

Başbakanlıktan:

1164 SAYILI ARSA ÜRETİMİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDA KANUNUN 11 İNCİ MADDESİNİN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK

Dayandığı Kanun Numarası ve Tarihi: 1164 - 29.4.1969

Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 11 Ekim 2005 - Sayı: 25963

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1- Bu Yönetmeliğin amacı, 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 11 inci maddesinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2- Bu Yönetmelik, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılabilmesi için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hakkında şerh koydurma, kaldırma ve istisnalarına ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

Madde 3- Bu Yönetmelik, 1164 sayılı Kanununun değişik 11 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4- Bu Yönetmelikte geçen;

İdare: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,

Tanzim Satış: Onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunan veya imar uygulaması yapılarak arsa niteliği kazanan taşınmazların sınırlandırılmış belirli bir hedef kitleye yönelik olmak üzere ihale ile satışını,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Satışlarda Şerh Koydurma, İstisnalar, Şerhin Kaldırılması ve Aynı Hak Tesisi

Satışlarda şerh koydurma

Madde 5- İdare, sattığı veya devrettiği arsanın amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun altyapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerh koydurmaya yetkilidir. Tanzim Satışı yapılan arsalar üzerine plan amacına uygun yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir ve temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği konusunda tapu kayıtlarına şerh konur.

Şerhin istisnaları

Madde 6- İmar uygulaması sonucu, tarımsal niteliği veya doğal karakteri korunacak, ağaçlandırılacak, yapı yasağı getirilen, sit alanlarında kalan, imar mevzuatına göre yapılaşmanın mümkün olmadığı yerler, kamu kurum ve kuruluşlarına devredilen yerler ile arsa edindirme sertifikası karşılığı satış yapılmak suretiyle, İdare mülkiyetinden çıkartılan taşınmazların tapu kayıtlarına şerh konulmaz.

Şerhin kaldırılması

Madde 7- Şerhin kaldırılmasına ilişkin esaslar şunlardır:

- a) Taşınmazların imar planı ile kullanım amacının değiştirilmesi,
- b) Yapı kullanma izin belgesinin alınması veya mahkemece inşaatın bittiğine dair tespit kararının verilmesi,
- c) İmar uygulaması sonucu şerh konulması gerekmeyen bir taşınmaz ile birleştirilmesi,
- d) Tanzim Satış şartlarını taşımaması veya avans karşılığı kamulaştırma yoluyla iktisap edilen yerlerden olmaması,
- e) Avans karşılığı kamulaştırma yoluyla iktisap olunan ve ilgisine intikal ettirilen yerler ile Tanzim Satışlar içerisinde değerlendirilen taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin alınması veya tapusunda cins değişiklik işleminin yapılması ya da mahkemece inşaatın bittiğine dair tespit kararının verilmesi,
- f) 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında edinilen taşınmazlar üzerine edinilme sırasında konulan şerhler hariç, iktisap ve satış şekline bakılmaksızın satış tarihinden itibaren on tam yıl geçmiş olması,
- g) On tam yılı doldurmayan taşınmazlar üzerindeki şerhin kaldırılmasının talebi halinde, şerhin gereği yerine getirilmemişse İdareye tazminat ödenir. Tazminatın tespiti; ülke geneli için Devlet İstatistik Enstitüsünce belirlenen Üretici Fiyat Endeksine (ÜFE) göre taşınmazın satış bedelinin yeniden değerlendirilmesi yapılarak, bu değerden aradan geçen her tam yıl için %10 düşülerek kalan miktarın tazminat olarak alınması,

durumlarında İdare şerhi kaldırabilir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda şerhin kaldırılabilmesi için taşınmazın satışından dolayı İdareye borcun ve dava durumunun bulunmaması gereklidir.

Şerhli taşınmazlar üzerine aynı hak tesisi

Madde 8- Konulan şerhin korunması kaydıyla, taşınmaz üzerine plan amacına uygun altyapı, yapı veya tesis yapılabilmesini sağlamak amacıyla aynı hak tesis edilebilir. Bu konuda usul ve esasları İdare belirler.

Şerh korunarak devre izin

Madde 9- Kooperatifler, Kooperatif Birlikleri veya Merkez Birlikleri tarafından satın alınan arsaların; plan amacına ve satış şartlarına uygun altyapı, yapı ve tesis yapacak birliklere, kooperatiflere, ortaklarına ve üyelerine tahsisi halinde şerhin korunarak devrine izin verilebilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan mevzuat

Madde 10- 25/6/2002 tarihli ve 24796 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Arsa Ofisi Kanununun 11 inci Maddesinin Uygulanması Hakkında Yönetmelik" yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçici Madde 1- Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce satışı ve devri yapılan ve şerh konulan taşınmazlara da bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Yürürlük

Madde 11- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 12- Bu Yönetmelik hükümlerini Toplu Konut İdaresi Başkanı yürütür.