RNI No. MAHBIL /2009/37831

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार—ब

वर्ष ४, अंक १५०(२)] शनिवार, नोव्हेंबर १७, २०१८/कार्तिक २६, शके १९४० [पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक ४२२

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांन्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

महसूल व वन विभाग

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, पहिला मजला, मंत्रालय
मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १७ नोव्हेंबर २०१८

अधिसूचना

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६.

क्रमांक जमीन २०१८/प्र. क्र. ९०/ज-१.—महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (१९६६ महा. ४१) च्या कलम ३२८, आणि कलम २८ अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा व त्याबाबत समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून खालील प्रारूप नियम करण्याचे योजले आहे, त्या नियमांचा पुढील मसुदा उक्त संहितेच्या कलम ३२९, पोटकलम (१) द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे त्याद्वारे बाधा पोहचण्याचा संभव असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या माहितीसाठी याद्वारे प्रसिद्ध करण्यात येत आहे आणि अशी नोटीस देण्यात येत आहे की, उक्त मसुदा दिनांक १८ डिसेंबर २०१८ किंवा त्यानंतर महाराष्ट्र शासन विचारात घेईल.

२. महाराष्ट्र शासनाचे अपर मुख्य सचिव (महसूल, नोंदणी व मुद्रांक शुल्क), महसूल व वन विभाग, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, यांचेकडे वरील दिनांकापूर्वी उक्त मसुद्याच्या संबंधात कोणत्याही व्यक्तींकडून येणाऱ्या/ प्राप्त होणाऱ्या हरकती व सूचना शासनाकडून विचारात घेण्यात येतील.

नियमांचा मसुदा

१. **संक्षिप्त नाव आणि व्याप्ती.—** (१) या नियमांना, " महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरित करणे) नियम २०१८ " असे म्हणावे.

(२) सदर नियम हे कृषिक किंवा निवासी किंवा वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-२ अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनींना लागू राहतील.

२. **व्याख्या.—** (१) संदर्भानुसार दुसरा अर्थ अपेक्षित नसेल तर, या नियमांत,—

(अ) " अधिनियम " याचा अर्थ महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ असा आहे ;

(ब) " विकास आराखडा " याचा अर्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ यामधील तरतुदीनुसार तयार केलेला विकास आराखडा.

(क) “वार्षिक दर विवरणपत्र” याचा अर्थ महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, आणि त्या अन्वये तयार केलेले नियम मुंबई मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजार मूल्य ठरवणे) नियम, १९९५ यामधील तरतुदीनुसार प्रसिद्ध केलेले “वार्षिक दर विवरणपत्र” असा असून, तसेच, ज्या ठिकाणच्या जमिनीसाठी वार्षिक दर विवरणपत्र उपलब्ध नाही किंवा तयार करण्यात आलेले नाही त्या ठिकाणी जमिनीचे प्रचलित बाजार मूल्य हे संबंधित जिल्ह्यातील सहाय्यक संचालक, नगररचना विभाग यांनी निश्चित केलेले संबंधित वर्षाचे बाजार मूल्य असा राहील.

(ड) “प्रादेशिक योजना” याचा अर्थ महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ यामधील तरतुदीनुसार तयार केलेली प्रादेशिक योजना.

(प) “कलम” याचा अर्थ अधिनियमातील कलम असा आहे ;

(२) या नियमात वापरलेले, परंतु व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना अधिनियमांमध्ये अनुक्रमे नेमून दिल्याप्रमाणेच अर्थ असेल.

३. (१) या नियमांतील तरतुदींप्रमाणे भोगवटादार वर्ग-२ च्या किंवा भाडेपट्टयाच्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरण करण्यासाठी अशा भोगवटादार वर्ग-२ च्या जमिनीचा धारक किंवा भाडेपट्टाधारक संबंधित जिल्हाधिकाऱ्याकडे अर्ज करू शकेल.

(२) वरील उप-नियम (१) मधे नमूद केल्याप्रमाणे अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर, जिल्हाधिकारी अशा जमिनीचा तपशील व अशा जमीन प्रदानाच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन अथवा भंग झाला आहे का हे तपासून घेईल.

(३) अशा तपासणीमध्ये जमीन प्रदानाच्या अटी व शर्तीचा भंग झाल्याचे व अशा अटी व शर्तीचा भंग सक्षम प्राधिकाऱ्याने नियमानुकूल केलेला नसल्याचे निदर्शनास आल्यास, जिल्हाधिकारी असा अर्ज त्या बाबतची कारणे नमूद करून नाकारील.

(४) अशा तपासणीमधे जमीन प्रदानाच्या अटी व शर्तीचा भंग झाला नसल्याचे निदर्शनास आल्यास अथवा अटी व शर्तींचा झालेला भंग तो नियमानुकूल करण्यास सक्षम असलेल्या प्राधिकाऱ्याने नियमानुकूल केला असल्यास, जिल्हाधिकारी, खालील तक्त्यामधे नमूद केलेल्या अधिमूल्याचे शासनास प्रदान झाल्यानंतर भोगवटादार वर्ग-२ च्या किंवा भाडेपट्टयाच्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ जमिनीमधे रूपांतरण करण्याबाबतचे आदेश देईल.

तक्ता

(अ) कृषिक प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर किंवा भाडेपट्टयाने प्रदान केलेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरण करण्याकरिता देय रूपांतरण अधिमूल्य.

अ. क्र.	जमीन ज्या क्षेत्रात समाविष्ट आहे ते क्षेत्र आणि जमिनीचा वापर	सदर नियम **शासन राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षाच्या कालावधीसाठी आकारावयाच्या अधिमूल्याची रक्कम	सदर नियम **शासन राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षाच्या कालावधीनंतर आकारावयाच्या अधिमूल्याची रक्कम
(१)	(२)	(३)	(४)
१.	म.न.पा./न.पा./विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दीबाहेरील कृषि प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या (अ) ज्या जमिनी प्रादेशिक विकास आराखड्यात शेती / ना विकास वापर विभागात स्थित आहेत.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील शेतीच्या दराप्रमाणे येणाऱ्या किमतीच्या ५०% एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील शेतीच्या दराप्रमाणे येणाऱ्या किमतीच्या ७५ % एवढी रक्कम
	(ब) ज्या जमिनी प्रादेशिक विकास आराखड्यात अकृषिक (बिनशेती) वापर विभागात स्थित आहेत	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील संभाव्य बिनशेतीच्या दराप्रमाणे येणाऱ्या किमतीच्या ५० % एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील संभाव्य बिनशेतीच्या दराप्रमाणे येणाऱ्या किमतीच्या ७५% एवढी रक्कम
२.	कृषि प्रयोजनासाठी प्रदान केलेल्या व सध्यस्थितीमध्ये नगर पंचायत/	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किमतीच्या ७५%एवढी रक्कम

(१)	(२)	(३)	(४)
	नगरपालिका/महानगरपालिका/विशेष नियोजन प्राधिकरणाच्या हद्दीमध्ये स्थित असलेल्या जमिनी-ज्यांचा विकास आराखड्याप्रमाणे बिनशेती वापर अनुज्ञेय आहे अशा जमिनी किंवा ज्यांचा विकास आराखड्याप्रमाणे बिनशेती वापर अनुज्ञेय नाही अशा जमिनी	येणाऱ्या किमतीच्या ५०% एवढी रक्कम	

(ब) निवासी किंवा वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर किंवा भाडेपट्टयाने प्रदान केलेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरण करण्याकरिता देय रूपांतरण अधिमूल्य.

अ. क्र	जमिनिच्या भोगवट्याचा प्रकार	सदर नियम **शासन राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षाच्या कालावधीसाठी आकारावयाच्या अधिमूल्याची रक्कम	सदर नियम **शासन राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षाच्या कालावधीनंतर आकारावयाच्या अधिमूल्याची रक्कम
(१)	(२)	(३)	(४)
१.	भोगवटादार वर्ग-२ म्हणून धारण केलेली जमीन	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ५०% एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किमतीच्या ६०% एवढी रक्कम
२.	९९ वर्षांपर्यंतच्या कालावधीसाठी भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनी	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ५०% एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किमतीच्या ७५% एवढी रक्कम
३	९९ वर्षांपेक्षा अधिकच्या कालावधी-साठी भाडेपट्टयाने दिलेल्या व आजही भाडेपट्टयाचा तोच कालावधी कायम असलेल्या जमिनी	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ३७.५०% एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ७५% एवढी रक्कम
४	सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना भाडे-पट्टयाने प्रदान केलेल्या व आजही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या भोगवट्यात असलेल्या जमिनी	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या २५% एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ७५% एवढी रक्कम
५	सहकारी गृह निर्माण संस्थांना कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या व आजही सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या भोगवट्यात असलेल्या जमिनी.	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या २५% एवढी रक्कम	अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ६०% एवढी रक्कम

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने

राजेंद्र क्षीरसागर,
शासनाचे सहसचिव.

REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT

Madam Cama Marg , Hutatma Rajguru Chowk, Mantralaya,
Mumbai 400 032, dated the 17th November 2018.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA LAND REVENUE CODE, 1966.

No. Jamin 2018/C.R.90/J-1.—The following draft of rules which the Government of Maharashtra proposes to make in exercise of the powers conferred by sections 29 and 328 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah.XLL of 1966), and of all other powers enabling it in that behalf, is hereby published as required by sub-section (*1*) of section 329 of the said Code, for information of all the persons likely to be affected thereby, and notice is hereby given that the said draft will be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after the18th December 2018 ;

2. Any objection or suggestion, which may be received by the Additional Chief Secretary to the Government of Maharashtra, Revenue and Forests Department, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk, Mantralaya, Mumbai 400 032, from any person with respect to the said draft on or before the aforesaid date, will be considered by the Government.

DRAFT RULES

1. Short title and application.—(1)These rules may be called the Maharashtra Land Revenue (Conversion of Occupancy Class-II and Leasehold lands into Occupancy Class-I lands) Rules, 2018.

(2) These Rules shall apply to lands granted for agricultural or residential or commercial purpose on Occupancy Class-II or leasehold rights.

2. *Definitions*.—(1) In these Rules, unless the context otherwise requires,—

(*i*) “Act” means the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966) ;

(*ii*) “Development plan” means the Development plan prepared under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) ;

(*iii*) “Annual Statement of Rates” means the Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 framed under the Maharashtra Stamp Act (LX of 1958) and where such Annual Statement of Rates is not prepared or available, it means the rate of such land as determined by the Assistant Director of the Town Planning Department of the concerned District ;

(*iv*) “Regional plan” means the Regional plan prepared under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966) ;

(*v*) “section” means the section of the Act.

(2) Words and expressions used but not defined hereinabove shall have the same meanings as are assigned to them respectively in the Act.

3. (1) Any holder of Occupancy Class-II land or leasehold land may make an application to the concerned District Collector for conversion of Occupancy Class-II land or leasehold land into Occupancy Class-I land as per the provisions of these Rules.

(2) Upon receipt of any application under sub-rule (*1*), the Collector shall verify the particulars of the concerned land and whether there is any violation or breach of any of the terms or conditions of grant of such land.

(3) Upon such verification, if it is noticed that there is violation of any of the terms or conditions of grant of such land which has not been regularized by the Authority competent to do so, then the Collector may reject the application, by an Order, after recording the reasons therefor.

(4) Upon such verification, if it is noticed that there is no violation of any of the terms or conditions of grant of such land, or such violation, if any, has been regularized by the authority competent to do so, then the Collector shall by an Order, convert the Occupancy Class-II land or leasehold land into Occupancy Class-I land on payment of conversion premium as specified in the Table below:—

TABLE

(*A*) Conversion premium payable for conversion of Occupancy Class-II or leasehold lands granted for agricultural purposes only :—

Sr. No.	Area in which land is situated and user of land	Premium to be charged upto three years commencing from the date of publication of these rules in the *Official Gazette*.	Premium to be charged after expiry of three years from the date of publication of these rules in the *Official Gazette.* .
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Land granted for agricultural purposes situated outside the limits of any *Nagar Panchayat* or Municipal Council or Municipal Corporation or Special planning Authority,—	Fifty per cent of value of such land calculated as per agricultural rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy five per cent of value of such land calculated as per agricultural rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
	(i) allocated to agricultural or no development zone as per the Regional plan ; *(*ii*)* allocated to any non-agricultural zone as per the Regional plan.	Fifty per cent of value of such land calculated as per potential non-agricultural rate of such land specified in current Annual statement of Rates.	Seventy five per cent of value of such land calculated as per potential non-agricultural rate of such land specified in current Annual Statement of Rates.
2.	Land granted for agricultural purposes, situated within the limits of any *Nagar Panchayat* or Municipal Council or Municipal Corporation or Special Planning Authority and allocated to any non-agricultural zone as per Development plan, or where non-agricultural use of such land is not permissible as per the Development plan.	Fifty per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy five per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.

(*B*) Conversion premium payable for conversion of Occupancy Class-II or leasehold lands granted for residential or commercial purposes only :—

Sr. No.	Type of occupancy of land.	Premium to be charged upto three years commencing from the date of publication of these rules in the *Official Gazette*.	Premium to be charged after expiry of three years from the date of publication of these rules in the *Official Gazette.*
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Land held on Occupancy Class-II.	Fifty per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Sixty per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
2.	Land leased out for a period upto ninety-nine years.	Fifty per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy five per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
3.	Land leased out for a period of more than ninety-nine years and currently held for the same lease period.	Thirty Seven and half per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy five per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
4.	Land granted on leasehold rights to a Co-operative Housing Society and currently held by the Co-operative Housing Society.	Twenty five per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy five per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
5.	Land granted on Occupancy Class-II to a Co-operative Housing Society and currently held by the Co-operative Housing Society.	Twenty five per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Sixty per cent of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

RAJENDRA KSHIRSAGAR,
Joint Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY I/C DIRECTOR SHRI MANOHAR SHANKAR GAIKWAD, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 EDITOR : I/C DIRECTOR SHRI MANOHAR SHANKAR GAIKWAD.