



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990
Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

17.09.2019

GENELGE
2019/10 (1804)

- İlgi : a) 27.03.2013 tarih ve 2013/8 (1745) sayılı Genelge.
b) 26.08.2013 tarihli ve 67-6859 sayılı Genel Duyuru.
c) 24.09.2014 tarihli ve 62716 sayılı Genel Duyuru.
ç) 22.10.2014 tarihli ve 69554 sayılı Genel Duyuru.
d) 07.11.2016 tarihli ve 2427954 sayılı Genel Duyuru.
e) 14.12.2018 tarihli ve 4054481 sayılı Genel Duyuru.
f) Gelir İdaresi Başkanlığının 29.07.2019 tarihli ve 59491943-140.12(99/35/3776)-E.108471 sayılı yazısı.

Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ile düzenlenmiştir. 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca yetkili idare; belediye, il özel idaresi, büyükşehir belediyesi, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleridir.

A - RİSKLİ YAPI TESPİTİ, BEYAN BELİRTMESİ VE HAK SAHİPLERİNE BİLGİ VERİLMESİ

1) Kanunda sayılan yetkili idareler tarafından riskli yapı olarak tespit edilerek tapu müdürlüğüne bildirilen taşınmazların tapu sicilinin beyanlar sütununda "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. ... tarih ve ... yevmiye" şeklinde belirtme yapılarak, sonucundan tüm aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

2) 6306 sayılı Kanun uyarınca "riskli yapılara" yönelik belirtmeler hariç "riskli alan" veya "rezerv yapı alanı" olarak taşınmazlara beyan belirtmesi yapılması mümkün değildir.

B - TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE YAPILACAK TEBLİGAT İŞLEMLERİ

1) Tapu müdürlüğünce, tapu sicilinin beyanlar sütununa işlenen belirtmeler hakkında, üzerine belirtme konulan taşınmazdaki tüm aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

2) 6306 sayılı Kanun ile, taşınmazın aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat metnine; "...ada...parseldeki...numaralı/bağımsız bölüm numaralı taşınmazınız üzerine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün ... tarih ve ... sayılı talebi üzerine "6306 sayılı Kanun gereğince riskli





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990
Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

17.09.2019

yapıdır" belirtmesi konulmuştur. Riskli yapı tespitine karşı, tarafınıza yapılan bu tebligat tarihinden itibaren bizzat veya kanunî temsilcinizce on beş gün içinde, riskli yapı tespitine karar veren Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne itiraz etme hakkınız bulunmaktadır. İtiraz edilmediği takdirde tebliğ tarihinden itibaren idare (Belediye, il özel idaresi, büyükşehir belediyesi, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyesi) tarafından belirlenecek süre içinde yapınız yıktırılacaktır." şeklinde aynî ve şahsî hak sahiplerine tebligat yapılır. Yapılan bu tebligatlar ayrıca liste halinde yazılı veya elektronik ortamda çevre ve şehircilik il müdürlüğüne bildirilir.

3) Riskli yapı tespitine ilişkin kararın, kat maliklerinin veya kanuni temsilcilerinin itirazı üzerine, kararı veren çevre ve şehircilik il müdürlüğüne değiştirilmesi halinde, bu durum çevre ve şehircilik il müdürlüğü tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmesi üzerine "6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" belirtmesi terkin edilerek ilgilileri ile İdareye konuya ilişkin bilgi verilir.

4) Yurt dışına yapılacak tebligatlar, 2017/5 sayılı Genelge uyarınca Bölge Müdürlüğüne yapılacaktır.

C - RİSKLİ YAPININ YIKTIRILMASI

1) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın yetkili idarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilerek, malikleri adına payları oranında tescil edilir. Kat irtifakı/kat mülkiyeti terkin edilen bağımsız bölümlerdeki aynı ve şahsi haklar ve temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh ana taşınmazdaki payları üzerine aktarılır.

2) Riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın tapu sicilinin beyanlar hanesindeki riskli yapı şerhi, riskli yapının yıktırılmasına ilişkin belgelere istinaden ilgililerin talebi üzerine veya Bakanlık veya İdarenin bildirimine üzerine ilgili tapu müdürlüğüne terkin edilir. Riskli yapı belirtmesinin terkininden sonra da parselde yapılacak iş, işlem ve uygulamalar 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülür.

D - UYGULANACAK HÜKÜMLER VE TESCİL

1) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayanlara tebliğ edilir. Bu tebliğde, onbeş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa





T.C.
ÇEVRE VE İKLİM BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990
Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

17.09.2019

paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği, riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.

2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyum tayin edilmiş, ihtilafı veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı madde hükümlerine tabidir. Bakanlık, TOKİ veya İdare; kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi ve bu Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyum tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde Bakanlık, TOKİ veya İdare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerekiyorsa tapu sicilinde genel hükümlere göre idari müracaat veya dava yolu ile kayıt düzeltme de isteyebilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Bakanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir. İlgili tapu müdürlüğünce söz konusu sözleşme ve uzlaşma tutanağına uygun olarak kamulaştırma işlemi tapu müdürlüğünce resen tescil edilir.

3) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu siciline yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı belirtmesi yapılır.

b) Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında/kat mülkiyetinde, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır.

c) Riskli olarak tespit edilen yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır. Aksi halde diğer maliklerin de muvafakati aranır.





T.C.
ÇEVRE VE İKLİME BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990
Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

17.09.2019

Bu kapsamda, öncelikle kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan birinin veya bir kısmının riskli yapı olarak tespit edilerek yıkımı gerçekleştirilmiş olması halinde, yıkılmayan bina veya binaların, arsa paylarında herhangi bir değişiklik yapılmadan, mevcut olan imar planındaki kullanım kararlarına göre menfi olarak etkilenmemek kaydı ile yıkılan binanın yerine yapılacak olan yeni yapı ile ilgili olarak 6306 sayılı Kanunun özel hükümler getirmiş olması nedeniyle kat irtifakı/kat mülkiyetinin kısmi terkin ve tesis işlemlerinin sadece yıkılan blok veya blokların maliklerinin tamamının talebi ile karşılanması gerekir.

ç) Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri idarece re'sen yapılır veya yaptırılır.

4) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhid mümkün olan birden fazla parselin tevhid edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhid edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı olmak üzere boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir.

5) Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaz. Yeni yapılar için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir. Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır.

6) Arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan binaya ilişkin kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi işlemi, hak sahipleri adına, talep edilmesi halinde Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından yapılır veya yaptırılır. Yapılacak talebe esas kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesinde hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümlerin belirlenmiş olması gerekmektedir. Tapuya tescil işlemlerinde elektronik ortamda düzenlenen ve ilgili idare tarafından onaylı mimari proje ile yönetim planı esas alınır. Mimari proje ile yönetim planında malik imzası aranmaz.





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990

17.09.2019

Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

7) Bu Kanun kapsamındaki alanlarda ve parsellerde gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması durumunda yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Müteahhit, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesi için İdareye müracaat eder. İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın %10'u altındaki oranda müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerektiğinden **(17/10/2019 tarih ve 27553936-120.18-E.3943200 sayılı Makam Oluru ile Ek)** ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 11.10.2019 tarih ve 84049739-502.99-E238552 sayılı yazısına istinaden;

a) **(17/10/2019 tarih ve 27553936-120.18-E.3943200 sayılı Makam Oluru ile Değişik)** Tapu kaydında riskli yapı şerhi (yıkım ve cins değişikliği nedeniyle terkin edilmiş olsa dahi) olan parsellerde Bakanlığımızca ilgili tapu müdürlüğüne uygulamaların Bakanlık, idare veya TOKİ tarafından yürütüldüğü bildirilmediği sürece, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulduğundan hareketle, yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı için ilgili (ruhsatı veren) İdareden izin yazısı istenilmesi,

b) **(17/10/2019 tarih ve 27553936-120.18-E.3943200 sayılı Makam Oluru ile Değişik)** Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında ise Bakanlığımızca, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulduğu ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecek olan alanlarda, yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı için ilgili (ruhsatı veren) İdareden izin yazısı istenilmesi,

c) **(17/10/2019 tarih ve 27553936-120.18-E.3943200 sayılı Makam Oluru ile Ek)** 6306 sayılı Kanun kapsamında yeniden inşa edilen taşınmazlardan kat mülkiyeti kurulu taşınmazlar ile yapı kullanma izin belgesi alınmış taşınmazlar için yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı için ilgili İdarenin izin yazısı aranılmaması,

ç) **(17/10/2019 tarih ve 27553936-120.18-E.3943200 sayılı Makam Oluru ile Ek)** Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için talep tarihi itibarıyla bütün aktif maliklerin muvafakati halinde idareden izin yazısı aranılmaması, gerekmektedir.

8) Uygulama alanında bulunan taşınmazlarla ilgili imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden Bakanlıkça feshedilerek bildirilenler, taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlığın talebiyle tapu sicilinden terkin edilir ve sonucundan ilgililerine ve Bakanlığa bilgi verilir.

9) 6306 sayılı Kanunun 7/11. maddesi uyarınca İdaresince kentsel dönüşüm amacına tahsis edilen taşınmazların tapu müdürlüğüne bildirildiği tarihten itibaren, şahıslara ait olup da kentsel dönüşüm amacıyla İdareye devredilen taşınmazların devir tarihinden itibaren bu taşınmazlara yönelik haciz ve tedbir şerhlerinin işlenmemesi, tahsis ve devir işlemi ile birlikte Kanunun 7/11. maddesi kapsamında kaldığından bu taşınmazlara haciz ve tedbir işlenemeyeceğine yönelik tapu sicilinin beyanlar sütununa belirtme yapılması gerekmektedir.





T.C.
ÇEVRE VE İKLİM BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990
Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

17.09.2019

10) Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek dönüşüm uygulamalarındaki taşınmazlar, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapım işini üstlenen müteahhide devredilmiş ise, malikler adına kat irtifakı kuruluncaya kadar, o yapım işine ait malzeme ve işçilik alacakları hariç olmak üzere, müteahhidin üçüncü kişilere olan borçlarından dolayı bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz. Yapım işine başlanmasından itibaren altı ay içerisinde kat irtifakının kurulmaması durumunda, bu taşınmazlar hakkında haciz ve tedbirler uygulanır.

Buna göre; malikler tarafından gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapım işini üstlenen müteahhide sözleşmeler kapsamında belirli bir hisse devredilmiş ise taşınmaz üzerine kat irtifakı kuruluncaya kadar bu taşınmazdaki müteahhidin hissesi üzerine üçüncü kişilerin alacaklarından dolayı haciz ve tedbir şerhi işlenmez ve reddedilir ve ilgili icra müdürlüğü ile mahkemeye, haciz veya ihtiyati tedbirin yapım işine ait malzeme ve işçilik alacağından kaynaklandığının bildirilmesi halinde haczin veya ihtiyati tedbir şerhinin işleneceği hususu redde ilişkin yazıda belirtilir.

E – KANUNUN 6/A MADDESİ UYGULAMALARININ RESEN YAPILMASI

1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, subaskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir.

2) Söz konusu uygulama alanında tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkini işlemleri de dâhı olmak üzere bütün tapu ve kadastro işlemleri, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlığın talebine istinaden yapılır.

3) Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dâhiledilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Bakanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapıncaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur.

Bu kapsamda; Bakanlıkça kat irtifakı ve kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12 ve 14 üncü maddelerinde belirtilen belgelerin ibrazı halinde; ana taşınmazın üzerindeki takyidatlar ile birlikte 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesi gereğince Maliye Hazinesi adına tescil edilerek ana taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmaksızın Maliye Hazinesi adına kat irtifakı/mülkiyeti tesisi edilmesi ve ana taşınmazın beyanlar hanesine de "6306 sayılı Kanunun 6/A maddesi uyarınca Maliye Hazinesi adına kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmiştir." şeklinde belirtme yapılması bununla birlikte ana taşınmaz üzerindeki takyidatlara ilişkin (terkin vb.) gelecek işlem taleplerinin karşılanması amacıyla da ana taşınmazın müdürlük tarafından aktif hale getirilmesi,





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990

17.09.2019

Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

Ayrıca, tesis edilecek kat irtifakı/kat mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin beyanlar hanesine "Bakanlıkça ilgililerine devrinin yapılmasıyla birlikte ... kütük sahife numaralı ana taşınmazdaki ilgiliye ait takyidatlar bu taşınmaza taşınacaktır." şeklinde belirtme yapılması ve takyidatların taşınma işlemi ile birlikte (terkin edilen takyidatlar taşınmayacaktır) yapılan belirtmenin terkin edilmesi, Bakanlık tarafından yapılan devir işlemi ve ana taşınmazdaki takyidatların ilgili bağımsız bölümlere aktarılmasından sonra ana taşınmaz sayfasının usulüne uygun olarak kapatılması gerekir.

F- BAKANLIK VEYA İDARECE AÇIK ARTIRMA USULÜ İLE SATIŞ

Anlaşma sağlanamayan paydaşın hissesinin satışı için;

1) Yapılacak müracaat üzerine, çevre şehircilik il müdürlüğü veya İdarece, "6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamaz." şeklinde belirtme yapılması istenmesi üzerine tapu müdürlüğüne satış yapılacak payın tapu sicilinin beyanlar sütununa bu yönde belirtme yapılır.

2) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için çevre ve şehircilik il müdürlüğü veya İdarece bloke koydurulur ve bu durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir.

Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında çevre ve şehircilik il müdürlüğü veya İdarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilir. Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğüne tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı çevre ve şehircilik il müdürlüğüne veya İdareye gönderilir.

3) Anlaşma sağlayan paydaşlar dışındaki üçüncü kişilere satılması durumunda, tapuda tescil işlemi yapılabilmesi için satın alanın elektronik tebligat adresini tapu müdürlüğüne bildirmesi zorunludur. Elektronik tebligat adresinin bildirilmemesi halinde tescil işlemi yapılmaz.

G - MALİ YÖNÜ ve DİĞER HÜKÜMLER

1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un harç, vergi ve döner sermaye ve diğer mali yükümlülüklerle ilişkin 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrası;

"(9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;

a) Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı





T.C.
ÇEVRE VE İKLİM BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990

17.09.2019

Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

aynı hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

c) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır." şeklinde düzenlenmiştir.

6306 sayılı Kanununun 7 nci maddesinin 9 uncu fıkrasında sayılan Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

Uygulama sonucu meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit, en az bir yıldır kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yapılan ilk satış, devir, tescil ve ipotek işlemleri ve bu kişilerce bu Kanun kapsamı veya dışındaki parsel ve alanlarda yeni bir yapı yapılması ve mevcut bir yapının satın alınması ve ipotek işlemleri ile,

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapılar ile Gelir İdaresi Başkanlığı'nın ilgi (f) sayılı yazısı gereğince rezerv yapı alanı veya riskli alan ilan edilen bölgede **inşa edilen yeni yapıların** 10/12/2018 tarihinden itibaren işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından üçüncü kişilere gerçekleştirilecek ilk satış, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri yukarıda belirtilen vergi, harç ve ücretlerden muafır. Bu kapsamda rezerv yapı alanı veya riskli alan ilan edilen bölgede inşa edilen yeni yapılar için muafiyetten faydalanmak istenilmesi halinde yeni





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990

17.09.2019

Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

yapının rezerv yapı alanı veya riskli alanda kaldığının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinden alacakları yazı ile belgelendirmeleri gerekir.

2) Ayrıca, uygulama sonucunda oluşan yeni yapıların, maliki(gerçek veya tüzel kişi) tarafından yapılması ve aynı zamanda malikin işi yüklenen müteahhit olması durumunda bu hususun **(17/10/2019 tarih ve 27553936-120.18-E.3943200 sayılı Makam Oluru ile Mülga İfade ve Ek)** ruhsatı veren ilgili idareden belgelendirilmesi halinde, 7153 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 10.12.2018 tarihinden itibaren, ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesisi işlemleri de yukarıda belirtilen vergi, harç ve ücretlerden muafır.

3) Bunlardan 9 uncu fıkranın b bendi kapsamındaki, dönüşüme tabi yapılarda en az bir yıldır kiracı ya da sınırlı ayni sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin, bu madde kapsamındaki muafiyetlerden faydalanmak istemesi halinde **(17/10/2019 tarih ve 27553936-120.18-E.3943200 sayılı Makam Oluru ile Mülga İfade ve Ek)** kayıtlarımızdan tespit edilememesi durumunda ilgili idaresinden bu hususu alacakları yazı ile belgelendirmeleri gerekir.

4) Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da yukarıda belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetlerinin uygulanması gerekir.

5)**(02.08.2021 tarihli ve E-27553936-120.18-1570075 sayılı Makam Oluru ile Değişik Madde)** 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinin 16. madde 11. fıkrası ise "Riskli yapının bulunduğu parselin boş parsellerle tevhit edilerek uygulamada bulunulması durumunda, tapu harç ve ücret muafiyetlerinden, riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde faydalanılır." hükmünü içermektedir.

Konunun Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne intikal ettirilmesi üzerine alınan 21.9.2020 tarihli ve 192905 sayılı yazıda, 6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesinin 9. fıkrasına atıfla 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapının bulunduğu parselin kanun kapsamında olmayan parselde tevhit sonucu oluşan yeni parselde Kanun kapsamında kaldığı ve bu parseldeki uygulamaların da Kanun kapsamında yürütülmesi gerektiği, ancak oluşan yeni parselde tapu harç ve muafiyetleri uygulanırken zikredilen yönetmeliğin 16. maddesinin 11. fıkrasında yer alan hüküm doğrultusunda işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Buna göre riskli yapının bulunduğu parselin bu Kanun kapsamında bulunmayan parsellerle tevhit edilerek uygulamaya alınması durumunda, riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde tapu harcı muafiyeti uygulanması gerekmektedir.

Ancak, tevhit sonrası dönüşüm uygulamaları kapsamında yapılan yeni yapılar üzerinde kurulan kat irtifakı ve/veya kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin yüklenici adına tescil edildikten sonra satışının (devrinin) talep edilmesi halinde, bağımsız bölümlerin yüzölçümlerinin veya arsa paylarının ne kadarının riskli yapı şerhi olan parselden ne kadarının riskli yapı şerhi olmayan parselden geldiğinin oransal olarak bulunması fiilen mümkün olmadığından,





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 27553936-010.06.02-E.3246990
Konu : 6306 Sayılı Kanun Uygulamaları

17.09.2019

Öncelikle arsa maliki ile yüklenici arasında düzenlenen kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya kat karşılığı temlik sözleşmesine istinaden inşa edilecek olan yapıda hak sahiplerine ve yükleniciye isabet eden ve yüklenici adına tescil edilen bağımsız bölümlerin tereddüte meydan vermeyecek şekilde somut olarak belirlenmesi gerekir.

Buna göre, kat karşılığı inşaat veya kat karşılığı temlik sözleşmelerinin incelenmek suretiyle riskli yapı şerhi bulunan taşınmaz malikleri ile riskli yapı şerhi bulunmayan taşınmaz maliklerinin yüklenici ile yaptıkları sözleşmelerdeki arsa maliklerine ve yükleniciye düşen bağımsız bölümlerin somut olarak belirlenmesi suretiyle, sözleşmeye istinaden riskli yapı şerhi bulunan taşınmaz malikenden yükleniciye düşen ve yüklenici adına tescil edilen bağımsız bölümlerin satışının talep edilmesi halinde tapu harç ve döner sermaye ücreti muafiyetinin uygulanması; riskli yapı şerhi bulunmayan taşınmaz malikleri ile yüklenici arasında yapılan sözleşmede yükleniciye düşen ve yüklenici adına tescil edilen bağımsız bölümlerin satışı sırasında ise tapu harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilmek suretiyle işlem yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, 6306 sayılı Kanun kapsamında olan ve olmayan parsellerin tevhit edilmesi işlemi bu parsellerde aynı kişilerin hissesinin bulunması ve riskli yapı belirtmesinin bulunduğu parseldeki hisse ile riskli yapı belirtmesi bulunmayan parseldeki hissenin tevhit sonucu yeni oluşan parselde aynı malikte birleşmesi durumunda ise söz konusu malikten yükleniciye düşen ve yüklenici adına tescil edilen bağımsız bölümlerin yüklenici tarafından yapılacak devre ilişkin işlemde riskli yapının bulunduğu parselin alanının tevhit neticesinde oluşan yeni parselin alanına oranı nispetinde tapu harcı muafiyetinin uygulanması, döner sermaye ücretinin ise işlem/taşınmaz başına alınması gerektiğinden muafiyet uygulanmaksızın tahsil edilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte harç muafiyeti/istisnası konusunda tereddüt oluşması halinde konunun mahalli maliye kuruluşuna soru konusu edilerek alınacak cevap doğrultusunda işleme yön verilmesi gerekir.

İlgi (a) Genelge ve (b), (c), (ç), (d) ve (e) Genel Duyurular yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Hukuk Müşavirliğine

İç Denetim Birimi Başkanlığına

Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına

