

Güncel

HAZİNE VE KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIM AMAÇLI KULLANIMI

Halit DEMİR*

I- GİRİŞ

19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren **Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik**, Maliye Bakanlığı’nca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 14 Mart 2009 tarihli ve 27169 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan **Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik** ile değiştirilerek, Hazineye ait taşınmazların yatırımlara tahsisine ilgili yeni düzenlemeler yapılmıştır. Yönetmeliğin uygulamasıyla ilgili olarak da 26 Nisan 2009 tarihli ve 27211 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan **Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 324)** ile önemli açıklamalar yapılmıştır.

Ayrıca, **4706 sayılı Kanuna 18.02.2009 tarih ve 5838 sayılı Kanunun 23’üncü maddesiyle eklenen Ek Madde 3** te de, kamu (Hazine, özel bütçeli idareler, il özel idareleri veya belediyeler) taşınmazlarının yatırım amaçlı kullanımına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü), bu yasanın kendisine tanıdığı yetkiye istinaden, uygulamaya ilişkin usul ve esasları bir Yönetmelikle belirleyerek, **Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul Ve Esaslar** başlığı altında 3 Eylül 2009 tarihli ve 27338 sayılı Resmi Gazete’de yayımlamıştır.

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun “Sosyal ve Askerî Amaçlı İstisnalarla Diğer İstisnalar” başlıklı 17’nci maddesinin 4/p bendinde 06.08.2008 tarihinde yapılan değişiklikle “Hazinece yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni

ve ön izin verilmesi işlemleri ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan arsa ve arazi teslimleri” katma değer vergisinden istisna edilmiştir. Ancak bu istisna Hazine dışındaki diğer kamu kuruluşları için geçerli değildir.

Kamu taşınmazlarının yatırım amaçlı kullanımına yönelik yasal ve idari düzenlemeler ile yapılan son değişikliklere ilişkin açıklamalarımıza ve görüşlerimize aşağıda yer verilmektedir. Yazımızda, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğüne uygulanmakta olan bu mevzuat hakkında açıklamalarda bulunulurken, bağlantısı nedeniyle diğer Bakanlıkların uygulamalarına da kısaca değinilmiştir.

Konunun daha iyi anlaşılabilmesi için; **Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği’ndeki** tüm yatırım grupları için geçerli ortak düzenlemeler (ikinci bölüm), **4706 sayılı Kanunun Ek 3’üncü maddesinde** ve bu maddeye dayanılarak Maliye Bakanlığınca 3 Eylül 2009 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan **Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar’a** ilişkin açıklamalar (üçüncü bölüm) ve diğer yatırım gruplarına ilişkin özel düzenlemeler (dördüncü bölüm) ayrı ayrı ele alınmıştır.

*Maliye Bakanlığı Müşaviri

II- HAZİNE TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

1. Ön İzin

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurulmadan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kullanım izni verilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için verilecek ön izin için ayrı, ön izin sonrası kullanma izni veya irtifak hakkı kurulması için ayrı ihale yapılması uygulamasına son verilerek, ön izin ve kullanma izni veya irtifak hakkı tek ihalede birleştirilmektedir.

Ön izin bedeli de, irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi olarak belirlenmektedir. Ön izin süresinin sonunda kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı kurulması halinde ise, ilk üç yılın kullanma izni veya irtifak hakkı bedelleri yüzde yetmiş indirimli olarak tahsil edilecektir. Ancak, kullanma izni verildiği veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte, taşınmazın üzerinde “kullanma izni veya irtifak hakkı amacına uygun kullanımı mümkün” yapı, tesis vb. muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmesi halinde, kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinde ilk üç yıl için öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmayacaktır.

14.03.2009 tarihinden sonra ön izin verilen yatırımcılar, verilen süre içinde (Ek süreler dahil) yükümlülüklerini yerine getirmeleri halinde, irtifak hakkı veya kullanım sözleşmeleri Defterdarlıklarca imzalanacaktır.

2. Ön İzin, Kullanma izni ve İrtifak Hakkı Bedellerinin Tespit ve Takdirinde Dikkate Alınacak Asgari Değerler

Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinin tespit ve takdirinde dikkate alınacak asgari değerler de değişmiştir. Yönetmelik değişikliği ile Kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinin, Hazine taşınmazı üzerinde yapılması öngörülen yatırımın toplam maliyet bedelinin binde beşinden az olamayacağına dair hüküm kaldırılmıştır. Bundan böyle bedel takdirinde yatırım maliyeti dikkate alınmayacaktır.

3. Hukukî veya Fiili bir İmkânsızlık Durumunun Ortaya Çıkması ve Mücbir Sebepler

Yönetmeliğin 76'ncı maddesine; “İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin talebi üzerine, irtifak hakkı veya kullanma izni süresi kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan

yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.” şeklinde bir fıkra eklenmiştir.

4. 14.03.2009 Tarihinden Önce Başlanmış İşlemler

324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin “VI DİĞER İŞLEMLER” bölümünde 14/10/2008 tarihli ve 27024 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 319 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca başlanılmış olan idari işlemlere devam edileceği, tereddüt edilen konularda Bakanlıktan görüş alınacağı ifade edilmiştir.

“Devlette devamlılık esastır” prensibi gereği yönetmelik değişikliğinden önceki hükümlere göre başlanmış idari işlemlere devam edileceği tabiidir. Yönetmelik değişikliğinden önce Bakanlık ile kişiler arasında akdedilen sözleşmelerde yer alan hususlar sözleşme süresinin sonuna kadar aynen uygulanmaya devam edilecektir. Ancak, sözleşmelerin uzatılması halinde Yönetmelik değişikliği getirilen hükümlerin ve bu hükümlerin uygulamasıyla ilgili olarak yayımlanan Tebliğdeki düzenlemelerin (324 sıra sayılı Tebliğ) dikkate alınmasının gerekli olduğunu düşünmekteyiz. Örneğin, 14.10.2009 tarihinden önce yapılan ön izin ihalesinde deniz yüzeyi için ayrıca bir değer takdir yapıp sözleşme buna göre akdedilmiş ise, sözleşmenin uzatılması halinde 324 Sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile getirilen düzenlemelerin dikkate alınması gerekir.

5. Geçiş Hükümleri

14.03.2009 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce verilen ve bu tarih itibarıyla sözleşmesinde taahhüt edilen süre içinde (Ek süreler dahil) yatırımı tamamlanmayan irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde hak sahibinin talebi halinde sözleşmesine göre tahsil edilmesi gereken bedel iki yıl süreyle yüzde elli indirimli tahsil edilecektir. Diğer bir ifadeyle, ön izin sonrası yatırım aşamasında

olanlar indirimli ödemedemeden yatırım süresince değil sadece iki yıl süreyle yararlanacaklardır.

Yönetmelik değişikliğinin yapıldığı 14.03.2009 gününden önce ön izin sözleşmesi imzalamış yatırımcılar ön izin ön izin süresince her hangi bir lehine indirim uygulanmamaktadır. Bu durumdaki yatırımcıların ödeyecekleri ön izin bedelleri için de indirim uygulanmasının hakkaniyet gereği olduğunu düşünmekteyiz.

6. Hasılat Payları

İrtifak hakkı kurulan veya kullanım izni verilen Hazine taşınmazının üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak sahibince işletilmesi halinde, tesisin işletmesinden elde edilen toplam yıllık hasıllardan yüzde bir oranında Hazineye pay alınması uygulamasına devam edilmektedir. Ancak, yapılan değişiklikle 14.03.2009 tarihinden sonra tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve kullanma izinlerinde Hazine payı oranı binde bir olarak uygulanacaktır. Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinleri ile vakıflarca kurulan yüksek öğretim kurumları ve özelleştirme uygulamaları sonucu tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde Hazineye hasılat payı alınmayacaktır.

III- 4706 SAYILI KANUNUN EK 3 ÜNCÜ MADDESİNE GÖRE KAMU TAŞINMAZLARININ YATIRIMLARA TAHSİSİ

Kamu (Hazine, özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler) taşınmazlarının yatırımcılara tahsisiyle ilgili olarak en son yasal düzenleme 4706 sayılı Kanuna 18/02/2009 tarih ve 5838 sayılı Kanunun 23'üncü maddesiyle eklenen Ek 3'üncü maddeyle yapılmıştır.

Maddeye göre bir yatırımcıya yatırım yeri olarak kullanılmak üzere kamu taşınmazı tahsis edilebilmesi için;

1. Yatırımın 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32/A maddesi kapsamında olması,

2. Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülki sınırları içindeki organize sanayi veya endüstri bölgelerinde bu yatırımlar için tahsis edilebilecek boş parsel bulunmaması,

3. Gerçekleştirilecek yatırımın toplam tutarının, talep edilen taşınmazların maliki idarelerce takdir edilecek rayiç değerinin tarım ve hayvancılık yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmaması,

gerekmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanununun "İndirimli kurumlar vergisi" başlıklı 32/A maddesinin birinci fıkrasında ise; "Finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar, iş ortaklıkları, taahhüt işleri, 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Kanun kapsamında yapılan yatırımlar ile rödovans sözleşmelerine bağlı olarak yapılan yatırımlar hariç olmak üzere, bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen ve Hazine Müsteşarlığı tarafından teşvik belgesine bağlanan yatırımlardan elde edilen kazançlar, yatırımın kısmen veya tamamen işletilmesine başlanılan hesap döneminden itibaren yatırıma katkı tutarına ulaşıncaya kadar indirimli oranlar üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulur" denilmektedir.

4706 sayılı Kanunun ek 3'üncü ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi kanununun 32/A maddesini birlikte değerlendirdiğimizde ise, bir yatırımcıya yatırım yeri olarak kullanılmak üzere kamu taşınmazı tahsis edilebilmesi için (Ek 3'üncü maddede sayılan diğer şartlar hariç);

a) Yatırımın Finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar, iş ortaklıkları, taahhüt işleri, 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Kanun kapsamında yapılan yatırımlar ile rödovans sözleşmelerine bağlı olarak yapılan yatırımlar haricinde olması ve

b) Hazine Müsteşarlığı tarafından teşvik belgesine bağlanması gerekmektedir.

Ek 3'üncü maddede sayılan diğer hususlar da şunlardır:

- Yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakkı veya kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçüdür.

- Madde kapsamında İrtifak hakkı veya kullanma izni verilenlerden ayrıca hasılat payı alınmaz.

- İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlar üzerindeki kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müştemilat ile üzerinde henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan arazi veya arsalar da bu kapsamda değerlendirilir.

- İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlardan imar planı bulunmayanların planları ile uygulama projeleri, bedelsiz olarak verilen ön izin süresi içinde yapılır. Ön izin süresi iki yılı geçemez.

- İstihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur.

Yatırımcının bu madde kapsamında belirlenen şartlara uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı veya kullanma izni iptal edilir. Bu durumda taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarları veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Ancak, Öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması halinde ise, irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri için sağlanan indirimler iptal edilir ve iptal tarihinden itibaren ayrıca hasılat payı alınır.

İrtifak hakkı veya kullanma izni süresinin sonunda makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder, yatırımcının talep etmesi halinde ise genel hükümlere göre doğrudan irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

Hazineye ait taşınmazlar; tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere, birinci fıkra kapsamında en az elli milyon ABD Doları

karşılığı Türk Lirası tutarında, en az yüz kişiye istihdam sağlayacak şekilde ve taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında yatırım yapacaklara, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleme ve ikinci fıkrada belirtilen bedeli Bakanlar Kurulunca belirlenecek bölgeler itibarıyla farklılaştırmaya ve sifıra kadar indirmeye Maliye Bakanlığı yetkilidir. 4706 sayılı Kanunun Ek 3'üncü maddesinin Maliye Bakanlığına verdiği yetkiye istinaden belirlenen "Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar" 3 Eylül 2009 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Detaylar söz konusu belgede yer aldığından burada tekrarlanmayacaktır. Bakanlıkça tespit edilen usul ve esaslara topluca bakıldığında öne çıkan hususları şöyle özetleyebiliriz:

1. 4706 sayılı Kanunun Ek 3'üncü maddesinde Hazineye ait taşınmazların harca esas değer üzerinden yatırımcılara satışını düzenleyen hükümler de yer almaktadır. Bakanlıkça yayımlanan tebliğde bu konuda açıklama yapılmamış, sadece ön izin ve kullanma izni verilmesine veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin olarak açıklamalar yapılmıştır.

2. Yatırım için uygun olan taşınmazlar, maliki idarelerce tespit edilerek ilan edilecektir.

3. Maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar dışında kalan ancak yatırımcı tarafından talep edilen taşınmazlar da, maliki idarelerce yatırıma uygun olduklarının tespit edilmesi halinde bu madde kapsamında değerlendirilebilecektir.

4. Yatırımcıya tahsis edilecek taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesiyle ilgili olarak vali veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında, taşınmaz maliki idarenin mahallindeki en büyük memuru (defterdar, il özel idaresi genel sekreteri, belediye başkanı, bölge müdürü veya il müdürü) ile taşınmazdan sorumlu birim amiri (millî emlak müdürü, emlak işlerinden sorumlu müdür gibi), bayındırlık ve iskân il müdürü, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar için ayrıca belediye

imar müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşan bir komisyon kurulacaktır. Yatırımcıların talepleri bu komisyon tarafından incelenip değerlendirilecek, ön izin ve kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı kurulmasının uygun olup olmadığına karar verilecek ve onay için taşınmazın maliki idareye sunulacaktır.

5. Ön izin süresi azami iki yıldır ve bedelsizdir.

6. İrtifak hakkı veya kullanma izin bedelleri, yatırım döneminde üç yıl süreyle yüzde yetmiş indirimli olarak tahsil edilecektir.

7. İrtifak hakkı veya kullanma izin bedelleri, bölgeler itibarıyla, yatırım konusu taşınmazın emlak vergisi değerinin yüzde biri ile yüzde üçü arasında değişmektedir.

8. Yatırım süresi teşvik belgesinde yazılı süredir (uzatmalar dahil).

IV- YATIRIM GURUPLARI İTİBARIYLA ÖZEL HÜKÜMLER

A) Turizm Yatırımları

Kamu taşınmazlarının 49 yıl süreli irtifak hakkı tesis edilerek veya aynı süre irtifak hakkı verilerek özel kesim yatırımlarına tahsisi uygulamasının 1980 sonrası yıllarda turizm yatırımlarıyla başladığını söyleyebiliriz.

Turizmi Teşvik Kanunu, bu kanuna dayanılarak hazırlanan **Yönetmelik** ve 18.03.1986 tarihli ve 86/10497 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Maliye Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında imzalanan **Turizm Alan ve Merkezleri Dışında Kalan Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkındaki Esaslar** gereğince turizm alan ve merkezleri içinde ve dışındaki Hazineye ait yerler Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilmektedir. Bu yerlerde Bakanlıkça hazırlanan ve onaylanan imar planları sonucu oluşan imar parselleri yatırımcılarına tahsis edilmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığının tahsis yaptığı yatırımcıları Maliye Bakanlığına bildirmesi üzerine bu bakanlıkça da yatırımcılar lehine tapuda 49 yıl süreli irtifak hakkı veya kullanma hakkı tesis edilmektedir.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile bu bölgelerin veya bu bölgelerin planlarla belirlenmiş alt bölgeleri ve turizm merkezlerinin içinde veya dışındaki kamu taşınmazlarının Bakanlığa tahsisi, özel mülkiyete tabi taşınmazların kamulaştırılması, Hazine adına tapuya tescili, yatırımcılara tahsisi, bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları da dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi, kiralama, işletme ve devir işlemleri ile bu işlemlere ilişkin süre, bedel, hakların sona ermesi ve diğer koşullarla turizm amaçlı kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar halen yürürlükte olan **Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik** hükümlerine göre yapılmaya devam edilmektedir.

Kamu taşınmazlarının turizm yatırımlarına tahsisiyle ilgili mevzuatta zaman zaman yapılan değişikliklerle bazı yenilikler ve af mahiyetinde uygulamalar yürürlüğe girmişse de, işin esası 1982 yılından buyana aynı kalmıştır.

Olumlu olumsuz her türlü eleştiriye rağmen, 2634 sayılı Kanunun getirdiği imkanlar ve kolaylıklar sayesinde ülkemizin turizm alt yapısı ve konaklama tesisleri rakip ülkelerle rahatlıkla rekabet edebilen hatta onları aşan bir seviyeye gelmiştir.

2001 yılında yürürlüğe giren 4706 sayılı Kanunla söz konusu tesislerin irtifak hakkı sahiplerine satılması için mevzuatta düzenleme yapılmışsa da, turizm yatırımcılarından satın alma talebi gelmediğinden tesisler halen irtifak hakkına dayalı olarak kullanılmaktadırlar.

B) Kıyı Yatırımları

1- Kıyılarının Kullanımıyla İlgili Genel Esaslar:

Kıyı Kanununda ve Kanunun uygulanmasıyla ilgili Yönetmelikte tarif edilen liman, kurvaziyer liman, yat limanı, tersane, çekek yeri gibi tesislerin yapımı ve kıyılarının kullanımıyla ilgili genel esaslar şunlardır:

- Kıyılar ile doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

- Kıyılar herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır.

- Kıyılar ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

- Kıyılar herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz.

- Kıyılardan kum, çakıl, vesaire alınamaz veya çekilemez, kıyıyı değiştirecek boyutta ve kıyının doğal yapısını bozacak nitelikte kazı yapılamaz (valilikçe uygun görülmesi ve yazılı izin verilmesi halinde Valilik denetiminde kıyının doğal yapısını değiştirmeyecek boyut ve nitelikte yapılacak kazı işlemi izin şartlarına bağlıdır. İzin şartlarına aykırı işlem yapılması halinde verilen izin iptal edilir ve Yönetmeliğin 21. maddesine göre cezai işlem yapılır).

- Kıyılara moloz, toprak, cüruf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez.

- Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için onaylı kıyı kenar çizgisinin bulunması zorunludur.

- Ayrıca, 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve aynı Kanun gereğince çıkartılan Yönetmelik hükümleri ile Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri de saklıdır.

2- Münhasıran Kıyı Yatırımlarına İlişkin Düzenlemeler:

Yatırımcılar tarafından kıyı ve sahil şeridinde, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan arazi üzerinde yapılacak yapılarda uygulanacak işlemlerin belirlenmesi amacıyla; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü), Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü), Ulaştırma Bakanlığı (Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü), Denizcilik Müsteşarlığı (Deniz Ulaştırması Genel Müdürlüğü/Gemi İnşa ve Tersaneler Genel Müdürlüğü) yetkililerinin katılımıyla, 26/04/2007 tarihli **Kıyı Yapılarında Uygulanacak İş ve İşlemlere İlişkin Genelge** hazırlanmıştır. Bu Genelgede kıyı yatırımı yapmak isteyen yatırımcıların izleyecekleri yol haritası belirlenmiştir.

14 Mart 2009 günlü Resmi Gazetede yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına

Dair Yönetmelik ile kıyı yatırımlarıyla ilgili olarak önemli değişiklikler yapılmış, bu değişikliklerin uygulamasıyla ilgili olarak da 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde açıklamalarda bulunulmuştur.

324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapmak amacıyla, kullanma izni veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, deniz yüzeyinin kullanma izni metrekare birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için tespit edilen kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekare bedelinin yüzde onu esas alınmak suretiyle belirlenecektir. Diğer bir anlatımla, söz konusu Tebliğin yayımı tarihinden itibaren deniz yüzeyi için ayrıca bir değer takdir yapılmayacak, proje sahasındaki kara parçası için takdir edilen birim metrekare değerinin yüzde onu deniz yüzeyinin birim metrekare değeri olarak belirlenecektir. Böylece, değer takdir komisyonları deniz yüzeyinin birim metrekare değerinin hesaplanması gibi anlamsız ve imkansız değer takdir işlemini yapmaktan kurtulmuş olmaktadır.

Kıyı yatırımlarında en az yüz elli milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az ikiyüz elli kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya ilan yapılmaksızın doğrudan kullanma izni verilebilecek veya irtifak hakkı tesis edilebilecektir.

C) Sanayi Yatırımları

4706 sayılı Kanun ve bu Kanunda değişiklik yapan 4916 sayılı Kanuna göre Hazineye ait taşınmazlar; küçük sanayi sitesi yapmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkette 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilmektedir. Bu şekilde satılan taşınmazlar başka amaçlarla kullanılamaz.

Kamu taşınmazlarının yatırım amaçlı kullanımı organize sanayi bölgeleri ve serbest bölgeler vasıtasıyla başlamıştır. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4'üncü maddesinde: "Yer seçiminin Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait arazilerden yapılması halinde, bu araziler, talep edilmesi ve başkaca bir sakıncası bulunmaması durumunda, 29.1.2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 2'nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde bedelsiz devredilebilir, diğer illerde ise 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değerleri, üzerinden peşin veya taksitle ödenmek üzere pazarlık usulüyle OSB'lere satılabilir. Bu konudaki esas ve usuller Bakanlık ve Maliye Bakanlığınca ortaklaşa belirlenir. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan stok araziler ise usulüne göre OSB tüzel kişiliğine tapuda devredilirken Arsa Ofisi Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen şerh tapuya işlenmez." denilmektedir.

Sanayi yatırımları genelde çevre kirliliğine neden olduklarından, altyapısı güçlü olan organize bölgelerinde yer almaları teşvik edilir. Yukarıda da belirtildiği üzere, il sınırları içindeki organize sanayi bölgelerinde boş parsel bulunmaması veya yatırımın büyük ölçekli olması gibi hallerde, o ildeki kamuya ait taşınmazların yatırımlara tahsisine imkan vermek için 4706 sayılı Kanunun Ek 3'üncü maddesiyle düzenleme yapılmıştır.

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunla Toplu Konut Müsteşarlığına konut, sanayi, sağlık ve turizm yatırımları için arsa sağlama görevi verilmiştir. Müsteşarlık sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, trampaya, irtifak hakkı tesis etmeye, kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlamaya ve satmaya yetkilidir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının talebi, Maliye Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlarının müşterek teklifi ve Başbakanın onayı ile belirlenen arsa üretim alanlarında bulunan Hazineye ait arsa ve araziler ile Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir. Ancak, kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca

değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.

2004 yılında yürürlüğe giren, 5084 sayılı Kanunda; fert başına gayrisafi yurt içi hâsıla tutarı 1500 ABD Doları veya daha az olan illerdeki veya kalkınmada öncelikli yörelerdeki kamu taşınmazlarının (belediyeler ve özel idareler dahil) yatırımcılara bedelsiz tahsis edilebileceğine dair hükümler yer almaktaydı. Bu hükümler 18.02.2009 tarihli ve 5838 sayılı Kanununla kaldırılmıştır. Ancak, 5838 sayılı Kanuna eklenen Geçici 1'inci maddeyle kazanılmış haklar saklı tutulduğundan başlamış işlemler eski hükümlere göre bitirilecektir.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığının (TOKİ) bir görevi de sanayi yatırımları için arsa temin etmektir.

D) Diğer Yatırımlar

Diğer yatırımlar olan;

- Yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapılacak yatırımlar,
- 4046 sayılı Kanun kapsamındaki yatırımlar,
- Enerji yatırımları,
- Projeye dayalı organize hayvancılık amacıyla yapılacak yatırımlar,
- Teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım amaçlı yatırımlar,

için de Hazineye ait taşınmazların 49 yıl süreli irtifak hakkı kurulması veya kullanma hakkı verilmek suretiyle tahsisi mümkündür. Maliye Bakanlığınca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) yayımlanan tebliğlerde bu konularda yeterli açıklamalar yer aldığından burada ayrıntıya girilmemiştir.

26/05/2005 tarihinde yürürlüğe giren **Tarım ve Köy İşleri Bakanlığına Tahsisli Arazi ve İşletmelerin Tarımsal Faaliyetlerde Kullanılması Amacıyla Yatırımcılara Tahsisinde ve Değerlendirilmesinde Uygulanacak Esas ve Usullere İlişkin Tebliğ**, 28/06/2006 tarihli

Resmi Gazetede yayımlanan Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak, kaldırılan bu Tebliğ kapsamında kendilerine tahsis yapılanların kazanılmış hakları devam etmektedir.

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 5'inci maddesine göre; kamu kurum ve kuruluşlarının ellerinde bulunan tarihi eser niteliğini haiz bina ve müstemilatı, tarihi özelliklerine uygun olarak restore ettirmek ve/veya tarihi özellikleri korunmak ve mülkiyeti ilgili kamu kurum ve kuruluşunda kalmak suretiyle; eğitim, sağlık, kültür ve sosyal amaçlı olmak üzere kamu yararına çalışan dernekler, vakıflar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile üniversiteler ile ticarî faaliyetlerde kullanılmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine sınırlı aynı hak olarak tesis edilebilir.

Sınırlı aynı hak tesisi ile ilgili esas ve usuller (bedel ve kullanma süresi dahil) ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşu tarafından Türk Medeni Kanunu, İl Özel İdaresi Kanunu, Belediye Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde belirlenir.

Söz konusu kanunun 4'üncü maddesinde 24/07/2008 tarihinde 5793 sayılı Kanunla yapılan değişik sonrası, yenileme alanında kalan Hazineye ait taşınmazlardan;

- Bir kamu hizmetine tahsisli olanlar,
- Ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler,

hariç olmak üzere, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile projeyi yürüten il özel idaresine veya belediyeye bedelsiz olarak devredilebilmektedir.

Devir tarihinden itibaren beş yıl içinde devir amacına uygun olarak kullanılmayan taşınmazlar, bedelsiz olarak re'sen Hazine adına tescil edilir. Söz konusu taşınmazlardan elde edilecek gelirin, proje ve uygulama giderleri düşüldükten sonra kalan kısmının yüzde

50'si Hazineye aktarılır. Yenileme alanı ilan edilen yerlerde, yenileme projesi kapsamında kalan taşınmazlar devir işlemleri sonuçlandırılıncaya kadar Hazinece satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez, ön izin veya irtifak hakkına konu edilemez.

Hazineye ait taşınmaz belirlenen yenileme alanı içinde kalıyorsa, proje bütünlüğü içinde değerlendirilmesini temin bakımından taşınmazın mülkiyeti projeyi yürüten yerel yönetim birimine devredilmektedir. Mülkiyeti Hazineye, belediyelere veya özel idarelere ait tarihi ve kültürel değere sahip taşınmazlar, Kültür ve Turizm Bakanlığının izniyle, gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine 49 yıl süreli irtifak veya kullanım hakkı tesis edilerek ticari amaçlarla kullanılabilir.

V- DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yukarıdaki açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde, kamu tüzel kişilerinin sahip olduğu taşınmazlardan kamu hizmeti için gerekli olmayanlarının her tür yatırımlarda değerlendirilmesi kanunlarla teşvik edilmiştir. Zaman içinde kanunlardaki eksiklikler ve uygulamada ortaya çıkan ihtiyaçlara göre gerekli düzenlemeler yapılmıştır. O kadar ki, kanunlarda ve yönetmeliklerde sık yapılan bu değişikliklerin yatırımcılara ne gibi imkan ve teşvikler getirdiğini takip etmek oldukça zorlaşmıştır.

"Ülkemiz yüzölçümünün yarısından fazlasını devletin hüküm ve tasarrufu altındaki araziler oluşturmaktadır" önermesinden, "Devlet Hazinesi, ihtiyacının çok üzerinde taşınmaza sahiptir" anlamını çıkarmamalıyız. Tapuda Maliye Hazinesi adına kayıtlı yaklaşık 177 milyar metrekarede 3 milyon adetten fazla taşınmazın olduğu doğrudur. Ancak bu taşınmazların büyük bölümü kamu hizmetlerine tahsisli, diğer büyük bölümü de tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. Hazineye ait taşınmazların içinden sanayi yatırımlarına uygun taşınmaz bulmak sanıldığı kadar kolay değildir. Bu bakımdan il yöneticilerinin Hazine adına kayıtlı taşınmazları teknik elemanlar vasıtasıyla araştırarak, organize sanayi veya müstakil sanayi tesisi olarak kullanılacak olanları tespit etmeleri önem taşımaktadır.

Bu makale Maliye Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tebliğlerinden hareketle hazırlanmıştır. Konuyla ilgilenenleri bilgilen-

dirmek ve yol göstermek amacı taşıyan bu yazıda, diğer bakanlıkların konuyla ilgili tebliğ ve genelgelerinin tam metinlerine yer vermek mümkün olmamıştır. Ancak, **“Kamu Taşınmazlarının Yatırım Amaçlı Kullanımı”** konusunu bütün detaylarıyla açıklayan bir kitapçığın, Maliye Bakanlığı'nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) koordinatörlüğünde ilgili bakanlıkların da katılımıyla hazırlanarak yatırımcıların istifadesine sunulmasında fayda olduğunu düşünmekteyiz.