शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थामधील सदनिका/गाळा हस्तांतरीत करतांना, आकारण्यात येणाऱ्या "हस्तांतर आकारात" सुधारणा करणेबाबत तसेच यासंदर्भात अंमलबजावणी करतांना येणाऱ्या अडचणी संदर्भात मार्गदर्शनपर स्पष्टीकरण

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांक :- संकीर्ण २०१७/प्र.क्र.१२७/ज-१
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२
दिनांक :- ४ मे, २०१८.

वाचा :-

१) शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस ०६०६/प्र.क्र.५४/ज-१, दिनांक २५.०५.२००७
२) शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-१०/२००३/प्र.क्र.४०१/ज-१, दिनांक २५.०७.२००७
३) शासन पत्र, महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस-१०/०३/प्र.क्र.४७८/ज-१, दिनांक २५.०७.२००७
४) शासन शुध्दीपत्रक महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-११/२०१३/प्र.क्र.४९८/ज-१, दिनांक ०५.१२.२०१३
५) शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलसीएस-०९/२०१३/प्र.क्र.४५०/पुर्न.बां./ज-१, दि १.६.२०१५
६) शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०१७/प्र.क्र.१२७/ज-१, दिनांक ०७.०७.२०१७
७) शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०१७/प्र.क्र.९८/ज-१दिनांक ०७.०७.२०१७
८) शासन शुध्दीपत्रक, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०१७/प्र.क्र.९८/ज-१, दिनांक २५.०७.२०१७
९) शासन शुध्दीपत्रक, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०१७/प्र.क्र.१२७/ज-१, दिनांक २५.०७.२०१७

प्रस्तावना :-

प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थामधील सदनिका/गाळा हस्तांतरीत करण्यास परवानगी देतांना आकारावयाच्या हस्तांतरण आकाराबाबत शासनाने संदर्भाधीन क्र.६ येथे नमूद दिनांक ०७.०७.२०१७ च्या शासन निर्णयान्वये धोरण निश्चित केले आहे. प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थामधील अशा सदनिका/गाळा यांचे जिल्हाधिकारी यांचे पुर्व परवानगी शिवाय विक्री/बक्षीस/दानपत्राने हस्तांतरण केले असल्यास, असे विना परवानगी केलेले हस्तांतरण नियमानुकुल करण्यासाठी दिनांक ०७.०७.२०१७ च्या शासन निर्णयातील **तक्ता-अ** मध्ये नमूद दराच्या दुप्पट दराने "हस्तांतर आकार" आकारुन असे विनापरवानगी झालेले हस्तांतरण नियमानुकुल करण्याची तरतुद सदर शासन निर्णयाच्या परि.३ मध्ये नमूद आहे.

उक्त तरतुदींच्या अनुषंगाने जिल्हाधिकारी यांचे पूर्व परवानगीशिवाय झालेले अशा सदनिकांचे हस्तांतरण नियमानुकुल करतांना शासन निर्णय क्रमांक जमीन-२०१७/प्र.क्र.१२७/ज-१, दिनांक ०७.०७.२०१७ मधील **तक्ता- अ** मध्ये नमूद दराच्या **दुप्पट दराने "हस्तांतर आकार"** आकारण्यात येतो. सदर आकार सदनिकाधारकांना परवडत नसल्याची बाब अनेक सदनिकाधारक तसेच काही लोकप्रतिनिधींनी शासनाच्या निदर्शनास आणून दिली. त्या अनुषंगाने दिनांक ०७.०७.२०१७ च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद

क्रमांक ३ मध्ये बदल करणे आवश्यक असल्याने, त्यानुसार कार्योत्तर मंजुरीसाठी सुधारित **"हस्तांतर आकार"** निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. तसेच दिनांक ०७.०७.२०१७ च्या शासन निर्णयाच्या प्रत्यक्ष अंमलबजावणी संदर्भात काही अडी-अडचणी येत असल्याबाबत शासनाकडे विचारणा करण्यात येत होती. यास्तव, क्षेत्रिय महसूल अधिकारी/प्राधिकारी यांना अधिक स्पष्टीकरणात्मक दिशा-निर्देश निर्गमित करण्याचीही बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. यास्तव शासनाने आता खालील प्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

शासन निर्णय :-

०१. शासन निर्णय क्रमांक: जमीन २०१७/प्र.क्र.१२७/ज-१, दिनांक ०७/०७/२०१७ मधील परिच्छेद -३ खालील प्रमाणे सुधारित करण्यात येत आहे :-

"शासनाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमधील सभासदांची सदनिका/गाळा संबंधीत जिल्हयाचे जिल्हाधिकारी यांचे पूर्व परवानगी शिवाय विक्री/बक्षीस/दानपत्राने हस्तांतरीत केला असल्यास अशा सदनिकेचे /गाळयाचे मुल्यांकन अशा हस्तांतरणाच्या दिनांकास लागू असलेल्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दरानुसार करुन अशा मूल्यांकनाच्या ३% इतकी रक्कम **"हस्तांतरण आकार"** म्हणून निश्चित करण्यात यावी. असा **"हस्तांतरण आकार"** आकारुन संबंधीत जिल्हाधिकारी अशा व्यवहारास कार्योत्तर मान्यता देऊन अशी प्रकरणे नियमानुकूल करु शकतील.

मात्र जर संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस पूर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यापासून ५ वर्षांचा कालावधी पूर्ण होण्यापूर्वीच सभासदांची सदनिका /गाळा याचे नियमबाहय हस्तांतरण झाले असेल तर अशा सदनिकेचे मुल्यांकन हस्तांतरणाच्या दिनांकास लागू असलेल्या वार्षिक दर विवरण पत्रातील दरानुसार करुन अशा मूल्यांकनाच्या ५% इतका “हस्तांतर आकार” निश्चित करण्यात यावा. असा **“हस्तांतरण आकार”** आकारुन संबंधित जिल्हाधिकारी असे हस्तांतरण नियमानूकूल करु शकतील."

०२. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम, १९७१ मधील तरतूदीनुसार शासकिय जमीन प्रदान करण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमधील सभासदांच्या सदनिका/गाळे, विक्री/ बक्षिसपत्र/ दानपत्र याद्वारे हस्तांतरीत करताना आकारावयाच्या ***“हस्तांतरण-आकार”*** **या** संदर्भात क्षेत्रिय महसूल अधिकारी/प्राधिकारी यांना खालीलप्रमाणे अधिक स्पष्टीकरणात्मक दिशा-निर्देश निर्गमित करण्यात येत आहेत :-

(i) शासनाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थाच्या इमारतीमधील सभासदांची सदनिका /गाळा कुटुंबातील सदस्याकडे हस्तांतरीत करताना शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-१०/२००३/प्र.क्र.४०१/ज-१, दि.२५.७.२००७ च्या जोडपत्र “क” मधील १ (ब) नुसार, ***“हस्तांतरण-आकार”*** आकारण्याची आवश्यकता असणार नाही, अशी तरतूद असून सदरहू तरतूद आजही कायम आहे. तरी, शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थाच्या इमारतीमधील सदनिका /गाळा कुटुंबातील सदस्याकडे **बक्षिसपत्राने अथवा वारसाहक्काने**

हस्तांतरीत करण्याच्या प्रकरणी ***“हस्तांतरण-आकार”*** आकारण्याची आवश्यकता नाही.

(ii) शासनाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थामधील सभासदांची सदनिका /गाळा जिल्हाधिकारी यांची पूर्व परवानगी घेवून व शासन निर्णय क्र. जमीन-२०१७/ प्र.क्र.१२७/ज-१, दि.०७.०७.२०१७ मधील परि.-२ खालील “**तक्ता-ब”** मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे ***“हस्तांतरण-आकार”*** यांचा शासनाकडे भरणा करून, विक्री/बक्षिसपत्र/दानपत्र याद्वारे हस्तांतरीत करण्यात येत असेल, त्यावेळी “**तक्ता- अ”** प्रमाणे पुन्हा ***“हस्तांतरण-आकार”*** यांची आकारणी करुन त्याचा भरणा करुन घेणे अपेक्षित नाही. विशेष व्यक्तींच्या प्रवर्गासाठीची अट शिथील करण्याची सवलत देताना “***तक्ता-अ*** ” मधील रक्कम विचारात घेवूनच “**तक्ता- ब” मधील** हस्तांतर-आकाराची रक्कम विहित करण्यात आलेली आहे.

(iii) शासनाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थामधील सभासदांची सदनिका /गाळा हस्तांतरीत करण्यासाठीची प्रकरणे जिल्हाधिकारी यांच्याकडे हाताळताना, संबंधित संस्थेस **इमारत पूर्णत्वाचा दाखला (Building Completion Certificate) मिळालेला नसेल तर**, अशा प्रकरणी शासन निर्णय क्र. जमीन-२०१७/ प्र.क्र.१२७/ज-१, दि.०७.०७.२०१७ मधील परि.-१ मध्ये नमूद केलेला ५,१०,१५ वर्षाचा कालावधी किंवा या शासन निर्णयातील परिच्छेद ०१ मध्ये नमूद ५ वर्षाचा कालावधी संबंधित इमारतीस मालमत्ताकराची प्रथमत: आकारणी केल्यापासून मोजण्यात यावा.

(iv) शासनाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थाच्या इमारतीमधील सभासदांची सदनिका /गाळा विक्री/बक्षिसपत्र/दानपत्र अथवा वारसाहक्काने हस्तांतरीत करण्यास परवानगी देण्याची प्रकरणे निर्णित करताना, शासकीय जमीन प्रदाना समयी नवीन सभासदांसाठी विहित केलेल्या **सदस्यांच्या पात्रता विषयक** अटी व शर्ती लागू असणार नाहीत.

(v) तसेच,शासनाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थाच्या इमारती खालील जमिनींचा पुनर्विकास करताना, अशा पुनर्विकासामुळे त्याठिकाणी ज्या वाढीव सदनिका/ गाळे नव्याने निर्माण होतील, अशा सदनिका/गाळा यांसाठी नवीन सभासद घेत असताना, शासकीय जमीन प्रदाना समयी नवीन सभासदांसाठी विहित केलेल्या **सदस्यांच्या पात्रता विषयक अटी व शर्ती** लागू असणार नाहीत.

मात्र, पुनर्विकासाअंती ज्या सदनिका/गाळे नव्याने तयार होतील, अशा सदनिका / गाळा यांच्या विकासकाने केलेल्या प्रथम विक्रीनंतर पुढे भविष्यात होणाऱ्या हस्तांतरणासाठी (transfer), तसेच अशा सदनिका/गाळा या तारण (mortgage) ठेवण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांची पूर्वपरवानगी घेणे व प्रचलीत धोरणाप्रमाणे हस्तांतरण आकार किंवा यथास्थिती तारण शुल्क शासन जमा करणे अशा नवीन सभासदांना बंधनकारक राहील.

०३. सदर शासन निर्णय, महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या वेबसाईटवर उपलब्ध करण्यात आले असून त्याचा संगणक संकेतांक क्रमांक २०१८०५०४१३२३३३८२१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

Rajendra Kshirsagar

Digitally signed by Rajendra Kshirsagar
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Revenue And Forest Dept, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=3e673df1a1f6243d932fcb8679fc8cd85d90c61495ae8b4592f8dcc5b8a851a8, cn=Rajendra Kshirsagar
Date: 2018.05.04 13:28:18 +05'30'

(राजेंद्र क्षीरसागर)
शासनाचे सह सचिव

प्रत :-

१. मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई.
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५. महालेखापरिक्षक(लेखा परिक्षा/लेखा अनुज्ञेयता), नागपूर/मुंबई.
६. जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
७. सर्व विभागीय आयुक्त.
८. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
९. महालेखापाल, लेखा व अनुज्ञेयता/ लेखापरिक्षा, महाराष्ट्र राज्य (१) मुंबई.
१०.महालेखापाल, लेखा व अनुज्ञेयता/ लेखापरिक्षा, महाराष्ट्र राज्य (२) नागपूर.
११.सर्व जिल्हाधिकारी / अपर जिल्हाधिकारी.
१२.वित्त विभाग, व्यय-९, मंत्रालय, मुंबई.
१२.सर्व मंत्रालयीन विभाग, मुंबई.
१३. सर्व सहसचिव / उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
१४. “ज” समुहातील सर्व अवर सचिव / कक्ष अधिकारी, महसूल व वन विभाग,मंत्रालय, मुंबई-०५.
१६. निवडनस्ती कार्यासन ज-१, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.