



TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ



Dumlupınar Bulvarı No:252 (Eskişehir Yolu 9. Km.) 06530 /ANKARA

www.tobb.org.tr - tobb@hs01.kep.tr

Sayı : E-34221550-045.99-11537

Tarih: 21.10.2024

Konu : Ticaret Bakanlığı - EİDS Nedir? Nasıl Kullanılır?

TÜM ODALAR (Genel Sekreterlik)

Ticaret Bakanlığından Birliğimize iletilen yazıda, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte 31 Ağustos 2023 tarihinde yapılan değişiklikle ilan platformlarına kimlik ve yetki doğrulama yükümlülükleri getirilmiş olup bu kapsamda Elektronik İlan Doğrulama Sistemi (EİDS) 15 Eylül 2024 tarihinde hayata geçirildiği belirtilmektedir.

Yazıda devamla, Ticaret Bakanlığı tarafından "EİDS Nedir? Nasıl Kullanılır?" başlıklı dokümanın hazırlandığı ifade edilmekte olup, bahse konu doküman hakkında ilgili üyelerinizin bilgilendirilmesi hususunda gereğini rica ederim.

Saygılarımla,

e-imza

Mustafa SARAÇÖZ
Genel Sekreter

EK: Ticaret Bakanlığı - EİDS Nedir Nasıl Kullanılır (8 sayfa)



Evrakı Doğrulamak İçin : <https://belgedogrula.tobb.org.tr/belgedogrulama.aspx?eD=BS4K26MYJE>

Tel : +90 (312) 218 20 00 (PBX) - Faks : +90 (312) 219 40 90 -91 -92... - E-Posta : info@tobb.org.tr

Bilgi İçin: M. Mustafa FİNDİKOĞLU - Tel : 0312 218 2499 - E-Posta : mustafa.findikoglu@tobb.org.tr



ELEKTRONİK İLAN DOĞRULAMA SİSTEMİ (EİDS) NEDİR? NASIL KULLANILIR?



1- ELEKTRONİK İLAN DOĞRULAMA SİSTEMİ (EİDS) GENEL BİLGİLER

✚ Elektronik İlan Doğrulama Sistemi (EİDS) nedir?

Elektronik İlan Doğrulama Sistemi (EİDS), Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte 31 Ağustos 2023 tarihinde yapılan değişiklikle ilan platformlarına getirilen kimlik ve yetki doğrulama yükümlülükleri kapsamında Ticaret Bakanlığı tarafından oluşturulan ve elektronik ilan platformlarındaki taşınmaz ilanlarının doğruluğunu ve güvenilirliğini artırmayı amaçlayan bir doğrulama sistemidir.

✚ EİDS'nin faydaları nelerdir?

EİDS ile,

- İlan sitelerindeki aldatıcı ve sahte ilanların önüne geçilecek,
- İlan kirliliği ortadan kalkacak,
- Tüketici mağduriyetleri azalacak,
- Yetki belgesiz ve kayıt dışı emlakçılık faaliyetleri önlenecektir.

✚ EİDS kapsamında kimler ilan verebilecek?

EİDS ile ilan platformlarındaki emlak ilanları sadece taşınmaz sahibi, taşınmaz sahibinin birinci ve ikinci derece kan hısımları veya eşi ile taşınmaz sahibince yetkilendirilen yetki belgeli emlak işletmelerince verilebilecektir.

✚ Birinci ve ikinci derece kan hısımlarım kimlerdir?

- Birinci derece hısımlar: Kişinin annesi, babası, çocukları.
- İkinci derece hısımlar: Kişinin kardeşi, büyükbabası, büyükannesi, torunları.

✚ Birinci ve ikinci derece kan hısımlarım veya eşim benim adıma emlak işletmesini yetkilendirebilecek mi?

Birinci ve ikinci derece kan hısımlarınız veya eşiniz size ait taşınmazlar için ilan verebilecek ancak bu kişiler sizin adınıza emlak işletmesi yetkilendirme işlemi yapamayacaktır. Emlak işletmesi sadece taşınmaz sahibince yetkilendirilebilecektir.

✚ EİDS ne zaman yürürlüğe girecek?

EİDS 15 Eylül 2024 tarihinde hayata geçirilmiştir. EİDS'de 15 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024 tarihleri arasında bir geçiş süreci yaşanacaktır. 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla ise yetki doğrulaması yapılmaksızın ilan verilemeyecek şekilde uygulama tamamen devreye alınacaktır.

✚ Geçiş sürecinde doğrulama yapmadan ilan verebilecek miyim?

15 Eylül 2024 tarihinden 31 Aralık 2024 tarihine kadar sorgulama sonucu olumsuz olsa bile doğrulama olmaksızın da ilan verilebilmesi mümkün olacak ancak 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla yetki doğrulaması yapılmadan ilan verilemeyecektir.

2- EİDS UYGULAMASINDA İLANLARIN VERİLMESİ

✚ Bireysel ilanlar nasıl verilecek?

Bireysel ilanın verilme aşamasında ilan platformunun sayfasındaki ilgili alana taşınmaz numarasının girilmesi zorunlu olacaktır. Sistem malik ve hısımlık kontrolünü otomatik olarak yapacak ve ilanı veren taşınmazın sahibi, taşınmaz sahibinin eşi veya birinci ve ikinci derece kan hısımlarından biri ise normal ilan verme prosedürü tamamlanarak ilan girişi yapılacaktır.

✚ Taşınmaz numarasına nasıl ulaşılır?

Taşınmaz numarasına e-Devlette yer alan **“Tapu Bilgileri Sorgulama”** hizmetini kullanarak ulaşabilirsiniz. Bu hizmette taşınmaz listesinden ilgili taşınmaz için **“Taşınmaz Bilgileri”** butonuna tıklanarak taşınmaz numarası bilgisine ulaşılabilmektedir.

Ayrıca, yeni tip tapu senetlerinin üzerinde taşınmaz numarası bilgisi yer almaktadır.

The screenshot shows the 'Tapu Bilgileri Sorgulama' service page. The main content area displays a message: 'Sayın Bu hizmet yalnızca TAKBİS'te T.C. Kimlik Numarası kayıtlı olan kişiler kapsamında sunulmaktadır.' Below this, an information icon indicates that 1 land parcel information is found. A list of instructions follows, including a link to the T.C. Kimlik Numarası and a note about the service being available only to registered users. A table titled 'Taşınmaz Listesi' is shown with the following data:

| İl | İlçe | Mahalle/Köy | Taşınmaz Tipi | Ada | Parsel | Bağımsız Bölüm Numarası / Kat / Blok / Giriş | Niteliği | İşlemler |
|--------|-------------|-------------|---------------|-----|--------|--|----------|---|
| ANKARA | YENİMAHALLE | | | | | | Mesken | Hisse Bilgileri Taşınmaz Bilgileri |

Kurumsal ilanlar nasıl verilecek?

1. Adım: Taşınmaz sahibinin emlak işletmesini yetkilendirmesi

e-Devlet girişi: Taşınmaz sahibi, emlak işletmesini ilan verme konusunda yetkilendirmek için e-Devletten "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" hizmetine giriş yapmalıdır.

The screenshot shows the e-Devlet portal interface. The main content area is titled "e-Devlet Kapısı Üzerinden Sunulan Hizmetler" (Services Provided via e-Devlet Gateway). Under the "Yabancı Plakalı Taahhüt İlişkin Hizmetler" (Services Related to Foreign License Plate Commitments) section, the "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" (EİDS Real Estate Advertisement Authorization Operations) service is highlighted with a green circle. The service is available for both "Yeni" (New) and "Yeniden" (Renew) actions.

Yetkilendirme işlemleri: Açılan sayfada sağ üst köşede yer alan "Yetkilendirme İşlemleri" butonuna tıklanmalıdır. Bu aşamada kişinin maliki olduğu taşınmazlar listelenecektir.

The screenshot shows the "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" (EİDS Real Estate Advertisement Authorization Operations) page. The "Yetkilendirme İşlemleri" (Authorization Operations) button is highlighted with a green circle. Below the button, there is a table listing the real estate properties owned by the user, which are used for the authorization process.

| il | İlçe | Mahalle/Köy | Ticaret Ünvanı | Taşınmaz Numarası (ID) | Yetki Bitiş Tarihi | Yetki Durumu | İşlem |
|--------|-------------|-------------|----------------|------------------------|--------------------|--------------|-------|
| ANKARA | YENİMAHALLE | | | | | | Detay |
| ANKARA | YENİMAHALLE | | | | | | Detay |

Taşınmaz seçimi: Yetki verilmek istenen taşınmaz seçilmeli ve "Devam Et" butonuna tıklanmalıdır.

The screenshot shows the "EIDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" page. The left sidebar contains a progress bar with three steps: 1. Tapu Bilgileri (selected), 2. Yetki İşlemleri, and 3. İşlem Sonucu. The main content area is titled "Yetki vermek istediğiniz tapuyu seçiniz." and contains a table for selecting a property. The table has columns for "Seç", "İl", "İlçe", "Mahalle/Köy", "Ada", "Parsel", "Taşınmaz Tipi", "Bağımsız Bölüm Numarası / Kat / Blok / Giriş", "Niteliği", and "Taşınmaz Numarası (ID)". The first row is selected, showing "ANKARA" for the province and "YENİMAHALLE" for the district. Below the table, a "Devam Et >" button is highlighted with a green circle.

| Seç | İl | İlçe | Mahalle/Köy | Ada | Parsel | Taşınmaz Tipi | Bağımsız Bölüm Numarası / Kat / Blok / Giriş | Niteliği | Taşınmaz Numarası (ID) |
|----------------------------------|--------|-------------|-------------|-----|--------|---------------|--|----------|------------------------|
| <input checked="" type="radio"/> | ANKARA | YENİMAHALLE | | | | | | Mesken | |

Yetki belgesi numarası ve süre girişi: Açılacak sayfada "Yetki Belgesi Numarası" bölümüne yetkilendirilmek istenen emlak işletmesinin yetki belgesi numarası girilmelidir. Yetki belgesi numarası emlak işletmesinden öğrenilebileceği gibi <https://ttbs.gtb.gov.tr/Home/BelgeSorgula> linkinden de emlak işletmesi bilgileri sorgulama yapılarak öğrenilebilir. Son olarak "Yetki Bitiş Tarihi" seçilmeli (Yetki süresi 3 aydan kısa olamayacaktır.) ve "Kaydet" butonuna tıklanarak işlem tamamlanmalıdır.

The screenshot shows the "EIDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" page, Step 2: Yetki İşlemleri. The left sidebar shows the progress bar with the second step selected. The main content area is titled "Yetkilendirme Bilgileri" and contains a form for entering the property's title deed registration number. A text box contains "0600010". Below the text box, a "Sorgula >" button is visible. The "Emlak İşletmesi Bilgileri" section is highlighted with a green circle and contains a table for entering the property manager's information. The table has columns for "Emlak İşletmesi Bilgileri" and "İşletme Adresi". Below the table, a "Yetki Bitiş Tarihi" field is visible with a date picker set to "Örn. 18/12/2008". At the bottom, a "Kaydet >" button is visible.

| Emlak İşletmesi Bilgileri | İşletme Adresi |
|---------------------------|----------------|
| | |

2. Adım: Emlak işletmesince ilanın verilmesi

Emlak işletmesinin ilan girebilmesi için taşınmaz ticareti yetki belgesi sahibi olması ve taşınmaz sahibince ilana konu olacak taşınmaz için e-Devlet üzerinden yetkilendirilmiş olması gerekmektedir.

İlan girişinde ilan platformunun sayfasındaki ilgili alana **taşınmaz numarasının girilmesi zorunlu olacaktır**. Sistem yetki kontrolünü otomatik olarak yapacak ve yetki var ise normal ilan verme prosedürü tamamlanarak ilan girişi yapılacaktır.

Emlak işletmelerinin **taşınmaz numarasını taşınmaz sahibinden temin etmeleri gerekmektedir**.

3- EİDS UYGULAMASINA İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR

✚ Tapu kaydı olmayan taşınmaz için nasıl ilan verilecek?

Tapu kaydı olmayan taşınmazlara ilişkin ilanlar sisteme dahil olmadan verilebilecektir. Tapu kaydı olmayan taşınmazlara ilişkin ilanların girişinde ilan platformunda "Tapum Yok" seçeneğini işaretlemeniz gerekmektedir.

Henüz kat irtifakı tesis edilmemiş konut projeleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. konut projeleri, gecekondular gibi taşınmazlar tapusu bulunmayan taşınmaz kategorisine girmektedir.

✚ Taşınmazım için verdiğim yetkiyi iptal edebilir miyim?

e-Devlette yer alan "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" ekranında yer alan "İptal Et" butonuna tıklayarak verdiğiniz yetkiyi iptal edebilirsiniz.

Emlak işletmesine verilen yetkinin iptali halinde ilan yayından kalkmayacak olup iptal işlemi yeni ilan girişine veya yayındaki ilanın yayın süresi bitiminde yenilenmesine engel olacaktır.

✚ Taşınmazım için verdiğim yetkinin süresini uzatabilir miyim?

Yetki süresini, e-Devlette yer alan "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" ekranında yer alan "Süreyi Uzat" butonuna tıklayarak en az 3 ay olmak üzere uzatabilirsiniz.

✚ Bir ilanın EİDS'den doğrulanmış olduğunu nasıl anlarım?



Eğer ilanda yan tarafta yer alan logoyu görüyorsanız ilanın EİDS'den yetki doğrulamasının yapılmış olduğunu anlayabilirsiniz.

✚ EİDS ile WebTapu farklı mıdır?

Web Tapu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından sunulan taşınmaz satış, bağış, ipotek ve diğer işlemler için başvuru yapabileceği dijital bir sistemdir. İki sistem tamamen birbirinden farklıdır.

✚ EİDS'ye kiralık taşınmaz ilanları dahil mi?

Evet. EİDS yetki doğrulama uygulaması hem satılık hem de kiralık taşınmaz ilanları için zorunlu olacaktır.

✚ e-Devlete erişimi bulunmayan yabancılara ait taşınmazların ilanı nasıl verilecek?

e-Devlete erişimi bulunmayan (yabancı kimlik numarası olmayan) yabancı mülk sahiplerinin e-Devlet yetkilendirme ekranından emlak işletmesini yetkilendirmesi mümkün olmayacağından bu kişilerin sahibi olduğu taşınmazlara ilişkin emlak işletmelerince verilecek ilanlar uygulamaya dahil olmayacak ve bu ilanların girişinde taşınmaz sahibinin e-Devlete erişimi bulunmayan yabancı kişi olduğuna ilişkin bir işaretleme yapılacaktır.

✚ Tapusuz olarak belirtilen veya e-Devlete erişimi bulunmayan yabancı kişiye ait taşınmaz ilanlarının kontrolü nasıl sağlanacak?

Gerek tapusu bulunmaması gerekse taşınmaz sahibinin e-Devlete erişimi bulunmayan yabancı kişi olması sebebiyle yetki doğrulama uygulamasına dahil edilmeyen ilanlar Bakanlığımızca yakından takip edilecek ve bu konularda yanıltıcı bilgi verilerek ilan girişi yapıldığının tespiti halinde taşınmaz ticareti yetki belgesinin iptali de dahil olmak üzere ağır idari yaptırımlar uygulanacaktır.

✚ EİDS'nin devreye alınmasıyla emlak işletmesi ve taşınmaz sahibi arasında yapılması zorunlu olan yetkilendirme sözleşmesi ve diğer belgeler düzenlenmeyecek mi?

EİDS'nin uygulamaya alınması sonrasında, halihazırda hizmet sunulurken yapılması zorunlu olan yetkilendirme sözleşmesi, alım satım aracılık sözleşmesi, kiralamaya aracılık sözleşmesinin ve diğer belgelerin Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe uygun şekilde düzenlenmesine devam edilmesi gerekmektedir.

✚ Hisseli taşınmazlarda tüm hissedarların yetki vermesi zorunlu mu?

Hayır. Hisseli taşınmazlarda sadece bir hisse sahibinin yetki vermesi yeterli olacaktır.

✚ Uygulama tamamen devreye alındığı anda yayında olan ilanlar yayından kalkacak mı?

Hayır. Uygulama tamamen devreye alındığı anda yayında olan ilanlar yayında kalmaya devam edecek ancak yayında olan ilanların yayın süresi bitiminde yenilenmesi durumunda EİDS üzerinden yetkilendirmeye ilişkin sorgulama gerçekleştirilecektir. Olumlu dönüş sağlandığı durumda ilan tekrar yayınlanabilecektir.

✚ EİDS’de fiyat bilgisi tutulacak mı?

Hayır. Sisteme ilan fiyatına dair herhangi bir giriş yapılmamaktadır.

✚ EİDS ile yapılan yetkilendirme tapu işlemlerini kapsayacak mı? İlan yetkisi verdiğim emlak işletmesi taşınmazım üzerinde bu yetkiyle başka bir işlem yapılabilir mi?

Hayır. Bu yetki sadece emlak işletmesince ilan platformunda ilan verilmesine ilişkin bir yetki olup emlak işletmesince taşınmaz hakkında tapu işlemi yapılmasını veya başka bir tasarrufta bulunulmasını kapsamayacaktır.

✚ Vekalet verdiğim kişi taşınmazım için adıma ilan verebilir mi? Yetkilendirme işlemi yapılabilir mi?

Yetkilendirme işlemi şahsi olarak yapılabildiği için vekaleten taşınmaz sahibi adına ilan verilememekte ve yetkilendirme işlemi yapılamamaktadır.

✚ Tüzel kişilere ait taşınmazlara ilişkin yetkilendirme nasıl yapılacak?

EİDS “Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri” ekranından Tüzel Kişi sekmesine tıklayarak yetkili temsilcisi olduğunuz tüzel kişilerin maliki olduğu taşınmazların ilan verilmesi konusunda yetkilendirme işlemi gerçekleştirilebilirsiniz.

* Elektronik İlan Doğrulama Sistemi hakkında Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan kamu spotuna <https://www.youtube.com/watch?v=Pt2BasfLHA1> adresinden ulaşabilirsiniz.