

HAZİNEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE
KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK
YAPILMASI HAKKINDA KANUN

Kanun Numarası : 4706
Kabul Tarihi : 29/6/2001
Yayımlandığı R.Gazete : Tarih : 18/07/2001 Sayı: 24466
Yayımlandığı Düstur : Tertip : V Cilt : 40 Sayfa:
Amaç ve tanımlar

Madde 1 - Bu Kanunun amacı; Hazineye ait taşınmaz malların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılması ve Bakanlar Kurulu kararı ile satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların satış işlemlerine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir.

Bu Kanunun uygulamasında;

a) Bakanlık: Maliye Bakanlığını,

b) Kurul: Bakanlar Kurulu kararı ile satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların satışa sunulmasında karşılaşılan sorunları çözüme bağlamak, kuruluşlar arasında koordinasyonu sağlamak, satışı uygun görülenleri Bakanlar Kuruluna teklif etmek, değer tespit ve ihale komisyonlarının görev sürelerini belirlemek üzere, Maliye Bakanlığı Müsteşarının veya görevlendireceği Müsteşar Yardımcısının başkanlığında Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürü ve Yardımcısı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürü, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürü, Kültür Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürü, Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonu Başkanı, Orman Bakanlığı Orman ve Köy İlişkileri Genel Müdürü ve Orman Genel Müdürü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürü ve Arsa Ofisi Genel Müdüründen oluşan Hazine Taşınmaz Malları Satış Koordinasyon Kurulunu,

c) Değer tespit komisyonu: Bakanlar Kurulunca satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların değer tespit işlemlerini yapmak üzere, taşınmaz malın satışının yapılacağı il veya illerde; il defterdarının başkanlığında, millî emlak dairesi başkanlığı kurulan yerlerde millî emlak dairesi başkanı ve emlak müdürü, olmayan yerlerde millî emlak müdürü, taşınmaz mal mülhak ilçede ise ilçe mal müdürü, bayındırlık ve iskân il müdürü, tarım il müdürü, kültür il müdürü, turizm il müdürü, orman işletme müdürü, orman ve köy ilişkileri başmühendisi, tapu sicil müdürü, kadastro müdürü, ilgili belediye başkanı, Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği il koordinasyon kurulu sekreteri (taşra teşkilâtı olmayan illerde Birlik tarafından önerilen temsilci) ve il emlakçılar odası veya derneği başkanından oluşan komisyonu,

d) İhale komisyonu: Değer tespit komisyonlarınca değeri tespit edilen taşınmaz malların satış ihalesini yapmak üzere; satışın yapılacağı taşınmaz malın bulunduğu il veya illerde il defterdarının veya millî emlak dairesi başkanlığı kurulan yerlerde millî emlak dairesi başkanının başkanlığında, emlak müdürü, olmayan yerlerde millî emlak müdürü, taşınmaz mal mülhak ilçede ise ilçe mal müdürü, bayındırlık ve iskân il müdürü ile kadastro müdüründen oluşan komisyonu,

İfade eder.

Kurul, komisyonlar, taşınmaz malların ve değerinin tespiti ile ihale usulü

Madde 2 - Bakanlıkça belirlenen ve Kurul tarafından teklif edilen Hazineye ait taşınmaz mallardan uygun görülenlerin satışa çıkarılmasına Bakanlar Kurulunca karar verilir. Bakanlar Kurulunca satış kapsamına alınan taşınmaz malların değer tespit komisyonunca değer tespiti yapıldıktan sonra, beş iş günü içerisinde Kurula bildirilir. Kurul, on iş günü içerisinde, üye tam sayısı ile toplanır. Kurul, tespit edilen bedeli aynen

kabul edebileceği gibi gerekçesini belirtmek kaydıyla artırabilir veya azaltabilir. Kurul kararları salt çoğunlukla alınır. Taşınmaz malların tahmini bedellerinin tespitinde, gerektiğinde 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tâbi ekspertiz şirketlerinden de yararlanılabilir.

Taşınmaz mal, Kurul tarafından uygun görülen bedel üzerinden ihaleye çıkarılmak üzere ilgili valiliğe bildirilir. İhale sonucuna ilişkin kararlar, on beş iş günü içerisinde ita amirinin onayına sunulur. İhale komisyonu kararları en geç on beş iş günü içerisinde ita amirinin onayı ile kesinleşir. İta amirinin onaylamama kararları kesindir.

Değer tespit komisyonu, üye tamsayısının üçte iki çoğunluğu, ihale komisyonu üye tam sayısı ile toplanır, değer tespit komisyonu katılanların salt çoğunluğuyla, ihale komisyonu ise oybirliği ile karar alır, kararda çekimser kalınamaz. Karara muhalefet eden üye, muhalefet gerekçesini belirtmek zorundadır. Komisyonlarca, gerekli görüldüğü takdirde, değer tespit çalışmalarına yardımcı olmak üzere ve kararlara katılmamak kaydıyla yeterli sayıda uzman görevlendirilebilir.

Satışa konu taşınmaz mala ilişkin ihalenin ilân metni, şekli ve adedi ihale komisyonunca belirlenir. İlân metni, Türkiye genelinde dağıtımı yapılan yüz bin ve üzerinde tirajı olan günlük gazetelerin en az birinde ve en az bir defa; tahmin edilen bedel 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 17 nci maddesinin (2) numaralı fıkrası uyarınca belirlenecek tutarın üç katını aştığı takdirde, Resmî Gazetede de bir kez yayımlanır. İhale ilânı ayrıca, internet ve diğer yayın araçlarıyla da yayımlanabilir. Resmî Gazetede ve/veya günlük gazetede yayımlanacak ilân, ihale tarihinden en az yirmi gün, birden fazla yayımlanacaksa, son ilân ihale tarihinden en az on gün önce yayımlanır.

Satış, kapalı teklif usulü ile teklif alma suretiyle yapılır. Teklifler, iadeli taahhütlü mektupla ve postayla gönderilir.

Tekliflerin açılışında, gerektiğinde basın ve yayın organları da izleyici olarak bulunabilir.

İhaleye istekli çıkmaması veya ihalenin yapılamaması halinde, komisyonca ihale aynı usulle en geç iki ay içinde yeniden yapılır.

İhale komisyonları gerektiğinde yerel basın ve yayın organlarının satış işlemlerini izlemesi de dahil olmak üzere, rekabet ve açıklık ilkelerine uygun her türlü tedbiri alır.

Onaylanan ihale kararı internet aracılığı ile ayrıca yayımlanır.

Hazineye ait taşınmaz malların satışı işlemlerinde görev alan kurul ve komisyonların başkan ve üyeleri ile bu Kanunun uygulanmasında doğrudan görev alanlara görevleri süresince aylık tutarı 399 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 34 üncü maddesine göre kamu iktisadi teşebbüsleri yönetim kurulu başkan ve üyelerine ödenen miktarı geçmemek üzere, Bakanlığın teklifi ve Başbakan onayı ile belirlenecek miktarda huzur hakkı veya ücret ödenir. Bu ödemeler Bakanlık bütçesinden karşılanır ve damga vergisi hariç her hangi bir vergiye tâbi tutulmaz.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerler

Madde 3- 6831 sayılı Orman Kanununun değişik 2 nci maddesi (B) bendi gereğince Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerde, 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaz.

Bakanlığın talebi üzerine bu yerlerin, daha önce kadastrosu yapılmamış ise, fiili kullanım durumları dikkate alınmak suretiyle, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilânı hariç, diğer ilânlar yapılmaksızın öncelikle kadastrosu yapılarak, varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle Hazine adına tescil edilir ve Bakanlığın tasarrufuna geçer.

Kadastro sırasında, orman ile 6831 sayılı Orman Kanununun değişik 2 nci

maddesinin (B) bendi uyarınca orman sınırları dışına çıkartılan parsel arasındaki ortak sınır; orman tahdit ve/veya kadastro haritaları teknik esaslara uygun ise bu haritalara göre, değilse harita ve tutanaklarda tanımlanan orman sınır taşları esas alınmak suretiyle kadastro ekibince belirlenir.

Bu yerler, Bakanlığın talebi üzerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliklerindeki kısıtlamalara tâbi olmaksızın, gerektiğinde ifraz ve/veya tevhit de edilir. İfraz ve/veya tevhit işlemleri sırasında herhangi bir nedenle oluşmuş pafta zemin uyumsuzluğunun tespiti halinde, ihtilafı ve ihtilafsız kısımlar ayrılır. İhtilafsız kısımlarda ifraz ve/veya tevhit işlemleri yapılır. Diğer bölümlerde ise, gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra, otuz gün süre ile belediye, muhtarlık ve kadastro müdürlüğünde ilân edilir. İlân süresi içerisinde dava açılmadığı takdirde, düzeltme kesinleşir.

Kadastro hizmetleri Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca belirlenen fiyatlara, ifraz ve/veya tevhit işlemleri ise, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasınca belirlenen fiyatlara göre yapılır. Bu işlemler için gerekli harcamalar, Bakanlık bütçesinden karşılanır.

Bu yerler; 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerinden az olmamak üzere rayiç bedeli üzerinden; köylerde varsa öncelikle kullanıcısı orman köylüsüne, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kullanıcılarına doğrudan satılabileceği gibi, aynı amaçla harca esas metre kare birim değeri üzerinden ilgili belediyelere ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne de devredilebilir.

Bu yerlerin kullanıcıları tarafından satın alınmasına ilişkin talepler öncelikle sonuçlandırılır. İdarece yapılan inceleme sonucunda, satışı uygun görülen ve bu amaçla kullanıcıya yapılan tebligat tarihinden itibaren otuz gün içinde kullanıcıları tarafından satın alınmayan yerler ile kullanıcısı bulunmayan yerler, Hazineye ait diğer taşınmaz mallar gibi değerlendirilir.

Bu yerlerin satışı, 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinde yer alan kısıtlamalara bağlı olmaksızın yapılır.

Özel kanunları gereğince satışı mümkün olmayan yerlere ilişkin hükümler saklıdır.
Doğrudan satış

Madde 4 - Hazineye ait taşınmaz mallar;

a) Karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,

b) 6831 sayılı Orman Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca ormanlardan izin veya irtifak hakkına konu edilmiş yerler dışında, üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine irtifak hakkı tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmının, talep edilmesi halinde hak lehtarlarına,

c) Uygulama imar plânı içinde ise, hisse miktarı seksen metre kareyi ve hisse nispeti yüzde yirmiyi; uygulama imar plânı dışında ise, hisse miktarı bin metre kareyi ve hisse nispeti yüzde yirmiyi aşmamak kaydıyla hissedarlarına,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,

e) 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa göre kurulan vakıflara,

f) Kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere; kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına bu Kanunun yürürlük tarihinden önce tahsis, irtifak hakkı veya kiralanmış olanlara,

Bu Kanun hükümlerine göre belirlenecek rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir.
(d) bendindeki taşınmaz malları satın alacakların veya bunların kanuni ve akdi haleflerinin, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, taşınmaz malın bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı olmaları veya 31.12.2000 tarihinden beri o köyde ikamet etmeleri şarttır.
Taksitle ödeme, satış bedelinden pay verilmesi, belediyelere devir

Madde 5- Hazineye ait taşınmaz malların satış bedeli; ihalenin yapıldığı yıl bütçe kanununda belirtilen tutarın üzerinde ise, taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve on iki eşit taksitte, kanuni faizi ile birlikte ödenir. Bu durumda, kalan ve taksitle bağlanan satış bedeli ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu alınır veya 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin 807 nci maddesinin (1) numaralı bendi uyarınca, satışı yapılan taşınmaz mal üzerine Hazine lehine birinci derece ve birinci sırada ipotek tesis edilir. Ancak; belediye ve mücavir alan sınırları dışında 6831 sayılı Orman Kanununun değişik 2 nci maddesi (B) bendi gereğince Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerdeki taşınmaz malların orman köylüsüne satışı halinde, satış bedeli ilgililerce ilân tarihinden itibaren bir yıl içinde peşin olarak veya ilgilinin aynı süre içinde yazılı başvurusu üzerine beş yıl içinde yıllık eşit taksitlerle tahsil olunur. Bu durumda, borç tutarına; borçlandırmanın yapıldığı tarihteki Orman ve Köy İlişkileri Genel Müdürlüğünün orman köylülerine verdiği kredilere uyguladığı faiz oranı uygulanır.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan Hazineye ait arsa ve arazilerin satış bedellerinin tahsil edilen kısımlarından, ilgili belediyeye yüzde on, varsa büyükşehir belediyesine de yüzde beş oranında pay verilir. Belediyelere yapılan her türlü satış ve devir gelirlerinden ve özel ödenek kaydedilen satış gelirlerinden belediyelere pay verilmez. Belediyelere ödenecek payın yıllık tutarı, genel bütçe vergi gelirlerinden aktarılan payın yıllık toplam tutarını geçemez. Belediyelere ödenen bu tutarın en az yarısı, alt yapı ve imar giderleri için harcanır.

6831 sayılı Orman Kanununun değişik 2 nci maddesinin (B) bendi uyarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerin satış bedellerinin tahsil edilen kısmının yüzde yirmisi her ay bir taraftan bütçeye gelir, diğer taraftan orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi hizmetleri için Orman Bakanlığı bütçesinde açılacak özel tertiplere ödenek kaydedilir. Bu ödeneklerden yılı içerisinde harcanmayan miktarlar ertesi yıl bütçesine devredilir. Bu ödenekler, Orman ve Köy İlişkileri Genel Müdürlüğünün orman köylülerine verdiği kredilerin tâbi olduğu esas ve usullere göre kullanılır.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve Bakanlar Kurulunca tespit edilecek alanlarda bulunan; 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde toplu yapılanma olan Hazineye ait taşınmaz mallar, öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas metre kare birim değeri üzerinden belediyelere devredilebilir. Bu taşınmaz malların belediyelerce üçüncü kişilere satılması halinde, satış bedelinden, alt yapı ve imar giderleri ile taşınmaz malların Hazineye belediyeye satışına esas bedelin bir kat fazlası indirildikten sonra, kalan tutarın yarısı belediyelerce, satışın yapıldığı tarihi takip eden ayın başından itibaren en geç üç ay içinde Hazineye ödenir. Ödenmeyen tutarlardan belediye başkanı ile belediye saymanları müştereken ve müteselsilen sorumludur. Süresinde ödenmeyen tutarlar, sorumlulardan 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil edilir.

İkinci fıkrada yer alan oranları ayrı ayrı veya birlikte bir katına kadar artırmaya veya sıfıra kadar indirmeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Dördüncü fıkraya göre devri yapılan

taşınmaz malların imar plânları yapılmamış ise, öncelikle yapılır. Onaylı imar plânında kamu hizmetlerine ayrılan yerler re`sen Hazine adına tescil edilir.

Sit alanlarında kalan taşınmaz mallar

Madde 6 - 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi gereğince, sit alanı olması nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu taşınmaz malların, Hazineye ait taşınmaz mallarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz mal maliklerinin kabul etmesi halinde, sit alanında kalan taşınmaz malların bedeli Maliye Bakanlığınca tespit edilerek, kendilerine taşınmaz malın bedelini gösterir bir belge verilir. Bu belge, Hazinece yapılan taşınmaz mal satışlarında ödeme aracı olarak kabul edilir. Belgenin işleme tâbi tutulacağı tarihteki bedeli, belgede yazılı bedele, kıymet takdir tarihinden itibaren kanunî faiz uygulanmak suretiyle tespit edilir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının yükümlülükleri ve diğer hükümler

Madde 7 - Kamu kurum ve kuruluşları, Hazineye ait taşınmaz malların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık, kurul veya komisyonlar tarafından istenen bilgi ve belgeleri öncelikli olarak gönderirler ve imar mevzuatında yer alan kısıtlamalara tâbi olmaksızın ifraz, tevhit ve tescil işlemlerini talebi izleyen en geç bir ay içinde sonuçlandırır.

Bu Kanunun uygulamasına ilişkin esas ve usuller ile 3 üncü madde, 4 üncü maddenin (d) bendi ve 5 inci maddenin dördüncü fıkrasında yer alan hükümlerin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye, Bakanlar Kurulunca belirlenecek Hazineye ait taşınmaz malların gayrimenkul satış

aadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları veya diğer gerçek veya tüzel kişiler ile birlikte değerlendirilmesine ilişkin esas ve usulleri tespit etmeye Bakanlık yetkilidir.

Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanır.

Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tâbi tutulmaz.

Madde 8- (25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 1 inci maddesi ile ilgili olup yerine işlenmiştir.)

GEÇİCİ MADDE 1- 2001 yılında, bu Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasına göre taksitle ödeme yapılacak tutar, belediye mücavir alan sınırları içindeki taşınmaz mallar için elli milyar lira, dışındakiler için on milyar lira olarak uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 2. - Bu Kanunun yürürlük tarihi itibarıyla 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun gereğince Orman Bakanlığınca hak sahipliği, rayiç bedel tespiti ve satış işlemlerine başlanmış olup da tapuları henüz verilmemiş olan yerlere ait dosyalar, bu Kanuna göre işlem yapılmak üzere Bakanlığa devredilir.

GEÇİCİ MADDE 3. - Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Hazinece satışı yapılan ancak tapuda devir işlemleri tamamlanmamış taşınmaz mallar hakkında da bu Kanun

hükümleri uygulanır.

Yürürlük

Madde 9 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 10 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.