

# HAZİNE TAŞINMAZLARININ EKONOMİYE KAZANDIRILMA YÖNTEMLERİ VE UYGULAMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ\*

Yeşim ALİEFENDİOĞLU\*\*

Neslihan AKSU \*\*\*

**Özet:** Bu çalışmada Hazine taşınır ve taşınmazlarının idaresinden sorumlu kuruluş olan Maliye Bakanlığı ana hizmet birimlerinden Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün iş ve işlemlerinden genel hatlarıyla bahsedilmiş, uygulamada bu işlemlerin ülke ekonomisine olan etkileri ortaya konulmuştur. Hazine taşınmazlarının ekonomiye hangi yollarla kazandırıldığı ve bu yollarla elde edilen gelirler incelenmiş, ayrıca görev alanında bulunan ve gelir elde edilmeyen işlemler vasıtasıyla da ülke ekonomisini nasıl etkilediği yönetmelik ve genel tebliğlerden yararlanarak değerlendirilmiştir.

Ülke genelindeki Hazine taşınmazları hakkında istatistiksel verilere yer verilerek, uygulamada bu işlemlerden hangilerinin kullanıldığı ile sonucunda elde edilen gelirler 2010-2016 yılları arasında incelenmiştir. Hazine taşınmazlarının mevzuat gereği konu edildiği işlemler vasıtasıyla yatırım, üretim, istihdam, gelir dağılımı konularında teşvik amaçlı kullanıldığı, yapılan satış, kiralama, tahsis, irtifak hakkı ve kullanma izni tesisi, bedelsiz devir, harca esas değer üzerinden satış, trampa gibi işlemler vasıtasıyla hem gelir elde edildiği, hem de ekonomiye katkı sağladığı ortaya konmuştur. 2016 yılı itibariyle Hazine'nin mülkiyetinde bulunan 3.841.426 adet tescilli taşınmazın 525.468 adetinin, yüzölçümü bazında bakıldığında ise 245.548.399.111 m<sup>2</sup> yüzölçümünün yaklaşık yarısına karşılık gelen 120.243.724.712 m<sup>2</sup>'sinin tahsis edilmiş olduğu görülmüştür. Bu veriler ışığında, Hazine taşınmazlarının yaklaşık olarak % 49'unun tahsisli olduğu, kalan % 51'lik kısmının ise satış, kira, ön izin, irtifak hakkı tesisi ve kullanma izni, arsa/kat karşılığı inşaat, trampa, devir ve terk gibi birçok işleme konu edilmekte olduğu sonucuna varılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Hazine, Taşınmaz Edinimi, Ekonomiye Kazandırma Yöntemleri

**JEL Sınıflandırması:** O 1, R 10, R 52, R 59

---

\* Makale Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda Yrd. Doç. Dr. Yeşim Aliefendioğlu'nun danışmanlığında Neslihan Aksu (Erken) tarafından hazırlanan "Hazine Taşınmazlarının Ekonomiye Kazandırılma Yöntemleri ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi" adlı dönem projesinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

\*\*Yrd. Doç. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Öğretim Üyesi, S. yazar, aliefendioğlu@ankara.edu.tr

\*\*\* Uzman, Samsun Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü, neslihan\_aksu55@hotmail.com

## **METHODS FOR INTEGRATION OF TREASURY REAL ESTATE TO THE ECONOMY AND AN EVALUATION OF THE CURRENT PRACTICES**

Yeşim ALİEFENDİOĞLU\*

Neslihan AKSU\*\*

**Abstract:** In this study, the duties and operations of the General Directorate of National Real Estate, which is one of the main service units of the Ministry of Finance, which is the organization responsible for managing the movable and immovable assets of the Treasury are outlined and the practical effects of these operations on the economy of the country are discussed. The ways in which Treasury real estate are integrated into the economy and the revenues obtained as such are examined in addition to how the economy of the country is affected from the procedures through which no income is obtained although they are within the Directorate.

Employing statistical data about Treasury real estate throughout the country, which of these procedures were used and the revenues obtained as a result were examined for the period between 2010 and 2016. It has been shown that Treasury real estate are used as an incentives for investments, production, employment, and income distribution through operations they are subjected to as required by the related legislation and identified that they both generate income and contribute to the economy through transactions such as sales, leasing, allocation, establishment of easement and permission to use, free assignment, sales over the value forming the basis for duties, and exchange. It has been found that 525.468 of the 3.841.426 registered real estate units (120.243.724.712 m<sup>2</sup> of the 245.548.399.111 m<sup>2</sup> surface area) at the possession of the Treasury have been allocated. In the light of these data, it has been concluded that approximately 49% of the Treasury real estate are allocated and the remaining 51% portion are being made the subject of many types of transactions such as sales, rental, preliminary permit, establishment of easement and permission to use, construction in exchange of land, exchange, transfer, and abandonment.

**Keywords:** Treasury, Real Estate Acquisition, Methods for Integration to the Economy

**JEL Classification:** O 1, R 10, R 52, R 59

---

\* Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Öğretim Görevlisi.

\*\* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü.

## GİRİŞ

Devlet toplumun ortak ihtiyaçlarını karşılamakla yükümlüdür. Toplumun ortak ihtiyaçları hukuki olarak kamu hizmeti olarak adlandırılmaktadır. 1930'larda dünyada yaşanan büyük ekonomik bunalımdan sonra devletin ekonomik hayata müdahale etme zorunluluğunun doğmasıyla beraber Devlet faaliyetleri geniş anlamda yorumlanmaya başlanmıştır.<sup>1</sup> Devletin kamu hizmetini yerine getirirken gelir elde etme zorunluluğu bulunmaktadır. Diğer yandan devletin faaliyet alanı genişledikçe daha fazla kamu gelirine sahip olması gereği ortaya çıkmaktadır. Devlet malları gelirlerinin kamu gelirleri içerisindeki önemi; zamana, ülkelere ve uygulanan ekonomik ve mali politikalara göre değişiklikler göstermektedir.<sup>2</sup> Kamu maliyesi teorisinin, kamu gelirleri çözümlemelerinde vergi ve borçlanma gelirleri yanında, vergi dışı normal gelirler bağlamında devlet mallarından sağlanan gelirler de bulunmaktadır.<sup>3</sup>

Türkiye'de mülkiyeti Hazine'ye ait olan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların 2016 yılı itibariyle 3.791.899 adet olduğu, toplam yüzölçümlerinin ise 240.678.149.452,92 m<sup>2</sup> olduğu bilinmektedir.<sup>4</sup> Bu potansiyelin ülkenin ekonomik kalkınmasında önemli bir kaynak olduğu bilinen bir gerçek olup, Türkiye'de de her kriz döneminde Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesi fikri tekrarlanmıştır. Devlete ait taşınmazların fazla olduğu ülkelerde söz konusu taşınmazların iyi şekilde yönetilmesi, kamu kaynaklarının optimal biçimde kullanılması, kamu hizmetlerinin en iyi şekilde ve israfa yol açmadan sunulması, devlet bütçesine katkıda bulunulması, yatırımların ve istihdamın teşvik edilmesi, ekonomik kalkınmanın desteklenmesi gerekmektedir. Bu bağlamda Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne önemli görev ve sorumluluklar düşmektedir.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun amacı kamu kaynaklarının mevzuata uygun, ekonomik, etkili ve verimli bir şekilde kullanılması, bunu sağlamaya yönelik kontrol ve denetim mekanizmalarının kurulmasıdır. 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin "Milli Emlak Genel Müdürlüğünün Görevleri" başlıklı 13'üncü maddesinin (a) ve (b) fıkralarında "Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların yönetimine ilişkin hizmetleri, gerektiğinde diğer kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği yaparak yürütmek ve Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak." Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görevleri arasında sayılmıştır. 10.10.2006 tarih ve 26315 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin amacı kamu idarelerinin mülkiyetlerindeki taşınmazların birbirlerine bedelsiz olarak tahsis ve devri ile; Hazine'ye ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kamu

<sup>1</sup> Anonim, XIV. Türkiye Maliye Sempozyumu - Antalya, İİBF Yayınları, 12 -15 Mayıs 1999, s. 61.

<sup>2</sup> Turan, T. vd., Sayıştay Dergisi, Ankara: Sayı:88, Ocak - Mart 2013, s. 70.

<sup>3</sup> Çelik, Kemal, Hazine Taşınmazlarının Değerlemesi ve Türkiye Ekonomisine Etkilerinin İrdelenmesi, Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı'nda sunulan bildiri, ODTÜ Kültür ve Kongre Merkezi, 11-15 Mayıs 2009, 12.

<sup>4</sup> Anonim (2016a), Milli Emlak Genel Müdürlüğü (Kurumsal internet erişimi) <http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/kurumsal-bilgiler/istatistiksel-bilgiler/tasinmaz-bilgileri.aspx>. 15.06.2017.

idarelerine tahsis ve devir işlemlerinin usul ve esaslarını belirlemektir. 19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ise, Hazine’nin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, trampası, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırılması, kiraya verilmesi, ön izin verilmesi ve üzerinde irtifak hakkı kurulması, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, ön izin ve kullanma izni verilmesi ile ecrimisil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla çıkarılmıştır. Çeşitli kanun ve yönetmeliklerin yanı sıra Milli Emlak Genel Müdürlüğünce çıkartılan genel tebliğler ve genelgeler yol gösterici olarak kullanılmaktadır.

Bu çalışmanın birinci bölümünde Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün iş ve işlemlerinden genel hatlarıyla bahsedilecek, ikinci bölümde Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez ve taşra birimlerince yürütülen uygulamalara ve bu uygulamalardan elde edilen gelirlere yer verilecek, üçüncü bölümde satış, kira, irtifak hakkı, bedelsiz devir, ecrimisil, tahsis uygulamalarının ekonomiye olan etkileri ve son bölümde ise bazı ülkelerde uygulanan taşınmaz yönetim sistemleri incelenmiştir.

## **1. MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YÜRÜTÜLEN İŞ VE İŞLEMLER**

Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yürütülen iş ve işlemler; edinim, yönetim, elden çıkarma başlıkları altında ele alınacaktır.

### **1.1 Edinim İşlemleri**

Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yürütülen iş ve işlemlerden edinim işlemleri; satın alma, kamulaştırma, trampa, arsa/kat karşılığı inşaat, bağış, teferruğ ve tefevvüz, hazineye mal intikali ve finansal kiralama şeklinde yapılmaktadır. Satın alma işlemleri; 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre, kamulaştırma işlemleri; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre, trampa işlemleri; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre ve arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi bedel ve miktarı 2886 sayılı Kanunun 51’inci maddesinin (g) bendi gereği pazarlık usulü ve finansal kiralama işlemleri ise 5018 sayılı Kamu Mali Kontrol ve Yönetimi Kanununa göre, yapılmakta olup edinim işlemlerinin genel işleyişi şu şekildedir:

**Satın Alma:** Devlet, görevlerini yerine getirmek için ihtiyaç duyduğu taşınır ve taşınmazları, özel şahıslar gibi satın alma suretiyle elde edebilmekte olup, Devletin satın alma yolu gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinden farklıdır. Satın alma işlemleri 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılmaktadır.

**Kamulaştırma:** Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların, kaynakların ve irtifak haklarının bedeli peşin veya bazı hallerde taksitle ödenmek kaydıyla belirli esas ve usuller çerçevesinde anlaşarak ya da zorla alınması kamulaştırma olarak adlandırılır. Kamulaştırmada satın almadan farklı olarak

kamulaştırılacak taşınmaz mal malikinin rızası aranmaz. Yani kamulaştırmada Devlet kamu yararı için cebren taşınmaz mal edinmektedir. Kamulaştırma yöntemleri; satın alma usulü, irtifak hakkı kurulması, tam kamulaştırma, kısmen kamulaştırma, trampa yolu ile kamulaştırma ve acele kamulaştırma olarak sıralanabilir.

**Trampa:** Mülkiyeti geçirme borcunu yükleyen akit türlerinden olup, bu yönüyle satım akdine benzemektedir. Çünkü trampada akdin iki tarafına borç yüklenmektedir. Trampa işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılmaktadır.

**Arsa/Kat Karşılığı İnşaat:** Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve 298 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri uyarınca Hazine'ye ait taşınmazlar arsa/kat karşılığı inşaaatı konu edilebilmektedir. Bu şekilde genel bütçeden herhangi bir ödeme yapılmaksızın kamu hizmetleri için ilgili idarelerce ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerin edinimi sağlanmaktadır. Arsa karşılığı inşaat veya kat karşılığı inşaat ihalesi bedel ve miktarı ne olursa olsun 2886 Sayılı Kanunun 51'inci maddesinin (g) bendi gereği pazarlık usulü ile yapılmaktadır. Bu ihalelerin yapılması için öncelikle Bakanlık'tan (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) izin alınması gerekmekte olup, izin alınmadan arsa/kat karşılığı verilebilecek taşınmazlar Bakanlıkça belirlenmektedir.

**Bağış:** Gerçek veya tüzel kişiler tarafından Hazine'ye yapılacak şartlı veya şartsız ya da mükellefiyetli veya mükellefiyetsiz taşınmaz bağış işlemleri ile bağış amacıyla kullanılmaması veya mükellefiyetin yerine getirilmemesi nedeniyle bağışlayana iadesi gereken taşınmazların iade işlemleri 191 ve 327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca valilikler (defterdarlıklar) tarafından yerine getirilerek sonuçlandırılmaktadır.

**Teferruğ ve Tefevvüz:** Teferruğ, satın alınan bir taşınmazın tapuda devir işleminin yapılmasıdır. Tefevvüz ise bir ihalede bir taşınmazın belli bir bedel karşılığında bir kimsenin üzerinde kalmasıdır. Mali Hukukta ise teferruğ ve tefevvüz kelimeleri genellikle aynı anlamda kullanılmaktadır. Hazine açısından teferruğ ve tefevvüz, bir taşınmaz malın Hazine'nin mülkiyetine geçmesi anlamını taşır.

**Hazine'ye Mal İntikali:** Devletin çeşitli kanun ve anlaşmalar yolu ile mal iktisap etmesi bir kamu hizmetinin görülmesi için söz konusu taşınmazlara ihtiyaç duymasından kaynaklanmamaktadır. Hazine'ye mal intikalinde bir ihtiyaç dolayısıyla değil, yapılmış anlaşmalarla veya değişik kanunlarda yer alan hükümler uyarınca taşınmaz edinilmektedir. Türk ve Rum ahalisinin mübadelesi ile ilgili hükümler, Bulgaristan'la yapılan anlaşma, Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği ile yapılan anlaşmalar, Emvali Metruke Kanunları, 431 sayılı Hilafetin Kaldırılması Hakkında Kanun, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 2820 sayılı Siyasi Partiler Kanunu, 5283 sayılı Bazı Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Sağlık Birimlerinin Sağlık Bakanlığına Devredilmesi Hakkında Kanun, 5450 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Bağlı Okulların Milli Eğitim Bakanlığına Devredilmesi Hakkında Kanun, Borçlar Kanunu'nun bağışlama ilgili hükümleri, Medeni Kanun'un gaiplik, kayyımlik ve miras hususları ile ilgili düzenlemeleri gibi birçok yasal düzenleme ile Hazine'ye mal intikali gerçekleşmektedir.

**Finansal Kiralama:** 5018 sayılı Kamu Mali Kontrol ve Yönetimi Kanununun 45'inci maddesi ile genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin, kamu hizmetlerinin zorunlu kıldığı durumlarda gereken nicelikte ve nitelikte taşınır ve taşınmazları, yurt içinde veya yurt dışında,

bedellerini peşin veya taksitle ödeyerek veya finansal kiralama suretiyle edinebilecekleri düzenlenmiştir.

## **1.2 Yönetim İşlemleri**

Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yürütülen iş ve işlemlerden yönetim işlemleri; tahsis, ecrimisil, kira, öz izin, kullanma izni ve irtifak hakkı, Kamu kurum ve kuruluşlarına ait kamu konutlarının yönetilmesi, mülkiyet işlemleri, taşınmaz geliştirme işlemleri ve değerlendirme işlemleri başlıkları altında sıralanabilir. Tahsis işlemleri; Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik ve 315 sıra sayılı Genel Tebliğ hükümlerine göre, ecrimisil işlemleri; Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 336 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre, kira işlemleri; Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik ve 315 sıra sayılı Genel Tebliğ hükümlerine göre, kamu kurum ve kuruluşlarına ait kamu konutlarının yönetilmesi işlemleri; 18524 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Konutları Uygulama Yönetmeliği ile 294 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliğindeki hükümlerine göre, değerlendirme işlemleri ise 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile uluslararası değerlendirme standartlarına göre yürütülmekte olup, Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yürütülen iş ve işlemlerden yönetim işlemleri aşağıda kısaca açıklanmıştır:

**Tahsis:** 5018 Sayılı Kanunun 47'nci maddesi ile düzenlenen tahsis işlemleri, bu madde dayanağında çıkartılan 10/10/2006 tarih ve 26315 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik ve 315 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre yürütülmektedir. Kamu idareleri, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için mülkiyetindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, birbirlerine ve köy tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak tahsis edebilirler, ancak tahsis edilen taşınmazlar tahsis amacı dışında kullanılamaz. Hazine'nin özel mülkiyetindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri tahsis etmeye, kamu ihtiyaçları için gerekli olmayanların tahsisini kaldırmaya Maliye Bakanlığı; diğer taşınmazları tahsis etmeye ve tahsisini kaldırmaya ise maliki kamu idaresi yetkilidir. Bu bağlamda çıkarılan 327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde Hazine'nin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin tahsis işlemlerinde, Maliye Bakanlığı yerel birimlerince kullanılacak yetkiler belirtilmiştir.

**Ecrimisil:** İşgale uğradığı tespit edilen Hazine'nin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlara yönelik ecrimisil<sup>5</sup> işlemleri, Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yerine getirilmektedir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün bu görevi Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Taşra Birimleri Kuruluş ve Görev Yönetmeliği kapsamında, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı kurulan illerde, Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca, diğer illerde, Milli Emlak Müdürlüklerince, ilçelerde ise Milli Emlak Servislerince yerine getirilmektedir. Bu çerçevede, Milli Emlak birimlerince Hazine'nin özel mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların, bir program dahilinde işgale uğrayıp uğramadıkları, işgale uğradıysa, işgalin süresi, tasarrufun şekli ve sebebi tespit

<sup>5</sup> Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminat.

edilir. Hazine'nin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığına tespiti halinde, 20.08.2011 tarih ve 28031 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 336 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nde öngörülen şekilde ecrimisil tespit ve takdir edilmektedir.

**Kira:** Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi görev ve yetkisi, Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13'üncü maddesinin (b) bendine göre Maliye Bakanlığı'na aittir. Hazine'nin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiraya verilmesi işlemleri esasen 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile Maliye Bakanlığınca çıkarılan 300 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre yürütülmektedir.

**Ön İzin, Kullanma İzni ve İrtifak Hakkı:** Ön izin, irtifak hakkı kurulmadan veya kullanma 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 İdarece verilen izni; irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü; kullanma izni, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine İdarece verilen izni ifade etmektedir. Hazine taşınmazları üzerinde ön izin verilmesi, irtifak hakkı kurulması ve kullanma izni verilmesinden önce Maliye Bakanlığı'ndan izin alınır.

**Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Ait Kamu Konutlarının Yönetilmesi:** Kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların yönetimi konusundaki politikaların belirlenmesi, her yıl yurt içi ve yurt dışındaki konutların aylık kira ve yakıt (TL/m<sup>2</sup>) birim bedelleri ile işletme, bakım ve onarım esaslarının tespit edilmesi Milli Emlak Genel Müdürlüğü görev alanına giren konulardandır. Bu görevlerin yürütülmesinde, 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu, 23/09/1984 tarih ve 18524 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kamu Konutları Uygulama Yönetmeliği ile 294 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'ndeki hükümler uygulanmaktadır.

**Mülkiyet İşlemleri:** İzale-i şüyu satışlarında Hazine; paydaş olduğu taşınmazlardaki paydaşlığın giderilmesi için diğer paydaşlarınca sulh hukuk mahkemelerinde açılan davalarda mahkemelerce paydaşlığın satış yoluyla giderilmesine karar verilmesi durumunda, icra dairelerince 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 129'uncu maddesi uyarınca gerçekleştirilen satış ihalelerinde, Hazine payının rayiç değerinin altında satışını önlemek veya imar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmış olan taşınmazların ileride Hazine lehine kamulaştırılması gerekebileceğinden uygun bir bedelle satın alınması için ihalelere katılmaktadır. 3561 sayılı Mal Memurlarının Kayyım Tayin Edilmesine Dair Kanunun 2'nci maddesi hükmü uyarınca, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 427'nci maddesine göre, bir kimsenin uzun süreden beri bulunamaması veya oturduğu yerin bilinmemesi veya ortada bulunmayan ve miras açıldığında sağ olup olmadığı ispatlanamayan mirasçının payının resmen yönetilmesi amacıyla kayyım atanmasının gerektiği hallerde, vesayet makamınca (sulh hukuk mahkemesi), bu kimselerin malları üzerinde Hazine'nin hak ve menfaati bulunup bulunmadığı, mahallin en büyük mal memurluğundan araştırılmakta, Hazine'nin hak ve menfaatinin söz konusu olduğunun anlaşılması hâlinde, mahallin en büyük mal memuru sıfatıyla ilgili defterdar/malmüdürü yönetim kayyımı olarak atanmaktadır. Kayyım tayin edilen kişilere ait malvarlıkları (taşınmaz, taşınır ve diğer değerler), 3561 sayılı Mal Memurlarının Kayyım Tayin Edilmesine Dair Kanun ve Mal Memurlarının Kayyımlığı

Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca, kayyım ve yetki devredeceği görevliler tarafından idare edilmektedir.

**Taşınmaz Geliştirme İşlemleri:** Taşınmaz geliştirme kapsamında yürütülen işlemler; özellik arz eden Hazine taşınmazlarının tespit edilmesini, bu taşınmazlara ilişkin üretilecek projeler kapsamında her tür ve ölçekteki etüt, harita, plan, imar planları, imar plan tadilatları ve imar uygulamalarının yapılmasını sağlamak, özellik arz eden Hazine taşınmazlarının geliştirilmesi ve değerlendirilmesine ilişkin tüm işlemleri gerektiğinde diğer kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği yaparak tek elden yürütmek, Bakanlar Kurulunca belirlenecek Hazine'ye ait taşınmazları gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları veya diğer gerçek ve tüzel kişiler ile birlikte değerlendirmek, Bakanlar Kurulu veya Yüksek Planlama Kurulunca belirlenen projeler kapsamında; Hazine taşınmazlarını geliştirmek ve değerlendirmek, Hazine taşınmazlarının geliştirilmesi ve değerlendirilmesine ilişkin olarak gerektiğinde danışmanlık ve müşavirlik hizmetleri satın almak, ülke içinde ve dışında tanıtım, pazarlama, reklam yapmak ve yaptırmak, 178 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13/r bendi kapsamındaki iş ve işlemleri yürütmek olarak sıralanabilir. Ayrıca, büyük ölçekli, katma değeri yüksek, yeni teknoloji getiren ve özellik arzeden yatırım yeri teminine ilişkin olarak Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı ile yatırımcılarla gerekli irtibatı ve işbirliğini sağlamak, bilgilendirme ve tanıtım amaçlı çalışmalar ile ajans tarafından intikal ettirilen taleplere ilişkin işlemleri yürütmek, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere taşınmaz devirlerini yapmak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 6306 Sayılı Kanununun 2/c maddesi çerçevesinde belirlenen taşınmazların, rezerv yapı alanı olarak ilan edilmesinde sakınca olup olmadığı konusunda gerekli değerlendirme ve uygun görüş vermeye ilişkin işlemleri yürütmek taşınmaz geliştirme kapsamında yürütülen işlemlerdendir.

**Değerleme İşlemleri:** Bir taşınmazın etkin bir şekilde idare edilebilmesinin temelinde değerinin belirlenmiş olması bulunmaktadır. Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin satış, kira, trampa, irtifak hakkı ve kullanma izni ile ecrimisil bedellerinin belirlenmesi işlemleri Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev alanına girmektedir. Değerleme işlemleri; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak, Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez teşkilatında Değerleme Dairesince, taşra teşkilatında ise Milli Emlak Müdürlüklerinde çalışan personel tarafından yürütülmektedir.

### **1.3 Elden Çıkarma İşlemleri**

Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yürütülen iş ve işlemlerden elden çıkarma işlemleri satış, bedelsiz devir, terk ve imar, 2/B işlemleri ve tarım arazileri işlemleri şeklinde yapılmaktadır. Satış işlemleri 2886 Sayılı Kanununa göre, bedelsiz devir işlemleri 5018 Sayılı Kanunun 45'inci maddesi dayanağında çıkartılan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğe göre, terk ve imar işlemleri 3194 sayılı İmar Kanuna göre, 2/B işlemleri 6292 Sayılı Kanuna göre, tarım arazileri işlemleri ise 6292 Sayılı Kanuna göre yürütülmekte olup bahsedilen işlemlerle ilgili süreç aşağıda açıklandığı şekliyle işlemektedir:



Satış: Hazine taşınmazlarının satışında tahmin edilen bedel 2886 Sayılı Kanunun 45'inci maddesine göre her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu'nda belirtilen parasal sınıra kadar olanlar açık teklif, bu sınırı geçenler ise kapalı teklif usulü uygulanır. Kapalı veya açık teklif usulüne göre satılmayan taşınmazlar, uygun zamanda tekrar aynı usulle satışa çıkarılır. 2886 Sayılı Kanunun 51'inci maddesi pazarlık usulüyle yapılacak işleri sıralamış olup, yer, özellik (askeri birliklerin kuruluş özellikleri dahil) ve nitelikleri itibarıyla her yıl Genel Bütçe Kanunu'nda gösterilecek belli tutarları aşmayan ve süreklilik göstermeyen alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesis ve taşıma işlerinin de pazarlık usulüne göre yapılacağı belirtilmiş, ancak yönetmelik hükümlerine göre parasal sınırlar içinde kalsa da satış ihalesinin pazarlıkla yapılmayacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez ve taşra teşkilatınca genel hükümlerin yanı sıra özel kanun hükümlerine göre de satış işlemleri yürütülmektedir. Satışların hızlandırılması ve kolaylaştırılması amacıyla yapılan yasal düzenlemeler ile belirlenen esaslar dahilinde alıcılar lehine bazı kolaylıklar sağlanmıştır. Bu bağlamda; 4706 Sayılı Kanun ve 6292 Sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak satış işlemlerinde özellik arz eden uygulamalar bulunmakla birlikte alıcılar lehine önemli avantajlar da getirilmiştir.

Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri 2886 Sayılı Kanun hükümlerine göre yürütülmektedir. 4706 Sayılı Kanunun 4'üncü maddesinde ise taşınmazların ihale usulüne tabi olmadan doğrudan satılabileceği haller düzenlenmiştir. Bu kapsamda yapılacak doğrudan satış işlemleri; defterdarlıklar veya Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ile Maliye Bakanlığı tarafından satış talimatında belirtilen bedel üzerinden gerçekleştirilmektedir. 8/9/1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74'üncü maddesine ve 29/6/2001 tarih ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13'üncü maddesine dayanılarak hazırlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Hazine'ye ait taşınmazların satışı ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Doğrudan satışı yapılacak taşınmazlar için satış bedelleri, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanun'un 74'üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.<sup>6</sup> Bedel tespit ve takdiri, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınarak belirlenir.

6292 Sayılı Kanun hükümlerine göre yapılan satış, 4071 sayılı 3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanuna göre yapılan satış (2/B taşınmazlarının satış işlemleri ve tarım arazilerinin satış işlemleri), 4072 Sayılı Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devrine Dair Kanun'a göre yapılan satış, kamu yararına çalışan derneklere taşınmaz satışı<sup>7</sup>, devletçe yaptırılan örnek sanayi sitesinin kiracılarına satışı, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na göre yapılan satış, 4706 sayılı Kanunun 5'inci maddesine göre satış amacıyla belediyelere taşınmaz devri ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30'uncu maddesine göre yapılan satış işlemleri özel kanun hükmüne göre yapılan satış işlemleridir.

<sup>6</sup> Kardeş, Salâhaddin, Milli Emlak, Milli Emlak Kontrolörleri Derneği, s.711.

<sup>7</sup> 5253 sayılı Dernekler Kanununun Kamu yararına çalışan dernekler başlıklı 27. maddesine göre, kamu yararına çalışan dernekler, ilgili bakanlıkların ve Maliye Bakanlığının görüşü üzerine, İçişleri Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit edilir. Bir derneğin kamu yararına çalışan derneklerden sayılabilmesi için, en az bir yıldan beri faaliyette bulunması ve derneğin amacı ve bu amacı gerçekleştirmek üzere giriştiği faaliyetlerin topluma yararlı sonuçlar verecek nitelikte ve ölçüde olması şarttır.

**Bedelsiz Devir:** Bedelsiz devir işlemlerinin konusunu Hazine taşınmazlarının mülkiyetinin veya tasarruf ve dağıtım hakkının bir kanun hükmüne dayanarak kamu tüzel kişilerine ve gerçek kişilere bedelsiz verilmesi oluşturmaktadır.

**Terk ve İmar:** 3194 sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesine göre, imar planlarında yol, yeşil alan, park (oyun alanı, çocuk bahçesi vb.), otopark, meydan toplu taşıma istasyonu ve terminal alanına ayrılan Hazine taşınmazlarının terk işlemleri 203 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'ne göre yürütülmektedir.

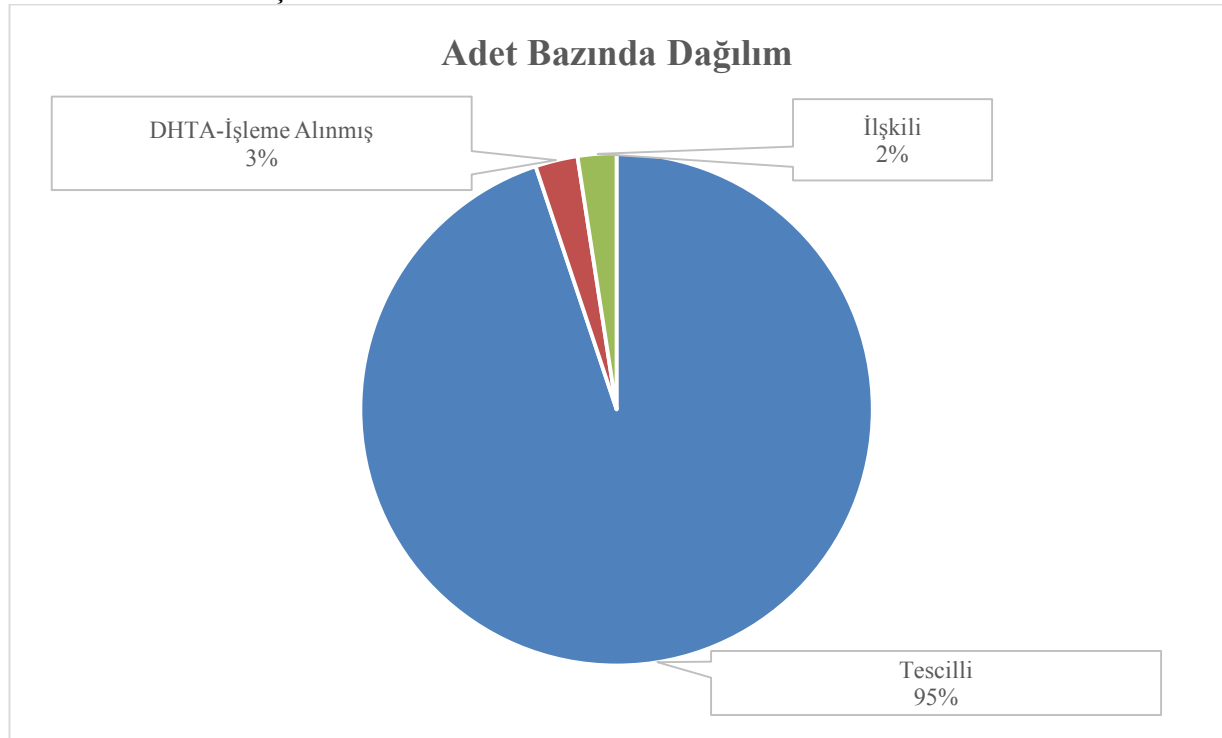
**2/B İşlemleri:** 6292 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesi kapsamında Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez ve taşra teşkilatınca yürütülmektedir.

**Tarım Arazileri İşlemleri:** 6292 Sayılı Kanunun 12'nci maddesi kapsamında Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez ve taşra teşkilatınca yürütülmektedir.

## 2. MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YÜRÜTÜLEN UYGULAMALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

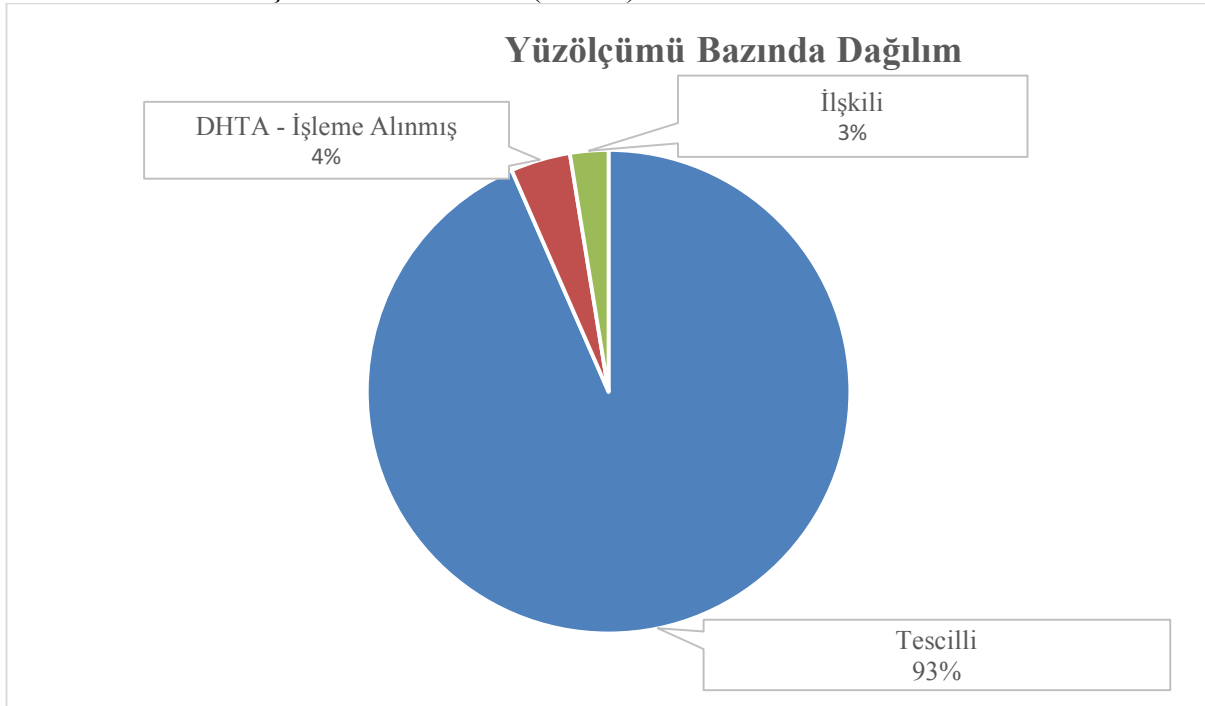
Türkiye Cumhuriyeti Devleti adet ve yüzölçümü olarak önemli bir gayrimenkul portföyüne sahip olup, Türkiye genelinde 2016 yılı itibariyle Hazine'nin özel mülkiyetindeki tescilli taşınmaz sayısı 3.841.426 (% 95) adet ve bu taşınmazların toplam yüzölçümü 245.548.399.111 m<sup>2</sup> (% 93)'dir. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlardan işlem görenlerin sayısı 108.312 (% 3) adet ve toplam yüzölçümü 10.507.732.837 m<sup>2</sup> (% 4)'dir. İlişkili taşınmazların ise sayısı 98.874 (% 2) adet ve toplam yüzölçümü 6.745.630.992 m<sup>2</sup> (% 3)'dir (Grafik 1).

**Grafik 1.** Hazine Taşınmaz İstatistikleri



**Kaynak:** Anonim 2016b, Web Sitesi: [www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr)

**Grafik 1.** Hazine Taşınmaz İstatistikleri (devam)



**Kaynak:** Anonim 2016b, Web Sitesi: [www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr)

Hazine'nin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan bu taşınmazlar birçok idari işleme konu olmaktadır. Bu işlemlerin bazıları genel bütçeye gelir getirici nitelikte bazıları ise ekonomiye dolaylı olarak katkı sağlar niteliktedir. Söz konusu işlemler hakkında 2010-2016 yılları verilerine aşağıda yer verilmiştir.

## 2.1 Trampa

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında yapılan trampa işlemlerine Tablo 1'de yer verilmiştir.

**Tablo 1.** 2010-2016 Yılları Arasında Trampası Gerçekleşen Taşınmazlar

Yıllar	Hazineye Ait Taşınmazlar			Edinilen Taşınmazlar		
	Adet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bedeli (TL)	Adet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bedeli (TL)
2010	63	469.740	44.730.813	26	191.067	46.149.400
2011	79	529.076	50.031.006	75	339.562	49.975.540
2012	93	3.077.433	369.220.479	70	1.206.794	660.701.652
2013	345	3.148.862	975.312.387	67	610.527	1.114.470.309
2014	33	355.631	885.962.943	27	404.332	982.060.403
2015	170	5.344.287	358.527.170	151	385.445	343.715.750
2016	94	5.180.542	404.191.595	183	408.678	412.769.075

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010-2016 Yılları Faaliyet Raporları

4706 Sayılı Kanuna göre verilen ve 31/12/2011 tarihine kadar geçerli olan sit sertifikaları kullanılarak gerçekleştirilen trampa işlemleri Tablo 2’de verilmiş olup, ihale onaylanma tarihleri 2012 yılına sarkmıştır.

**Tablo 2.** 2863 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Trampa İşlemleri

Yıllar	Hazineye Ait Taşınmazlar			Edinilen Taşınmazlar		
	Adet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bedeli (TL)	Adet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bedeli (TL)
2008	42	375.311	71.500.611	84	351.908	71.086.093
2009	70	99.607	22.088.099	95	104.799	20.986.794
2010	85	4.537.249	23.301.770	101	303.943	20.622.970
2011	76	167.939	42.060.858	103	349.069	41.404.124
2012	5	5.373	359.150	5	1.254	359.150
<b>Toplam</b>	<b>278</b>	<b>5.185,479</b>	<b>159.310,488</b>	<b>388</b>	<b>1.110,853</b>	<b>154.459,131</b>

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010-2016 Yılları Faaliyet Raporları

## 2.2 Arsa/Kat Karşılığı İnşaat

2010 yılında 30 adet, 398.031 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 68.655.268 TL bedelli taşınmaz<sup>8</sup>; 2011 yılında 67 adet, 223.023,74 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 63.744.736,18 TL tahmini bedelli taşınmaz<sup>9</sup>; 2012 yılında 7 adet, 47.759 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 487.061.970 TL bedelli taşınmaz<sup>10</sup>; 2013 yılında 35 adet, 24.256,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 79.400.438,32 TL bedelli taşınmaz<sup>11</sup>, 2014 yılında 5 adet, 4.565,19 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 5.929.194,00 TL bedelli taşınmaz<sup>12</sup>, 2015 yılında 7 adet, 162.709,66<sup>13</sup> m<sup>2</sup> yüzölçümlü 348.635.854,88 TL bedelli taşınmaz<sup>14</sup>, 2016 yılında ise 8 adet 42.275,41 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 74.980.438,17 TL bedelli taşınmaz<sup>15</sup> arsa/kat karşılığı inşaat ihalelerine konu edilmiştir.

## 2.3 Tahsis

Hazine'nin özel mülkiyetindeki taşınmazların 2015 yılında 6.094.721.527 m<sup>2</sup> ve 21.655 adedinin 2016 yılında ise 10.435.684.829 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 28.634 adedin tahsisli taşınmaz statüsünde olduğu tespit edilmiştir. (Tablo 3).

**Tablo 3.** Tahsis Edilen Taşınmazların Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Tahsis Edilen Adet	Tahsis Edilen Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
2010	79.828	15.391.895.250
2011	62.812	14.928.476.537
2012	26.398	6.219.586.559
2013	4.423	425.225.223
2014	27.794	4.583.967.334
2015	21.655	6.094.721.527
2016	28.634	10.435.684.829

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010-2016 Yılları Faaliyet Raporları

<sup>8</sup> Anonim 2010, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 Yılı Faaliyet Raporu.

<sup>9</sup> Anonim 2011, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2011 Yılı Faaliyet Raporu.

<sup>10</sup> Anonim 2012, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2012 Yılı Faaliyet Raporu.

<sup>11</sup> Anonim 2013, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2013 Yılı Faaliyet Raporu.

<sup>12</sup> Anonim 2014, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2014 Yılı Faaliyet Raporu.

<sup>13</sup> Taşınmazlardan birinde inşaat maliyet bedeline denk gelecek kısım ifraz edilerek devredilecek olup, bu kısım belli değildir.

<sup>14</sup> Anonim 2015, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2015 Yılı Faaliyet Raporu.

<sup>15</sup> Anonim 2016c, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2016 Yılı Faaliyet Raporu.

## 2.4 Ecrimisil

Yıllar itibariyle işgal edilen Hazine taşınmazlarından elde edilen ecrimisil gelirleri tablo 4’de verilmiş olup, bu işgallerin en çok tarımsal amaçlı olduğu bilinmektedir. Bu nedenle Hazine taşınmazlarının en çok tarımsal amaçlı işgal edildiği görüldüğünden, 26/04/2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazine’ye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanununun 12’nci maddesi uyarınca 31/12/2011 tarihi itibariyle en az 3 yıl süreyle tarımsal amaçla işgal edilmiş taşınmazların kullanıcılarına satılarak işgallerin sona erdirilmesi ve bu yerlerin ekonomiye kazandırılması amaçlanmaktadır. Söz konusu kanun hükümlerine göre; hak sahiplerine satılan taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedelleri satış bedelinden mahsup edilir, bu bedelden fazlası iade edilmez. Taşınmazların tahliye edilerek atıl konuma getirilmesi ile Hazine açısından gelir kaybına neden olunmaması için, işgalcilerin kira ve/veya irtifak hakkı sözleşmelerine bağlı olarak kullanımlarının teşvik edilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca ecrimisil gelirleri yıllar itibariyle incelenmiştir. Buna göre 2014 yılında 263.120.000 TL, 2015 yılında 345.171.000 TL ve 2016 yılında ise 424.550.000 TL olduğu belirlenmiştir (Tablo 4).

**Tablo 4.** Ecrimisil Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Ecrimisil Gelirleri (TL)
2010	247.967.000
2011	318.257.000
2012	305.992.000
2013	305.646.000
2014	263.120.000
2015	345.171.000
2016	424.550.000

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010-2016 Yılları Faaliyet Raporları

## 2.5 Kira

327 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre; Valiliklerin (Defterdarlık) 5 yıla kadar, yıllık tahmini kira bedeli her yıl Mali Yılı Bütçe Kanunu (İ) cetvelinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76’ncı maddesi uyarınca belirlenen parasal sınır çerçevesinde (pazarlık usulü ile yapılacak kiralamalarda bu sınırın yarısına kadar) kiralama yetkisi bulunmaktadır. Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün kira gelirlerinin yıllara göre dağılımı incelendiğinde 2012 yılında 166.831 TL iken 2016 yılında 291.429 TL olduğu belirlenmiştir (Tablo 5).

**Tablo 5.** Türkiye Genelinde Yapılan Kiralama İşlemlerinin Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Kira Bedeli (TL)
2012	166.831
2013	186.043
2014	253.723
2015	260.839
2016	291.429

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010-2016 Yılları Faaliyet Raporları

Türkiye genelinde yapılan kiralama işlemlerinin yıllara göre dağılımı incelendiğinde, 2011 yılından 2012 yılına geçerken kiralama işlemlerinin sayısında büyük bir azalış olduğu dikkati çekmektedir (Tablo 5). Bu azalışın sebebi mülkiyeti Hazine'ye ait/Hazine ile hisseli/üst yapı Hazine'ye ait ya da zemini Hazine'ye ait olup Sağlık Bakanlığı'na tahsisli olan yerler ile Sağlık Bakanlığınca kiralanmış ve kira bedelleri merkezi yönetim bütçesinden karşılanan hastane ve birinci basamak sağlık kurumlarındaki ticari amaçla kullanılması mümkün olan bölümlerinin (söz konusu taşınmazların aile hekimlerine kiralanması dahil olmak üzere) Sağlık Bakanlığı tarafından döner sermaye işletmeleri eliyle işlettilmesinin sağlanması amacıyla 15/06/2011 tarihinde Sağlık Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı arasında imzalanan protokol olarak görülmektedir. Ticari nitelikte yapılan kiralamaların sayısı azalsa da 2012 yılında yapılan kiralamalara adet olarak bakıldığında; ticari nitelikli kiralamaların % 68,68; yüzölçümü olarak bakıldığında ise tarımsal nitelikli kiralamaların % 52,12'lik oranla en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir (Tablo 6).

**Tablo 6.** 2012 Yılında Yapılan Kiralamaların Türlerine Göre Dağılımı

Kiralama Türleri	Adet	Kiralanın Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kira Sözleşme Bedeli (TL)
Ağaçlandırma ve Bitkisel Nitelikli Alanlar	27	4.042.293,02	24.520,00
Eğitim Amaçlı Alanlar	3	3.057,00	17.700,00
Maden ve Ocak Alanları	6	80.920,92	23.700,00
Spor ve Sosyal Nitelikli Alanlar	15	68.986,75	161.800,00
Su ve Su Ürünü Üretimi Alanları	27	569.029,36	263.325,00
Tarımsal Nitelikli Alanlar	352	11.541.004,31	723.948,01
Ticari Nitelikli Alanlar	1044	5.827.384,39	10.617.220,41
Yerleşim Nitelikli Alanlar	46	11.826,99	100.230,04
<b>Toplam</b>	<b>1.520</b>	<b>22.144.502,74</b>	<b>11.932.443,46</b>

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2012 Yılı Faaliyet Raporu

2013 yılı kiralama işlemlerinin dağılımı incelendiğinde adet bazında en fazla ticari nitelikli taşınmazların, yüzölçümü bazında ise tarımsal nitelikli taşınmazların kiralandığı görülmektedir (Tablo 7). IX. Kalkınma Planının (2007–2013), “Ağaçlandırma ve Ormancılık” başlıklı bölümünde; öncelikle çölleşme ve toplum sağlığı dikkate alınarak, havza bazında endüstriyel ve toprak muhafaza ağaçlandırmaları, rehabilitasyon çalışmaları, kent ormancılığı ve tarımsal ormancılık yapılmasıyla arazilerin daha iyi değerlendirilmesinin, özel ağaçlandırmaların geliştirilmesinin ve toplumun bu konularda bilinçlendirilmesinin önem arz ettiği belirtilmiştir.

**Tablo 7.** 2013 Yılında Yapılan Kiralamaların Türlerine Göre Dağılımı

Kiralama Türü	Adet	Taşınmaz Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kira Bedeli (TL)
Maden ve Ocak Alanları	6	64.327	87.723
Yerleşim Nitelikli Alanlar	19	13.066	62.882
Ağaçlandırma ve Bitkisel Nitelikli Alanlar	17	2.791.965	69.409
Su ve Su Ürünü Üretimi Alanları	24	67.573	447.120
Ticari Nitelikli Alanlar	980	1.039.604	8.601.600
Spor ve Sosyal Nitelikli Alanlar	7	39.455	167.705
Tarımsal Nitelikli Alanlar	222	3.884.312	713.612
Eğitim Amaçlı Alanlar	1	3.679	65.050
<b>Toplam</b>	<b>1.276</b>	<b>7.903.981</b>	<b>10.215.101</b>

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2013 Yılı Faaliyet Raporu

Ülkemizde sanayileşme ile birlikte çevresel değerlerin büyük ölçüde zarar görmesi nedeniyle çölleşmenin önüne geçilerek ülke genelinde orman alanlarını çoğaltmak, toprak, su ve bitki arasında bozulan dengeyi koruyarak erozyonu önlemek ve çevre değerlerini korumak amacıyla, yeni düzenlemeler yapılmasına ihtiyaç duyulmuş ve buna istinaden 6831 Sayılı Kanuna dayanılarak Ağaçlandırma Yönetmeliği çıkarılmıştır. 2007 yılında Çevre ve Orman Bakanlığınca 2008-2012 yıllarını kapsayan Ağaçlandırma ve Erozyon Kontrolü Seferberliği Eylem Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan eylem planı 01/11/2007 tarih ve 26687 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş, erozyonla mücadele ve iyileştirme çalışmalarının hızlandırılacağı ve kararlılıkla devam ettirileceği, “Ağaçlandırma Seferberliği” konulu Başbakanlık Genelgesi ile ilgili tüm kurum ve kuruluşlara bildirilmiştir. Bakanlık tarafından yapılan inceleme sonucunda hak sahiplerine ağaçlandırma yapılmak üzere uygulama projesi hazırlanması amacıyla bedelsiz olarak doksan gün süreli ön izin verilmesinin uygun görülmesi halinde İdare’ye bildirilmektedir. İdare tarafından ön izin verildiği hak sahibine bildirilmesinden sonra ön izin sahibi tarafından uygulama projesinin hazırlatılarak onaylatılması gerekmektedir. Bu durumda taşınmaz, Bakanlık’tan izin alınmaksızın, illerde Defterdarlıklarca, ilçelerde ise Defterdarlık’tan izin alınmak suretiyle varsa Milli Emlak Müdürlüklerince yoksa Mal Müdürlüklerince; on yılı (on yıl dahil) geçmemek üzere, kira süresi ve birinci fıkraya göre belirlenen ilk yıl tahmini kira bedeli üzerinden Kanunun 51’inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılacak ihale sonucunda belirlenecek kira bedeli karşılığında adına ön izin verilen kişiye kiralama yapılmakta ve kiracı ile kira sözleşmesi düzenlenmektedir

Ağaçlandırma yapılmak amacıyla kiraya verilen taşınmazların yıllık tahmini kira bedelleri; Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü tarafından fidan türleri ve arazi verim sınıfları dikkate alınarak her yıl yeniden belirlenen bedeller üzerinden tespit edilir ve bu bedeller Bakanlık tarafından il defterdarlıklarına duyurulur. Hazine arazilerinin ağaçlandırma amaçlı kiraya verilmesinin yanı sıra Milli Emlak Genel Müdürlüğünce, Hazine arazilerinin ağaçlandırma amaçlı tahsisi de yapılmaktadır.

2012-2016 yılları arasında Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından ağaçlandırma amaçlı kiraya verilen toplam 256 adet taşınmazın toplam yüzölçümü 26.214.515,99 metrekare olarak gerçekleşmiştir (Tablo 8).

**Tablo 8.** 2012-2016 Yılları İtibariyle Ağaçlandırma Amaçlı Kiraya Verilen Taşınmazların Dağılımı

Yıllar	Adet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
2012	24	1.488.955,34
2013	53	8.264.271,78
2014	59	5.495.105,58
2015	90	6.991.492,59
2016	30*	3.974.690,70
Toplam	256	26.214.515,99

\*Ağaçlandırma yapılmak amacıyla kiraya vermeye esas illere verilen talimatlardan 8 adedi sözleşme düzenlenerek geri gönderilmiştir.

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2012-2016 Yılları Faaliyet Raporları

## 2.6 Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni

2016 yılında ilgili yasal düzenlemeler doğrultusunda Milli Emlak Genel Müdürlüğünce toplam 181.265 TL kullanma izni, 125.581 TL irtifak hakkı ve 24.639 TL değerinde ön izin geliri olmak üzere toplam 331.485 TL gelir elde edilmiştir (Tablo 9).

**Tablo 9.** 2016 Yılı Kullanma İzni, İrtifak Hakkı, Ön İzin Gelirleri (Bin TL)

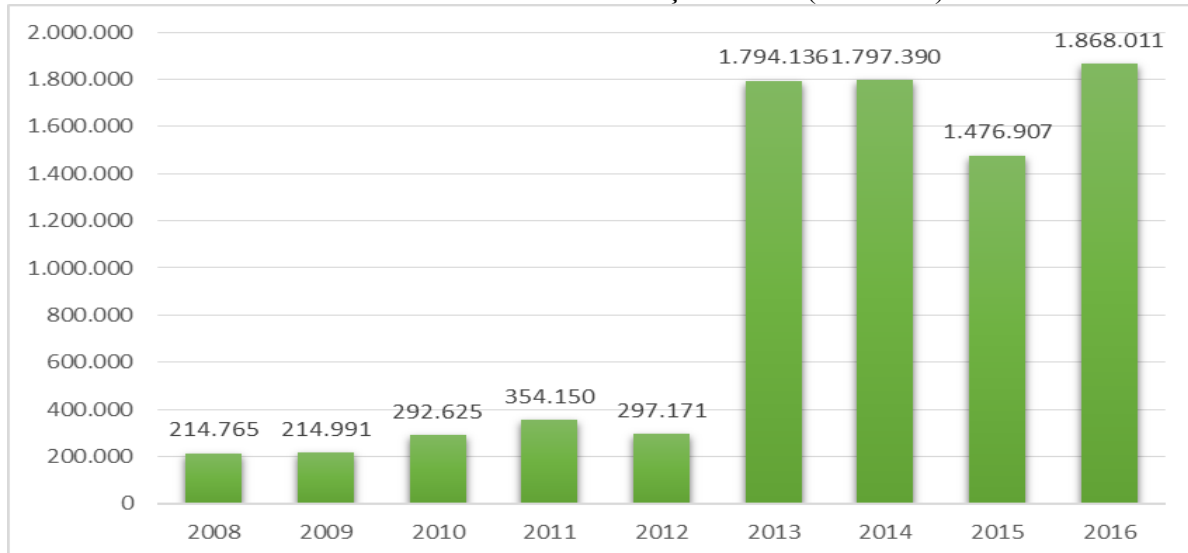
Aylar	Kullanma İzni	İrtifak Hakkı	Ön İzin	Toplam
Ocak	27.994	27.094	2.608	57.696
Şubat	12.720	1.947	3.226	17.893
Mart	14.477	10.871	1.957	27.305
Nisan	11.881	13.748	1.370	26.999
Mayıs	11.450	10.796	2.778	25.024
Haziran	12.558	12.112	3.102	27.772
Temmuz	27.102	6.996	793	34.891
Ağustos	11.713	2.850	1.677	16.240
Eylül	13.203	4.131	450	17.784
Ekim	9.240	9.730	1.699	20.669
Kasım	13.855	9.407	1.753	25.015
Aralık	15.072	15.899	3.226	34.197
Toplam	181.265	125.581	24.639	331.485

**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2016 Dönemi Faaliyet Raporu

## 2.7 Satış

Milli Emlak satış gelirlerinin 2008-2016 yılları arasında seyrine bakıldığında, 2016 yılında 1.868.011 TL satış rakamıyla en yüksek gelir elde edildiği görülmektedir. Satış gelirlerinin 2013 yılında artış göstermesinin sebebi 2013 yılına kadar gerçekleşen satışlara ilave olarak 2/B taşınmazlarının satışlarından elde edilen gelirler olarak görülmektedir (Grafik 2).

**Grafik 2.** 2008-2016 Yılları Arası Milli Emlak Satış Gelirleri (1.000 TL)



**Kaynak:** Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2008-2016 Yılları Faaliyet Raporları



31.12.2016 tarihi itibarıyla 2/B taşınmazlarına ilişkin 1.819.692.285 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın 457.967 hak sahibine satış işlemi gerçekleştirilmiştir.<sup>16</sup>

## 2.8 Bedelsiz Devir

Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 2016 yılında, 6111 Sayılı Kanununun 95'nci maddesi ile değiştirilen 233 sayılı KHK'nin 54'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasına göre KİT'lere satış ve sermayelerinden mahsup edilmek üzere yüzölçümü 91.035,47 m<sup>2</sup> olan 34 adet taşınmaz için 1.708.497,01 TL bedel ile devir işlemleri gerçekleştirilmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine göre Kentsel Dönüşüm Alanlarında Belediyelere devir işlemleri ise 36 adet taşınmaz (3.363.613,22 m<sup>2</sup>) için 92.735.472,25 TL bedel ile gerçekleştirilmiştir. 6461 sayılı Türkiye Demiryolu Ulaştırmasının Serbestleştirilmesi Hakkında Kanununun 7'nci maddesi kapsamında TCDD'ye Devir İşlemleri 566.876,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 67 adet taşınmazın 44.532.540,00 TL bedel ile gerçekleştirilmiştir. 4706 Sayılı Kanununun 5'inci maddesinin altıncı fıkrasına göre belediyelere devir işlemleri ise 1.310 adet taşınmaz (517.000,00 m<sup>2</sup>) ile gerçekleştirilmiştir (Tablo 10).

**Tablo 10.** 2014-2016 Yılları Arası Bedelsiz Devir İşlemleri

Kanun No	2014 Yılı			2015 Yılı			2016 Yılı		
	Taşınmaz Sayısı (Adet)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Bedeli (TL)	Taşınmaz Sayısı (Adet)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Bedeli (TL)	Taşınmaz Sayısı (Adet)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Bedeli (TL)
6111 sayılı Kanununun 95'nci maddesi ile değiştirilen 233 sayılı KHK'nin 54 üncü maddesinin 3'üncü fıkrasına göre KİT'lere Satış ve Sermayelerinden Mahsup Edilmek Üzere Devir işlemleri.	12	530.302,00	194.155,00	16	320.147,67	2.646.431,90	34	91.035,47	1.708.497,01
5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine göre Kentsel Dönüşüm Alanlarında Belediyelere Devir işlemleri	14	164.414,00	25.730.032,00	132	28.422.412,29	104.820.193,77	36	3.363.613,22	92.735.472,25
6461 sayılı Türkiye Demiryolu Ulaştırmasının serbestleştirilmesi Hakkında Kanununun 7'nci maddesi kapsamında TCDD'ye Devir İşlemleri	158	3.265.393,00	8.351.825,00	459,00	5.672.568,30	44.439.926,61	67	566.876,55	44.532.540,00
4706 sayılı Kanununun 5'inci maddesinin altıncı fıkrasına göre belediyelere devir işlemleri.	535			411			1.310	517.000,00	

**Kaynak:** Anonim 2016d, Web Sitesi: [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr)

<sup>16</sup> Anonim 2016c, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2016 Yılı Faaliyet Raporu.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerine göre elde edilen gelirlerin taşınmaz kira ve taşınmaz satışları ile ön izin, irtifak hakkı kullanma izinleri gelirlerinden oluştuğu görülmektedir. 2016 yılında gerçekleşen gelirler içindeki en yüksek pay taşınmaz satışları olup 1.865.326,00 TL'dir. Diğer gelirler ise sırasıyla taşınmaz kiralari, ön izin, irtifak hakkı ve kullanma izinleri ve taşınmaz satış gelirlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kira gelirleri içindeki en büyük pay lojman kiralariina ait olup 2016 yılında lojman kiralariinin taşınmaz kira gelirleri içindeki payı % 39 olmuştur. Diğer kira gelirleri ise ecrimisil, sosyal tesis ve diğer kiralari olarak sınıflandırılmıştır. Ön izin, irtifak hakkı ve kullanma izinleri bütçe gelirleri 2016 yılında irtifak hakkı gelirlerinin tüm izin gelirleri içindeki payı yaklaşık olarak % 30 olmuştur. Diğer izin gelirleri ise ön izin, kullanma izni ve hasılat payları olarak sınıflandırılmıştır. 2016 yılında taşınmaz satış gelirleri içinde arsa satışları 550.778,00 TL ile en yüksek paya sahip olmuştur. Arsa satışlarının taşınmaz satış gelirleri arasındaki payı yaklaşık % 30 oranında gerçekleşmiştir. Taşınmaz satış gelirleri arsa ve 2/B satış gelirlerinin yanı sıra lojman, sosyal tesis, diğer binalar, arazi, 2/B taşınmazlarının devrinden elde edilen gelirler, tarım arazisi satış ve diğer satış gelirlerinden oluşmaktadır (Tablo 11). Ayrıca 2.685,00 TL'lik taşınmaz satış geliri elde edilmiştir.

**Tablo 11.** Bütçe Gelirlerinin Gerçekleşmeleri (1.000 TL)

Gelir Türü	Bütçe Hedefi			Gerçekleşen		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
<b>A)Taşınmaz Kira Gelirleri</b>	991.500,00	1.007.078,00	1.094.600,00	913.358,00	1.030.714,00	1.174.089,00
Lojman kira	411.500,00	446.213,00	473.600,00	396.450,00	424.694,00	458.003,00
Ecrimisil	360.000,00	309.870,00	366.000,00	263.120,00	345.171,00	424.550,00
Sosyal tesis kira	0,00	0,00	0,00	65,00	10,00	107,00
Diğer kiralari	220.000,00	250.995,00	255.000,00	253.723,00	260.839,00	291.429,00
<b>B) Ön izin, İrtifak Hakkı, Kullanma İzni</b>	370.000,00	591.852,00	662.000,00	549.932,00	627.425,00	415.535,00
Ön izin	35.000,00	38.217,00	41.000,00	24.247,00	26.911,00	24.639,00
İrtifak hakkı	205.000,00	220.008,00	261.000,00	233.079,00	248.903,00	125.581,00
Kullanma izni	130.000,00	137.376,00	186.000,00	152.984,00	186.367,00	181.265,00
Hasılat payları	0,00	196.251,00	174.000,00	139.622,00	165.244,00	84.050,00
<b>C)Taşınmaz Satış Gelirleri</b>	1.892.576,00	1.694.543,00	1.398.576,00	1.794.887,00	1.474.207,00	1.865.326,00
Lojman satış	100.000,00	0,00	0,00	23,00	26,00	117,00
Sosyal tesis satış	500.000,00	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diğer bina satış	900,00	980,00	1.650,00	1.792,00	2.050,00	1.717,00
Arazi satış	100.000,00	110.000,00	125.000,00	75.147,00	83.041,00	96.589,00
Arsa satış	400.000,00	437.000,00	530.000,00	375.917,00	501.733,00	550.778,00
Diğer satışlar	900,00	980,00	1.100,00	799,00	716,00	1.739,00
2/B satışları	788.792,00	775.583,00	534.664,00	1.339.262,00	885.785,00	939.670,00
2B Taş. Dev. Elde. Et. Gelir	1.984,00	20.000,00	0,00	438,00	337,00	185.423,00
Tarım Arazi Satışı	0,00	50.000,00	206.162,00	1.509,00	519,00	89.293,00
Taşınmaz Satış Gelirleri	3.007,00	3.100,00	3.000,00	2.503,00	2.700,00	2.685,00
<b>Toplam</b>	<b>3.257.083,00</b>	<b>3.296.573,00</b>	<b>3.158.176,00</b>	<b>3.260.680,00</b>	<b>3.135.046,00</b>	<b>3.457.635,00</b>

**Kaynak:** Anonim 2016c, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2016 Yılı Faaliyet Raporu

### **3. HAZİNE TAŞINMAZLARINA UYGULANAN İŞLEMLERİN EKONOMİYE ETKİLERİ**

Hazine taşınmazlarının birden çok işleme konu olmaları sebebiyle ekonomiye etkilerini tam olarak belirleyebilmek mümkün değildir. Ancak şüphesiz ki Türkiye yüzölçümünün yaklaşık % 30'unu oluşturan Hazine taşınmazlarının doğrudan ve/veya dolaylı olarak ekonomiye etkileri mevcuttur. Doğrudan etkisinden kasıt bir Hazine taşınmazının gelir getirici bir işleme konu edilmesi, dolaylı etkisinden kasıt ise bütçeye gelir getirmemekle birlikte istihdam, büyüme, gelir dağılımı, bütçe açığı, konut açığı, çarpık kentleşme, bölgeler arası ekonomik ve sosyal dengesizlikler, erozyon gibi hem ekonomik hem de sosyal anlamda bir etki yaratmasıdır.

#### **3.1 Tahsis İşleminin Etkileri**

Bir hizmet üretiminin en temel ve en maliyetli unsuru olan taşınmaz, tahsis işlemi aracılığıyla bir kamu hizmetinin yerine getirilmesi amacıyla kamu kurum ve kuruluşlarının kullanımına bedelsiz olarak bırakılmaktadır. Bu yolla aynı hizmetin dışarıdan satın alınması, kamulaştırılması, kiralanması, irtifak hakkı tesis edilmesi bedeli karşılığı kadar kamu idareleri bütçelerine dolaylı yoldan mali katkı sağlanmaktadır. Tahsis mevzuatı çerçevesinde 2016 yılı içerisinde 10.435.684.829 m<sup>2</sup> yüzölçümlü toplam 28.634 adet taşınmaz kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsis edilmiş ve bu yolla kamusal hizmet üretimine katkıda bulunulmuştur.<sup>17</sup>

#### **3.2 Ön İzin, Kullanma İzni ve İrtifak Hakkı Tesisi İşlemlerinin Etkileri**

2016 yılında ilgili yasal düzenlemeler doğrultusunda Milli Emlak Genel Müdürlüğünce toplam 181.265 TL kullanma izni, 125.581 TL irtifak hakkı ve 24.639 TL değerinde ön izin geliri olmak üzere toplam 331.485 TL gelir elde edilmiştir. Hazine taşınmazları üzerinde çeşitli amaçlarla irtifak hakkı tesis edilmesi gelir getirici bir unsur olmasının yanında birçok kişiye istihdam olanağı sağlamaktadır. Turizm amaçlı irtifak hakkı tesisi yerli ve yabancı sermaye için ülkemizi tercih edilebilir kılacak, yapılacak yatırımlarla da hem turizmin gelişmesine katkıda bulunulacak hem de üretim ve büyümenin artmasına katkı sağlanacaktır.

#### **3.3 Satış İşlemlerinin Etkileri**

4706 Sayılı Kanun hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılması amacıyla çıkarılan bir kanun olup, genellikle satış işlemleri ile ilgili hükümleri bulunmakta ve ihalesiz satışları düzenlemektedir. Bu kapsamda rayiç değer ve harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilecek taşınmazlar belirlenmiştir. Söz konusu kanunun 4/c maddesi ile Hazine taşınmazlarının hissedarlarına doğrudan satılabileceği düzenlenmiş olup, bu yolla hem Hazine'ye gelir sağlanabilecek hem de ecrimisil işlemine son verilerek vatandaşlar mülkiyet sahibi olabileceklerdir. Ayrıca yine aynı kanunla düzenlenen küçük sanayi sitelerinin, teknoloji

<sup>17</sup> Anonim 2016, Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2016 Yılı Faaliyet Raporu.

geliştirme bölgelerinin, borsa yerlerinin, toplu konut üretmek amacıyla TOKİ'ye harca esas değer üzerinden doğrudan satışı yapılmakta, rayiç değer üzerinden satış olmadığı için çok büyük gelir elde edilmemekte ancak sanayinin gelişmesi, konut üretimi, istihdam, inşaat sektörünün canlanması gibi birçok olumlu etkisi olmaktadır.

6292 Sayılı Kanun kapsamında sürdürülen 2/B taşınmazlarının satışından da ciddi gelirler elde edilmektedir. Hazine'ye ait tarım arazilerinin gerek geçmişte mülga 4070 Sayılı Kanun kapsamında satılması, gerekse 6292 Sayılı Kanun kapsamında kullanıcı, kiracı ve hissedarına satılması çalışmalarının devam etmesi ile tarım sektörünün gelişmesi ve işgal altında olup da ecrimisil işlemi uygulanan arazilerin ödeme kolaylıkları sağlanarak atıl durumdan kurtarılması ve gelir elde edilmesi amaçlanmaktadır. Hazine taşınmazlarının tarımsal amaçlarla değerlendirilmesi sonucu, hem satış suretiyle elden çıkarılan taşınmazların satış bedelleri ile bütçeye kaynak sağlanabilmekte, hem de söz konusu taşınmazların malikleri tarafından kullanılması ile Türkiye'nin toplam tarımsal üretim miktarının artırılması mümkün olabilmektedir.

### **3.4 Kira İşleminin Etkileri**

Hazine taşınmazlarının çeşitli amaçlarla gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilmesinin bütçeye gelir getirici bir faydası olması yanında tarımsal kiralama yoluyla tarım ürünlerinin artırılması, ağaçlandırma ve özel orman fidanlığı yapılmak amacıyla kiralanması ile Türkiye'nin ormanlık alanlarını artırma ve erozyonla mücadelede katkı sağlaması gibi dolaylı etkileri de mevcuttur.

### **3.5 Bedelsiz Devir İşlemlerinin Etkileri**

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanunu, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 442 sayılı Köy Kanunu hükümlerine göre imar planlarıyla genel hizmetlere ayrılan yerler ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na devredilecek taşınmazlar hariç, çeşitli kanunlarda öngörülen hükümlere dayanılarak Hazine taşınmazları kamu kurum ve kuruluşlarına, gerçek kişilerle, özel hukuk tüzel kişilerine bedelsiz olarak devredilmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesi kapsamında yol, meydan, yeşil alan, park vb. ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 999'uncu maddesi kapsamında kıyı tanımına giren Hazine'nin özel mülkiyetindeki yerler ve devlet karayolları alanına isabet eden yerler kamunun ortak kullanımına bedelsiz olarak terk edilmektedir. Gelir sağlamayan bu işlemlerde kamu hizmeti görülmesi, sosyal fayda, üretim, yatırım ve istihdam artışı, konut üretimi gibi amaçlar mevcuttur.

## **4. BAZI ÜLKELERDE UYGULANAN TAŞINMAZ YÖNETİM SİSTEMLERİ**

### **4.1 Fransa Örneği**

Fransa 547.030 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile arazi varlığı bakımından Avrupa'nın en büyük ülkesidir. Yarı başkanlık sisteminin uygulandığı ülkede üniter bir devlet yapısına sahip 101 ilin oluşturduğu 27 bölgesel yönetim mevcuttur. Devlete ait taşınmazların yönetimi merkezi idare ile yerel yönetimler arasında paylaşılmıştır. Kamu taşınmaz portföyünün bir kısmı tüzel kişiliği olan ve “devlet operatörleri” olarak adlandırılan kamu idareleri tarafından yönetilmektedir. Yaklaşık 600 tane olan bu operatörler arasında üniversiteler, müzeler ve ajanslar gibi kurumlar yer almaktadır. Söz konusu kurumlar kendi taşınmazlarının yönetimine ilişkin konularda bağımsız karar alabilmektedirler. Yerel yönetimlerde ise bölgesel yönetim ve belediyeler olarak kamu taşınmazlarının yönetimini paylaşmışlardır.

Merkezi yönetime dahil kamu kurumları ve bunların taşra teşkilatlarının hizmet sunumunda kullandıkları taşınmazların yönetiminden ise Maliye ve Ekonomi Bakanlığı sorumludur. Merkezi devlete ait taşınmazların yönetiminden sorumlu genel yetkili idare Maliye ve Ekonomi Bakanlığı'na bağlı “France Domaine (FD)”dir. FD yerel idareler nezdinde taşınmazların değerlemesinden, terkedilmiş taşınmazların yönetiminden ve devlet mallarının satışından da sorumlu olup, kendi içinde iki ana bölümden oluşmaktadır. Birincisi Devlet Taşınmaz Politikasından Sorumlu Misyon<sup>18</sup>, diğeri ise Devletin Mülk Misyonundan Sorumlu Büro<sup>19</sup>'dur. Bakanlıkların/merkezi devlet kurumlarının ihtiyaç duydukları taşınmazları edinme (satın alma veya kiralama) yetkileri ile “operatörler”in yapacakları satın alma ve kiralama işlemlerinde ise mali konulara ilişkin fikir verme yetkisi FD'ye aittir.

Devlete ait taşınmazlar Devletin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve kamu varlığı olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Devletin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunma imkanı olan, satılabilen ve üçüncü kişilere kiralanabilen taşınmazlar olup, kamu varlığı olarak sınıflandırılan taşınmazlar ise deniz, deniz yolları, demiryolları, havaalanları, TV verici alanları gibi yerlerdir. Çoğunlukla, kötü durumdaki binaların yenilenmesi ya da dağınık halde olan hizmet binalarının tek yerde toplanması amacıyla yeni bina alımı, kiralanması ya da inşa ettirilmesi yoluna gidilmekte ve FD, satın alma işlemleri için bankalardan düşük faizli kredi kullanmaktadır. Kamu binalarının çoğunluğunun Paris'in merkezinde bulunması ve burada taşınmaz fiyatlarının çok yüksek olması nedeniyle devlet binalarının Paris dışına taşınması hedeflenmektedir. Devlete ait taşınmazlar üzerinde yeni bina yaptırılması konusunda da FD yetkilidir. Bu kapsamda, kamu-özel sektör işbirliği (PPP) adı verilen sistemden yararlanılmaktadır.

FD temelde taşınmaz edinmede kamulaştırma yoluna başvurmamakta, mahalli idareler ise hizmet sunumunu gerçekleştirme amacıyla kamulaştırma yapabilmektedirler. Bedel tespitinde anlaşma yolu tercih edilmekle birlikte, anlaşma sağlanamazsa taraflar mahkemeye başvurabilmektedir. 2005 yılında ülke genelinde yapılan reform kapsamında devletin taşınmaz politikasını oluşturan birtakım hedefler belirlemiş ve bu hedeflerin gerçekleştirilmesi için taşınmaz portföyü incelenerek taşınmazların daha iyi yönetilmesi amaçlanmıştır. Tespiti yapılan taşınmazların gerçek değerleri ile muhasebeleştirilmesi amacıyla, taşınmazların yeniden değerlendirilmesi yapılmış ve 5 yılda bu değerlemeler güncellenmiştir. Ayrıca taşınmazlara

<sup>18</sup> Fransızca da Mission chargée de la politique immobilière de l'Etat olarak bilinen.

<sup>19</sup> Fransızca da Bureau chargé des missions domaniales olarak bilinen.

özel bir muhasebe kaydı tutulmaya başlanmış, devletin taşınmaz satışından elde ettiği gelirin, taşınmazlara yönelik harcamaları, yeni alımları ve satış giderlerini karşılaması hedeflenmiş, taşınmazlar için yapılan harcamaların bütçe üzerinde yük oluşturmaması amaçlanmıştır. 2005 yılı reformları ile birlikte devlete ait taşınmazların yönetiminde “devlet mülk sahibidir” anlayışı hakim olmuştur. Devlet taşınmazların sahibi, diğer kamu idareleri ve şahıslar da kullanıcı konumundadır. Bu kapsamda mevcut düzenlemede yapılan en önemli değişikliklerden biri de, kamu kurumlarının devlete ait taşınmazları bedelsiz kullanmalarına son veren ve “Bütçesel Kiralar” adı verilen düzenlemedir. Ayrıca reformla birlikte öncelikle kamu malvarlığı sınıfındaki birçok taşınmaz, bakanlıkların kullanımında bulunan binalar devletin özel mülkiyetindeki taşınmazlar sınıfına taşınmış, böylece bu taşınmazların elden çıkarılması kolaylaştırılmıştır. Kiralamalarda kira bedelleri Bakanlık bütçesine ödenek olarak koyulmaktadır. Kira sözleşmelerinin süresi ortalama 6 yıl, en fazla 9 yıl olarak belirlenmektedir. İlanlar internet veya gazeteler aracılığı ile yapılmakta, bu ilanlarda taşınmazın özelliği ve fotoğrafları ile birlikte kira bedelleri ilan edilmektedir. Kiralamaların piyasa fiyatı üzerinden yapılması esastır.

Fransa’da sahil alanları devlete aittir ve prensip olarak satılamaz. Kıyı şeridinin korunması “Kıyı Şeridi ve Göl Kıyıları Konservatuarı” adı verilen bir operatörce gerçekleştirilmektedir. Ormanların idaresi, bakımı ve satışı da yine bir devlet operatörü olan “Orman Ulusal Bürosu” tarafından gerçekleştirilmektedir. Ormanlar üzerinde ciddi koruma önlemleri bulunduğu için satışı kolay değildir. FD’nin sorumluluğu ormanları sisteme kaydetmek ile sınırlıdır. Devlete ait taşınmazların izinsiz kullanılması halinde kullanıcılar tahliye edilmekte ve geçmiş kullanımlara ilişkin ödeme yapılması istenmektedir. Taşınmazların satış ihaleleri genellikle teklif verme usulü ile olmakla birlikte, istisnai olarak pazarlık usulü de kullanılmaktadır. Satılacak olan taşınmazlar için ihale öncesi bedel tespiti yapılmaktadır. Ancak bu bedel ilanda yer almamaktadır. En yüksek bedeli teklif edilen kişiye ihale yapılmakta ve bedel peşin olarak ödenmektedir. Sadece mahalli idarelere satış yapılması halinde taksitlendirme yapılabilmektedir.

Fransa’daki sosyal devlet anlayışının gereği FD tarafından satışı yapılacak taşınmazın öncelikle bulunduğu yeri belediyesine bildirilmesi gerekmektedir. Belediyelerin sosyal konut yapımı ya da park ve oyun alanı gibi kamu hizmetlerinde kullanmak üzere taşınmazları ön alım hakları bulunmaktadır. FD’nin portföyünde bulunan taşınmazların değerlendirme işlemleri kurumun kendi personeli tarafından yapılmaktadır. Değerleme yapmak için bu konuda formel bir eğitim alma ya da sertifika alma zorunluluğu bulunmamaktadır.

## **4.2 Almanya Örneği**

Almanya’da federal devlete ait taşınmaz işlemlerinin yürütülmesinden sorumlu olan BImA (Federal Taşınmaz Enstitüsü) <sup>20</sup> isimli kuruluş 2005 yılında kurulmuştur. Bu kuruluş klasik kamu idaresinden farklı bir organizasyon yapısına sahiptir. Federal devlete ait taşınmazların yönetimi ve mülkiyeti tek bir çatı altında toplanarak; edinim, yönetim ve elden çıkarma işlemleri tek elden yürütülmektedir.

BImA’nın federal devlet hizmetleri için gerekli taşınmaz ihtiyaçlarını kendi portföyündeki taşınmazlar arasından veya gerektiğinde özel sektörden taşınmaz satın alarak veya kiralayarak karşılama, ihtiyaç duyulmayan taşınmazları satma, kiraya verme, federal devlete ait ormanları yönetme ve söz konusu taşınmazlar üzerindeki doğal yapıyı koruma, kamu-özel ortaklığı

<sup>20</sup> Almanca da Bundesanstalt für Immobilienaufgaben olarak bilinen.

(PPP)<sup>21</sup> modelinden de yararlanarak federal idarelerin ihtiyaç duydukları binaları yaptırma, federal devlet binalarıyla ilgili bakım, onarım işlerini yerine getirme gibi temel görevleri bulunmaktadır.

Ülkede taşınmazlar ticari prensipler esas alınarak yönetilmekte ve işlemlerde genel olarak piyasa fiyatı esas alınmaktadır. Bu bağlamda devlete ait taşınmazların kamu kurumları tarafından bedelsiz kullanımına da son verilmiştir. Devlet mallarının “bedava” olduğu düşüncesinin bir kenara bırakılması sağlanarak taşınmazların kamu kurumlarına bedelsiz verilmesi başka bir ifadeyle tahsis edilmesinin yerini kiralama almıştır. Bu sayede kamu kurumlarının ihtiyaçlarından fazla taşınmazı ellerinde atıl bir şekilde bulundurmalarının önüne geçilmiştir.

Federal devlet hizmetleri için gerekli olmayan taşınmazların satış işlemleri bedel belirtmeksizin ilana çıkarak yapılmakta, belirlenen bedelin altında olmamak kaydıyla ödeme gücünü kanıtlayan en yüksek teklif sahibine satış yapılmaktadır. Ormanlık alanların satışı konusunda yasal bir engel bulunmamaktadır.

### **4.3 Hollanda Örneği**

Hollanda’da taşınmazların %15’inden fazlası devlete aittir. Bu taşınmazların yönetimi genel olarak Devlet Hesapları Kanunu ile belirlenmiş olup, aksi öngörülmedikçe Maliye Bakanı mülk sahibi olarak atanmıştır. Ayrıca Tarım Doğa ve Yiyecek Kalitesi Bakanlığı, Bayındırlık ve Su İdaresi Bakanlığı, Savunma, Konut, Alan Planlaması Bakanlığı, Doğa Bakanlığı ve Adalet Bakanlığı taşınmaz alım, satım ve idaresinde görevlidir.

Devlet tarafından mülk piyasasındaki pozisyonunu geliştirmek amacıyla Ekim 2001 yılında Hollanda Taşınmaz Konseyi<sup>22</sup> kurulmuştur. Bu konseyin görevleri, merkezi hükümetin taşınmaz piyasasındaki pozisyonunu daha da kuvvetlendirmek ve merkezi hükümetin taşınmaz faaliyetlerini organize etmektir. Hollanda’daki kamu taşınmazlarına ilişkin uygulamaya bakıldığında, bu taşınmazların tek elden değil farklı birimler tarafından farklı yetki ve görevlerle yönetildiği görülmektedir. Ancak, bu farklı birimler tarafından kamu taşınmazlarının yönetimine ilişkin yürütülen iş ve işlemler öncelikle ulusal çıkarları en üst düzeye taşınmak amacıyla ve birimler arasında tam bir işbirliği ve etkin bir koordinasyonla yürütülmektedir. Bu kapsamda hem merkezi hükümet, hem de yerel yönetimler için kamu taşınmazlarını yönetmekle görevli birimler projeler üretmekte, kimi zaman bu birimlerle merkezi hükümet ve yerel yönetimler işbirliği halinde çalışmaktadır.

Kamu taşınmazlarının yönetimine ilişkin olarak Hollanda’daki gibi Türkiye’de de tek elden bir yönetim olmadığı ancak Türkiye’de farklı birimler tarafından yürütülen iş ve işlemlerde işbirliği ve koordinasyon bulunmadığı ve hatta kanunlarla farklı birimlere verilen yetki ve görevler arasında çakışmalar bulunduğunu söylemek mümkündür.

## **SONUÇ VE DEĞERLENDİRME**

Devletlerin kamu hizmetlerinin sunulması, doğal yaşamın, tarihi ve kültürel mirasın korunması, ülke savunması gibi taşınmaz mal varlığına sahip olmaları gerekmekte olup, dünyada bazı devletlerin sınırlı, bazılarının ise oldukça büyük bir taşınmaz portföyüne sahip olduğu bilinmektedir. Türkiye’de gerek yüzölçümü gerekse adet olarak önemli miktarda Hazine taşınmazı bulunmakta olup, 2016 yılı verileri itibarıyla Türkiye yüzölçümünün yaklaşık % 35’inin Devlete ait olduğu resmi verilerden anlaşılmaktadır. Devlete ait taşınmazların fazla

<sup>21</sup> Kamunun ihtiyacı olan mal ve hizmetlerin sağlanması amacıyla devletle bir özel hukuk tüzel kişisi arasında yapılan ve ortaya çıkabilecek risklerin paylaşıldığı bağlayıcı bir sözleşmeye dayanan işbirlikleridir.

<sup>22</sup> Felemenkçe de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid (RVR) olarak bilinen.

olduğu ülkelerde söz konusu taşınmazların iyi şekilde yönetilmesi, kamu kaynaklarının optimal şekilde kullanılması, kamu hizmetlerinin en iyi şekilde ve israfa yol açmadan sunulması, planlı ve düzenli kentleşmenin gerçekleştirilmesi, devlet bütçesine katkıda bulunulması, yatırımların ve istihdamın teşvik edilmesi, ekonomik kalkınmanın desteklenmesi gibi çok önemli konularla yakından ilgilidir.<sup>23</sup> Buna karşılık, Devlete ait taşınmazlar konusu genellikle ekonomik kriz veya kaynak paketlerine ihtiyaç duyulduğunda gündeme gelmekte, krizin atlatılmasından sonra ise geri plana atılmaktadır.

Türkiye’deki taşınmazların mülkiyetinin büyük bir kısmının Devlete ait olmasının en önemli avantajı, arsa, arazi veya bina tahsis hizmetinin dışarıdan satın alınması ya da kiralanması/irtifak hakkı tesis edilmesi bedeli karşılığı kadar, kamu idarelerinin bütçelerine dolaylı yoldan mali katkı sağlanmasıdır. Hazine taşınmazları mevzuat gereği konu edildiği işlemler vasıtasıyla yatırım, üretim, istihdam, gelir dağılımı konularında teşvik amaçlı kullanılmakta olup, yapılan satış, kiralama, tahsis, irtifak hakkı ve kullanma izni tesisi, bedelsiz devir, harca esas değer üzerinden satış, trampa gibi işlemler vasıtasıyla bir yandan gelir elde edilmekte, diğer yandan ise ekonomiye katkı sağlamaktadır. Hazine’nin özel mülkiyetinde bulunan ve bir kamu hizmeti için tahsisli olmayan taşınmazlar ile tahsisli olup da tahsis amacıyla kullanılmayan taşınmazların satışı suretiyle ekonomiye kazandırılması işlemi, izlenen ekonomi politikası açısından büyük önem taşıdığından, Hazine’ye ait taşınmazların tespit ve satış işlemlerinin hazırlanacak bir program dâhilinde yapılması hususunda valiliklere (defterdarlık) talimat verilmiş ve bu program çerçevesinde satış işlemlerinin yapılması sağlanmıştır. Hazine’ye ait taşınmazların kısa sürede ekonomiye kazandırılması, satış ihalelerinde rekabetin sağlanması ve şahısların satın almak istedikleri taşınmazlara ilişkin bilgilere daha kısa sürede ulaşabilmelerini teminen ihale aşamasına gelmiş taşınmazlara ilişkin bilgiler Milli Emlak Genel Müdürlüğü web sitesinde yayınlanmaktadır. Ancak Hazine taşınmazlarının ekonomiye istenildiği gibi kazandırılmamasının önünde taşınmazların işgal edilmiş olmaları, Türkiye’de kadastro işlemlerinin henüz sonuçlandırılmamış olması ve birçok kamu kuruluşlarının Hazine taşınmazları üzerinde tasarruf yetkisinin olması gibi engeller bulunmaktadır.

Hazine taşınmazlarının en çok tarımsal amaçlı işgal edildiği görüldüğünden, 6292 Sayılı Kanunun 12’nci maddesi uyarınca 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az 3 yıl süreyle tarımsal amaçla işgal edilmiş taşınmazların kullanıcılarına satılarak işgallerin sona erdirilmesi ve bu yerlerin ekonomiye kazandırılması amaçlanmıştır. Taşınmazların tahliye edilerek atıl konuma getirilmesi neticesinde Hazine açısından gelir kaybına neden olunmaması için, işgalcilerin kira ve/veya irtifak hakkı sözleşmelerine bağlı olarak kullanımlarının teşvik edilmesi amaçlanmaktadır. Maliye Bakanlığı’nın 2013-2017 stratejik planı doğrultusunda Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün stratejik hedefi “Kamu taşınmazlarını ekonominin ihtiyaçlarına uygun olarak proaktif bir şekilde yönetmek” olarak belirlenmiştir. Milletlerarası ekonomide gayrimenkul sektörünün öneminin giderek artması, kamu mülkiyetindeki taşınmazların etkin ve verimli yönetimini ön plana çıkarmıştır. Maliye Bakanlığı, konunun önemini bilinci ile taşınmaz yönetiminde yeniden yapılanma sürecine girmiştir. Bu yapılanmada, talep odaklı, merkeziyetçi ve işlemleri bizzat yapan bir yapıdan vazgeçilerek, arz odaklı, taşınmazların yerinden yönetilmesine önem veren, politika belirleyen, uygulamalara yön veren ve sonuçları izleyen bir yönetim yapısına geçiş hedeflenmektedir. Maliye Bakanlığı 2013 Yılı Performans Programı’nda yer alan “Taşınmaz yönetiminde politika belirleyen, uygulamalara yön veren ve sonuçları izleyen, arz odaklı proaktif bir yönetim yapısına geçme” hedefi doğrultusunda

---

<sup>23</sup> Söyler, İlhami, Türkiye’de Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi, Yayın No: 2005/368.



taşınmaz gelirlerinin, milletlerarası standartlara uygun olarak yapılacak taşınmaz değerlendirme ve envanter çalışmaları kapsamında artırılmasına çalışılmalıdır. Ayrıca mevzuatın ihtiyaçlar doğrultusunda güncellenmesi, Hazine taşınmazlarına yönelik işgallerin azaltılması, kamu taşınmazlarının sözleşmeye dayalı yönetiminin yaygınlaştırılması, Hazine taşınmazlarının kiralama işlemlerinin basitleştirilerek işlem sürecinin kısaltılması, kamu idarelerinin tahsis talepleri değerlendirilirken, ihtiyaç analizi yapılarak yeni bir taşınmaz tahsisine gerek olup olmadığı hususunun sorgulanması ve kamu yararı doğrultusunda daha rasyonel karar verilmesi, arz odaklı çeşitli yöntemler uygulanmak suretiyle Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılması ve gelir artışının sağlanması, yatırım ve istihdamı artırmaya yönelik destek sağlanması ve İmar Kanunu'na göre terk işlemleri yapılarak imarlı taşınmazlar oluşturulması ve bu suretle kamu taşınmazlarının ekonomik değerlerinin artırılması öncelikle yapılacaklar arasında yer almaktadır.

Kiralama, irtifak hakkı, kullanma izni, harca esas değer üzerinden satış, bedelsiz devir, trampa, kamulaştırma, terk gibi mevzuat gereği yürütülen işlemlerin hemen hemen tamamının bir şekilde Türkiye'ye ekonomik anlamda kazanım sağladığı dikkate alındığında Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılmasının yolunun satarak elden çıkarmak ve gelir elde etmek olmadığı vurgulanmalıdır. Hazine taşınmazlarının ekonomik olarak değerlendirilmesinin turizm gelirlerinin artması, bölgeler arası dengesizliğin giderilmesi, eşit olmayan gelir dağılımının düzeltilmesi, küçük ve orta ölçekli sanayicilerin desteklenmesi, tarımsal üretim sektörünün gelişmesi, orman ürünlerinin artırılması ve buna benzer birçok ekonomik faktöre olumlu etkisi bulunmaktadır.

İşgal altında bulunan taşınmazların yıllardır süregelen ecrimisil işlemi ile idare altında tutulmaya çalışılmasının önüne geçilmesi ile kamu kurum ve kuruluşlarının kullanımına bedelsiz olarak bırakılan taşınmazlardan tahsis amacı dışında kullanılan ve atıl durumda olanların tahsislerinin kaldırılarak ekonomiye kazandırılması gerekmektedir. Hazine taşınmazlarının, alternatif kullanım alanlarına göre, talepler de göz önünde bulundurularak, doğru zamanda, etkin ve hızlı yöntemler ile arz edilmesi tanıtım ofisleri, elektronik ilanlar, yapı-şirket-devret, kamu-özel işbirliği gibi araç ve yöntemler yoluyla sağlanabilecektir. Kamu taşınmazları, bölgesel gelişmeleri dikkate almak suretiyle kamu ve özel sektörün ihtiyaçlarına uygun bir şekilde planlanmalı, taşınmazların milletlerarası standartlara uygun yöntemlerle değerleri belirlenmelidir. Gerek kamu taşınmazlarının yönetilmesine ilişkin görev ve yetki karmaşasının önlenmesi, gerekse kurumsal deneyimlerin paylaşılarak kamu taşınmazlarının değerlendirilmesi bakımından kurumlar arası koordinasyon önem taşıdığından ilgili kurumlarla işbirliği yapılarak tescil, ifraz ve imar işlemleriyle taşınmazların daha hızlı değerlendirilmesi sağlanmalıdır.

Son olarak Devletin taşınmazlarının bedava mal olarak görülmesinin optimal olarak kullanılmasına engel teşkil etmekte olduğu bilinen bir gerçektir. Kamu yararı esaslı uygulamaların yanı sıra Türkiye'nin gelişmekte olan ve Hazine taşınmazı bakımından zengin olan bir ülke olduğu unutulmayarak piyasa şartlarına uygun, aynı zamanda da yatırım, istihdam ve bölgesel gelir dağılımını düzenlemeye yardımcı politikalar uygulanmalı, Hazine taşınmazlarının ekonomiye kazandırılmasıyla atıl ve bedava kullanımların önüne geçilmelidir.

## **KAYNAKLAR**

- Anonim (1999), XIV. Türkiye Maliye Sempozyumu, İİBF Yayınları, s.61, 12 -15 Mayıs 1999, Antalya.
- Anonim (2010), Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2010 Yılı Faaliyet Raporu, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Anonim (2011), Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2011 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara.
- Anonim (2012), Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2012 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara.
- Anonim (2013), Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2013 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara.
- Anonim (2014), Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2014 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara.
- Anonim (2015), Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2015 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara.
- Anonim (2016a), Milli Emlak Genel Müdürlüğü (Kurumsal internet erişimi) <http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/kurumsal-bilgiler/istatistiksel-bilgiler/tasinmaz-bilgileri.aspx>, Erişim tarihi: 15.06.2017.
- Anonim (2016b), Web Sitesi: [www.milliemlak.gov.tr](http://www.milliemlak.gov.tr), Erişim tarihi: 15.06.2017.
- Anonim (2016c), Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2016 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara.
- Anonim (2016d), Web Sitesi: [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erişim tarihi: 15.06.2017.
- Çelik, Kemal (2009), Hazine Taşınmazlarının Değerlemesi ve Türkiye Ekonomisine Etkilerinin İrdelenmesi, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, ODTÜ, Ankara.
- Kardeş, Salâhaddin (2010), Milli Emlak Kontrolörleri Derneği, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, s.711, Ankara.
- Söyler, İlhami (2005), Türkiye’de Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi, TC Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı, Yayın No: 2005/368, Ankara.
- Turan, Taner, Kıral, Pınar ve Saçlı, Mustafa Sertaç (2013), Almanya’da Federal Devlete Ait Taşınmazların Yönetiminin İncelenmesi ve Türkiye’de Hazine Taşınmazlarının Yönetimi ile Karşılaştırılması, Sayıştay Dergisi, Sayı: 88, s.70, Ankara.
- 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 9.05.2017.
- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 15.05.2017.
- 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 9.05.2017.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 23.05.2017.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 15.05.2017.
- 3561 Sayılı Mal Memurlarının Kayyım Tayin Edilmesine Dair Kanun, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 23.05.2017.
- 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 23.05.2017.
- 4721 Sayılı Türk Medenî Kanunu, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 9.05.2017.

5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), , Erşim Tarihi: 15.05.2017.

5393 Sayılı Belediye Kanunu, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 23.05.2017.

6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 9.05.2017.

6461 Sayılı Türkiye Demiryolu Ulaştırmasının Serbestleştirilmesi Hakkında Kanun, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erşim Tarihi: 15.05.2017.