

महसूल ँरिषद दि.15 व 16 जून 2015
यशदा,पुणे

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

राधेश्याम मलवार

विभागीय आयुक्त, कोंकण विभाग

भा.प्र.से

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

1. सहकारी गृहनिर्माण संस्थाना वाटणूकेलेल्या जमिनीवर बांधलेले इमारतीमधील सदनिकांचे हस्तांतरण शुल्क.

सद्याची तरतूद							प्रस्तावित तरतूद				
महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 व त्या अंतर्गत महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्लेवाट लावणे) नियम, 1971 मधील नियम 27 नुसार महसूल व वन विभाग शासन निर्णय क्र एलसीएस 0606/प्र.क्र 54/ज-1 दि 25.05.2007 नुसार							विक्री /हस्तांतरण हस्तांतरण करताना आकारावयाचे अधिमूल्य				
अ.क	क्षेत्र	विक्री हस्तांतरण फी निवासी सदनिका			प्रति चौ. फुटाचा दर (रुपयात)		खालील कालावधीनंतर रहिवासी प्रयोजनासाठी			औद्योगिक / वाणिज्य प्रयोजनासाठी	
		5 वर्ष	10 वर्ष	15 वर्ष	औद्योगिक	वाणिज्यिक					
		0 ते 5 वर्ष	6 ते 10 वर्ष	10 वर्षांनंतर	औद्योगिक	वाणिज्यिक					
1	मुंबई शहर जिल्हा	500	300	200	1000	1500	शिघ्र	शिघ्र	शिघ्र	प्रथम	प्रथम
2	मुंबई उपनगर जिल्हा	250	150	100	500	750	सिध्दगणकानुसार येणाऱ्या सदनिकेच्या एकूण किमतीच्या 15 %	सिध्दगणकानुसार येणाऱ्या सदनिकेच्या एकूण किमतीच्या 10%	सिध्दगणकानुसार येणाऱ्या सदनिकेच्या एकूण किमतीच्या 5%	हस्तांतरणास शिघ्र सिध्दगणका नुसार येणाऱ्या एकूण किमतीच्या 10% व त्यानंतर होणाऱ्या प्रत्येक हस्तांतरणास 5%	हस्तांतरणास शिघ्र सिध्दगणका नुसार येणाऱ्या एकूण किमतीच्या 10% व त्यानंतर होणाऱ्या प्रत्येक हस्तांतरणास 5%
3	वरील (1 व 2 येथील) क्षेत्रा व्यतिरिक्त इतर महानगर पालिका क्षेत्र	200	120	80	400	600					
4	वरील 1, 2 व 3 इतर नगरपालिका क्षेत्र	100	60	40	200	300					
5	ग्रामिण क्षेत्रासाठी	25	15	10	50	75					

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

2. शासकीय जमिनीवर बांधलेल्या इमारतीच्या पुनर्विकासाबाबत.

सद्याची तरतुद	प्रस्तावित तरतुद
<p>महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 व त्या अंतर्गत महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्लेवाट लावणे) नियम, 1971 मधील तरतुदी नुसार विविध प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन अत्यंत नाममात्र दरात उलब्ध करून देण्यात आलेली आहे. अशा शासकीय जमिनीवरील बांधलेल्या इमारतींचा पुनर्विकासाबाबत शासनाचे धोरण निश्चित करण्यात आलेले नाही. प्रचलित धृतीनुसार पुनर्विकास करण्याची रवानगी देताना जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या 10% एवढे अधिमूल्य आकारण्यात येते.</p>	<p>सदर जागेवर उलब्ध असलेल्या चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार उलब्ध होत असलेल्या बांधकाम क्षेत्राच्या शिघ्रसिध्दगणकानुसार होणा-या किंमतीच्या १०% टक्के अधिमूल्य आकारण्यात यावे.</p>

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

3. वाटण करण्यात आलेल्या जमिनीच्या वाटण बद्दल.

सद्याची तरतुद	प्रस्तावित तरतुद
<p>महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 व त्या अंतर्गत महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्लेवाट लावणे) नियम, 1971 मधील तरतुदी नुसार विविध प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन अत्यंत नाममात्र दरात उणलब्ध करून देण्यात आलेली आहे. विविध संस्थांना दिलेल्या शासकीय जमिनीच्या वाटणचे प्रयोजनातील बदलाबाबत विशिष्ट तरतुदी अस्तित्वात नाहीत मात्र औद्योगिक वाटणसाठी दिलेल्या भोगवटदार वर्ग 2 च्या वाटण बद्दलाची णरवानगी देताना रहिवास कारणास्तव बाजारमुल्याच्या 3% व वाणिज्य कारणास्तव बाजारमुल्यांच्या 5% अधिमुल्य वसूल करण्याच्या अटीवर णरवानगी देण्यात येते.</p>	<p>प्रदान केलेल्या एकूण क्षेत्राणैकी 50% जमीन शासनाने ताब्यात घेणे बंधनकारक करावे.</p>

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

4. महाराष्ट्र किंवा विशेषत कोकण विभागामध्ये शासनाने कोळंबी उत्पादनासाठी मिठागरासाठी व मासे सुकविण्यासाठी खुण मोठ्या प्रमाणावर जमिनी भाडे पट्ट्याने दिल्या असून त्या जमिनीचा दिलेल्या कारणासाठी वापर होत नाही अशा जमिनी.

सद्याची तरतुद	प्रस्तावित तरतुद
महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 व त्या अंतर्गत महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्लेवाट लावणे) नियम, 1971 मधील तरतुदी नुसार कोकण विभागात शासनाने कोळंबी उत्पादनासाठी, मिठागरासाठी व मासे सुकविण्यासाठी मोठ्या प्रमाणावर जमिनी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या असून त्या जमिनीचा दिलेल्या कारणासाठी वापर होत नाही किंवा जमिन प्रदान करताना घातलेल्या अटी व शर्तीचे पालन संबंधितानी केले नसल्याने शर्तभंगाखाली जमीन शासन जमा करण्याची तरतुद आहे.	अशा शर्तभंग झालेल्या जमिनी शासन जमा करून नंतर वाटण करताना अशा जमिनीसाठी घ्यावयाचे भाडेपट्टा/कब्जेहक्क शुल्क त्या जमिनीच्या बाजार मुल्यांशी संलग्न करून नवीन भाडेपट्टा धोरण लागू करणे संयुक्तिक होईल.

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

5. मुंबई कुळवहीवाट शेत जमिन अधिनियम 1948चे कलम 84क

सद्याची तरतुद	प्रस्तावित तरतुद
<p>महाराष्ट्र कुळवहीवाट व शेतजमीन अधिनियम, 1948 चे कलम 84 क अन्वये कुळकायदयातील विविध कलमांचा भंग केल्यामुळे शासन जमा केलेल्या जमीनीचे वितरण कलम 32 ँ मधील प्राधान्य सुचीतील व्यक्तींना कलम 63 अ मधील तरतूदी नुसार अत्यल्प दराने केले जाते.</p>	<p>अशा प्रकारच्या जमिनी प्रचलित बाजारमुल्य दर तक्त्यानुसार हातची किंमत निश्चित करून लिलावाने विक्री करण्यात याव्यात.</p>

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

6. महाराष्ट्र शेत जमिन कमाल धारणा कायदा 1961 या कायद्यामधील तरतुदीचा भंग झाल्यामुळे सरकार जमा करण्यात आलेल्या जमिनी.

सद्याची तरतुद	प्रस्तावित तरतुद
<p>महाराष्ट्र शेतजमीन कमाल धारणा कायदा 1961 चे कलम 29 अनुसार अतिरिक्त जमिनीचे वाटणे लाभार्थ्यांना करण्यात येते. लाभार्थ्यांनी जमीन वाटणाऱ्या अटी व शर्तीचा भंग केल्यास अशी जमीन शासन जमा करण्यात येऊन सदर जमिनीचे वाटणे महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 व त्या अंतर्गत महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्लेवाट लावणे) नियम, 1971 मधील तरतुदी नुसार करण्यात येते, त्यामुळे शासनास अल्प उत्पन्न मिळते.</p>	<p>प्रस्तुत जमिनीचा वापर शेती प्रयोजनार्थ होत असल्यास प्रचलित बाजारमुल्याच्या 50 टक्के व अकृषिक प्रयोजनार्थ होत असल्यास प्रचलित बाजारमुल्याच्या 75 टक्केनजराना घेऊनच ह्या जमिनी नवीन शर्तीवर नियमित करण्यात याव्यात.</p>

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

7. महाराष्ट्र कुळवहिवाट शेतजमीन अधिनियम 1948

सद्याची तरतुद	प्रस्तावित तरतुद
महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम, 1948 चे कलम 63- 1 अ अन्वये खर्त्याखुर्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी नविन शर्तीच्या जमिनी एकूण बाजारमुल्याच्या 2 टक्के रक्कम भरून खरेदीकरता येऊ शकतात. मात्र अशा कारणासाठी या जमिनीच्या वापर न झाल्यास उर्वरित 48 टक्के रक्कम वसूल करण्याची तरतुद आहे.	अशा जमिनीच्या वापरात येण्याचे प्रमाण समाधानकारक नसल्यामुळे सुरवातीलाच खरेदी किमतीच्या 25 % रक्कम अनर्जित रक्कम म्हणून वसूल करणेबाबत प्रस्तावित करण्यात येत आहे व वापर न झाल्यास दंडात्मक कारवाई म्हणून प्रचलित बाजारभावाच्या 50% रक्कम वसूल करण्यात यावी.

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

8. विविध प्रयोजनासाठी संघादीत करण्यात आलेल्या तथापि विना वापर झेन असलेल्या जमिनी

सद्याची तरतुद	प्रस्तावित तरतुद
<p>भूसंघादन अधिनियम, 1894 मधील तरतूदी नुसार विविध प्रयोजनासाठी संघादित करण्यात आलेली जमीन विना वापर झेन असेल व संघादन संस्थेस ज्या कारणासाठी जमीन संघादित करण्यात आली त्या कारणासाठी तिचा उद्योग करणे शक्य नसेल तर अशा जमिनीची लिलावाने विक्री करणे बाबत तरतुद आहे.</p>	<p>शासकीय प्रयोजनासाठी प्रस्तुत जमिनीचा वापर करणे आवश्यक नसल्यास अशा जमिनी शिघ्रसिध्द गणकाप्रमाणे त्यांची किंमत वसूल करून मुळ मालकांना परत करणे बाबत कायदा करणेत यावा.</p>

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

9. अनधिकृत अकृषिक बिनशेती वापरदंडाच्या रकमेमध्ये सुधारणा करणेबाबत

सद्याची तरतुद	प्रस्तावित तरतुद
<p>महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, 1966 चे कलम 45नुसार अनधिकृत बांधकामाबाबत दंडनीय कार्यवाही करणेची तरतुद असून अनधिकृत बांधकामाच्या क्षेत्राच्या अकृषिक आकारणीच्या 40 टक्के पर्यंत दंड आकारणेची तरतुद आहे. तसेच असे आदेश पारित झालेनंतर विहित मुदतीत(6 महीने) असा अनधिकृत वापर नियमानुकूल करून न घेतल्यास प्रति दिन 30 रु. पर्यंत वसूल करणेची तरतुद आहे.</p>	<p>विहित मुदतीत अनधिकृत अकृषिक वापर नियमानुकूल करून न घेतल्यास प्रति दिन / प्रती चौ.मीटर ला 5 रु. दंड आकारण्यात यावा.</p>

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

11. विना ऀरवाना झाडतोड

सद्याची तरतुद	प्रस्तावित तरतुद
<p>महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 अंतर्गत (झाडे इत्यादीच्या बाबतीत अधिकाराचे नियमन करणेबाबत) नियम 1967 मधील नियम 2(3) नुसार या नियमाचे उल्लंघनाबाबत अवर्गीकृत झाडांच्या बाबतीत एक हजार रु० यापेक्षा अधिक नसेल इतका दंड करता येतो.</p>	<p>प्रति झाड रु.5 हजार प्रमाणे दंड करणेत यावा.</p>

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

12. जमिनीचे मुल्यांकन करताना वापरण्यात येणारी टप्पा धदत

सद्याची तरतुद			प्रस्तावित तरतुद
महसूल व वन विभागा कडील शासन निर्णय क्रमांक जमीन-11/2007/प्र.क्र 98/ज-1 दि. 29/04/2008 अन्वये शासकीय जमिनीचे मुल्यांकन करताना टप्पा धदत विहित करण्यात आली आहे. तसेच खाजगी जमिनीचे मुल्यांकनाबाबत नोंदणी व मुद्रांक विभाग यांचेकडील मुल्यांकनाबाबतची मार्गदर्शक सुचना क्र 17 मधील तरतूदी नुसार मुल्यांकनाची टप्पा धदत विहित करण्यात आली आहे.			टप्पा धदतीमुळे शासनाच अनर्जित रक्कमेचे माळ्या प्रमाणात नुकसान हात असल्यामुळे टप्पा धदत वगळण्यात यावी.
अ.क्र.	क्षेत्रफळ	केवळ प्र.चौ.मी. दर दिले असल्यास प्रति चौ.मी. मुल्यदराची विचारात घ्यावयाची टक्के वारी	
1	0 ते 2000 चौ.मी.	100%	
2	2000 ते 4000 चौ.मी.	90%	
3	4000 ते 6000 चौ.मी.	80%	
4	6000 ते 10000 चौ.मी.	70%	
5	10000 चौ.मी पुढे	60%	

महसूल वाढीसाठी प्रस्तावित सुधारणा

धन्यवाद

×¾Ö³ÖÖ×ÝÖµÖ †ÖµÖãÆÿÖ, ÚúÖêÚúÞÖ ×¾Ö³ÖÖÿÖ