



सत्यमेव जयते

## भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांचा अहवाल

महाराष्ट्राच्या औद्योगिक विकासात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास  
महामंडळाच्या (मऔविम) भूमिकेवर कामगिरी लेखापरीक्षण



SUPREME AUDIT INSTITUTION OF INDIA  
लोकहितार्थ सत्यनिष्ठा  
Dedicated to Truth in Public Interest



महाराष्ट्र शासन  
वर्ष 2023 चा अहवाल क्रमांक 5



**भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक  
यांचा अहवाल**

**महाराष्ट्राच्या औद्योगिक विकासात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास  
महामंडळाच्या (मऔविम) भूमिकेवर कामगिरी लेखापरीक्षण**

**महाराष्ट्र शासन**

**वर्ष 2023 चा अहवाल क्रमांक 5**



अनुक्रमणिका			
तपशील	संदर्भ		
	परिच्छेद	पृष्ठ	
दर्शनी अभिप्राय		iii	
कार्यकारी सारांश		v-viii	
<b>प्रकरण I: प्रस्तावना</b>			
प्रस्तावना	1.1	1	
संघटनात्मक संरचना	1.2	2	
लेखापरीक्षणाची उद्दिष्टे	1.3	3	
लेखापरीक्षणाचे निकष	1.4	3	
लेखापरीक्षणाची व्याप्ती आणि पद्धती	1.5	4	
अभिस्वीकृती	1.6	5	
<b>प्रकरण II: कॉर्पोरेट गव्हर्नन्स आणि नियोजन</b>			
कॉर्पोरेट गव्हर्नन्स	2.1	7	
नियोजन	2.2	14	
<b>प्रकरण III: भूसंपादन आणि औद्योगिक क्षेत्रांचा विकास</b>			
भूसंपादन	3.1	20	
औद्योगिक क्षेत्रांचा विकास	3.2	24	
<b>प्रकरण IV: जमिनीचे मूल्यनिर्धारण आणि वाटप</b>			
जमिनीचे मूल्यनिर्धारण	4.1	37	
जमीन वाटप	4.2	42	
<b>प्रकरण V: महसूल/थकबाकी वसुली</b>			
भाडेपट्टा अधिमूल्याची वसुली	5.1	55	
इतर महसूल/देयकांची वसुली	5.2	64	
सेवा शुल्क आणि पाणी शुल्काची वसुली	5.3	90	
सूट नसलेल्या प्राप्तींवर वस्तू व सेवा कराची वसुली/भरणा न करणे	5.4	93	
<b>प्रकरण VI: देखरेख प्रणाली</b>			
देखरेख प्रणाली	6.1-6.6	95-104	
जोडपत्रे	संदर्भ		
	परिच्छेद	पृष्ठ	
1	प्रचलित धोरणाचे उल्लंघन करून लिलाव/ई-बोली ऐवजी जमिनीचे थेट वाटप दर्शविणारे विवरण	4.2.1	107

2	औद्योगिक क्षेत्राच्या आराखड्यात भूखंडाची उपलब्धता नसतानाही जमिनीचे वाटप दर्शविणारे विवरण	4.2.5	115
3	जुन्या दरांवर पर्यायी भूखंडांचे वाटप दर्शविणारे विवरणपत्र	5.1.1	117
4	इसारा रक्कम जप्त न करणे आणि भूखंडाचे पुनर्वाटप दर्शविणारे विवरण	5.1.4	120

## दर्शनी अभिप्राय

1. हा अहवाल भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक (कर्तव्ये, अधिकार आणि सेवा शर्ती) अधिनियम, 1971 अंतर्गत महाराष्ट्र राज्याचे राज्यपाल यांना सादर करण्यासाठी तयार करण्यात आला आहे.
  2. या अहवालात 2014-15 ते 2020-21 या कालावधीतील "महाराष्ट्रातील औद्योगिक विकासात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाची भूमिका" या विषयावरील कामगिरी लेखापरीक्षणाच्या पडताळणीचे परिणाम समाविष्ट आहेत.
  3. भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक यांनी जारी केलेल्या लेखापरीक्षणाच्या मानकांनुसार लेखापरीक्षण करण्यात आलेले आहे.
- टीप: भाषांतरित अहवालामध्ये जर शंका असेल तर इंग्रजी अहवाल अधिकृत समजण्यात यावा.





## कार्यकारी सारांश

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, 1961 च्या कलम 3 अन्वये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाची स्थापना (ऑगस्ट 1962) महाराष्ट्र राज्यातील उद्योगांची जलद आणि सुव्यवस्थित स्थापना, वाढ आणि विकास याला प्रोत्साहन देण्यासाठी आणि मदत करण्यासाठी केली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ हे महाराष्ट्र शासनाच्या उद्योग, ऊर्जा आणि कामगार विभागाच्या प्रशासकीय नियंत्रणाखाली आहे. सध्या स्थापन करण्यात आलेल्या महामंडळाच्या मंडळात आठ सदस्य आहेत. मंत्री (उद्योग), महाराष्ट्र शासन, पदसिद्ध अध्यक्ष आहेत, राज्याचे मंत्री (उद्योग) पदसिद्ध उपाध्यक्ष आहेत आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी (CEO) पदसिद्ध सचिव आहेत. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे दैनंदिन कामकाज मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या द्वारे पाहिले जाते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कॉर्पोरेट गव्हर्नन्स, नियोजन, औद्योगिक क्षेत्रांचा विकास, भूसंपादन, मूल्यनिर्धारण आणि वाटप, शुल्काची वसुली आणि भूखंडाच्या विकासासाठी आणि वापरासाठी देखरेख प्रणालीशी संबंधित बाबींचा समावेश करण्यासाठी 2014-15 ते 2020-21 दरम्यान कामगिरी लेखापरीक्षण आयोजित करण्यात आले होते.

लेखापरीक्षणाने असे निरीक्षण केले की 2014-21 या कालावधीत महाराष्ट्र शासनाने महामंडळाच्या मंडळात 15 पैकी सात सदस्यांची नियुक्ती केली नाही. *मंडळाच्या सदस्यांच्या रिक्त जागा विनाविलंब भरल्या जातील हे महाराष्ट्र शासन सुनिश्चित करू शकते.*

जमीन वाटप, भाडेपट्टा अधिमूल्य/हस्तांतरण शुल्क/मुदतवाढ शुल्क आणि खाजगी पार्टीच्या बाजूने पोट-भाडेपट्टा शुल्क आकारणे या प्रकरणांमध्ये प्रचलित नियम/धोरणांना झुगारणारे आर्थिक परिणाम असलेले महत्वाचे निर्णय घेतले. प्रत्येक प्रकरणाच्या आधारावर नियम/धोरणांमध्ये शिथिलता, पारदर्शकतेचा अभाव आणि निर्णय घेण्यामध्ये आणि प्रशासनामध्ये मनमानीपणा केला- ज्यामुळे सार्वजनिक तिजोरीचे नुकसान झाले. *महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ जमिनीचे वाटप आणि शुल्क वसुलीसाठी नियमनांची आणि ठरवलेल्या धोरणांची काटेकोर अंमलबजावणी सुनिश्चित करू शकते.*

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने राज्याच्या औद्योगिक धोरणात निश्चित केलेल्या उद्दिष्टांच्या पूर्ततेसाठी कोणताही कार्यक्रम/योजना तयार केली

नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडे औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये भूसंपादन, विकास आणि वाटप उपक्रमांसाठी परिप्रेक्ष्य योजना देखील नाही, ज्यात साध्य करावयाच्या भौतिक उद्दिष्टांचा तपशील आहे. अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे भूसंपादन आणि औद्योगिक विकास उपक्रम पद्धतशीरपणे आणि सर्वसमावेशक योजनेतून उदयास आले नाहीत. कोणत्याही भौतिक लक्ष्यांच्या अभावी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या कामगिरीचे मूल्यांकन करण्यासाठी कोणतेही मापदंड नव्हते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ राज्य औद्योगिक धोरणांनुसार साध्य करावयाच्या भौतिक उद्दिष्टांचे प्रमाण ठरवून परिप्रेक्ष्य योजना आणि वार्षिक योजना तयार करू शकते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने तपशीलवार प्रकल्प अहवालात (DPR) नमूद केल्यानुसार, इतर गोष्टींबरोबरच, प्रस्तावित गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मितीचा विचार करून संभाव्य उद्योजकांना जमिनीचे वाटप केले. तथापि, तपशीलवार प्रकल्प अहवालाच्या तुलनेत भूखंडधारकाने केलेली प्रत्यक्ष रोजगार निर्मिती आणि गुंतवणुकीबाबत भूखंडधारक-निहाय तपशीलाची पडताळणी/रेकॉर्ड करण्यासाठी कोणताही डेटाबेस/प्रणाली नव्हती. अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने आपली भूमिका राज्य औद्योगिक धोरणामधील जमिनीच्या विकास/वाटपापर्यंत मर्यादित ठेवली आणि औद्योगिक विकास (गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मिती) करण्यासाठी परिणाम आधारित दृष्टिकोणाचा अभाव होता. अशा जमीन वाटपातून औद्योगिक विकासाचे अपेक्षित परिणाम साध्य होतील याची खात्री करण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ त्यांच्या तपशीलवार प्रकल्प अहवालाच्या तुलनेत भूखंडधारकांद्वारे केलेल्या प्रत्यक्ष गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मितीचे रेकॉर्डिंग/देखरेख करण्याची प्रणाली विकसित करू शकते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने कलम 42A मध्ये नमूद केल्यानुसार नवीन उद्योजकांना वाटप करण्यासाठी भूखंडधारकांकडे असलेल्या अतिरिक्त/वापरात नसलेल्या जमिनीच्या संपादनासाठी कोणतीही कृती योजना/प्रणाली तयार केली नव्हती. अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमामध्ये अनिवार्य केल्याप्रमाणे औद्योगिक क्षेत्रांचा इष्टतम वापर सुनिश्चित केला नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत विहित केल्यानुसार भूखंडधारकांकडे असलेल्या अतिरिक्त/विनावापर पडून असलेल्या जमिनीचा अहवाल देणे आणि त्यांचे संपादन करणे यासाठी कार्यवाही सुरु केली जाऊ शकते.

औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंडांचा विकास/विल्हेवाट लावण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे अंमलात आणलेल्या चार धोरणांनी (वाटप दर, भूखंडाचा ताबा, औद्योगिक भूखंडावरील मिश्र जमिनीचा वापर आणि जमीन महसूल म्हणून थकबाकी वसूल करणे) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंड विल्हेवाट नियमन, 1975 आणि विकास नियंत्रण नियमन, 2009 च्या स्पष्ट तरतुदींचे उल्लंघन केले. सांविधिक तरतुदीनुसार काटेकोरपणे धोरणांचे पालन केले जात आहे याची महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ खात्री करू शकते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अधिकारांच्या प्रत्यायोजनेनुसार वैधतेच्या कालावधीत निविदा वेळेवर अंतिम करण्याची खात्री केली नाही, परिणामी निविदा रद्द झाल्या आणि अतिरिक्त दराने पुनःनिविदा काढण्यात आल्या. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ कामांची पुनर्निविदा टाळण्यासाठी अधिकारांच्या प्रत्यायोजनानुसार वैधतेच्या कालावधीत निविदा वेळेवर अंतिम करणे सुनिश्चित करू शकते.

जमिनीचे दर निश्चित करण्याचे/सुधारणेचे धोरण योग्य नव्हते. जमिनीच्या सुधारित दरांच्या अंमलबजावणीमध्ये पद्धतशीर विलंब दिसून आला ज्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला नुकसान झाले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ हे सुनिश्चित करू शकते की सुधारित जमिनीचे दर मंडळाच्या मान्यतेनंतर लगेच लागू केले जातील आणि सुधारित दराने भाडेपट्टीच्या वसुलीसाठी योग्य कलम देकार पत्रांमध्ये समाविष्ट केले जाऊ शकते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निश्चित केलेल्या धोरणांच्या (ई-बोली, प्रतीक्षा यादी, प्राधान्य आणि विस्तार) विरुद्ध अपात्र भूखंडधारकांना भूखंडांचे थेट वाटप केले. तसेच, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ विनियमनाचे उल्लंघन करून कोरीव भूखंड उपलब्ध नसतांनाही जमीन वाटपासाठी पार्टींना देकार पत्रे जारी केली गेली. भाडेपट्टा अधिमूल्य, हस्तांतरण शुल्क, नागरी जमीन कमाल मर्यादा (ULC) सूट हस्तांतरण शुल्क, मुदतवाढ शुल्क आणि पोटभाडे-शुल्क यांमधून महसूल वसूल करतांना भूखंडधारकांना अवाजवी सवलत दिल्याची उदाहरणे निदर्शनास आली. भाडेपट्टा अधिमूल्य भरण्यासाठी हप्त्याचे अनियमित अनुदान आणि नियम/धोरणाचे उल्लंघन करून भाडेपट्टी अधिमूल्य जप्त न करणे/परत करणे हे देखील निदर्शनास आले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ निश्चित केलेल्या धोरणानुसार भूखंडधारकांकडून थकबाकीची त्वरित

वसुली सुनिश्चित करू शकते आणि भूखंडधारकांना अवाजवी सवलती देण्यासाठी जबाबदारी निश्चित करणे आवश्यक आहे.

भूखंडधारकांकडून पाणी शुल्क आणि सेवा शुल्क यांचे नियतकालिक पुनरिक्षण करण्यासाठी यंत्रणेचा अभाव दिसून आला, ज्यामुळे खर्चाची अल्प वसुली झाली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पाणी आणि सेवा शुल्कामध्ये वेळोवेळी सुधारणा सुनिश्चित करावी. सुधारित दरांची अंमलबजावणी न करण्यामुळे/मागे घेतल्यामुळे झालेल्या आर्थिक नुकसानाची जबाबदारी राज्य शासन/महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निश्चित करावी.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकांकडून सूट नसलेल्या सेवांवर वस्तू आणि सेवा कर आकारला नाही आणि वसूल केला नाही, परिणामी सांविधिक थकबाकी भरली नाही.

ठराविक कालमर्यादेत भूखंड विकसित न करण्याच्या/बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र न मिळवण्याच्या प्रकरणांवर देखरेख ठेवण्यासाठी प्रभावी प्रणालीचा अभाव होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडांचा पुनरारंभ करण्यासाठी आणि मुदतवाढ शुल्काची वसुली करण्यासाठी नोटिस बजावण्याची तात्काळ कार्यवाही देखील सुरु केली नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ ठराविक विकास कालावधीत जमीन विकसित करण्यात/बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र (BCC) मिळविण्यात अयशस्वी ठरलेल्या भूखंडधारकांना स्वयंचलित नोटीस निर्मितीसाठी माहिती तंत्रज्ञानावर आधारित एक कार्यक्षम आणि प्रभावी देखरेख प्रणाली लागू करू शकते.

अनधिकृत पोटभाडे आणि वाटप केलेल्या भूखंडांच्या वापरात बदल, देखरेखीसाठी यंत्रणेचा अभाव, अतिक्रमण हटवणे आणि अतिक्रमणकर्त्यांना जमिनीचे अनियमित वाटप अशी उदाहरणे दिसून आली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अतिक्रमित मालमत्तांमधून अतिक्रमण निष्कासन करण्यासाठी आणि बेकायदेशीर बांधकामे पाडण्यासाठी कालबद्ध कृती योजना तयार करावी आणि अतिक्रमण रोखण्यात/उद्ध्वस्त करण्यात अयशस्वी होण्याची आणि अतिक्रमणधारकांना जमिनीचे अनियमित वाटप करण्याची जबाबदारी निश्चित करणे आवश्यक आहे.

**प्रकरण ।**

**प्रस्तावना**



## प्रकरण I

### 1.1 प्रस्तावना

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, 1961 च्या कलम 3 अन्वये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाची स्थापना (ऑगस्ट 1962) महाराष्ट्र राज्यातील उद्योगांची जलद आणि सुव्यवस्थित स्थापना, वाढ आणि विकास याला प्रोत्साहन देण्यासाठी आणि मदत करण्यासाठी केली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे मुख्य उपक्रम पुढीलप्रमाणे आहेत:

- महाराष्ट्र शासनाने (तसेच महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अधिग्रहित केलेली जमीन) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या ताब्यात ठेवलेल्या जमीनीवर औद्योगिक क्षेत्रांच्या पद्धतशीर विकासासाठी आराखडा तयार करणे यात समाविष्ट आहे. त्यात विकास नियंत्रण नियमांमध्ये विहित केल्यानुसार औद्योगिक आणि सहाय्यक क्रियाकलापांसाठी (सुविधांसह) औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये सिमांकित भूखंड कोरून लेआऊट तयार करणे समाविष्ट होते;
- रस्त्यांचे बांधकाम, जलपुरवठा प्रणाली, गटाराची व्यवस्था, पथदिवे, कचरा/सांडपाण्यावर प्रक्रिया करणारे संयंत्र, अग्निशमन स्टेशन इत्यादी द्वारे औद्योगिक क्षेत्रांचा विकास;
- उद्योजकांना भाडेतत्वावर भूखंड/शेडचे वाटप विनिर्दिष्ट प्रयोजनासाठी (औद्योगिक/व्यावसायिक/निवासी/सुविधा) इत्यादी आणि हस्तांतरण, पोट भाड्याने देणे, विकास कालावधी वाढवणे इत्यादींसाठी परवानगी देणे;
- औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून भूखंडधारकांद्वारे उद्योगांची स्थापना आणि इमारतींचे बांधकाम नियंत्रित करणे; आणि
- औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये प्रदान केलेल्या पायाभूत सुविधांची देखभाल आणि भूखंडधारकांना/ग्राहकांना पाणीपुरवठा करणे.

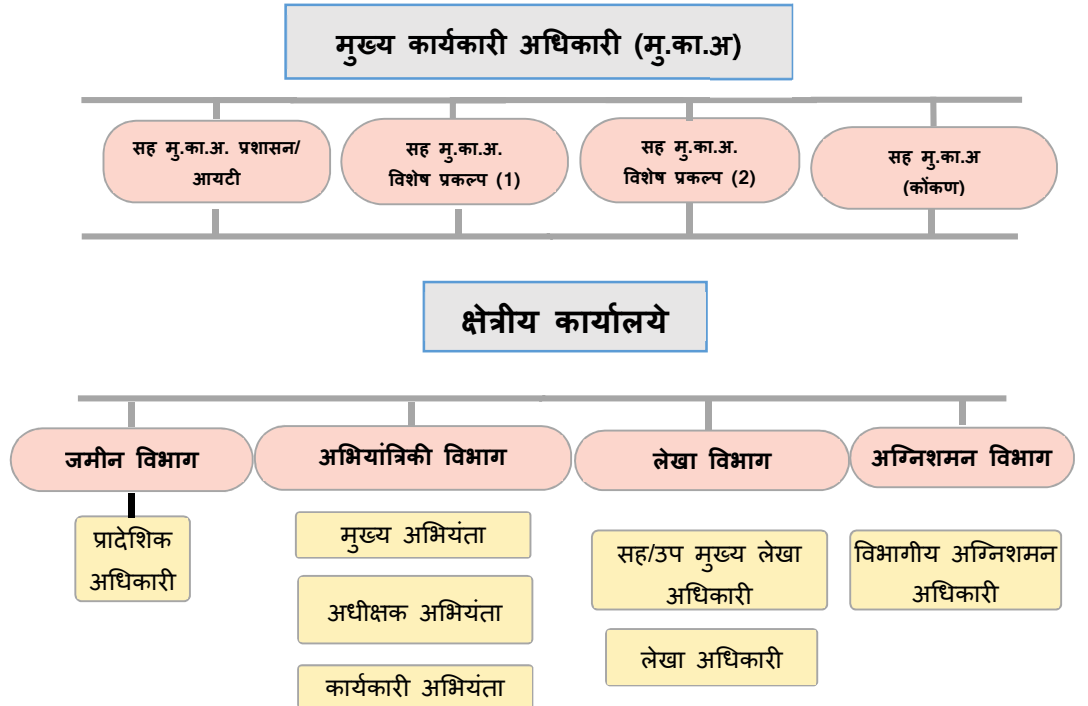
मार्च 2021 पर्यंत, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडे 79,317 हेक्टर (हे) एवढी जमीन होती आणि 289 औद्योगिक क्षेत्रांची स्थापना केली होती, ज्यात जैव तंत्रज्ञान, माहिती तंत्रज्ञान (IT), वस्त्रोद्योग, वाइन (द्राक्ष प्रक्रिया), फुलशेती इत्यादी विविध औद्योगिक क्षेत्रांसाठी विशेष आर्थिक क्षेत्र (SEZ) आणि विशेष उद्यानांचा समावेश होता.

## 1.2 संघटनात्मक संरचना

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ हे महाराष्ट्र शासनाच्या उद्योग, ऊर्जा आणि कामगार विभागाच्या प्रशासकीय नियंत्रणाखाली आहे. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मंडळात सध्या आठ सदस्य आहेत. मंत्री (उद्योग), महाराष्ट्र शासन पदसिद्ध अध्यक्ष, राज्याचे मंत्री (उद्योग), महाराष्ट्र शासन, पदसिद्ध उपाध्यक्ष आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी (CEO) पदसिद्ध सचिव आहेत. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे दैनंदिन कामकाज मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांच्या द्वारे संयुक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाव्यवस्थापक, मुख्य नियोजक आणि मुख्य लेखाधिकारी इत्यादींच्या सहाय्याने पाहिले जाते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाची राज्यात 16 प्रादेशिक कार्यालये आहेत, ज्यांच्याकडे भूसंपादन, औद्योगिक क्षेत्रांचा लेआऊट तयार करणे, भूखंडाचे वाटप आणि वाटपानंतरच्या क्रियाकलापांची आणि देखरेखीची कामे सोपविण्यात आली आहेत. अठ्ठावीस विभागीय कार्यालये आहेत जी पायाभूत सुविधांची कामे, देखभाल आणि सेवा/पाणी शुल्काची वसुली, इमारत आराखडा मंजुरी आणि औद्योगिक क्षेत्रांमधील भूखंडधारकांना भोगवटा प्रमाणपत्रे देण्यासाठी जबाबदार आहेत.

संघटनात्मक संरचना आलेख 1.1 मध्ये दर्शविली आहे:

आलेख 1.1: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाची संघटनात्मक संरचना





### 1.3 लेखापरीक्षणाची उद्दिष्टे

कामगिरी लेखापरीक्षण हे मूल्यांकन करण्यासाठी आयोजित करण्यात आले होते की:

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ औद्योगिक क्षेत्रांच्या निर्मितीद्वारे नियोजित आणि पद्धतशीर औद्योगिक विकासाचे उद्दिष्ट साध्य करू शकले;
- किंमत निश्चित करण्यासाठी योग्य प्रणाली अस्तित्वात होती आणि प्रचलित धोरणे/नियम/नियमनांच्या अनुषंगाने जमिनीचे वाटप वाजवी आणि पारदर्शक होते;
- योग्य किमतीत महसूल/थकबाकीची वेळेवर वसुली सुनिश्चित करण्यासाठी अंतर्गत नियंत्रण प्रणाली प्रभावी होती; आणि
- विनिर्दिष्ट उद्देशासाठी जमिनीचा वापर सुनिश्चित करण्यासाठी देखरेख प्रणाली पुरेशी आणि प्रभावी होती.

### 1.4 लेखापरीक्षणाचे निकष

लेखापरीक्षणाचे निकष खालील संसाधनांमधून स्वीकारण्यात आले होते:

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, 1961 (एमआयडी अधिनियम), महाराष्ट्र औद्योगिक विकास नियम, 1962 (एमआयडी नियम), महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंड विल्हेवाट नियमन, 1975 (एमआयडीसी डीएलआर) आणि विकास नियंत्रण नियमन (डीसीआर), 2009;
- भूसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्वसाहत कायदा, 2013 (एलएआरआर कायदा) मध्ये योग्य नुकसान भरपाई आणि पारदर्शकतेचा अधिकार;
- 2013 आणि 2019 चे महाराष्ट्र शासनाचे औद्योगिक धोरण;
- जारी केलेले शासन निर्णय, अधिसूचना आणि निर्देश;
- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे जारी केलेले धोरण, नियमावली, परिपत्रके, नियमन आणि मार्गदर्शक तत्त्वे;
- वाटप/भाडेपट्टीवर कराराच्या अटी आणि शर्ती;
- भूखंड वाटप समितीचे कार्यवृत्त/निर्णय आणि अधिकारांचे प्रदान; आणि
- कार्यसूची नोंदी/ मंडळाच्या बैठकीचे ठराव.

## 1.5 लेखापरीक्षणाची व्याप्ती आणि पद्धती

कामगिरी लेखापरीक्षण 2014-15 ते 2020-21 या कालावधीत मे-डिसेंबर 2019 आणि ऑगस्ट ते ऑक्टोबर 2021 दरम्यान दोन टप्प्यांत आयोजित करण्यात आले होते. मुख्य कार्यालया व्यतिरिक्त, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या 16 प्रादेशिक कार्यालयांपैकी 11 प्रादेशिक कार्यालयांची<sup>1</sup> निवड राज्याच्या पाचही विभागांचा कमावलेला महसूल आणि भौगोलिक प्रतिनिधीत्व लक्षात घेऊन करण्यात आली होती.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या कामगिरीचे पूर्वी पुनरावलोकन करण्यात आले होते आणि 31 मार्च 2013 रोजी संपलेल्या वर्षासाठी भारताचे नियंत्रक आणि महालेखापरीक्षक (सार्वजनिक उपक्रम), महाराष्ट्र शासनाच्या अहवालामध्ये समाविष्ट करण्यात आले होते. सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमांवरील समितीने अहवालावर चर्चा केली होती (जानेवारी-जून 2019) आणि त्यांच्या शिफारशी प्रतीक्षित आहेत (ऑगस्ट 2022).

मे 2019 मध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या व्यवस्थापना समवेत प्रवेश बैठक आयोजित करण्यात आली होती ज्यामध्ये लेखापरीक्षणाची व्याप्ती आणि पद्धत, लेखापरीक्षणाची उद्दिष्टे आणि लेखापरीक्षेचे निकष स्पष्ट करण्यात आले होते. 20 डिसेंबर 2021 रोजी अतिरिक्त मुख्य सचिव (उद्योग), महाराष्ट्र शासन आणि मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्या सोबत निर्गमन बैठक आयोजित करण्यात आली होती, ज्यामध्ये लेखापरीक्षण निष्कर्षावर चर्चा करण्यात आली होती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ/महाराष्ट्र शासनाची उत्तरे (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) अहवालात योग्यरित्या समाविष्ट केली गेली आहेत.

महाराष्ट्र शासनाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की मंडळाच्या सदस्यांची नियुक्ती न करण्याबाबतचे लेखापरीक्षण निरीक्षण वगळता, लेखापरीक्षा अहवालातील सर्व लेखापरीक्षण निष्कर्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या अधिकार क्षेत्रात होते आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे मंडळ त्यांच्या अधिकारांतर्गत कार्यवाही करत होते आणि त्यामुळे, यावर महाराष्ट्र शासनाच्या कोणत्याही टिप्पण्या नाहीत.

<sup>1</sup> अमरावती, औरंगाबाद, कोल्हापूर, महापे, नागपूर, नांदेड, नाशिक, पुणे-I, पुणे-II, ठाणे-I आणि ठाणे-II.

## 1.6 अभिस्वीकृती

कामगिरी लेखापरीक्षण आयोजित करण्याच्या विविध टप्प्यांवर महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे प्रदान केलेल्या सहकार्याची आणि सहाय्याची लेखापरीक्षण अभिस्वीकृती देते.



## **प्रकरण ॥**

**कॉर्पोरेट गव्हर्नन्स  
आणि नियोजन**



## प्रकरण II

### कॉर्पोरेट गव्हर्नन्स आणि नियोजन

2014-21 या कालावधीत, महाराष्ट्र शासनाने 15 पैकी सात सदस्यांची महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मंडळावर नियुक्ती केली नव्हती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मंडळाने जमीन वाटप, भाडेपट्टा अधिमूल्य/हस्तांतरण शुल्क/मुदतवाढ शुल्क आकारणे आणि खाजगी पार्टीच्या नावे पोट-भाडे शुल्क आकारणे या प्रकरणांमध्ये विद्यमान नियम/धोरण डावलणारे आर्थिक परिणाम असलेले महत्त्वाचे निर्णय घेतले. प्रत्येक प्रकरणाच्या आधारावर नियम/ धोरणांमध्ये शिथिलता, पारदर्शकतेचा अभाव आणि निर्णय घेण्यामध्ये आणि प्रशासनामध्ये मनमानी आणली-ज्यामुळे सार्वजनिक तिजोरीचे नुकसान झाले.

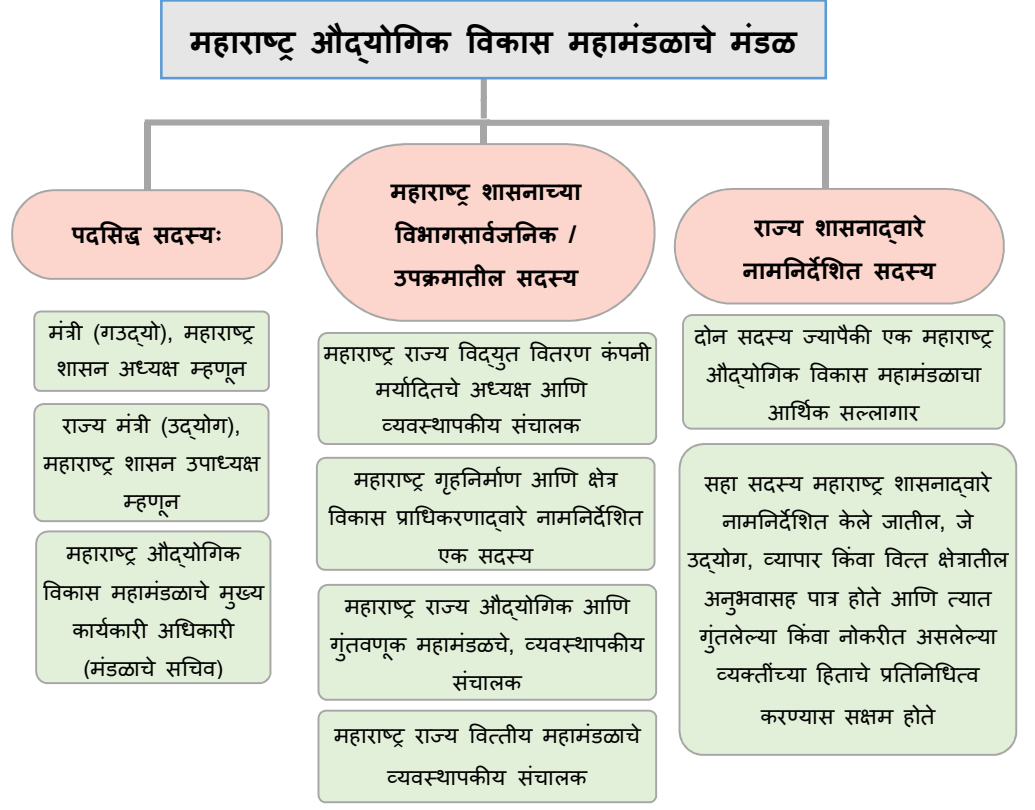
महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने राज्य औद्योगिक धोरणामध्ये ठरवून दिलेल्या उद्दिष्टांच्या पूर्ततेसाठी कोणताही कार्यक्रम/योजना तयार केली नव्हती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडे औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये भूसंपादन, विकास आणि वाटप उपक्रमांसाठी साध्य करावयाच्या भौतिक उद्दिष्टांचा तपशील असणारी एक परिप्रेक्ष्य योजना देखील नव्हती. अशा प्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे भूसंपादन आणि औद्योगिक विकास उपक्रम पद्धतशीरपणे आणि सर्वसमावेशक योजनेतून उदयास आले नाहीत. कोणत्याही भौतिक लक्ष्यांच्या अभावी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या कामगिरीचे मूल्यांकन करण्यासाठी कोणतेही मापदंड नव्हते.

### 2.1 कॉर्पोरेट गव्हर्नन्स

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 3 (2) नुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ ही शाश्वत उत्तराधिकार असलेली संस्था असेल. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 4 नुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास मंडळामध्ये आलेख 2.1 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे 15 सदस्य (येथे मंडळ<sup>2</sup> म्हणून संदर्भित) असतील.

<sup>2</sup> महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमानुसार मंडळाला परिभाषित केलेले नाही, तथापि, एमआयडीसी द्वारे सदस्यांच्या बैठकांना मंडळाच्या बैठका म्हणून संबोधले जात आहे.

## आलेख 2.1 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मंडळाची संरचना



लेखापरीक्षणात खालील क्षेत्रांमध्ये प्रभावी कॉर्पोरेट गव्हर्नन्सचा अभाव दिसून आला:

### सदस्यांची नियुक्ती न करणे

2.1.1 2014-21 या कालावधीत, मंडळात फक्त आठ<sup>3</sup> सदस्य होते. इतर सात सदस्यांची (सहा सदस्य महाराष्ट्र शासनाद्वारे आणि एक सदस्य महाराष्ट्र औद्योगिक विकास मंडळाचा आर्थिक सल्लागार म्हणून नामनिर्देशित केले जातील) मंडळावर नियुक्ती करण्यात आली नव्हती. हे लक्षात घेण्यासारखे आहे की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 9 मध्ये असे नमूद केले आहे की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास मंडळाच्या सदस्याची कोणतीही रिक्त जागा शक्य तितक्या लवकर भरली जाईल, ज्याची खात्री केली गेली नाही.

<sup>3</sup> अध्यक्ष, उपाध्यक्ष, एमआयडीसी चे मुख्य कार्यकारी अधिकारी; प्रधान सचिव (उद्योग), महाराष्ट्र शासन; महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी मर्यादित चे अध्यक्ष आणि व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास प्राधिकरणाचा नामनिर्देशित सदस्य आणि महाराष्ट्र राज्य औद्योगिक आणि गुंतवणूक महामंडळ मर्यादित आणि महाराष्ट्र राज्य वित्तीय महामंडळाचे व्यवस्थापकीय संचालक.



महाराष्ट्र शासनाने त्यांच्या उत्तरात म्हटले (डिसेंबर 2021) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या सदस्यांच्या नियुक्तीसाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमातील तरतुदीनुसार कार्यवाही केली जाईल.

**शिफारस क्रमांक 1: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मंडळाच्या सदस्यांच्या रिक्त जागा विलंबाशिवाय भरल्या जातील याची महाराष्ट्र शासनाने खात्री करावी.**

**निश्चित केलेली धोरणे आणि विनियमांना डावलणारे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे निर्णय**

2.1.2 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, 1961 च्या कलम 64 (1) नुसार राज्य शासनाच्या पूर्व मान्यतेने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ या अधिनियमाची उद्दिष्टे पार पाडण्यासाठी, या अधिनियमाशी आणि त्या अंतर्गत बनविलेल्या नियमांशी सुसंगत नियमन बनवू शकते. त्यानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने महाराष्ट्र शासनाच्या पूर्व मान्यतेसह (जानेवारी 1975) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, 1961 च्या कलम 64 (1) अन्वये प्रदान केलेल्या अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंड विल्हेवाट विनियम, 1975 (MIDC DLR) तयार केले, जे राज्य सरकारने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला हस्तांतरित केलेल्या किंवा त्यांच्या ताब्यात ठेवलेल्या सर्व जमिनींना लागू होते. पुढे, MIDC DLR च्या नियमन 35 नुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ या नियमनांखालील त्यांचे कोणतेही अधिकार, मुख्य कार्यकारी अधिकारी किंवा इतर कोणत्याही अधिकाऱ्याला कार्यक्षमतेने कार्य करण्यासाठी आणि अधिनियमाची उद्दिष्टे साध्य करण्याच्या उद्देशाने सोपवू शकते.

एमआयडीसी डीएलआर च्या तरतुदीनुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने वेळोवेळी निश्चित केल्यानुसार अधिमूल्य/शुल्कांच्या वसुलीवर महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला भूखंड वाटप (नियमन 8 आणि 12) आणि भूखंडधारकाला हस्तांतरण/पोट-भाड्याने (नियमन 29) देण्यासाठी परवानगी देण्याचे अधिकार दिले होते. तसेच, भूखंडधारकाने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या कराराच्या कोणत्याही अटी व शर्तीचे उल्लंघन केल्यास भूखंडाचा ताबा पुन्हा घेण्याचा अधिकार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला होता (नियमन 17). या संदर्भात, MIDC ने विविध धोरण परिपत्रके जारी केली होती, ज्याद्वारे मुख्य कार्यकारी अधिकारी/सह मुख्य कार्यकारी अधिकारी/उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी/प्रादेशिक अधिकाऱ्यांना (त्यांच्या अध्यक्षतेखाली स्थापन केलेल्या

समित्यांसह) जमिनीचे वाटप करणे आणि निर्धारित अटींची पूर्तता आणि विहित अधिमूल्य/शुल्क आकारणी/वसुली करण्याच्या अधीन राहून भूखंडधारकाला हस्तांतरण/पोट-भाड्याने देणे/कालमर्यादा मुदतवाढीची परवानगी देण्याचे अधिकार देण्यात आले होते.

लेखापरीक्षेच्या निदर्शनास आले की जमीन वाटप, अधिमूल्य/हस्तांतरण शुल्क/मुदतवाढ शुल्क आकारणे आणि पोट-भाडे शुल्क आकारणे, या प्रकरणांमध्ये विद्यमान नियमांना/धोरणांना डावलणारे आर्थिक परिणाम असलेले महत्त्वाचे निर्णय महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे मंडळ तसेच अध्यक्ष आणि मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी घेतले, ज्यामुळे विविध खाजगी पार्टीजना अवाजवी फायदा झाला. परिच्छेद 4.2.5, 4.2.7, 4.2.9, 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.5, 5.2.1, 5.2.2.1, 5.2.3 आणि 5.2.4 मध्ये चर्चा केल्याप्रमाणे प्रत्येक प्रकरणाच्या आधारावर नियम/ धोरणांमध्ये शिथिलता, पारदर्शकतेचा अभाव आणि निर्णय घेण्यामध्ये आणि प्रशासनामध्ये मनमानी आणली - ज्यामुळे सार्वजनिक तिजोरीचे नुकसान झाले.

**2.1.3** जमिनीचे वाटप करताना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास भूखंड विल्हेवाट नियमनाच्या वैधानिक आदेशाचे पालन केले पाहिजे. एमआयडीसी डीएलआरच्या नियमन 10 नुसार, जमीन वाटपासाठी कोणताही अर्ज प्राप्त झाल्यावर, मुख्य कार्यकारी अधिकारी आवश्यक वाटेल त्याप्रमाणे चौकशी करतील आणि त्यांच्या शिफारशीसह जमीन वाटप समित्यांसमोर ठेवतील आणि जमीन वाटप समित्या एकतर असे अर्ज मंजूर करू शकतात किंवा नाकारू शकतात.

एमआयडीसी डीएलआर जमीन वाटप समित्यांच्या रचना/घटनेबाबत (सदस्य, अध्यक्ष इत्यादि) कोणत्याही तरतुदीचा उल्लेख करत नाही. एमआयडीसी ने धोरण परिपत्रके जारी केली, ज्याद्वारे मुख्य कार्यालय आणि प्रादेशिक कार्यालय स्तरावर जमीन वाटप समित्या स्थापन करण्यात आल्या आणि जमीन वाटप समित्यांची रचना (सदस्य/ अध्यक्ष) निर्धारित केली गेली. अनुक्रमे सह मुख्य कार्यकारी अधिकारी/उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी आणि प्रादेशिक अधिकारी यांच्या अध्यक्षतेखालील मुख्य कार्यालय आणि प्रादेशिक कार्यालय स्तरावरील जमीन वाटप समित्यांना वाटप करावयाच्या भूखंडाच्या क्षेत्रावर अवलंबून भूखंड वाटपाचे अधिकार दिले गेले.

अशा प्रकारे, जमीन वाटप समित्यांना प्रचलित धोरणे, प्रकल्पांची व्यवहार्यता, प्रस्तावित गुंतवणूक आणि रोजगार, जमिनीची उपलब्धता इत्यादि विचारात घेऊन उपलब्ध भूखंड वाटप करण्याचे अधिकार देण्यात आले.

लेखापरीक्षणात आढळून आले की जमीन वाटप पाच प्रकरणांमध्ये<sup>4</sup> औद्योगिक विकास महामंडळाच्या अध्यक्षीय निर्देशानुसार जमीन वाटप समित्यांसमोर ठेवण्यात आले, तर पुढे चर्चा केल्याप्रमाणे 100 प्रकरणांमध्ये<sup>5</sup> मंडळाच्या निर्देशानुसार/मान्यतेनुसार वाटप केले. अशाप्रकारे, या 105 प्रकरणांमध्ये जमीन वाटप अध्यक्ष/मंडळाच्या निर्देशानुसार/मान्यतेनुसार केल्याने एमआयडीसी डीएलआर च्या नियमन 10 अंतर्गत जमीन वाटप समित्यांना प्रदान केलेल्या निर्धारित कार्यपद्धती आणि अधिकारांचे उल्लंघन झाले.

एमआयडीसी ने सांगितले (डिसेंबर 2021) की;

- कलम 15(a) अन्वये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला आवश्यक वाटल्यास कोणत्याही क्रियाकलापांच्या कामगिरीसाठी चल आणि अचल अशा दोन्ही प्रकारच्या मालमत्ता संपादित करण्याचा आणि बाळगण्याचा अधिकार असेल आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला योग्य वाटेल अशा अटीवर बाळगलेली कोणतीही मालमत्ता भाडेपट्ट्यावर, विक्री, देवाणघेवाण किंवा अन्यथा हस्तांतरित करता येईल. कलम 15(k) अन्वये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला इतर बाबी करण्याचा आणि आवश्यक वाटेल अशी कृती पार पाडण्यासाठी किंवा त्यांच्या कार्याच्या योग्य आचरणासाठी उपयुक्त आणि या कायद्याचा उद्देश अंमलात आणण्याचा अधिकार आहे. थोडक्यात, संचालक मंडळ हे कलम 2(d), कलम (3) आणि कलम (4) नुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ आहे, ज्याला कलम 14 आणि 15 अंतर्गत मालमत्तेचे वाटप करण्यासाठी किंवा कायद्यानुसार कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी त्याला योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार आहेत. जरी काही अधिकार प्रशासनाला दिलेले असले तरी ते महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणत्याही गुंतवणूकदाराला जमिनीचे वाटप करण्यापासून किंवा कायद्याच्या उद्देशासाठी त्याच्यासमोर ठेवलेल्या बाबींवर निर्णय घेण्यापासून अटकाव करत नाही.

<sup>4</sup> परिच्छेद 4.2.2 पहा

<sup>5</sup> परिच्छेद 4.2.1, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5, 5.1.2 आणि 6.4.2 पहा

• महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला सोपविलेले अधिकार (delegated powers) कार्यक्षम आणि पद्धतशीरपणे वापरता यावेत यासाठी धोरणात्मक आराखडा तयार करण्यात आला आहे. तथापि, औद्योगिक परिसंस्था मूलतः जटिल स्वरूपाची असल्यामुळे सर्व परिस्थिती धोरणांमध्ये परावर्तित होऊ शकत नाही, त्यामुळे सानुकूलित (customised) उपायांची आवश्यकता असते. आपल्या राज्यातील व्यवसायाची गती राखण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला एकत्रित विवेकबुद्धीने गुंतवणूकदारांच्या उदयोन्मुख परिस्थितीला सानुकूलित उपायांनी प्रतिसाद देण्याचे कार्य करावे लागेल. हा समतोल निर्माण करण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ स्थानिक गरजा आणि मागण्यांवर आधारित प्राधान्य वाटप/लिलाव धोरण/विस्तार धोरण/मुदतवाढ धोरण इत्यादी धोरणांमध्ये अशा अटी शिथिल करण्यासाठी आणि सर्वसमावेशक विकास राखण्यासाठी वेळोवेळी निर्णय घेते. या सक्रिय निर्णयामुळेच भारतातील औद्योगिक परिस्थितीत राज्य आघाडीवर आहे. वरील चर्चेच्या दृष्टीने मंडळाचा निर्णय पाहणे आणि विचारात घेणे आवश्यक आहे.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुढे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की, धोरणात्मक निर्णय आणि घेतलेले इतर सर्व निर्णय हे महाराष्ट्र राज्यातील औद्योगिक क्षेत्रे आणि उद्योगांची सुव्यवस्थित स्थापना करण्याचे उद्दिष्ट कायम ठेवणाऱ्या त्यांच्या बैठकीतील धोरणानुसार आहेत. सर्व कार्यसूचीवर सखोल चर्चा केल्यानंतर, ठराव सर्वानुमते मंजूर केले जातात, ज्यामुळे पारदर्शकता राखली जाते आणि ज्या क्षेत्रे/परिस्थितीत उद्योगांना समस्या येतात आणि त्या सोडवण्याची गरज आहे, ते मंडळाच्या बैठकीत मांडले जातात. पुढे असे नमूद करण्यात आले की, न्यायालयांनी दिलेले निर्णय हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला बंधनकारक आहेत आणि भारताच्या सर्वोच्च न्यायालयाने आणि मुंबई उच्च न्यायालयाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने घेतलेले धोरणात्मक निर्णय मान्य केले आहेत.

खाली नमूद केलेल्या कारणामुळे उत्तर समर्थनीय नव्हते:

• महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ अधिनियमाच्या कलम 2(d) नुसार, महामंडळ म्हणजे कलम 3 अंतर्गत स्थापन केलेले महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ. कलम 4 मध्ये केवळ सदस्यांची रचना नमूद केली आहे. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 66 नुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे सर्व सदस्य, अधिकारी आणि सेवक, या अधिनियमाच्या कोणत्याही तरतुदींच्या अनुषंगाने कृती करताना किंवा त्या उद्देशाने कृती करताना लोकसेवक<sup>6</sup> असल्याचे मानले जातील. अशाप्रकारे, 'संचालक मंडळ

<sup>6</sup> भारतीय दंड संहितेच्या कलम 21 च्या अर्थानुसार लोकसेवक.

हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ आहे' असा व्यवस्थापनाचा युक्तिवाद योग्य नाही कारण त्याचे सदस्य हे लोकसेवक मानले जातात आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ स्वतः नव्हे. हे देखील लक्षात घेणे योग्य आहे की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास कायद्याने "मंडळ" या शब्दाची व्याख्या केलेली नाही किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या सदस्यांचे अधिकारही दिलेले नाहीत.

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम 15 अन्वये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला देण्यात आलेले अधिकार अधिनियम, नियम/विनियमांत दर्शविलेल्या तरतुदी आणि निर्धारित धोरणांनुसार विचलन/भेदभावाशिवाय काटेकोरपणे वापरणे आवश्यक आहे. प्रचलित परिस्थितीनुसार काही प्रकरणांमध्ये धोरण शिथिल करण्याबाबत महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचा युक्तिवाद भारतीय राज्यघटनेच्या कलम 14 (कायद्यापुढे समानता) च्या महादेशाविरुद्ध होता. पुढे, विनियमांनी जमीन वाटपाचे निर्णय घेण्याचा अधिकार विशेषतः मुख्य कार्यकारी अधिकारी/जमीन वाटप समित्यांना दिला आहे आणि मंडळाला नाही.

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे निर्णय जे प्रचलित धोरणे/वैधानिक तरतुदींपासून विचलित होते आणि त्यामुळे वर नमूद केल्याप्रमाणे लेखापरीक्षणाच्या दरम्यान पारदर्शकतेचा अभाव दिसून आला. अशा प्रकारे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे निर्णय धोरणानुसार आणि पारदर्शक असल्याचा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचा युक्तिवाद वस्तुतः चुकीचा होता.

- या संदर्भात, भारताचे सर्वोच्च न्यायालय आणि उच्च न्यायालयांनी विविध निर्णयांद्वारे राज्य/वैधानिक प्राधिकरण, जसे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ तसेच मंडळाद्वारे सार्वजनिक मालमत्ता निकालात काढण्याच्या अधिकाराचा वापर करण्यासाठीची तत्त्वे मांडलेली आहेत. अशा प्रकारे, न्यायालयाने विविध निर्णय कायम ठेवण्याबाबत महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचा युक्तिवाद देखील वस्तुतः चुकीचा होता. या संदर्भातील काही संबंधित न्यायालयीन निर्णयांची चर्चा खाली केली आहे:

➤ महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे भूखंड वाटपाच्या दोन प्रकरणांमध्ये मुंबई उच्च न्यायालयाने निर्णय दिला (फेब्रुवारी 2014<sup>7</sup>/जून 2016<sup>8</sup>) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाची प्रचलित धोरणे/कार्यपद्धतीचे

<sup>7</sup> रिअल टीम सिस्टीम्स प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य (चिकलठाणा औद्योगिक क्षेत्र).

<sup>8</sup> सोमनाथ गंगाधर कराळे विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य (नागपूर-अहमदनगर औद्योगिक क्षेत्र).

उल्लंघन करून केलेले वाटप अवैध/बेकायदेशीर होते. मुंबई उच्च न्यायालयाने व्यवस्थापनाचे मत डावलून मंडळाच्या निर्णयाची गंभीर दखल घेताना (फेब्रुवारी 2014) असे निरीक्षण नोंदवले होते की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने आपल्या धोरणांचे आणि जारी केलेल्या अंमलात असणाऱ्या परिपत्रकांचे काटेकोरपणे पालन केले पाहिजे त्याचप्रमाणे भारतीय राज्यघटनेच्या कलम 14 च्या अधिकारांचे देखील पालन केले पाहिजे आणि निष्पक्ष, वाजवी आणि मनमानी आणि भेदभाव न करता कार्य केले पाहिजे.

➤ यापूर्वी, दुसऱ्या प्रकरणात<sup>9</sup> मुंबई उच्च न्यायालयाने (फेब्रुवारी 2010) एक आदेश मंजूर केला होता ज्यामध्ये जमीन वाटपाशी संबंधित महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचा निर्णय/ठराव रद्द करण्यात आला होता आणि तो मनमानी, अवास्तव आणि नैसर्गिक न्याय तत्वांच्या आणि निष्पक्ष व्यवहाराच्या विरुद्ध असल्याच्या कारणास्तव बाजूला ठेवला होता. पुढे असे निदर्शनास आले की, राज्याचे साधन असल्याने, त्याच्या कृतींची पारख निष्पक्ष, प्रामाणिक आणि निःपक्षपाती असण्याच्या निकषांवर केला गेला पाहिजे.

**शिफारस क्रमांक 2: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ जमीन वाटप आणि शुल्काच्या वसुलीसाठी नियमांची आणि निश्चित केलेल्या धोरणांची काटेकोर अंमलबजावणी सुनिश्चित करू शकते.**

## 2.2 नियोजन

महाराष्ट्र शासनाने राज्य औद्योगिक धोरण (SIP), 2013 तयार केले होते, जे मार्च 2019 पर्यंतच्या कालावधीसाठी वैध होते. त्यानंतर, महाराष्ट्र शासनाद्वारे नवीन राज्य औद्योगिक धोरण, 2019 घोषित करण्यात आले (मार्च 2019), जे पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध होते (एप्रिल 2019 ते मार्च 2024).

**राज्याच्या औद्योगिक धोरणांच्या उपलब्धीशी परस्परसंबंध/देखरेख करण्यासाठी प्रणालीचा अभाव**

2.2.1 राज्य औद्योगिक धोरण, 2013 मध्ये इतर गोष्टींबरोबर राज्याच्या कमी विकसित प्रदेशांना मुख्य प्रवाहातील औद्योगिक विकासाच्या बरोबरीत आणण्यासाठी, रोजगार सधन उद्योगांना प्रोत्साहन देण्यासाठी पुढाकार, औद्योगिक विकासासाठी जमिनीचा इष्टतम वापर आणि औद्योगिक पायाभूत सुविधांचे बळकटीकरण इत्यादींवर अधिक लक्ष केंद्रित केले आहे, राज्य

<sup>9</sup> पटणी कॉम्प्युटर्स सिस्टिम्स लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ

औद्योगिक धोरण, 2013 अंतर्गत उत्पादन क्षेत्राची वाढ, रोजगार निर्मिती आणि राज्यातील गुंतवणूक यासाठी विशिष्ट उद्दिष्टे<sup>10</sup> निश्चित करण्यात आली होती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला अतिरिक्त जमीन संपादित करण्यासाठी प्रयत्न करण्याचे निर्देश देण्यात आले होते, जेथे विद्यमान औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये 75 टक्के भूखंडांचे वाटप करण्यात आले आहे. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने राज्याच्या औद्योगिक धोरणात निश्चित केलेल्या उद्दिष्टांच्या पूर्ततेसाठी कोणताही कार्यक्रम/योजना तयार केली नाही किंवा प्रगतीचे निरीक्षण/अहवाल देण्यासाठी आणि ओळखल्या गेलेल्या केंद्रित क्षेत्रांमधील तफावतीचे पुनरावलोकन करण्यासाठी कोणतीही प्रणाली तयार केली नाही असे लेखापरीक्षणात आढळून आले.

राज्य औद्योगिक धोरण, 2019 मध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या संदर्भात अंमलबजावणीसाठी खाली दर्शविल्याप्रमाणे 12 मुद्दे नमूद केले आहेत:

<ul style="list-style-type: none"> <li>विशेष हेतु वाहन अंतर्गत सूक्ष्म आणि लघु उद्योगांसाठी फ्लॅटेड गालाची स्थापना करण्यास प्रोत्साहन देणे;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>आगामी भविष्यकालीन उद्योग 4.0 आणि हाय-टेक प्रकल्प जसे की एअर टॅक्सी, ड्रोन, चालकविरहित वाहने इत्यादींचा विचार करून आवश्यक औद्योगिक पायाभूत सुविधांचे नियोजन केले जाईल;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>₹ 10 लाख कोटी रुपयांची गुंतवणूक सुलभ करण्यासाठी भविष्यातील औद्योगिक जमिनीची गरज लक्षात घेऊन मागणीच्या मूल्यांकनावर आधारित राज्यभर लॅंडबँकेची निर्मिती करणे;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>एमआयडीसीला नियोजित विकासासाठी आवश्यक असल्यास राज्य सरकार किंवा राज्य सरकारी संस्थेच्या मालकीची जमीन विनामूल्य उपलब्ध करून दिली जाईल;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>राज्यात गोदाम आणि लॉजिस्टिक सुविधांच्या विकासासाठी किमान 500 एकर औद्योगिक क्षेत्र राखीव ठेवावे</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>राज्यात योग्य ठिकाणी (औरंगाबाद, नागपूर, नाशिक आणि पुणे यांसह इतर) समर्पित जैवतंत्रज्ञान पार्क उभारणे;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>नवीन एमआयडीसी औद्योगिक वसाहतीमध्ये 20 टक्के क्षेत्र लघु आणि मध्यम उद्योगांसाठी (एमएस एमई) आरक्षित केले जाईल ज्यामध्ये अनुसूचित जाती/जमाती प्रवर्गातील उद्योजक, माजी सैनिक, महिला आणि महिला बचत गटांच्या औद्योगिक घटकांसाठी आरक्षण असेल, ज्यासाठी एमआयडीसीच्या जमीन वाटप नियमांमध्ये बदल केले जातील;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>राज्यात योग्य ठिकाणी अत्याधुनिक कला प्रदर्शन व अधिवेशन केंद्र विकसित करणे;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>सतत 5 वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीसाठी बंद असलेल्या आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>वॉक टू वर्क संकल्पनेला चालना देण्यासाठी आणि शहराची गर्दी कमी करण्यासाठी</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>शहरी स्थानिक संस्था क्षेत्र वगळता, एमआयडीसीला विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून घोषित केले जाईल (केवळ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>लघु आणि मध्यम उद्योगांवर लक्ष केंद्रित करून या खाजगी औद्योगिक</li> </ul>

<sup>10</sup> उत्पादन क्षेत्राचा वार्षिक 12-13 टक्के वाढीचा दर आणि राज्याच्या सकल देशांतर्गत उत्पादनाचा 28 टक्के हिस्सा गाठणे, दोन दशलक्ष लोकांसाठी नवीन रोजगार निर्माण करणे आणि ₹ 5 लाख कोटींची गुंतवणूक आकर्षित करणे.

महामंडळ क्षेत्रातील किमान 20,000 चौमी संलग्न जमीन असलेल्या युनिट्ससाठी औद्योगिक क्लस्टर उभारण्यासाठी अशी जमीन विकसित करण्यासाठी परवानगी दिली जाईल;	राज्यात उपग्रह कार्यालये विकसित केली जातील ज्यासाठी एमआयडीसी हे नियोजन प्राधिकरण असेल;	परवानगीच्या उद्देशाने आणि अशा भागात एमआयडीसी द्वारे कोणत्याही पायाभूत सुविधा पुरवल्या जाणार नाहीत) 10 एकरपेक्षा जास्त क्षेत्रफळाच्या औद्योगिक जमीनीसाठी एकल विकासक असलेल्या अनेक औद्योगिक युनिट्ससाठी 10 एकर आणि भारत सरकार आणि राज्य सरकारच्या योजनांतर्गत मंजूर झालेल्या सर्व औद्योगिक क्लस्टरसाठी; आणि	वसाहतीसाठी एमआयडीसी हे नियोजन प्राधिकरण असेल;
--	--	---	---

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने राज्य औद्योगिक धोरण, 2019 च्या 12 मुद्द्यांपेक्षा फक्त दोन मुद्दे अंमलात आणले होते (ऑगस्ट 2019), जे राज्यातील गोदाम आणि लॉजिस्टिक सुविधांच्या विकासासाठी जमीन आरक्षित करणे आणि सूक्ष्म, लघु आणि मध्यम उद्योजकांसाठी भूखंड आरक्षित करण्याशी संबंधित होते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने त्यांच्या उत्तरात केवळ एका मुद्द्यावर (गोदाम आणि लॉजिस्टिक सुविधांचा विकास) केलेल्या करवाईचे तपशीलवार वर्णन करतांना म्हटले (ऑगस्ट 2022) की, लेखापरीक्षणाचे निरीक्षण नोंदवले गेले आहे आणि धोरण तयार करण्यास योग्य निर्णय घेण्यासाठी योग्य तयारीसाठी योग्य प्रस्ताव मंडळासमोर सादर केला जाईल.

### परिप्रेक्ष्य योजनेची अनुपस्थिती

2.2.2 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ नियमावलीत राज्य योजनेच्या पंचवार्षिक योजना कालावधीचा अंतर्भाव करणारी परिप्रेक्ष्य योजना तयार करण्याची तरतूद होती. तसेच राज्याच्या विकसनशील भागांमधील विविध ठिकाणांच्या संभाव्य क्षमतेवर अवलंबून विविध ठिकाणी जमिनीचे अधिग्रहण आणि विकास करण्यासाठी वार्षिक योजना तयार करावयाची होती. महाराष्ट्र शासनाने घोषित केलेल्या (मार्च 2019) राज्य औद्योगिक धोरण, 2019 मध्ये अशीही तरतूद केली आहे की औद्योगिक पायाभूत सुविधा विकसित करण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ ही समर्पित एजन्सी म्हणून कायम असेल. तसेच, पुढील पाच ते दहा वर्षांत ती नवीन औद्योगिक वसाहतीचे नियोजन आणि विकास करेल आणि संपूर्ण राज्यात पद्धतशीर आणि प्रादेशिक संतुलित औद्योगिक विकासाला चालना देण्यासाठी परिप्रेक्ष्य योजना तयार करेल, ज्यामध्ये या क्षेत्रांमध्ये हरित औद्योगिकीकरणाला चालना देण्याच्या दृष्टीने पुढाकार घेणे समाविष्ट आहे.



लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की लेखापरीक्षण कालावधी दरम्यान, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूसंपादन, विकास आणि वाटप क्रियाकलाप आणि औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये पायाभूत सुविधांमध्ये सुधार करण्यासाठी साध्य करावयाच्या भौतिक उद्दिष्टांचा तपशील असलेली परिप्रेक्ष्य योजना तयार केली नाही. अशा प्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूसंपादन आणि औद्योगिक विकास उपक्रम पद्धतशीर आणि सर्वसमावेशक योजनेतून उदयास आले नाहीत. कोणत्याही भौतिक उद्दिष्टांच्या अनुपस्थितीत, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या कामगिरीचे मूल्यांकन करण्यासाठी कोणतेही मापदंड नव्हते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की ते राज्यभर पद्धतशीर आणि प्रादेशिकदृष्ट्या संतुलित औद्योगिक विकासासाठी एक परिप्रेक्ष्य पंचवार्षिक योजना तयार करण्याच्या प्रक्रियेत आहे.

**शिफारस क्रमांक 3: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने साध्य करावयाच्या भौतिक उद्दिष्टांचे प्रमाण ठरवून राज्य औद्योगिक धोरणानुसार परिप्रेक्ष्य योजना आणि वार्षिक योजना तयार करावी.**



## प्रकरण III

भूसंपादन आणि  
औद्योगिक क्षेत्रांचा विकास



### प्रकरण III

#### भूसंपादन आणि औद्योगिक क्षेत्रांचा विकास

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने तपशीलवार प्रकल्प अहवालात नमूद केलेली प्रस्तावित गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मितीचा विचार करून संभाव्य उद्योजकांना जमिनीचे वाटप केले. तथापि, वास्तविक रोजगार निर्मिती आणि तपशीलवार प्रकल्प अहवालाच्या तुलनेत भूखंडधारकाने केलेली गुंतवणूक यासंबंधी भूखंडधारक निहाय तपशील निश्चिती/नोंदी करण्यासाठी कोणतीही डेटाबेस/प्रणाली नव्हती. अशा प्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने आपली भूमिका औद्योगिक क्षेत्रातील जमिनीच्या विकास/वाटपापर्यंत मर्यादित ठेवली आणि औद्योगिक विकासासाठी (गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मिती) परिणाम आधारित दृष्टीकोनाचा अभाव होता.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमात कलम 42A मध्ये नमूद केल्यानुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नवीन उद्योजकांना वाटपासाठी भूखंडधारकांकडे असलेली अतिरिक्त/वापर न झालेली जमीन संपादित करण्यासाठी कोणतीही कृती योजना/प्रणाली तयार केली नव्हती. अशा प्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमात अनिवार्य केल्याप्रमाणे औद्योगिक क्षेत्रांचा इष्टतम वापर सुनिश्चित केला गेला नाही.

औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंडांचा विकास/विल्हेवाट लावण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे अंमलात आणलेल्या चार धोरणांनी (वाटप दर, भूखंडाचा ताबा, औद्योगिक भूखंडावरील मिश्र जमिनीचा वापर आणि जमीन महसूल म्हणून थकबाकी वसूल करणे) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ जमीन विल्हेवाट नियमन, 1975 आणि विकास नियंत्रण नियमन, 2009 च्या स्पष्ट तरतुदींचे उल्लंघन केले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने वैधतेच्या कालावधीत निविदा वेळेवर अंतिम करण्याची खात्री केली नाही आणि परिणामी ही कामे रद्द करण्यात आली आणि अतिरिक्त दराने पुनःनिविदा काढण्यात आल्या.

### 3.1 भूसंपादन

#### **भूसंपादनासाठी कायदेशीर चौकटीचा आढावा**

महाराष्ट्र शासन, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास (MID) अधिनियमाच्या प्रकरण VI अंतर्गत जमीन संपादित करते आणि औद्योगिक क्षेत्राच्या स्थापनेसाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या (MIDC) ताब्यात देते. भारत सरकार भूसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्वसाहत कायदा, 2013(LARR Act) मध्ये योग्य नुकसान भरपाई आणि पारदर्शकतेचा अधिकार अधिसूचित करते (सप्टेंबर 2013). महाराष्ट्र शासनाने अधिसूचित केले (एप्रिल 2018) की भूसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्वसाहत कायदा, 2013 च्या तरतुदी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत जमीन संपादनासाठी लागू होणार नाहीत. त्यानंतर महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ अधिनियम, 2019 (एप्रिल 2019) मध्ये सुधारणा केली ज्यामध्ये अशी तरतूद केली आहे की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 33 (3) अन्वये नुकसान भरपाई निश्चित करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे संदर्भित केलेल्या भूसंपादन प्रकरणांमध्ये, पहिल्या वेळापत्रकानुसार नुकसान भरपाईची रक्कम निश्चित करण्याशी संबंधित आणि दुसऱ्या आणि तिसऱ्या वेळापत्रकात निर्दिष्ट केलेले पुनर्वसन आणि पुनर्वसाहत, जे प्रभावित कुटुंबांसाठी फायदेशीर आहे, त्या संबंधात राज्य शासनाने भूसंपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्वसाहत अधिनियम, 2013 च्या तरतुदींचे पालन केले पाहिजे.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमामध्ये प्रकरण VI अंतर्गत प्रदान केल्याप्रमाणे भूसंपादनामध्ये अंतर्भूत असलेल्या विविध टप्प्यांसाठी कायदेशीर चौकट **आलेख 3.1** मध्ये दर्शविली आहे.

### आलेख 3.1: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम अंतर्गत कायदेशीर बाब

कलम 1 (3)	• महाराष्ट्र शासनाने अधिकृत राजपत्रात अधिसूचना जारी करून कलम 2(g) नुसार निवडलेले क्षेत्र औद्योगिक क्षेत्र म्हणून घोषित केले. राज्य शासनाद्वारे कलम 1(3) अंतर्गत अधिसूचित केलेल्या तारखांपासून अशा क्षेत्रांना प्रकरण VI ची तरतूद लागू होती (येथे प्राथमिक अधिसूचना म्हणून संदर्भित).
कलम 32(2)	• प्राथमिक अधिसूचना प्रकाशित केल्यानंतर, अधिसूचित जमीन का संपादित केली जाऊ नये, याबाबत कारणे दाखविण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने जमीन मालकाला नोटिस बजावेल.
कलम 32(3)	• जमीन मालकाचे कारण विचारात घेऊन सुनावणीची संधी दिल्यानंतर राज्य शासन योग्य ते आदेश पारित करू शकते.
कलम 32(1)	• जमीन संपादित करण्यासाठी महाराष्ट्र शासन अधिकृत राजपत्रात नोटिस प्रकाशित करते (येथे अंतिम अधिसूचना म्हणून संदर्भित).
कलम 32(4)	• महाराष्ट्र शासनाकडे असलेली जमीन कलम 32(1) अंतर्गत नोटिस प्रकाशित झाल्याच्या तारखेपासून सर्व प्रकारच्या भारापासून मुक्त करण्यात आली होती.
कलम 32(5) आणि 32(6)	• महाराष्ट्र शासन नोटिस बजावल्यापासून 30 दिवसांच्या कालावधीत जमीन मालकांना समर्पित करण्यासाठी किंवा ताबा देण्याबाबत नोटिस जारी करते, जी अन्यथा सक्तिने घेण्यात आली होती.

(स्त्रोत: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम, 1961)

भूसंपादनाची प्रक्रिया खालीलप्रमाणे आहे:

संबंधित उप मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांच्या (CEOs) अध्यक्षतेखाली असलेल्या जमीन निवड समितीकडे औद्योगिक क्षेत्रासाठी जमिनीची प्राथमिक निवड सोपविण्यात आली. मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांच्या मान्यतेसह प्रस्ताव महाराष्ट्र शासनाच्या प्रधान सचिव (उद्योग) यांच्या अध्यक्षतेखालील उच्चाधिकार समितीकडे (HPC) सादर करण्यात येतात. उच्चाधिकार समितीने मंजूर केलेले प्रस्ताव जन सुनावणीसह भूसंपादन प्रक्रिया पूर्ण केल्यानंतर महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 1(3) अंतर्गत औद्योगिक क्षेत्राची प्राथमिक अधिसूचना आणि कलम 32(1) अंतर्गत अंतिम अधिसूचना जारी करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाकडे सादर केले जातात. या प्रक्रियेशिवाय महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला संबंधित जमीन मालकांकडून महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 15(b) अन्वये कराराद्वारे सुद्धा जमीन खरेदी करण्याचे अधिकार प्रदान करण्यात आले होते.

वर्ष 2014-2021 दरम्यान संपादित केलेल्या, ताब्यात घेतलेल्या आणि वाटप केलेल्या जमिनीचे तपशील तक्ता 3.1 मध्ये देण्यात आलेले आहेत.

तक्ता 3.1: 2014-21 दरम्यान संपादित आणि वाटप केलेल्या भूखंडाची स्थिती

(हेक्टर मध्ये)

वर्ष	वर्षाच्या सुरुवातीला ताब्यात घेण्यात आलेली जमीन	वर्षादरम्यान संपादित केलेली जमीन	वर्षाच्या अखेरीस ताब्यात असलेली एकूण जमीन	वर्षादरम्यान वाटप केलेले भूखंड
2014-15	63,357	3,762	67,119	1,153.76
2015-16	67,119	3,333	70,452	506.04
2016-17	70,452	1,275	71,727	429.56
2017-18	71,727	3,544	75,271	720.31
2018-19	75,271	1,418	76,689	847.84
2019-20	76,689	921	77,610	231.00
2020-21	77,610	1,707	79,317	432.00

(स्रोत: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सादर केलेली माहिती)

**भूसंपादन पूर्ण करण्यासाठी कालमर्यादा**

3.1.1 उद्योगांची जलद आणि सुव्यवस्थित स्थापना, वाढ आणि विकास यांना प्रोत्साहन देणे आणि मदत करणे यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 3 अन्वये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाची स्थापना करण्यात आली. त्यामुळे, प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र, जर असेल तर, रद्द करणे/अधिसूचना रद्द करणे यांसह भूसंपादनाची प्रक्रिया योग्य वेळेत पूर्ण करणे अत्यंत महत्वाचे आहे. तथापि, लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमामध्ये भूसंपादन पूर्ण करण्यासाठी कोणत्याही कालमर्यादेची तरतूद केलेली नाही तसेच, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ नियम, 1962 च्या नियम 30 अनुसार, अधिसूचना रद्द करण्याचा आदेश (अधिसूचित जमीन संपादनातून मागे घेणे) 35 वर्षांच्या कालावधीनंतर अनुज्ञेय नव्हते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की 18 वर्षांनंतर अधिसूचना आपोआप संपुष्टात येण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमात सुधारणा करण्याबाबतचा प्रस्ताव महाराष्ट्र शासनाकडे सादर करण्यात आला आहे (एप्रिल 2021), जो त्यांच्या सक्रिय विचाराधीन होता.



### **अधिसूचना रद्द केलेल्या जमिनीसाठी नुकसान भरपाईच्या रकमेची वसुली न होणे**

3.1.2 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने जमीन मालकांना भुगतान करण्यासाठी संबंधित राज्य भूसंपादन अधिकाऱ्यांना (SLAOs) जमीन भरपाईची रक्कम हस्तांतरित केली. 31 मार्च 2021 पर्यंत, 1985 ते 2005 दरम्यान अधिसूचना रद्द केलेल्या पाच औद्योगिक क्षेत्रांच्या संदर्भात संबंधित राज्य भूसंपादन अधिकाऱ्यांकडून ₹ 4.31 कोटी वसूल केले गेले नाहीत.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की अखर्चित रकमेचा ताळमेळ बसवण्यासाठी आणि देखरेख ठेवण्यासाठी एक प्रभावी प्रणाली आहे. उत्तर समर्थनीय नाही कारण अधिसूचना रद्द केल्यानंतर बराच कालावधी लोटला असूनही राज्य भूसंपादन अधिकाऱ्यांकडे पडून असलेल्या शिल्लक रक्कमेची वसुली झाली नाही.

### **अडाळी, सिंधुदुर्ग येथे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे संपादित केलेल्या जमिनीमध्ये विसंगती**

3.1.3 महाराष्ट्र शासनाने अडाळी (सिंधुदुर्ग जिल्हा) येथील औद्योगिक क्षेत्राच्या विकासासाठी जमीन संपादन करण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमा अंतर्गत अधिसूचना जारी केली (डिसेंबर 2013) आणि मंडळाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 15(b) अंतर्गत संपादन मंजूर केले (फेब्रुवारी 2014). त्यानंतर, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अडाळी येथे जमीन संपादन करण्यासाठी खाजगी मालकांशी करार कार्यान्वित/नोंदणीकृत केला (एप्रिल 2014 ते जानेवारी 2017).

लेखापरीक्षांच्या निदर्शनास आले की:

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अडाळी औद्योगिक क्षेत्राच्या विकासासाठी आराखडा (लेआउट) तयार करतांना औद्योगिक क्षेत्राचे तपशीलवार सर्वेक्षण आणि समोच्च सर्वेक्षण केले (जानेवारी-मार्च 2016) ज्यामध्ये एका विशिष्ट भागामध्ये (गट क्र. 665 A) जमिनीच्या क्षेत्रामध्ये विसंगती आढळून आली. महाराष्ट्र शासनाच्या सक्षम प्राधिकाऱ्याने केलेल्या जमिनीच्या प्रत्यक्ष मोजमापामध्ये (सप्टेंबर-नोव्हेंबर 2018) असे आढळून आले की 7/12 उताऱ्या<sup>11</sup>

<sup>11</sup> 7/12 उतारा हे एक माहिती दस्तावेज आहे ज्यामध्ये जमिनीच्या विशिष्ट तुकड्याचा तपशील जसे की सर्वेक्षण क्रमांक, क्षेत्रफळ, तारीख आणि विद्यमान मालकाच्या नाबाबदल अधिक तपशील विहित करण्यात येतो.

मध्ये नमूद केलेल्या 264.74 हेक्टर क्षेत्राच्या तुलनेत जमिनीचे क्षेत्रफळ केवळ 230.55 हेक्टर होते (म्हणजे 34.19 हेक्टरने कमी आणि मूल्य ₹ 4.85 कोटी<sup>12</sup> होते). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 7/12 उताऱ्याचा मेळ घालण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाकडे अपील केले (सप्टेंबर 2021), जे प्रलंबित होते (ऑगस्ट 2022). हे भूसंपादनातील पद्धतशीर त्रुटी दर्शविते कारण भूसंपादनासाठी अंतिम अधिसूचना जारी करण्यात आली होती आणि सर्वेक्षण आणि जमिनीचे प्रत्यक्ष मोजमाप आणि त्याचा ताळमेळ होणाऱ्यापूर्वीच नुकसान भरपाईची रक्कम देण्यात आली होती.

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे तयार करण्यात आलेल्या अडाळी औद्योगिक क्षेत्राच्या समोच्च नकाशानुसार, 52 हेक्टर (तीव्र उतार/घनदाट वन जमीन) मोजमाप असलेली जमीन औद्योगिक क्षेत्राच्या एका हद्दीत/बाहेरील बाजूस होती. त्यामुळे विकासासाठी अयोग्य असल्याने ती अधिग्रहित करायला नको होती.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मान्य केले (डिसेंबर 2021/ ऑगस्ट 2022) की सदर प्रकरणात प्रचलित प्रक्रियेपासून विचलन होऊन अंतिम अधिसूचना/नोंदणी जारी करण्यापूर्वी तपशीलवार मोजमाप केले गेले नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुढे सांगितले की जरी जमिनीचा काही भाग औद्योगिक क्षेत्राच्या विकासामुळे किंवा भूसंपादनातील सातत्य राखण्यासाठी लॅडलॉकड अंतर्गत म्हणजेच संपर्क करण्यायोग्य नसला तरीही, काहीवेळा त्यांना अशा जमिनीचे संपादन करावे लागते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर समर्थनीय नाही कारण त्यांनी औद्योगिक क्षेत्राच्या सीमेवर/बाहेरील भागात 52 हेक्टर जमीन औद्योगिक क्षेत्राच्या विकासासाठी योग्य नसल्याची माहिती असूनही संपादित केली होती.

### 3.2 औद्योगिक क्षेत्रांचा विकास

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या भूखंड विल्हेवाट विनियमनानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने औद्योगिक क्षेत्र म्हणून विकासासाठी राज्य सरकारद्वारे हस्तांतरित केलेल्या/सोपविलेल्या जमिनीचा आराखडा तयार करणे आणि वाटप केलेल्या भूखंडाच्या विकासासाठी भूखंडधारकांना अशा औद्योगिक क्षेत्रामधील भूखंड निकाली काढणे आवश्यक असते. महाराष्ट्र

<sup>12</sup> ₹ 14.20 लाख प्रति हेक्टर अधिग्रहण किंमत X 34.19 हेक्टर

औद्योगिक विकास महामंडळ औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये रस्ते बांधणे, पाणी पुरवठा प्रणाली, जलनिःस्सारण प्रणाली, पथदिवे, कचरा/सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्प, अग्निशमन केंद्र इत्यादी सारख्या विकासात्मक/पायाभूत सुविधांची कामे करते तसेच त्यांचे संचालन आणि देखभालही करते. लेखापरीक्षा छाननीत खालील बाबी समोर आल्या:

### **औद्योगिक विकासाचा परिणामावर आधारलेल्या दृष्टिकोणाचा अभाव**

**3.2.1** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने इतर गोष्टींबरोबरच तपशीलवार प्रकल्प अहवालामध्ये नमूद केलेली प्रस्तावित गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मिती, जी जमीन वाटपासाठी अनिवार्य आवश्यकता होती, विचारात घेऊन संभाव्य उद्योजकांना जमिनीचे वाटप केले. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळामध्ये तपशीलवार प्रकल्प अहवाल लक्षात घेऊन भूखंडधारकांद्वारे साध्य करण्यात आलेली प्रत्यक्ष रोजगार निर्मिती आणि गुंतवणूक यांच्या नोंदी/संकलन आणि आढावा घेणारी प्रणाली नव्हती. तसेच, तपशीलवार प्रकल्प अहवालामध्ये प्रस्तावित केल्यानुसार आणि बंद/आजारी युनिट्ससाठी क्रियाकलाप सुरू करण्याबाबत भूखंडधारक-निहाय तपशीलाची खात्री करणारा/नोंदी करणारा डेटाबेस/प्रणाली नव्हती. अशा प्रणालीच्या अनुपस्थितीत महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये भूखंडधारकांद्वारे साध्य केलेली प्रत्यक्ष रोजगार निर्मिती/गुंतवणूक यांची खातरजमा करता येत नव्हती.

अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये जमिनीच्या विकास/वाटपासाठी (गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मिती) त्यांची भूमिका मर्यादित ठेवली आणि औद्योगिक विकासासाठी परिणाम आधारित दृष्टिकोणाचा अभाव होता.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मान्य केले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की ते विद्यमान ग्राहक पोर्टलमध्ये ग्राहकांसाठी लेखापरीक्षित स्व-घोषित दस्तावेज अपलोड करण्यासाठी एक तरतूद विकसित करेल ज्यामध्ये युनिट्समध्ये केलेली प्रत्यक्ष गुंतवणूक आणि कार्यरत कर्मचाऱ्याची संख्या नमूद केली असेल.

दरवर्षी महाराष्ट्र शासनाद्वारे तयार केल्या जाणाऱ्या महाराष्ट्राच्या आर्थिक सर्वेक्षणामध्ये इतर गोष्टींबरोबर महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळामधील औद्योगिक युनिट्सद्वारे गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मितीचे तपशील होते, जे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे सादर केलेल्या माहितीच्या आधारे

संकलित केले गेले होते. भूखंडधारकांद्वारे साध्य केलेल्या प्रत्यक्ष रोजगार निर्मितीची आणि गुंतवणुकीची नोंद घेण्यासाठी/संकलन करण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडे कोणतीही प्रणाली/डेटाबेस नसल्यामुळे आर्थिक सर्वेक्षण तयार करण्यासाठी अशा आकडेवारीवर अवलंबून राहणे योग्य होणार नाही.

**शिफारस क्रमांक 4: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अशा जमीन वाटपातून औद्योगिक विकासाचे अपेक्षित परिणाम साध्य केले जातील याची खात्री करण्यासाठी भूखंडधारकांद्वारे त्यांच्या तपशीलवार प्रकल्प अहवालाच्या तुलनेत प्रत्यक्ष गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मितीचे रेकॉर्डिंग/देखरेख करण्याची प्रणाली विकसित करावी.**

**भूखंडधारकांकडील जमिनीचा इष्टतम वापर सुनिश्चित करण्यात अपयश**

3.2.2 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 42A मध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला उद्योगांच्या जलद वाढ आणि विकासाला चालना देण्याचे कार्य योग्य रितीने पार पाडण्यास सक्षम करण्यासाठी भूखंडधारकाकडे असलेल्या औद्योगिक क्षेत्रामधील वापरात नसलेल्या अतिरिक्त जमिनीचे संपादन आणि अशा अप्रयुक्त भागावर दुसरा उद्योग सामावून घेण्याची तरतूद आहे.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 42(A)(1) अनुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे विकसित करण्यात आलेले कोणतेही औद्योगिक क्षेत्र पूर्णपणे औद्योगिक उद्देशांसाठी वापरण्यात येत आहे की नाही याबाबत खात्री करण्यासाठी महाराष्ट्र शासन महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला सहामाही अहवाल सादर करण्याचे निर्देश देऊ शकते. तसेच, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सादर केलेल्या अहवालावर आणि सुनावणीची वाजवी संधी दिल्यानंतर राज्य शासनाचे समाधान झाले की कोणत्याही भूखंडधारकाने त्याला भूखंडाचा ताबा देण्यात आलेल्या तारखेपासून पाच वर्षे किंवा त्याहून अधिक कालावधीसाठी त्याच्या भूखंडाचे जास्तीत जास्त बांधकाम करण्यायोग्य क्षेत्र वापरले नाही किंवा वापर न केलेला/अप्रयुक्त भाग वाजवी कालावधीत औद्योगिक हेतुसाठी वापरण्याची शक्यता नाही, तर राज्य शासन असा वापर न केलेला भाग विहित प्रक्रियेनुसार अधिग्रहित करू शकते.

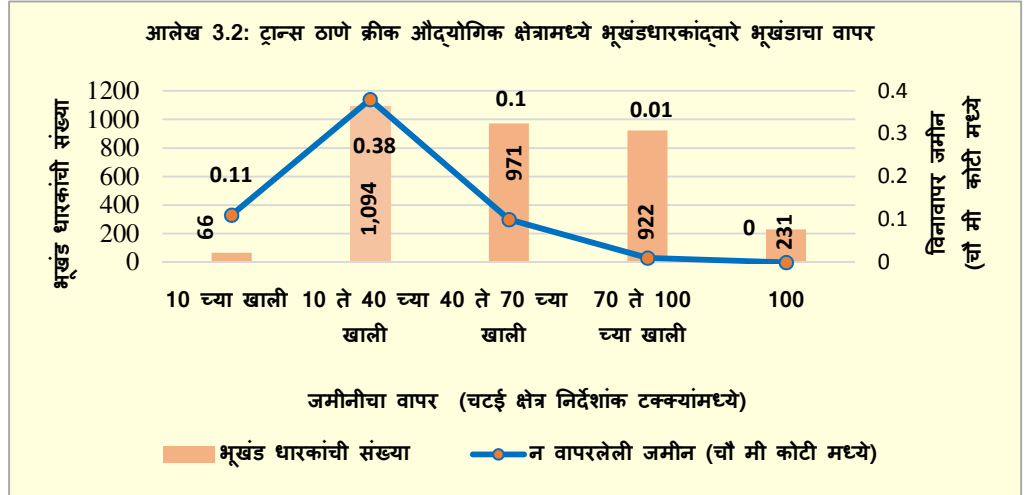
लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की, ना महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला सहामाही अहवाल सादर करण्याचे निर्देश दिले,

ना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने लेखापरीक्षण कालावधीत या संदर्भात कोणताही अहवाल तयार केला. 187 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने आधीच 80 टक्क्यांपेक्षा जास्त भूखंडांचे वाटप केले होते आणि त्यामुळे या औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये पुढील औद्योगिक विकासासाठी मर्यादित वाव होता किंवा वाव नव्हता. औद्योगिक क्षेत्रांचा इष्टतम वापर सुनिश्चित करण्यासाठी कलम 42A मध्ये नमूद केल्यानुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकाकडील अतिरिक्त/वापर न केलेली जमीन संपादित करण्यासाठी आणि नवीन उद्योजकांना वाटप करण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही योजना/प्रणाली तयार केली नव्हती.

लेखापरीक्षणात पुढे निदर्शनास आले की :

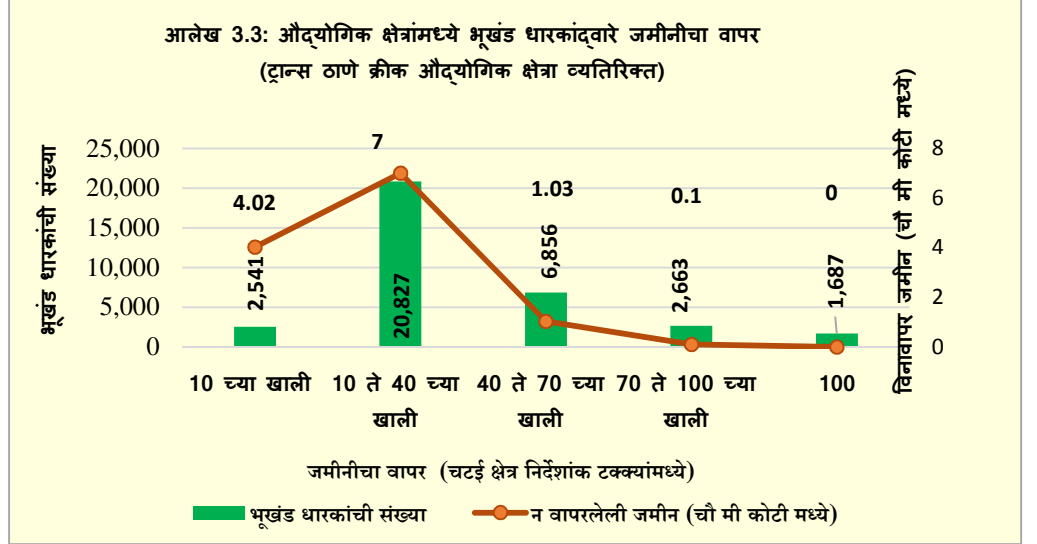
- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या विकास नियंत्रण नियमन, 2009 च्या नियमन 18.1 नुसार औद्योगिक भूखंडधारक जास्तीत जास्त एक (100 टक्के) चटई क्षेत्र निर्देशांकासह भूखंड विकसित करण्यास पात्र होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने तीन ते पाच वर्षांच्या विकास कालावधीत 0.20 (20 टक्के) चटई क्षेत्र निर्देशांकापर्यंत वापरलेल्या भूखंडधारकांना बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र (BCC)/भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) दिले, जे फक्त नवनिर्मित भूखंडाबाबत 0.40 (40 टक्के) चटई क्षेत्र निर्देशांक असे सुधारित करण्यात आले (जून 2019). तथापि, युनिटचे स्वरूप/क्रियाकलाप आणि विकास नियंत्रण नियमनच्या तरतुदी लक्षात घेऊन महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने वाटप आदेशामध्ये आणि/किंवा भाडेपट्टा विलेखामध्ये जसे वाजवी असेल तसे जास्तीत जास्त चटई क्षेत्र निर्देशांक मिळविण्याबाबतची तरतूद समाविष्ट केली नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे धोरण, त्यामुळे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 42A च्या तरतुदींशी सुसंगत नव्हते आणि परिणामी विहित कालावधीत जास्तीत जास्त चटई क्षेत्र निर्देशांक साध्य करण्याबाबत भूखंडधारकावर कोणतेही कायदेशीर बंधन नव्हते.
- याशिवाय, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने एका औद्योगिक क्षेत्रामध्ये (ट्रान्स ठाणे क्रीक (TCC)) योजना लागू करण्याचा निर्णय घेतला होता (जून 2017) ज्याद्वारे भूखंडधारकांना (बंद उद्योगांसह) जास्तीची/वापरण्यात न आलेली जमीन परत करण्याची संधी प्रदान करण्यात आली

होती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 42A अनुसार जे भूखंडधारक योजनेत सहभागी झाले नव्हते त्यांच्या विरोधात कार्यवाही करण्याचे निर्देश देण्यात आले होते. लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की या योजनेत कोणत्याही भूखंडधारकाने भाग घेतला नव्हता आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडाचा विनावापर असलेला भाग संपादित करण्यासाठी आजपर्यंत (डिसेंबर 2021) कोणतीही कार्यवाही केलेली नव्हती. ट्रान्स ठाणे क्रीक औद्योगिक क्षेत्रामध्ये डेटा विश्लेषणातून असे दिसून आले की 3,284 भूखंडधारकांपैकी केवळ 231 (सात टक्के) भूखंडधारकांनी त्यांच्या भूखंडाचा पूर्ण वापर केला होता. उर्वरित 3,053 भूखंडधारकांच्या बाबतीत 60.51 लाख चौरस मीटर जमीन **आलेख 3.2** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे विनावापर पडून होती.



(स्त्रोत: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सादर केलेली माहिती)

अन्य 158 औद्योगिक क्षेत्रांमधील भूखंडधारकांच्या संबंधातील डेटाच्या विश्लेषणात असे दिसून आले की 34,574 भूखंडधारकांपैकी 1,687 (पाच टक्के) भूखंडधारकांनी जास्तीत जास्त चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर केलेला होता. **आलेख 3.3** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे 32,887 भूखंडधारकांकडे 12.15 कोटी चौ मी जमीन विनावापर होती.



(स्रोत: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सादर केलेली माहिती)

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की औद्योगिक क्रियाकलापांचे स्वरूप आणि विकास नियंत्रण नियम/इतर वैधानिक मानदंडानुसार खुल्या जागेची/किरकोळ जागेची आवश्यकता लक्षात घेऊन सर्व भूखंडधारकांना संपूर्ण भूखंडाचा वापर करता आला नाही आणि त्यामुळे जास्तीत जास्त 60 टक्के भूखंड क्षेत्र वापरले गेले. पुढे असेही म्हटले होते की भूखंडधारकास 100 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरता येईल, परंतु त्यांच्या गरजा, वित्त आणि बाजार परिस्थिती लक्षात घेऊन टप्प्याटप्प्याने भूखंड विकसित केल्यामुळे, ते लक्ष्य मानले जाऊ शकत नाही आणि म्हणून सर्व भूखंडांचा चांगल्या प्रकारे उपयोग करता आला नाही. पुढे, जून 2019 मध्ये एक सुधारित धोरण लागू करण्यात आले होते, ज्याद्वारे भूखंडावरील बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी भूखंडधारकांना किमान 40 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरणे बंधनकारक करण्यात आले होते ज्यामध्ये वापर न केल्याचे शुल्क भरल्यास अतिरिक्त दोन वर्षे मुदतवाढ देण्याची तरतूद होती जी अपयशी झाल्यास महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 42A अनुसार भूखंडामधील न वापरलेली जमीन परत घेण्याची प्रक्रिया सुरू करणे आवश्यक होते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर खालील कारणांस्तव समर्थनीय नव्हते:

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 40 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांक बाबतच्या धोरणात सुधारणा केली (नोव्हेंबर 2019) ज्यानुसार जून 2019 पूर्वी बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र घेतलेल्या भूखंडधारकांना (आणि उत्पादनात) 40 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांकाच्या आवश्यकतेतून वगळण्यात आले. बांधकाम पूर्णत्व

प्रमाणपत्र प्राप्त केलेल्या तारखेवर आधारित असे धोरण, भेदभाव करण्या व्यतिरिक्त कलम 42A च्या स्पष्ट तरतुदींचे उल्लंघन करणारे होते, ज्यामध्ये बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्राच्या तारखेच्या आधारावर असे कोणतेही वर्गीकरण न करता सर्व भूखंडधारकांकडून विनावापर भूखंड संपादित करण्याची तरतूद होती.

- सर्व नवीन भूखंडधारकांसाठी 40 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांकांपेक्षा कमी टक्केवारीच्या समान उपयोगाचे धोरण साध्य करण्यासाठी समर्थनाचा अभाव होता, कारण महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचा स्वतःचा युक्तिवाद विचारात घेतल्यास चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर उद्योग/टप्पानिहाय विकास कार्यक्रमाच्या प्रकारानुसार बदलतो आणि जास्तीत जास्त 60 टक्के ते 100 टक्के भूखंड क्षेत्राचा वापर केला जाऊ शकतो.

- भाडेपट्टा लेखी करारांत/वाटप आदेशामध्ये जास्तीत जास्त चटई क्षेत्र निर्देशांक साध्य करण्यासंदर्भात अट समाविष्ट न करण्याच्या मुद्द्यावर उत्तरात काहीही म्हटले नव्हते आणि प्रत्येक भूखंडामध्ये वापरात नसलेल्या बांधकाम करण्यायोग्य क्षेत्राची ओळख पटविण्यासाठी/अहवाल देण्यासाठीच्या प्रणालीचा अभाव होता, त्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 42A चे पालन सुनिश्चित करण्यात अपयशी ठरले.

- मंडळाचे स्पष्ट निर्देश असतांनाही कलम 42A अनुसार ट्रान्स ठाणे क्रीक औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंडधारकांकडील वापर न झालेली जमीन संपादित करण्यात अयशस्वी झाल्याच्या मुद्द्यावर काहीही म्हटले नव्हते. तसेच, इतर औद्योगिक क्षेत्रांमधील 40 टक्क्यांपेक्षा कमी चटई क्षेत्र निर्देशांक असलेल्या भूखंडधारकांवर कार्यवाही होत नसल्याबद्दल काहीही उत्तर नाही, जे विश्लेषण केलेल्या एकूण भूखंडधारकांच्या 68 टक्के होते.

**शिफारस क्रमांक 5: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत नमूद केल्यानुसार भूखंडधारकांकडिल अतिरिक्त/वापरात नसलेल्या जमिनीचा अहवाल देण्यासाठी आणि संपादित करण्यासाठी कार्यवाही सुरु करावी.**

**महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ अधिनियम/नियमनांचे उल्लंघन करणारी धोरणे**

**3.2.3** ह्या अधिनियमाची अंमलबजावणी करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 63(1) अंतर्गत महाराष्ट्र औद्योगिक विकास नियम, 1962 अधिसूचित केला. तसेच महाराष्ट्र शासनाने



भूखंड विल्हेवाट विनियमन (DLR), 1975 आणि विकास नियंत्रण विनियमन (DCR), 2009 अधिसूचित केले जे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या 64(1)अन्वये दिलेल्या अधिकारांनुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे तयार केले होते. लेखापरीक्षेच्या निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे राबविण्यात आलेली चार धोरणे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम/नियमनांच्या विपरीत होते आणि अशाप्रकारे ही धोरणे अवैध/शक्ती बाह्य होती जी तक्ता 3.2 मध्ये दिल्याप्रमाणे आहेत.

तक्ता 3.2: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम/विनियमनांच्या स्पष्ट तरतुदींचे उल्लंघन करणारी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाची धोरणे

अनु क्र.	विवरण	एमआयडी अधिनियम/विनियमनांचे लागू प्रावधान	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे धोरण	लेखापरीक्षा टिप्पणी
1	वाटप दर	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ जमीन विल्हेवाट नियमनाच्या नियमन 9 अनुसार इसारा रकमेचा भरणे म्हणजे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाची कोणतीही बांधिलकी किंवा बंधन असेल असे समजू नये की अर्जदाराला विशिष्ट भूखंड किंवा कोणताही भूखंड ठेवीचा भरणे केला त्यावेळच्या प्रचलित दरानुसार वाटप केला जाईल.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार (जानेवारी 2012) जमिनीचे वाटप देकार पत्र जारी केल्याच्या तारखेला असणाऱ्या प्रचलित दराने करण्यात येते जर देकार पत्रकांत अंतर्भूत केलेल्या अटीनुसार 15 दिवसांच्या विहित कालावधीत इसारा रक्कम भरली असेल.	अंमलात आणलेल्या धोरणानुसार, अशाप्रकारे इसारा रकमेच्या तारखेला तारखेला प्रचलित दराने वाटप करण्याचे बंधन प्रदान केले जे वैधानिक तरतुदींचे खंडन करते कारण ठेवीच्या भुगतानाच्या वेळी प्रचलित दराने भूखंड वाटप करण्याची कोणतीही वचनबद्धता म्हणून इसारा रकमेचा अर्थ लावला जाऊ नये. जेथे औद्योगिक क्षेत्रांच्या आराखड्यात सीमांकन केलेले भूखंड नव्हते तरी पण देकार पत्रे जारी केलेली उदाहरणे लेखापरीक्षणात निदर्शनास आली होती. त्यानंतर, जमिनीचे दर सुधारित करतांना सीमांकित भूखंडाच्या वाटपाचे आदेश जारी केले होते. तसेच, मंडळाच्या निर्णयाच्या मान्यतेनंतर सुधारित दरासाठी परिपत्रक जारी करण्यात विलंब झाल्याची उदाहरणे निदर्शनास आली. वरील प्रकरणांत महाराष्ट्र

अनु क्र.	विवरण	एमआयडी अधिनियम/विनियमनांचे लागू प्रावधान	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे धोरण	लेखापरीक्षा टिप्पणी
				औद्योगिक विकास महामंडळ जमीन विल्हेवाट नियमनाच्या तरतुदीनुसार वाटप आदेशाच्या तारखेला लागू असलेल्या दरांनुसार भाडेपट्टा अधिमूल्य आकारण्याचे स्वातंत्र्य महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला होते. ह्याची खात्री केली नव्हती ज्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला पुढे चर्चा केल्याप्रमाणे नुकसान झाले.
2	भूखंडधारकाला भूखंडाच्या ताब्यांची मंजूरी	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंड विल्हेवाट विनियमनाच्या नियमन 13 अनुसार भाडेपट्टा करार अंमलात आणण्यापूर्वी कोणत्याही भूखंडधारकाला त्याला वाटप करण्यात आलेल्या भूखंडाचा ताबा दिला जाणार नाही. महाराष्ट्र शासनाने असेही निर्देश दिले होते (ऑक्टोबर 2006) की जोपर्यंत कराराची अंमलबजावणी आणि नोंदणी होत नाही तोपर्यंत सरकारी जमिनीचा ताबा दिला जाणार नाही.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार (मे 1998) भाडेपट्टा कराराच्या अंमलबजावणीपूर्वी भूखंडधारकाला आगाऊ ताबा दिला जाऊ शकतो.	एप्रिल 2014 ते मार्च 2021 दरम्यान महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 3,302 प्रकरणांपैकी 2,264 मध्ये (69 टक्के) 74.17 लाख चौरस मीटर भूखंडाचा आगाऊ ताबा मंजूर केला. हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंड विल्हेवाट नियमनाचे उल्लंघन होते.
3	औद्योगिक भूखंडावर जमिनीचा मिश्र वापर	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंड विल्हेवाट नियमन, 2009 मध्ये औद्योगिक भूखंडावर जमिनीचा मिश्र वापर करण्याबाबत कोणतीही तरतूद नव्हती (म्हणजे भूखंडाच्या	मंडळाने खालील श्रेणीतील औद्योगिक भूखंड धारकांना जमिनीच्या मिश्र वापराची मंजूरी दिली: •सूक्ष्म आणि लघु उद्योगांना निवासी/शैक्षणिक वापर वगळता सहाय्य सेवा/वाणिज्यिक हेतूसाठी बांधकाम केलेल्या	भूखंड विल्हेवाट नियमनामध्ये सुधारणा न करता मिश्रित वापराची परवानगी अनियमित होती.

अनु क्र.	विवरण	एमआयडी अधिनियम/विनियमनांचे लागू प्रावधान	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे धोरण	लेखापरीक्षा टिप्पणी
		भागावर/काही भागावर सहाय्य सेवा, वाणिज्यिक/व्यावसायिक इत्यादी).	क्षेत्राच्या 20 टक्के वापर मंजूर केला (जुलै 2012). • गॅरेज, वर्कशॉप आणि शोरूम संबंधित व्यावसायिक क्रियाकलापांसाठी बांधकाम क्षेत्राच्या 10 टक्के वापर करण्यासाठी (स्वतः पोटभाड्याने देणे) ऑटोमोबाईल बॉडी बिल्डींग (ABB)/सुटे भाग यांना परवानगी देण्यात आली (नोव्हेंबर 2014). • गॅरेज, वर्कशॉप, शोरूम आणि वित्तीय सेवांसह ऑटोमोबाईल बॉडी बिल्डींग/सुटे भागांच्या मूळ क्रियाकलापांशी संबंधित सर्व व्यावसायिक हेतूसाठी ऑटोमोबाईल उद्योगासाठीच्या मेगा (मोठ्या) प्रकल्पांना 10 टक्के बांधकाम केलेले क्षेत्र वापरण्याची परवानगी देण्यात आली.	
4	जमीन महसूल म्हणून थकबाकीची वसुली	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 51 अनुसार कोणत्याही व्यक्तीकडून देय/वसुली करण्यायोग्य सर्व रक्कम आणि त्या संबंधात लागणारे सर्व शुल्क/खर्च जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करण्यायोग्य होती.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार ज्यांनी स्वतः भूखंड परत केला असेल किंवा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडाचा ताबा पुन्हा घेतला असेल अशा भूखंडधारकांनी भरलेल्या जमिनीच्या अधिमूल्याच्या रकमेपेक्षा जास्तीची थकबाकीदेय/वसुलीयोग्य निर्लेखित केली होती.	एप्रिल 2014 ते मार्च 2021 दरम्यान महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ₹ 23.88 कोटीची देय/थकबाकी निर्लेखित केली होती जी 11 प्रादेशिक कार्यालयांमधील 353 भूखंडधारकांकडून वसूल करण्यायोग्य होती. अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे धोरण महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या स्पष्ट तरतुदींचे उल्लंघन करणारे होते.

(स्रोत: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे सादर केलेली माहिती)

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने त्यांच्या उत्तरात (ऑगस्ट 2022) वरील धोरणांच्या अंमलबजावणीसाठी विविध स्पष्टीकरणे दिली, जसे की, थकबाकी वसूल करण्यात अडचणी आणि विलंब यामुळे भूखंड दीर्घकाळ वापरात नाहीत, सहाय्यसेवा/ व्यावसायिक कारणांसाठी वापर मंजूर करण्याचा जाणीवपूर्वक निर्णय, प्रत्यक्ष क्षेत्राची परिस्थिती, देकार पत्रामध्ये नमूद केलेल्या अधिमूल्यावर जमिनीचे वाटप करण्याचे बंधन इत्यादि.

वरील तक्त्यामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम/ नियमनांच्या स्पष्ट तरतुदींच्या विरुद्ध असल्याने अशी धोरणे शक्तिबाह्य असल्यामुळे उत्तर समर्थनीय नव्हते.

### **नियमनांचे उल्लंघन करून भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याबाबतचे धोरण**

**3.2.4** विकास नियंत्रण नियमन, 2009 अनुसार संपूर्ण विकास झाला म्हणून कोणताही ताबा किंवा वापर करण्यापूर्वी भूखंडधारकाला महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे आवश्यक होते. भूखंडधारकाने अग्निसुरक्षा नियमांचे पालन केल्यानंतर आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या अग्निशमन प्राधिकरणाकडून अंतिम ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त केल्यानंतरच भोगवटा प्रमाणपत्र मंजूर करण्यात येते. पुढे, महाराष्ट्र अग्नि प्रतिबंधक आणि जीवन सुरक्षा उपाय अधिनियम, 2006 च्या कलम 3(2) अनुसार कोणत्याही इमारतीचा किंवा इमारतीच्या भागाचा बांधकाम आराखडा मंजूर करण्याचा आणि त्याचे पूर्णता प्रमाणपत्र जारी करण्याचा अधिकार असलेले कोणताही प्राधिकरण, मालकाने अग्निसुरक्षेबाबतच्या विहित आवश्यकता पूर्ण केल्या आहेत याबाबत समाधानी असल्याशिवाय, पूर्णत्वाचे किंवा त्याच्या काही भागांचे पूर्णत्व प्रमाणपत्र जारी करू शकणार नाही.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने एक धोरण राबविले (सप्टेंबर 2015), ज्यानुसार ज्या भूखंडधारकांनी अनिवार्य अग्निशमन ना-हरकत प्रमाणपत्र आणि भोगवटा प्रमाणपत्र न घेता उत्पादन सुरु केले होते, ते त्यानंतर कोणत्याही वेळेच्या मर्यादेशिवाय भोगवटा प्रमाणपत्र मंजूर करण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडे अर्ज करू शकतात. धोरणामध्ये पुढे अर्जाची कालमर्यादा मुदतवाढ मंजूर झाल्याच्या तारखेपासून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यासाठी 90 दिवसांची विनामूल्य मुदतवाढ देऊन अशी प्रकरणे नियमित करण्याची तरतूद आहे. अशा प्रकारे, अनिवार्य अग्नि ना-हरकत प्रमाणपत्र आणि भोगवटा प्रमाणपत्राशिवाय कार्यचालन/क्रियाकलाप अनधिकृतपणे सुरु केल्यास विकास नियंत्रण नियमन

अंतर्गत आवश्यकतेत अडथळा न आणता धोरण विनामूल्य नियमितीकरण मंजूर करते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (जानेवारी 2021) की अग्निशमन प्राधिकरणाकडून अंतिम ना-हरकत प्रमाणपत्र जारी केल्यानंतरच भोगवटा प्रमाणपत्र मंजूर करण्यात आले होते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकांना भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याबाबतच्या धोरणातील तरतुदींचा पुनरुच्चार केला (ऑगस्ट 2022). उत्तर पटण्यायोग्य नव्हते कारण महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या प्रचलित धोरणाने भोगवटा प्रमाणपत्र आणि अग्निशमन ना-हरकत प्रमाणपत्राशिवाय उत्पादन/उपक्रम सुरु करण्यास परवानगी दिली, ज्यामुळे वैधानिक तरतुदींचेही उल्लंघन झाले.

**शिफारस क्रमांक 6: सर्व धोरणे वैधानिक तरतुदींचे पालन करत असल्याचे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सुनिश्चित करावे.**

**औद्योगिक क्षेत्रामध्ये विकास कामांच्या अंमलबजावणीवर अतिरिक्त खर्च**

**3.2.5** प्रचलित महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ धोरणानुसार मुख्य अभियंता/ मुख्य कार्यकारी अधिकारी हे एक कोटी पेक्षा जास्त किंमतीच्या कामासाठी निविदा स्वीकारणे आणि नाकारण्याचे अधिकार असलेले सक्षम प्राधिकारी होते. पुढे अशीही तरतूद करण्यात आली होती (नोव्हेंबर 2012) की ₹ एक कोटी पेक्षा जास्त रक्कमेच्या सर्व निविदा अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्याकडे अवलोकनासाठी सादर केल्या जातील.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की सक्षम अधिकाऱ्याने निविदा मंजूर केल्या नाहीत आणि देकार (ऑफर) न स्वीकारता प्रस्ताव अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्याकडे अग्रेषित करण्यात आले. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की 2014-15 ते 2020-21 या कालावधी दरम्यान वैधता कालावधीत अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्याकडून प्रस्ताव न मिळाल्यामुळे 13 निविदा रद्द करण्यात आल्या आणि विलंबाचा कालावधी वैधता कालावधी संपल्यानंतर सात ते 406 दिवसांच्या दरम्यान होता. एका प्रकरणांत L1 आणि L2 बोलीदाराने देकार केलेल्या दरांमधील तफावत व्यवहार्य नसल्याचा शेर देऊन अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्याकडून प्रस्ताव परत करण्यात आला. या 14 कामांची नंतर फेर-निविदा मागविण्यात आली आणि ₹ 9.93 कोटी इतक्या अतिरिक्त किंमतीत प्रदान करण्यात आले (ऑगस्ट 2014 ते जानेवारी 2021). पुढे असेही आढळून आले

की व्यवस्थापन स्तरावर वैधता कालावधीत दुसरी निविदा अंतिम करण्यात आली नाही आणि ₹ 1.07 कोटी इतक्या अतिरिक्त किंमतीत फेर-निविदा काढण्यात आली. अशाप्रकारे, 15 निविदा वैधता कालावधीत अंतिम न केल्यामुळे ₹ 11 कोटी अतिरिक्त खर्च झाला, शिवाय औद्योगिक क्षेत्रातील विकास कामांच्या अंमलबजावणीत टाळता येणारा विलंब झाला.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की भविष्यात सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या मान्यतेनंतरच सर्वात कमी बोली लावणाऱ्यास स्वीकृती पत्र दिले जाईल.

**शिफारस क्रमांक 7: कामांची फेरनिविदा टाळण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अधिकारांच्या प्रत्यायोजनेनुसार वैधतेच्या कालावधीत निविदांचे वेळेवर अंतिमीकरण सुनिश्चित करावे.**

## प्रकरण IV

जमिनीचे मूल्यनिर्धारण आणि वाटप





## प्रकरण IV

### जमिनीचे मूल्यनिर्धारण आणि वाटप

जमिनीचे दर निश्चित करण्याचे/सुधारणेचे धोरण योग्य नव्हते. जामिनीच्या सुधारित दरांच्या अंमलबजावणीमध्ये पद्धतशीर विलंब दिसून आला ज्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला नुकसान झाले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निश्चित केलेल्या धोरणांच्या विरुद्ध अपात्र पार्टीज्ना भूखंडांचे थेट वाटप केले (ई-बोली, प्रतीक्षा यादी प्राधान्य आणि विस्तार). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या नियमांचे उल्लंघन करून कोरीव भूखंड उपलब्ध नसतांनाही जमीन वाटपासाठी पार्टीजना देकार पत्र जारी केले गेले.

#### 4.1 जमिनीचे मूल्यनिर्धारण

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ वेळोवेळी निश्चित केलेल्या दरांनुसार आगाऊ भाडेपट्टी अधिमूल्य वसूल करून 95 वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेतत्वावर जमीन वाटप करते. हस्तांतरण शुल्क, पोट-भाडेपट्टी शुल्क, कालमर्यादा मुदतवाढ शुल्क, रूपांतरण शुल्क, चक्रवाढ शुल्क इत्यादींची वसुली देखील महाराष्ट्र औद्योगिक विकास मंडळाद्वारे निश्चित केलेल्या जमिनीच्या दरांवर आधारित आहे. अशा प्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या आर्थिक हितसंबंधाचे रक्षण करण्यासाठी योग्य मूल्यनिर्धारण धोरण आणि जमिनीच्या दरांमध्ये ठराविक मुदतीने सुधारणा सुनिश्चित करणे आवश्यक होते.

#### जमिनीच्या दराची निश्चिती/सुधारणांचे अपुरे धोरण

4.1.1 औद्योगिक दर निश्चित केल्यानंतर; औद्योगिक क्षेत्रातील व्यावसायिक आणि निवासी दर निश्चित करण्यात आले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार (मार्च/जून 1995), निवासी आणि व्यावसायिक दर हे प्रचलित औद्योगिक दराच्या अनुक्रमे 1.5 पट/2 पट आणि 2.5 पट असायला हवे. तथापि, लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की निवासी आणि व्यावसायिक दर हे प्रचलित औद्योगिक दरांच्या अनुक्रमे 1.22 ते 4.35 पट (102 औद्योगिक क्षेत्र) आणि 1.43 ते 3.62 पट (153 औद्योगिक क्षेत्र) आहेत. अशा गुणाकार घटकांचा अवलंब करण्याचा औद्योगिक क्षेत्र-निहाय आधार/कारणमीमांसा नोंदींमध्ये उपलब्ध नव्हते किंवा लेखापरीक्षणालाही सादर केले नव्हते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने उत्तरात (ऑगस्ट 2022) म्हटले की दर निश्चिती जून 1995 च्या धोरणानुसार होती आणि शहरीकरण, वाहतूक सुविधा इत्यादींमुळे काही ठिकाणी दरांमध्ये तफावत दिसून आली. वर म्हटल्याप्रमाणे दर निश्चिती हे अनेक औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये निश्चित केलेल्या धोरणांचे विचलन असल्याने उत्तर समर्थनीय नाही

**4.1.2** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास मंडळाने जेथे 80 टक्क्यांहून अधिक भूखंड/भूखंड करण्यायोग्य जमीन वाटप करण्यात आली होती अशा भूखंड वाटपासाठी ई-बोलीचे धोरण लागू करणारे परिपत्रक जारी केले (सप्टेंबर 2016). सप्टेंबर 2016 पर्यंत 187 औद्योगिक क्षेत्रे होती जेथे 80 टक्क्यांहून अधिक भूखंड/भूखंड करण्यायोग्य जमीन आधीच वाटप करण्यात आली होती.

त्यानंतर महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने जमिनीचे दर सुधारण्यासाठी दोन परिपत्रके जारी केली (ऑगस्ट 2018). 187 औद्योगिक क्षेत्रांपैकी, 135 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये जमिनीचे प्रचलित दर 10 टक्के या एकसमान दराने सुधारित करण्यात आले होते, तर 52 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये (जेथे जमिनीचे प्रचलित दर ₹ 100 प्रति चौ मी पेक्षा कमी होते), दर एकसमान ₹ 100 प्रति चौ मी पर्यंत वाढविले होते.

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने जमिनीचे दर सुधारण्यासाठी कोणतीही पद्धती/वेटेज फॉर्म्युला तयार केला नव्हता आणि नोंदीवर कोणत्याही किंमतीचे विश्लेषण/औचित्य न ठेवता तदर्थ आधारावर सर्व औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये दर समान रितीने सुधारित केले गेले. अशा 187 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये संबंधित घटक जसे, ई-बोलीमध्ये प्राप्त झालेले दर, वार्षिक विवरण दर/महाराष्ट्र शासनाचे रेडी रेकनर दर, नोंदणीकृत विक्री करारावर आधारित वाजवी व्यवहार मूल्य, मागणी-पुरवठा स्थिती इत्यादींचा जमिनीचे दर निश्चित/सुधारणा करण्यापूर्वी विचार केला जाऊ शकला असता.

खरं तर व्यवस्थापनाने मागील ई-बोलीत प्राप्त झालेल्या सरासरी दरांच्या तपशीलाच्या आधारावर 30 औद्योगिक क्षेत्रातील जमिनीच्या दरात 20 टक्क्यांनी वाढ करण्याचा प्रस्ताव मंडळाकडे सादर केला होता (एप्रिल 2018), जे जमिनीच्या प्रचलित दरांपेक्षा 27 टक्के ते 888 टक्क्यांच्या दरम्यान होते (जानेवारी 2016 मध्ये निश्चित केलेले). परंतु, नोंदीवर नसल्याच्या कारणास्तव मंडळाने तो विचारात घेतला नाही आणि सर्व औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये 10 टक्क्यांनी जमीन दरांमध्ये एकसमान सुधारणा करण्यास मंडळाने मान्यता दिली (एप्रिल 2018).

अशा प्रकारे, जमीन दरांमध्ये 10 टक्क्यांनी एकसमान सुधारणा करण्याचे प्रचलित जमीन मूल्यनिर्धारण धोरण योग्य नव्हते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की धोरणात योग्य सुधारणा केली जाईल.

**4.1.3** लेखापरीक्षणाच्या पुढे असे निदर्शनास आले की, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 52 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये जमिनीचे दर कोणत्याही किंमतीच्या विश्लेषणा/समर्थना शिवाय ₹ 100 प्रति चौ मी पर्यंत वाढविले होते, जेथे जमिनीचे प्रचलित दर ₹ 100 प्रति चौ मी पेक्षा कमी होते (₹ 20 ते ₹ 95 प्रति चौ मी च्या दरम्यान). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर या औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये दर निश्चित करण्याचे समर्थन देत नाही. या संदर्भात, एका प्रकरणाची चर्चा खाली केली आहे;

#### केस स्टडी 4.1:

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने कोल्हापूर जिल्ह्यातील म्हसवड औद्योगिक क्षेत्रात ₹ 40 प्रति चौ मी या लागू दराने औद्योगिक भूखंड वाटपासाठी 33 अर्जदारांना देकार पत्रे (offer letters) जारी केली (नोव्हेंबर 2014). अर्जदारांनी ₹ 13.64 लाख इसारा रक्कम (EMD) (25 टक्के) रक्कम भरली (नोव्हेंबर 2014 आणि सप्टेंबर 2015). अर्जदारांना देकार पत्र जारी केल्यानंतर, कार्यकारी अभियंता, कोल्हापूर यांनी संबंधित प्रादेशिक अधिकाऱ्याला वाटप दर खूपच कमी असल्याचे आणि औद्योगिक क्षेत्रामध्ये पायाभूत सुविधा पुरविण्याच्या अंदाजित किंमतीचा विचार करून तो ₹ 550 प्रति चौ मी इतका निश्चित केला जावा असे सूचित केले (ऑक्टोबर 2015). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मुख्य कार्यालयात दर निश्चिती बाबतचे प्रकरण स्वतंत्रपणे प्रलंबित होते. जमिनीच्या दराबाबतच्या प्रलंबित निर्णयामुळे देकार पत्र जारी केल्यानंतर सात वर्षे उलटूनही प्रादेशिक अधिकाऱ्याने या अर्जदारांना आजपर्यंत वाटप आदेश जारी केला नव्हता (ऑगस्ट 2022). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने तदर्थ आधारावर ₹ 50 प्रति चौ मी (जानेवारी 2016) आणि ₹ 100 प्रति चौ मी (ऑगस्ट 2018) असे दर सुधारित केले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने (ऑगस्ट 2022) प्रकरणातील तथ्यांचा पुनरुच्चार करताना नमूद केले की दर तदर्थ आधारावर ठरवले गेले नाहीत आणि जुन्या दरांनुसार वाटप केले गेले नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर योग्य नाही कारण दर योग्य नसल्याचे महाराष्ट्र

औद्योगिक विकास महामंडळाच्या लक्षात आले होते आणि त्यामुळे आजपर्यंत वाटप प्रलंबित होते (ऑगस्ट 2022).

### अडाळी, सिंधुदुर्ग येथील जमिनीच्या दराचे चुकीचे निर्धारण

4.1.4 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने (फेब्रुवारी 2019) नवीन अधिग्रहित औद्योगिक क्षेत्रातील जमिनीचे दर निर्धारित करण्यासाठी धोरण परिपत्रक जारी केले. परिपत्रकात तपशीलवार कार्यपद्धती आणि औद्योगिक क्षेत्रातील जमिनीचे दर ठरण्यापूर्वी विचारात घ्यायच्या विविध घटकांची मांडणी केली आहे. या संदर्भात, अडाळी, सिंधुदुर्गमध्ये लक्षात आलेली विसंगतीची चर्चा खाली केली आहे.

#### केस स्टडी 4.2:

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अडाळी औद्योगिक क्षेत्रामध्ये जमिनीचे दर (औद्योगिक भूखंडासाठी) ₹ 1,170 प्रति चौमी निश्चित केले (जून 2019). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे निश्चित केलेला जमिनीचा दर खालील कारणांमुळे ₹ 170 प्रति चौ मी ने कमी होता:

- कार्यपद्धतीनुसार, जेथे विकासासाठी लागणारा कालावधी दोन वर्षे किंवा त्याहून अधिक असेल, तेथे पायाभूत सुविधांच्या विकास खर्चावरील वाढ 10 टक्के इतकी परिगणित करण्यात यावी. तथापि, या प्रकरणात पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी लागणारा कालावधी दोन वर्षांपेक्षा अधिक असूनही विकास खर्चावरील वाढ 5 टक्के चुकीची परिगणित करण्यात आली.
- एकूण पायाभूत सुविधांच्या विकास खर्चावर (वाढ आणि आकस्मिक खर्चासह) वस्तू आणि सेवा कर (जीएसटी) 18 टक्के दराने विचारात घेतला नव्हता.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की जमिनीच्या दराचे कोणतेही चुकीचे निर्धारण झाले नाही. वर नमूद केल्याप्रमाणे जमिनीचे दर चुकीच्या पद्धतीने कमी निश्चित करण्यात आल्यामुळे उत्तर समर्थनीय नाही.

### जमिनीच्या सुधारित दरांच्या अंमलबजावणीत विलंब

4.1.5 जमिनीच्या दरातील सुधारणा हा महसूल-संवेदनशील निर्णय होता, जो निर्णयाच्या तारखेपासून विना-विलंब लगेच लागू व्हायला हवा होता. सुधारित जमिनीच्या दराच्या अंमलबजावणीतील पद्धतशीर विलंब महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या आर्थिक हितासाठी हानीकारक होता. लेखापरीक्षण

कालावधीत मंडळाने 30 नोव्हेंबर 2015 आणि 2 एप्रिल 2018 रोजी असे दोन वेळा जमिनीच्या दरात सुधारणा करण्यास मान्यता दिली. तथापि, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मंडळाच्या निर्णयाच्या तारखेपासून अनुक्रमे 38 आणि 146 दिवसांच्या विलंबानंतर 7 जानेवारी 2016 आणि 27 ऑगस्ट 2018 रोजी सुधारित दर लागू करण्यासाठी परिपत्रक जारी केले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मधल्या काळात 109 भूखंडाचे पूर्व-सुधारित दराने वाटप करण्यासाठी देकार पत्र जारी केले, त्यामुळे ₹ 15.74 कोटी महसूलाचे नुकसान झाले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नमूद केले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की ही बाब लक्षात घेतली गेली आहे आणि देकार पत्रात त्याचा उल्लेख करून दर त्वरित लागू करण्याच्या सूचना जारी केल्या जातील.

**शिफारस क्रमांक 8: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सुनिश्चित करावे की जमिनीचे सुधारित दर मंडळाच्या मंजुरीनंतर लगेच लागू केले जातील आणि सुधारित दरांवर भाडेपट्टी सुधारित अधिमूल्याच्या वसुलीसाठी योग्य कलम देकार पत्रामध्ये समाविष्ट करावा.**

#### चक्रवाढ शुल्काचे अपुरे निर्धारण

4.1.6 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या प्रचलित धोरणानुसार भूखंडधारकाने केलेले अनधिकृत बांधकाम लागू होणाऱ्या चक्रवाढ शुल्काच्या वसुलीवर नियमित करण्यात आले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निवासी व व्यावसायिक भूखंडासाठी जमिनीचा दर प्रचलित औद्योगिक दरांच्या 1.5 आणि 2 पट असल्याचे नमूद केले आणि त्याप्रमाणे सर्व औद्योगिक क्षेत्रातील निवासी आणि व्यावसायिक इमारतींसाठी एकसमान चक्रवाढ शुल्क प्रचलित औद्योगिक दरांच्या 1.5 आणि 2 पटीने निर्धारित केले (सप्टेंबर 2013). लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की 35 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये निवासी दर 1.5 पटींनी जास्त होते (1.52 ते 4.35 पट) तर व्यावसायिक दर 40 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये 2 पटीपेक्षा जास्त (2.09 ते 3.62 पट) होते. औद्योगिक क्षेत्रांमधील निवासी आणि व्यावसायिक मालमत्तेचे वास्तविक दर विचारात न घेता चक्रवाढ शुल्क निश्चित केल्याने चक्रवाढ शुल्क निर्धारित करण्याच्या प्रक्रियेतील कमतरता उघड झाल्या.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की लेखापरीक्षणाच्या निरीक्षणाची नोंद घेतली आहे आणि योग्य निर्णय

घेण्यासाठी धोरणात सुधारणा करण्याचा योग्य प्रस्ताव मंडळासमोर सादर केला जाईल.

## 4.2 जमीन वाटप

सप्टेंबर 2016 पूर्वी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे थेट अर्जाच्या आधारावर भूखंडधारकांना<sup>13</sup> भूखंड वाटप करण्यात आले होते. सुधारित धोरणानुसार (सप्टेंबर 2016) औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये औद्योगिक उद्देशासाठी ई-बोलीद्वारे जमीन वाटप करायची होती, जेथे उपलब्ध जमिनीपैकी 80 टक्के भूखंड/भूखंडयोग्य क्षेत्राचे आधीच वाटप करण्यात आले होते; तर उर्वरित औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये ऑनलाइन अर्ज मागवून जमिनीचे थेट वाटप करण्यात आले होते. पुढे, सर्व औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये प्राधान्य श्रेणी (मेगा प्रकल्प, थेट विदेशी गुंतवणूक, संरक्षण, सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम इत्यादी) आणि विस्तारित प्रकल्पांतर्गत जमिनीचे थेट वाटप देखील अनुज्ञेय होते. सर्व औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये निवासी आणि व्यावसायिक उद्दिष्टांसाठी जमिनीचे वाटप लिलाव/ई-बोलीद्वारे केले जाणार होते. या संदर्भात, लेखापरीक्षणात खालील गोष्टी आढळून आल्या.

### निविदा/ई-बोलीच्या धोरणाचे उल्लंघन करून वाटप

4.2.1 मंडळाने 10 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये 66 पार्टींना 0.78 लाख चौमी एवढी जमीन थेट वाटपाच्या आधारावर देण्यास मान्यता दिली (सप्टेंबर 2015 ते एप्रिल 2021). प्रचलित धोरणानुसार, या 66 पार्टींना लिलाव/ई-बोलीद्वारे जमिनीचे वाटप करायला हवे होते कारण ते प्राधान्य श्रेणी अंतर्गत थेट वाटपासाठी पात्र नव्हते (जोडपत्र 1).

तक्ता 4.1 मध्ये दिल्यानुसार 66 प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या वसुलीसाठी अनियंत्रित दर लागू केलेले देखील लेखापरीक्षणात आढळून आले.

तक्ता 4.1: भूखंड वाटपासाठी आकारण्यात आलेले जमिनीचे दर

अनु. क्र.	जमिनीचे लागू दर	पार्टीजची संख्या
1	औद्योगिक क्षेत्रांत प्रचलित दर आणि त्यावर 10 टक्के अतिरिक्त शुल्क	62
2	निविदा/लिलावासाठी अपसेट किंमत	1
3	मागील लिलावात प्राप्त झालेले सर्वाधिक दर	2
4	मागील लिलावात प्राप्त झालेले सर्वाधिक दर आणि त्यावर 10 टक्के अतिरिक्त शुल्क	1

(स्रोत: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दिलेली माहिती)

<sup>13</sup> पिंपरी चिंचवड आणि TTC औद्योगिक क्षेत्र वगळता, जेथे जमीन वाटप निविदेच्या आधारे होते.

या संदर्भात, लेखापरीक्षणात पुढे असे निदर्शनास आले की वरीलपैकी 53 अर्जदारांना (ट्रान्स ठाणे क्रीक (TTC) औद्योगिक क्षेत्रामध्ये) प्रत्येकी 100 चौ मी चे भूखंड वाटप करण्यात आले होते. हे विकास नियंत्रण नियमन (DCR) च्या 21.1.2 तरतुदीच्या विरुद्ध होते ज्यामध्ये असे नमूद केले होते की कोणत्याही औद्योगिक क्षेत्रामध्ये वाटप केलेल्या कोरीव भूखंडाचा किमान आकार 200 चौ मी असावा.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की, तत्वतः मंडळ हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ होते, ज्याला महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमान्वये मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा कर्तव्य पूर्ण करण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार आहेत. उत्तर स्वीकार्य नाही कारण विविध प्रकरणांमध्ये असे अनियंत्रित वाटप, जोडपत्र 1 मध्ये चर्चा केल्याप्रमाणे निर्धारित धोरणांच्या विरुद्ध होते.

### **प्रतीक्षा यादीच्या धोरणाचे उल्लंघन करून वाटप**

4.2.2 प्रचलित जमीन वाटप धोरणानुसार (सप्टेंबर 2016 पूर्वी) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने उद्योगांकडून प्राप्त झालेल्या अर्जांची प्रतीक्षा यादी ठेवली आणि प्रतीक्षा यादीनुसार जेष्ठतेच्या आधारे वाटप केले गेले. लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अध्यक्षांच्या निर्देशानुसार (ऑगस्ट 2014/ऑक्टोबर 2015) प्रतीक्षा यादीत नसलेल्या पाच पार्टींना (तळेगांव औद्योगिक क्षेत्र: एक<sup>14</sup> आणि चाकण-फेज II औद्योगिक क्षेत्र: चार<sup>15</sup>) 31,779 चौ मी जमिनीचे वाटप केले. तसेच, लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की प्रतीक्षा यादीनुसार चाकण औद्योगिक क्षेत्रामध्ये 5,900 अर्ज वाटपासाठी प्रलंबित होते आणि भूखंड वाटपासाठी उपलब्ध नसल्याच्या कारणावरून 5,764 पार्टींचे अर्ज रद्द करण्याचा निर्णय जमीन वाटप समितीने घेतला (नोव्हेंबर 2014), तर उर्वरित 136 अर्ज रद्द करण्याची प्रक्रिया सुरू होती.

चाकण औद्योगिक क्षेत्रामधील प्रकरणाच्या प्रक्रियेदरम्यान मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांना सादर केले (ऑक्टोबर 2015) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ धोरणानुसार, अर्जदार प्राधान्य श्रेणी अंतर्गत चाकण येथे जमीन वाटपासाठी पात्र नव्हता. अशा

<sup>14</sup> न्यूट्री फर्स्ट अॅग्री इंटरनॅशनल प्रायव्हेट लिमिटेड (19,279 चौ मी)

<sup>15</sup> गणेश फॅब्रिकेट प्रायव्हेट लिमिटेड (6,000 चौ मी), सीएएम टुल इंडस्ट्रीज प्रायव्हेट लिमिटेड (4,800 चौ मी), श्री इंडस्ट्रीज (1,000 चौ मी) आणि एन सीएस इंजिनियर्स (700 चौ मी)

प्रकारे, प्रतीक्षा यादीनुसार प्रलंबित अर्जांचा विचार न करता आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ धोरणानुसार वाटपासाठी पात्र नसतांनाही पाच पार्टीजना केलेले जमिनीचे वाटप अनियमित होते आणि पारदर्शकतेचा अभाव होता.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की मंजुरीनंतर (नोव्हेंबर 2014), चाकण औद्योगिक क्षेत्रामध्ये कोणतीही प्रतीक्षा यादी अस्तीत्वात नव्हती. पुढे असे म्हटले की अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्या आदेशानुसार चार पार्टीजचे अर्ज गुणवत्तेच्या आधारावर चर्चिले गेले आणि भूखंड वाटप समितीच्या निर्णयानुसार (नोव्हेंबर 2015) गुणवत्तेच्या आधारावर वाटप केले गेले. चाकण औद्योगिक क्षेत्रातील वाटपाच्या संदर्भात दिलेल्या उत्तरात तथ्य नव्हते कारण प्रतीक्षा यादीत असलेल्या अन्य 136 अर्जाकडे दुर्लक्ष करून या अर्जदारांना भूखंड वाटप करण्यात आले. तळेगाव औद्योगिक क्षेत्रातील अर्जदारांच्या संदर्भात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की अर्जदारांच्या विनंतीनुसार अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांनी वाटप करण्याचे आदेश दिले होते.

#### **प्राधान्य श्रेणी अंतर्गत वाटप धोरणाचे उल्लंघन**

**4.2.3** लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, मंडळाने व्यवस्थापनाचा प्रस्ताव डावलून दोन<sup>16</sup> पार्टींना प्राधान्य श्रेणी<sup>17</sup> अंतर्गत जमिनीचे वाटप मंजूर केले (ऑगस्ट 2019/फेब्रुवारी 2021), जे प्राधान्य श्रेणी अंतर्गत पात्र नव्हते आणि प्रचलित धोरणानुसार औद्योगिक क्षेत्रातील जमिनीचे वाटप फक्त ई-बोलीद्वारे करायचे होते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की अतिरिक्त अंबरनाथ औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंडधारकाच्या संदर्भात, मागणी केलेली जमीन डोंगरावर होती आणि तेथे जाण्यासाठी कोणताही मार्ग नव्हता, त्या अभावी कोणालाही जमिनीचे वाटप करता आले नाही. अनेक दशकांपासून हा भूखंड रिक्त असल्याने या भूखंडांवर अतिक्रमण होण्याची भीती होती. तसेच, वाटपाचा निर्णय सवलतीच्या दरात नव्हता, त्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कोणतेही आर्थिक नुकसान झाले नाही. पुढे असे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की तत्त्वतः, मंडळ म्हणजे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ होते, ज्याला

<sup>16</sup> तळेगाव औद्योगिक क्षेत्रात धूत ट्रांसमिशन कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड आणि अतिरिक्त अंबरनाथ औद्योगिक क्षेत्रात एसएनपी प्रोजेक्ट प्रायव्हेट लिमिटेड

<sup>17</sup> प्राधान्य श्रेणीत मेगा प्रकल्प, थेट विदेशी गुंतवणूक, संरक्षण, सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रम इत्यादींचा समावेश आहे.



मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा कोणतेही कार्य हाती घेण्याचे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत पूर्ण अधिकार होते आणि मंडळाने गुणवत्तेवर योग्य विचारविनिमय करून जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला. तळेगांव औद्योगिक क्षेत्राच्या संदर्भात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की, अर्जदाराने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कळविले होते की बाजारातील मंदी लक्षात घेऊन ते या बाबींचा विचार करत नव्हते, त्यामुळे बाब पुढे ढकलली गेली आणि वाटप आदेश जारी केला नाही.

अंबरनाथ अतिरिक्त औद्योगिक क्षेत्रामध्ये वाटपाच्या संदर्भात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर चुकीचे होते. व्यवस्थापनाने मंडळाला सादर (फेब्रुवारी 2021) केले होते की अर्जदार प्राधान्य वाटपासाठी पात्र नाहीत आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार ई-बोलीद्वारे जमिनीचे वाटप करायचे होते. व्यवस्थापनाने हे अधोरेखित केले की या औद्योगिक क्षेत्रात मार्च 2020 मध्ये मागील ई-निविदेत ₹ 15,000 प्रति चौ मी हा सर्वाधिक दर ₹ 4,840 प्रति चौ मी च्या प्रचलित दराच्या तुलनेत प्राप्त झाला होता. ₹ 15,000 प्रति चौ मी चा सर्वाधिक लिलाव दर विचारात घेता, अपात्र खाजगी पार्टीला 21,000 चौ मी च्या थेट वाटपामुळे (मार्च 2021) ₹ 21.34 कोटी<sup>18</sup> पर्यंत अवाजवी फायदा देण्यात आला.

### विस्तार श्रेणीसाठी वाटप धोरणाचे उल्लंघन

4.2.4 प्रचलित धोरणानुसार (जानेवारी 2013) विद्यमान भूखंडावरील चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर किमान 40 टक्के असल्यास विद्यमान कार्यरत औद्योगिक घटकाच्या विस्तारासाठी जमिनीचे वाटप केले जाऊ शकते. प्रचलित औद्योगिक दर अधिक 10 टक्के अतिरिक्त शुल्क वसूल करून विस्तारित भूखंडाचे वाटप करण्यात आले. तसेच, पोट भाडेकरूला वाटप करण्यासाठी प्रचलित धोरणात कोणतीही तरतूद नव्हती.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की मंडळाने प्रचलित धोरणाच्या विचलनात विस्ताराच्या उद्देशाने सहा पार्टींना<sup>19</sup> 25,036 चौ मी जमीन देण्यास मान्यता दिली (जुलै 2014 ते एप्रिल 2021). या धोरणांतर्गत विस्तारीकरणासाठी केवळ

<sup>18</sup> क्षेत्रफळ (21,000 चौमी) x ₹ 10,160 प्रति चौमी (₹ 15,000 चौमी चा लिलाव दर वजा ₹ 4,840 प्रति चौमी चा वाटप दर.

<sup>19</sup> गैर औद्योगिक प्रयोजन (विवेकानंद मेडिकल फाउंडेशन अँड रिसर्च सेंटर, लातूर औद्योगिक क्षेत्रात, एशियन इंस्टिट्यूट ऑफ मेडिकल सायन्स (AIMS), डोंबिवली औद्योगिक क्षेत्रात ट्रान्स ठाणे क्रीक औद्योगिक क्षेत्रात महाजन हॉस्पिटल आणि इंडस्ट्रियल ट्रॉमा सेंटर आणि त्रिशूल बिल्डटेक आणि इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रायव्हेट लिमिटेड औद्योगिक प्रयोजनासाठी पोट-भाडेकरू (पॉलीकॅब वायर्स लिमिटेड आणि नाशिक (अंबड) औद्योगिक क्षेत्रात यश इंडस्ट्रीज.

औद्योगिक भूखंडधारकालाच भूखंड वाटप करता येत असले तरी, चार प्रकरणांमध्ये गैर-औद्योगिक प्रयोजनासाठी (रुग्णालये आणि हॉटेल) वाटप करण्यात आले होते. पुढे, एक पार्टी पोट-भाडेकरू होती तर एका प्रकरणात भूखंडाचे वाटप निर्धारित धोरणानुसार भूखंडधारकाची पात्रता न तपासता करण्यात आले होते.

पुढे असे लक्षात आले की रुग्णालयांना विस्तारित भूखंड वाटपाच्या तीन प्रकरणांमध्ये वाटपासाठी आकारण्यात आलेल्या दरांमध्ये फरक होता, एका भूखंडधारकाला व्यावसायिक दराने (VMFRC) तर इतरदोन प्रकरणांत निवासी दराने (AIMS) जमीन देण्यात आली आणि निवासी अधिक 10 टक्के अतिरिक्त शुल्क (MHITC) आकारण्यात आले. या सर्व प्रकरणातून भूखंड वाटपाबाबतच मंडळाचा मनमानीपणाचा दृष्टीकोन उघड झाला.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) या प्रकरणांमध्ये वाटपाची विविध कारणे<sup>20</sup> नमूद करतांना असे म्हटले की मंडळाने जाणीवपूर्वक निर्णय घेतले होते आणि थोडक्यात, मंडळ हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ होते, ज्याला महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमान्वये मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा कर्तव्य पूर्ण करण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार होते.

उत्तर स्वीकार्य नाही कारण अशा अनियंत्रित वाटपामुळे महामंडळाच्या भूखंड वाटपाच्या निर्धारित धोरणांचे उल्लंघन झाले.

#### केस स्टडी 4.3:

एका अर्जदाराने (नाशिक (अंबड) औद्योगिक क्षेत्रामधील यश उद्योग) मेगा प्रकल्प श्रेणी अंतर्गत जमीन वाटप करण्याची विनंती केली (मे 2020). ई-बोलीसाठी प्रचलित धोरण अधोरेखित करताना व्यवस्थापनाने मंडळाला सादर केले (फेब्रुवारी 2021) की अर्जदार मेगा प्रकल्प श्रेणी अंतर्गत जमीन वाटपासाठी पात्र नव्हता. तथापि, मंडळाने भूखंड वाटप समिती यांना त्यांच्या फेब्रुवारी 2019 च्या परिपत्रकाच्या आधारे विस्तार श्रेणी अंतर्गत विचार करण्याचे निर्देश दिले, (एप्रिल 2021) ज्यामध्ये असे म्हटले आहे की भूखंड वाटप समितीने अनिवार्य दस्तावेज जसे की, मागील तीन वर्षांचे लेखापरीक्षण केलेले वार्षिक लेखे, मूळ भूखंडासाठी आदेश, उत्पादनातील विद्यमान उद्योगाशी संबंधित

<sup>20</sup> वैद्यकीय सुविधा पुरविण्यासाठी (रुग्णालये), विद्यमान भूखंडावर (हॉटेल) चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा वापर, भाडेतत्वावरील भूखंडावर विद्यमान व्यवसायाचा विस्तार, आणि प्रस्तावित इलेक्ट्रॉनिक/ इलेक्ट्रिकल मॅन्युफॅक्चरिंग (औद्योगिक).

दस्तावेज (मूळ भूखंडावर) प्राप्त करून/छाननी करून अर्जदाराची पात्रता पडताळून पाहणे आवश्यक आहे. या विशिष्ट प्रकरणात अर्जदाराची पात्रता सुनिश्चित न करता भूखंड वाटप समितीने विस्तार श्रेणी अंतर्गत अर्जदाराला 6000 चौ मी जमिनीचे वाटप मंजूर केले (मे 2021) कारण फेब्रुवारी 2019 च्या परिपत्रकाचे उल्लंघन करून त्यांनी अनिवार्य दस्तावेज प्राप्त केली नाहीत किंवा त्यांची छाननीही केली नाही.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की अर्जदार गुंतवणूकदाराने सर्व संबंधित दस्तावेज दाखल केली आहेत, भूखंड वाटप समितीला स्पष्ट केले होते आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंड विल्हेवाट नियमनांनुसार वाटप केले होते. उत्तर समर्थनीय नव्हते कारण अर्जदाराने सादर केलेले अनिवार्य दस्तावेज, जर असतील तर, भूखंड वाटप समितीद्वारे रेकॉर्ड केलेले नव्हते किंवा लेखापरीक्षणासाठी सादर केले गेले नव्हते.

### **औद्योगिक क्षेत्राच्या आराखड्यामध्ये भूखंड न कोरता जमिनीचे वाटप**

**4.2.5** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंड विल्हेवाट नियमनांच्या नियमन 3 नुसार; राज्य शासनाने औद्योगिक क्षेत्र म्हणून विकास करण्यासाठी हस्तांतरित केलेल्या किंवा त्यांच्या ताब्यात ठेवलेल्या जमिनीचा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ आराखडा तयार करेल. पुढे, नियमन 4 मध्ये अशी तरतूद आहे की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ सार्वजनिक लिलावाद्वारे किंवा वैयक्तिक अर्जाचा विचार करून, आराखडा तयार केलेल्या जमिनीच्या भूखंडांची विल्हेवाट लाऊ शकते. त्यानुसार, भूखंड वाटप समितीला त्या औद्योगिक क्षेत्रांच्या मंजूर आराखड्यानुसार अर्जदाराला उपलब्ध भूखंड वाटप करण्याचे निर्देश देऊन महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने धोरण (ऑगस्ट 2012/सप्टेंबर 2016) राबवले.

विकास नियंत्रण नियमनांच्या तरतुदी विचारात घेऊन महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ औद्योगिक क्षेत्रांचा आराखडा तयार करते. त्यानुसार, सुरुवातीच्या टप्प्यात रस्ते, सांडपाणी, HT कॉरिडॉर, टेकडी क्षेत्र, पाणवठे इत्यादींसाठी जमीन राखून ठेवण्याशिवाय किमान 10 टक्के खुली जागा आणि पाच टक्के सुविधांसाठी आरक्षित केल्यानंतर भूखंड कोरले जातात. त्यानंतर, उर्वरित वाटपयोग्य जमिनीतून भूखंड कोरले जातात (किमान निर्धारित टक्केवारीपेक्षा जास्त खुली जागा/सुविधांसह).

तथापि, लेखापरीक्षणाने असे निरीक्षण केले की संबंधित औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये भूखंड तयार करण्याआधीच महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने<sup>21</sup> आठ औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये 103 पार्टीना<sup>22</sup> 2.95 लाख चौ मी इतकी जमीन वाटप करण्यासाठी देकार पत्रे जारी केली (जोडपत्र 2). हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंड विल्हेवाट नियमनांचे उल्लंघन होते आणि त्यात पारदर्शकतेचा अभाव होता.

लेखापरीक्षणाने असे निरीक्षण केले की 29 प्रकरणांमध्ये देकार पत्रे जारी केल्यानंतर संबंधित औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये भूखंडयोग्य जमिनीत भूखंड कोरण्यात आले होते आणि वाटप आदेश जारी करण्यात आले होते ह्या 29 पार्टीजपैकी, 25 प्रकरणांमध्ये देकार पत्रे जारी केल्यापासून 343 ते 2,209 दिवसांच्या कालावधीनंतर वाटप आदेश जारी करण्यात आले होते. या दरम्यान, या औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये जमिनीचे दर वाढले होते आणि प्रचलित दरांवर (वाटप आदेश जारी केल्याच्या तारखेला) भाडेपट्टा अधिमूल्य ₹ 11.92 कोटी वसुलीच्या तुलनेत ₹ 19.92 कोटी इतके झाले होते (₹ 8.01 कोटींचा फरक).

उर्वरित 74 पार्टीजच्या संदर्भात, मंडळाने लातूर औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये 70 पार्टीजना देकार पत्रे जारी केल्याच्या तारखेला (डिसेंबर 2014 ते फेब्रुवारी 2015) प्रचलित दराने (₹ 120 प्रति चौ मी) जमीन देण्याचे ठरविले होते (ऑक्टोबर 2020). त्यानुसार, भूखंड वाटप समितीने 70 भूखंडधारकांना 1.87 लाख चौ मी च्या जमिनीचे जुन्या दराने वाटप करण्यास मान्यता दिली (डिसेंबर 2021). प्रचलित दराने भाडेपट्टा अधिमूल्य (₹ 550 प्रति चौ मी) गणन करण्यात आलेल्या ₹ 10.26 कोटींच्या तुलनेत मंडळाच्या आदेशानुसार ₹ 2.24 कोटी आकारले जात होते (₹ 8.02 कोटींचा फरक).

29 भूखंडधारकांच्या<sup>23</sup> संदर्भात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की जरी आराखडा निर्मितीची प्रक्रिया सुरु होती (देकार पत्रे जारी करताना), तरी नंतर आराखडा तयार करण्यात आला होता आणि धोरणानुसार भूखंड वाटप करण्यात आले होते त्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कोणतेही आर्थिक नुकसान झाले नव्हते आणि भूखंड

<sup>21</sup> मंडळाच्या निर्देशानुसार वाटप मंजूर: 28 प्रकरणे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे अध्यक्ष: 01 प्रकरण आणि भूखंड वाटप समिती: 74 प्रकरणे.

<sup>22</sup> ह्यापैकी 29 प्रकरणांमध्ये वाटप आदेश जारी केला आणि उर्वरित 74 प्रकरणांमध्ये वाटप आदेश प्रक्रियेत होते.

<sup>23</sup> अंबरनाथ/अतिरिक्त अंबरनाथ, पाले आणि कल्याण भिवंडी औद्योगिक क्षेत्र.

विल्हेवाट नियमनांचे कोणतेही उल्लंघन झाले नव्हते. लातूर औद्योगिक क्षेत्रामधील 70 भूखंडधारकांच्या संदर्भात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की क्षेत्रीय कार्यालयानी केलेल्या चुका मंडळाने दुरुस्त केल्या आहेत आणि प्रचलित धोरणानुसार पूर्वी देऊ केलेल्या दरांना मान्यता दिली. उर्वरित 4 भूखंडधारकांच्या<sup>24</sup> संदर्भात, कोरीव भूखंडांची उपलब्धता नसतानाही देकार पत्रांच्या मुद्द्याचे निराकरण करण्यात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर असफल झाले.

उत्तर समर्थनीय नव्हते कारण निवडक प्रकरणांमध्ये असे स्वेच्छाधीन वाटप महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंड विल्हेवाट नियमनांच्या नियमन 4 च्या विरुद्ध होते आणि राज्य विधानमंडळाच्या मान्यतेने महाराष्ट्र शासनाने अधिसूचित केलेल्या नियमांच्या स्पष्ट तरतुदींच्या विचलनात निर्णय घेण्याचे मंडळाला अधिकार नव्हते.

#### **भारमुक्त नसलेल्या जमिनीचे वाटप**

**4.2.6** नेवासा (पांढरीपूल) आणि अचलपूर (अमरावती) येथील दोन औद्योगिक क्षेत्रांच्या विकासासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला जमिनीचा ताबा (1995 ते 1997) देण्यात आला होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार महाराष्ट्र शासनाद्वारे रितसर जमीन अधिग्रहित करण्यात आली होती आणि जमीन मालकांना लागू नुकसान भरपाई देण्यात आली होती. लेखापरीक्षाच्या असे निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने या दोन औद्योगिक क्षेत्रात 86.30 हेक्टर मोजमापाचे 130 भूखंड विविध भूखंडधारकांना वाटप केले आहेत (1999 ते 2015). मूळ जमीन मालक/शेतकऱ्यांकडे वाटप केलेल्या जमिनीचा ताबा असल्याने भूखंडधारकांची जमीन भारमुक्त नव्हती, जी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ आजपर्यंत मोकळी करू शकले नाही (ऑगस्ट 2021).

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की स्थानिक शेतकऱ्यांच्या तीव्र आंदोलनामुळे नेवासा औद्योगिक क्षेत्रामध्ये जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा घेता आला नाही आणि दोन्ही औद्योगिक क्षेत्रामधील अतिक्रमण हटवता आले नाही. सदर अतिक्रमणे काढण्यासाठी शक्य ते सर्व प्रयत्न करण्यात येत असल्याचे पुढे सांगण्यात आले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने असेही म्हटले (ऑगस्ट 2022) की खुल्या जागेचे अतिक्रमण केलेल्या जमिनीत स्थलांतर करणे आणि खुल्या जागेतील मालकी हक्काच्या जमिनीचे

<sup>24</sup> कागल हातकनंगले, शेंद्रा आणि नाशिक (अंबड) औद्योगिक क्षेत्र

भूखंड योग्य क्षेत्रात रूपांतर करण्याबाबत नेवासा औद्योगिक क्षेत्राच्या आराखड्यामध्ये बदल प्रस्तावित केले होते (2020 मध्ये).

### ट्रक टर्मिनससाठी भूखंडाचे वाटप

4.2.7 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ट्रक टर्मिनससाठी जमीन वाटपासाठी सुधारित धोरण जारी केले. (ऑगस्ट 2019). सुधारित धोरणानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ ही जमीन विकसित करेल आणि पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी भाडेत्वावर ट्रक टर्मिनसच्या कार्यचालन, दुरुस्ती आणि देखभालीसाठी निविदांद्वारे निवडलेल्या खाजगी पार्टींना ती हस्तांतरित करेल ज्यासाठी औद्योगिक संघटनांना प्राधान्य द्यावयाचे होते.

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की मंडळाच्या निर्देशानुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ट्रक टर्मिनससाठी दोन पार्टींना<sup>25</sup> निविदा/भाडे-त्वाच्या आधारावर न देता निर्धारित धोरणाचे उल्लंघन करून थेट वाटप जमीन आधारावर भाडेत्वावर मंजूर केली (सप्टेंबर 2019/फेब्रुवारी 2021).

#### केस स्टडी 4.4

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ट्रक टर्मिनसच्या उद्देशासाठी लोटे परशुराम औद्योगिक संस्थेला 20,000 चौ मी जमीन वाटपासाठी प्रचलित औद्योगिक दर<sup>26</sup> विचारात घेऊन ₹ 70.35 लाख भाडेपट्टा अधिमूल्याचा भरणा केल्यावर देकार पत्र जारी केले (एप्रिल 2016). ₹ 16.75 लाखांची इसारा रक्कम (EMD) मिळाल्यानंतर (मे 2016), ₹ 53.60 लाख शिल्लक भाडेपट्टा अधिमूल्य रकमेची मागणी करणारा वाटप आदेश जारी करण्यात आला (सप्टेंबर 2017). तथापि, भूखंडधारकाने भाडेपट्टा अधिमूल्यामध्ये सवलत देण्याची विनंती (सप्टेंबर 2017) केली, जी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नाकारली. भूखंडधारकाने ठराविक कालावधीत शिल्लक भाडेपट्टा अधिमूल्य जमा न केल्यामुळे, वाटप आदेश रद्द करायला आणि इसारा रक्कम जप्त करायला हवे होते, जे केले गेले नाही. मंडळाने दोन वर्षांच्या कालावधीनंतर भाडेपट्टा अधिमूल्यामध्ये 50 टक्के सवलत देऊन भूखंडाचे पुनर्वाटप करण्यास मान्यता (सप्टेंबर 2019) दिली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पूर्व सुधारित दरांवर ₹ 35.17 लाख (50 टक्के रक्कम) भाडेपट्टा अधिमूल्याने 95 वर्षांसाठी जमीन वाटप करण्यासाठी पार्टीला एक शुद्धीपत्र जारी केले (सप्टेंबर 2019).

<sup>25</sup> लोटे परशुराम औद्योगिक असोसिएशन (LPPIA) आणि रोहा उत्पादक असोसिएशन (RMA).

<sup>26</sup> पाच टक्के रस्ता रूंदीकरण शुल्कासह ₹ 335 प्रति चौमी चा औद्योगिक दर विचारात घेता.

भाडेपट्ट्यावर 95 वर्षांसाठी भूखंडाचे वाटप आणि प्रचलित धोरणांपासून विचलन होऊन मंजूर करण्यात आलेल्या वित्तीय सवलती अनियमित होत्या. हे देखील लक्षात घेण्यासारखे आहे की ट्रक टर्मिनससाठी भूखंड वाटपाच्या अशाच प्रकरणात, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने कोणत्याही सवलतीशिवाय प्रचलित औद्योगिक दरांत भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या वसुलीवर भूखंडधारकाला (रोहा मॅन्युफॅक्चरर्स असोसिएशन) भूखंडाचे वाटप करण्यास मान्यता (फेब्रुवारी 2021) दिली होती, जे वाटपाच्या निर्णयात समानतेचा अभाव दर्शविते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (जानेवारी 2021) होते की ट्रक टर्मिनसच्या विकासासाठी मोठ्या खर्चाची तुलना करताना, औद्योगिक संघटनांना त्या बदल्यात जमिनीच्या अधिमूल्यात 50 टक्के सवलत देऊन त्याचा विकास करून घेणे अधिक फायदेशीर होते. अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने विकासावरील खर्चात बचत केली, जी जमिनीच्या अधिमूल्याच्या सवलतीपेक्षा जास्त होती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुढे असे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमानुसार व्यवस्थापनाच्या निरीक्षणांना डावलून प्रस्तावातील एकूण गुणवत्तेचा विचार करून निर्णय घेण्याचे अधिकार मंडळाला होते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने असेही म्हटले की गुणवत्तेवर योग्य विचारविनिमय करून मंडळाने जाणीवपूर्वक निर्णय घेतल्याने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कोणतेही आर्थिक नुकसान झाले नव्हते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर समर्थनीय नाही कारण प्रस्थापित धोरणाचे उल्लंघन करून वित्तीय सवलती देण्यात आल्या होत्या.

### **अनिवार्य वन समाशोधन न मिळविता जमिनीचे वाटप**

**4.2.8** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अनिवार्य वन समाशोधन न मिळविता, तळोजा औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये 41,480 चौ मी असलेल्या वन जमीन वाटप करण्याची जाहिरात केली (ऑगस्ट 2009). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ट्रक टर्मिनसच्या विकासासाठी पार्टीसोबत करार केला (मार्च 2011) आणि भूखंडाचा ताबा देण्यात आला होता (नोव्हेंबर 2011). वनविभाग, महाराष्ट्र शासनाने आक्षेप घेतल्यानंतर (फेब्रुवारी/एप्रिल 2012) विकास कार्य थांबविण्यात आले होते. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की पार्टीने लवाद याचिका दाखल केली (ऑक्टोबर 2014) आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला भाडेपट्टा अधिमूल्य व्याजासह (9 टक्के प्रति वर्ष दराने ₹ 13.23 कोटी परिगणित केले) परत करण्याचे निर्देश दिले (डिसेंबर 2017). कारण ही जमीन वन जमीन

होती आणि तिथे कोणतेही विकास उपक्रम राबविले जाऊ शकत नसल्याने हा करार सुरुवातीपासूनच बेकायदेशीर आणि रद्दबातल होता.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने (ऑगस्ट 2022) म्हटले की जमीन महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या ताब्यात असल्यामुळे जमिनीच्या स्थितीत बदल झाल्याची (म्हणजे वन जमीन) माहिती नव्हती. उत्तर समर्थनीय नाही कारण महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अनिवार्य वन समाशोधन न घेता जमिनीचे वाटप केले.

### **अतिरिक्त जमिनीचे वाटप**

**4.2.9** प्रचलित धोरणानुसार (ऑक्टोबर 2010), चाकण औद्योगिक क्षेत्रामधील प्रकल्पग्रस्त व्यक्ती त्यांच्याकडून संपादित केलेल्या जमिनीच्या 15 टक्के समतुल्य जमीन संपादन दराने (₹ 400/460 प्रति चौ मी) वाटपासाठी पात्र होते. लेखापरीक्षणात असे आढळून आले की, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मंडळाच्या निर्देशानुसार, पाच प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींना<sup>27</sup> त्यांच्या पात्रतेपेक्षा (15 टक्के) जास्त 20,469.60 चौ मी जमिनीचे संपादन दराने वाटप करण्यास मान्यता दिली (जून 2019). चाकण औद्योगिक क्षेत्रातील औद्योगिक भूखंडासाठी प्रचलित जमिनीचा दर ₹ 4,770 प्रति चौ मी विचारात घेता, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला ₹ 8.94 कोटींचे नुकसान झाले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने (डिसेंबर 2021) म्हटले की, या जमीन मालकांनी संपादित केलेल्या जमिनीचा ताबा न दिल्याने आणि पायाभूत कार्याच्या विकासात सातत्याने अडथळे आल्यामुळे भूसंपादन दराने जमीन प्राधान्य आधारावर मंजूर करण्यात आली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुढे असे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमानुसार व्यवस्थापनाच्या निरीक्षणांना डावलून प्रस्तावातील एकूण गुणवत्तेचा विचार करून निर्णय घेण्याचे अधिकार मंडळाला होते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने असेही म्हटले की गुणवत्तेवर योग्य विचारविनिमय करून मंडळाने जाणीवपूर्वक निर्णय घेतल्याने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कोणतेही आर्थिक नुकसान झाले नाही.

<sup>27</sup> पाच प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींपैकी, तीन प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींना वाटप आदेश जारी करण्यात आले. इतर दोन प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींच्या संदर्भात, देकार पत्रे जारी करण्यात आले आहेत आणि पुढील कार्यवाही सुरू आहे.



उत्तर समर्थनीय नव्हते कारण या प्रकल्पग्रस्त व्यक्तींना अतिरिक्त जमीन वाटपाचा निर्णय, निर्धारित केलेल्या धोरणांचे उल्लंघन करणारा होता आणि त्यामुळे ₹ 8.94 कोटींचे आर्थिक नुकसान झाले.



## प्रकरण V

महसूल/थकबाकी वसुली



## प्रकरण V

### महसुल/थकबाकीची वसुली

भाडेपट्टा अधिमूल्य, हस्तांतरण शुल्क, नागरी जमीन कमाल मर्यादा (ULC) सूट हस्तांतरण शुल्क मुदतवाढ शुल्क, पोटभाडे शुल्क यांमधून महसूल वसूल करतांना पार्टींना अवाजवी सवलत दिल्याची उदाहरणे निरीक्षणास आली. भाडेपट्टा अधिमूल्य भरण्यासाठी हप्त्यांचे अनियमित अनुदान आणि नियम/धोरणाचे उल्लंघन करून भाडेपट्टी अधिमूल्य जप्त न करणे/परत करणे हे देखील निदर्शनास आले.

भूखंडधारकांकडून पाणी शुल्क आणि सेवा शुल्क यांचे नियतकालिक पुनरीक्षण करण्यासाठी यंत्रणेचा अभाव दिसून आला, ज्यामुळे खर्चाची कमी वसुली झाली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकांकडून सवलत नसलेल्या सेवांवर वस्तू व सेवा कर आकारला नाही आणि वसूल केला नाही ज्याचा परिणाम सांविधिक थकबाकी न भरण्यात झाला.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूखंडांच्या वाटपासाठी भूखंडधारकांकडून हस्तांतरण/पोट-भाडेपट्टा, पोट-भाड्याने देणे, भूखंडांच्या विकासासाठी मुदतवाढ, पाणी-शुल्क, सेवा शुल्क इत्यादींसाठी परवानगी प्रदान करण्यासाठी आकारणाऱ्या शुल्काशिवाय भाडेपट्टा अधिमूल्य वसूल करते.

### 5.1 भाडेपट्टा अधिमूल्याची वसुली

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने विविध खाजगी पार्टीज्ना जमीन वाटपाच्या प्रकरणांमध्ये भाडेपट्टा अधिमूल्यामध्ये अनुचित सवलती दिल्या आहेत, ज्यांची चर्चा पुढील परिच्छेदांमध्ये केली आहे.

**महाराष्ट्र शासनाच्या निर्देशांचे उल्लंघन करून जुन्या दराने पर्यायी भूखंडाचे वाटप**

5.1.1 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 18 अनुसार राज्य सरकार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला या अधिनियमाच्या उद्दिष्टांची पूर्तता करण्याच्या उद्देशाने धोरणासाठी आवश्यक किंवा हितकारक वाटेल असे सामान्य किंवा विशेष निर्देश जारी करू शकते आणि अशा निर्देशांचे पालन करण्यास व त्यावर कार्यवाही करण्यास महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ बांधील असेल. महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला निर्देश जारी केले (जानेवारी 1996) होते की 'कोणत्याही कारणास्तव' भूखंडधारकाला पर्यायी जमिनीचे वाटप प्रचलित दराने भाडेपट्टा अधिमूल्याची वसूली करून केले जावे.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने<sup>28</sup> जुन्या भूखंडाचे ज्या दराने वाटप करण्यात आले होते तो दर गृहित धरून 23 भूखंडधारकांना पर्यायी जमिनी मंजूर केल्या (फेब्रुवारी 2016 ते नोव्हेंबर 2019). महाराष्ट्र शासनाच्या निर्देशानुसार पर्यायी भूखंड वाटपाच्या तारखेचा प्रचलित दर आणि जुन्या वाटपाचा दर गृहित धरून या 23 भूखंडधारकांकडून ₹ 9.80 कोटीचे फरकाचे अधिमूल्य वसूल करायला हवे होते. अशा प्रकारे, पर्यायी भूखंडवाटपासाठी प्रचलित दरांची आकारणी न करणे हे महाराष्ट्र शासनाच्या निर्देशांच्या विरुद्ध होते ज्यामुळे ₹ 9.80 कोटीचे नुकसान झाले (जोडपत्र 3). पर्यायी भूखंड वाटपाच्या समान दोन प्रकरणांमध्ये<sup>29</sup> महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने महाराष्ट्र शासनाच्या त्याच निर्देशांच्या आधारे प्रचलित दरावर भाडेपट्टा अधिमूल्य योग्यरित्या आकारले होते, यावरून महाराष्ट्र शासनाच्या निर्देशांची अंमलबजावणी करतांना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडून सातत्याचा अभाव निदर्शित होतो.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने जुन्या दराने पर्यायी भूखंड वाटप करण्याची विविध कारणे<sup>30</sup> सांगतांना असे नमूद केले (डिसेंबर 2021/ ऑगस्ट 2022) की तत्त्वतः मंडळ हे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा अधिनियमानुसार आपली कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार असलेले महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ होते. पुढे असेही म्हटले की महाराष्ट्र शासनाचे निर्देश अशा प्रकरणांशी संबंधित आहेत, जेथे अर्जदाराच्या पसंतीनुसार भूखंडाची ठिकाणे बदलण्यात आली होती.

उत्तर समर्थनीय नाही कारण महाराष्ट्र शासनाच्या निर्देशांमध्ये असे नमूद केलेले नाही की भाडेपट्टा अधिमूल्य फक्त अर्जदाराच्या पसंतीनुसार भूखंडाचे स्थान बदलले जाईल तेव्हाच आकारले जाईल.

### **भाडेपट्टा अधिमूल्यामध्ये अवाजवी सवलत**

**5.1.2** लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की मंडळाच्या निर्देशानुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निर्धारित धोरणांचे उल्लंघन करून आठ

<sup>28</sup> मंडळ (तीन प्रकरणे), संयुक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी (18 प्रकरणे) आणि उप मुख्य कार्यकारी अधिकारी (दोन प्रकरणे) हे मंजूरी प्रदान करणारे प्राधिकारी होते.

<sup>29</sup> अकोला ग्रोथ सेंटर मधील वेदांत उद्योग आणि अतिरिक्त लोटे परशुराम औद्योगिक क्षेत्रामधील सौजन्य कलर प्रायव्हेट लिमिटेड.

<sup>30</sup> नैसर्गिक नाल्यामुळे बाधित भूखंड, राखीव जमीन, स्थानिक शेतकरी/रहिवाश्यांद्वारे निर्माण केलेले अडथळे, मूलभूत पायाभूत सुविधांचा अभाव, रस्त्याच्या संरक्षणात बदल इत्यादि.

भूखंडधारकांना भाडेपट्टा अधिमूल्यामध्ये ₹ 22.18 कोटीची अनुचित सवलत प्रदान केली. ही आठ प्रकरणे तक्ता 5.1 मध्ये खालील प्रमाणे सविस्तर दिली आहेत:

तक्ता 5.1: भाडेपट्टा अधिमूल्यामध्ये अवाजवी सवलत

अनु क्र.	प्रकरणांचा तपशील आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर
1 व 2	<p>खंडाळा औद्योगिक क्षेत्रातील (टप्पा II) कॉन्टिनेन्टल सरफेस सोल्युशन्स प्रायव्हेट लिमिटेड (CSSPL) आणि तळेगांव औद्योगिक क्षेत्रामधील (टप्पा II) एमिटेक इमिशन कंट्रोल टेक्नॉलॉजी प्रायव्हेट लिमिटेड (EECTPL)</p> <p>प्रचलित धोरणानुसार भूखंडधारकाकडून देकार पत्र जारी केल्याच्या तारखेला असलेल्या प्रचलित दरानुसार भाडेपट्टा अधिमूल्य वसुलीयोग्य होते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दोन भूखंडधारकांना (खंडाळा औद्योगिक क्षेत्रातील (टप्पा II) कॉन्टिनेन्टल सरफेस सोल्युशन्स प्रायव्हेट लिमिटेड (CSSPL) आणि तळेगांव औद्योगिक क्षेत्रामधील (टप्पा II) एमिटेक इमिशन कंट्रोल टेक्नॉलॉजी प्रायव्हेट लिमिटेड (EECTPL)) प्रचलित दराने देकार पत्र जारी केले (27 ऑगस्ट 2018). नंतर भूखंडधारकांनी, त्यांना देकार पत्र जारी केल्याच्या तारखेलाच दरांमध्ये सुधारणा बाबतचे परिपत्रक जारी करण्यात आले (27 ऑगस्ट 2018), या आधारावर पूर्व-सुधारित दर लागू करण्याबाबत विनंती केली (जानेवारी 2019). मंडळाच्या निर्देशानुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने या दोन प्रकरणांत ₹ 2.30 कोटी<sup>31</sup> च्या भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या फरकाच्या 50 टक्के परतावा मंजूर केला (सप्टेंबर 2019/जानेवारी 2020), जे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या प्रचलित धोरणाचे उल्लंघन होते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की भूखंडधारकांनी विनंती केल्यानुसार मंडळाने 100 टक्क्यांऐवजी 50 टक्के सूट देण्याचा जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला होता आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास मंडळाचे कोणतेही आर्थिक नुकसान झालेले नाही. उत्तर समर्थनीय नव्हते कारण निवडक प्रकरणांमध्ये असे जाणीवपूर्वक घेतलेले निर्णय हे निर्धारित केलेल्या धोरणाचे उल्लंघन करणारे होते ज्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास मंडळाचे आर्थिक नुकसान झाले</p>
3 व 4	<p>कृष्णूर औद्योगिक क्षेत्रामधील शांतीदूत सोलर इंडस्ट्रीज आणि नांदेड औद्योगिक क्षेत्रातील लक्ष्मी व्यकटेश पेपर इंडस्ट्रीज</p> <p>महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने धोरण घोषित केले (मार्च 2016), ज्यानुसार ज्या अर्जदारांनी 'मेक इन इंडिया' कार्यक्रमांतर्गत सामंजस्य करार</p>

<sup>31</sup> CSSPL: ₹ 11 कोटींच्या 50 टक्के वजा ₹ 10 कोटी = ₹ 0.50 कोटी आणि EECTPL: ₹ 39.54 कोटींच्या 50 टक्के वजा ₹ 35.95 कोटी = ₹ 1.80 कोटी

निष्पादित केला होता आणि सर्व आवश्यक कागदपत्रांसह संपूर्ण प्रस्ताव 31 मार्च 2016 पूर्वी सादर केला असेल, तर ते सवलतीच्या दरासाठी (पूर्व-सुधारित दर) पात्र होते.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की दोन भूखंडधारकांनी (कृष्णूर औद्योगिक क्षेत्रामधील शांतीदूत सोलर इंडस्ट्रीज आणि नांदेड औद्योगिक क्षेत्रातील लक्ष्मी व्यंकटेश पेपर इंडस्ट्रीज) 31 मार्च 2016 या कट-ऑफ तारखेनंतर प्रस्ताव सादर केला असला (जून 2016/ऑगस्ट 2016) तरी त्यांना प्रादेशिक अधिकारी, नांदेड/मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्याद्वारे सवलतीच्या जमिनीच्या दराचा लाभ देण्यात आला (जुलै 2016/जानेवारी 2019). दोन्ही प्रकरणांमध्ये, जारी केलेल्या देकार पत्रामध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सवलती नसलेले दर योग्य तऱ्हेने लागू केले होते. तथापि, पार्टीजनी 'मेक इन इंडिया' कार्यक्रमांतर्गत सामंजस्य करार निष्पादित केला या कारणास्तव भाडेपट्टा अधिमूल्यामध्ये सवलत देण्याचा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने *कार्योत्तर* निर्णय घेतला, परिणामी ₹ 48.03 लाखांचे<sup>32</sup> नुकसान झाले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र शासनासोबत सामंजस्य करार निर्धारित कालावधीत (फेब्रुवारी 2016) निष्पादित करण्यात आल्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणाच्या आधारावर (मार्च 2016) सवलतीचे दर मंजूर करण्यात आले होते. उत्तर चूक होते कारण सर्व आवश्यक दस्तावेजांसह विहित कालावधीत (31 मार्च 2016) प्रस्ताव सादर करण्यातील अपयशामुळे भूखंडधारक मार्च 2016 च्या धोरणा अंतर्गतच्या लाभासाठी पात्र नव्हते.

5, 6 व 7	रांजणगांव औद्योगिक क्षेत्रातील IFB रेफ्रिजरेशन लिमिटेड (IFBRL) आणि उमरेड औद्योगिक क्षेत्रातील हिरा बालाजी मागासवर्गीय सहकारी सूत गिरणी मर्यादित (HBMSSGM) आणि बुटीबोरी (टप्पा II) औद्योगिक क्षेत्रातील डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर सहकारी सूतगिरणी मर्यादित
-------------	---

वर म्हटल्याप्रमाणे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मेक इन इंडिया धोरणानुसार, मार्च 2016 नंतर जमिनीचे दर/भाडेपट्टा अधिमूल्य यांमध्ये सवलत देण्याचे कोणतेही धोरण नव्हते. तथापि, लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दोन पार्टींना (रांजणगांव औद्योगिक क्षेत्रातील IFB रेफ्रिजरेशन लिमिटेड (IFBRL) आणि उमरेड औद्योगिक क्षेत्रातील

<sup>32</sup> शांतिदूत सोलर इंडस्ट्रीज: ₹ 3.50 लाख (₹ 5.83 लाख *वजा* ₹ 2.33 लाख) आणि लक्ष्मी व्यंकटेश पेपर इंडस्ट्रीज: ₹ 44.53 लाख (₹ 48.40 लाख *वजा* ₹ 3.87 लाख)



हिरा बालाजी मागासवर्गीय सहकारी सूत गिरणी मर्यादित (HBMSSGM) भाडेपट्टा अधिमूल्य/जमिनीच्या दरामध्ये (25 आणि 50 टक्के) सवलत प्रदान (ऑगस्ट 2021/ ऑक्टोबर 2020) केल्यामुळे ₹ 15.16 कोटींचे नुकसान झाले. तसेच, दुसऱ्या प्रकरणात मंडळाच्या निर्देशानुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकाला (डॉ. बाबासाहेब आंबेडकर सहकारी सूतगिरणी मर्यादित, बुटीबोरी (टप्पा II) औद्योगिक क्षेत्रामधील ₹ 1,150 प्रति चौमी या प्रचलित दराऐवजी ₹ 520 प्रति चौ मी या जमिनीच्या जुन्या दराने (ऑगस्ट 2014 चा मागील अर्ज रद्द झाल्यामुळे) 60,000 चौमी जमीन दिली (जून 2017), परिणामी, ₹ 3.78 कोटी<sup>33</sup> चे नुकसान झाले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की औद्योगिक वाढीद्वारे दुर्बल समाजाला आधार देण्यासाठी सहकारी चळवळीला सहाय्य आणि चालना देण्याचा निर्णय मंडळाने दोन प्रकरणांमध्ये (उमरेड आणि बुटीबोरी औद्योगिक क्षेत्र) घेतला. IFB रेफ्रिजरेशन लिमिटेडच्या संदर्भात मंडळाच्या मान्यतेने अकर युनिट म्हणून भूखंडधारकाला सवलतीचा दर प्रदान करण्याचा जाणीपूर्वक निर्णय घेण्यात आला जो प्रस्तावित इलेक्ट्रॉनिक्स मॅन्युफॅक्चरिंग क्लस्टर 2.0 च्या मंजूरीसाठी आवश्यक होता. पुढे असेही नमूद करण्यात आले की तत्त्वतः मंडळ म्हणजेच महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा अधिनियमानुसार कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचा पूर्ण अधिकार होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुढे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कोणतेही आर्थिक नुकसान झालेले नाही.

उत्तर समर्थनीय नाही कारण निवडक प्रकरणांमध्ये जमिनीचे दर/भाडेपट्टा अधिमूल्यात सवलत देणे असे निर्णय अयोग्य आणि निर्धारित धोरणांचे उल्लंघन करणारे होते.

<b>8</b>	<b>हिंगणा औद्योगिक क्षेत्रामधील ऑरेंज सिटी लघु औद्योगिक सहकारी संस्था</b>
----------	---

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ऑरेंज सिटी लघु औद्योगिक सहकारी संस्थेला हिंगणा औद्योगिक क्षेत्रामधील 7,200 चौ मी जमिनीसाठी देकार पत्र जारी केले (ऑगस्ट 2019). त्यानंतर, भूखंडधारकांच्या विनंतीनुसार (जून 2019) आधारित महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने वाटप केलेल्या भूखंडाचे 11 स्वतंत्र भूखंड (5,424 चौ मी) आणि अंतर्गत रस्त्यांसाठी 1,775 चौमी

<sup>33</sup> 60,000 चौ मी x ₹ 630 प्रति चौ मी (₹ 1,150 प्रति चौ मी - ₹ 520 प्रति चौ मी)

(उप-विभाजित भूखंडाच्या मध्यभागी) असे उप-विभाजन केले आणि वाटप केलेल्या भूखंडातील अंतर्गत रस्त्यांसाठी ₹ 45.76 लाख भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या भुगतानासाठी स्वतंत्र मागणी पत्र जारी केले (सप्टेंबर 2019). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मंडळासमोर सादर केले (ऑक्टोबर 2020) की आधीच वाटप केलेल्या भूखंडातील अंतर्गत रस्त्यांखालील क्षेत्रासाठी शुल्क माफ करण्याबाबत कोणतेही धोरण नाही आणि त्यामुळे शुल्क माफ केले जाऊ शकत नाही. तथापि, मंडळाने कोणतेही समर्थन न देता शुल्क माफ करण्याचे निर्देश दिले (ऑक्टोबर 2020) त्यामुळे ₹ 45.76 लाखांचे नुकसान झाले. मंडळाने यापूर्वी (मार्च 2020) शुल्क माफ करण्याची विनंती नाकारली होती हे सुद्धा लक्षात घेण्यासारखे आहे.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की मंडळाने लघु उद्योजकांच्या आर्थिक सहाय्यासाठी निर्णय घेतला होता आणि मंडळाला महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमानुसार मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा अधिनियमानुसार कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार आहेत. उत्तर समर्थनीय नाही कारण निर्णय प्रचलित धोरणांचे उल्लंघन करून घेण्यात आला होता.

### **भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या भुगतानासाठी हप्त्यांचे अनियमित प्रदान**

**5.1.3** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंड विल्हेवाट नियमन (DLR) विनियमन 12 अनुसार; महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ परिपत्रक (जानेवारी 2014) सह, जमिनीचे थेट वाटप झाल्यास अधिमूल्य दोन हप्त्यांमध्ये देय होते, देकार पत्र जारी झाल्यावर इसारा रक्कम (EMD) म्हणून 25 टक्के आणि वाटप आदेश जारी झाल्यापासून 30 दिवसांच्या आत उर्वरित 75 टक्के देय होते. पुढे असेही नमूद करण्यात आले होते की लागू दरांवर आगाऊ व्याज वसुलीवर भाडेपट्टा अधिमूल्य भरण्यासाठी भूखंडधारकाला जास्तीत जास्त सहा महिन्यांची (30 दिवस समाविष्ट) मुदतवाढ दिली जाऊ शकते.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ट्रान्स ठाणे क्रीक औद्योगिक क्षेत्रातील इंडिया ज्वेलरी पार्कला चार वर्षांच्या कालावधीत तीन हप्त्यांमध्ये आणि रंजणगांव औद्योगिक क्षेत्रातील IFB रेफ्रिजरेशन लिमिटेडला दोन वर्षांच्या कालावधीत चार हप्त्यांमध्ये उर्वरित भाडेपट्टा अधिमूल्याचे भुगतान करण्याची परवानगी दिली (मार्च 2021/ऑगस्ट 2021). यामुळे व्याजासाठी दोन भूखंडधारकांना ₹ 68.01 कोटी<sup>34</sup> व्याजाची अनुचित कृपा

<sup>34</sup> इंडिया ज्वेलरी पार्क ₹ 62.09 कोटी आणि IFB रेफ्रिजरेशन लिमिटेड ₹ 5.92 कोटी.

मिळाली जे अन्यथा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास भूखंड विल्हेवाट नियमन च्या कलम 12 नुसार देय होते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की मंडळाने कोविड-2019 आणि गुंतवणुकीला आणि रोजगाराला प्रोत्साहन देण्याची गरज विचारात घेऊन इंडिया ज्वेलरी पार्कच्या विनंतीनुसार सुधारित वेळापत्रक मंजूर करण्याचा निर्णय घेतला. IFB रेफ्रिजरेशन लिमिटेड प्रकरणांत महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की इलेक्ट्रॉनिक मॅन्युफॅक्चरिंग क्लस्टरच्या विकासासाठी, महाराष्ट्रात इलेक्ट्रॉनिक अनुदान आकर्षित करण्यासाठी आणि अॅकर युनिटला समर्थन देऊन केंद्र सरकारकडून मदत मिळविण्यासाठी मंडळाने अॅकर युनिटला सवलत आणि हप्त्यांची सुविधा दिली. असेही नमूद करण्यात आले की तत्त्वतः मंडळ हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ होते आणि त्यांना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमान्वये मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा अधिनियमानुसार कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही उपक्रम हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार होते.

उत्तर समर्थनीय नाही कारण असा लाभ देणे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास भूखंड विल्हेवाट नियमनच्या नियमन 12 चे उल्लंघन होते आणि समान लाभ इतर भूखंड धारकांना देण्यात आला नव्हता.

#### **भाडेपट्टा अधिमूल्य जप्त न करणे**

**5.1.4** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे धोरणानुसार (जानेवारी 2014) आणि देकार पत्र/वाटप आदेशाच्या अटी व शर्तीनुसार वाटप पत्राच्या प्राप्तीच्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या आत भूखंडधारकाने उर्वरित भाडेपट्टा अधिमूल्याचे भुगतान केले नाही तर वाटप आपोआप रद्द होईल आणि इसारा रक्कम म्हणून भरण्यात आलेले भाडेपट्टा अधिमूल्य जप्त करणे बंधनकारक असेल. पुढे, ई-बोलीच्या बाबतीत अर्जदारांना भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या पाच टक्के रक्कम (अपसेट दराच्या<sup>35</sup>) इसारा रक्कम म्हणून भरणे आवश्यक होते, जे देकार मागे घेतल्यास जप्त केले जाणार होते.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 180 दिवसांच्या कमाल अनुज्ञेय कालावधीत 75 टक्के भाडेपट्टा अधिमूल्य भरण्यात अयशस्वी ठरलेल्या 32 पार्टीज्ची ₹ 9.24 कोटींची इसारा रक्कम जप्त

<sup>35</sup> ई - बोली चा अपसेट दर औद्योगिक क्षेत्रातील प्रचलित दर आणि त्यावर दहा टक्के वाढ लक्षात घेऊन गणन करण्यात आला (लागू रस्त्याच्या रुंदीच्या शुल्कासह).

केली नाही. भाडेपट्टा अधिमूल्य न भरल्यामुळे वाटप आदेश रद्द करावयास हवे होते. त्याऐवजी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने वाटप आदेश सुधारित केले आणि आधी वसूल केलेली इसारा रक्कम या 32 पार्टींना नव्याने वाटप करण्यासाठी भाडेपट्टा अधिमूल्या ऐवजी समायोजित केली (जोडपत्र 4). या 32 प्रकरणांत नवीन वाटपासाठी आकारण्यात आलेले जमिनीचे दर सुद्धा तक्ता 5.2 मध्ये दिल्याप्रमाणे भिन्न आहेत:

तक्ता 5.2: जमीन वाटपासाठी लागू केलेले जमिनीचे दर

अनु. क्र.	लागू दर	पार्टीजची संख्या
1	प्रचलित औद्योगिक/व्यावसायिक दर	23
2	ई-बोली दरम्यान प्राप्त झालेला सर्वाधिक दर	1
3	प्रचलित दर किंवा मागील लिलावात प्राप्त झालेला सर्वाधिक दर यापैकी जो अधिक असेल	1
4	ई-बोली मध्ये व्यावसायिक भूखंडासाठी प्राप्त झालेला सर्वाधिक दर अधिक उर्वरित रकमेवर विलंबित भुगतान शुल्क	4
5	प्रचलित दर अधिक त्यावर 10 टक्के किंवा शेवटच्या ई-बोली मधील सर्वाधिक दर यापैकी जे अधिक असेल	1
6	वाटप दर अधिक 10 टक्के अधिक स्टेट बँक ऑफ इंडिया (SBI) प्राइम लेंडिंग दरानुसार (PLR) देय व्याज किंवा लिलावात प्राप्त झालेला सर्वाधिक दर अधिक स्टेट बँक ऑफ इंडिया प्राइम लेंडिंग दरानुसार (SBI PLR) देय व्याज, यापैकी जे अधिक असेल	1
7	वाटप आदेशानुसार अर्जदाराचा बोली दर अधिक स्टेट बँक ऑफ इंडिया प्राइम लेंडिंग दरानुसार व्याज किंवा अंतिम लिलाव व्यावसायिक दर यापैकी जे अधिक असेल, अधिक उर्वरित भुगतानावर व्याजाची वसुली	1
एकूण		32

(स्त्रोत: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे सादर केलेली महिती)

या प्रकरणांमध्ये इसारा रक्कम जप्त न करण्याबाबतची विविध कारणे<sup>36</sup> सांगताना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नमूद केले (डिसेंबर 2021/ ऑगस्ट 2022) की मंडळाने जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला होता आणि तत्त्वतः मंडळ हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ होते आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमान्वये मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा अधिनियमानुसार

<sup>36</sup> औद्योगिक क्षेत्रामध्ये मूलभूत पायाभूत सुविधा उपलब्ध नसणे, व्यापक सार्वजनिक हितासाठी सहकारी औद्योगिक संस्थेला प्रोत्साहन, भूखंडधारक आणि औद्योगिक विकासाला नैसर्गिक न्याय, अर्जदाराची आर्थिकदृष्ट्या मागासलेली आर्थिक स्थिती, भूखंडाचा आकार, अर्जदाराने नमूद केलेले आरोग्यवै/द्यकीय कारणे इत्यादि.

कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही उपक्रम हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार मंडळाला होते.

उत्तर समर्थनीय नाही कारण वेगवेगळे जमिनीचे दर लागू (वरील तक्ता 5.2 मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे) असलेल्या निवडक प्रकरणांमधील निर्णय, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणाच्या आणि वाटप आदेशाच्या अटी व शर्तीच्या विरुद्ध होते.

**वाटप आदेश/धोरणाच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन करून भाडेपट्टा अधिमूल्याचा परतावा**

5.1.5 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे धोरणांनुसार (जानेवारी 2014) देकार पत्र/वाटप आदेशाच्या अटी आणि शर्तीनुसार जर भूखंडधारकाद्वारे वाटप पत्र प्राप्त झालेल्या तारखेपासून सहा महिन्यांच्या आत उर्वरित भाडेपट्टा अधिमूल्याचे भुगतान करण्यात आले नाही तर वाटप आपोआप रद्द होईल आणि इसारा रक्कम म्हणून भुगतान करण्यात आलेले भाडेपट्टा अधिमूल्य जप्त करण्यात येईल. लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दोन पार्टीना (ट्रान्स ठाणे क्रीक औद्योगिक क्षेत्रामधील एलमॉट इन्फ्रा प्रायव्हेट लिमिटेड (EIPL) ला ₹ 1.95 कोटी आणि शेंद्रा पंचतारांकित औद्योगिक क्षेत्रातील स्टारलाइट टेक्नॉलॉजीस लिमिटेड (STL) ला ₹ 1.09 कोटी) यांना ₹ 3.04 कोटी इसारा रक्कम जप्त करण्याऐवजी तेवढ्याच रकमेचा परतावा मंजूर केला (ऑक्टोबर 2020).

स्टारलाइट टेक्नॉलॉजीस लिमिटेड या भूखंडधारकाच्या (STL) संदर्भात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ अल्ट्रा मेगा प्रकल्पाच्या उभारणीसाठी भूखंडधारकाला आवश्यक जमीन वाटप करण्याच्या स्थितीत नसल्यामुळे मंडळाने इसारा रक्कम परत करण्याचा निर्णय घेतला होता. उत्तर समर्थनीय नाही कारण स्टारलाइट टेक्नॉलॉजीस लिमिटेडने देकार पत्रानुसार (ऑगस्ट 2018) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे वाटपासाठी देऊ केलेले क्षेत्र स्वीकारले होते आणि त्यामुळे ते त्यांच्या अटी व शर्तीना बांधील होते. एलमॉट इन्फ्रा प्रायव्हेट लिमिटेडच्या संदर्भात, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की कोविड-2019 महामारीमुळे आलेल्या सध्याच्या आर्थिक मंदीमुळे भविष्यात हॉटेल व्यवसाय चालवणे शक्य नसल्यामुळे भरलेली रक्कम कोणत्याही कपातीशिवाय परत करण्याच्या पार्टीच्या विनंतीवर नैसर्गिक न्यायाचा विचार करून मंडळाने जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला होता. पुढे असे नमूद करण्यात

आले की, थोडक्यात, मंडळ हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ होते आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमान्वये मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा कायद्यानुसार कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार त्यांना होते.

उत्तर समर्थनीय नाही कारण भूखंड, आयटी पार्क, व्यावसायिक इमारती आणि कार्यालये इत्यादिसाठी देण्यात आला होता आणि हॉटेल व्यवसायासाठी नाही. अशाप्रकारे, उत्तर वस्तुतः चुकीचे होते आणि मंडळाचा निर्णय प्रचलित धोरण आणि देकार पत्र/वाटप आदेशाच्या अटीचे उल्लंघन करणारा होता.

## 5.2 इतर महसूल/देयकांची वसुली

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने हस्तांतरण/पोट-भाडेपट्टा, पोट-भाड्याने देणे, भूखंडाच्या विकासासाठी मुदतवाढ इत्यादीसाठी परवानगी प्रदान करण्यासाठी भूखंडधारकांकडून देय शुल्क वसूल केले. या संदर्भातील लेखापरीक्षा अभिक्षणे पुढील परिच्छेदांमध्ये चर्चित आहेत..

### कालमर्यादा मुदतवाढ शुल्कात अवाजवी सवलत

5.2.1 प्रचलित धोरणानुसार भूखंडधारकाला विहित दरानुसार<sup>37</sup> परत करता न येणाऱ्या अतिरिक्त अधिमूल्याच्या वसुलीवर भूखंडाच्या विकासासाठी भूखंडधारकाला मुदतवाढ दिली जाऊ शकते. तथापि, लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने प्रचलित धोरणांचे उल्लंघन करून लागू मुदतवाढ शुल्काच्या अनुचित माफी/सूट दिल्याने तक्ता 5.3 मध्ये सविस्तरपणे दर्शविल्यानुसार पाच खाजगी पार्टीज्ना ₹ 11.08 कोटींचा अवाजवी फायदा दिला.

तक्ता 5.3: निर्धारित धोरणाचे उल्लंघन करून भूखंडधारकांना मुदतवाढ शुल्कात अनुचित सवलत दिली

अनु. क्र.	प्रकरणांचा तपशील
1	CEAT लिमिटेड (प्लॉट नं. G-2-अंबरनाथ औद्योगिक क्षेत्र)
महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार (मार्च 2013) मुदतवाढ शुल्क प्रमाणशीर आधारावर जमिनीच्या दराच्या 25 टक्के वसूल करण्यायोग्य होते. मंडळाने एप्रिल ते जुलै 2016 या चार महिन्यांसाठी मुदतवाढ शुल्काची	

<sup>37</sup> पहिल्या आणि दुसऱ्या दोन वर्षांसाठी प्रचलित जमीन दराच्या 25 टक्के आणि 40 टक्के आणि पुढील चार वर्षांसाठी पाच टक्के दराने (औद्योगिक क्षेत्रामधील- अ, ब आणि क झोनमध्ये). इतर औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंडधारकाच्या संदर्भात (D आणि D प्लस झोन) पहिल्या दोन वर्षांकरिता 10 टक्के दर आणि पुढील चार वर्षांकरिता पाच टक्के.

वसुली मंजूर केली (जून 2015). त्यानुसार, औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार प्रादेशिक अधिकाऱ्याने ₹ 4.32 कोटी मुदतवाढ शुल्काचा भरणा करण्यासाठी मागणी पत्र (जुलै 2015) जारी केले. तथापि, छापील प्रारूप मंडळ ठरावातील मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांच्या टिप्पण्यांच्या आधारे प्रादेशिक अधिकाऱ्यांनी 5 टक्के इतक्या कमी दराने, ₹ 0.86 कोटी मुदतवाढ शुल्काचा भरणा करण्यासाठी सुधारित मागणी पत्र जारी केले (ऑगस्ट 2015). त्यानंतरच्या मंडळाच्या बैठकीत पुष्टी केलेल्या कार्यवृत्तात सवलतीच्या दराची मंजूरी लेखापरीक्षणाला दिसली नाही. परिणामी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला ₹ 3.46 कोटींचे नुकसान झाले आणि संबंधित पार्टीला अवाजवी फायदा झाला.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की मंडळाने पाच टक्के भाडेपट्टा अधिमूल्य आकारण्याचा निर्णय घेतला (जून 2015) होता आणि पुढे असे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की पुष्टी केलेल्या कार्यवृत्तात पाच टक्के दराने मुदतवाढ शुल्क वसूल केल्याचा उल्लेख आहे. कार्यवृत्तात आवश्यक दुरुस्ती केल्यानंतर तत्कालीन मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांनी कार्यवृत्तासाठी मंजूरी घेतली आणि ती महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडील नोंदींमध्ये उपलब्ध आहे. उत्तर चुकीचे आहे कारण पुष्टी केलेल्या मंडळाच्या कार्यवृत्तात पाच टक्के प्रचलित दराने मुदतवाढ शुल्क वसूल केल्याचा उल्लेख नव्हता.

<b>2</b>	<b>फिलिप्स इंडिया लिमिटेड (प्लॉट नं B 78-चाकण-टप्पा-II औद्योगिक क्षेत्र)</b>
----------	--

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडे मुदतवाढ शुल्क माफ करण्याचे कोणतेही धोरण नव्हते. तथापि, मंडळाने ₹ 3.54 कोटीच्या मर्यादेपर्यंत भूखंडधारकाला लागू मुदतवाढ शुल्कात 50 टक्के माफी (जून 2019) प्रदान केली होती.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की भूखंडाच्या विकासासाठी भूखंडधारकाने उचललेली प्रभावी पावले लक्षात घेऊन संचालक मंडळाने 50 टक्के मुदतवाढ शुल्क माफ करण्याचा निर्णय घेतला. पुढे असेही म्हटले (ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत विद्यमान धोरणांच्या आधारे व्यवस्थापनाच्या निरीक्षणांना झुगारून गुणवत्तेनुसार प्रकरणांबाबत असे निर्णय घेण्याचा स्वेच्छाधीन अधिकार मंडळाला आहे. उत्तर समर्थनीय नाही कारण हा निर्णय प्रचलित धोरणाचे उल्लंघन करणारा होता आणि औद्योगिक विकास अधिनियमाने मंडळाला असा स्वेच्छाधीन अधिकार प्रदान केलेला नाही.

<b>3</b>	<b>दमानी एक्स्ट्रूजन (अॅल्युमिनियम) प्रायव्हेट लिमिटेड (प्लॉट क्र.D-20/4-वर्धा औद्योगिक क्षेत्र)</b>
<p>प्रस्तावित कार्यासाठी (अॅल्युमिनियम एक्स्ट्रूजन उत्पादनाची निर्मिती) पर्यावरण मंजूरी (EC) महाराष्ट्र शासनाद्वारे त्यांच्या धोरणामुळे नाकारण्यात आली (जून 1991) ज्यामुळे प्रदूषणकारी उद्योगांच्या स्थापनेवर मर्यादा आणल्या. अशाप्रकारे, भूखंडधारकाने एकतर भूखंड परत करायला पाहिजे होता किंवा क्रियाकलाप बदलून प्रदूषणविरहित उद्योग करायला पाहिजे होते, जे करण्यात आले नाही. त्यानंतर, 26 वर्षांहून अधिक काळानंतर मंडळाने भूखंडधारकाच्या विनंतीचा विचार करतांना लागू मुदतवाढ शुल्कांपैकी केवळ 25 टक्के वसूल करण्यास मान्यता दिली (नोव्हेंबर 2017), परिणामी, ₹ 0.17 कोटी माफ झाले आणि नवीन प्रयोजन सुरू करण्यासाठी एक वर्षाचा नवीन कालावधी देखील मंजूर केला.</p> <p>महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की औद्योगिक क्षेत्रात औद्योगिक वाढ आणि रोजगार निर्मितीसाठी आणि पर्यावरण मंजूरीच्या मुद्यांचा विचार करून महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निर्णय घेतला. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत असे निर्णय घेण्याचा अधिकार मंडळाला देण्यात आला होता. उत्तर समर्थनीय नाही कारण हा निर्णय प्रचलित धोरणाचे उल्लंघन करणारा होता आणि ज्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे आर्थिक नुकसान झाले.</p>	
<b>4</b>	<b>प्रभात डेअरी प्रायव्हेट लिमिटेड (प्लॉट क्रं ई-1-श्रीरामपूर औद्योगिक क्षेत्र)</b>
<p>महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ धोरणानुसार (मार्च 2013) पोच मार्गाची तरतूद न केल्यास फक्त तेथे विनामूल्य मुदतवाढ प्रदान करता येईल. पाणी पुरवठ्यासारख्या इतर पायाभूत सुविधांची तरतूद न करणे हे प्रचलित धोरणांतर्गत विनामूल्य मुदतवाढीचे कारण नव्हते.</p> <p>पाणीपुरवठा नाही केला या कारणास्तव भूखंडधारकाने विनामूल्य मुदतवाढ करण्याची विनंती केली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नोंद केली की वाटप करण्यापूर्वीच भूखंडापर्यंत पोच मार्ग उपलब्ध करून देण्यात आला होता आणि त्यामुळे भूखंडधारक विनामूल्य मुदतवाढीसाठी पात्र नव्हते. त्यानुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने लागू शुल्काच्या वसुलीवर मुदतवाढ मंजूर केली (मार्च 2016). 10 टक्के लागू मुदतवाढ शुल्काच्या वसुलीवर एक वर्षाची मुदतवाढ (मार्च 2016 ते मार्च 2017) मंजूर करण्याच्या प्रस्तावासह ही बाब मंडळासमोर ठेवण्यात आली होती. तथापि, मंडळाने व्यवस्थापनाचा प्रस्ताव डावलला आणि आवश्यक पाणी पुरवठा करण्यात न आल्यामुळे भूखंडधारक</p>	



उत्पादन सुरु करू शकले नाही या कारणास्तव बांधकाम आणि बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यासाठी मार्च 2018 पर्यंत दोन वर्षांची विनामूल्य मुदतवाढ (₹ 0.88 कोटी लागू शुल्का ऐवजी) प्रदान करण्यात आली (मार्च 2016).

लेखापरीक्षणात पुढे निदर्शनास आले की विनामूल्य मुदतवाढ प्राप्त केल्यानंतर भूखंडधारकाने भूखंडाच्या विकासासाठी कोणतीही कार्यवाही केली नाही. फेब्रुवारी 2018 मध्ये रिकामा भूखंड परत केला. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पाच टक्के सेवा शुल्क कपात करून ₹ 1.52 कोटी जमीन अधिमूल्य परत केले. अशाप्रकारे, मार्च 2016 ते मार्च 2018 या कालावधीसाठीच्या विनामूल्य मुदतवाढीमुळे भूखंडधारकाला ₹ 0.88 कोटीचा अवाजवी फायदा देण्यात आला.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की उद्योगांना चालना देण्यासाठी मंडळाने विनामूल्य मुदतवाढीच्या विनंतीवर विचार केला होता परंतु गुंतवणूकदारांनी नंतर पुढे जाण्यास नकार दिला होता ज्याचा आधीच अंदाज लावला जाऊ शकता नव्हता. उत्तर समर्थनीय नाही कारण असे व्यक्तिनिष्ठ निर्णय प्रचलित धोरणाचे उल्लंघन करणारे असल्याने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे आर्थिक नुकसान झाले.

<b>5</b>	<b>मेयर ऑर्गॅनिक्स प्रायव्हेट लिमिटेड (प्लॉट नं B7 आणि B10- ठाणे औद्योगिक क्षेत्र)</b>
----------	--

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने खाजगी आयटी पार्क (तिसरा हस्तांतरिती) बांधण्यासाठी मेयर ऑर्गॅनिक्स प्रायव्हेट लिमिटेड (MOPL) ला रिकामे भूखंड हस्तांतरित करण्याची परवानगी प्रदान केली (फेब्रुवारी 2015). प्रचलित धोरणानुसार (जून 2013) दोन वर्षांचा सुधारित विकास कालावधी (म्हणजेच फेब्रुवारी 2017 पर्यंत) हस्तांतरण आदेशाच्या तारखेपासून मंजूर केला जाणार होता. तथापि, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मे 2018 पर्यंत विकास कालावधी मंजूर केला त्याद्वारे प्रचलित धोरणानुसार उल्लंघन करून खालीलप्रमाणे 15 महिन्यांची विनामूल्य कालमर्यादा वाढवून दिली:

- सुरुवातीला मेयर ऑर्गॅनिक्स प्रायव्हेट लिमिटेडला फेब्रुवारी 2018 पर्यंत तीन वर्षांचा विकास कालावधी प्रदान केला होता (फेब्रुवारी 2015) (जो केवळ नवीन भूखंडधारकांना देण्यात येतो).
- मेयर ऑर्गॅनिक्स प्रायव्हेट लिमिटेडच्या विनंतीनुसार (जुलै 2018) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मे 2015 धोरणाचा हवाला देऊन मे 2015 ते मे 2018 पर्यंत तीन वर्षांचा सुधारित विकास कालावधी प्रदान केला (नोव्हेंबर 2018). मे 2015 धोरणानुसार तीन वर्षांचा सुधारित विकास

कालावधी परिपत्रक जारी केल्याच्या तारखेपासून (मे 2015) त्या भूखंडधारकांना लागू होता, जे बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त केल्यानंतर उत्पादनात होते आणि भूखंडाच्या पुनर्विकासासाठी जमीनदोस्त करण्याची परवानगी घेतली होती. तथापि, मेयर ऑरगॅनिक्स प्रायव्हेट लिमिटेड सदर धोरणानुसार लाभ घेण्यासाठी पात्र नव्हते कारण भूखंड रिकामा होता आणि उत्पादनात नव्हता.

त्यानंतर, मेयर ऑरगॅनिक्स प्रायव्हेट लिमिटेड सुधारित कालमर्यादेत (मे 2018) सुद्धा इमारत आणि बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यात अयशस्वी ठरल्यामुळे ₹ 1.81 कोटी च्या परत न करण्यायोग्य अतिरिक्त अधिमूल्याच्या वसुलीवर एक वर्षाच्या कालावधीसाठी (27 मे 2018 ते 26 मे 2019) पुढील मुदतवाढ प्रदान (नोव्हेंबर 2018) करण्यात आली आणि मे 2019 मध्ये इमारत आणि बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झाले.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की 20 फेब्रुवारी 2017 ते मे 2019 या कालावधीसाठी मुदतवाढ शुल्क ₹ 4.84 कोटी परिगणित करण्यात आले. याच्या तुलनेत सुधारित विकास कालावधी देण्यात आल्यामुळे ₹ 1.81 कोटी वसूल करण्यात आले, परिणामी, ₹ 3.03 कोटींचा अवाजवी लाभ पार्टीला झाला.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की मे 2015 च्या धोरणानुसार पुनर्विकास कालावधी मंजूर करण्यात आला होता ज्यामध्ये जमीनदोस्त करण्याच्या परवानगीमध्ये विकास कालावधी दर्शविण्यात आला नसल्यास तीन वर्षांचा विकास कालावधी मंजूर करण्याबाबत नमूद केले आहे आणि त्यामुळे धोरणाचे उल्लंघन झाले नाही. उत्तर समर्थनीय नाही कारण मेयर ऑरगॅनिक्स प्रायव्हेट लिमिटेडला 15 महिन्यांची मुदतवाढ देणे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ धोरणानुसार नव्हते आणि भूखंड रिक्त असल्याने भूखंडधारक पुनर्विकासाच्या मुदतवाढीसाठी पात्र नव्हता.

**5.2.2 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अविकसित भूखंडाचा विकास सुलभ करण्यासाठी दोन योजना उदा. पुनरुज्जीवन योजना आणि उद्योग संजीवनी योजना सुरू केल्या.**

### **पुनरुज्जीवन योजना**

**5.2.2.1 20,000 चौ मी किंवा त्यापेक्षा जास्त जमीन असलेल्या भूखंडधारकांना माहिती तंत्रज्ञान/माहिती तंत्रज्ञान सक्षम सेवा<sup>38</sup>, नॅनो टेक्नॉलॉजी, बायो-टेक, आय आय टी गृहसंकुल आणि ₹ 500 कोटीपेक्षा अधिक गुंतवणूक असलेल्या इतर**

<sup>38</sup> माहिती 'तंत्रज्ञान/माहिती तंत्रज्ञान सक्षम सेवा.

महत्वाच्या प्रकल्पांसाठी भूखंड हस्तांतरण करण्यास प्रोत्साहन देण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 'पुनरुज्जीवन योजना' कार्यान्वित केली (डिसेंबर 2020/नोव्हेंबर 2021). या योजनेनुसार, ज्यांनी भूखंड हस्तांतरित करण्याची विनंती केली होती असे भूखंडधारक लागू-शुल्काच्या 30 टक्के मर्यादेपर्यंत सवलतीच्या मुदतवाढ शुल्काच्या वसुलीवर मुदतवाढ देण्यास पात्र होते. अशाप्रकारे, ही योजना केवळ भूखंड हस्तांतरणाच्या बाबतीत लागू होती.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की मंडळाने तीन औद्योगिक क्षेत्रातील पाच अपात्र भूखंडधारकांना<sup>39</sup> योजनेंतर्गत सवलतीचा अनुचित लाभ मंजूर केला (फेब्रुवारी 2021). या पाच प्रकरणांमध्ये भूखंड हस्तांतरणाचा कोणताही प्रस्ताव नव्हता आणि भूखंडधारक योजनेच्या लाभासाठी पात्र नसल्यामुळे लागू मुदतवाढ शुल्क कोणत्याही सवलतीशिवाय वसूल करण्यायोग्य होते. तथापि, मंडळाने पाच भूखंडधारकांना लागू मुदतवाढ शुल्काच्या<sup>40</sup> 30 टक्के वसुलीचे निर्देश दिले. परिणामी, ₹ 3.01 कोटीचे नुकसान झाले.

या प्रकरणांमध्ये विचलनाची विविध कारणे<sup>41</sup> सांगताना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की तत्वतः मंडळ हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ होते आणि त्यांना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा अधिनियमानुसार आपली कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचा पूर्ण अधिकार होता. उत्तर स्वीकार्य नाही कारण निवडक प्रकरणांमध्ये असे निर्णय हे निर्धारित धोरणांचे उल्लंघन करणारे होते आणि त्यामुळे खाजगी पार्टींना अवाजवी फायदा झाला.

पुनरुज्जीवन योजनेंतर्गत अनुचित विनामूल्य कालमर्यादा मुदतवाढ तसेच मुदतवाढ शुल्कामध्ये अवाजवी सवलत दिली गेली होती, असे प्रकरण खाली तपशीलवार दिलेले आहे:

<sup>39</sup> बारामती हायटेक टेक्सटाईल प्रायव्हेट लिमिटेड (बारामती IA/प्लॉट नं. E1/5: ₹ 0.40 कोटी), महेंद्र कन्सलटन्सी सर्विसेस (अंबाड IA/प्लॉट नं. 29/6; ₹ 0.94 कोटी), शिवराज अॅगो इस्टेट प्रायव्हेट लिमिटेड (SAEPL) (बारामती IA/प्लॉट नं. E/1/5/A; ₹ 1.09 कोटी), SAEPL (बारामती IA/प्लॉट नं. E/1/5/B; ₹ 0.40 कोटी) आणि प्रविण खोडके मेमोरिअल ट्रस्ट (अमरावती IA/ प्लॉट नं. P22: ₹ 0.18 कोटी).

<sup>40</sup> लागू प्रभार शुल्क ₹ 4.31 कोटी आणि वसूल केलेला प्रभार/शुल्क ₹ 1.30 कोटी.

<sup>41</sup> बारामती औद्योगिक क्षेत्रामध्ये वस्त्रोद्योग क्रियाकलापांना चालना देणे, शैक्षणिक संस्थेच्या सामाजिक कारणासाठी समर्थन देणे, कोविड-2019 च्या पार्श्वभूमीवर अर्थव्यवस्थेला चालना देणे इत्यादि.

### केस स्टडी 5.1:

बजाज ऑटो लिमिटेड (BAL) औद्योगिक क्षेत्र (टप्पा III), चाकण मधील 7.63 लाख चौ मी (प्लॉट नं E 2) मोजमाप असलेल्या वाटप केलेल्या औद्योगिक भूखंडाच्या<sup>42</sup> संदर्भात नोव्हेंबर 2011 पर्यंत विकास कालावधीसाठी पात्र होते. अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्या मान्यतेने (ऑक्टोबर 2015) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ₹ 24.05 कोटी (प्रचलित दराच्या 5 टक्के) मुदतवाढ शुल्काच्या वसुलीवर नोव्हेंबर 2011 ते ऑगस्ट 2013 पर्यंत मुदतवाढ प्रदान केली. पुढे, बजाज ऑटो लिमिटेडची प्रतिष्ठा, प्रकल्प गुंतवणूक आणि बजाज ऑटो लिमिटेडच्या वचनबद्धतेवर आधारित रोजगार निर्मिती इत्यादींचा हवाला देऊन एक वर्षाच्या कालावधीत इमारत पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यासाठी सप्टेंबर 2013 ते डिसेंबर 2016 पर्यंतचा विनामूल्य सुधारित विकास कालावधी सुद्धा मंजूर करण्यात आला. सप्टेंबर 2013 ते डिसेंबर 2016 या कालावधीसाठी विनामूल्य मुदतवाढ प्रदान करणे हे प्रचलित धोरणाच्या विरुद्ध होते.

लेखापरीक्षणात पुढे निदर्शनास आले की बजाज ऑटो लिमिटेडने सुधारित मुदतवाढीत इमारत आणि बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त केले नाही आणि भूखंड प्रत्यार्पित करण्यासाठी कारणे दाखवा नोटिस जारी करण्यात आली (एप्रिल 2017). बजाज ऑटो लिमिटेडने मुंबई उच्च न्यायालयात याचिका दाखल केली (16 मे 2017), त्यामार्फत नोटीसनुसार कार्यवाही करण्यास जून 2017 पर्यंत स्थगिती प्रदान केली (22 मे 2017). बजाज ऑटो लिमिटेड ने मुंबई उच्च न्यायालयात अर्ज सादर केला (जून 2017) की त्यांनी जुलै 2017 पर्यंत कार्यवाही न करण्याची विनंती करण्याबाबत अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला विनंती सादर करतील, जी मुंबई उच्च न्यायालयाने मंजूर केली. बजाज ऑटो लिमिटेड ने प्रतिनिधित्व सादर केले (जून 2017) ज्यावर अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांच्याकडून सुनावणी झाली (फेब्रुवारी 2019) आणि त्यांनी हा विषय मंडळासमोर सादर करण्याचे निर्देश दिले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मंडळाला सादर केले (जून 2019) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ धोरणानुसार जानेवारी 2017 ते डिसेंबर 2019 या कालावधीसाठी लागू मुदतवाढ शुल्क ₹ 233.04 कोटी होते. तथापि, मंडळाने लागू मुदतवाढ

<sup>42</sup> बजाज ऑटो लिमिटेडला सुरुवातीला 9.63 लाख चौ मी चा भूखंड वाटप करण्यात आला होता (मार्च 2007). त्यापैकी उर्वरित जमीन महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने परत घेतल्यामुळे बजाज ऑटो लिमिटेडकडे 7.63 लाख चौ मी जमीन शिल्लक राहिली.

शुल्कामध्ये 50 टक्के सूट प्रदान केली (जून 2019). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ₹ 143.83 कोटीचे मुदतवाढ शुल्क भरण्यासाठी भूखंडधारकाला मागणी नोटीस जारी केली (ऑगस्ट 2019). वाटप केलेली जमीन परत करण्याबाबतच्या महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या या नोटीसच्या विरोधात बजाज ऑटो लिमिटेडने मुंबई उच्च न्यायालयात विनंती अर्ज/रिट याचिका दाखल केल्याच्या तारखेपासून (मे 2017) दंड माफ करण्याची विनंती केली (डिसेंबर 2020). परिस्थिती बजाज ऑटो लिमिटेडच्या नियंत्रणाबाहेर असल्याने आणि कोविड-2019 मुळे न्यायालयाच्या निर्णयाला उशीर झाल्याचा दाखला देत मंडळाने पुनरुज्जीवन योजने अंतर्गत लाभ (1 जानेवारी 2017 ते 16 मे 2017) आणि 17 मे 2017 ते 31 डिसेंबर 2020 या कालावधीसाठी विनामूल्य मुदतवाढ मंजूर केली (फेब्रुवारी 2021). मंडळाने कोणत्याही समर्थनाशिवाय पुन्हा जानेवारी 2021 ते डिसेंबर 2022 या दोन वर्षांची मुदतवाढ मंजूर केली.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की या प्रकरणात भूखंडाचे कोणतेही हस्तांतरण झाले नाही म्हणून बजाज ऑटो लिमिटेड पुनरुज्जीवन योजने अंतर्गत (जानेवारी 2017 ते मे 2017) लागू मुदतवाढ शुल्कामध्ये 70 टक्के सवलतीच्या लाभासाठी पात्र नव्हते. तसेच, सप्टेंबर 2013 ते डिसेंबर 2016 आणि जानेवारी 2021 ते डिसेंबर 2022 या कालावधीसाठीची मुदतवाढ प्रचलित धोरणांचे उल्लंघन करणारी होती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने वरील कालावधीसाठी (17 मे 2017 ते 30 जून 2021 कोविड कालावधी<sup>43</sup> वगळून) लागू असलेल्या ₹ 217.36 कोटी एकूण मुदतवाढ शुल्काच्या तुलनेत ₹ 9.30 कोटी (जानेवारी 2017 ते मे 2017 च्या 30 टक्के) मुदतवाढ शुल्क वसूल केले. अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने बजाज ऑटो लिमिटेडला मुदतवाढ शुल्कामध्ये ₹ 208.06 कोटीची अवाजवी सवलत प्रदान केली.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ ऑगस्ट 2022) की बजाज ऑटो लिमिटेड सारख्या प्रतिष्ठित कंपनीला महाराष्ट्राबाहेर जाऊ न देता इथेच कायम ठेवण्याचा आदेश होता जेणेकरून बजाज ऑटो लिमिटेड त्यांच्या जमिनीचा उपयोग करून नवीन प्रकल्प सुरू करू शकेल आणि गुंतवणूक आपून रोजगार निर्माण करू शकेल. नामांकित

<sup>43</sup> महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या कोविड धोरणानुसार (24 मे 2021) 22 मार्च 2020 ते 30 जून 2021 या कालावधीसाठी कोणतेही मुदतवाढ शुल्क वसूल केले जाणार नव्हते.

कंपनीला महाराष्ट्रात रोखण्यासाठी निर्णय घेण्यात आला आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान झाले नाही. उत्तर समर्थनीय नाही कारण निर्णय निर्धारित धोरणांचे उल्लंघन करणारा होता, ज्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला ₹ 208.06 कोटींचे नुकसान झाले.

### उद्योग संजीवनी योजना

5.2.2.2 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकांसाठी उद्योग संजीवनी योजना (USS) कार्यान्वित केली (ऑक्टोबर 2015) ज्याचा विकास कालावधी 31 ऑगस्ट 2013 पर्यंत संपला होता. पात्र भूखंडधारकांना लागू मुदतवाढ शुल्कामध्ये 50 टक्के सवलत मंजूर करण्यात आली होती आणि त्यांना विहित कालावधीत इमारत आणि बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त करणे आवश्यक होते आणि त्यामध्ये अयशस्वी ठरल्यास जमा केलेली रक्कम जप्त करून महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे जमीन/भूखंड परत घेतले जाणार होते. पुढे, योजनेच्या कलम 11 मध्ये असे स्पष्ट केले आहे की ज्या भूखंडधारकांचा विकास कालावधी 31 ऑगस्ट 2013 नंतर संपुष्टात आला आहे त्यांना मुदतवाढ शुल्कात सवलत लागू होणार नाही.

#### केस स्टडी 5.2:

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की DLF इन्फो पार्क्स (पुणे) लिमिटेड (DLF)<sup>44</sup> यांना हस्तांतरण आदेश जारी झाल्याच्या तारखेपासून (जानेवारी 2012) तीन वर्षांच्या आत (जानेवारी 2015 पर्यंत) बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यासाठी सुधारित वेळापत्रक मंजूर करण्यात आले होते. DLF इन्फो पार्क्स (पुणे) लिमिटेडने रिकाम्या असलेल्या भूखंडावर कालमर्यादा मुदतवाढ देण्याची विनंती केली (मार्च 2015). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 25 टक्के मुदतवाढ शुल्काच्या वसुलीच्या अधीन राहून जानेवारी 2016 पर्यंत एक वर्षांच्या मुदतवाढीला मान्यता दिली (ऑगस्ट 2015). त्यानुसार, प्रादेशिक अधिकारी, पुणे यांनी ₹ 8.17 कोटी मुदतवाढ शुल्काच्या भुगतानाची मागणी (सप्टेंबर 2015) केली. DLF इन्फो पार्क्स (पुणे) लिमिटेडने, विशेषतः, प्रचलित कठीण बाजार परिस्थिती लक्षात घेऊन जानेवारी 2018 पर्यंत मुदतवाढ शुल्क माफ करण्याची विनंती केली (डिसेंबर 2015). त्यानंतर DLF इन्फो पार्क्स

<sup>44</sup> राजीव गांधी इन्फॉर्मेशन टेक्नॉलोजी पार्क, हिंजेवाडी, पुणे (टप्पा II) येथे हस्तांतरित करण्यात दाघील 1.20 लाख चौरस मीटर (प्लॉट नं. 29 आणि PL 2) जमीन DLF ला हस्तांतरित केली होती.

(पुणे) लिमिटेडने महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळाची संमती मिळाल्याच्या तारखेपासून (जून 2014 ते जून 2017) तीन वर्षांचा सुधारित विकास कालावधी मंजूर करण्यासाठी आणि मुदतवाढ शुल्क माफ करण्याची विनंती केली (जानेवारी 2016).

प्रादेशिक अधिकारी, पुणे यांनी इन्फो पार्क्स (पुणे) लिमिटेड ला महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ धोरणानुसार उद्योग संजीवनी योजने अंतर्गत सवलत देऊ शकत नसल्याचा दाखला दिला (डिसेंबर 2015) कारण त्यांचा विकास कालावधी 31 ऑगस्ट नंतर संपला होता (2 जानेवारी 2015 ला) आणि दोन वर्षांच्या (जानेवारी 2015 ते जानेवारी 2017) कालमर्यादा मुदतवाढीसाठी ₹ 21.24 कोटी परत न करण्याजोग्या अतिरिक्त अधिमूल्याच्या वसुलीसाठी शिफारस केली. या प्रकरणाच्या प्रक्रिये दरम्यान मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांनी नोंद घेतली (जानेवारी 2016) की भूखंडधारकाने तेथे अपरिहार्य परिस्थिती असल्याबाबत समाधानकारकपणे सिद्ध केले नाही. मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्याच्या असे सुद्धा लक्षात आले की सर्व सरकारी मंजूरी/ना-हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करणे ही विकासकाची जबाबदारी होती आणि महाराष्ट्र प्रदूषण नियंत्रण मंडळाची संमती मिळाली की नाही याबाबत महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचा संबंध नव्हता. असे असून सुद्धा मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्यांनी विकास कालावधी 31 ऑगस्ट 2013 पूर्वी किंवा नंतर संपुष्टात आला याबाबत शंका होती असे नमूद करून उद्योग संजीवनी योजने अंतर्गत मुदतवाढ शुल्कामध्ये सवलत प्रदान केली (जानेवारी 2016). त्यानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पूर्वी आकारलेल्या ₹ 21.24 कोटी च्या तुलनेत उद्योग संजीवनी योजने अंतर्गत ₹ 10.62 कोटी वसुलीवर दोन वर्षांसाठी (जानेवारी 2015 ते जानेवारी 2017) कालमर्यादा मुदतवाढ प्रदान केली (जून 2016). अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निर्धारित धोरणाचे उल्लंघन करून उद्योग संजीवनी योजने (USS) अंतर्गत DLF ला ₹ 10.62 कोटी (50 टक्के) चा लाभ प्रदान केला.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ ऑगस्ट 2022) की मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्याची कार्यवाही धोरणानुसार होती कारण त्यांनी असे मत व्यक्त केले होते की विलंब भूखंडधारकाच्या नियंत्रणाबाहेर होता. पुढे असेही म्हटले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार (जून 2013) मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्याला

कोणत्याही शुल्काशिवाय मुदतवाढ देण्याचे अधिकार होते तरी मुख्य कार्यकारी अधिकाऱ्याने 50 टक्के लागू मुदतवाढ शुल्क आकारले होते.

उत्तर समर्थनीय नाही कारण वर नमूद केलेल्या तथ्यावरून स्पष्ट होते की DLF इन्फो पार्क्स (पुणे) लिमिटेड उद्योग संजीवनी योजनेअंतर्गत सवलतीसाठी पात्र नव्हते आणि निर्धारित धोरणांचे उल्लंघन करून लाभ वाढविण्यात आला.

### हस्तांतरण शुल्कामध्ये अवाजवी सवलत

5.2.3 प्रचलित धोरणांनुसार भूखंडाच्या हस्तांतरणाचे औपचारिक<sup>45</sup> आणि अनौपचारिक<sup>46</sup> असे वर्गीकरण करण्यात आले होते. औपचारिक हस्तांतरण विनामूल्य किंवा प्रमाणित शुल्काच्या वसूलीवर मंजूर केले, तर अनौपचारिक हस्तांतरणास अनुक्रमे फरकाचे अधिमूल्य/प्रमाणित हस्तांतरण शुल्काच्या (STF) वसुली नंतर परवानगी देण्यात आली होती. अनौपचारिक हस्तांतरण/पोट-भाडेपट्ट्याच्या बाबतीत भूखंड रिक्त असल्यास किंवा 10 टक्के/20 टक्के<sup>47</sup> चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा कमी बांधकाम असल्यास फरकाचे अधिमूल्य प्रचलित दराच्या 30 टक्के दराने वसूल करण्यायोग्य होते तर इतर प्रकरणांमध्ये फरकाचे अधिमूल्य 10 टक्के वसुलीयोग्य होते.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने प्रचलित धोरणांचे उल्लंघन करून सात पार्टीज्ना हस्तांतरण/पोट-भाडेपट्टी शुल्कामध्ये अपात्र सवलत देऊन ₹ 32.33 कोटींचा अवाजवी फायदा प्रदान केला जो तक्ता 5.4 मध्ये तपशीलवार दिलेला आहे:

<sup>45</sup> औपचारिक हस्तांतरणामध्ये मृत्यूमुळे होणारे हस्तांतरण म्हणजे मृत्यूपत्र/इच्छापत्र/वारसा हक्क, 51 टक्क्यांपेक्षा कमी असलेला भूखंडधारक कंपनीच्या शेअर होल्डींगमध्ये बदल, रक्ताच्या नात्यातील व्यक्तींचा समावेश करण्याबाबत घटनेत बदल इत्यादी समाविष्ट आहेत.

<sup>46</sup> इतर कोणतेही हस्तांतरण जे औपचारिक हस्तांतरणांतर्गत समाविष्ट नाहीत (सूचीनुसार) ते अनौपचारिक हस्तांतरण मानले जाईल ज्यामध्ये व्यक्तीला समाविष्ट करणे/रक्ताचे नाते नसलेल्या भागीदारांमध्ये बदल, एका मर्यादित कंपनीकडून इतर मर्यादित कंपनीत हस्तांतरण, होल्डींगपासून दुय्यम कंपनीकडे किंवा त्याउलट, 51 टक्के अधिक शेअर होल्डिंग असलेल्या भूखंडधारक कंपनीच्या मूळ भागधारकांच्या शेअर होल्डिंग मध्ये बदल इत्यादी.

<sup>47</sup> 1 जानेवारी 2013 पासून पुढे वाटप केलेल्या जमिनीच्या बाबतीत 20 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे निकष लागू होते.



तक्ता 5.4: प्रचलित धोरणांचे उल्लंघन करून भूखंडधारकांना हस्तांतरण/  
पोट-भाडे शुल्कात अवाजवी सवलत प्रदान करण्यात आली

अनु क्र.	प्रकरणांचा तपशील
1	लोमा आय टी पार्क डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड (फ्लॅट नं Gen. 4/ 1-TTC औद्योगिक क्षेत्र)
	<p>प्रचलित धोरणानुसार (मार्च 2010), हस्तांतरण मार्गदर्शक तत्वांनुसार पोट-भाड्याने दिलेले भूखंडाचे क्षेत्रफळ विचारात घेऊन, फरकाचे अधिमूल्य वसूल करण्यायोग्य होते. हस्तांतरण मार्गदर्शक तत्वांनुसार 10 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांकापेक्षा कमी बांधकाम असल्यास हस्तांतरित करावयाच्या क्षेत्रामध्ये 30 टक्के फरकाच्या अधिमूल्याची वसुली निश्चित केली आहे.</p> <p>महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 10 टक्के अनुक्रमे ₹ 2.05 कोटी आणि ₹ 2.74 कोटी फरकाच्या अधिमूल्याच्या वसुलीवर 30 वर्षांच्या कालावधीसाठी 13,900 चौ मी (लोमा को-डेव्हलपर्स I प्रायव्हेट लिमिटेड) आणि 18,600 चौमी (लोमा को-डेव्हलपर्स II प्रायव्हेट लिमिटेड) क्षेत्रफळाच्या पोटभाड्यासाठी भूखंडधारकांना परवानगी दिली. यापैकी लोमा को-डेव्हलपर्स II प्रायव्हेट लिमिटेड यांना पोटभाड्याने दिलेल्या 18,600 चौ मी क्षेत्रफळाचे भूखंड रिकामे होते आणि त्यामुळे ₹ 8.22 कोटी पर्यंत 30 टक्के फरकाचे अधिमूल्य वसूल करायला पाहिजे होते. मात्र महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 10 टक्के फरकाचे अधिमूल्य विचारात घेऊन ₹ 2.74 कोटी हस्तांतरण शुल्क वसूल केले, परिणामी ₹ 5.49 कोटी अल्प वसुली झाली.</p> <p>महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की मूळ भूखंडधारकाने संपूर्ण भूखंड क्षेत्रासाठी 20 टक्क्यांपेक्षा अधिक चटई क्षेत्र निर्देशांकासाठी इमारत पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त केले. म्हणून परिपत्रकाच्या मार्गदर्शक सूचनांनुसार (एप्रिल 2012) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 10 टक्के फरकाचे अधिमूल्य वसूल केले. उत्तर समर्थनीय नाही कारण पोट-भाडेपट्टा भूखंड रिकामा होता आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार 30 टक्के फरकाचे अधिमूल्य वसुलीयोग्य होते.</p>
2	CEAT लिमिटेड (फ्लॅट नं G2 - अंबरनाथ औद्योगिक क्षेत्र)
	<p>प्रचलित धोरणानुसार (नोव्हेंबर 2013), कंपनी अधिनियमांतर्गत समाविष्ट केलेल्या कंपनीला भूखंड वाटप झाल्यास, 30 टक्के फरकाच्या अधिमूल्याच्या वसुलीवर रिकामा भूखंड तिच्या होल्डिंग/दुय्यम/सहयोगी कंपनीला हस्तांतरित करण्याची परवानगी होती. भूखंडधारकाने CEAT स्पेशलिटी टायर्स लिमिटेड (उपकंपनी) कडे रिक्त भूखंड हस्तांतरित करण्याची विनंती केली, ज्यासाठी</p>

30 टक्के फरकाचे अधिमूल्य, ₹ 3.51 कोटी वसूल करण्यायोग्य होते. हे प्रादेशिक अधिकारी, महाव्यवस्थापक (विधी) आणि उप कार्यकारी अधिकारी यांनी देखील प्रकरणाच्या प्रक्रिये दरम्यान प्रस्तावित केले होते. परंतु कार्यकारी अधिकाऱ्यांनी ₹ 1.17 कोटीच्या 10 टक्के फरकाच्या अधिमूल्याच्या वसुलीवर हस्तांतरणास परवानगी देण्याचा निर्णय घेतला (ऑक्टोबर 2015) जे प्रचलित धोरणापासून विचलन होते. परिणामी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला ₹ 2.34 कोटींचे नुकसान झाले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की 10 टक्के फरकाचे अधिमूल्य आकारण्याचा हा प्रशासकीय निर्णय कार्यकारी अधिकाऱ्यांनी घेतला होता, या अटीसह की जर भूखंडधारक विहित कालावधीत भूखंड विकसित करण्यात अयशस्वी ठरले तर उर्वरित 20 टक्के अधिमूल्य आकारण्यात येईल. भूखंडधारकाने 20.30 टक्के चटई क्षेत्र निर्देशांकाचे बांधकाम ठरविक कालमर्यादेत पूर्ण केले. उत्तर समर्थनीय नाही कारण या प्रकरणांत प्रचलित धोरणापासून विचलन असल्यामुळे अनियमित होते.

<b>3</b>	<b>महिंद्रा हेवी इंजिन्स पब्लिक लिमिटेड (प्लॉट नं. A1/1- चाकण फेज IV औद्योगिक क्षेत्र)</b>
----------	--

प्रचलित धोरणानुसार (जानेवारी 2013), भूखंडधारकाच्या कंपनीच्या मूळ भागधारकांच्या 51 टक्क्यांहून अधिक शेअरहोल्डिंग पॅटर्नमध्ये बदल झाल्यास, ते अनौपचारिक हस्तांतरण मानले गेले आणि लागू फरकाच्या अधिमूल्याच्या वसुलीवर परवानगी दिली गेली. भूखंडधारकाच्या कंपनीच्या विद्यमान भागधारकाने (महिंद्रा आणि महिंद्रा लिमिटेड) 100 टक्के समभाग नवीन कायदेशीर संस्था (महिंद्रा व्हेईकल मॅन्युफॅक्चरर्स लिमिटेड) कडे हस्तांतरित केले आणि कोणत्याही हस्तांतरण शुल्काची वसुली न करता महिंद्रा हेवी इंजिन्स पब्लिक लिमिटेड म्हणून नाव बदलल्याची नोंद घेण्याची महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला विनंती केली (एप्रिल/मे 2016).

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या विधी विभागाने असे मत व्यक्त केले (मे/जून 2016) की भूखंडधारकाच्या कंपनीचे शेअरहोल्डिंग 51 टक्क्यांहून अधिक बदलले होते आणि म्हणून अनौपचारिक हस्तांतरण असल्याने फरकाचे अधिमूल्य वसूल करण्याचा महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला अधिकार आहे, तथापि, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने प्रकरणातील प्रचलित धोरण आणि कायदेशीर मताच्या विरोधात शुल्क वसूल न करता नावात बदल नोंदवण्याचा निर्णय घेतला (एप्रिल 2018). यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे ₹ 3.24 कोटींचे नुकसान झाले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की शेअरहोल्डिंग पद्धतीत कोणताही बदल झालेला नाही कारण नवीन भागधारक हे बाहेर जाणाऱ्या बहुसंख्य भागधारकांची एक दुय्यम कंपनी होती, जिच्याकडे नवीन भागधारकांचे 100 टक्के भाग होते.

उत्तर समर्थनीय नाही कारण भूखंडधारकाच्या कंपनीचे शेअरहोल्डिंग 51 टक्क्यांहून अधिक बदलले होते आणि म्हणून ₹ 3.24 कोटीचे फरकाचे अधिमूल्य वसूल करण्याचा अधिकार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला होता.

**4 जे सी बी मॅनुफॅक्चरींग लिमिटेड (प्लॉट नं. A आणि B- तळेगाव औद्योगिक क्षेत्र)**

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरणानुसार (1998) सक्षम न्यायालय/न्यायाधिकरण/योग्य शासनाच्या निर्देशानुसार विलिनीकरण, विलय इत्यादींसह अनैच्छिक बदल्या औपचारिक हस्तांतरण मानल्या जात होत्या आणि प्रमाणभूत हस्तांतरण शुल्क (STF) वसूल केले जाणार होते. त्यानंतर, ऑगस्ट 2011 मध्ये मंडळाने ठरवले की संस्थांमधील विलिनीकरणाची कोणतीही योजना औपचारिक हस्तांतरण मानली जाणार नाही आणि फरकाच्या अधिमूल्याच्या वसुलीवर परवानगी दिली जाईल. असेही ठरवले गेले की 12 ऑगस्ट 2011 नंतर प्राप्त झालेल्या सर्व हस्तांतरण अर्जांना सुधारित धोरण लागू होईल. त्यानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 12 ऑगस्ट 2011 नंतर प्राप्त झालेल्या सर्व हस्तांतरण अर्जांसाठी सुधारित धोरणाच्या अंमलबजावणीसाठी परिपत्रक जारी केले (डिसेंबर 2011).

भूखंडधारकाने त्यांच्या एकत्रीकरणाच्या योजनेनुसार जे सी बी इंडिया लिमिटेडला भूखंड हस्तांतरित करण्यासाठी (अर्ज) केला (नोव्हेंबर 2011). संयुक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांनी ₹ 9.41 कोटी फरकाचे अधिमूल्य वसूल करण्याचे निर्देश दिले (ऑगस्ट 2013) आणि क्षेत्रीय कार्यालयाने मागणी केली (जुलै 2015). तथापि, त्यांची योजना फेब्रुवारी 2010 मध्ये मंजूर झाल्यामुळे त्यांच्या बाबतीत सुधारित धोरण लागू होत नाही हा दाखला देत भूखंडधारकाने फेब्रुवारी 1998 च्या धोरणानुसार प्रमाणभूत हस्तांतरण शुल्क आकारण्याची विनंती केली (ऑगस्ट 2015). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निर्णय घेतला (फेब्रुवारी 2019) की फरकाच्या अधिमूल्याची वसुली प्रचलित धोरण आणि कायदेशीर सल्ल्यानुसार होती. मात्र, हा विषय मंडळासमोर निर्णयासाठी ठेवण्यात आला होता. विलिनीकरण आदेश आणि हस्तांतरण अर्ज परिपत्रक जारी करण्याच्या तारखेपूर्वीचे (डिसेंबर 2011) होते, या कारणास्तव मंडळाने प्रमाणभूत हस्तांतरण शुल्काच्या वसुलीवर हस्तांतरणास मान्यता दिली (फेब्रुवारी 2019).

त्यानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने प्रचलित धोरणानुसार वसूल करण्यायोग्य ₹ 9.41 कोटी फरकाच्या अधिमूल्याच्या तुलनेत ₹ 0.80 कोटी प्रमाणभूत हस्तांतरण शुल्क वसूल केले. यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे ₹ 8.62 कोटींचे नुकसान झाले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमानुसार व्यवस्थापनाची निरीक्षणे डावलून प्रस्तावातील एकंदर गुणवत्तेचा विचार करून निर्णय घेण्याचा अधिकार मंडळाला आहे. पुढे असेही म्हटले की गुणवत्तेवर योग्य विचार करून मंडळाने जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कोणतेही नुकसान झाले नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर समर्थनीय नाही कारण भूखंडधारकाकडून हस्तांतरण अर्ज 12 ऑगस्ट 2011 नंतर प्राप्त झाला होता आणि म्हणून प्रमाणभूत हस्तांतरण शुल्काऐवजी फरकाचे अधिमूल्य वसूल करण्यायोग्य होते.

<b>5</b>	<b>फर्थ इंडिया स्टील कंपनी लिमिटेड (प्लॉट नं. जन-40-हिंगणा औद्योगिक क्षेत्र)</b>
----------	--

भूखंडधारकाने 0.096 चटई निर्देशांक क्षेत्रासाठी बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त केले होते (जानेवारी 1993). बँकेच्या कर्जाची परतफेड करताना भूखंडधारकाने चूक केल्यामुळे ऋण वसुली न्यायाधिकरणाने भूखंडाचा लिलाव केला (ऑगस्ट 2017). ऋण वसुली न्यायाधिकरणाने त्यांच्या प्रस्तावित व्यावसायिक प्रकल्पासाठी बोलीच्या रकमेवर सर्वाधिक बोलीदार, गोल्डचिप इन्फ्राव्हेचर प्रायव्हेट लिमिटेडला (GIPL) भूखंडाचा ताबा सुपूर्द केला. GIPL ने हस्तांतरण शुल्क आणि थकित सेवा शुल्कांवरील व्याज माफ करण्याची देखील विनंती केली (ऑगस्ट 2019) आणि अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांनी बाब मंडळासमक्ष ठेवण्याचे निर्देश दिले. GIPL ने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला त्यांचे नाव भूखंडावर नोंदविण्याची देखील विनंती केली (सप्टेंबर 2019).

प्रचलित धोरणानुसार, ₹ 7.95 कोटींच्या 30 टक्के फरकाच्या अधिमूल्याच्या वसुलीवर हस्तांतरणास परवानगी होती कारण चटई क्षेत्र निर्देशांक 10 टक्क्यांपेक्षा कमी होता. त्यानुसार, व्यवस्थापनाने 30 टक्के फरकाच्या अधिमूल्याच्या वसुलीवर हस्तांतरणास परवानगी देण्याचा प्रस्ताव मंडळाला सादर केला. मंडळाने मात्र कोणतेही कारण न देता ₹ 2.65 कोटींच्या 10 टक्के फरकाच्या अधिमूल्याच्या वसुलीवर हस्तांतरणास परवानगी देण्याचे निर्देश दिले (सप्टेंबर 2019). अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पार्टीला

₹ 5.30 कोटीची अवाजवी सवलत दिली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ₹ 2.65 कोटी फरकाचे अधिमूल्य भरण्यासाठी भूखंडधारकाला मागणी नोटीस बजावली (जानेवारी 2020), ती सुद्धा आजपर्यंत भरली गेली नाही (ऑगस्ट 2022).

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की नागपूर विभाग हा महाराष्ट्रातील आर्थिकदृष्ट्या सर्वात मागासलेला भाग असल्याने त्यासाठी आणि औद्योगिकीकरणाची गरज असल्याने या प्रदेशांच्या आर्थिक विकासाला चालना देण्यासाठी मंडळाने दहा टक्के फरकाचे अधिमूल्य वसूल करण्याचा निर्णय घेतला आहे. पुढे असेही म्हटले (ऑगस्ट 2022) की थोडक्यात मंडळ हे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ होते आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनिमांतर्गत मालमत्तेचे वाटप किंवा त्या अधिनियमांतर्गत कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचा पूर्ण अधिकार मंडळाला देण्यात आला होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर समर्थनीय नाही कारण निर्धारित धोरणाचे उल्लंघन करून निर्णय घेण्यात आला होता.

**6 मर्सिडिस बेंझ एज्युकेशन अॅकॅडमी (प्लॉट नं. P-26/राजीव गांधी इन्फॉर्मेशन टेक्नोलॉजी पार्क फेज I, हिंजेवाडी औद्योगिक क्षेत्र)**

हा भूखंड मर्सिडीज बेंझ एज्युकेशन अॅकॅडमी या नोंदणीकृत सार्वजनिक धर्मादाय ट्रस्टला शैक्षणिक उद्देशासाठी देण्यात आला होता. भूखंडधारक जमिनीवर शाळा चालवत होता आणि त्याने शाळेचे नाव बदलून महिंद्रा इंटरनॅशनल स्कूल अॅकॅडमी करण्याची विनंती केली (सप्टेंबर 2019). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला असे आढळून आले की भूखंडधारकाच्या व्यवस्थापकीय समितीमध्ये बदल झाला होता आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ धोरणानुसार (1998/2013) ते अनौपचारिक हस्तांतरण होते ज्यामुळे फरकाच्या अधिमूल्याची वसुली होते. त्यानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ₹ 41.52 लाख हस्तांतरण शुल्क भरण्यासाठी मागणी पत्र जारी केले (नोव्हेंबर 2019).

तथापि, भूखंडधारकाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडे भागभांडवल हस्तांतरण आणि आर्थिक मोबदला नसल्याच्या कारणास्तव विनामूल्य हस्तांतरण मंजूर करण्यासाठी प्रतिनिधित्व केले (डिसेंबर 2019). त्यानुसार, एमआयडीसीद्वारे या प्रकरणाची पुन्हा तपासणी करण्यात आली आणि प्राधिकरणाने (विधी) असे मत मांडले की कोणताही आर्थिक विचार/व्यवहार नसतानाही एका कायदेशीर घटकाकडून दुसऱ्या कायदेशीर संस्थेकडे भूखंड

बदल/हस्तांतरण करण्यात आले होते, जे अनौपचारिक हस्तांतरणा सारखे होते आणि फरकाच्या अधिमूल्याची वसुली होते. त्यानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 16.05 टक्के व्याजासह (नोव्हेंबर 2019 पासून वास्तविक भुगतानाच्या तारखेपर्यंत) ₹ 41.60 लाख हस्तांतरण शुल्क भरण्याची मागणी जारी केली (मे 2020). तथापि, भूखंडधारकाने भुगतान केले नाही आणि त्याऐवजी विनामूल्य हस्तांतरण मंजूर करण्यासाठी विनंती केली. कार्यकारी अधिकाऱ्याने ना-नफा संस्थेला हस्तांतरण शुल्क माफ करण्याचे कोणतेही धोरण नसल्याचे सांगून (सप्टेंबर 2020), निर्णयासाठी हा विषय मंडळासमोर ठेवण्याचे निर्देश दिले. टक्केवारी आणि आर्थिक मोबदल्याच्या देवाणघेवाणीच्या रूपात भागभांडवलाचे कोणतेही हस्तांतरण होत नाही या कारणास्तव नाव/विनामूल्य हस्तांतरणात बदल लक्षात घेऊन मंडळाने मान्यता दिली (ऑक्टोबर 2020). हे प्रचलित धोरणाचे उल्लंघन करणारे होते आणि त्यामुळे ₹ 0.42 कोटीची अल्प वसुली झाली.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) टक्केवारीच्या रूपात भागभांडवलाचे हस्तांतरण झाले नाही, तसेच आर्थिक विचारातही देवाणघेवाण झाली नाही, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या हितासाठी आणि या प्रदेशातील सामाजिक पायाभूत सुविधांच्या विकासासाठी या मुद्द्यावर निर्णय घेण्यात आला होता. मंडळाला महाराष्ट्र औद्योगिक विकास कायद्यानुसार असे निर्णय घेण्याचा अधिकार देण्यात आला होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर समर्थनीय नाही कारण निर्णयामुळे निर्धारित धोरणाचे उल्लंघन झाले होते.

<b>7</b>	<b>महिंद्रा गिअर्स अँड ट्रान्समिशन प्रायव्हेट लिमिटेड (MGTPPL) (फ्लॉट नं C-23-चाकण (टप्पा-II औद्योगिक क्षेत्र))</b>
----------	---

अंमलात आणल्या गेलेल्या (जानेवारी 2013) भाडेपट्टा कराराच्या अटी व शर्तीच्या कलम 19 नुसार फरकाच्या अधिमूल्याची 100 टक्के वसुली झाल्यावर पाच वर्षांनंतरच भूखंड हस्तांतरित केला जाऊ शकतो. महिंद्रा गिअर्स अँड ट्रान्समिशन प्रायव्हेट लिमिटेडने त्यांच्या भागधारक पद्धतीत बदल करण्याची विनंती केली (नोव्हेंबर 2015). भागधारक पद्धतीमध्ये 51 टक्क्यांपेक्षा अधिक बदल झाला होता (जून 2013) जो फरकाच्या अधिमूल्याच्या 100 टक्क्यांच्या वसुलीवर अनौपचारिक हस्तांतरणाची परवानगी देणारा होता. कायदेशीर मत प्राप्त केल्यावर (मे 2016) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भाडेपट्टा कराराच्या अटी व शर्तीनुसार ₹ 7.90 कोटी हस्तांतरण शुल्काचा भरणा करण्यासाठी (100 टक्के फरकाचे अधिमूल्य) मागणी पत्र जारी केले (एप्रिल 2018). तथापि, महिंद्रा गिअर्स अँड ट्रान्समिशन प्रायव्हेट लिमिटेडनी

10 टक्के फरकाचे अधिमूल्य विचारात घेऊन हस्तांतरण शुल्क आकारण्याची विनंती केली (मे 2018). मंडळाने, जानेवारी 2008 च्या तत्कालीन प्रचलित धोरणानुसार 100 टक्के फरकाच्या अधिमूल्याची (₹ 7.90 कोटी) मागणी केली होती, हे स्वीकारतांना (एप्रिल 2021) जुलै 2020 मधील सुधारित धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क वसूल करण्याचे निर्देश दिले (एप्रिल 2021) ज्यात केवळ 10 टक्के फरकाचे अधिमूल्य लागू होते. त्यानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ₹ 97.61 लाख फरकाच्या अधिमूल्याच्या वसुलीवर भागधारकाच्या पद्धतीत आणि भूखंडधारकाच्या नावात बदल नोंदवला (जून 2021). अशा प्रकारे, पार्टीला ₹ 6.92 कोटींची अवाजवी सवलत देण्यात आली.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की मंडळाने भूखंडधारकाला फॉर्चून 500 सूचीबद्ध कंपन्यांची दुय्यम कंपनी आहे असे गृहित धरून लागू शुल्क माफ करण्याचा आणि प्रचलित धोरणानुसार 10 टक्के फरकाचे अधिमूल्य वसूल करण्याचा जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला होता. मंडळाला महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत असे निर्णय घेण्याचे अधिकार प्रदान करण्यात आले होते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की ज्या गुणवत्तेच्या आधारावर मंडळाने जाणीवपूर्वक हा निर्णय घेतला, ते आधीच्या उत्तरात नमूद केले होते आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कोणतेही आर्थिक नुकसान झालेले नाही.

भाडेपट्टा कराराच्या अटी व शर्तीनुसार आधीच मागणी जारी करण्यात आल्याने (एप्रिल 2018) या प्रकरणांत सुधारित धोरणाचा अवलंब योग्य नव्हता.

**लागू नागरी जमीन कमाल मर्यादा (ULC) सूट हस्तांतरण शुल्क वसूल न करता भूखंडाचे हस्तांतरण.**

5.2.3.1. एस आय ग्रुप इंडिया प्रायव्हेट लिमिटेडने (पूर्वीचे सिनेक्टडी हर्डीलिया केमिकल्स लिमिटेड) ट्रान्स ठाणे क्रीक (टीटीसी) औद्योगिक क्षेत्रामधील 3.07 लाख चौरस मीटरचा त्यांचा औद्योगिक भूखंड (जनरल 2/1/ए) ग्रामरसी ट्रेड इंडस्ट्रीज प्रायव्हेट लिमिटेड (हस्तांतरित) यांच्याकडे करण्यासाठी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडे अर्ज सादर केला (नोव्हेंबर 2021). अध्यक्ष, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पेट्रोकेमिकल आणि विशेष रसायने उपक्रम हाती घेण्यासाठी हस्तांतरित केलेल्या व्यक्तीला भूखंड हस्तांतरित करण्याची परवानगी भरणे केल्यानंतर/खालील अटीची पूर्तता करण्याच्या अधीन राहून आणि मंडळाच्या कार्योत्तर मंजूरीनंतर देण्याचा निर्णय घेतला (डिसेंबर 2021):

- प्रस्तावित वर्तमान हस्तांतरणासाठी ₹ 6.37 कोटी फरकाचे अधिमूल्य<sup>48</sup> आणि मागील हस्तांतरणांच्या फरकाच्या अधिमूल्यासाठी शिल्लक रक्कम ₹ 21.83 कोटी (एकूण फरकाचे अधिमूल्य ₹ 28.20 कोटी) चा भरणा.
- नागरी जमीन कमाल मर्यादा (ULC) सूट हस्तांतरण शुल्कासाठी ₹ 77.66 कोटी रकमेसाठी हस्तांतरितीकडून एक वर्षाची बँक हमी सादर करणे जी महाराष्ट्र शासनाच्या आदेशाच्या बाबतीत वटवली जाणार होती. नागरी जमीन कमाल मर्यादा अधिमूल्य बँक हमीच्या रकमेपेक्षा जास्त असल्यास हस्तांतरिती फरकाची रक्कम भरण्यास जबाबदार होता; आणि
- महाराष्ट्र शासनाच्या अंतिम निर्णयानुसार पूर्वीच्या हस्तांतरणासाठी नागरी जमीन कमाल मर्यादा (ULC) सूट हस्तांतरण शुल्क भरण्याबाबत हस्तांतरितीकडून क्षतिपूर्ती बंधपत्र सादर करणे;
- उच्च न्यायालय, मुंबई आणि/किंवा कोणत्याही न्यायालयात भूखंडधारकाने<sup>49</sup> दाखल केलेले सर्व न्यायालयीन खटले भूखंडधारकाद्वारे मागे घेणे.

हस्तांतरितीने महाराष्ट्र शासनाच्या अंतिम आदेशानुसार नागरी जमीन कमाल मर्यादा हस्तांतरण शुल्क भरण्यासंदर्भात हमीसह क्षतिपूर्ती बंधपत्र सादर केले (डिसेंबर 2021). मंडळाने जानेवारी 2022 मध्ये भूखंड हस्तांतरणास मान्यता

<sup>48</sup> फरकाचे अधिमूल्य म्हणजे भूखंड हस्तांतरणाच्या अर्जाच्या तारखेला प्रचलित असलेला जमिनीचा दर आणि भूखंड वाटपाच्यावेळी/अंतिम हस्तांतरणाच्या वेळी असलेला दर यांतील फरक. भूखंडाच्या प्रचलित एमआयडीसी धोरणानुसार, भूखंडाचे हस्तांतरण दोन श्रेणींमध्ये वर्गीकृत केले आहे जसे की, औपचारिक (जसे की मृत्यूमुळे हस्तांतरण म्हणजेच, मृत्युपत्र/इच्छापत्र/वारसाहक्क, रक्ताच्या नात्यातील व्यक्तींचा समावेश करण्यामुळे घटनेत बदल इत्यादि) आणि इतर कोणतेही हस्तांतरण जे औपचारिक हस्तांतरणा अंतर्गत येत नाही (वैयक्तिक चा समावेश करणे/रक्ताचे नाते नसलेल्या भागीदारांमधील बदल, एका मर्यादित कंपनीकडून दुसऱ्या मर्यादित कंपनीत हस्तांतरण, होल्डिंगपासून उपकंपनीकडे हस्तांतरण किंवा याउलट, भूखंडधारक कंपनीच्या मूळ भागभांडवलाच्या शेअर होल्डिंगमध्ये बदल इत्यादि). औपचारिक हस्तांतरण एकतर विनामूल्य किंवा मानक हस्तांतरण शुल्काच्या भुगतानावर मंजूर केले जाते.

<sup>49</sup> प्रचलित एमआयडीसी धोरणानुसार (भूखंडधारक कंपनीच्या नावात बदल आणि शेअरहोल्डिंगमध्ये बदल) अनौपचारिक हस्तांतरणासाठी फरकाचे अधिमूल्य भरण्याच्या महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने जारी केलेल्या मागणी आदेशाच्या (जून 2010) (डिसेंबर 2015 मध्ये दिलेल्या स्मरणपत्रानुसार) विरोधात भूखंडधारकाने मुंबई उच्च न्यायालयात रिट याचिका दाखल केली होती (जुलै 2016). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने जारी केलेल्या हस्तांतरण आदेशाच्या तारखेला, या संदर्भात उच्च न्यायालय, मुंबई यांचा अंतिम आदेश/निर्णय प्रलंबित होता.



दिली. हस्तांतरितीने ₹ 28.20 कोटी फरकाचे अधिमूल्य भरले (3 फेब्रुवारी 2022) आणि नागरी जमीन कमाल मर्यादा सूट हस्तांतरण शुल्कसाठी बँक हमी ₹ 77.66 कोटी देखील सादर केली (8 फेब्रुवारी 2022). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकास भूखंड हस्तांतरितीच्या नावे हस्तांतरित करण्याची परवानगी देणारा हस्तांतरण आदेश जारी केला (8 फेब्रुवारी 2022). हस्तांतरितीने माननीय उच्च न्यायालय, मुंबई येथे दाखल केलेली रिट याचिका बिनशर्त मागे घेतली.

असे निर्देशनास आले की:

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने वाटप केलेल्या भूखंडासाठी मेसर्स हर्डिलिया केमिकल्स लिमिटेड ला नागरी जमीन कमाल मर्यादा (सीलिंग आणि नियमन) अधिनियम, 1976 च्या कलम 20 अंतर्गत सूट दिली होती (मे 1978/फेब्रुवारी 1980/जुलै 1993). महाराष्ट्र शासनाने एक शासन निर्णय जारी केला होता (23 जून 2021) ज्याद्वारे असे निर्देश देण्यात आले होते की सूट असलेली जमीन औद्योगिक प्रयोजनासाठी हस्तांतरित केली असेल तर नागरी जमीन कमाल मर्यादा सूट हस्तांतरण शुल्क वसूल करण्यायोग्य नव्हते. पुढे, महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला जून 2021 शासन निर्णयापूर्वी सूट दिलेल्या भूखंडाच्या हस्तांतरणाच्या बाबतीत, हस्तांतरणाच्या तारखेला महाराष्ट्र शासनाच्या<sup>50</sup> तत्कालीन प्रचलित धोरण/शासन निर्णयानुसार नागरी जमीन मर्यादा सूट हस्तांतरण शुल्क (व्याजासह) वसूल करण्याचे निर्देश दिले जेथे असे नागरी जमीन कमाल मर्यादा शुल्क महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पूर्वी वसूल केले गेले नव्हते. त्यानुसार महाराष्ट्र शासन निर्णय (23 नोव्हेंबर 2007) नुसार पूर्वीच्या हस्तांतरणासाठी (जून 2010) म्हणजेच जून 2021 पूर्वी ₹ 77.66 कोटीचे नागरी जमीन कमाल मर्यादा सूट हस्तांतरण शुल्क (व्याजासह) भूखंडातून वसूल करण्यायोग्य होते, जे हस्तांतरण आदेश जारी करण्यापूर्वी एमआयडीसी द्वारा वसूल केले गेले नव्हते.
- त्यानंतर महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मंडळाने भूखंडधारकाकडून थकित नागरी जमीन कमाल मर्यादा सूट हस्तांतरण शुल्क (व्याजासह) वसूल करण्याचे निर्देश दिले (ऑगस्ट 2021). त्यानुसार एमआयडीसीने SI ग्रुप इंडिया प्रायव्हेट लिमिटेड यांना जून 2010 ते

<sup>50</sup> लागू महाराष्ट्र शासन शासन निर्णय (नोव्हेंबर 2007/फेब्रुवारी 2018) नुसार नागरी जमीन मर्यादा सूट हस्तांतरण शुल्क अनुक्रमे बाजार दर/रेडी रेकनर दाराच्या 100 टक्के आणि 25 टक्क्यांनी वसूल करण्यायोग्य होते.

फेब्रुवारी 2022 या कालावधीसाठी ₹ 149.16 कोटी व्याजासह ₹ 77.66 कोटींचे नागरी जमीन कमाल मर्यादा सूट हस्तांतरण शुल्क अधिक वस्तू व सेवा कर ₹ 40.83 कोटी, म्हणजेच ₹ 267.65 कोटी इतक्या रकमेचे मागणी पत्र जारी केले (23 फेब्रुवारी 2023). तथापि, आजपर्यंत (जून 2023) शुल्क भरले गेले नाही आणि बँक हमीची वैधता कालबाह्य झाली (4 फेब्रुवारी 2023).

- महाराष्ट्र शासनाच्या निर्देशानुसार (मार्च 2023/मे 2023), महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नागरी जमीन कमाल मर्यादा हस्तांतरण शुल्काच्या वसुलीबाबत आदेश/निर्देशांसाठी एक तपशीलवार अहवाल महाराष्ट्र शासनाला सादर केला होता (मार्च 2023/जून 2023). या प्रकरणात नागरी जमीन कमाल मर्यादा सूट हस्तांतरण शुल्क वसूल करण्याबाबत महाराष्ट्र शासनाच्या अंतिम निर्णयाची प्रतिक्रिया होती (जून 2023).

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सांगितले (8 जून 2023), की मंडळाने त्यामध्ये भरावयाच्या नागरी जमीन कमाल मर्यादा हस्तांतरण सूट शुल्काच्या बदल्यात बँक हमी घेऊन भूखंड हस्तांतरित करण्याचा निर्णय मंजूर केला होता (जानेवारी 2022). तसेच संस्थेकडून क्षतिपूर्ती घेण्यात आली होती, जेणेकरून महाराष्ट्र शासनाकडून मागितलेल्या निर्देशानुसार आकारण्यात आलेल्या शुल्काची संपूर्ण रक्कम जमा करण्यात येईल. पुढे, मंडळाच्या निर्देशानुसार (डिसेंबर 2022) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने त्यावर ₹ 267.65 कोटीची (व्याज आणि वस्तू व सेवा कर समाविष्ट) सुधारित मागणी केली होती (23 फेब्रुवारी 2023). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने महाराष्ट्र शासनाकडे सविस्तर अहवाल देखील सादर केला आहे (मार्च 2023/जून 2023) आणि या संदर्भात सरकारचे स्पष्टीकरण/मार्गदर्शन मिळेपर्यंत मागणी स्थगित ठेवण्यात आली होती.

अशाप्रकारे, जून 2021 पूर्वीच्या हस्तांतरणासाठी नागरी जमीन कमाल मर्यादा सूट हस्तांतरण शुल्क महाराष्ट्र शासनाच्या तत्कालीन प्रचलित शासन निर्णय/आदेशानुसार वसूल करण्यायोग्य होते, जे भूखंड हस्तांतरणास परवानगी देण्यापूर्वी वसूल करावयास पाहिजे होते. अशाप्रकारे, देय शुल्काची वसुली न करता आणि त्याऐवजी बँक हमी/क्षतिपूर्ती बंधपत्र मिळवून भूखंडाचे हस्तांतरण हे भूखंडधारकाला अवाजवी फायदा होता.

### **पोट-भाडेपट्टा शुल्काची अल्प वसुली**

5.2.4 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने औद्योगिक/व्यावसायिक प्रयोजनासाठी आणि माहिती तंत्रज्ञान/माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा (ITES) घटकांना इमारतीमधील भूखंड/बांधलेले क्षेत्र जास्तीत जास्त दहा वर्षांच्या

कालावधीसाठी लागू<sup>51</sup> पोट-भाडेपट्टा शुल्क भरून पोटभाड्याने देण्याची परवानगी दिली (फेब्रुवारी 2008). अनधिकृत पोट-भाडेपट्ट्यावर प्रचलित जमिनीच्या दराच्या प्रति चौ मी प्रति वर्ष पाच टक्के दंड आकारला जातो. लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की तक्ता 5.5 मध्ये दर्शविल्यानुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने प्रचलित धोरणांचे उल्लंघन करून पाच पार्टीना पोट-भाडेपट्टा शुल्कामध्ये ₹ 48.94 कोटींच्या अपात्र सवलती दिल्या.

तक्ता 5.5: भूखंडधारकांना पोट-भाडेपट्टा शुल्कामध्ये अवाजवी सवलत दिली

अनु. क्र.	प्रकरणांचा तपशील
1	रिलायन्स कॉर्पोरेट माहिती तंत्रज्ञान पार्क लिमिटेड (प्लॉट नं. 5, 6 आणि R 801-TTC औद्योगिक क्षेत्र)
<p>महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या निदर्शनास आले (मे 2010) की भूखंडधारकाच्या दहा संलग्न कंपन्या ट्रान्स ठाणे क्रीक (TTC) औद्योगिक क्षेत्रामधील 1.11 लाख चौ मी चे भूखंड/बांधलेले क्षेत्र त्यावर लागू असलेले पोट-भाडेपट्टी शुल्क भरून पूर्व परवानगी न घेता त्यांच्या प्रयोजनांसाठी वापरतात. त्यानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने एप्रिल 2008 ते मार्च 2009 या कालावधीसाठी ₹ 7.69 कोटी रुपयांपर्यंत पोट-भाडेपट्टा शुल्क भरण्यासाठी मागणी नोटिस जारी केली (डिसेंबर 2010). तथापि, भूखंडधारकाने पोट-भाडे शुल्क आकारणीतून सूट देण्याची विनंती केली. व्यवस्थापकाने मंडळाकडे प्रस्ताव सादर केला की भूखंडधारकांकडून पोट-भाडे शुल्क (दंडासह) वसूल करणे आवश्यक आहे आणि माफी देण्याचे कोणतेही धोरण नव्हते. व्यवस्थापकाने मंडळाकडे प्रस्ताव पाठवला ज्यात असे म्हटले की भूखंडधारकाकडून दंडासह पोट-भाडे शुल्क वसूल करणे आवश्यक आहे आणि माफी देण्याचे कोणतेही धोरण नव्हते. तथापि, मंडळाने भूखंडधारकाच्या विनंतीचा विचार करून व्यवस्थापनाची शिफारस रद्दबातल ठरवली आणि भूखंडधारक संलग्न कंपन्यांकडून कोणतेही भाडे वसूल करत नाही या आधारावर पोट-भाडेपट्टा शुल्काची वसुली न करता त्यांना भूखंड वापरण्यास परवानगी दिली. (एप्रिल 2011). मंडळाने असेही नमूद केले की हा निर्णय या प्रकरणापुरता मर्यादित होता. तसेच, मंडळाच्या निर्णयानुसार भूखंडधारकाला सनदी लेखापालाकडून लेखापरीक्षित ताळेबंदानुसार (भूतकाळातील तसेच भविष्यातील) संलग्न कंपन्यांकडून भाडे वसूल न करण्याबाबत प्रमाणपत्र सादर करणे अनिवार्य होते, जे सादर केले नव्हते. अशाप्रकारे भूखंडधारकाला पोट-भाडेपट्टा शुल्काची</p>	

<sup>51</sup> औद्योगिक भूखंडासाठी जमिनीच्या प्रचलित दराच्या वार्षिक 3 टक्के दराने आणि माहिती तंत्रज्ञान/माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा घटकांसाठी वार्षिक 0.5 टक्के दराने.

सवलत देणे अनियमित होते आणि परिणामी डिसेंबर 2021 पर्यंतच्या कालावधीसाठी ₹ 41.18 कोटी महसुलाचे नुकसान झाले.

**2 अर्पी कन्सल्टंट्स प्रायव्हेट लिमिटेड (प्लॉट नं. D - 406-TTC औद्योगिक क्षेत्र)**

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या निदर्शनास आले (फेब्रुवारी 2016/ मे 2016) की भूखंडधारकाचे कोणतेही औद्योगिक उपक्रम नव्हते आणि भूखंड शोरूम म्हणून व्यावसायिक वापरासाठी आणि दुरुस्ती/सर्व्हिसिंग क्रियाकलापांसाठी SAP होल्डिंग्स अँड लिजिंग प्रायव्हेट लिमिटेड (शरयू मोटर्स) ला पोट-भाड्याने दिला होता. प्रचलित धोरणानुसार प्रादेशिक अधिकाऱ्यांनी जानेवारी 2008 ते सप्टेंबर 2018 या कालावधीसाठी ₹ 5.89 कोटी अनधिकृत पोट-भाडेपट्टा शुल्क भरण्याची मागणी नोटिस बजावली (ऑक्टोबर 2018). तथापि, पोट-भाडेकरू ही त्यांची संलग्न कंपनी होती आणि त्यांनी वापरलेल्या क्षेत्रासाठी त्यांना कोणतेही शुल्क प्राप्त होत नव्हते, या आधारावर भूखंडधारकाने पोट-भाडेपट्टा शुल्क माफ करण्याची विनंती केली (जुलै 2019). व्यवस्थापनाने शिफारशीसह मंडळाकडे एक प्रस्ताव सादर केला (ऑक्टोबर 2020) की प्रचलित धोरणानुसार मागणी करण्यात आली होती आणि ऑक्टोबर 2018 पासून पुढील कालावधीसाठी अनधिकृत पोट-भाडेपट्टा शुल्क वसूल केले जाऊ शकते. मंडळाने, व्यवस्थापनाच्या प्रस्तावाला डावलून प्रचलित धोरणानुसार लागू पोट-भाडेपट्टा शुल्क आणि दंडाच्या 50 टक्के वसुलीवर पोट-भाड्याची परवानगी दिली (ऑक्टोबर 2020). भाड्याची कोणतीही पावती नव्हती आणि भोगवटादार हा भूखंडधारकाचा सहयोगी होता या कारणास्तव मंडळाने आपला निर्णय योग्य ठरविला. पुढे, असे निर्देश देण्यात आले की या प्रकरणाचा तत्सम प्रकरणांमध्ये (पोट-भाडे शुल्काच्या वसुलीसाठी) उदाहरण म्हणून वापर करण्यात येऊ नये. प्रादेशिक कार्यालयाने त्यातील 50 टक्के, ₹ 3.34 कोटी (सप्टेंबर 2018 पर्यंतच्या कालावधीसाठी) सुधारित मागणी जारी केली (जानेवारी 2021). यामध्ये ऑक्टोबर 2018 ते डिसेंबर 2020 या कालावधीच्या मागणीचा समावेश होता, जेथे दंडाचा विचार न करता पोट-भाडेपट्टा शुल्काची गणना करण्यात आली होती. प्रचलित धोरणानुसार जानेवारी 2008 ते डिसेंबर 2020 या कालावधीसाठी दंडासह पोट-भाडे शुल्काची गणना ₹ 8.65 कोटी करण्यात आली. अशाप्रकारे, ₹ 5.31 कोटी पोट-भाडे शुल्काची अल्प वसुली झाली. असेही निदर्शनास आले की भूखंडधारकाने ना मागणी केलेली रक्कम भरली ना जानेवारी 2021 पासून पुढे पोट-भाड्याने देण्यासाठी परवानगी घेतली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मात्र भूखंडधारकावर कोणतीही कार्यवाही केली नाही.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सांगितले (ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमानुसार व्यवस्थापनाच्या निरीक्षणांना झुगारून प्रस्तावातील एकूण गुणवत्तेचा विचार करून निर्णय घेण्याचा अधिकार मंडळाला आहे. पुढे असेही नमूद करण्यात आले की, मंडळाने गुणवत्तेवर योग्य विचार करून जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कोणतेही नुकसान झाले नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर समर्थनीय नाही कारण मंडळाचा निर्णय निर्धारित धोरणाच्या विरुद्ध होता.

3

**सुदर्शन फ्लेक्सिबल पॅकेजिंग प्रायव्हेट लिमिटेड (प्लॉट नं. D - 4-सातपूर औद्योगिक क्षेत्र)**

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकाला औद्योगिक उपक्रम राबविण्यासाठी भूखंडाचे वाटप केले (फेब्रुवारी 2013). महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने असे निरीक्षण नोंदवले (मार्च 2018) की 80 टक्के भूखंडाचा व्यावसायिक वापर होत असून त्यासाठी भूखंडधारकांना कारणे दाखवा नोटीस बजावण्यात आली होती. त्यानंतर, भूखंडाच्या अनधिकृत व्यावसायिक वापरासाठी ₹ 1.36 कोटी रक्कम भरण्यासाठी मागणी नोटीस बजावण्यात आली (मे 2019), जी भूखंडधारकाने भरली नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उपाध्यक्ष यांनी मागणी केलेले शुल्क माफ करण्याबाबतचा विषय मंडळासमोर ठेवण्याचे निर्देश दिले. व्यवस्थापनाने मंडळाला सादर केले (एप्रिल 2021) की पोट-भाडे शुल्क माफ करण्याचे कोणतेही धोरण नसल्याने भूखंडधारकाची विनंती मान्य केली जाऊ शकत नाही. तथापि, मंडळाने अतिरिक्त अधिमूल्याच्या वसुलीवर 15 टक्क्यांहून अधिक भूखंडाचे व्यावसायिक वापरासाठी रूपांतर करून 15 टक्के भूखंडावर व्यावसायिक वापर सुरू ठेवण्यास मान्यता दिली. पुढे असेही निर्देश देण्यात आले की, भूखंडधारकाने भूखंडाचा वापर व्यावसायिक प्रयोजनासाठी केला असल्याने अनधिकृत व्यावसायिक वापराच्या कालावधीसाठी प्रचलित दरांच्या तीन टक्के एकमुष्ट शुल्क वसूल केले जावे.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की प्रचलित धोरणानुसार (ऑक्टोबर 2009), ज्या प्रकरणांमध्ये भूखंडाचे वाटप सवलतीच्या आधारावर करण्यात आले होते, सहाय्यक/संबंधित प्रयोजनांसाठी जास्तीत जास्त 15 टक्के बांधलेल्या क्षेत्रावर पोट-भाड्याची परवानगी दिली जाऊ शकते. विचाराधीन भूखंड ना सवलतीच्या आधारावर वाटप केला होता ना प्रचलित धोरणानुसार अशा प्रकारच्या औद्योगिक भूखंडांवर व्यावसायिक पोट-भाडेकरू ठेवणे अनुज्ञेय

होते. विशेष म्हणजे, मंडळाने असे नमूद केले आहे की हे प्रकरण तत्सम प्रकरणांमध्ये पूर्व दाखला म्हणून वापरले जाऊ नये.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) उत्तर दिले की त्यांनी व्यावसायिक दराने अनधिकृत पोट-भाडे शुल्क आकारले होते, जे भूखंडधारकाने भरले नव्हते. पुढे असेही नमूद केले होते की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमांतर्गत असे निर्णय घेण्याचा अधिकार मंडळाला देण्यात आला होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर समर्थनीय नाही कारण मंडळाचा निर्णय निर्धारित धोरणाला अनुसरून नव्हता.

4 आणि 5	नंद कुमार इन्फोटेक प्रायव्हेट लिमिटेड (NKIPL) (प्लॉट नं. D 507, TTC औद्योगिक क्षेत्रामधील 507 भाग 1 आणि भाग 2) आणि ऑरम प्लॅट्झ आय टी पार्क लिमिटेड (APITPL) (TTC औद्योगिक क्षेत्रामधील प्लॉट नं जन 4/1)
------------	---

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने एक धोरण लागू केले (सप्टेंबर 2014), ज्यामध्ये बँका, विमा कंपन्या डेटा रूपांतरण, डेटा मायनिंग, डिजिटायझेशन, डेटा एंट्री, डेटा प्रोसेसिंग, डेटा वेअरहाऊसिंग सारख्या माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा (ITES) प्रदान करणाऱ्या वित्तीय संस्थांकडून पोट-भाडे शुल्क, प्रचलित औद्योगिक दराच्या 1.5 टक्के दराने वसूल केले जाईल.

त्यानुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ऑरम प्लॅट्झ आय टी पार्क लिमिटेड आणि नंद कुमार इन्फोटेक प्रायव्हेट लिमिटेड ला त्यांच्या माहिती तंत्रज्ञान (आयटी पार्क) इमारतीमध्ये वित्तीय संस्थाना ₹ 54.72 लाख आणि ₹ 1.09 कोटी भरल्यानंतर, जे प्रचलित औद्योगिक दराच्या 1.5 टक्के परिगणित करण्यात आले, पोट-भाड्याने देण्याची परवानगी दिली (ऑगस्ट 2020/सप्टेंबर 2020).

दोन्ही पार्टींनी जून 2019 च्या परिपत्रकानुसार प्रचलित औद्योगिक दराच्या 0.5 टक्के दराने पोट-भाडे शुल्क आकारण्याची विनंती केली (ऑक्टोबर 2020) कारण प्रस्तावित पोट-भाडेकरू एक माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा घटक म्हणून नोंदणीकृत आहे. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळानेत्यांची विनंती मान्य केली आणि मागील आदेश रद्द करून 0.5 टक्के दराने अनुक्रमे ₹ 18.24 लाख आणि ₹ 36.34 लाख रुपयांच्या पोट-भाडे शुल्कासाठी ऑरमप्लॅट्झ आय टी पार्क लिमिटेड आणि नंद कुमार इन्फोटेक प्रायव्हेट लिमिटेड लासुधारित मागणी पत्र जारी करण्यात आले (ऑक्टोबर 2020).

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की सप्टेंबर 2014 च्या धोरणामध्ये स्पष्टपणे तरतूद केल्यानुसार माहिती तंत्रज्ञान/माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा प्रदान करणाऱ्या वित्तीय संस्थांसाठी पोट-भाडे शुल्क 1.5 टक्के दराने वसूल करण्यायोग्य होते, जे सुरुवातीला योग्यरित्या लागू केले गेले होते. माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा प्रदान करणाऱ्या वित्तीय संस्था वगळता माहिती तंत्रज्ञान/माहिती तंत्रज्ञान सहाय्यभूत सेवा घटकांसाठी बांधलेले गाळे पोट-भाड्याने देण्यासाठी जून 2019 परिपत्रक लागू होते. अशाप्रकारे, पोट-भाडे शुल्कामध्ये सुधारणा केल्यामुळे दोन भूखंडधारकांना ₹ 1.09 कोटींची सवलत दिली गेली.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की भूखंडधारकांची विनंती विचारात घेऊन जून 2019 परिपत्रकानुसार 0.5 टक्के दराने पोट-भाडे शुल्क वसूल करण्याचे निर्देश दिले होते कारण अशा प्रकरणांमध्ये ते लागू केले जाऊ शकते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर समर्थनीय नाही कारण सप्टेंबर 2014 च्या धोरणा नुसार पोट-भाडे शुल्क 1.5 टक्के दराने वसूल करण्यायोग्य होते.

### गाळेधारकांकडून शुल्काची वसुली

5.2.5 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने बांधलेल्या इमारतींमधील गाळ्यांचे (बांधलेले क्षेत्र) विविध पार्टींना मासिक भाडे आधारावर वाटप केले. तथापि, लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की, गाळे धारकांकडून थकबाकी वसूल करण्यासाठी आणि त्यावर देखरेख ठेवण्यासाठी यंत्रणेचा अभाव होता. 31 जानेवारी 2021 पर्यंत सात<sup>52</sup> क्षेत्रीय कार्यालयातील 187 गाळ्यांच्या संदर्भात ₹ 14.53 कोटी भाडे थकित होते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की, नियमितपणे भाडे बिले जारी करून आणि सतत पाठपुरावा करून भाडे वसूल करण्यासाठी योग्य ती काळजी घेतली जाईल.

**शिफारस क्रमांक 9: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने निर्धारित केलेल्या धोरणांनुसार भूखंडधारकांकडून देय रकमेची त्वरित वसुली सुनिश्चित करावी आणि भूखंडधारकांना आवाजवी सवलती दिल्याची जबाबदारी निश्चित करणे आवश्यक आहे.**

<sup>52</sup> धुळे, कोल्हापूर, नाशिक, पनवेल, पुणे-II आणि ठाणे-I.

### 5.3 सेवा शुल्क आणि पाणी शुल्काची वसुली

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंडधारकांना तसेच जवळपासच्या भागातील (औद्योगिक क्षेत्राबाहेरील) ग्राहकांना पाणीपुरवठा करण्यासाठी मासिक बिले काढली. पुढे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने रस्ते, जल निस्सारण, पाणी पुरवठा, पथदिवे आणि भूखंडधारकांना पुरविल्या जाणाऱ्या इतर सेवा/सुविधांच्या देखभालीचा खर्च भागविण्यासाठी औद्योगिक क्षेत्रातील भूखंडधारकांकडून मासिक आधारावर सेवा शुल्क वसूल केले.

#### **नियतकालिक सुधारणेसाठी प्रणालीचा अभाव**

5.3.1 लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की पाणी शुल्क आणि सेवा शुल्काच्या नियतकालिक सुधारणेसाठी खाली चर्चा केल्याप्रमाणे प्रणालीचा अभाव होता:

#### **पाणी शुल्क**

5.3.1.1 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या एकूण महसूल प्राप्तीच्या 28 टक्के<sup>53</sup> पाणी शुल्क आहे. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 17 नुसार कोणत्याही करारमध्ये किंवा सध्याच्या कोणत्याही कायद्यामध्ये काहीही असले तरीही महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला पाणीपुरवठ्यावरील खर्च भागवण्यासाठी शुल्क आकारण्याचे अधिकार होते. मंडळाच्या निर्णयानुसार (जुलै 2007/नोव्हेंबर 2012), मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना, स्वामित्वधन/पाणी शुल्क, वीज शुल्क आणि इतर शुल्काच्या वाढीव दरांच्या प्रमाणात आणि यासाठी पाणी पुरवठ्याच्या कार्यान्वयन आणि देखभालीतील वाढीव खर्चाची वसुली सुनिश्चित करण्यासाठी पाणी दर सुधारित करण्याचे अधिकार देण्यात आले होते. तथापि, मंडळाच्या निर्णयानुसार खर्चाच्या वाढीच्या प्रमाणात पाण्याच्या दरात त्वरित सुधारणा करण्यासाठी प्रणालीचा अभाव लेखापरीक्षणात निदर्शनास आला. खरे तर, जरी खालील घटकांमुळे पाणी पुरवठ्यावरील कार्यान्वयन आणि देखभालीच्या खर्चात लक्षणीय वाढ झाली, तरीही मार्च 2013 पासून डिसेंबर 2021 पर्यंत पाणी शुल्कात कोणतीही सुधारणा झाली नाही:

- एप्रिल 2013 ते डिसेंबर 2021 या कालावधीत मागणी शुल्क आणि ऊर्जा शुल्क यांचा समावेश असलेल्या वीजेच्या प्रशुल्कात अनुक्रमे 116 टक्के आणि 20 टक्क्यांनी वाढ झाली.

<sup>53</sup> 2018-19 ते 2020-21 दरम्यान मागील तीन वर्षांकरिता सरासरी.



- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ कर्मचाऱ्यांच्या आस्थापना खर्चात 1 जानेवारी 2016 पासून वाढ करण्यात आली.
- महाराष्ट्र शासनाच्या जलसंपदा विभागाकडून महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला पुरवल्या जाणाऱ्या एकत्रित पाण्याचे दर जुलै 2018 ते जून 2019 या कालावधीत 10 टक्के आणि जुलै 2019 ते जून 2020 या कालावधीत दरवर्षी 20 टक्क्यांनी वाढविले जात होते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पाणी दरात (प्रचलित दरांच्या किमान 45 टक्के) वाढीचा प्रस्ताव महाराष्ट्र शासनाला सादर केला होता (नोव्हेंबर 2019), जो मंजूर झालेला नाही (ऑगस्ट 2022). पुढे असे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की जवळपास दर पाच वर्षांनी किंवा आवश्यकतेनुसार पाणी दरांचा आढावा घेतला जात आहे आणि शासनाच्या मान्यतेनंतर सुधारणा लागू केली जाईल.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर समर्थनीय नाही कारण महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 17 नुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला पाणी शुल्क आकारण्याचे अधिकार देण्यात आले होते. त्यामुळे प्रस्ताव मंजुरीसाठी महाराष्ट्र शासनाकडे पाठवण्याची आवश्यकता नव्हती.

### **सेवा शुल्क**

**5.3.1.2** मंडळाने मागील सुधारणेपासून (2008) 11 वर्षांहून अधिक काळ लोटल्यानंतर सेवा शुल्काच्या सुधारणेला (फेब्रुवारी 2019), जी महाराष्ट्र शासनाने ऑक्टोबर 2019 मध्ये अधिसूचित केली होती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 1 नोव्हेंबर 2019 पासून सुधारित दरांच्या अंमलबजावणीसाठी परिपत्रक जारी केले होते. तथापि, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे अध्यक्ष यांनी विविध औद्योगिक संघटनांकडून येणारे प्रतिनिधित्व विचारात घेऊन पुढील आदेश येईपर्यंत सुधारित दर लागू न करण्याचे निर्देश दिले (नोव्हेंबर 2019). महाराष्ट्र शासनाने रितसर अधिसूचित केलेल्या सुधारित दरांची अंमलबजावणी रोखण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे अध्यक्ष यांची ही कृती अनियमित होती.

त्यानुसार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सुधारित दरांची अंमलबजावणी करण्याचा निर्णय मागे घेतला (डिसेंबर 2019). परिणामी, महाराष्ट्र शासनाने अधिसूचना जारी करूनही (डिसेंबर 2021), 2008 मध्ये निश्चित केलेले जुने दर 13 वर्षांहून अधिक काळ लोटल्यानंतरही, अद्यापही लागू आहेत. 2014-15 ते 2020-21 या कालावधीत महाराष्ट्र औद्योगिक विकास

महामंडळाने औद्योगिक क्षेत्राच्या सुविधा पुरविण्यासाठी आणि देखभालीसाठी ₹ 1,737.34 कोटी खर्च केले परंतु सेवा शुल्कातून फक्त ₹ 629.67 कोटी वसूल झाले. सेवा शुल्काच्या नियमित सुधारणेसाठी प्रणालीचा अभाव आणि सुधारित शुल्काची अंमलबजावणी न केल्यामुळे एप्रिल 2014 ते मार्च 2021 दरम्यान ₹1,107.67 कोटी रुपयांच्या खर्चाची वसुली झाली नाही.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) म्हटले की पाणी शुल्क/सेवा शुल्काच्या सुधारणेसाठी वेळोवेळी आढावा घेतला जात आहे आणि शासनाच्या मान्यतेनंतर सुधारणा लागू केली जाईल.

### **व्यावसायिक वापरकर्त्यांसाठी पाणी दर निश्चित न करणे**

**5.3.2** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सप्टेंबर 2021 पर्यंत विविध पार्टींना 1.16 कोटी चौ मी चे 6,614 भूखंड व्यावसायिक वापरासाठी दिले होते. लेखापरीक्षणाच्या निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने व्यावसायिक वापरकर्त्यांसाठी पाण्याचे दर निश्चित केले नव्हते. व्यावसायिक वापरकर्त्यांसाठी दरांच्या अभावी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ठरवून दिलेल्या दरानुसार औद्योगिक वापरासाठी पाणी शुल्क वसूल केले जात होते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मान्य केले (ऑगस्ट 2022) की व्यावसायिक भूखंडधारकांसाठी कोणतीही स्वतंत्र श्रेणी अस्तित्वात नव्हती कारण त्यांचे व्यावसायिक क्रियाकलाप कार्यचालनावर आधारित आहे (म्हणजे वस्तूचे उत्पादन किंवा उत्पादना व्यतिरिक्त) आणि पाण्याचा वापर प्रामुख्याने पिण्यासाठी/स्वच्छतेसाठी केला जातो. उत्तर समर्थनीय नाही कारण व्यावसायिक वापरकर्त्यांसाठी वेगळे दर निश्चित करावयास हवेत.

### **पाणी शुल्काची थकबाकी**

**5.3.3** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ पाणी पुरवठा नियमन, 1998 च्या विनियमन 36 नुसार ग्राहक पाणी शुल्क भरण्यास अयशस्वी ठरल्यास, पाणी शुल्काची थकबाकी, विलंबित देय शुल्क आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे केलेले इतर कोणतेही खर्च जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसूल करण्यायोग्य असतील. पुढे असेही म्हटले (नियमन 44) की ग्राहक त्याचे बिल जारी केल्याच्या तारखेपासून 15 दिवसांच्या आत भरण्यास अयशस्वी झाल्यास, 16 व्या दिवसापासून पुढील एक महिन्याच्या कालावधीपर्यंत 18 टक्के प्रती वर्ष व्याज आकारले जाईल आणि जर ग्राहकाने एक महिन्याच्या वाढीव कालावधीत देय व्याजासह बिल भरले नाही तर पाण्याची जोडणी खंडित केली जाईल.

लेखापरीक्षणात निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पाणी शुल्क, सेवा शुल्क आणि इतर विविध शुल्कां<sup>54</sup> वरील थकबाकी वसुलीसाठी आणि जोडणी खंडित करण्यासाठी वेळेवर कार्यवाही केली नाही, परिणामी मार्च 2021 पर्यंत ₹ 4,149.40 कोटीची थकबाकी जमा झाली (विलंब भरणा शुल्कासह). इतर सरकारी संस्था आणि स्थानिक स्वराज्य संस्था प्रमुख थकबाकीदार होते ज्यांच्याकडे ₹ 3397.07 कोटी (82 टक्के) थकबाकी होती. लेखापरीक्षणात पुढे निदर्शनास आले की, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या बिलिंग प्रणालीमध्ये ग्राहकांकडून काल-निहाय देयके निश्चित करण्यासाठी/कळविण्यासाठी कोणतीही तरतूद नाही.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की थकबाकीदारांचे कनेक्शन खंडित करणे वेळेवर आणि प्रभावी पद्धतीने अंमलात आणले जाईल आणि बिलिंग प्रणालीमधील त्रुटी दूर केल्या जातील.

**शिफारस क्रमांक 10: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पाणी शुल्क आणि सेवा शुल्कांमध्ये वेळोवेळी सुधारणा सुनिश्चित करावी. आणि सुधारित दरांची अंमलबजावणी न करण्यामुळे/मागे घेतल्यामुळे महामंडळाला झालेल्या आर्थिक नुकसानाची जबाबदारी निश्चित करणे आवश्यक आहे.**

#### **5.4 सूट नसलेल्या प्राप्त्यांवर वस्तू व सेवा कराची वसुली/भरणा न करणे**

भारत सरकारने, औद्योगिक भूखंड (तीस वर्ष किंवा त्याहून अधिक) एक वेळ आगाऊ रकमेच्या वसुलीवर दीर्घकालीन भाडेपट्ट्याने देण्यास मान्यता देऊन राज्य शासकीय औद्योगिक विकास महामंडळे/उपक्रमांद्वारे औद्योगिक घटकांना प्रदान केलेल्या करपात्र सेवेवर वस्तू आणि सेवा करात सूट देणारी अधिसूचना जारी केली (जून 2017).

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की जुलै 2017 ते मार्च 2021 या कालावधीत महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने गैर-औद्योगिक भूखंडाच्या वाटपातून (व्यावसायिक, निवासी, सुविधा इत्यादी) भाडेपट्टा अधिमूल्य सारख्या मुदतवाढ शुल्क, पोट-भाडेपट्टा शुल्क, भूखंड हस्तांतरण, अतिरिक्त चटई क्षेत्र निर्देशांक अधिमूल्य, विकास शुल्क इत्यादी विशेषतः सूट नसलेल्या सेवांच्या पुरवठ्यातून गोळा झालेल्या महसूलावर (₹ 801.69 कोटी) ₹ 144.30 कोटीपर्यंत वस्तू व सेवा कर ना भूखंडधारकांकडून वसूल केले गेले, ना शासनाला परत केले.

<sup>54</sup> पर्यावरण शुल्क, अग्निशमन शुल्क, कर इत्यादी, जे पाणी शुल्क आणि सेवा शुल्कासोबत एका मासिक बिलाद्वारे वसूल करण्यात आले.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने परिपत्रक जारी केल्याच्या तारखेपासून 18 टक्के लागू दराने वर नमूद केल्याप्रमाणे सर्व गैर-सवलत सेवांवर वस्तू व सेवा कर वसूल करण्यासाठी विलंबाने परिपत्रक जारी केले (सप्टेंबर 2022).

अशाप्रकारे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने वस्तू व सेवा कराची वसुली संभाव्यपणे सूट नसलेल्या सेवांवर लागू करताना जुलै 2017 ते ऑगस्ट 2022 या कालावधीत गोळा केलेल्या प्राप्तीवरील वस्तू व सेवा कर वसूल केला नाही, ज्यामुळे सांविधिक करांची देय रक्कम भरली गेली नाही.

# प्रकरण VI

## देखरेख प्रणाली



## प्रकरण VI

### देखरेख प्रणाली

*भूखंडाचा विकास न करण्याच्या/ठराविक कालमर्यादेत बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त न करण्याच्या प्रकरणांवर देखरेख करण्यासाठी प्रभावी प्रणालीचा अभाव होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडाचा पुनरारंभ करण्यासाठी आणि मुदतवाढ शुल्काच्या वसुलीसाठी नोटीस बजावण्याची तात्काळ कार्यवाही सुरु केली नाही.*

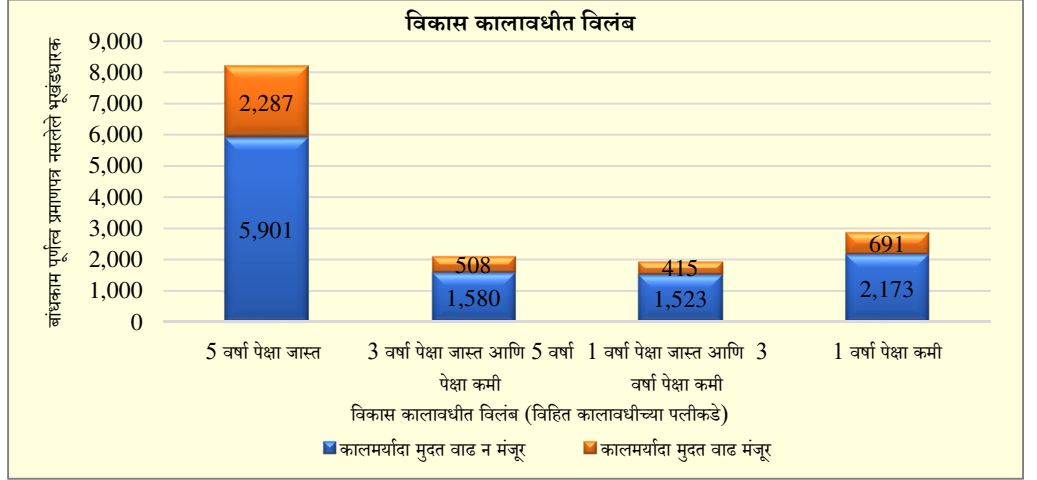
*अनधिकृत पोट-भाडेपट्टा आणि वाटप केलेल्या भूखंडांच्या वापरात बदल, देखरेखीसाठी यंत्रणेचा अभाव, अतिक्रमण हटवणे आणि अतिक्रमणधारकांना जमिनीचे अनियमित वाटप अशी उदाहरणे दिसून आली.*

**6.1** प्रचलित धोरणानुसार, भूखंडधारकाला वाटप केलेला भूखंड विकसित करणे आणि औद्योगिक क्षेत्रानुसार विहित विकास कालावधीत बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र/भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे आवश्यक होते. अविकसित भूखंडाच्या बाबतीत, कालमर्यादा वाढविण्यात न आलेल्या प्रकरणांमध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला भूखंडाचा पुनरारंभ करण्यासाठी कार्यवाही करणे आवश्यक होते.

*भूखंडधारकांकडून भूखंडाचा विकास न करण्याबाबत संनियंत्रण प्रणालीचा अभाव*

**6.1.1** लेखापरीक्षणाला उपलब्ध करून दिलेल्या माहितीनुसार, असे निदर्शनास आले की 225 औद्योगिक क्षेत्रामधील 15,078 भूखंडधारकांनी **आलेख 6.1** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे विहित विकास कालावधीमध्ये बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र मिळविले नव्हते (मार्च 2021 पर्यंत)

## आलेख 6.1: ठराविक विकास कालावधीत बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र न मिळविलेले भूखंडधारक



(स्रोत: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांनी सादर केलेली माहिती)

वरील आलेखावरून दिसून येते की 3,901 भूखंडधारकांनी कालमर्यादा वाढवून घेतली होती, तर 11,177 भूखंडधारक असे होते ज्यांनी भूखंड विकसित केले नाहीत, परंतु कोणतीही कालमर्यादा वाढवून न घेता भूखंडावर कब्जा करणे सुरु ठेवले. यामध्ये 5,901 भूखंडधारकांचा समावेश होता, ज्यांचा विकास कालावधी निर्धारित तारखेपासून पाच वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीसाठी संपला होता. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, या प्रकरणांमध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडांच्या पुनरारंभासाठी कार्यवाही केली नव्हती. अशाप्रकारे, अशा प्रकरणांवर देखरेख ठेवण्यासाठी आणि भूखंडांच्या पुनरारंभासाठी तात्काळ कार्यवाही सुरु करण्यासाठी प्रभावी प्रणालीचा अभाव होता.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नमूद केले (डिसेंबर 2021) की अशा प्रकरणांचा उच्च स्तरावर वेळोवेळी आढावा घेण्यात आला होता आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मे 2016 ते नोव्हेंबर 2021 दरम्यान 1,492 भूखंडांचा पुनरारंभ केला. उत्तरावरून सूचित होते की विहित विकास कालावधी संपल्यानंतरही उर्वरित 9,685 प्रकरणांमध्ये कोणतीही कार्यवाही झाली नव्हती.

### केस स्टडी 6.1:

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अतिरिक्त सिन्नर औद्योगिक क्षेत्रामध्ये पाच वर्षांच्या कालावधीत संयुक्त उपक्रम तत्वावर बहुउद्देशीय विशेष आर्थिक क्षेत्राचा विकास करण्यासाठी इंडिया बुल्स रिअल इस्टेट मर्यादित सोबत सामंजस्य करार केला (एप्रिल 2007). त्यानुसार, एक विशेष उद्देश वाहन (इंडिया बुल्स इंडस्ट्रियल इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (IIIL) ची स्थापना करण्यात आली आणि 1,047.82 हेक्टर जमिनीचे वाटप इंडिया बुल्स इंडस्ट्रियल



इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेडला करण्यात आले होते (सप्टेंबर 2007 ते फेब्रुवारी 2012). भारत सरकारने अधिसूचित केलेली (ऑक्टोबर 2009/एप्रिल 2012) 1,011.26 हेक्टर जमीन, ज्यामध्ये 512.07 हेक्टर प्रक्रिया करण्यायोग्य क्षेत्र आणि 499.19 हेक्टर प्रक्रिया न करण्यायोग्य क्षेत्र समाविष्ट होते.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की प्रक्रिया करण्यायोग्य 512.07 हेक्टर क्षेत्रामध्ये कोणताही विकास केला गेला नाही, जे आजपर्यंत (ऑक्टोबर 2021) रिकामे पडले होते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अविकसित जमिनीचा ताबा पुन्हा सुरु करण्यासाठी कारणे दाखवा नोटिस (जुलै 2014) जारी केली असली तरी, आजपर्यंत (ऑगस्ट 2022) जमिनीचा पुन्हा ताबा घेण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही झाली नाही. पुढे, प्रक्रिया न केलेल्या क्षेत्राच्या संदर्भात इंडिया बुल्स इंडस्ट्रियल इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेडने औष्णिक वीज प्रकल्प उभारण्यासाठी पोट-भाडेपट्ट्याने (ऑक्टोबर 2010) 433.04 हेक्टर दिली आणि 14.17 हेक्टर जमिनीवर महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मंजूरीशिवाय इमारत बांधली. तथापि, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने आजपर्यंत (ऑगस्ट 2022) अनधिकृत पोट-भाडेपट्टी आणि बांधकामासाठी अनुक्रमे दंड आणि चक्रवाढ शुल्कासह पोट-भाडे शुल्काच्या वसुलीसाठी कोणतीही कार्यवाही सुरु केली नाही.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की तत्त्वतः भूखंडाचा पुनरारंभ करण्याचा निर्णय घेण्यात आला होता आणि हा मुद्दा लवकरात लवकर तर्कशुद्ध निष्कर्षापर्यंत आणला जाईल. त्यानंतर पुढे असे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की पुनरारंभ करण्याची नोटिस जारी केली आहे (फेब्रुवारी 2022) आणि योग्य वेळेत प्रक्रिया पूर्ण केली जाईल.

### **मुदतवाढ शुल्काच्या वसुलीसाठी वेळेवर नोटीस बजावण्यासाठी प्रणालीचा अभाव**

6.1.2 लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की ठराविक विकास कालावधी संपल्यानंतर तात्काळ मुदतवाढ शुल्काचा भरणा करण्यासाठी भूखंडधारकांना कारणे दाखवा नोटीस/डिमांड नोटिस आपोआप तयार करणारी तरतूद भू-व्यवस्थापन प्रणाली मध्ये नव्हती. विलंब झालेल्या अर्जांच्या बाबतीत व्याज/दंड वसूल करण्यासाठी सुद्धा धोरण नव्हते. 2014-15 ते 2020-21 या कालावधीत विश्लेषण केलेल्या 2,848 प्रकरणांपैकी 2,236 प्रकरणांमध्ये (78.50 टक्के) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने कालमर्यादा मुदतवाढ मंजूर केली होती, जेथे ठराविक विकास कालावधी (विलंब 1,870 दिवसांपर्यंत) संपल्यानंतर भूखंडधारकांद्वारे अर्ज करण्यात आले होते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने असे म्हटले (डिसेंबर 2021/ ऑगस्ट 2022) की विलंबासाठी व्याज/दंड वसूल करण्याच्या तरतुदीसह विकास कालावधी संपण्यापूर्वी भूखंडधारकाला मुदतवाढीसाठी अर्ज अनिवार्य करण्यासाठी मंडळासमोर प्रस्ताव सादर केला जाईल आणि भूखंडधारकांना स्वयंचलित कारणे दाखवा नोटिस जारी करण्यासाठी भू-व्यवस्थापन प्रणाली मध्ये तरतूद करण्यात येईल.

### केस स्टडी 6.2:

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने राजीव गांधी इन्फर्मेशन टेक्नॉलॉजी पार्क हिंजेवाडी, पुणे (टप्पा-II) मध्ये 4.13 लाख चौ मी एवढी जमीन वाटप करण्यासाठी इंटरनॅशनल बायोटेक पार्क लीमिटेड (IBPL) सोबत संयुक्त उपक्रमावर आधारित भाडेतत्वावर करार केला (जुलै 2004). तथापि, पोट-भाडेपट्टीवर अन्य पार्टींना अनधिकृतपणे भूखंड देण्याव्यतिरीक्त, विहित महत्त्वाच्या टप्प्यांवर<sup>55</sup> निवासी बांधकाम विकसित करण्यात भूखंडधारक अपयशी ठरला. प्रादेशिक अधिकारी पुणे-II यांनी कालमर्यादा मुदतवाढ शुल्काच्या ₹ 13.09 कोटींच्या वसुलीसाठी आणि भूखंडाच्या अनधिकृत पोट-भाडेपट्टीच्या संदर्भात एक प्रस्ताव महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ मुख्यालयाकडे सादर केला होता (डिसेंबर 2016). तथापि, लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की प्रस्तावाच्या तारखेपासून पाच वर्षे संपल्यानंतरही लागू असलेले शुल्क आजपर्यंत (ऑगस्ट 2022) वसूल करण्यात आले नव्हते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की दफ्तरी दाखल करण्याची पुढील प्रक्रिया चालू आहे आणि इंटरनॅशनल बायोटेक पार्क लिमिटेडला मागणी पत्र लवकरच जारी करण्यात येईल.

**शिफारस क्रमांक 11: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ठराविक विकास कालावधीत जमीन विकसित करण्यात/बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र मिळविण्यात अयशस्वी ठरलेल्या भूखंडधारकांना स्वयंचलित नोटिसा निर्मितीसाठी माहिती तंत्रज्ञानावर आधारीत एक कार्यक्षम आणि प्रभावी संनियंत्रण प्रणाली लागू करावी.**

<sup>55</sup> 2004 ते 2017 या कालावधीत अनुक्रमे चार वर्षे (टप्पा I), चार वर्षे (टप्पा II) आणि पाच वर्षे (टप्पा III) च्या तीन टप्प्यांमध्ये जमिनीचा संपूर्ण विकास.

## वाटप केलेल्या भूखंडांच्या वापरात अनधिकृत बदल

6.2 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नाशिक (सातपूर) औद्योगिक क्षेत्रातील 133 एकर जमीन नाशिक औद्योगिक सहकारी इस्टेट मर्यादित ला वितरीत (वाटप) केली (ऑगस्ट 1978). भाडेपट्टा कराराच्या अटी व शर्तीनुसार या जमिनीचा वापर कारखाना उत्पादन वगळता अन्य कोणत्याही कारणासाठी केला जाणार नव्हता. या बाबतीत, लेखापरीक्षणाला खालील अनियमितता दिसून आल्या:

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या असे निदर्शनास आले की (मे 2016) भूखंडधारकाने पोट-भाडेपट्टीवर दिलेल्या 33 भूखंडांवर अनधिकृत निवासी वापर होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 15 भूखंडधारकांवर (न्यायालयात प्रलंबित) अनधिकृत वापरासाठी कायदेशीर खटला दाखल केला असला तरी उर्वरीत 18 भूखंडधारकांवर कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नाही. लेखापरीक्षणाच्या निदर्शनास आले की मंडळाने अशा भूखंडांवर निवासी वापर नियमित करण्यास मान्यता दिली (एप्रिल 2021) आणि विकास नियंत्रण नियमन-2009 नुसार प्रकरणांची छाननी केल्यानंतर अंतिम निर्णय घेण्यासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना अधिकृत केले. अशा प्रकारे, औद्योगिक वापरासाठी वाटप केलेल्या भूखंडांवर निवासी वापर नियमित करण्यास मंडळाची मान्यता अनियमित होती आणि भाडेपट्टा कराराच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन करणारी होती.

भूखंडधारकाने सामान्य सुविधा<sup>56</sup> प्रदान करण्यासाठी वाटप केलेल्या 3,824 चौ मी च्या भूखंडांवर 46 व्यावसायिक गाळे असलेले एक अनधिकृत व्यावसायिक संकुल बांधले आणि त्रयस्थ पार्टीचे हित निर्माण केले. प्रादेशिक अधिकारी, नाशिक ह्यांनी अनधिकृत व्यावसायिक गाळ्यांसाठी भाडेपट्टा संपुष्टात आणण्याबाबत भूखंडधारकाला नोटीस जारी केली (ऑक्टोबर 2018). लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की या प्रकरणी, औद्योगिक भूखंडावरील अनधिकृत व्यावसायिक वापरासाठी कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नाही.

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की भूखंडधारकाने पूर्व-परवानगी न घेता दोन औद्योगिक भूखंडावर 183 औद्योगिक गाळे देखील बांधले आणि त्रयस्थ पार्टीचे हित निर्माण केले, ज्याला भाडेपट्टा करारानुसार परवानगी नव्हती.

<sup>56</sup> बँका, पोलिस आऊट पोस्ट्स, कॅटीन पोस्ट आणि टेलिग्राम कार्यालय आणि अशा इतर सुविधा.

वरील प्रकरणांत, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भाडेपट्टा संपुष्टात आणण्याची आणि भाडेपट्टा कराराच्या अटी आणि प्रचलित धोरणांनुसार ह्या भूखंडांचा ताबा पुन्हा घेण्याची कार्यवाही केली नव्हती. तथ्यांचा पुनरुच्चार करतांना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर वर निदर्शनास आणून दिलेल्या अनियमिततेसाठी भूखंडधारकांवर कार्यवाहीच्या अभावाबद्दल मौन होते (ऑगस्ट 2022).

**6.3** क्रिडांगण आणि क्रिडा संकुलाच्या कामासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने डोंबिवली औद्योगिक क्षेत्रामधील 77,435 चौमी जमिनीचा ताबा कल्याण डोंबिवली महानगर पालिकेला दिला (ऑगस्ट 1991). कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेने क्रिडा संकुलाशिवाय वाटपाच्या अटीचे उल्लंघन करून हॉटेल, मॉल, चित्रपटगृहे, दुकाने इत्यादी असलेले व्यावसायिक संकुल (14,795 चौ मी) बांधले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने लागू शुल्काच्या वसुलीनंतर भूखंडावरील वापरात बदल करण्यासाठी कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेला कार्योत्तर मंजूरी दिली (ऑक्टोबर 2014). जमिनीचे मोजमाप करतांना, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या निदर्शनास आले की कल्याण डोंबिवली महानगर पालिकेच्या ताब्यात प्रत्यक्षात 79,810 चौमी इतके क्षेत्र होते आणि वाढीव 2,375 चौमी क्षेत्रावर, त्यावर केलेल्या बांधकामावर लागू चक्रवाढ शुल्काची वसुली करण्याच्या अटीवर व्यावसायिक वापरासाठी परवानगी देण्याचे ठरविले (मे 2017). लेखापरिक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने, तथापि, चक्रवाढ शुल्क तसेच व्यावसायिक प्रयोजनासाठी उपयोगात आणलेल्या जमिनीवर भाडेपट्टी अधिमूल्य वसुलीसाठी आजपर्यंत (ऑगस्ट 2022) कोणतीही पुढील कार्यवाही केली नाही. प्रचलित व्यावसायिक दराने जमिनीचे मूल्य ₹ 10.37 कोटी परिगणित करण्यात आली. शिवाय, कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेने 14,795 चौ मी व्यावसायिक संकुलात पोट-भाडेपट्टी/पोट-भाड्याने दिलेल्या गाळ्यांसाठी परवानगी सुद्धा घेतली नव्हती आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने या संदर्भात अनधिकृत व्यावसायिक वापरासाठी (2003 पासून) आजपर्यंत कोणतीही कार्यवाही केली नाही (डिसेंबर 2021).

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) सविस्तर सर्वेक्षण केले जाईल आणि धोरणानुसार लागू शुल्काच्या वसुलीसाठी आवश्यक कार्यवाही लवकरात लवकर केली जाईल.

## संनियंत्रण आणि अतिक्रमण हटविण्यासाठी यंत्रणेचा अभाव

**6.4** महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार जमीन संपादित केली आणि ती औद्योगिक क्षेत्रांच्या स्थापनेसाठी/विकासासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या ताब्यात दिली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम अनधिकृत अतिक्रमणे/बांधकामे निष्कासित/नामशेष करण्यासाठी तरतूद प्रदान करतो आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी संपादित केलेल्या जमिनीवरील अतिक्रमण नियमित करण्याची तरतूद नव्हती.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 44 आणि 45 अनुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अशा व्यक्तींविरुद्ध खटला चालविण्याची कार्यवाही करणे आवश्यक होते, ज्यांनी स्वतःच्या किंवा इतर व्यक्तीच्या सांगण्यावरून औद्योगिक क्षेत्रामध्ये इमारतीचे अनधिकृत बांधकाम हाती घेतले किंवा केले. पुढे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अशा व्यक्तींना दोन महिन्यांच्या कालावधीच्या आत अनधिकृत बांधकाम पाडण्याचे आदेश जारी करणे आवश्यक होते आणि ते अयशस्वी झाल्यास, ते बांधकाम पाडून अशा व्यक्तींकडून ते बांधकाम पाडण्याच्या खर्चाची वसुली करणे आवश्यक होते.

**6.4.1** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरण परिपत्रकानुसार (1999), संबंधित प्रादेशिक अधिकारी आणि क्षेत्र व्यवस्थापक प्रामुख्याने औद्योगिक क्षेत्रांमधील भूखंडांवरील अतिक्रमणे ओळखण्यासाठी आणि काढण्यासाठी जबाबदार होते. रस्ते, रस्त्याच्या कडेला, पाइपलाईन रस्ते इत्यादींवरील अतिक्रमणे ओळखणे आणि ते काढणे यासाठी सर्वस्वी विभागीय कार्यालये (उप अभियंता/कार्यकारी अभियंता) जबाबदार होती. तसेच, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने धोरण परिपत्रक जारी केले (जानेवारी 2020), ज्यामध्ये संबंधित प्रादेशिक कार्यालये, क्षेत्र व्यवस्थापक, सर्वेक्षक, कार्यकारी अभियंता, उप/सहाय्यक अभियंता आणि तांत्रिक सहाय्यक यांच्यावर नवीन(Fresh)/नवीन(New) अतिक्रमणे झाल्यास संयुक्त जबाबदारी निश्चित करण्याची तरतूद होती.

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की 31 जानेवारी 2021 पर्यंत, 39 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये (₹ 4614.40 कोटी<sup>57</sup>) 37.09 लाख चौ मी जमिनीवर बेकायदेशीर व्यावसायिकांनी अतिक्रमण केले होते. ह्यापैकी 31.41 लाख चौ मी जमीन 34 विकसित औद्योगिक क्षेत्रात होती, जेथे भूखंडाची कमतरता होती, जी

<sup>57</sup> प्रचलित औद्योगिक दरांनुसार.

राज्यातील औद्योगिक विकासासाठी संभाव्य उद्योजकांना वाटप करता आली असती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दंड वसूल करण्यासाठी आणि अस्तित्वांत असलेले अतिक्रमण हटविण्यासाठी आजपर्यंत कोणतीही कार्यवाही सुरू केली नव्हती (ऑगस्ट 2022).

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुनरुच्चार केला (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की, अतिक्रमण हटविण्यासाठी आणि संबंधित औद्योगिक क्षेत्रातील अधिकाऱ्यांवर संयुक्त जबाबदारी निश्चित करण्यासाठी धोरण तयार करण्यात आले (जानेवारी 2020). तसेच, अतिक्रमणापासून जमिनीचे संरक्षण करण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ सर्व प्रयत्न करित होते.

### **अतिक्रमण धारकांना जमिनीचे अनियमित वाटप आणि बेकायदेशीर बांधकामे नियमाधीन करणे**

**6.4.2** लेखापरीक्षणाच्या निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अतिक्रमण धारकांना<sup>58</sup> 8,553 चौ मी च्या अतिक्रमित जमिनीचे वाटप करण्यास मान्यता दिली (सप्टेंबर 2015 ते ऑगस्ट 2019) आणि त्यावर बांधलेल्या अनधिकृत इमारती नियमित केल्या, ज्यांचा निवासी/शैक्षणिक आणि व्यावसायिक कारणांसाठी वापर केला जात होता.

MIDC, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने, भारतीय ग्रामीण पुनर्रचना संस्था (औरंगाबाद औद्योगिक क्षेत्र) आणि सावित्रीबाई फुले शिक्षण संस्था (ठाणे औद्योगिक क्षेत्र) च्या संदर्भात म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की, असा निर्णय घेण्याचा अधिकार असलेल्या मंडळाने जमिनीवर शैक्षणिक संस्था बांधण्यात आल्याची वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन वाटप मंजूर केले होते. श्री छत्रपती शिवाजी महाराज सहकारी गृहनिर्माण संस्था, खालापूर प्रकरणाच्या संदर्भात कोणतेही उत्तर मिळाले नाही.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या स्पष्ट तरतुदींचे उल्लंघन करून अतिक्रमणधारकांना जमिनीचे वाटप आणि त्यावर बांधलेल्या अनधिकृत इमारती नियमित करण्याचा अधिकार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला नसल्यामुळे उत्तर स्वीकार्य नाही.

<sup>58</sup> निवासी प्रयोजनासाठी श्री छत्रपती शिवाजी महाराज सहकारी गृहनिर्माण संस्था, खालापूर (देकार पत्र जारी केले), शाळेसाठी सावित्रीबाई फुले शिक्षण संस्था, ठाणे (वाटप पत्र जारी केले) आणि शाळेसाठी भारतीय ग्रामीण पुनर्रचना संस्था, औरंगाबाद (देकार पत्र जारी केले).

**शिफारस क्रमांक 12: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अतिक्रमित मालमत्तांमधून अतिक्रमण निष्कासित करण्यासाठी आणि बेकायदेशीर बांधकामे पाडण्यासाठी कालबद्ध कृती योजना तयार करावी आणि अतिक्रमण रोखण्यात/हटविण्यात अयशस्वी झाल्यास आणि अतिक्रमधारकाना जमिनीचे अनियमित वाटप झाल्यास जबाबदारी निश्चित करणे आवश्यक आहे.**

### व्यवस्थापन माहिती प्रणाली/माहिती तंत्रज्ञान प्रणालीमधील कमतरता

6.5 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळातील व्यवस्थापन माहिती प्रणाली (MIS)/ माहिती तंत्रज्ञान (IT) प्रणाली खालील क्षेत्रांमध्ये कमतरता होती:

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे कार्यान्वित केलेल्या (जानेवारी 2010) भू-व्यवस्थापन प्रणालीत देकार पत्र जारी केल्यापासून भूखंडधारकांच्या सर्व व्यवहारांच्या भूखंड-निहाय इतिहासाची नोंद केली आहे. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकाला बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र (BCC) प्रदान करण्यासाठी आणि भूखंडासंबंधातील परवानगी देण्यासाठी (मुदतवाढ, पोट-भाड्याने देणे, हस्तांतरण, पोट-भाडेपट्टी इत्यादी) भूखंडधारकांच्या अर्जांवर प्रक्रिया करण्यासाठी अनुक्रमे इमारत योजना मान्यता व्यवस्थापन प्रणाली (BPAMS) आणि एकल खिडकी समाशोधन (SWC) प्रणाली अशा दोन स्वतंत्र प्रणाली सुद्धा लागू केल्या.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की एकल खिडकी समाशोधन (SWC) प्रणाली आणि इमारत योजना मान्यता व्यवस्थापन प्रणाली (BPAMS) ह्या दोन प्रणाली भू-व्यवस्थापन प्रणालीशी जोडले नव्हते. परिणामी, बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्राचे भूखंड-निहाय तपशील आणि भूखंडधारकांना दिलेल्या विविध परवानग्या भू-व्यवस्थापन प्रणालीत आपोआप अद्ययावत झाल्या नव्हत्या.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की भू-व्यवस्थापन प्रणालीचे एकल खिडकी समाशोधन प्रणालीशी एकत्रीकरण बहुतांशी पूर्ण झाले आहे.

- भू-व्यवस्थापन प्रणालीने औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये भूखंड-निहाय अतिक्रमणाचे तपशील नोंद/अद्ययावत केले नाहीत. भूसंपादनाचा तपशील (प्रगतीपथावर/पूर्ण), राज्य भूसंपादन अधिकाऱ्याला (SLAO) आणि जमीन मालकांना न्यायालयाच्या निवाडयानुसार देण्यात आलेली नुकसान भरपाईची रक्कम हे व्यवस्थापन माहिती प्रणाली (MIS) मध्ये नोंदवले गेले नव्हते. जमीन मालकांना वेळेवर नुकसान भरपाई देण्याची खात्री करण्यासाठी कोणतीही प्रभावी यंत्रणा अस्तित्वात नव्हती.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की भूखंडाची स्थिती अतिक्रमित म्हणून चिन्हांकित करण्याची सुविधा भू-व्यवस्थापन प्रणालीत उपलब्ध करून देण्यात आली आहे आणि प्रादेशिक कार्यालये अशा भूखंडांची स्थिती भू-व्यवस्थापन प्रणालीत अद्यतन करित आहेत. पुढे असे नमूद करण्यात आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूसंपादनासाठी नवीन प्रणालीचा शोध घेत आहे, ज्यामध्ये संपादनाच्या विविध टप्प्यांतर्गत जमिनीची अद्ययावत माहिती असेल आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने राज्य भूसंपादन अधिकाऱ्यांना त्याच्या समायोजनासाठी दिलेली देयके असतील.

- भाडेतत्वावर वाटप केलेल्या भूखंड आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने बांधलेल्या इमारतीमध्ये मासिक भाडेतत्वावर दिलेले गाळे यांचा कोणताही डेटाबेस प्रणाली मध्ये ठेवला नव्हता. आय टी पार्क मध्ये पोट-भाडेपट्टी/पोट-भाड्याने दिलेल्या गाळ्यांचा/संस्थांचा कोणताही डेटाबेस उपलब्ध नव्हता.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) आय टी पार्कच्या गाळ्यांच्या अद्ययावतीकरणाची तरतूद भू-व्यवस्थापन प्रणाली मध्ये केली आहे आणि संबंधित प्रादेशिक अधिकाऱ्यांमार्फत डेटा अद्ययावत केला जात होता. पुढे असे म्हटले की भाड्याने दिलेल्या मालमत्तेचा तपशील अद्ययावत करण्याची तरतूद भू-व्यवस्थापन प्रणाली मध्ये विकसित करण्यात येईल.

### **सांविधिक प्रगती अहवालांचे सादरीकरण न करणे**

6.6 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास नियमांच्या कलम 26 नुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या वर्षभरातील कामाच्या कार्यक्रमाचा तपशीलवार वार्षिक अहवाल, संपादित केलेल्या जमिनीच्या विशेष संदर्भासहित त्याच्या प्रगतीसह, केलेला विकास, पुरविलेल्या सोयी सुविधा, औद्योगिक क्षेत्रामध्ये स्थापित केलेले उद्योग इत्यादींचा प्रत्येक वर्ष संपण्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या आत महाराष्ट्र शासनाकडे सादर करणे आवश्यक होते. तथापि, वार्षिक अहवाल नियमितपणे सादर केले जात नव्हते आणि शेवटचे अहवाल वर्ष 2016-17 या वर्षासाठी सादर केला होता (सप्टेंबर 2020). त्याचप्रमाणे त्यांच्या कामावर आधारित प्रगती अहवाल समाविष्ट असलेले त्रैमासिक अहवाल महाराष्ट्र शासनाकडे सादर करायचे होते, जे 2014-15 ते 2020-21 या कालावधीत सादर केले नाही.







**जोडपत्रे**



जोडपत्र 1

प्रचलित धोरणाचे उल्लंघन करून लिलाव/ई-बोली ऐवजी जमिनीचे थेट वाटप दर्शविणारे विवरण

(संदर्भ: परिच्छेद क्रमांक 4.2.1)

अ. क्र.	भूखंड धारकाचे नाव/भूखंडाचे क्षेत्रफळ/औद्योगिक क्षेत्राचे नाव/उद्देश	व्यवस्थापनाची प्रस्ताव/मंडळाने निर्णयासाठी दिलेले समर्थन	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दिलेले उत्तर	पुढील लेखापरीक्षा टिप्पण्या
।	<b>औद्योगिक क्षेत्रामध्ये प्रचलित दर आणि त्यावर 10 टक्के अतिरिक्त शुल्क लागू असलेल्या रस्त्याच्या रुंदीच्या शुल्कासह</b>			
1	ऑरेंज सिटी लघु औद्योगिक वसाहत, नागपूर/7,200 चौ मी/हिंगणा/ औद्योगिक	व्यवस्थापनाने नमूद केले की औद्योगिक क्षेत्रात ई-बोलीच्या प्रचलित धोरणाचा विचार करून अर्जदाराला जमिनीचे थेट वाटप केले जाऊ शकत नाही. मंडळाने ई-बोली द्वारे जमिनीचे वाटप केले जाते असे नमूद करताना (सप्टेंबर 2018) अर्जदारांची पडताळणी करून ज्यांचे उद्योग चालू स्थितीत आहेत आणि सध्याचे सर्वाधिक लिलाव दर अधिक 10 टक्के विचारात घेऊन जे अर्जदार वाटप स्विकारण्यास उत्सुक आहेत, त्यांना जमिनीचे वाटप करण्याचे निर्देश व्यवस्थापनाला दिले आहेत. त्यानंतर, अर्जदारांच्या विनंतीवरून आणि सध्याच्या लिलाव दरांची उपलब्धता नसल्याचा हवाला देऊन बोर्डाने प्रचलित औद्योगिक दर अधिक 10 टक्के अतिरिक्त अधिमूल्यावर जमीन वाटप करण्याचे निर्देश दिले (जुलै 2019).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की संपत्ती आणि संधीचे समन्याय वितरण साध्य करण्यासाठी आणि लहान उद्योजकांना पाठिंबा देण्यासाठी, बोर्डाने थेट भूखंड वाटप करण्याचा निर्णय घेतला आहे, आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल असलेल्या लघु उद्योजकांना हे भूखंड देण्यात आले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुनरुच्चार केला (ऑगस्ट 2022) की तत्वतः, मंडळ हे मालमत्तेचे वाटप करण्याचा किंवा कायद्यानुसार कर्तव्ये पार पाडण्यासाठी योग्य वाटेल असे कोणतेही कार्य हाती घेण्याचे पूर्ण अधिकार असलेले महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ आहे.	उत्तरात नमूद केलेली कारणे कार्यसूची नोंद/मंडळ ठरावामध्ये निर्णय घेताना नोंदविलेल्या कारणांपेक्षा भिन्न होती. तसेच मंडळाने घेतलेला निर्णय हा निर्धारित धोरणाशी सुसंगत असलेल्या व्यवस्थापनाच्या प्रस्तावाला डावलणारा होता.
2	दिपक फर्टीलायझर्स अँड पेट्रोकेमिकल्स कॉर्पोरेशन	व्यवस्थापनाने ठळकपणे निदर्शनास आणले की औद्योगिक क्षेत्रात ई-बोलीद्वारे जमिनीचे वाटप करावयाचे होते.	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की त्यांनी कौशल्य विकास केंद्र उपलब्ध करून	निर्धारित धोरणांशी सुसंगत असलेल्या व्यवस्थापनाच्या

अ. क्र.	भूखंड धारकाचे नाव/भूखंडाचे क्षेत्रफळ/औद्योगिक क्षेत्राचे नाव/उद्देश	व्यवस्थापनाची प्रस्ताव/मंडळाने निर्णयासाठी दिलेले समर्थन	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दिलेले उत्तर	पुढील लेखापरीक्षा टिप्पण्या
	लिमिटेड/8000 चौ मी/ अतिरिक्त पाताळगंगा (भोकरपाडा)/कौशल्य विकास केंद्र	अर्जदाराच्या प्रकल्प अहवालानुसार प्रस्तावित गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मितीचा हवाला देऊन मंडळाने वाटप मंजूर केले (मार्च 2019).	देण्याची स्थानिक रहिवासी आणि उद्योजकांची मागणी लक्षात घेऊन जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला. हे वाटप सवलतीच्या दरात होत नसल्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान नाही.	प्रस्तावाला डावलून मंडळाद्वारे निर्णय घेण्यात आला होता.
3	सूक्ष्म, लघु आणि मध्यम उद्योजकां (MSME) अंतर्गत 40 व्यक्ती (प्रत्येकी 100 चौ मी)/ 4000 चौ मी/ट्रान्स ठाणे क्रीक/औद्योगिक	व्यवस्थापनाने असे सादर केले की औद्योगिक क्षेत्रात निविदे द्वारे जमीन वाटप करण्यात आली होती आणि 100 चौ मी चा स्वतंत्र भूखंड देता येणार नाही. लघु उद्योगांना सुविधा देण्याच्या कारणास्तव मंडळाने वाटप मंजूर केले (सप्टेंबर 2015).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की नवीन सूक्ष्म, लघु आणि मध्यम उद्योजकांना त्यांचे स्वतःचे घटक आणि रोजगार निर्मितीची क्षमता स्थापन करण्यासाठी प्रोत्साहन देण्याचा जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला. हे वाटप सवलतीच्या दराने नसल्याने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान नाही.	हा निर्णय निर्धारित ई-बोली धोरणाचे उल्लंघन करणारा होता. तसेच, विकास नियंत्रण नियमन चे उल्लंघन करून प्रत्येकी 100 चौ मी भूखंड वाटपाच्या मुद्द्यावर उत्तर दिले नाही.
4	सूक्ष्म, लघु आणि मध्यम उद्योजकां (MSME) अंतर्गत 13 व्यक्ती (प्रत्येकी 100 चौ मी) 1300 चौ मी/ट्रान्स ठाणे क्रीक/औद्योगिक	अनु. क्र. 3 वर नमूद केल्यानुसार 40 व्यक्तींच्या संदर्भात मंडळाच्या समान निर्णयानुसार व्यवस्थापनाने जमिनीचे वाटप प्रस्तावित केले. लघु उद्योगांना सुविधा देण्याच्या कारणास्तव मंडळाने वाटप मंजूर केले (फेब्रुवारी 2016).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान नाही.	
5	मायक्रोमास्टर लेबॉरटरीज प्रायव्हेट	औद्योगिक क्षेत्रात ई-बोलीचे धोरण ठळकपणे निदर्शनास आणताना अर्जदार प्राधान्य श्रेणी अंतर्गत	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की	नमूद केलेल्या उद्देशासाठी जमीन वाटपाचे धोरण न

अ. क्र.	भूखंड धारकाचे नाव/भूखंडाचे क्षेत्रफळ/औद्योगिक क्षेत्राचे नाव/उद्देश	व्यवस्थापनाची प्रस्ताव/मंडळाने निर्णयासाठी दिलेले समर्थन	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दिलेले उत्तर	पुढील लेखापरीक्षा टिप्पण्या
	लिमिटेड (A51)/ 17,733 चौ मी/ गाने खाडपोळी/औद्योगिक	वाटपासाठी पात्र नसल्याचे व्यवस्थापनाने सादर केले. त्याचवेळी व्यवस्थापनाने प्रस्तावित प्रकल्प नवीन/अभिनव असल्याचे सांगून वाटपाची शिफारस सुद्धा केली (कोविड-19 चाचणी आणि इतर वैद्यकीय उपकरणे). मंडळाने अर्जदाराच्या प्रस्तावित क्रियाकलापाचा विचार करून वाटप मंजूर केले (फेब्रुवारी 2021) (सूक्ष्मजीवशास्त्रीय उत्पादने, औषधीय, जैविक, कॉस्मॅटिक फुड आणि जीवन विज्ञान उपयोजनांचे उत्पादन).	त्यांनी कोविड-19 चाचणी किट आणि वैद्यकीय उपकरणांच्या निर्मितीसाठी उपयुक्त असा एक अभिनव आणि अद्वितीय प्रकल्प विचारात घेऊन जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला. हे वाटप सवलतीच्या दरात होत नसल्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान नाही.	बनवता निवडक आधारावर वाटप करण्यात आले, ज्यामुळे सर्व इच्छुक अर्जदारांना थेट जमीन वाटपाचा लाभ मिळू शकला असता.
6	श्री कृष्ण एन्टरप्रायजेस/ 4030 चौ मी/अतिरिक्त अंबरनाथ/औद्योगिक.	अर्जदार प्राधान्य श्रेणी आणि औद्योगिक क्षेत्रात ई-बोलीच्या प्रचलित धोरणांतर्गत वाटपासाठी पात्र नसल्याच्या कारणास्तव व्यवस्थापनाने जमीन वाटप नाकारण्याची प्रस्तावित केले. अर्जदाराच्या प्रकल्पातून प्रस्तावित गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मितीचा हवाला देऊन मंडळाने वाटप मंजूर केले (ऑक्टोबर 2020/फेब्रुवारी 2021).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की अनेक दशकांपासून रिकाम्या पडलेल्या या भूखंडासाठी निविदा प्राप्त झाल्या नाहीत आणि या भूखंडावर अतिक्रमण होण्याची भीती होती तसेच औद्योगिक क्षेत्रात उपलब्ध असलेल्या जमिनीचा जास्तीत जास्त वापर व्हावा यासाठी त्यांनी जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला. कोविड-19 मुळे निर्माण झालेल्या या अभूतपूर्व परिस्थितीत रोजगाराला चालना देण्यासाठी गुंतवणूकीला प्रोत्साहन देण्याची गरज होती. हे वाटप सवलतीच्या दरात होत	निर्धारित धोरणांशी सुसंगत असलेल्या व्यवस्थापनाच्या प्रस्तावांना डावलून मंडळाद्वारे निर्णय घेण्यात आला होता.

अ. क्र.	भूखंड धारकाचे नाव/भूखंडाचे क्षेत्रफळ/औद्योगिक क्षेत्राचे नाव/उद्देश	व्यवस्थापनाची प्रस्ताव/मंडळाने निर्णयासाठी दिलेले समर्थन	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दिलेले उत्तर	पुढील लेखापरीक्षा टिप्पण्या
			नसल्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान झाले नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुढे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमानुसार व्यवस्थापनाच्या निरीक्षणांना डावलून प्रस्तावातील एकूण गुणवत्तेचा विचार करून निर्णय घेण्याचा अधिकार मंडळाला आहे. पुढे असे सांगण्यात आले की गुणवत्तेवर योग्य विचारविनिमय करून मंडळाने जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला.	
7	गणेश रघुनाथ कोटेकर, प्रस्तावित प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनीचे प्रवर्तक/2,500 चौ मी/ अतिरिक्त अंबरनाथ पाळे/औद्योगिक	औद्योगिक क्षेत्रात ई-बोली द्वारे वाटपाचे प्रचलित धोरण ठळकपणे निदर्शनास आणताना व्यवस्थापनाने असे सादर केले की दोन्ही अर्जदार प्राधान्य श्रेणी अंतर्गत वाटपासाठी पात्र नव्हते. अर्जदाराच्या प्रकल्पातून प्रस्तावित गुंतवणूक आणि रोजगार निर्मितीचा हवाला देऊन मंडळाने वाटप मंजूर केले (एप्रिल 2021).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की कोविड-19 मुळे निर्माण झालेल्या या अभूतपूर्व परिस्थितीत रोजगाराला चालना देण्यासाठी गुंतवणुकीला प्रोत्साहन देण्यासाठी त्यांनी जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला. हे वाटप सवलतीच्या दरात होत नसल्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान झाले नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास	निर्धारित धोरणांशी सुसंगत असलेल्या व्यवस्थापनाच्या प्रस्तावाला डावलून मंडळाद्वारे निर्णय घेण्यात आला होता .
8	भूषण गणेश कोटेकर, प्रस्तावित प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनीचे प्रवर्तक/2,500 चौ मी/			



अ. क्र.	भूखंड धारकाचे नाव/भूखंडाचे क्षेत्रफळ/औद्योगिक क्षेत्राचे नाव/उद्देश	व्यवस्थापनाची प्रस्ताव/मंडळाने निर्णयासाठी दिलेले समर्थन	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दिलेले उत्तर	पुढील लेखापरीक्षा टिप्पण्या
	अतिरिक्त अंबरनाथ पाळे/ औद्योगिक.			
9	दिनेश अग्रवाल, प्रस्तावित प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनीचे प्रवर्तक/2,500 चौ मी/ अतिरिक्त अंबरनाथ पाळे/ औद्योगिक.		महामंडळाने आपल्या पूर्वीच्या उत्तराचा पुनरुच्चार करताना असे म्हटले आहे (ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमानुसार व्यवस्थापनाच्या निरीक्षणांना डावलून प्रस्तावातील एकूण गुणवत्तेचा विचार करून निर्णय घेण्याचा अधिकार मंडळाला आहे. पुढे असे सांगण्यात आले की गुणवत्तेवर योग्य विचारविनिमय करून मंडळाने जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला.	
10	अमित अग्रवाल, प्रस्तावित प्रायव्हेट कंपनीचे प्रवर्तक/2,500 चौ मी/ अतिरिक्त अंबरनाथ पाळे/औद्योगिक.			
11	ओमकार शैक्षणिक ट्रस्ट/3,030 चौ मी/डोंबिवली/शाळा	व्यवस्थापनाने औद्योगिक क्षेत्रातील निवासी आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी भूखंडांमधील फरकाच्या भाडेपट्टा अधिमूल्याच्या वसुलीसह वाटप करण्याचे प्रस्तावित केले. व्यवस्थापनाच्या प्रस्तावानुसार मंडळाने जमीन वाटप मंजूर केले (ऑक्टोबर 2020).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की वाढत्या नागरीकरणामुळे आणि औद्योगिक क्षेत्रात इतरत्र नवीन शैक्षणिक सुविधांच्या अभावामुळे औद्योगिक क्षेत्रातील शैक्षणिक सुविधांची वाढती गरज लक्षात घेऊन त्यांनी जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला. हे वाटप सवलतीच्या दरात	हा निर्णय ठरवून दिलेल्या ई-बोली धोरणाचे उल्लंघन करणारा होता.

अ. क्र.	भूखंड धारकाचे नाव/भूखंडाचे क्षेत्रफळ/औद्योगिक क्षेत्राचे नाव/उद्देश	व्यवस्थापनाची प्रस्ताव/मंडळाने निर्णयासाठी दिलेले समर्थन	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दिलेले उत्तर	पुढील लेखापरीक्षा टिप्पण्या
			होत नसल्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान नाही.	
II	<b>निविदा/लिलावासाठी धारणा किंमत</b>			
12	एचार एलेव्हेटर फिक्श्चर्स/2,500 चौ मी/ट्रान्स ठाणे क्रीक/औद्योगिक	निविदेचे प्रचलित धोरण पाहता अर्जदाराला जमिनीचे थेट वाटप करता येणार नाही असे व्यवस्थापनाने सादर केले.  चार प्रसंगी लिलावात बोलीदारांकडून प्रतिसाद न आल्यामुळे मंडळाने जमीन वाटप मंजूर केले(फेब्रुवारी 2016).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की अनेक दशकांपासून भूखंड रिकामा होता आणि या भूखंडावर अतिक्रमण होण्याची भीती होती तसेच औद्योगिक क्षेत्रात उपलब्ध असलेल्या जमिनीचा जास्तीत जास्त वापर व्हावा यासाठी त्यांनी जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला. हे वाटप सवलतीच्या दरात होत नसल्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान नाही.	निर्धारित धोरणांशी सुसंगत असलेल्या व्यवस्थापनाच्या प्रस्तावाला डावलून मंडळाद्वारे निर्णय घेण्यात आला होता.
III	<b>मागील लिलावात प्राप्त झालेले सर्वाधिक दर</b>			
13	वेदान्त डायस्टफ इंटरमिडीएट्स प्राइव्हेट लिमिटेड/14,468 चौ मी/अतिरिक्त महाड/औद्योगिक	व्यवस्थापनाने सादर केले की अर्जदार प्राधान्य श्रेणी अंतर्गत वाटपासाठी पात्र नव्हते. पुढे असे नमूद केले की औद्योगिक क्षेत्रात ई-बोलीचे धोरण असल्याने ई-बोलीमध्ये भाग घेणे आवश्यक होते.  प्रकल्पाचा विस्तार आणि मूळ भूखंडावरील बांधकामासाठी उंचीची मर्यादा उद्धृत करून मंडळाने जमीन वाटप करण्यास मंजुरी दिली (सप्टेंबर 2019).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की त्यांच्या अडचणी आणि एका घटकाची अंकर घटक बनण्याची क्षमता लक्षात घेऊन, रासायनिक उद्योगांच्या बदलत्या जागतिक परिस्थितीमध्ये, जेथे इतर राज्य सरकारे रासायनिक क्षेत्रात गुंतवणुकीला आकर्षित करीत आहेत, त्यांच्या उत्पादनांच्या	निर्धारित धोरणांशी सुसंगत असलेल्या व्यवस्थापनाच्या प्रस्तावाला डावलून मंडळाद्वारे निर्णय घेण्यात आला होता.

अ. क्र.	भूखंड धारकाचे नाव/भूखंडाचे क्षेत्रफळ/औद्योगिक क्षेत्राचे नाव/उद्देश	व्यवस्थापनाची प्रस्ताव/मंडळाने निर्णयासाठी दिलेले समर्थन	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दिलेले उत्तर	पुढील लेखापरीक्षा टिप्पण्या
			मागणीत वाढ झाली होती आणि त्यांना प्रकल्पासाठी अधिक जमिनीची गरज होती. औद्योगिक क्षेत्रातील जुने वाटप लिलावाद्वारे झाले होते आणि मागील लिलावात नवीन वाटप सर्वाधिक दराने झाले असल्यामुळे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला कोणतेही आर्थिक नुकसान झाले नाही.	
14	सुआ ऑटोमेशन/854,76 चौ मी/पिंपरी/ औद्योगिक	व्यवस्थापनाने असे सादर केले की अर्जदारास जमीन देणे योग्य होणार नाही कारण तो प्राधान्य श्रेणी अंतर्गत वाटपासाठी पात्र नव्हता. तसेच, औद्योगिक क्षेत्रात निविदांद्वारे जमिनीचे वाटप करण्यात आले होते. नोव्हेंबर 2014 मध्ये झालेल्या मागील लिलावात बोलीदारांकडून प्रतिसाद न आल्यामुळे मंडळाने जमीन वाटप मंजूर केले (फेब्रुवारी 2016).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की ई-बोलीमध्ये भूखंडासाठी पार्टी हा एकमेव बोलीदार होता, ज्याची ऑफर प्रचलित धोरणानुसार उघडण्यात आली नव्हती म्हणून त्या भूखंडाचे वाटप करण्यात आले नव्हते. अर्जदाराच्या विनंतीनुसार ई-बोली प्रक्रियेत नमूद केलेल्या दराने भूखंड वाटपाचा निर्णय घेण्यात आला. या भूखंडाची लिलावाद्वारे विल्हेवाट लावण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने सर्वतोपरी प्रयत्न केले होते, मात्र वरील बोली लावणाऱ्या कंपनीशिवाय कोणताही प्रतिसाद मिळाला नाही.	निर्धारित धोरणांशी सुसंगत असलेल्या व्यवस्थापनाच्या प्रस्तावाला डावलून मंडळाद्वारे निर्णय घेण्यात आला होता.

अ. क्र.	भूखंड धारकाचे नाव/भूखंडाचे क्षेत्रफळ/औद्योगिक क्षेत्राचे नाव/उद्देश	व्यवस्थापनाची प्रस्ताव/मंडळाने निर्णयासाठी दिलेले समर्थन	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दिलेले उत्तर	पुढील लेखापरीक्षा टिप्पण्या
IV	<b>मागील लिलावात प्राप्त झालेले सर्वाधिक दर अधिक त्यावर 10 टक्के अतिरिक्त शुल्क</b>			
15	ऐस्टेक लाइफ सायन्सेस लिमिटेड (गोदरेज अग्रोवेट लिमिटेड)/4,500 चौ मी/महाड/निवासी	व्यवस्थाने मागील ई-बोलीमध्ये निवासी भूखंडासाठी मिळालेल्या सर्वाधिक दराने जमीन वाटप प्रस्तावित केले. अर्जदार कंपनीच्या कामगारांसाठी मंडळाने जमीन वाटप मंजूर केले (ऑक्टोबर 2018).	महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की त्यांनी भूखंडधारकांच्या निवासी भूखंडाची गरज लक्षात घेऊन भूखंड वाटपाचा जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला. सध्याच्या प्रकरणात अर्जदाराला प्रचलित दराच्या 3 पट अधिक दराने भूखंड वाटप करण्यात आला आहे आणि म्हणून महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे कोणतेही नुकसान झालेले नाही. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुढे सांगितले (ऑगस्ट 2022) की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमानुसार व्यवस्थापनाच्या निरीक्षणांना डावलून प्रस्तावातील एकूण गुणवत्तेचा विचार करून निर्णय घेण्याचा अधिकार मंडळाला आहे. पुढे असे सांगण्यात आले की गुणवत्तेवर योग्य विचारविनिमय करून मंडळाने जाणीवपूर्वक निर्णय घेतला.	ई-बोलीच्या निर्धारित धोरणाचे उल्लंघन करणारा निर्णय होता.

## जोडपत्र 2

औद्योगिक क्षेत्राच्या आराखड्यात भूखंडाची उपलब्धता नसतानाही जमिनीचे वाटप दर्शविणारे विवरण  
(संदर्भ: परिच्छेद क्रमांक 4.2.5)

अ. क्र.	औद्योगिक क्षेत्राचे नाव	पार्टीजची संख्या	पार्टीचे नाव
1	अतिरिक्त अंबरनाथ	15	साई फूड्स, श्रिया इंजीनियर्स, कंडिस्ट केमिकल्स, ओमकार दाल अँड बेसन मिल, उत्तर पॅकेजिंग प्राइव्हेट लिमिटेड, गोपाल डेअरी, स्वस्तिक इंजीनियरिंग, श्रीमती सोनल आर. ठाकरे अँड जिगर ए. चन्दन पार्टनर्स ऑफ प्रपोज्ड पार्टनरशिप फर्म, जय बाबा टेक्सटाईल इंडस्ट्रीज, श्री विजय पी गणवाणी प्रमोटर ऑफ प्रपोज्ड प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनी (PPPLC), गोकुल इंजीनियर्स प्राइव्हेट लिमिटेड, यशोदा ऑर्गॅनिक फूड प्रायव्हेट लिमिटेड, व्ही एस कन्स्ट्रक्शन, स्पार्कलेट इंजीनियर्स प्रायव्हेट लिमिटेड अँड ऑईलेक्स इंजीनियर्स (इंडिया) प्रायव्हेट लिमिटेड.
2	अतिरिक्त अंबरनाथ	9	श्री महादेव लुब्रिकंट्स, करुणा एंटरप्रायझेस, सतगुरु ट्रेलर्स, मॉडर्न इंडस्ट्रियल गॅसेस प्राइव्हेट लिमिटेड, सी एस इंजीनियरिंग, एसी केमी इक्विपमेंट्स, नीरज एंटरप्रायझेस, श्री जतिन के दोशी प्रमोटर ऑफ प्रपोज्ड प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनी (PPPLC), सचिन एंटरप्रायझेस.
3	अतिरिक्त अंबरनाथ पाळे	4	गणेश कोटेकर, प्रमोटर ऑफ प्रपोज्ड प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनी (PPPLC), भूषण गणेश कोटेकर, प्रमोटर ऑफ प्रपोज्ड प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनी (PPPLC), दिनेश अग्रवाल, प्रमोटर ऑफ प्रपोज्ड प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनी (PPPLC) अँड अमित अग्रवाल, प्रमोटर ऑफ प्रपोज्ड प्रायव्हेट लिमिटेड कंपनी (PPPLC).
4	कल्याण भिवंडी	1	कमल स्पेशालिटी केमिकल्स प्रायव्हेट लिमिटेड.
5	कागल हाथकांगले	1	व्ही पी इंडस्ट्रीज.
6	शेंद्रा	1	मातोश्री औद्योगिक सहकारी संस्था.
7	अतिरिक्त लातूर	70	आरएमटी पेंट्स, किशोर अँगो इंडस्ट्रीज, बालाजी इंडस्ट्रीज, हरिकृष्णा इंडस्ट्रीज, तिरुपती प्लास्टिक्स, ए-वन ऑफसेट इंडस्ट्रीज, पांडुरंग इंडस्ट्रीज, तिरुपती अँगो प्रॉडक्ट्स, सद्गुरुकृपा प्रॉडक्ट्स, श्रीराम अँगो इंडस्ट्रीज, ओसवाल फूड प्रॉडक्ट्स, आराधना अँगो प्रॉडक्ट्स, आर ए फूड प्रॉडक्ट्स, मातोश्री गारमेंट्स, लक्ष्मी अँगो इंडस्ट्रीज, मल्टी अलॉय इंडस्ट्रीज, कमल फॅब्रिकेशन अँड फर्निचर, जय भवानी इंडस्ट्रीज, गोविंद इंडस्ट्रीज, वेदान्त अँगो इंडस्ट्रीज, माहेश्वरी इंडस्ट्रीज, माहेश्वरी अँगो इंडस्ट्रीज, लक्ष्मी पल्सेस इंडस्ट्रीज, यमुना इंडस्ट्रीज, अभिजीत एंटरप्रायझेस, कटारिया इंडस्ट्रीज, सिद्धारूढ ऑफसेट, दैनिक यशवंत, अमित पब्लिकेशन्स, दैनिक आपले मन,

अ. क्र.	औद्योगिक क्षेत्राचे नाव	पार्टीजची संख्या	पार्टीचे नाव
			हंसराज फॅब्रिकेशन, स्नेहल गारमेंट्स, स्वामी समर्थ इंडस्ट्रीज, अजय इंडस्ट्रीज, समर्थ इंडस्ट्रीज, सद्गुरु अॅगो इंडस्ट्रीज, खिनूर अॅगो इंडस्ट्रीज, अनघा इंडस्ट्रीज, कविता अॅगोटेक इंडस्ट्रीज, धनश्री इंडस्ट्रीज, स्नेहा दाल इंडस्ट्रीज, व्ही के ऑइल इंडस्ट्रीज, मथुरा इंडस्ट्रीज, नागेश इंडस्ट्रीज, किशोर उद्योग, राज उद्योग, विशाल बेस्ट चिचडा, राठोड स्टील उद्योग, नम्रता शालेय वस्तु उत्पादन केंद्र, जोशाबा सेंट्रल कन्ड्रियुमर को-ओपरेटिव्ह सोसायटी लिमिटेड, मातोश्री उद्योग, कुंदन अॅगो इंडस्ट्रीज, प्रमोद रोलर अॅड फलोर मिल, नॅशनल प्लास्टिक्स, शबनम इंडस्ट्रीज, प्रभात इंडस्ट्रीज, ईश्वरी उद्योग, जुनेद इंजीनियरिंग वर्क्स, समृद्धी अॅगो कंपनी, श्री गुरुकृपा फूड इंडस्ट्रीज, अजिंता इंडस्ट्रीज, सागर इंडस्ट्रीज, स्वामी समर्थ इंडस्ट्रीज, पाठक फूड प्रॉडक्ट्स, माउली फॅब्रिकेशन, अजय स्टील इंडस्ट्रीज, प्रिया फूड प्रोडक्ट्स, विवेक प्रिंटिंग, पवन प्रिंटिंग अॅड एक्स्पर्ट प्रिंटर्स अॅड मॅनुफक्चरर.
8	नाशिक(अंबड)	2	यश इंडस्ट्रीज अॅड LCG अॅल्युमिनियम इंडस्ट्रीज प्रायव्हेट लिमिटेड.
	<b>एकूण</b>	<b>103</b>	

## जोडपत्र 3

## जुन्या दरांवर पर्यायी भूखंडांचे वाटप दर्शविणारे विवरणपत्र

(संदर्भ: परिच्छेद क्रमांक 5.1.1)

अ. क्र.	भूखंड क्रमांक	भूखंड धारकाचे नाव	औद्योगिक क्षेत्राचे नाव	वाटप केलेले क्षेत्र (चौ. मी. मध्ये)	जमिनीचा दर प्रति चौ. मी. (₹) मध्ये	नवीन/पर्यायी भूखंड क्षेत्र (चौ. मी. मध्ये)	प्रचलित जमीन दर प्रति चौ. मी (₹) मध्ये	वसूल केलेले जमीन अधिमूल्य	वसूल करावयाचे जमीन अधिमूल्य	फरक
								(₹ लाखात)		
1	H-14/2	कोअर (core) ड्राइवलाइन्स इंडिया प्रायव्हेट लिमिटेड	अतिरिक्त मुरबाड	5,500	500	5,500	1,540	27.50	84.70	57.20
2	PL-6	अश्विन कुमार नांगिया आणि इतर	अंबरनाथ	250	300	250	12,000	0.75	30.00	29.25
3	SZ-22, SZ-23, SZ-24, SZ-2, SZ-3	रामसन इंडस्ट्रीज लिमिटेड	बुटीबोरी	37,500 628	400 1,450	38,128	1,450	162.05	553.31	391.26
4	N-39	श्री एंटरप्राइजेस	अतिरिक्त पाताळगंगा	2,000	2,660	2,000	4,000	53.20	80.00	26.80
5	G-1	श्री दीपक सरदाना (Sardana)	अतिरिक्त अंबरनाथ	5,000	2,660	5,000	4,400	133.00	220.00	87.00
6	G-23	सलीम पापा मोमीन	अतिरिक्त अंबरनाथ	5,000	2,660	5,000	4,400	133.00	220.00	87.00
7	G-30	सनवर्क्स केमिकल्स प्रायव्हेट लिमिटेड	अतिरिक्त अंबरनाथ	4,496	2,660	4,496	4,400	119.59	197.82	78.23
8	G-9	जी.के. इंडस्ट्रीज	अतिरिक्त अंबरनाथ	658	2,395	658	4,000	15.76	26.32	10.56

अ. क्र.	भूखंड क्रमांक	भूखंड धारकाचे नाव	औद्योगिक क्षेत्राचे नाव	वाटप केलेले क्षेत्र (चौ. मी. मध्ये)	जमिनीचा दर प्रति चौ. मी. (₹) मध्ये	नवीन/पर्यायी भूखंड क्षेत्र (चौ. मी. मध्ये)	प्रचलित जमीन दर प्रति चौ. मी (₹) मध्ये	वसूल केलेले जमीन अधिमूल्य	वसूल करावयाचे जमीन अधिमूल्य	फरक
								(₹ लाखात)		
9	M-281	लकसन इंडस्ट्रीज	अकोला ग्रोथ सेंटर	1,800	351.75	1,800	703.5	6.33	12.66	6.33
10	M-255	विलास दाल मिल	अकोला ग्रोथ सेंटर	4,000	335	4,000	670	13.40	26.80	13.40
11	M-248	पारस मार्बल	अकोला ग्रोथ सेंटर	4,550	385.25	5,325	770.5	20.51	41.03	20.52
12	M-268	जीएन एंटरप्राइझेस	अकोला ग्रोथ सेंटर	2,341	351.75	2,341	703.5	8.23	16.47	8.24
13	M-242	खांडेलवाल अॅग्री इंडस्ट्रीज	अकोला ग्रोथ सेंटर	4,000	385.25	4,000	770.5	15.41	30.82	15.41
14	M-250	सतीश ऑइल मिल	अकोला ग्रोथ सेंटर	3,500	335	4,144	670	13.88	27.76	13.88
15	M-257	जय बाबरी अॅग्री	अकोला ग्रोथ सेंटर	3,999.6	351.75	3,999.6	703.5	14.07	28.14	14.07
16	U-20	आयुष इंडस्ट्रीज	अकोला ग्रोथ सेंटर	7,779	351.75	7,779	703.5	27.36	54.72	27.36
17	M-264	अल्फिया उद्योग	अकोला ग्रोथ सेंटर	4,474	351.75	4,474	703.5	15.74	31.48	15.74
18	M-267	फातिमा गिनिंग अँड प्रेसिंग	अकोला ग्रोथ सेंटर	2,641	351.75	2,641	703.5	9.29	18.58	9.29
19	M-263	केटी कॉर्पोरेशन	अकोला ग्रोथ सेंटर	3,400	351.75	3,400	703.5	11.96	23.92	11.96



अ. क्र.	भूखंड क्रमांक	भूखंड धारकाचे नाव	औद्योगिक क्षेत्राचे नाव	वाटप केलेले क्षेत्र (चौ. मी. मध्ये)	जमिनीचा दर प्रति चौ. मी. (₹) मध्ये	नवीन/पर्यायी भूखंड क्षेत्र (चौ. मी. मध्ये)	प्रचलित जमीन दर प्रति चौ. मी (₹) मध्ये	वसूल केलेले जमीन अधिमूल्य	वसूल करावयाचे जमीन अधिमूल्य	फरक
								(₹ लाखात)		
20	M-266	ओम इंडस्ट्रीज	अकोला गोथ सेंटर	3,719	351.75	3,719	703.5	13.08	26.16	13.08
21	N-166	लक्ष्मी अॅगो इंडस्ट्रीज	अकोला गोथ सेंटर	5,300	351.75	5,300	703.5	18.64	37.28	18.64
22	M-282	छाया इंडस्ट्रीज	अकोला गोथ सेंटर	1,925 525	351.75 703.50	2,450	703.50	6.77 3.69	17.24	6.78
23	M-285	एलटी अॅगो	अकोला गोथ सेंटर	4,991	351.75	4,991	703.5	17.56	35.12	17.56
<b>एकूण</b>								<b>860.77</b>	<b>1,840.33</b>	<b>979.56</b>

जोडपत्र 4

इसारा रक्कम जप्त न करणे आणि भूखंडाचे पुनर्वाटप दर्शविणारे विवरण

(संदर्भ: परिच्छेद क्रमांक 5.1.4)

अ. क्र.	भूखंडधारकाचे नाव	औद्योगिक क्षेत्राचे नाव	भूखंड क्रमांक	इसारा रक्कम (लाखात)	वाटपाचा दर
1	थेट वाटपाचे धोरण असलेल्या औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये पुनर्वाटप				
1	कलिका एम इस्पात प्रा. लि.	अतिरिक्त जालना टप्पा-3	C-2	490	प्रचलित औद्योगिक दर.
2	विनोद एंटरप्राइजेस	उमरेड	D-58	1.01	प्रचलित औद्योगिक दर.
3	मुकुल एंटरप्राइजेस	उमरेड	D-14/50	1.08	प्रचलित औद्योगिक दर.
4	दामोदर इंडस्ट्रीज	उमरेड	D-49	0.68	प्रचलित औद्योगिक दर.
5	नरेश इंडस्ट्रीज	उमरेड	D-48	0.68	प्रचलित औद्योगिक दर.
6	सुमित इंडस्ट्रीज	उमरेड	D-14	0.54	प्रचलित औद्योगिक दर.
7	श्री सालसार पॅकिंग इंडस्ट्रीज	उमरेड	D-13/1	2.70	प्रचलित औद्योगिक दर.
8	सारा केमिकल्स	उमरेड	D-14/19	0.54	प्रचलित औद्योगिक दर.
9	अंबिका उद्योग	उमरेड	D-14/38	0.54	प्रचलित औद्योगिक दर.
10	चांडक ट्रेडिंग कंपनी	उमरेड	D-14/63	2.03	प्रचलित औद्योगिक दर.
11	नितिन इंडस्ट्रीज	उमरेड	D-14/37	0.54	प्रचलित औद्योगिक दर.
12	राकेश इंडस्ट्रीज	उमरेड	D-50	0.68	प्रचलित औद्योगिक दर.
13	रणजीत इंडस्ट्रीज	उमरेड	D-45	0.68	प्रचलित औद्योगिक दर.
14	पंचशील महिला बचत गट	उमरेड	D-54	1.35	प्रचलित औद्योगिक दर.
15	सृष्टी अनुसूचित जाती कपडा औद्योगिक को- ऑपरेटीव्ह सोसायटी लिमिटेड	उमरेड	D-14/6	1.01	प्रचलित औद्योगिक दर.
16	सागर बायोमास ब्रिकेटिंग प्लांट	उमरेड	D-40	0.68	प्रचलित औद्योगिक दर.
17	विष्णुदास इंडस्ट्रीज	उमरेड	D-61	0.68	प्रचलित औद्योगिक दर.
18	ईश्वर इंडस्ट्रीज	उमरेड	D-38	0.68	प्रचलित औद्योगिक दर.

अ. क्र.	भूखंडधारकाचे नाव	औद्योगिक क्षेत्राचे नाव	भूखंड क्रमांक	इसारा रक्कम (लाखात)	वाटपाचा दर
19	शिव पॉलिमर्स	उमरेड	D-37	0.68	प्रचलित औद्योगिक दर.
20	गुरुदेव उद्योग	उमरेड	D-60	0.68	प्रचलित औद्योगिक दर.
21	रामी इंडस्ट्रीज	अकोला ग्रोथ सेंटर	M-288	6.70	प्रचलित औद्योगिक दर.
II	<b>लिलाव/ई-बोलीचे धोरण असणाऱ्या औद्योगिक क्षेत्रातील पुनर्वाटप</b>				
22	मातोश्री औद्योगिक सहकारी संस्था	शेंद्रा	P-24 आणि P-24 पार्ट 1	280.50	जमिनीचा प्रचलित दर किंवा जवळच्या औद्योगिक क्षेत्राच्या शेवटच्या ई-बोलीमध्ये प्राप्त झालेला सर्वाधिक दर, यापैकी जो जास्त असेल तो.
23	मेसर्स पीवी एस एस क्रेन्स आणि घटक	चाकण टप्पा-2	C1/2	24.93	जमिनीचा प्रचलित दर त्यावर दहा टक्के अधिक किंवा शेवटच्या ई-बोली मध्ये प्राप्त झालेला सर्वाधिक दर अधिक लागू रस्त्याच्या रुंदीचे शुल्क यापैकी जे जास्त असेल ते.
24	मित्तल इंडस्ट्रीज	चाकण टप्पा-2	D-78	33.25	वाटपाचा दर अधिक दहा टक्के रस्त्याच्या रुंदीच्या शुल्कासह अधिक स्टेट बँक ऑफ इंडिया (PLR) प्राथमिक कर्ज दरावर देय व्याज किंवा लिलावात मिळालेला सर्वाधिक दर अधिक SBI PLR दराने देय व्याज, यापैकी जो जास्त असेल तो.
25	विठ्ठल इंडस्ट्रीज	अकोला ग्रोथ सेंटर	T 42 /3	25.12	प्रचलित औद्योगिक दर.
26	श्रीमती प्रियंका दिलीप चेडे	पैठण	X-10	2.20	व्यावसायिक भूखंडासाठी ई-बोली मध्ये प्राप्त झालेले सर्वाधिक दर अधिक शिल्लक अधिमूल्य रकमेवर विलंबित देय शुल्क.
27	श्रेयस एंटरप्रायजेस	पैठण	X-9	3.34	
28	कौशल्या पॅकेजिंग इंडस्ट्री	अतिरिक्त जळगाव	S-90-91	1.66	प्रचलित औद्योगिक दर.
III	<b>अर्जदारांना लिलाव/ई-बोली द्वारे वाटप आदेश जारी केला</b>				
29	नंदन पेट्रोकेम	अतिरिक्त पाताळगंगा	E-155	19.33	ई-बोली मध्ये प्राप्त झालेले सर्वाधिक दर.
30	साईनाथ मोहन सोलर	पैठण	X-6	4.87	व्यावसायिक भूखंडासाठी ई-बोली मध्ये प्राप्त झालेले सर्वाधिक दर अधिक शिल्लक रकमेवर विलंबित देय शुल्क.

अ. क्र.	भूखंडधारकाचे नाव	औद्योगिक क्षेत्राचे नाव	भूखंड क्रमांक	इसारा रक्कम (लाखात)	वाटपाचा दर
31	प्रस्तावित प्रायव्हेट लिमिटेड	लोटे परशुराम	P-1/1	11.27	ई-बोली मध्ये प्राप्त झालेले सर्वाधिक दर अधिक शिल्लक रकमेवर 153 दिवसांकरिता विलंबित देय शुल्क.
32	रुद्राणी इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	शेंद्रा	P-14	3.13	वाटप आदेशानुसार अर्जदाराचा बोली दर अधिक SBI PLR दराने व्याज किंवा शेवटचा लिलाव व्यावसायिक दर यापैकी जो जास्त असेल तो, अधिक शिल्लक देय रकमेवरील व्याजाची वसुली.
<b>एकूण</b>				<b>923.76</b>	



©  
भारताचे नियंत्रक व महालेखापरीक्षक  
<https://cag.gov.in>

<https://cag.gov.in/ag/nagpur/en>