मा. मंत्री (महसूल) यांचे कार्यालय, शिबिर कार्यालय, नागपूर,

दिनांक 17 डिसेंबर 2015 - प्रसिध्दीपत्रक

औद्योगिक वाढीला चालना व न्यायालयीन वाद कमी करण्यासाठी

कुळवहिवाट अधिनियमात दुरुस्ती

- महसूल मंत्री एकनाथराव खडसे

नागपूर दि.17 डिसेंबर :- शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीस बिनशेती प्रयोजनासाठी शेतजमीन खरेदी करण्याची परवानगी देणारी महत्वपूर्ण सुधारणा जमिनी संबंधीच्या कुळवहिवाट अधिनियमात प्रस्तावीत असून त्यामुळे जमिनी संबंधाने होणारे न्यायालयीन वाद व दावे कमी होतील. तसेच यामुळे खरेदीदाराला जमिनीचा ताबा लवकर मिळून औद्योगिक वाढीला चालना मिळेल, असे कृषी व महसूल मंत्री एकनाथराव खडसे यांनी आज विधानसभेत सांगितले. ही सुधारणा विधानसभेत आज संमत करण्यात आली. संबंधीत कुळवहिवाट कायद्यांची कलमे 63, 47 व 89 ही जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगी शिवाय शेतकरी नसलेल्या व्यक्तीस शेतजमिनीचे हस्तांतरण करण्यास प्रतिबंध करतात संबंधीत कुळवहिवाट कायद्याची कलम 63-1अ, 47अ आणि 89-अ यामध्ये जिल्हाधिकाऱ्याच्या परवानगी शिवाय खराखुरा औद्योगिक वापर यासाठी शेतकरी नसणाऱ्या व्यक्तीस शेतजमीनीचे हस्तांतरण करण्याची तरतूद आहे.

राज्यातील औद्योगिक व इतर गुंतवणुका सुकर करुन राज्यातील औद्योगिक व आर्थिक विकासाला चालना देण्याच्या दृष्टीने विविध कायद्यांच्या तरतूदी सुलभ करणे आवश्यक आहे. तथापि, गुंतवणुक प्रक्रिया सुकर करतांना व औद्योगिक तसेच इतर विकासाकरीता सवलती देतांना अशा सुविधा व सवलतींच्या वापराच्या कडक संनियंत्रणाची सुनिश्चिती करणे देखील आवश्यक आहे.

कुळवहिवाट अधिनियमात दुरुस्ती करण्याच्या प्रस्तावावर बोलतांना खडसे पुढे म्हणाले की, वाढत्या नागरीकीकरणाच्या परिणामी शहरालगतच्या जमिनीवर शेती करणे अवघड होत चालले आहे. आतापर्यंत अशा जमिनी फक्त शेतकरी असलेल्या व्यक्तींनाच विकता येत होत्या व्यापारी व उद्योजकांना अशा जमिनी खरेदी करतांना संबंधित शासकीय यंत्रणेची परवानगी घ्यावी लागत असे. यात बराच कालापव्यय होत असे आता कुळवहिवाट अधिनियमातील परवानगी घेण्याची अट काही अटींच्या अधीन राहून वगळण्याचे प्रस्तावीत केले आहे.

कुळवहिवाट अधिनियमातील कलम 63 मध्ये पुढीलप्रमाणे दुरुस्ती करण्याचे प्रस्तावीत आहे :- शेतकरी नसलेल्या /व्यक्तीस बिनशेतीसाठी शेतजमीन खरेदी करण्यास परवानगी आवश्यक असल्याची तरतूद कलम 63 अ मध्ये आहे. विशेष नियोजन प्राधिकरण, नवीन नगर विकास प्राधिकरण, प्रादेशिक नियोजन आराखडा / विकास आराखडा यातील बिनशेती वापरासाठी दाखविली

शेतजमीनी खरेदी साठी पूर्वपरवानगीची तरतूद पुढील अटीवर वगळण्यात येईल, तथापि जमीन खरेदीदाराला त्याने ज्या हेतुसाठी जमीन खरेदी केली आहे त्यासाठी सदर जमीन पाच वर्षात विकसीत करणे आवश्यक राहील.पाच वर्षानंतर प्रतिवर्ष दोन टक्के ना-वापर शुल्क आकारुन आणखी पाच वर्षासाठी त्याला मुदतवाढ देण्यात येईल. मात्र, जमीन खरेदी केल्याच्या तारखेपासून 10 वर्षात अनुज्ञेय वापर अनिवार्य राहील. 10 वर्षात अनुज्ञेय वापर न केल्यास सदर जमीन मूळ शेतकऱ्यास परत करण्याच्या दृष्टीने खरेदीदाराची जमीन सरकार जमा करण्यात येईल. खरेदीदारास त्याने खरेदी केलेली जमीन अन्य अनुज्ञेय बिनशेती प्रयोजनासाठी विक्री करावयाची असल्यास 25 टक्के हस्तांतरण शुल्क त्याला भरावे लागेल.

कुळवहिवाट अधिनियमातील कलम 63 –एक-अ नुसार विकास आराखडा / प्रादेशिक योजनेतील औद्योगिक वापरासाठी अनुज्ञेय क्षेत्रात औद्योगिक वापरासाठी शेतजमीनी खरेदी करण्याकरीता पूर्व परवानगी घेण्याची आवश्यकता नाही. तथापि 10 हेक्टरपेक्षा अधिक शेतजमीन औद्योगिक वापरासाठी खरेदी करण्यास विकास आयुक्त (उद्योग) यांची परवानगी घेण्याबाबतची तरतूद आहे.

प्रस्तावीत सुधारणेनुसार उपरोक्त पूर्वपरवानगी घेण्याची ही आवश्यकता राहणार नाही. जमीन वापराची 15 वर्षाची मुदत 5 वर्ष करण्यात येईल. सदर 5 वर्षानंतर जमिनीचा ना-वापर शुल्क जमिनीच्या बाजार मूल्य तक्त्यानुसार होणाऱ्या किंमतीच्या दोन टक्के आकारुन पाच वर्ष इतकी मुदतवाढ देण्यात येईल. वरीलप्रमाणे खऱ्याखुऱ्या औद्योगिक प्रयोजनासाठी जमिनीचा वापर खरेदी तारखेपासून 10 वर्षाच्या कालावधीत करणे बंधनकारक राहील. 10 वर्षात औद्योगिक वापर सुरु झाला नाही तर, जिल्हाधिकारी सदर जमीन काढून शासनाकडे जमा करील आणि तद्नंतर अशी जमीन मूळ मालकाला त्याने विक्री केलेल्या किंमतीला घेता येईल. 10 वर्ष पूर्ण होण्यापूर्वी खरेदीदारास जमीन विक्री करावयाची झाल्यास तर वार्षिक बाजार मूल्याच्या 25 टक्के हस्तांतरण शुल्क घेऊन औद्योगिक वापरसाठीच विकता येईल.

अन्य अनुज्ञेय बिनशेती वापरासाठी हस्तांतरण करावयाचे झाल्यास बाजारमूल्याच्या 50 टक्के रुपांतर शुल्क आकारण्याची तरतूद करण्यात आली आहे. भोगवटादार वर्ग-2 ची जमीन खरेदीसाठी दोन टक्के नजराणा रक्कम 30 दिवसांच्या आत जिल्हाधिकारी यांच्याकडे भरणा करणे आवश्यक राहील. सदर रक्कम मुदतीत भरणा केली नाही तर 75 टक्के दंडात्मक नजराणा रक्कम भरणा करावी लागेल.

-