

शासनाने भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारावर अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनी कर्ज उभारणीसाठी वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवण्यास परवानगी देणे आणि तारण-शुल्क आकारण्याबाबत सर्वसमावेशक आदेश.

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-२०१५/प्र.क्र.१५५/ज-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

दिनांक: १६ जून, २०१६

वाचा :-

१. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-२०००/प्र.क्र.१३५/ज-१, दि.२७.२.२००९
२. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-११/२०११/प्र.क्र.१६६/ज-१, दि.२.१.२०१२

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व त्याखाली तयार केलेले महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ यामधील तरतूदीनुसार शासकीय जमीन विविध प्रयोजनासाठी भोगाधिकार मूल्य आकारून भोगवटादार वर्ग-२ या सत्ताप्रकाराने अथवा भाडेपट्ट्याने विहित अटी व शर्तीवर प्रदान करण्यात येते. अकृषिक प्रयोजनासाठी मंजूर शासकीय जमीन शासनाची मान्यता घेऊन, महाराष्ट्र राज्य वित्तीय महामंडळ, सहकारी पतसंस्था, स्टेट बँक ऑफ इंडिया अथवा अन्य राष्ट्रीयकृत बँका तथा शासन मान्यता प्राप्त वित्तीय संस्था यांच्याकडे गहाण ठेऊन कर्ज उभारणीसाठी प्रकरणपरत्वे शासनाकडून विहित अटी व शर्तीवर परवानगी देण्यात येते. शासकीय जमीन वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवण्यास परवानगी देणे आणि तारण शुल्क आकारण्याचे धोरण संदर्भ क्र.१ व २ येथे नमूद शासन निर्णयान्वये निश्चित करण्यात आले आहे. सदर शासन निर्णय एकत्रित करून व्यवसाय सुलभतेच्या दृष्टिने (Ease of Doing Business) आवश्यक सुधारणांसह या संदर्भात सर्वसमावेशक आदेश निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

सबब, संदर्भीय शासन निर्णयांचे एकत्रिकरण करून काही सुधारणांसह खालीलप्रमाणे सर्वसमावेशक शासन निर्णय निर्गमित करण्यात येत आहे.

शासन निर्णय :-

०१. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व त्याखालील महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ अन्वये प्राप्त अधिकारात विविध संस्था, व्यक्ती आणि कंपनी यांना वेळोवेळी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ व त्याखालील महाराष्ट्र जमीन महसूल

(सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ अन्वये विविध कृषी व्यतिरिक्त प्रयोजन (उदा.वाणिज्यिक, औद्योगिक, निवासी, शैक्षणिक व अकृषिक प्रयोजने) यांच्या साठी शासकीय जमिनी, भोगवटादार वर्ग-२ या सत्ताप्रकाराने अथवा भाडेपट्टाधारक म्हणून प्रदान करण्यात येतात. प्रतिग्रहित्यांना अशा प्रकारे प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनी, त्याच प्रयोजनाच्या विकास अथवा वृद्धी याकरीता कर्ज उभारणीसाठी वित्तीय संस्थांकडे गहाण/तारण ठेवण्यास, खालील अटी व शर्तीस तसेच परिशिष्ट-अ मधील अटी/शर्तीस अधीन राहून प्रकरणपरत्वे परवानगी देण्याचे पूर्ण अधिकार संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांना या शासन निर्णयान्वये प्रदान करण्यात येत आहेत :-

(अ) जिल्हाधिकाऱ्यांनी शासकीय जमीन अकृषिक प्रयोजनाकरीता कर्ज उभारणीसाठी वित्तीय संस्थेकडे तारण ठेवण्यास परवानगी देताना, या शासन निर्णयान्वये विहित तारण शुल्क आकारणे अनिवार्य राहिल. ज्याअर्थी, कर्जाची रक्कम तारण ठेवावयाच्या शासकीय जमिनीच्या किंमतीपेक्षा अधिक किंवा कमी असू शकेल, त्याअर्थी शासकीय जमीन तारण ठेवण्याची परवानगी देताना आकारावयाचे तारण शुल्क हे घ्यावयाच्या कर्जाच्या रकमेच्या किंवा जेवढी शासकीय जमीन तारण ठेवावयाची असेल, त्या शासकीय जमिनीच्या प्रचलित बाजारभावानुसार येणारी किंमत या दोन्हीपैकी जी रक्कम कमी असेल त्या रकमेवर खालील दराप्रमाणे आकारण्यात यावे.

अ.क्र.	शासकीय जमिनीचे मंजूरीचे प्रयोजन	आकारावयाचे तारण शुल्क
१	शैक्षणिक, वैद्यकीय, सांस्कृतिक, सामाजिक, उच्च व तंत्रशिक्षण, व्यावसायिक अभ्यासक्रम, निवासी प्रयोजन/सहकारी गृहनिर्माण संस्था या प्रयोजनासाठी	०.२५%
२	औद्योगिक व वाणिज्यिक प्रयोजनांसाठी	०.५०%

(ब) वरीलप्रमाणे तारण शुल्क प्रतिग्राहित्याने शासनाकडे आगाऊ भरणा करणे बंधनकारक राहिल. तारण शुल्क वसूल केल्यानंतर शासकीय जमीन तारण ठेवण्यास परवानगी देण्यासंबंधी आदेश पारित करताना जेवढ्या रकमेच्या कर्ज उभारणीसाठी तारण शुल्क वसूल करून परवानगी देण्यात आली आहे तेवढ्या कर्ज रकमेपुरतेच असे आदेश वैध ठरतील.

(क) विविध अकृषिक प्रयोजनासाठी मंजूर शासकीय जमिनी त्याच प्रयोजनासाठी कर्ज उभारणीकरीता तारण ठेवण्यापुरतेच हे आदेश लागू राहतील. मंजूर प्रयोजनात बदल होत असल्यास त्यासाठी प्रथम प्रयोजनात बदल करण्याची परवानगी सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.

(ड) तारण ठेवलेली शासकीय जमीन ज्या प्रयोजनाकरीता मंजूर करण्यात आली होती, त्याच प्रयोजनाकरीता वापरण्यात येईल, अशी विवक्षित अट तारण ठेवण्यासंबंधी परवानगी देताना न

चूकता परवानगी आदेशात नमूद करण्यात यावी. शासकीय जमीन तारण ठेवण्यास मान्यता द्यावयाच्या प्रकरणी, अशा विचाराधीन असलेल्या जमिनीबाबत कोणत्याही न्यायालयात याचिका प्रलंबित नसल्याची खात्री संबंधित जिल्हाधिकारी यांनी करणे आवश्यक राहिल.

(इ) अशी शासकीय जमीन तारण ठेवून घेतलेल्या कर्जाच्या रक्कमेतून मंजूर प्रयोजनाकरीता जमीन विकसनासाठी आवश्यक सर्व परवानग्या संबंधित सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून प्राप्त करण्याची पूर्ण जबाबदारी संबंधित अर्जदार व्यक्ती/संस्था/कंपनी यांची राहिल.

(ई) कर्जदार व्यक्ती/संस्था/कंपनी यांनी वरीलप्रमाणे शासकीय जमीन तारण ठेवून घेतलेल्या कर्जाची परतफेड केली नाही तर, त्याची जबाबदारी सर्वस्वी त्या व्यक्ती/संस्था/कंपनी यांची राहिल. विशिष्ट प्रकरणात तारण ठेवलेली शासकीय जमीन कर्ज देणाऱ्या वित्तीय संस्थेकडे हस्तांतरण करण्याची परिस्थिती उदभल्यास व त्यानुषंगाने, अशी जमीन वित्तीय संस्थेकडून किंवा प्रतिग्रहित्या कडून विक्री/लिलाव होत असल्यास, त्यासाठी कर्जदार प्रतिग्रहित्याने (म्हणजेच संबंधित व्यक्ती/संस्था/कंपनी यांनी) किंवा यथास्थिती वित्तीय संस्थेने **शासनाची पूर्व परवानगी** घेणे आवश्यक राहिल. शासनाची तशी पूर्वपरवानगी प्राप्त करून कर्जाच्या थकबाकीच्या वसुलीसाठी तारण ठेवलेल्या शासकीय जमिनीची विक्री झाल्यास, खरेदी विक्रीचा व्यवहार नोंदणीकृत करणे बंधनकारक राहिल. जेणेकरून जमिनीची किंमत कमी दर्शविण्याचा प्रश्न उद्भवणार नाही व कायदेशीर कागदपत्रे तयार होतील.

(फ) शासकीय जमिनीचे हस्तांतरण झाल्यास प्रतिग्रहित्याकडून शासनाच्या प्रचलित आदेशानुसार अनर्जित उत्पन्न वसूल करण्यात येते. त्यामुळे, तारण ठेवलेल्या शासकीय जमिनीची वरीलप्रमाणे अपरिहार्य स्थितीत शासनाच्या पूर्वपरवानगीने विक्री वा भाडेपट्ट्याचे हस्तांतरण होत असल्यास, विक्रीच्या / हस्तांतरणाच्या दिनांकाला विहित तरतूदीनुसार जो अनर्जित रक्कमेतील शासनाचा हिस्सा येईल, तो हिस्सा व शासनास येणे असणा-या अन्य रकमा यांचा त्या व्यवहारासंदर्भात **शासनाचा हक्क प्राथम्याचा राहिल** व प्रतिग्रहित्याने किंवा यथास्थिती वित्तीय संस्थेने अशी रक्कम शासनाकडे भरणा करणे बंधनकारक राहिल.

(ग) थकीत कर्जापोटी लिलाव अथवा विक्रीने हस्तांतरीत होणारी शासकीय जमीन भोगवटादार वर्ग-२ अथवा यथास्थिती सरकारी भाडेपट्टा या धारणाधिकाराचीच राहिल.

०२. कर्ज घेण्यासाठी शासकीय जमीन गहाण व तारण ठेवण्यास सर्वसाधारणपणे परवानगी नाकारण्याची भूमिका जरी नसली तरी, विविक्षित प्रकरणात काळ्या यादीतील संस्थांना किंवा शासकीय देणी थकीत असलेल्या व्यक्ती/संस्था/ कंपनी इत्यादी यांना प्रदान केलेली शासकीय जमीन तारण ठेवण्यास बंदी घालण्यात येत आहे.

०३. या शिवाय प्रकरणपरत्वे जिल्हाधिकारी यांना आवश्यक वाटतील अशा, जमीन वाटप आदेशातील अटी/शर्तीशी सुसंगत, इतर अटी व शर्ती संबंधित आदेशात नमूद करण्याची मुभा राहिल.

०४. हा शासन निर्णय, वित्त विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र. ३२७/२०१५/ व्यय-९, दि.२.९.२०१५ अन्वये प्राप्त सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१६०६१६१५२८१७४०१९ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(मनु कुमार श्रीवास्तव)
प्रधान सचिव (महसूल)

प्रत,

- १) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ३) मा. मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) मा. राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) अपर मुख्य सचिव, (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ७) प्रधान सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, यांचे स्वीय सहायक
- ८) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, पुणे.
- ९) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- १०) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई.
- ११) सर्व विभागीय आयुक्त / सर्व जिल्हाधिकारी,
- १२) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
- १३) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
- १४) अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई.
- १५) निवासी लेखा अधिकारी, मुंबई.
- १६) सर्व मंत्रालयीन प्रशासकीय विभाग.
- १७) सर्व सहसचिव / उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १८) सर्व "ज" समूह कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १९) निवडनस्ती (कार्यासन ज-१)

परिशिष्ट अ

(शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-२०१५/प्र.क्र.१५५/ज-१, दि. १६ जून, २०१६ चे सहपत्र)

१) (*शासकीय जमीन तारण ठेवावयाच्या बँकेचे / वित्तीय संस्थेचे नाव व पत्ता) यांनी त्यांच्या कर्जफेडीच्या रकमेची पूर्तता करण्याकरीता जर भविष्यात सदर तारण ठेवलेल्या शासकीय जमीन किंवा जमिनीचा कोणताही भाग विकावयास काढला तर संबंधित बँक / वित्तीय संस्था यांना देय असलेली रक्कम आणि सदर जमिनीची अपेक्षित किंमत याचा तपशील देऊन **शासनाची पूर्वपरवानगी** घेणे अनिवार्य राहिल आणि अशी **पूर्वपरवानगी** मिळाल्यानंतर विक्री करण्यात येणा-या शासकीय जमिनीच्या विक्रीपोटी बँकेस / वित्तीय संस्थेला मिळणा-या रकमेतून बँक / वित्तीय संस्था **पहिला भार** म्हणून शासनास पुढील रकमा देईल आणि बँक / वित्तीय संस्था विक्रीच्या उत्पन्नातील उर्वरित रकमेमधून आपल्या मागण्या भागवील :-

- अ) भाडेपट्ट्याच्या अथवा कब्जेहक्काच्या संबंधित रकमा, जमीन महसूलाच्या थकीत रकमा आणि सनदेनुसार/ भाडेपट्टा करारानुसार देय असतील अशा इतर कोणत्याही देय रकमा.
- ब) उक्त जमिनीच्या विक्रीपासून प्राप्त उत्पन्नातील अनर्जित उत्पन्नाची अर्धी (५०%) रक्कम, अथवा त्या-त्यावेळी प्रचलित असलेल्या धोरणाप्रमाणे शासनास देय रक्कम.

तारण ठेवलेल्या शासकीय जमिनीची विक्री करण्यासंबंधी बँकेने/वित्तीय संस्थेने शासनाच्या पूर्वपरवानगीसाठी केलेल्या अर्जावर निर्णय देताना कर्जदार व्यक्ती/संस्था/कंपनी यांनी मंजूर जमिनीवरील बांधकाम आणि यंत्रसामुग्री अशा चल-अचल संपत्तीच्या विक्रीद्वारे बँकेची / वित्तीय संस्थेची देणी पटविणे शक्य आहे किंवा कसे, याबाबतचा सारासार विचार करून कर्जदार व्यक्ती/संस्था/कंपनीकडून देय असणारी देणी भागविण्याच्या दृष्टीने आवश्यक ठरेल एवढ्याच शासकीय जमिनीच्या विक्रीस अनुमती देय राहिल.

अनर्जित उत्पन्न ठरविण्यासाठी जिल्हाधिकारी,(संबंधित जिल्हा) किंवा त्या बाबतीत शासनाने प्राधिकृत केलेला इतर कोणताही अधिकारी प्रथम शासकीय जमिनीचे मूल्य आणि कर्जदार व्यक्ती/संस्था/कंपनी (.....संस्थेचे नाव) (यापुढे जिचा "संस्था" असा उल्लेख केला आहे) यांनी तिच्यावर बांधलेल्या इमारती, संरचना आणि उभारलेली आणि बसविलेली संयंत्रे यांचे विक्रीच्या तारखेस असलेले मुल्यांकन करून आलेले मूल्य वेगळे करील आणि जमीन मुळात दिली त्यावेळी अशा अर्जदार संस्थेने शासनास दिलेल्या किंमतीपेक्षा अशा रितीने निश्चित केलेले जमिनीचे मूल्य जितके जास्त असेल तितकी रक्कम अनर्जित उत्पन्नासाठी विचारात घेईल आणि त्यातील ५० टक्के अथवा यथास्थिती त्यावेळच्या प्रचलित धोरणाप्रमाणे येणारी रक्कम शासनास देय राहिल. अशा रितीने निश्चित केलेले अनर्जित उत्पन्न व त्यातून शासनास देय असलेली ५० टक्के अथवा यथास्थिती त्या-त्यावेळी प्रचलित धोरणाप्रमाणे येणारी रक्कम याबाबतीत शासनाचा निर्णय अंतिम असेल व तो संस्थेवर आणि वित्तीय संस्था/ बँकेवर बंधनकारक असेल. शासकीय जमिनीवरील संरचनांच्या खर्चाची परिगणना करताना जिल्हाधिकारी(संबंधित जिल्हा) यांना किंवा शासनाने प्राधिकृत

केलेल्या अधिका-याला कर्जदार संस्थेच्या लेखा पुस्तकामध्ये दर्शविलेले त्याचे मूल्यही लक्षात घेता येईल.

२) वरील शर्त क्रमांक (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, शासकीय जमिनीच्या खरेदीदाराच्या नावे करावयाच्या कोणत्याही विक्रीसाठी किंवा हस्तांतरणासाठी शासनाची लेखी पूर्व परवानगी आवश्यक असेल आणि त्या प्रयोजनासाठी वित्तीय संस्थेने खरेदीदाराचे नाव आणि पत्ता तसेच जमिनीवर उभ्या असलेल्या इमारती, संरचना मग त्या संस्थेने उभारलेल्या किंवा अन्य कोणीही रचना केलेल्या असोत, त्यांच्या विक्रीची किंमत आणि शासनास आवश्यक वाटेल असा त्या संबंधीचा आणखी इतर तपशील शासनाला कळविणे बंधनकारक राहिल. खरेदीदार हा शासनाच्या मते आदरणीय पक्षकार असेल आणि अनर्जित उत्पन्नाच्या रकमेतून शासनास प्रदान करण्यासंबंधातील शर्त क्रमांक (१) च्या उपबंधांना अधीन राहून, जिल्हाधिकारी, (संबंधित जिल्हा) किंवा यथास्थिती इतर शासन प्राधिकृत अधिका-याने निर्धारित केलेल्या अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम शासनास देण्यात आली असेल तरच तारण ठेवलेल्या शासकीय जमिनीच्या प्रस्तावित विक्रीस किंवा हस्तांतरणास शासन परवानगी देईल.

३) शासकीय जमीन गहाण ठेवण्यास दिलेली परवानगी ही शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्रमांक दिनांक मध्ये नमूद केलेल्या कर्जापोटी तारण ठेवण्याच्या व्यवहारापुरतीच मर्यादित राहिल.

४) वरील शर्त क्रमांक (१) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे शासकीय जमिनीची विक्री किंवा हस्तांतरण झाल्यास त्या प्रसंगी खरेदीदार किंवा हस्तांतरित केवळ ज्या मूळ प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन देण्यात आली होती, त्याच प्रयोजनासाठी ती जमीन धारण करील आणि विक्री/हस्तांतरणाची परवानगी देताना शासनाकडून मूळ अटी व शर्तीमध्ये फेरफार करण्यात आले नसतील तर, ती जमीन कर्जदार संस्थेस ज्या अटीवर व शर्तीवर देण्यात आली होती त्याच अटीवर व शर्तीवर खरेदीदार धारण करतील व अशा अटी / शर्ती त्यांना बंधनकारक राहतील.

५) कर्जदार संस्थेला शासनातर्फे देण्यात आलेली सनद अथवा तिचेशी करण्यात आलेला भाडेपट्टा करारनामा शासन एकतर्फी संपुष्टात आणणार नाही किंवा तारण दिलेली शासकीय जमीन परत घेण्यापूर्वी संबंधित वित्तीय संस्थेला ९० दिवसांची नोटीस दिल्याशिवाय दिलेली जमीन परत घेणार नाही. हेतू हा की, शर्तीच्या भंगावर उपाय योजण्याजोगी परिस्थिती असेल तर, वित्तीय संस्थेस अशा शर्तीच्या भंगावर वरील मुदतीत उपाययोजना करण्याची संधी मिळावी.
