

PRESIDENT
Deepak Goradia
IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Nayan A. Shah

PRESIDENT-ELECT
Boman Irani

SR. VICE PRESIDENTS
Harish Patel
Nainesh Shah
Domnic Romell
Bandish Ajmera

VICE PRESIDENTS
Sukhraj Nahar
Jayesh Shah
Ajay Ashar

HON. SECRETARY
Pritam Chivukula

TREASURER
Munish Doshi

SPECIAL PROJECTS
Parag Munot
Sandeep Raheja
Navin Makhija
Raseshi Kanakia
Shahid Balwa
Subodh Runwal

HON. JT. SECRETARIES
Shailesh G. Puranik
Dhaval Ajmera
Pratik Patel

JT. TREASURERS
Mukesh Patel
Tejas Vyas

CO-ORDINATORS
Nayan Bheda
Rajesh Prajapati
Dr. Harshul Savla

COMMITTEE MEMBERS
Gautam Ahuja
Deepak Gundecha

INVITEE MEMBERS
Shailesh Sanghvi
Sachin Mirani
Nikunj Sanghavi
Rajeev Jain
Shyamal Mody
Digant Parekh
Rushank Shah
Samyag Shah
Jayesh C. Shah
Sunny Bijlani
Sahil Parikh
Naman Shah
Ricardo Romell
Binitha Dalal

PAST PRESIDENTS
Mayur Shah
Dharmesh Jain
Vyomesh Shah
Paras Gundecha
Pravin Doshi
Mohan Deshmukh
Mofatraj Munot
Rajnikant Ajmera
Late G. L. Raheja
Late Lalit Gandhi
Late Babubhai Majethia

CREDAI-MCHI UNITS

PRESIDENT, THANE
Ajay Ashar

PRESIDENT, KALYAN DOMBIVLI
Shrikant Shitole

PRESIDENT, MIRA VIRAR CITY
Ashit Shah

PRESIDENT, RAIGAD
Kiran Bagad

PRESIDENT, NAVI MUMBAI
Vijay Lakhani

Ref. No. MCHI/PRES/20-21/071

December 8, 2020

प्रति,

मा. अपर मुख्य सचिव (महसूल)

महसूल व वन विभाग

महाराष्ट्र शासन

मंत्रालय, मुंबई-400 032

विषय: भोगवटादार वर्ग-2 किंवा भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचा धारणाधिकार

भोगवटादार वर्ग-1 सत्ताप्रकारामध्ये रुपांतरित करताना द्यावयाच्या अधिमूल्यामध्ये सवलत देण्याबाबत. तसेच सदर नियमातील नियमित दराने अधिमूल्य अदा करावयाचा कालावधी वाढविण्याबाबत.

आदरणीय महोदय,

(अ) रुपांतरण अधिमूल्यामध्ये सवलत मिळणेबाबत

1. भोगवटादार वर्ग-2 सत्ताप्रकाराने किंवा भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या निवासी, कृषिक, वाणिज्यीक किंवा औद्योगिक प्रयोजनासाठीच्या मिळकतीचा धारणाधिकार भोगवटादार वर्ग-1 सत्ताप्रकारामध्ये रुपांतरित करण्यासाठी शासनाच्या महसूल विभागाने दिनांक 8 मार्च 2019 रोजी नियम प्रसिद्ध केले आहेत.
2. सदर नियमातील तरतूदीनुसार नियम प्रसिद्ध होण्याच्या दिनांकापासून 3 वर्षांच्या कालावधीसाठी विशिष्ट दराने व त्यानंतरच्या कालावधीमध्ये वाढीव दराने अधिमूल्य अधिमूल्य अदा करून अशा मिळकती भोगवटादार वर्ग-1 सत्ताप्रकारामध्ये रुपांतरित करून घेण्याची तरतूद करण्यात आली आहे.
3. राज्यामध्ये, देशामध्ये आणि संपूर्ण जगभर कोविड-2019 चा प्रादुर्भाव माहे मार्च 2020 पासून सुरू झाला आहे. कोविड-2019 चा प्रादुर्भाव अद्यापी ओसरलेला नाही किंवा पूर्णतः संपुष्टात आलेला नाही.
4. कोविड-2019 चा प्रादुर्भाव रोखण्यासाठी शासनाने जाहीर केलेल्या विविध उपाय योजनांमध्ये लॉकडाऊनचाही अंतर्भाव होता. लॉकडाऊनमुळे सर्व व्यवहार ठप्प झाले होते. त्यानंतर शासनाने लॉकडाऊनमधील निर्बंध टप्प्या-टप्प्याने शिथिल केले असले तरीही पूर्ण अर्थव्यवस्था अद्यापही पूर्वीच्या गतीने मार्गक्रमण करत नाही ही वस्तुस्थिती नाकारता येत नाही.
5. बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने आणि इतर काही मंडळांनी (म्हाडा इत्यादी) तसेच शासनाच्या काही विभागांनी देखील नागरिकांना / व्यावसायिकांना ज्या विविध प्रकारच्या अधिमूल्यांची अदायगी करणे आवश्यक असते, त्या अधिमूल्यांच्या दरामध्ये काही प्रमाणात सवलत दिलेली आहे.

6. वर नमूद केलेल्या पार्श्वभूमीवर दिनांक 8 मार्च 2019 रोजी प्रसिद्ध केलेल्या विषयांकित नियमातील अधिमुल्याच्या दरामध्ये देखील सवलत देणे अगत्याचे आहे. जमिनीचा सत्ताप्रकार भोगवटादार वर्ग-1 असा रुपांतरीत करून घेतल्यास अशा जमिनीची खुल्या बाजारातील ऊलाढाल वाढण्यास निश्चितच मदत होते. अशा मिळकतीच्या व्यवहारामुळे आर्थिक ऊलाढाल वाढते, केंद्र व राज्य शासनास मुद्रांक शुल्क, वस्तु व सेवा कर इत्यादी करांच्या माध्यमातून उत्पन्न देखील मिळते. अशा मिळकती विकसित केल्याने त्यापोटी होणाऱ्या खर्चामुळे राज्याचे ढोबळ उत्पन्न देखील वाढते. त्याच समवेत अशा विकसित मिळकती खरेदी करतानाही राज्य व केंद्र शासनास विविध मार्गाने उत्पन्न प्राप्त होते.
7. भोगवटादार वर्ग-2 सत्ताप्रकारातून भोगवटादार वर्ग-1 सत्ताप्रकारामध्ये धारणाधिकार रुपांतरीत करून मिळण्यासाठी सर्वसामान्य जनतेस व व्यावसायिकांना प्रोत्साहन मिळावे या हेतूने तसेच सद्यस्थितीमधील अर्थव्यवस्थेमधील मंदीसदृश्य वातावरण विचारात घेता अशा मिळकती भोगवटादार वर्ग-1 सत्ताप्रकारामध्ये रुपांतरीत करून घेण्यासाठीच्या अधिमुल्यामध्ये भरीव प्रमाणामध्ये सुट देण्यात आल्यास अशा मिळकतीच्या हस्तांतरणाचे व्यवहार मोठ्या प्रमाणावर होतील. त्याचप्रमाणे अशा मिळकतीच्या हस्तांतरणापश्चात अशा मिळकतीच्या विकसनापोटी व खरेदी-विक्रीमुळे होणाऱ्या व्यवहारांमधून देखील शासनास मोठ्या प्रमाणावर महसूल प्राप्ती होईल.
8. वर नमूद केलेल्या पार्श्वभूमीवर खालीलप्रमाणे विनंत्या करण्यात येतात-
 - a. विषयांकित नियमांमधील नियमित दराने अदा करावयाच्या अधिमुल्याची रक्कम सद्यस्थितीमध्ये असलेल्या दराच्या निम्म्या दराने आकारण्याची दुरुस्ती करण्यात यावी.
 - b. दिनांक 8 मार्च 2019 प्रसिद्ध केलेल्या नियमातील नियम प्रसिद्ध होण्याच्या दिनांकापासून 3 वर्षांपर्यंतचा कालावधी हा कोविड-2019 चा प्रादुर्भाव व त्याचे अर्थव्यवस्थेवर झालेले परिणाम विचारात घेता सदर कालावधी 1 वर्षाने म्हणजेच दिनांक 7 मार्च 2023 पर्यंत वाढविण्यात यावा.
 - c. भोगवटादार वर्ग-1 सत्ताप्रकारामध्ये रुपांतरण करताना अधिमुल्याच्या दरात घट केल्यास त्यामुळे अशा रुपांतरणासाठी अधिक व्यक्ती / व्यावसायिक प्रवृत्त होतील. त्यामुळे अशा रुपांतरणाच्या माध्यमातूनही शासनास सद्यस्थितीमध्ये प्राप्त होणाऱ्या महसूलापेक्षा अधिकचा महसूल निश्चितच प्राप्त होईल. त्याचप्रमाणे केवळ रुपांतरणासाठीचे अधिमुल्य असा विचार न करता अशा रुपांतरणानंतर मिळकतीचे होणारे खरेदी-विक्रीचे होणारे व्यवहार, त्यातून मिळणारा मुद्रांक शुल्क व वस्तु व सेवा करांचा हिस्सा, अशा मिळकतीच्या विकसनापोटी होणाऱ्या खर्चावरील वस्तु व सेवा कर व इतर करांमध्ये शासनास मिळणारा वाटा आणि अशा मिळकती विकसित झाल्यानंतर विकसनापश्चातच्या विक्रीपोटी शासनास मिळणारा मुद्रांक शुल्क व वस्तु व सेवा कर या माध्यमातून मिळणारा वाढीव महसूल असा सर्वांगीण विचार (Holistic Approach) करून वर नमूद केलेल्या परिच्छेदातील दोन मागण्या मंजूर करण्यात याव्यात अशी विनंती आहे.

(ब) मिश्र वापरासाठीच्या अधिमुल्याचे प्रमाणीकरण (Rationalization of premium for mixed use)

9. यापूर्वी काही प्रकरणांमध्ये शासनाने त्यापूर्वी विशिष्ट प्रयोजनासाठी वाटप केलेल्या जमिनीच्या वापरात बदलाच्या परवानग्या दिल्या आहेत. अशा प्रकरणामध्ये वापरात बदल करून निवासी किंवा निवासी तथा वाणीज्यीक किंवा काही प्रकरणात विकास आराखड्यानुसार अनुज्ञेय असलेला वापर करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे.

10. परिच्छेद क्रमांक 9 मध्ये नमूद केलेल्या प्रकरणातील मिळकतीपैकी काही मिळकतीसंदर्भात विविध महापालिकांच्या विकास आराखड्यानुसार मिश्र वापर अनुज्ञेय होता / आहे. (निवासी व वाणीज्यीक तसेच अन्य अनुज्ञेय वापर अशा अर्थाने मिश्र वापर)
11. दिनांक 1 मार्च 2019 रोजीचे नियम प्रसिद्ध झाल्यानंतर शासनाच्या महसूल विभागाने दिनांक 8 मार्च 2019 रोजीचे स्पष्टीकरण सर्व विभागीय आयुक्त आणि जिल्हाधिकारी यांना पाठविले आहे.
12. दिनांक 8 मार्च 2019 रोजीच्या स्पष्टीकरणानुसार ज्या जमीनी भोगवटादार वर्ग-2 / भाडेपट्ट्यामधून भोगवटादार वर्ग-1 मध्ये रूपांतरीत करावयाच्या आहेत, त्या जमीनी जर महापालिकेच्या विकास आराखड्यात मिश्र वापरासाठी अनुज्ञेय असतील तर अशा प्रकरणांमध्ये जमीनीच्या वापराखालील क्षेत्रानुसार अधिमूल्य आकारावे असे कळविण्यात आले आहे. म्हणजेच जेव्हा क्षेत्र विकास आराखड्यात निवासी वापरासाठी निर्देशित आहे तेव्हा त्या क्षेत्रासाठी निवासी दराने रूपांतरणासाठीचे अधिमूल्य आकारणे आणि जेव्हा क्षेत्र वाणीज्यीक वापरासाठी निर्देशित आहे तेव्हा त्या क्षेत्रासाठी वाणीज्यीक दराने रूपांतरणासाठीचे अधिमूल्य आकारावे असे हे स्पष्टीकरण आहे.
13. परिच्छेद क्रमांक 9 मधील प्रकरणांपैकी ज्या प्रकरणांमध्ये यापूर्वीच वापरात बदल करून मिळकती विकसित करण्यात आल्या आहेत, त्या प्रकरणात विकास पूर्ण होऊन संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था किंवा तत्सम आस्थापनांना जमीनी त्यावरील बांधकामांसह हस्तांतरीत होऊन गेल्या असल्याने अशा प्रकरणांमध्ये अशी जमीन मिश्र वापरासाठी अनुज्ञेय असली तरीही सद्यस्थितीमध्ये वर्ग-2 मधून वर्ग-1 मध्ये रूपांतरणासाठी कोणीही समोर येऊन अधिमूल्य अदा करण्याची शक्यता नाही.
14. क्रेडाई एमसीएचआय प्रस्ताव आहे की, ज्या भोगवटादार वर्ग-2 / भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या मिळकतीचा महापालिकेच्या विकास आराखड्यानुसार मिश्र वापर अनुज्ञेय आहे, त्या प्रकरणात सरासरीने 50 टक्के क्षेत्र निवासी आणि 50 टक्के क्षेत्र वाणीज्यीक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येईल असे ग्राह्य धरून त्यानुसार रूपांतरणासाठीच्या अधिमूल्याची आकारणी करण्यात यावी.
15. वरीलप्रमाणे सरासरी संभाव्य वापर ग्राह्य धरून अधिमूल्य आकारल्यास शासनाचे नुकसान संभवत नाही. तथापी, असे स्पष्टीकरण न केले गेल्यास परिच्छेद क्रमांक 14 मधील संभाव्य गैरवापर होऊ शकतो.
16. (क) वाणीज्यीक व औद्योगिक प्रयोजनासाठी वाटप केलेल्या मिळकतीच्या धारणाधिकारात रूपांतरण करण्यासाठीच्या अधिमूल्यामध्ये सवलत मिळण्याबाबत
17. शासनाने वाणीज्यीक व औद्योगिक प्रयोजनासाठी शासकीय जमीनी प्रदान केल्या आहेत. अशा रीतीने जमीनी प्राप्त करून घेतल्यानंतर अशा व्यावसायिकांनी / उद्योजकांनी प्रदान केलेल्या जमीनीवर व्यवसाय / उद्योग उभारून राज्याच्या रोजगार निर्मितीत भर घातली आहे. तसेच राज्यास विविध करांच्या माध्यमातून भरीव स्वरूपाचे महसूली उत्पन्नही मिळऊन दिले आहे. निवासी प्रयोजनासाठी शासकीय जमीनी देताना सवलतीची कब्जेहक्काची रक्कम आकारण्याचे शासनाचे धोरण आहे. अशा रीतीने सवलतीच्या दराने निवासी प्रयोजनासाठी शासकीय जमीन प्राप्त करून घेतली असल्यानंतरही अशा जमीनीच्या धारणाधिकाराचे रूपांतरण करण्यासाठी विषयांकित नियमात 15 टक्के ईतकेच अधिमूल्याची तरतूद करण्यात आली आहे. ऊलटपक्षी कब्जेहक्काची पूर्ण

किंमत अदा केलेल्या व्यावसायिक / उद्योजकांना मात्र त्यांच्या जमीनीचे रुपांतरण वर्ग-1 सत्ता प्रकारामध्ये करून घेताना तब्बल 50 टक्के ईतक्या अधिमूल्याच्या भुर्दंडास सामोरे जावे लागत आहे. या पार्श्वभूमीवर अशी विनंती करण्यात येते की, अशा प्रकरणातील अधिमूल्याचा दर 25 टक्के ईतका कमी करण्यात यावा.

18. तसेच औद्योगिक / वाणीज्यीक प्रयोजनासाठी जर कब्जेहक्काच्या रकमेत कोणतीही सवलत न घेता पूर्ण बाजारभावाची रक्कम अदा करण्यात आली असेल तर अशा प्रकरणात विषयांकित नियमातील तक्ता ब खालील प्रथम परीच्छेदातील तरतूदीत खाली नमूद केल्यानुसार सुधारणा करण्यात यावी:-

“परंतु कब्जेहक्काच्या रकमेमध्ये कोणतीही सवलत न देता पूर्ण कब्जेहक्काची रक्कम वसूल करून रहिवास / वाणीज्यीक / औद्योगिक प्रयोजनासाठी कब्जेहक्काने प्रदान करण्यात आलेल्या भूखंडाचा / जमीनीचा धारणाधिकार भोगवटादार वर्ग-1 मध्ये रुपांतरीत करताना अशा जमीनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरण पत्रातील दराप्रमाणे येणा-या किंमतीच्या 10 टक्के ईतकी रक्कम अधिमूल्य म्हणून आकारण्यात यावी”

19. वर नमूद केलेल्या विनंत्या मंजूर करण्याबाबत सहानुभुतीपूर्वक विचार करण्यात यावा.

आपले विश्वासू,

क्रेडई-एमसीआयआय



दीपक गोराडिया

अध्यक्ष



प्रीतम चिवकुला

मा. सचिव