|  |
| --- |
| **YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TARIMSAL PROJE HAZIRLAMASI VE ONAYINDA İZLENECEK YOL** |
| **İŞLEM SIRASI YAPILACAK UYGULAMA** | **DAYANAK /GEREKÇE/NOT** |
| **1** | **Tarımsal Proje Geliştirilmesi:****-Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda araziyi kullanmaları, tarımsal proje geliştirmesi ve İl Müdürlüğüne teslimine ilişkin esaslar.**Yabancı uyruklu gerçek kişilerin araziyi edindikleri durumlarda, araziyi kullanma ile tarımsal amaçlı projenin hazırlanması ve teslimine ilişkin esaslar, aşağıda verilmiştir. **Proje taahhüt beyanları noter onaylı olacaktır.**(1) Yabancı alıcının geliştirdiği projeyi onay için İl Müdürlüğüne vereceği talep dilekçesi ekinde; a) Uyruğunu, yazışma ve tebligat adresi olarak kendi ülkesindeki ikamet adresi ve varsa Türkiye’de bir adresi, b) İletişim için e-mail adresi ve telefon numarası,c) Edinilen taşınmazın tapu kayıt sureti, plan örneği,ç) Yabancı uyruklu gerçek kişi adına vekâleten Proje sunuluyor ise, noter onaylı vekâlet belgesi, yer alacaktır. d) Projeleme dili Türkçedir.e) Yabancı alıcı adres ve iletişim bilgilerindeki her türlü değişikliği ivedilikle İl Müdürlüğüne yazılı olarak bildirmek zorundadır. Türkiye de bir adres verdiği takdirde öncelikli iletişim adresi olarak kabul edilir. (f) Yabancı alıcı ile ilgili yapılacak izin talebi ve tarımsal proje geliştirmeye yönelik her türlü yazışma ve tebligatlarda, 7201 sayılı Tebligat Kanununun yabancılarla ilgili 25 ila 33. Madde hükümleri ile **Adalet Bakanlığının 16/11/2011 tarih ve B.03.0.UİG. 0.00.00.06/010.06.02/1-3 sayılı “Hukuki Alanda Uluslararası Adli Tebligat İşlemleri” Konulu 63/3 sayılı Genelgesi Hükümleri öncelikle uygulanır.**(g) Geliştirilecek tarımsal projelerin; proje hazırlama, projenin kontrolü, onayı, denetimi vb. hususlarda, tarımsal faaliyetin konusuna göre yürürlükte olan mevzuata da öncelikle uyulur. (2) Yabancı uyruklu gerçek kişi, Tapu Kanununun 35. Maddesi uyarınca satın aldığı yapısız taşınmazda, bu talimat ekindeki tarımsal proje geliştirme dispozisyonunu esas alarak hazırladığı veya konu uzmanı yetkili kişilere hazırlattığı tarımsal projeyi; edindiği arazinin tapuya tescili tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde, projenin başlama ve bitirilme süresini de belirterek, İl Müdürlüğüne verecekleri başvuru dilekçesi ekinde, kabulü ve onayı için 3 nüsha şeklinde yazılı olarak sunmak zorundadır. Su ürünleri yetiştiriciliği vb. projelerde ilgili mevzuatı uyarınca nüsha sayısı artırılabilir.(3)Yabancı uyruklu gerçek kişi adına proje sunum talebinde bulunuluyor ise, noter onaylı vekâlet belgesi eklenir. (4) Yabancı alıcı geliştirdiği tarımsal projede, tarım arazisini ne şekilde kullanacağını, tarımsal amaçlı yapılar dâhil olmak üzere, bu arazinin hangi kısımlarında ne gibi bir çalışma ve proje yürüteceğini belirtir.(5) Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak tarımsal amaçlı yapılar için, projesine uyulması şartıyla, ihtiyaç duyulan miktarda tarım arazisinin valilik izni ile kullanılabilir. (6) Yabancı alıcı edindiği tarım arazisi niteliğindeki yapısız taşınmazda, arazi kullanımı ve tarımsal amaçlı proje hazırlanması esnasında aşağıdaki hususları da göz önünde bulundurur. a) Yabancı uyruklu gerçek kişinin, satın aldığı yapısız taşınmazda geliştireceği tarımsal projeyi, onaya sunma ve projenin uygulanmaya başlanılması sürecine kadar geçecek zaman içerisinde, her aşamada araziyi tarımsal işlem ve üretimde tutarak üretime katkıda bulunması esastır. Gerekli hallerde, İl Müdürlüğünce yabancı alıcıya bu durumun sağlanması için yazılı bildirimde bulunulabilir. Yabancı alıcı bu bildirime uygun hareket etmek durumundadır. b) Doğal ortama, insan sağlığına ve çevreye zarar verecek bitki ve hayvan türleri vd. ürünlerin yetiştiriciliği ve üretimi proje amacı olarak verilemez.c) Projede sürdürülebilir arazi kullanımının sağlanması için toprak ve su kaynaklarının korunması, toprak ve su kirliliğinin önlenmesi, erozyona karşı gereken tedbirlerin alınması ve onaylı projede verilen tüm uygulamaların yapılması proje sahibinin sorumluluğundadır. ç)Yabancı alıcı sahip olduğu arazide mümkün olduğu ölçüde; damla, yağmurlama sulama ve iyi tarım uygulamalarını yapar.d) Yabancı alıcı yapacağı tarımsal faaliyetlerin çevreye olumsuz etkide bulunmaması için gerekli tedbirleri alır. Ekim, dikim, hasat, vb. uygulamalarda teknolojik tarım alet ve makinelerin kullanımına dikkat eder. e) Uygun toprak işleme teknikleri, gübreleme, bitkisel üretimde hastalık, zararlı ve yabancı otlara karşı çevreye duyarlı mücadele yöntemlerini tercih eder.f) Proje uygulaması ve üretim sürecinde yabancının kendisi ve aile fertlerinin iş gücü, hariç, ihtiyaç duyulan iş gücü Türkiye’den karşılanmalıdır. (7) Aynı proje içerisinde yer verilmek kaydıyla, alternatifli şekilde uygun olan diğer tarımsal ürünlerin veya ürün guruplarının üretimine yönelik çalışmayı içeren proje sunulabilir. (8) Tarımsal proje geliştirme dispozisyonunda ana unsurlar dışındaki ihtiyaç duyulan ilaveler İl Müdürlüğünce yapılabilir.**-Yabancı uyruklu gerçek kişilerin geliştirdikleri tarımsal projenin İl Müdürlüğünce incelenmesi, onay süreci, Tapu Müdürlüğüne İntikali:** Yabancı gerçek kişinin satın aldığı yapısız taşınmazla ilgili, İl Müdürlüğüne intikal ettirdiği tarımsal amaçlı proje, aşağıdaki esaslar dâhilinde değerlendirilerek onaylanır.(1) İl Müdürlüğüne onay için intikal eden projenin, bu talimat ile teknik esas ve usuller dâhilinde, Proje Değerlendirme ve İzleme Komisyonunca inceleme ve kontrolleri yapılır. a) Komisyonu oluşturan teknik personelin branşı dışında bir projenin intikali halinde, İl Müdürlüğü kanalıyla o branşla ilgili personelin projeye ilişkin imzalı değerlendirme raporu alınarak, komisyonca karar verilir. b) Su ürünleri yetiştiricilik tesisi kurmak isteyen ve ön izin alan yabancı uyruklu gerçek kişilerin tesise ilişkin projeleri, Balıkçılık ve Su Ürünleri Genel Müdürlüğü ve/veya İl Müdürlüğü tarafından onaylanır. c) Projeler uygun görüldüğü takdirde İl Müdürünce onaylanır. ç) Projenin ilk inceleme ve kontrolleri esnasında, proje dosyasında belirtilen proje başlama ve bitirilme süresi uygun görülmediği takdirde, komisyonca projenin başlama ve bitiş süresi, gerekçeleri ile yeniden belirlenebilir. Alıcı buna uymak durumundadır. (2) İl Müdürlüğüne intikal eden projede, inceleme ve kontroller esnasında belirlenen eksikliklerin tamamlanması ve giderilmesi konusunda bir yazı hazırlanarak, yabancı uyruklu kişinin vermiş olduğu adrese yazılı olarak tebligat yapılır. Bu eksiklikler yabancı alıcı tarafından 30 gün içinde tamamlanarak proje yenilenir. Eksikliklerin tamamlanmadığı durumlarda 30 gün daha ilave süre verilebilir. (3) Projenin uygun görülmesi veya tespit edilen yanlışlık ve eksikliklerin giderilip tamamlanması halinde, İl Müdürlüğünce projenin başlama ve bitirilme süresi belirtilip, projeyi onaylandığında bir takımı taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğüne tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere vakit geçirilmeden gönderilir. Projenin onaylı bir takımı da yabancı uyruklu kişiye verilir. Diğer kalan onaylı takım da İl Müdürlüğü arşivine alınır.**(4) İl Müdürlüğünce projenin ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilme yazısında “tarımsal üretim projesidir” şeklinde proje konusunun, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydının yapılması istenir.** (5) İl Müdürlüğüne intikal eden proje hakkında, projeyi sunan tarafa yazılı bir gerekçe bildirmeksizin, dilekçenin kayıt tarihinden itibaren 30 gün içerisinde kontrol, inceleme veya işlem yapılmaması durumunda, proje müteakiben bir hafta içerisinde incelenir. Görülen eksiklikler giderilmesi için 30 gün süre verilir, gerektiğinde süre 30 gün daha uzatılabilir.(6) Arazinin yabancı alıcı adına tapuya tescil tarihinden itibaren 2 yıllık süre geçirildikten sonra, Bakanlık ilgili birimine intikal ettirilen projeler, Tapu Kanununun 35. Maddesinde belirtildiği üzere incelemeye alınamaz ve onaylanamaz. Böyle bir durum ortaya çıktığı takdirde, İl Müdürlüğünce alıcıya ve taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğüne üç gün içerisinde yazılı olarak bildirilir.**-Projenin izlenmesi ve değerlendirilmesi** Projenin Tapu Müdürlüğüne verilip, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedildikten sonra, proje amaçlarına uygun hareket edilip edilmediğinin tespiti ile ilgili esaslar ve mücbir sebeplerle proje uygulamasında aksamalar olması halinde, uygulanacak süreç aşağıda verilmiştir. (1) Yabancı gerçek kişi tarafından İl Müdürlüğüne sunulup ve onaylattırılan projenin, arazide fiilen uygulanmasına başlaması ve projede belirtilen çalışmaların tamamlanarak, tarımsal üretime geçilmesi öngörülen tarihler arasındaki başlama ve bitirilme süresi içerisinde veya proje uygulamaya geçirildikten sonraki diğer zamanlarda, projenin öngörüldüğü şekilde yürütülüp, yürütülmediğinin ve proje amaçlarına uygun hareket edilip edilmediğinin tespiti amacıyla, gerekli kontroller yapılır. a) Bu kontroller, İl Müdürlüğünce projenin durumuna göre her yıl veya en az 2 yılda bir kere yapılabilir.b) Gerekli durumlarda, İl Müdürlüğü proje hakkında her zaman bilgi alabilir, yerinde inceleme yapabilir veya yaptırabilir. c) Kontrollerin sonuçları hazırlanacak raporlarla kayıt altına alınır. (2) Projenin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydından sonra, yabancı alıcı tarafından öngörüldüğü şekilde başlama ve bitirilme süresi içerisinde gerçekleştirip gerçekleştirmediği, proje amaçları doğrultusunda projenin bitiş tarihinden itibaren tarımsal üretime geçilip geçilmediği, mahallinde mutlak surette incelenerek, projenin bitiş tarihinden önce tamamlanmayıp tarımsal üretime geçilmediğinin belirlenmesi halinde, bu husus sonuç raporuna bağlanarak, gerekçeleri ile birlikte Tapu Kanununun 35. Maddesi uyarınca ilgili Tapu Müdürlüğüne yazılı olarak iletilir.(3) Kabul edilen projenin; uygulamaya geçilmesinden sonraki süreçte, onaylı projeye uygun şekilde yürütülmediğinin tespiti halinde, eksikliklerin düzeltilmesi amacıyla yazılı uyarı yapılarak 30 günlük süre verilir. Verilen süre sonunda uygulamalarda gerekli düzeltme yapılmazsa, bu husus yine sonuç raporuna bağlanarak, Tapu Müdürlüğüne yazılı olarak iletilir.  (4) İl Müdürlüğünce, yabancı gerçek kişinin maliki olduğu araziyi proje amacına aykırı kullandığı tespit edilirse, muhatap taraf yazılı olarak uyarılıp, bu durumu düzeltmesi için 60 günlük süre verilir. Bu husus mahallinde Komisyonca gerekçeleri yazılarak hazırlanan bir tutanakla kayıt altına alınıp, gerekli hallerde fotoğraf veya diğer usullerle belgelenir. Durumun verilen sürede düzeltilmediği ve proje amaçlarına aykırı uygulamanın ısrarla sürdürülmesi halinde, bu husus arazinin kayıtlı olduğu Tapu Müdürlüğüne üç gün içinde belge ve gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak iletilir.(5) Devam eden veya tamamlanan bir tarımsal projenin başka bir yabancıya satışla devri halinde, projenin aynı şekilde sürdürülmesi veya diğer tarımsal amaçlarla revize edilmesi mümkündür.(6) Yabancı uyruklu gerçek kişiye alım izni verilip, bu kişinin üzerine söz konusu arazinin tescilinin yapıldığı tapu müdürlüğünce bildirildikten sonra, a) Alımı yapan kişinin ülke uyruğu,b) Alımın amacı, c) Parselin bulunduğu il, ilçe, köy, ç) Parselin/parsellerin numarası, d) Arazi miktarı,İl Müdürlüğünce Bakanlık ilgili Genel Müdürlüğüneivedilikle iletilir.(7) Tarımsal projenin onaylanarak, tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlendiği bildirildikten sonra, yabancı uyruklu gerçek kişi tarafından sunulan projede;a) Proje sahibinin ülke uyruğu,b) Konusu ve amacı,c) Uygulandığı yer,ç) Projeye konu tarımsal arazinin parsel numarası,d) Arazi miktarı,e) Proje bütçesi,f) Projenin başlama ve bitiş tarihi,bilgileri İl Müdürlüğünce Bakanlık ilgili Genel Müdürlüğüne ivedilikle iletilir.**-Proje uygulama sürecinde gecikmeye ve projenin yenilenmesine neden olacak mücbir sebepler ve izlenecek yol** (1) Proje uygulama sürecinde gecikmeye neden olan mücbir sebebin varlığı ve bu durumun proje sahibi ve/veya İl Müdürlüğü tarafından belgelenmesi halinde, projenin başlama ve bitiş tarihi ile projenin amacı doğrultusunda tarımsal üretime geçilmesi ile ilgili süreç proje sahibinin talebi üzerine konu İl Müdürlüğünce değerlendirilerek, tarihler ve diğer hususlar revize edilebilir. (2) Bunun yanı sıra projenin uygulanmasından sonra, mücbir sebeplerle yürütülmesi imkânsız hale gelindiğinde, proje yürütücüsünün başvurusu veya İl Müdürlüğünün önerisi üzerine, başka bir tarımsal amaçla proje hazırlanarak revize edilebilir.(3) Mücbir sebepler aşağıda belirtilmiştir.a) Kısmi veya genel seferberlik ilanı, b) Sabotaj, nükleer patlama veya sızıntıların meydana getirdiği sonuçlar, c) Ağır kuraklık, yangın, sel, deprem veya diğer doğal afetler ile ölüm ve salgın hastalıklar, toplumsal sorunlar,ç) Sıkıyönetim veya olağanüstü hal ilanı, d) Projenin yürütülmesini önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bitki ve hayvan salgın hastalığının ortaya çıkması. e) Projede verimliliğin sağlanamaması, bitki ve hayvan adaptasyonunda uyumsuzluklar.**-Yabancı alıcı tarafından sunulabilecek tarımsal proje konuları**Yabancı alıcı tarafından sunulabilecek tarımsal proje konuları genel olarak başlıklar halinde aşağıda verilmiştir. (1) Bitkisel üretima) Örtü altı tarımb) Topraksız tarımb) Tahıl yetiştiriciliği c) Fide yetiştiriciliğiç) Fidan yetiştiriciliğid) Bahçe bitkileri yetiştiriciliğie) Meyve-bağ yetiştiriciliği f) Çay tarımı g) Sebze tarımığ) Organik bitkisel üretimh) Muz yetiştiriciliği ı) Tıbbi ve aromatik bitki yetiştiriciliğii) Tohum yetiştiriciliği j) Çayır mera ve yem bitkileri k) Endüstri bitkileril) Süs bitkileri m) Yemeklik dane baklagillern) Mantar yetiştiriciliğio) Tropikal-egzotik meyve ve bitkiler (2)Hayvansal Üretima) Kanatlı evcil hayvancılıkb) Küçükbaş hayvancılık c) Büyükbaş hayvancılık ç) Arıcılık (3) Su ürünleri yetiştiriciliği (4)Yukarıda örnek olarak verilen tarımsal ürünlerin üretimine yönelik projelerin yanı sıra, proje sahibi tarafından önerilip, İl Müdürlüğünce uygun görülen diğer tarımsal amaçlı projeler de hazırlanabilir. | **-Bakanlığımızın 02.11.2012 tarih ve B.12.0.TRG.0.09.230.04-08/4084 sayılı yazımız ekinde yer alan talimatın “6., 9. ve 10. Maddeleri ile bu talimatın eki “Tarımsal Proje Geliştirme Dispozisyonu”****-2644 sayılı Tapu Kanunu 35 inci madde 4. Fıkra:** “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.”**-2644 sayılı Tapu Kanunu 35 inci madde 6. Fıkra:** “Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler… Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”**-7201 sayılı Tebligat Kanunu:**-**Adalet Bakanlığının 16/11/2011 tarih ve B.03.0.UİG. 0.00.00.06/010.06.02/1-3 sayılı “Hukuki Alanda Uluslararası Adli Tebligat İşlemleri” Konulu 63/3 sayılı Genelgesi:** |