



Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçindeki Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı El Rehberi

- Hissedarlarına, Kiracılarına,
Kullanıcılarına
- Rayiç Bedel Üzerinden Doğrudan Satış
- 5 Yıla Kadar Taksit İmkânı



www.milliemlak.gov.tr

Ankara - 2018

MİSYONUMUZ

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

VİZYONUMUZ

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.

TARİHÇE

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmiştir.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1942 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1942-1983 Milli Emlak Umum Müdürlüğü
(4286 sayılı Kanun),

1983-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(178 sayılı KHK),

2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü
(1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında
Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.



1909'dan Günümüze

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yüklendiği misyon ve sahip olduğu vizyon kapsamında fonksiyonu; gerek kamu hizmetlerinin yürütülmesi gerekse kamu ve özel yatırımlar için gerekli olan taşınmaz desteğinin bedelli/bedelsiz olarak karşılanması, Hazine taşınmazlarının idaresinde etkinliği artırmak suretiyle bütçeye gelir desteği ile kırsal ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasına katkı sağlanmasıdır.





Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Yayın No - 2018 / 5

Tasarım ve Mizanpaj

Evren EROL

Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Araştırma ve Geliştirme Dairesi Başkanlığı
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü

Yayın, Tercüme ve İktisab Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı
Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

Bu rehber elektronik ortamda

www.milliemlak.gov.tr
internet sayfasından ulaşabilirsiniz.



**Etkin ve
Verimli**



**Sektörde
Öncü**

S U N U Ş



Hazineye ait tarım arazilerine ilişkin olarak vatandaşlarımızdan gelen yoğun satın alma talepleri üzerine 2012 yılında yapılan yasal düzenleme ile, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki tarım arazilerinin satış işlemlerine başlanmıştır. Ancak, 2014 yılındaki bazı il ve ilçelerdeki belediye ve mücavir alan sınırları değişikliğinden dolayı birçok vatandaşımız bu satın alma hakkından faydalanamamıştır.

Yapılan yeni düzenleme ile, köyden mahalleye dönüşerek belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerlerdeki Hazineye ait tarım arazilerinden vatandaşlarımızca ecrimisil ödenerek kullanılan arazilerin kiracılarına, kullanıcılarına ve hissedarlarına satılmasına imkan sağlanmıştır. Böylece, şehir içinde kalan ve hali hazırda tarımsal amaçla kullanılan bu yerler üzerindeki mülkiyet sorunu çözüme kavuşturulmuştur.

Hazırlanan bu rehberde; belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait tarım arazilerinin 4706 sayılı Kanun kapsamında satış süreci ile bilgilere yer verilmiştir.

Ekonomik istikrara, verimliliğe ve mülkiyet sorunlarının çözümüne katkı sağlayacağına inandığım bu düzenlemelerin vatandaşlarımıza ve ülkemize hayırlı olmasını dilerim.

Murat KURUM
Çevre ve Şehircilik Bakanı

Belediye ve Mucavir Alan Sınırları İçindeki Tarım Arazileri Rayiç Bedel Üzerinden Doğrudan Satılıyor

- Hissedarlarına, Kiracılarına, Kullanıcılarına
- Rayiç Bedel Üzerinden Doğrudan Satış
- 5 Yıla Kadar Taksit İmkânı

**SON
BAŞVURU
TARİHİ**

05

ARALIK

2 0 1 8

İ Ç İ N D E K İ L E R

Sunuş	5
İçindekiler	7
Satışa Konu Edilecek Tarım Arazileri Hangileridir?	8
Satın Alma Hakkından Kimler Yararlanacaktır?	9
Başvurular Ne Zaman ve Nereye Yapılacaktır?	9
Başvuru Sırasında Hangi Belgeler İstenecektir?	10
Satış Bedeli, Taksit Süresi ve Ödeme Koşulları Nedir?	10
Ödemeler Nerelere Yapılacaktır?	11
Satılan Taşınmazların İmar Planında Tarım Dışı Amaca Ayrılması	11
Örnek Uygulama 1	12
Örnek Uygulama 2	12
Ekler	13

Satışa Konu Edilecek Tarım Arazileri Hangileridir?

- 1-** 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mucavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında (ölçeğine bakılmaksızın nazım imar planları ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı) tarımsal amaca ayrılanlar,
 - 2-** Kamu hizmetine tahsis edilmeyen veya fiilen bu amaçla kullanılmayanlar,
 - 3-** Deniz kıyı kenar çizgisine beş bin metre mesafenin dışında bulunanlar,
 - 4-** Tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisine beş yüz metre mesafenin dışında bulunanlar,
 - 5-** İçme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları dışında kalanlar,
 - 6-** Satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılmayacaklar,
 - 7-** Özel kanunlar kapsamında kalmayanlar,
 - 8-** Kadastrosu yapılanlar,
- satışa konu edilebilecektir.

Satın Alma Hakkından Kimler Yararlanacaktır?

Belediye ve Mucavir Alan Sınırları İçindeki Hazineye ait tarım arazilerini;

- 30/03/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri kiralaayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları,

- 30/03/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanan ve kullanımını halen devam eden kullanıcıları,

- Hissedarları,

Süresi içinde başvuru yapmaları ve İdare tarafından tespit ve tebliğ edilen satış bedelini (rayiç bedel) itiraz ve dava etmeksizin kabul etmeleri koşuluyla doğrudan satın alma hakkından yararlanabilecektir.

Başvurular Ne Zaman ve Nereye Yapılacaktır?

4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasının yürürlüğe girdiği 5/12/2017 tarihinden itibaren bir yıllık süre içinde yani 5 Aralık 2018 tarihine kadar taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne (Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Müdürlükleri, Millî Emlak Şeflikleri) bu kılavuzun ekinde yer alan dilekçe ile başvurulması gerekmektedir.

Başvuru Sırasında Hangi Belgeler İstenecektir?

Doğrudan satın alma hakkından yararlanmak isteyen vatandaşlarımızın ekte yer alan dilekçeyle birlikte;

- T.C. kimlik numarası beyanı,

- Varsa ecrimisil ihbarnamesi ve/veya ecrimisilin ödendiğine ilişkin belge örneği,

- Varsa satın alma önceliği olan hak sahiplerinden alınan noter onaylı muvafakatname,

- Tüzel kişiler için ayrıca, taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri,

İstenilecektir.

Satış Bedeli, Taksit Süresi ve Ödeme Koşulları Nedir?

Satış bedeli, taşınmazın rayiç bedelinin tamamıdır.

Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Satış bedelinin taksitle ödenmesi halinde, bu bedelin yüzde yirmisi yapılacak yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenir. Kalanı ise, en fazla beş yılda on eşit taksitle kanuni faiziyle birlikte ödenir. Taksit dönemleri, hak sahiplerinin talebi dikkate alınarak belirlenecek ve taksitli satış sözleşmesi düzenlenecektir.

Taksit süresinin sonuna kadar ödenmek kaydıyla taksitlerden ikisinin vadesinde ödenmemesi yükümlülüklerin ihlali anlamına gelmeyecektir.

Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına gecikme zammı uygulanacaktır.

Ödemeler Nerele Yapılacaktır?

- Defterdarlık Muhasebe Müdürlükleri,
- Malmüdürlükleri,
- Belirlenen bankalar.

Satılan Taşınmazların İmar Planında Tarım Dışı Amaca Ayrılması

Satılan Hazineye ait tarım arazilerinin tapu kütüğüne "bu taşınmazın satış tarihinden itibaren yirmi yıl içerisinde imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde taşınmazın güncel rayiç bedeli ile satış tarihinden itibaren Yİ-ÜFE (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim) oranında artırılarak güncellenen rayiç bedeli arasındaki fark, Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası hükümlerine göre en son kayıt malikinden tahsil edilir." şeklinde belirtme konulacaktır.

Satılan tarım arazilerinin satış tarihinden itibaren yirmi yıl içerisinde imar planında tarım dışı amaca ayrılması halinde; İdarece belirlenen güncel rayiç bedel ile satış bedelinin Yİ-ÜFE oranında artırılması sonucu bulunan bedel arasındaki fark, peşin veya taksitle en son kayıt malikinden tahsil edilecektir.

Bu taşınmazların satış tarihinden itibaren yirmi yıl geçmesi veya belirtilen mali yükümlülüklerin taşınmazın en son kayıt maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, tapu kütüğüne konulan belirtme idarece kaldırılacaktır.

Örnek Uygulama - 1

Belediye ve mucavir alan sınırları içinde olan 1461 parsel numaralı taşınmaz (E) adlı kişi tarafından 15/5/2010 - 20/2/2014 tarihleri arasında kullanıldığı ve ecrimisil tahsil edildiği, 20/2/2014 yılından itibaren 5 yıllık kira sözleşmesi yapıldığı, kira sözleşmesinin halen devam ettiği ve adı geçen kişinin süresi içerisinde satın alma talebinde bulunduğu anlaşılmıştır. Buna göre, (E)'nin kullanımında geçen süre ile kira sözleşmesinde geçen süreler birbirine eklenerek, adı geçeninin başvurusu kabul edilecektir.

Örnek Uygulama - 2

Belediye ve mucavir alan sınırları içinde bulunan (C) adlı şahıs tarafından 2010-2013 yılları arasında kullanılan 2761 parsel numaralı taşınmaza 30/03/2014 tarihi itibarıyla kullanıcısı olan (D) tarafından satın alma talebinde bulunmuştur. 30/03/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıllık kullanım şartı bulunduğu ve (C)'nin kullanımında geçen süre (D)'nin kullanımında geçen süreye eklenmeyeceğinden, (D)'nin başvurusu kabul edilmeyecektir.

EKLER



**HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİ
DOĞRUDAN SATIŞ BAŞVURU DİLEKÇESİ**
(4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası kapsamında)

BAŞVURU SAHİBİNİN	Adı Soyadı/Unvanı			
	T.C. Kimlik Numarası/ Vergi Kimlik Numarası			
	Uyruğu			
	Tebliğat Adresi			
	Telefon Numarası (Cep Telefonu)			
	Varsa Kanuni Temsilcinin Adı, Soyadı/Unvanı ile Adresi			
	Durumu	Paydaş <input type="checkbox"/>	Kiracı <input type="checkbox"/>	Kullanıcı <input type="checkbox"/>
	Kiracı ise kira başlangıç tarihi			
	Kullanıcı ise kullanım başlangıç tarihi			
	Paydaş ise maliki olduğu pay miktarı (pay/m ²)			
T A Ş I N M A Z I N	Tapu Bilgileri			
	İli			
	İlçesi			
	Mahalle/Köyü			
	Mevkii/Yöresi			
	Ada Numarası		Parsel Numarası	
	Yüzölçümü (m ²)		Kullanılan/Talep Edilen Yüzölçümü (m ²)	
Başvuru Sahibinin Belirtmek İstediği Diğer Hususlar				
Yukarıda belirttiğim taşınmazı 4706 sayılı Kanununun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası kapsamında satın almak istiyorum.		İmza:	Tarih:	

EKLER:

- 1-TC kimlik numarası beyanı,
- 2-Varsa ecrimisil ihbarnamesi ve/veya ecrimisilin ödendiğine ilişkin belge örneği,
- 3-Varsa satın alma önceliği olan hak sahiplerinden alınan noter onaylı muvafakatname,
- 4-Tüzel kişiler için ayrıca, taşınmazın tasarrufuna yetkili olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi ile imza sirküleri,



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu
(Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya / Ankara

“Belediye ve Mücavir Alan
Sınırları İçindeki Tarım Arazileri
Satışa Çıkarılıyor”

