



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



Tarımsal
Desteklerden
Yararlanma
İmkânı

Ecrimisil
Bedelinin
Yarısı
Üzerinden
Kiralama

10 Yıla Kadar
Kiralama ve
Sonrasında
Satın Alma
İmkânı

Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiraya Verilmesi İşlemleri El Rehberi

“Hazineye Ait Tarım Arazileri
Kiraya Veriliyor”



ANKARA - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**HAZİNE TAŞINMAZLARINI
31.12.2019
TARİHİNDEN ÖNCE
EN AZ ÜÇ YIL SÜREYLE
TARIMSAL AMAÇLA
KULLANAN VE
KULLANIMLARI HALEN
DEVAM EDEN
VATANDAŞLARIMIZA;**

- Ecrimisil Bedelinin Yarısı Üzerinden,
- Doğrudan Kiralama,
- 10 Yıla Kadar Kiralama Süresi,
- 10 Yıl Sonunda Tekrar Kiralama veya Satın Alma,
- Sözleşmeye Bağlı Tarımsal Desteklerden Yararlanma,

**İMKÂNI
SAĞLIYORUZ.**

S U N U Ő



Hazineye ait tarım arazileri çiftçilerimiz tarafından sözleşmesiz olarak kullanıldığında, tarım sektörüne sağlanan destekler dahil sözleşmeye bağlı birçok haktan yararlanmaları mümkün bulunmamaktadır. Bu doğrultuda yaptığımız düzenleme ile Hazineye ait tarım arazilerini ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden kiralamak suretiyle hem sözleşmesiz kullanımdan kaynaklanan ihtilafların giderilmesi hem de çiftçilerimizin tarımsal üretim destekleri gibi haklardan yararlanması sağlanmıştır.

Bununla birlikte hayata geçirdiğimiz başka bir düzenleme ile de çiftçilerimizin kira sözleşmelerindeki yıllık bedel artış oranı %22'den %9'a indirilmiştir. Yeni yapılacak sözleşmelerde de yıllık kira artışı %9 olarak hesaplanmaktadır. Yapmış olduğumuz son düzenleme ile de ecrimisil bedelinin yarısı üzerinden kiralama imkanından yararlanmak için daha önce varolan başvuru süresini kaldırmış bulunuyoruz.

Hazırlanan bu rehberde, halen tarımsal amaçlı olarak kullanılan Hazine taşınmazlarını kiralamak isteyen gerçek ve tüzel kişilerin kiralama sürecine ilişkin olarak bilgilendirilmesi amaçlanmıştır. Bu çalışmanın tüm çiftçilerimize faydalı olmasını temenni ederim.

Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı



Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Kullanıcılarına Kiralanması İşlemlerinin Tabi Olduğu Mevzuat Düzenlemeleri Nelerdir?

Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Hazinesinin özel mülkiyetindeki ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tarım arazilerinin sabit tesis yapılmamak kaydıyla kiralama işlemleri,

-4706 sayılı Kanununun Ek-6'ncı maddesi,
-387 sıra sayılı Millî Emlak Genel Tebliği,

Hükümleri çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılmaktadır.



Kiralama İçin Nereye Ve Nasıl Başvuru Yapılır?

Hazineye ait tarım arazilerini kiralamak isteyenlerin, kiralama talebini içeren örneği 387 sıra sayılı Genel Tebliğ ekinde (Ek-1) yer alan başvuru formu ile taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Emlak-Millî Emlak Müdürlüğü/İlçe Millî Emlak Müdürlüğü/ Millî Emlak Şefliği) müracaat etmesi gerekmektedir.



Hangi Taşınmazlar Tarımsal Amaçlı Kiraya Verilir?

İmar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan ve tarımsal amaçla kullanılan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler tarımsal amaçlı kiraya verilebilir.



Kiraya Verilmesi Mümkün Olmayan Hazine Taşınmazları Nelerdir?

Özel kanunlar kapsamında kalıp kiralanması mümkün olmayan yerler ile Bakanlıkça belirlenen taşınmazlar üzerinde tarımsal amaçlı kiralama yapılamaz.

387 sıra sayılı Genel Tebliğ kapsamında, kiralama işlemine konu taşınmazlar için İdare kayıtlarında bulunan bilgiler esas alınarak kiralama yapılır.

Kiralama işleminden sonra birinci fıkra kapsamında kaldığı anlaşılan taşınmazların ilgili kurumlarca tahsisi veya devrinin talep edilmesi halinde yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak feshedilir.



Hak Sahipliği Nasıl Belirlenir?

Hazineye ait tarım arazilerini; 31/12/2019 tarihinden önce en az üç yıl süreyle tarımsal amaçla kullananlardan, kullanımlarının halen devam ettiği İdarece belirlenmiş olan ve başvuruda bulunanlar hak sahibi sayılırlar.

İdarece hak sahipliğinin belirlenmesinde; tespit tutanağı, ecrimisil ihbarnamesi, ecrimisil tahsilat makbuzları, mahkeme kayıtları, kamu kurum ve kuruluşlarının kayıtları, kadastro veya tapulama tutanakları, varsa hava fotoğrafları, tapu kütüğünde yer alan şerh, belirtmeler vb. birbirini doğrulayan bilgi ve belgeler dikkate alınır.



Hazineye Ait Tarım Arazileri Hangi Süreyle Kiralanabilir?

Hazineye ait tarım arazileri hak sahiplerinin talepleri dikkate alınmak suretiyle 10 yıla kadar doğrudan kiralanabilir.



Kira Bedeli Nedir?

Hazine taşınmazlarında tarımsal amaçlı yapılacak kiralamalarda ilk yıl kira bedeli, cari yıl ecrimisil bedeli var ise bu bedelin, aksi taktirde bedel tespit komisyonunca cari yıl için belirlenecek ecrimisil bedelinin yarısıdır.



Kira Bedeli Nasıl Tahsil Edilir?

Kira bedeli peşin veya taksitle ödenebilir.

İlk yıl kira bedelinin taksitle ödenmesi halinde dörtte biri sözleşme imzalanmadan önce peşin olarak, kalanı ise aynı yıl kira dönemi içinde iki eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir.

Müteakip yıllar kira bedelleri ise aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla üç eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir.

Taksitlere kanuni faiz uygulanmaz.

Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, kanuni faiz oranında arttırılır.



Paylı Taşınmazlarda Kiralama İşlemi Nasıl Yapılır?

Paylı taşınmazlarda;

- a. Paydaşın/paydaşların hak sahibi olmaları durumunda Hazineye ait tarım arazisi fiili kullanımları da dikkate alınarak payları oranında kiraya verilebilir.
- b. Paydaşın/paydaşların dışında başka bir kişi tarafından kullanılması halinde, öncelikle paydaşlara Hazineye ait tarım arazisini kiralamak isteyip istemediği sorulur. Paydaş tarafından kiralanmasının talep edilmesi halinde genel hükümlere göre kiralama işlemi yapılır. Aksi takdirde, pay ve paydaş çoğunluğu dikkate alınmak suretiyle Hazineye ait tarım arazisi hak sahibine kiralanabilir.



Mirasçılar da Kiralama Hakkından Yararlanabilir mi?

Kullanıcının ölümü halinde hak sahibinin belirlenmesinde Hazineye ait tarım arazisini halen kullanan kanuni mirasçı ile murisin kullanımları birlikte dikkate alınır. Bu durumda fiilen kullanmaya devam eden mirasçı hak sahibi olarak kabul edilir.

Hak sahibi olmayan üçüncü kişilere muvafakatname (akdi halefiyet) ile kiralama hakkının devredilmesi mümkün değildir.



Tarımsal Amaçla Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları Amacı Dışında Kullanılabilir mi?

Kiraya verilen Hazineye ait tarım arazilerinin tarımsal amaçla kullanılması zorunludur.

Amaç dışı kullanımın tespit edilmesi halinde tebligat yapmaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir.



Kira Süresi Sonunda Taşınmaz Kiracısına Yeniden Kiralanabilir mi?

Kira süresi sonunda yükümlülüklerini yerine getirdiği tespit edilen ve talepte bulunan kiracıların kira süresi uzatılabilir.



Kira Sözleşmesine Ortak Alınabilir mi? Kira Sözleşmesi Devredilebilir mi?

387 sıra sayılı Genel Tebiğ kapsamında düzenlenen kira sözleşmeleri devredilemez (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç) ve bu sözleşmelere ortak alınamaz.



Tarımsal Amaçla Kiraya Verilen Hazine Taşınmazları Hangi Aralıklarla Kontrol Edilir?

Tarımsal amaçla kiraya verilen Hazine taşınmazlarının amacında kullanılıp kullanılmadığı ile kira sözleşmesine uygun faaliyette bulunup bulunulmadığı yıllık olarak İdarece denetlenir.



Kira Sözleşmesi Hangi Durumlarda Feshedilir?

Kiracının;

Kiralanan taşınmazı tarımsal amaç dışında kullanması,

Fesih talebinde bulunması,

Kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması,

Taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi,

hallerinde kira sözleşmesi, İdarece hasat sezonuna müteakip tazminat alınmaksızın feshedilir.



Hazineye Ait Tarım Arazileri Kira Süresi Sonunda Satın Alınabilir mi?

387 sıra sayılı Genel Tebliğ kapsamında on yıl süre ile sözleşme hükümlerine uygun olarak kullanılan Hazineye ait tarım arazileri talep edilmesi halinde kiracılarına doğrudan satılabilir.

Satış işlemleri 26/4/2012 tarihi itibarıyla;

a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve satış tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde olan Hazineye ait tarım arazileri için 4706 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında,

b) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında yer alan Hazineye ait tarım arazileri ile bu tarihten sonra belediye ve mücavir alan sınırları dışına çıkarılanlar için ise 6292 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında,

Belirlenecek bedel üzerinden gerçekleştirilir.



EKLER

**HAZINEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİ
DOĞRUDAN KİRALAMA BAŞVURU FORMU**

..... **ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL
MÜDÜRLÜĞÜNE / MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜNE / MİLLİ EMLAK
ŞEFLİĞİNE**

Tarımsal amaçlı olarak kullanmakta olduğum aşağıda özellikleri belirtilen Hazineye ait tarım arazisini 4706 sayılı Kanunun ek 6 ncı maddesine göre kiralamak istiyorum.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Başvuru Sahibinin

Adı Soyadı/Unvanı

T.C. Kimlik No/Vergi No

Tarih

İmza

.....

İkametgah Adresi:.....

.....

Telefon Numarası:

Kiralanması Talep Edilen Taşınmaza İlişkin Bilgiler

İl: **İlçe:** **Mah/Köy:**

Ada: **Parsel:** **DHTA:**

Yüzölçümü: m²

Kiralanması talep edilen alan:m² **Kiralama süresi:** yıl

(Aşağıdaki durumların bulunması halinde belirtilen belgeler bu Forma eklenecektir.)

Başvuru sahibinin tüzel kişi olması durumu (Taşınmaz tasarrufuna yetkili olduğunu ve temsilcisini gösterir yetki belgesi (**Mülga ibare:RG-28/4/2022-31823**) eklenecektir.)

Başvuru sahibinin kanuni mirasçı olması durumu (Veraset ilamının onaylı örneği eklenecektir.)

Başvuru sahibinin paydaşı olmadığı bir taşınmazı kullanıyor olması durumu (Taşınmazın paydaşlarından alınacak muvafakatname eklenecektir.)

Taşınmazın başvuru sahibince kullanıldığının tespitine dayanak teşkil edecek resmi bilgi ve belgelerin başvuru sahibinde bulunması durumu (Ecrimisil ihbarnamesi, ecrimisil tahsilat makbuzları, mahkeme kayıtları, kamu kurum ve kuruluşlarının yazıları vb. bilgi ve belgeler eklenecektir.)

T.C.
..... VALİLİĞİ / KAYMAKAMLIĞI
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ / MİLLİ
EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ / MİLLİ EMLAK ŞEFLİĞİ

Sayı :

Konu :

Sayın

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ek 6 ncı maddesi hükümlerine göre kiralama talebinde bulunduğunuz İli, İlçesi, Mahallesinde/Köyünde bulunan ada, parsel numaralı m² yüzölçümlü / Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında bulunan m² yüzölçümlü Hazineye ait tarım arazisinin m² sini **(Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) 31/12/2019 tarihinden önce en az 3 yıl süreyle ve halen tarımsal amaçlı olarak kullandığınız İdareimizce tespit edilmiştir.**

Söz konusu Hazineye ait tarım arazisinin kira süresi yıldır.

İlk yıl kira bedeli TL'dir. Bu bedel peşin veya taksitle ödenebilir. İlk yıl kira bedelinin taksitle ödenmesi halinde dörtte biri sözleşme imzalanmadan önce peşin olarak, kalanı ise aynı yıl kira dönemi içinde iki eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir. Müteakip yıllar kira bedelleri ise aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla üç eşit taksitle veya yılı sonunda tek seferde ödenebilir.

Bu tebligattan itibaren otuz gün içinde kira sözleşmesi düzenlenmesi gerektiğinden bu süre içinde;

-Kira bedelinin; peşin ödenmek istenmesi durumunda tamamının, taksitle ödenmek istenmesi durumunda ise dörtte birine isabet eden - TL peşinat bedelinin İdareye ödenerek,

-Sözleşmeden doğan giderlerin (vergi, resim, harçlar ve diğer giderler) ödenerek,

-Varsa diğer yükümlülükler **(Mülga ibare:RG-28/4/2022-31823)** yerine getirilerek, İdareye başvurulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İmza



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI



“Hazineye
Ait Tarım
Arazileri
Kiraya
Veriliyor”

MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52
Çankaya / Ankara



www.milliemlak.gov.tr



Tasarım - Mizanpaj / Millî Emlak Genel Müdürlüğü
Web ve Görsel İletişim Tasarımı Müdürlüğü - Evren EROL

