महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्टयाने / कब्जेहक्काने धारण केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरीत करणे) नियम, २०२५ दि.०४ मार्च, २०२५ च्या अनुषंगाने मार्गदर्शन सूचना.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन परिपत्रक क्रमांक:जमीन-२०२५/प्र.क्र.२९/ज-१
मदाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय,मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक : २० ऑगस्ट, २०२५.

वाचा :- १. शासन अधिसूचना, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०१८/प्र.क्र.९०/ज-१, दि.०८ मार्च, २०१९.
२. शासन अधिसूचना, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०२२/प्र.क्र.१७०/ज-१, दि. २७ मार्च, २०२३.
३. शासन अधिसूचना, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०२३/प्र.क्र.२९२/ज-१, दि. १६ मार्च, २०२४, शुध्दीपत्रक दि. १८.०३.२०२४ व दि. २८.०६.२०२४.
४. शासन अधिसूचना, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०२५/प्र.क्र.२९/ज-१, दि.०४.०३.२०२५ व शुध्दीपत्रक दि.०६.०३.२०२५.
५. शासन पत्र, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-२०१८/प्र.क्र.९०/ज-१, दि. ०८.०३.२०१९.
६. शासन पत्र,महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-२५२२/७७/प्र.क्र.११/ज-२, दि.०३.०३.२०२२.
७. शासन पत्र, महसूल व वन विभाग क्र.जमीन-२०२१/प्र.क्र.६७/ज-१, दि.२१.०६.२०२२.
८. शासन पत्र, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०२३/प्र.क्र.२९२/ज-१,दि.०६.०९.२०२४.

प्रस्तावना :-

कृषिक, निवासी, वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक प्रयोजनासाठी प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारावर किंवा भाडेपट्टयाने प्रदान केलेल्या जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरण करण्यासाठी शासन अधिसूचना, दि. ०८ मार्च, २०१९ व दि. २७ मार्च, २०२३ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करणे) नियम,२०१९ अन्वये प्रसिध्द करण्यात आले आहेत. या नियमान्वये सवलतीच्या दराने अधिमूल्य भरुन भोगवटादार वर्ग १ चे वर्ग २ मध्ये रुपांतरण करण्यासाठी देण्यात आलेली एकूण ५ वर्षांची मुदत दि.०७ मार्च, २०२४ रोजी संपुष्टात आलेली आहे. तसेच, महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ अणि भाडेपट्टयाने / कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरीत करणे) व्दितीय सुधारणा नियम, २०२४ अन्वये भाडेपट्टयाने / कब्जेहक्काने दिलेल्या शासकीय जमिनीवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकरीता शासन अधिसूचना, दि.१६.०३.२०२४ अन्वये सवलतीच्या दराने अधिमूल्य भरणेबाबत देण्यात आलेली मुदत दि. ३० सप्टेंबर, २०२४ रोजी संपुष्टात आलेली आहे.

भोगवटादार वर्ग-२ मधून वर्ग-१ मध्ये रुपांतरित करावयाच्या योजनांचा कालावधी संपुष्टात आला असल्याकारणाने योजनेच्या लाभापासून वंचित असलेल्यांची संख्या पाहता, विविध लोकप्रतिनिधींनी निवेदनांद्वारे तसेच, विधीमंडळात उक्त नमूद योजनेस मुदतवाढ देणेबाबत शासनाकडे वारंवार मागणी करण्यात येत होती. सदर बाब विचारात घेता, यासंबंधीचे संदर्भाधिन क्र. १ ते ३ येथील नमूद अधिसूचना अधिक्रमित करून, शेती/अकृषिक, निवासी, वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक प्रयोजनासाठी तसेच भाडेपट्टयाने / कब्जेहक्काने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारावर किंवा भाडेपट्टयाने प्रदान केलेलया जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरण करण्यासाठी **महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ अणि भाडेपट्टयाने / कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरीत करणे) नियम, २०२५** तयार करून, शासन अधिसूचना, दि. ०४ मार्च, २०२५ अन्वये सदर नियम प्रसिध्द करण्यात आलेले आहेत.

तथापि, शासन अधिसूचना, दि. ०४ मार्च, २०२५ अन्वये सदर प्रसिध्द करण्यात आलेल्या नियमानुसार अंमलबजावणी / कार्यवाही करताना, यापूर्वी शासन स्तरावर / जिल्हाधिकारी स्तरावर दाखल करण्यात आलेल्या अथवा प्रलंबित असलेल्या प्रकरणांना सदरहू लागू करता येतात किंवा कसे, तसेच इतर काही धोरणात्मक मुद्यांच्या अनुषंगाने याबाबत क्षेत्रिय स्तरावर तसेच जनसामान्यांमध्ये संभ्रमावस्था निर्माण झाल्याची बाब शासनाच्या निदर्शनास आली आहे. यास्तव, महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्टयाने / कब्जेहक्काने धारण केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरीत करणे) नियम, २०२५ दि.०४ मार्च, २०२५ च्या बाबत सर्वकष मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

<u>शासन परिपत्रक</u> :-

१) सोबत जोडलेल्या शासन अधिसूचना, दि. ०४ मार्च, २०२५ व शुध्दीपत्रक दि. ०६ मार्च, २०२५ अन्वये प्रसिध्द करण्यात आलेल्या महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ अणि भाडेपट्टयाने / कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरीत करणे) नियम, २०२५ मधील सर्व नियमांचे काटेकोर पालन करणे सर्व संबंधित क्षेत्रिय अधिकाऱ्यांची जबाबदारी राहील.

२) महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करणे) नियम,२०१९ दि.०८.०३.२०१९, महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करणे) (सुधारणा) नियम,२०२३ दि. २७.०३.२०२३ तसेच, महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करणे स्वयंपुनर्विकास अभय योजना) (दुसरी सुधारणा) नियम,२०२४ दि. १६ मार्च, २०२४ अन्वये शासन स्तरावर / जिल्हाधिकारी स्तरावर दाखल करण्यात आलेल्या अथवा प्रलंबित असलेल्या ज्या प्रकरणांवर अद्याप आदेश निर्गमित झालेले नाहीत, अशा प्रकरणांच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहेत.:-

अ) विहीत करण्यात मुदतीत अथवा मुदतीनंतर दाखल करण्यात आलेले व प्रलंबित असलेले अर्ज,

आ) शासन स्तरावर अथवा संबंधित सक्षम प्राधिकारी यांच्याकडे किंवा शासन मान्यतेने योग्य ती अधिमूल्याची रक्कम भरण्याबाबत कळविल्यानंतर देखील अधिमूल्याची रक्कम न भरल्यामुळे प्रलंबित असलेले अर्ज,

इ) संबंधित व्यक्ती / संस्था यांचेकडून अधिमूल्याची अंशत: रक्कम सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे भरणा केली आहे आणि याबाबतचे अंतिम आदेश अद्याप पारित झाले नाहीत असे अर्ज,

अशा सर्व प्रकरणांना महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने / कब्जेहक्काने धारण केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरीत करणे) नियम, २०२५ दि.०४ मार्च, २०२५ मधील तरतुदी लागू राहतील. यास्तव, सदरहू नियम लागू होण्यापूर्वी प्रलंबित अर्जाबाबत नवीन नियम, २०२५ प्रमाणेच अधिमूल्य भरण्याची नोटीस अर्जदार यांना देण्यात येणार असल्याने आणि अर्जदारास त्याबाबत काही आक्षेप असल्यास त्यास सदरचे आक्षेप मांडण्याची मुभा मिळणार असल्याने, सदर नियम-२०२५ अन्वये कार्यवाहीकरीता अर्ज ग्राह्य धरावेत.

३) नागरिकांना सार्वजनिक सोयी, सुविधा उपलब्ध करुन देण्यासाठी तसेच अत्यावश्यक सेवांकरिता विविध संस्था, केंद्र व राज्य शासनाचे विभाग, महामंडळे, व्यक्ती यांना शासनाने प्रदान केलेल्या जागा/भुखंड निरंतर त्याच प्रयोजनाकरिता वापरण्यात येण्याच्या अनुषंगाने, अशा कोणत्याही अत्यावश्यक सेवांसाठी प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींचा या नियमान्वये भोगवटादार वर्ग-२/भाडेपट्टाधारक हा धारणाधिकार भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरीत करता येणार नाही.

४) निवासी व वाणिज्यिक किंवा निवासी व औद्योगिक अशा मिश्र प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्याने अथवा कब्जेहक्काने भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर प्रदान करण्यात आलेल्या किंवा असा मिश्र वापर अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या भूखंड / जमिनीचा धारणाधिकार भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करताना अशा रुपांतरणासाठी शासनास देय असलेले अधिमूल्य त्या त्या वापराखालील क्षेत्राच्या प्रमाणात व अशा वापरास लागू असलेल्या अधिमूल्याच्या दराप्रमाणे आकारण्यात यावे.

५) शासकीय भाडेपट्टा मिळकतीचे भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारामधून भोगवटादार वर्ग-१ या धारणाधिकारात रुपांतरण करण्याचे प्रयोजन असल्यास, अशा प्रकरणी भाडेपट्टाधारकांचा शासनासोबत करण्यात आलेल्या कराराचा कालावधी शिल्लक असल्यास, उर्वरित असलेला कराराचा कालावधी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरीत करताना विचारात घेऊ नये.

६) सदर अधिसूचनेतील तरतूदी या महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अंतर्गत प्रदान केलेल्या जमिनींना लागू होत नाहीत.

७) निवासी, वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर किंवा भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या किंवा प्रदानानंतर असा वापर अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करताना, एखादया जमिनीचा / भुखंडाचा विधिवत वापरात बदल अस्तित्वातील कायदा, नियम, अथवा शासन निर्णय, आदेशान्वये अनुज्ञेय केला असेल, तर असा अनुज्ञेय वापरातील बदल विचारात घेऊन अधिमूल्य आकारावे.

८) शासकीय जमिनीच्या प्रदानानंतर वापरात बदल अनुज्ञेय केलेल्या प्रकरणी भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारामधून भोगवटादार वर्ग-१ या धारणाधिकारात रुपांतरण करताना त्या त्या वेळी प्रचलित असलेल्या धोरणाप्रमाणे वापरातील बदलापोटीचे अधिमूल्य आकारून निवासी वापरासाठी परवानगी घेतलेल्या जमिनींचे क्षेत्र भोगवटादार वर्ग-१ या धारणाधिकारात रुपांतरण करताना शासन अधिसूचना, दि.०४ मार्च,२०२५ मधील नियम -३ (४) (ब) च्या रकान्यातील अनु क्र.२, ३, ४ अथवा ५ अन्वये कार्यवाही करावी.

९) ज्या शासकीय जमिनी / मिळकती भाडेपट्ट्याने एखादी व्यक्ती / संस्था / ट्रस्ट यांना प्रदान करण्यात आल्या आहेत. अशा मिळकतींचे व्यक्ती / संस्था / ट्रस्ट यांचेकडून सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या मान्यतेने हस्तांतरण झाले असेल अथवा परवानगीशिवायचे हस्तांतरण नियमानुकूल केले असेल, तर अशा मिळकती सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना प्रदान केल्या आहेत, असे गृहीत धरले जाईल. सबब, व्यक्ती / संस्था / ट्रस्ट यांच्याकडून उक्त नमूद केल्याप्रमाणे मिळकतींचे झालेले हस्तांतरण नियमातील तरतुदीनुसार अनर्जित रक्कम आकारून नियमानुकूल करण्यात आले असेल तर अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांकडील मिळकतींकरीता देखील शासन अधिसूचना, दि.०४ मार्च, २०२५ मधील तरतुदी लागू राहतील.

१०) स्वयंपुनर्विकास करणाऱ्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना उपलब्ध होणाऱ्या वाढीव चटईक्षेत्र निर्देशांकापैकी (FSI) २५% चटईक्षेत्र (FSI) प्रधानमंत्री आवास योजनेतील लाभार्थ्यांना द्यावे लागेल. जर अतिरिक्त/वाढीव चटईक्षेत्र (FSI) उपलब्ध होत नसेल तर, सहकारी गृहनिर्माण संस्था ५% अधिमूल्य आकारणीच्या सवलतीस पात्र राहणार नाही.

तसेच, स्वयंपुनर्विकास करणाऱ्या संस्थेने वाढीव चटईक्षेत्राच्या २५% क्षेत्र प्रधानमंत्री आवास योजनेसाठी)PMAY) उपलब्ध करुन न दिल्यास या प्रयोजनाकरीता भरण्यात आलेली अधिमूल्याची रक्कम शासन जमा करण्यात येईल व असे भूखंड पुन्हा वर्ग-२ समजण्यात येतील.

११) स्वयंपुनर्विकास करणाऱ्या गृहनिर्माण संस्थेने सदर योजनेचा लाभ घेतल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षाच्या आत स्वयंपुनर्विकासाची प्रक्रिया सुरू करणे आवश्यक राहील. सदर तरतुदीनुसार स्वयंपुनर्विकासाची प्रक्रिया दोन वर्षात सुरू न झाल्यास त्या दिनांकापासून त्यापुढील दोन वर्षाची मुदतवाढ देण्यास शासन सक्षम प्राधिकारी असेल. तथापि, मुदतवाढीच्या विहीत कालावधीमध्ये स्वयंपुनर्विकासाची

प्रक्रिया सुरू न झाल्यास या प्रयोजनाकरीता भरण्यात आलेली अधिमूल्याची रक्कम शासन जमा करण्यात येईल व असे भूखंड पुन्हा वर्ग-२ समजण्यात येतील.

१२) भोगवटादार वर्ग-२ अथवा भाडेपट्टयाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींचे रुपांतरण करण्यासाठीच्या अधिमूल्याची रक्कम रू.१ कोटीपेक्षा अधिक येत असेल, अशा प्रकरणी राज्य शासनाची पूर्व मान्यता घेतल्याखेरीज, जिल्हाधिकारी अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरणाचे कोणतेही आदेश पारीत करू शकणार नाहीत. तसेच, अधिमूल्याची रक्कम रू.१ कोटीपेक्षा अधिक असलेली प्रकरणे प्राप्त झाल्यापासून तीन महिन्यात छाननी करून जिल्हाधिकारी असे प्रस्ताव शासन पूर्व मान्यतेस्तव सादर करतील.

१३) भोगवटादार वर्ग-२ अथवा भाडेपट्टयाने प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींच्या मूळ मंजूर प्रयोजनासाठीचा प्रत्यक्ष वापर सुरू केल्याच्या दिनांकापासून ५ वर्षांचा कालावधी पूर्ण झाल्याखेरीज, अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करता येणार नाही.

१४) भोगवटादार वर्ग-१ रुपांतरणाकरीता प्राप्त झालेल्या कोणत्याही परिपूर्ण अर्जावर जिल्हाधिकारी यांनी अर्ज प्राप्त झाल्यापासून जास्तीत जास्त तीन महिन्याच्या आत योग्य तो निर्णय घ्यावा.

१५) भोगवटादार वर्ग-२ चे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करण्याचे अंतिम आदेश निर्गमित करण्यापूर्वी, अधिमूल्याची रक्कम भरून घेण्याबाबत बजावण्यात आलेल्या नोटीसीच्या दिनांकापासून तीन महिन्यात अधिमूल्याची रक्कम भरणे आवश्यक राहील.

१६) "राज्यातील वनजमिनींचा / वनक्षेत्राचा अभिलेख वन विभागांच्या क्षेत्रिय कार्यालयाव्दारे वन नोंदवहीमध्ये (Form No. १) ठेवला जातो. तथापि, वन क्षेत्राबाबतच्या महसूली नोंदी अद्ययावत नसल्याकारणाने वनक्षेत्राची खरेदी विक्री, अतिक्रमण इ. बाबींमुळे न्यायालयीन प्रकरणे उद्भवतात. तसेच, सन १९८० पूर्वी वा त्यानंतर देखील अधिसूचित वन जमिनी ह्या विविध कारणांस्तव वेगवेगळया प्रयोजनांसाठी वाटप करण्यात आलेल्या आहेत. तथापि, अशा जमिनींचे वन विभागाच्या अभिलेख्यामध्ये वन क्षेत्राची नोंदी कायम आहेत. यास्तव, शासन अधिसूचना दि.०८.०३.२०१९, दि.२७.०३.२०२३ व दि. ०४.०३.२०२५ अन्वये भोगवटादार वर्ग-२ मधून वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करण्याबाबतच्या अधिसूचनेतील तरतूदी या वनक्षेत्रास तसेच, महसूल विभागाव्दारे विविध प्रयोजनास्तव वाटप करण्यात आलेल्या वा खरेदी विक्री झालेल्या कोणत्याही वनक्षेत्रास लागू होत नाहीत, याची सर्व जिल्हाधिकारी यांनी नोंद घ्यावी."

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आले असून त्याचा संकेताक २०२५०८२०११४९०७९९१९ असा आहे, हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येते आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

SANJAY AUDUMBAR DHARURKAR

Digitally signed by SANJAY AUDUMBAR DHARURKAR
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=Revenue and Forest Department,
2.5.4.20=637145FD393D6D5C713E94E6DA7BC6BEE23011448B7FC64D138630B9C76AE7A2, postalCode=400032, st=Maharashtra,
serialNumber=FCF7172A73579B34FA622983D8FB647780FBEF1D35A1CA975955EB9193F3F800, cn=SANJAY AUDUMBAR DHARURKAR
Date: 2025.08.20 11:50:52 +05'30'

(संजय धारुरकर)
उप सचिव,महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१) मा.राज्यपाल,महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन,मलबार हिल,मुंबई-३२.
२) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव,मंत्रालय,मुंबई-३२.
३) मा. उपमुख्यमंत्री (नगर विकास) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
४) मा. उपमुख्यमंत्री (वित्त व नियोजन) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
५) मा.मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय,मुंबई-३२.
६) मा.राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय,मुंबई-३२.
७) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय,मुंबई-३२.
८) अपर मुख्य सचिव,(महसूल) महसूल व वन विभाग याचे स्वीय सहायक.
९) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक,भूमी अभिलेख,पुणे.
१०) प्रधान सचिव,महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय,मुंबई.
११) महासंचालक,माहिती व जनसंपर्क संचालनालय,मुंबई.
१२) सर्व विभागीय आयुक्त / सर्व जिल्हाधिकारी.
१३) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १/२, मुंबई/नागपूर.
१४) महालेखापाल (लेखा परिक्षा) महाराष्ट्र १/२, मुंबई/नागपूर.
१५) अधिदान व लेखा अधिकारी,मुंबई.
१६) निवासी लेखा अधिकारी,मुंबई.
१७) सर्व मंत्रालयीन प्रशासकीय विभाग.
१८) सर्व सहसचिव/उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय,मुंबई-३२.
१९) सर्व "ज " समूह कार्यासन, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय,मुंबई-३२
२०) निवड नस्ती (कार्यासन ज-१)