छत्तीसगढ़ शासन
राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग,
मंत्रालय,
महानदी भवन नया रायपुर

//आदेश//

नया रायपुर, दिनांक 30 मार्च, 2016

क्रमांक एफ 7–4/सात–1/2015 राज्य शासन, एतद्द्वारा, नीचे संलग्न अनुसार **"आपसी सहमति से भूमि क्रय नीति, 2016"** लागू करता है। उक्त नीति तत्काल प्रभाव से लागू होगी ।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार,

(के.आर. पिस्दा) 30/3/2016
सचिव,
छत्तीसगढ़ शासन,
राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग
18/3/16

2400 - Land Purchase Policy on mutual consent - Chhatisgarh.

पृ0क्रमांक एफ 7–04/सात–1/2015 नया रायपुर, दिनांक 30 मार्च, 2016

प्रतिलिपिः–

1. अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री कार्यालय, छत्तीसगढ़ रायपुर
2. निज सचिव, समस्त माननीय मंत्रीगण/मान. राज्य मंत्रीगण छत्तीसगढ़
3. अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, छत्तीसगढ़ शासन (समस्त विभाग)
4. रजिस्ट्रार, उच्च न्यायालय, बिलासपुर, छत्तीसगढ़
5. अध्यक्ष, राजस्व मण्डल, बिलासपुर, छत्तीसगढ़
6. समस्त संभागायुक्त छत्तीसगढ़
7. आयुक्त, भू–अभिलेख, छत्तीसगढ़ रायपुर
8. महालेखाकार, छत्तीसगढ़, रायपुर
9. समस्त विभागाध्यक्ष, छत्तीसगढ़
10. समस्त कलेक्टर, छत्तीसगढ़
11. नियंत्रक, शासकीय मुद्रणालय, राजनांदगांव की ओर तत्काल आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित । कृपया सूचना का छत्तीसगढ़ राजपत्र में प्रकाशित कर प्रकाशन की 500 प्रतियां इस विभाग को भिजवाने का कष्ट करें ।
12. संचालक, सूचना प्रकोष्ठ, मंत्रालय, रायपुर की ओर प्रकाशनार्थ अग्रेषित ।
13. प्रभारी अधिकारी, एन.आई.सी. मंत्रालय रायपुर की ओर भेजकर निर्देशित है कि छत्तीसगढ़ शासन की वेबसाइट पर अपलोड करें ।
14. विभाग की गार्ड फाईल में प्रति रखी जाए ।

सचिव, 30/3/2016
छत्तीसगढ़ शासन
राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग
18/3/16

आपसी सहमति से भूमि क्रय नीति, 2016

छत्तीसगढ़ शासन
राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग

आपसी सहमति से भूमि क्रय नीति 2016

—0—

राज्य सरकार के विभिन्न विभागों, उपक्रमों/संस्थाओं को उनकी अधोसंचना निर्माण एवं विकास परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए समय–समय पर निजी भूमि की आवश्यकता पड़ती है । भू–अर्जन की प्रक्रिया में लगने वाले अतिरिक्त समय और लागत को बचाने की दृष्टि से शासकीय परियोजनाओं को निर्धारित समयावधि में क्रियान्वित करने हेतु प्रतिफल का भुगतान करके भू–धारकों की आपसी सहमति से भूमि प्राप्त की जा सकती है। अनेक अवसर पर निजी भूमि धारक उपरोक्त प्रयोजनों के लिये अपनी भूमि राज्य शासन को विक्रय करने में रूचि रखते हैं, क्योंकि प्रस्तावित अधोसंचना निर्माण, विकास परियोजनाओं आदि के त्वरित क्रियान्वयन से स्थानीय क्षेत्र का विकास सुनिश्चित होकर वहां के निवासियों को अनेक सामाजिक–आर्थिक लाभ प्राप्त होते है । साथ ही भूमि विक्रय की यह विकल्प उन्हे प्रक्रियात्मक सुगमता, समय की बचत व विक्रय मूल्य की शीघ्र प्राप्ति आदि कारणों से भी आकर्षित करता है । आपसी सहमति से राज्य शासन द्वारा भूमि धारकों से भूमि क्रय करना कई परिस्थितियों में दोनों पक्षों के साथ–साथ व्यापक लोकहित में भी लाभकारी होता है ।

2/ अतः संविधान की राज्य सूची के विषय क्रमांक–18 (भूमि अंतरण) की शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य शासन द्वारा सार्वजनिक हित की परियोजनाओं के क्रियान्वयन हेतु आपसी सहमति से भूमि क्रय करने की नीति बनाए जाने का निर्णय लिया गया है । राज्य सरकार निजी भू–धारकों की आपसी सहमति से निम्नानुसार **"आपसी सहमति से भूमि क्रय नीति"** (Consent Land Purchase Policy) जारी करती है :–

1. यह नीति केवल राज्य शासन तथा केन्द्र शासन के विभिन्न विभागों, उपक्रमों/संस्थाओं की रेखीय परियोजनाओं के लिये लागू होगी । रेखीय परियोजनाओं के अलावा अन्य विकास परियोजनाओं के लिये

अधिकतम 100 हेक्टर क्षेत्रफल तक भूमि इस नीति के तहत क्रय की जा सकेगी ।

2. राज्य शासन के विभिन्न विभागों, उपक्रमों /संस्थाओं को रेखीय परियोजना और विकास कार्यो के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर सर्वप्रथम कलेक्टर उपलब्ध शासकीय भूमि में से उपयुक्त भूमि प्रशासकीय विभाग को नियमानुसार हस्तांतरण करेगा ।

3. यदि इसके लिए उपयुक्त शासकीय भूमि जिले में उपलब्ध नहीं है तो प्रशासकीय विभाग,उपक्रम/संस्था के आवेदन पर इस नीति के अंतर्गत कार्यवाही करते हुए परियोजना अथवा उसके अंश भाग के लिए निजी भू–धारकों से आपसी सहमति के आधार पर न्यूनतम आवश्यक भूमि क्रय की जा सकेगी ।

4. भू–धारक की निजी भूमि क्रय किए जाने के दिनांक को कलेक्टर द्वारा जारी की गई गाईड लाईन की तत्समय प्रभावशील दर के अनुसार संगणित भूमि के मूल्य और भूमि पर स्थित स्थावर परिसम्पत्तियों के मूल्य के बराबर राशि प्रतिफल (consideration) के रूप में देकर क्रय की जाएगी ।

5. उपरोक्त के अतिरिक्त प्रतिफल के समतुल्य राशि विक्रेता को एकमुश्त सोलेशियम (तोषण) के रूप में दी जाएगी । इस प्रकार विक्रेता को निजी भूमि और उस पर स्थित स्थावर परिसम्पत्तियों के लिए भूमि मूल्य की दोगुनी राशि प्राप्त होगी ।

6. किंतु उपरोक्तानुसार निर्धारित प्रतिफल के अतिरिक्त भूमिस्वामी को इतनी अतिरिक्त राशि और भुगतान की जावेगी, कि पड़त भूमि के लिये 6.00 लाख रूपये प्रति एकड़, असिंचित भूमि (एक फसली) के लिये 8.00 लाख रूपये प्रति एकड़ तथा सिचिंत भूमि (दो फसली) के लिये 10.00 लाख रूपये प्रति एकड़ न्यूनतम प्राप्त हो ।

उपरोक्तानुसार भूमि मूल्य निर्धारण के बाद प्रत्येक विक्रेता परिवार को 5.00 लाख (पॉच लाख) रूपये पुनर्वास अनुदान के रूप में पृथक से दिया जावेगा ।

7.. विभाग/उपक्रम /संस्था की परियोजना के लिए क्रय की जाने वाली भूमि उस पर स्थित स्थावर परिसम्पतित्यों के मूल्य और पुनर्वास अनुदान एवं कंडिका–5 के अनुसार देय अतिरिक्त राशि का वहन संबंधित शासकीय विभाग, उपक्रम/संस्था द्वारा किया जाएगा । इसके लिए आवश्यक बजट का प्रावधान संबंधित विभाग/उपक्रम/संस्था द्वारा किया जाएगा ।

8. विभाग/उपक्रम/संस्था सर्वप्रथम अधोसरंचना अथवा परियोजना के लिए क्रय की जाने वाली भूमि की न्यूनतम आवश्यकता का आंकलन कर निजी भू–धारक की क्रय की जाने वाली भूमि चिन्हांकित करेगा और आवश्यकतानुसार भूमि क्रय करने हेतु विभाग/उपक्रम/संस्था का प्राधिकृत अधिकारी कलेक्टर को आवेदन प्रस्तुत करेगा ।

9. भूमि क्रय हेतु आवेदन–पत्र में निम्न विवरण दिये जाएंगे –

(1) परियोजना का नाम तथा उद्देश्य,

(2) क्रय की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल,

(3) परियोजना के लिए आवश्यक बजट शीर्ष में भूमि क्रय करने के लिए धन राशि की उपलब्धता का ब्यौरा,

(4) भूमि का विवरण (खसरा क्रमांक/भू–खंड क्रमांक/नजूल शीट क्रमांक, क्षेत्रफल ग्राम, तहसील, जिला और नक्शा),

(5) भूमि के ज्ञात/अभिलिखित धारक/धारकों के विवरण, जो उपलब्ध हो सके,

(6) तत्समय प्रभावशील गाईड लाईन की दरों के संदर्भ में भूमि का अनुमानित मूल्य,

(7) भूमि पर स्थित स्थावर परिसम्पत्तियों का विवरण और अनुमानित मूल्य,

(8) अन्य विवरण जो विभाग/उपक्रम/संस्था देना चाहे ।

10. (1) कलेक्टर आवेदन प्राप्त होने पर भूमि के स्वच्छ धारणाधिकार (Clear title) एवं आधिपत्य के विषय में भू–अभिलेख के आधार पर तहसीलदार से प्रतिवेदन प्राप्त करेगा ।

(2) कलेक्टर भूमि पर स्थित स्थावर परिसम्पत्तियों यथा– कुंआ, मकान, वृक्ष आदि का मूल्यांकन संबंधित विभाग यथा–लोक निर्माण विभाग, उद्यानिकी विभाग, वन विभाग आदि के अधिकारी से कराएगा ।

(3) कलेक्टर भूमि और उस पर स्थित स्थावर परिसम्पत्तियों दोनों का मूल्य जोड़कर कुल मूल्यांकन नियत करेगा ।

(4)कुल मूल्यांकन के समतुल्य राशि सोलेशियम (तोषण)निर्धारित किया जावेगा ।

(5) उपरोक्त के अतिरिक्त प्रति विक्रेता परिवार को रू. 5.00 लाख पुनर्वास अनुदान के रूप में दिया जावेगा ।

11. विभाग/उपक्रम/संस्था के आवेदन का परीक्षण करने के उपरान्त यदि कलेक्टर के द्वारा वांछित भूमि क्रय योग्य पाई जाती है, तो वह भूमि क्रय करने का प्रस्ताव **प्ररूप–क** में धारक को भेजकर धारक को 15 दिवस की समयावधि देते हुए धारक से **प्ररूप–ख** में स्वीकृति की अपेक्षा करेगा । कलेक्टर आवश्यकतानुसार उक्त समयावधि में वृद्धि कर सकेगा ।

12. कलेक्टर भू–धारक से उसकी स्वीकृति के साथ–साथ यह वचनबद्ध (Undertaking) प्राप्त करेगा, कि क्रय हेतु प्रस्तावित भूमि सभी प्रकार से उसके स्वच्छ धारणाधिकार में है और इस भूमि के विषय में किसी भी न्यायालय/प्राधिकार के समक्ष स्वत्व और आधिपत्य संबंधी कोई प्रकरण प्रचलित नहीं है और प्रस्तावित भूमि किसी प्रकार से विवादग्रस्त नहीं है । यदि भूमि पर कोई विवाद है, तो उसका संक्षिप्त विवरण देगा । इसके अतिरिक्त भू–धारक यह भी जानकारी देगा, कि प्रस्तावित भूमि सभी विल्लंगमों से मुक्त (free from all encumbrances) है । इस प्रकार की स्वीकृति पत्र भू–धारक अथवा उसके द्वारा अधिकृत अभिकर्ता द्वारा हस्ताक्षरित होगा ।

13. (1) धारक की स्वीकृति प्राप्त होने के उपरांत कलेक्टर 15 दिवस की अवधि देते हुए इस आशय की सार्वजनिक सूचना जानी करेगा, कि ऐसी भूमि धारकों (पूरा नाम व पता सहित) से परियोजना के लिए राज्य सरकार के संबंधित विभाग/उपक्रम/सस्था के पक्ष में क्रय किए जाने पर विचार किया जा रहा है । यदि किसी व्यक्ति को भूमि के स्वत्व के विषय में कोई आपत्ति हो, तो वह नियत अवधि में आधार सहित कलेक्टर के समक्ष लिखित आपत्ति प्रस्तुत कर सकता है ।

(2)सूचना जारी करने के अलावा कलेक्टर, तहसीलदार अथवा अन्य सक्षम प्राधिकारी से यह भी सुनिश्चित करायेगा, कि क्रय हेतु प्रस्तावित भूमि संबधी कोई विवाद किसी भी न्यायालय में लंबित नहीं है तथा भूमि सभी विल्लगमों से मुक्त है ।

(3) उपरोक्तानुसार जारी की जाने वाली सार्वजनिक सूचना कलेक्टर कार्यालय, उपखंड अधिकारी कार्यालय, तहसील कार्यालय, यथास्थिति ग्राम पंचायत या नगरीय निकाय के कार्यालय के सूचना

पटल पर चस्पा कर प्रदर्शित की जाएगी । सार्वजनिक सूचना एक स्थानीय और एक राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशित की जाएगी तथा जिले की वेबसाइट पर भी अपलोड की जाएगी ।

14. नियत अवधि में प्राप्त आपत्तियों के आधार पर कलेक्टर, यदि भूमि का खंडित धारणाधिकार (defective title) पाता है, तो वह ऐसी भूमि को क्रय करने के लिए अग्रसर नहीं होगा । जारी सार्वजनिक सूचना की अवधि के अवसान तक यदि कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होती है, तो कलेक्टर भू–धारक से राज्य सरकार के संबंधित विभाग/उपक्रम/संस्था के पक्ष में भूमि क्रय हेतु अग्रसर होगा ।

15. भू–धारक से लिखित स्वीकृति प्राप्त होने की दिनांक से एक वर्ष के भीतर कलेक्टर राज्य सरकार के विभाग/उपक्रम /संस्था के पक्ष में भूमि क्रय करेगा और इसके लिए उपरोक्तानुसार निर्धारित भूमि/स्थावर परिसम्पत्तियों का मूल्य और अतिरिक्त अनुदान राशि संबंधित भू–धारक को भुगतान कराएगा ।

16. भूमि की रजिस्ट्री करने के लिए देय स्टाम्प ड्यूटी पंजीयन शुल्क व अन्य व्यय संबंधित विभाग/उपक्रम/संस्था द्वारा वहन किया जाएगा ।

17. इस नीति के अंतर्गत भूमि का क्रय "छत्तीसगढ़ के राज्यपाल द्वारा कलेक्टर" के नाम से की जाएगी । विक्रय पत्र पर हस्ताक्षर करने के लिए संबंधित क्षेत्र के तहसीलदार अथवा अनुविभागीय अधिकारी राजस्व को अधिकृत किया जाता है।

18. क्रय विलेख के पंजीयन उपरांत भूमि का नामांतरण राजस्व अभिलेखों में छत्तीसगढ़ शासन के पक्ष में किया जाएगा, जिसमे संबंधित विभाग/उपक्रम /संस्था का नाम भी अंकित होगा । जैसे छत्तीसगढ़ शासन जल संसाधन विभाग या छत्तीसगढ़ शासन लोक निर्माण विभाग आदि।

19. उपरोक्तानुसार भूमि क्रय के उपरांत यदि परियोजना प्रत्याहृत (withdraw) अथवा असफल हो जाती है और इसके परिणामस्वरूप इस भूमि की आवश्यकता नहीं रह जाती है, तो क्रय की गयी भूमि संबंधित विभाग/उपक्रम/संस्था द्वारा राजस्व विभाग को समर्पित कर दी जाएगी । समर्पित की गयी भूमि राजस्व विभाग द्वारा भविष्य में किसी अन्य शासकीय प्रयोजन अथवा विकास परियोजनाओं के लिए आबंटित की जा सकेगी ।

20. शासन द्वारा कृषि हेतु पट्टे पर दी गई शासकीय भूमि की किसी परियोजना हेतु आवश्यकता की दशा में कलेक्टर इस नीति के अंतर्गत पट्टे की नितांत आवश्यकता का परीक्षण करेगा और स्वत्व की भूमि की भांति मूल्य तथा अनुदान की राशि की गणना कर पट्टेदार को उसके द्वारा स्वेच्छा से पट्टा समर्पण करने पर समतुल्य राशि अनुदान के रूप में स्वीकृत कर सकेगा ।

अनुलग्न– प्ररूप–क एवं प्ररूप–ख

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा
आदेशानुसार,

(के.आर. पिस्दा)
सचिव, 30/3/2016
छत्तीसगढ़ शासन,
राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग

प्ररूप–''क''

कार्यालय कलेक्टर (भू–अर्जन शाखा)

क्रमांक दिनांक

भूमि क्रय का प्रस्ताव

प्रति,

1.

2.

विषयः राज्य शासन के विभाग/उपक्रम/संस्था–––––––– की –––––––– परियोजना के लिये भूमि की आवश्यकता होने के कारण आपके धारणाधिकार की भूमि क्रय करने हेतु प्रस्ताव ।

–0–

राज्य शासन के विभाग/उपक्रम /संस्था–––––––की –––––––– परियोजना के लिये आपके धारणाधिकार की भूमि की आवश्यकता होने से राज्य शासन/उपक्रम /संस्था निम्न भूमि क्रय करना चाहता है:–

भूमि एवं परिसम्पत्ति का विवरण

1.	भूमि का विवरण (खसरा/भूखंड क्रमांक, क्षेत्रफल, ग्राम एवं तहसील जहां भूमि स्थित है, चर्तुसीमा सहित)	
2.	वर्ष –––––– के लिये कलेक्टर द्वारा जारी की गई गाईड लाईन के आधार पर संगणित बाजार मूल्य	
3.	उक्त भूमि पर स्थित स्थावर परिसम्पत्ति का विवरण–यदि कोई है	
4.	स्थावर सम्पत्ति का संबंधित विभाग द्वारा आकलित मूल्य	
5.	कुल मूल्य (2+4)	
6.	कुल मूल्य के समतुल्य सोलेशियम	
7.	कुल प्रस्तावित क्रय मूल्य (5+6)	
8.	पुनर्वास अनुदान प्रति विक्रेता 5.00 लाख की दर से (क्रमांक 7 के अतिरिक्त)	

2/ उपरोक्त विवरण अनुसार आपके द्वारा धारित भूमि/भूखंड और उस पर स्थित स्थावर परिसम्पत्ति का कुल बाजार मूल्य रूपये ---------- (शब्दो में रूपये ---) होता है । यदि आप उक्त भूमि राज्य शासन/उपक्रम/संस्था के पक्ष में विक्रय करने हेतु सहमत है, तो प्रतिफल के रूप में आपको उपर दिये गये विवरण में उल्लेखित मूल्य तथा सोलेशियम राशि रूपये.....एवं पुनर्वास अनुदान ..... रूपये कुल राशि रूपये ---------(शब्दों में रूपये --------) दी जाना प्रस्तावित है । आपसे अपेक्षा है, कि राज्य शासन के पक्ष में उक्त विवरण अनुसार भूमि/भूखंड उस पर स्थिति स्थावर सम्पत्ति सहित विक्रय करने हेतु अपनी सहमति **प्रारूप–ख** में जो कि इस प्रस्ताव के साथ संलग्न है, प्रस्ताव प्राप्ति के 15 दिवस के भीतर मेरे कार्यालय में स्वयं अथवा अपने प्राधिकृत अभिकर्ता के माध्यम से प्रस्तुत करें।

3/ यदि उक्तानुसार प्रारूप–ख में आपकी ओर प्रस्ताव की स्वीकृति प्रस्तुत की जाती है, तो विषयांकित परियोजना के लिये राज्य शासन/उपक्रम/संस्था के पक्ष में आपके धारणाधिकार की उक्त भूमि/भूखंड उस पर स्थित स्थावर सम्पत्ति सहित क्रय की जाएगी ।

4/ आपकी स्वीकृति प्राप्त होने पर धारणाधिकार विषयक जांच की जाएगी और यदि भूमि/भूखंड आपके स्वच्छ धारणाधिकार में पाया जाता है, तो आपको एक वर्ष के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करना होगा । प्रतिफल की राशि का भुगतान विक्रय विलेख निष्पादन के समय आपको किया जावेगा ।

संलग्न–प्रारूप–ख

कलेक्टर

जिला–

प्ररूप–ख

स्वीकृति पत्र

मैं/हम----------पुत्र----------आयु---वर्ष स्थाई पता---------तहसील---------जिला---------- वर्तमान पता---------जिला कलेक्टर ---------- के पत्र क्रमांक ---------दिनांक ---------द्वारा मुझे/हमें प्राप्त मेरे धारणाधिकार की भूमि/भू–खंड जिसके विवरण नीचे अनुसूची में दिए गये हैं, को कलेक्टर के पत्रानुसार राज्य सरकार के विभाग/उपक्रम/संस्था की ----------परियोजना के लिए क्रय करने हेतु प्राप्त प्रस्ताव अनुसार प्रस्ताव में उल्लेखित प्रतिफल (सोलेशियम सहित)रूपया----- (शब्दों में ---------) और समतुल्य पुनर्वास अनुदान रूपया ----------(शब्दों में ----------) लेकर राज्य सरकार के पक्ष में विक्रय करने हेतु स्वीकृति देता हूं । देते हैं ।

2/ मैं/हम यह भी घोषित करता हूं/करते हैं, कि प्रस्तावित भूमि सभी प्रकार से मेरे/हमारे स्वच्छ धारणाधिकार में है और इस भूमि के विषय में किसी भी न्यायालय/प्राधिकार के समक्ष स्वत्व और आधिपत्य संबंधी कोई प्रकरण प्रचलित नहीं है और प्रस्तावित भूमि सभी विल्लगमों से मुक्त (free from all encumbrances) है ।

3/ प्रस्तावित भूमि विवादग्रस्त नहीं है । (यदि विवाद है तो उसका विवरण दिया जाए)

अनुसूची

भूमि के विवरण

हस्ताक्षर
स्वीकृतकर्ता भू–धारक

स्थान ----------दिनांक -----
साक्षी
1. ----------
2. ----------