

उत्तर प्रदेश में औद्योगीकरण और
विकासात्मक व रोजगारपरक
योजनाओं के लिए
भूमि की उपलब्धता हेतु
राजस्व संहिता 2006 में प्राविधान

उत्तर प्रदेश में औद्योगीकरण, विकासात्मक और रोजगारपरक योजनाओं के लिए भूमि की उपलब्धता हेतु राजस्व संहिता 2006 में प्राविधान

उत्तर प्रदेश में औद्योगीकरण, विकासात्मक और रोजगारपरक योजनाओं के लिए भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करने और प्रक्रिया को सरल बनाने के लिए राजस्व संहिता 2006 में निम्नलिखित प्रकार से भूमि उपलब्ध करायी जा सकती है।

- 1— ग्राम सभा व स्थानीय निकायों की भूमि के पुनर्ग्रहण द्वारा।
- 2— कृषिक भूमि से गैर कृषिक भूमि की घोषणा द्वारा।
- 3— 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के क्रय की अनुमति एवं विनियमतीकरण द्वारा।
- 4— निजी खातेदार एवं सरकारी भूमि के विनिमय द्वारा।
- 5— निजी भूमि के पट्टे की व्यवस्था द्वारा।

ग्राम सभा व स्थानीय निकायों की भूमि का पुनर्ग्रहण

- प्रदेश में औद्योगीकरण एवं अन्य योजनाओं हेतु राजस्व संहिता की धारा 59(4) के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा ग्राम सभाओं एवं स्थानीय निकायों की भूमि को पुनर्ग्रहण के माध्यम से अन्य विभागों को भूमि उपलब्ध करायी जाती है। पुनर्ग्रहण की शर्तें 03 जून 2016 की अधिसूचना एवं शासनादेश संख्या 744, 745 व 746 में विस्तृत रूप से दी गयी हैं।
- धारा 59 की उपधारा (2) के खण्ड-2, 5 व 6 में निर्दिष्ट ग्राम सभा की सार्वजनिक भूमियों के अधिग्रहण की व्यवस्था कर दिनांक 06.07.2020 को अधिसूचना जारी की गयी है।
- उक्त अधिसूचना में राज्य सरकार की शक्ति को कलेक्टर और मण्डलायुक्तों को प्रतिनिधानित कर दी गयी है। इससे सरकारी और अर्द्धसरकारी योजनाओं को शीघ्रता से भूमि उपलब्ध हो सकेगी।

कृषिक भूमि से गैर कृषिक भूमि की घोषणा

राजस्व संहिता की धारा 80 में कृषिक भूमि से गैर कृषिक भूमि की उद्घोषणा हेतु दो प्रकार की व्यवस्थाएं की गयी हैं—

1. कृषिक भूमि से गैर कृषिक भूमि की उद्घोषणा सम्बन्धित तहसील के उपजिलाधिकारी द्वारा की जाती है।
2. धारा 80(2) में प्रस्तावित परियोजनाओं के लिए गैर कृषिक भूमि की घोषणा की व्यवस्था की गयी है जिसमें अगले 05 वर्ष में परियोजना संचालित किया जाना आवश्यक है। जिसमें ऋण आदि की व्यवस्था सुनिश्चित हो जाती है और अन्य विभागों की अनुमति विषयक कार्यवाहियां पूर्ण कर परियोजना संचालन हेतु कार्य किये जाते हैं लेकिन सीलिंग सीमा हेतु कृषिक ही मानी जायेगी।

3. धारा 80(1) में यह व्यवस्था है कि यदि परियोजना संचालित कर ली गयी है और निर्धारित शुल्क जमा कर दिया गया है तो उपजिलाधिकारी द्वारा गैर कृषिक भूमि की उद्घोषणा कर दी जायेगी।

धारा 80 में गैर कृषिक भूमि की उद्घोषणा हेतु पूर्ण की जाने वाली औपचारिकताएं

- गैर कृषिक भूमि की उद्घोषणा हेतु आवेदन पत्र उपजिलाधिकारी के आर०सी०सी०एम०एस० पोर्टल पर अथवा निवेश मित्र पोर्टल के माध्यम ऑनलाइन भरा जा सकता है।
- संक्रमणीय भूमिधर द्वारा स्वयं आवेदन किया जायेगा। सह-खातेदारों की स्थिति में आवेदन पत्र पर सभी के हस्ताक्षर होंगे अथवा सह-खातेदारों का सहमति पत्र अनिवार्य होगा। अन्यथा की स्थिति में सह-खातेदारों के मध्य बंटवारे के पश्चात ही आवेदन पत्र स्वीकार किया जायेगा।
- कोई भी खातेदार उपजिलाधिकारी के न्यायालय में सीधे भी अपना आवेदन दे सकता है।

- आवेदन प्राप्त होने पर उपजिलाधिकारी उसे स्थलीय एवं अभिलेखीय आख्या हेतु तहसीलदार को अग्रसारित करेगा। यदि उद्घोषणा किये जाने वाला क्षेत्र किसी विकास प्राधिकरण क्षेत्र में है तो प्राधिकरण से भी उसकी रिपोर्ट प्राप्त करेगा। तहसीलदार 15 दिन के अन्दर रिपोर्ट उपजिलाधिकारी को प्रस्तुत करेगा। उक्त रिपोर्ट की समीक्षा कर उसकी कमी यदि कोई है तो उसे पूर्ण करने के लिए आवेदक को नोटिस देगा और आवेदन द्वारा शुल्क जमा कर दिये जाने पर उपजिलाधिकारी द्वारा 45 दिन के अन्दर गैर कृषिक भूमि की उद्घोषणा कर दी जायेगी।
- यदि उद्घोषणा शुल्क जमा करने के पश्चात भी उपजिलाधिकारी द्वारा उद्घोषणा का आदेश पारित नहीं किया जाता है तो उपजिलाधिकारी के आदेश के अधीन होते हुए यह उद्घोषणा हुई मानी जायेगी और इस आशय का रिमार्क लिखते हुए तहसीलदार द्वारा इसे खतौनी में दर्ज कर दिया जायेगा।
- धारा 80 के अन्तर्गत घोषणा की गई भूमि का उत्तराधिकार वैयक्तिक विधि से निर्धारित किया जायेगा और उसका नामान्तरण भी किया जायेगा।

12.50 एकड़ से अधिक भूमि के क्रय की अनुमति एवं विनियमतीकरण

- राजस्व संहिता की धारा 89(3) में यह व्यवस्था है कि कोई भी रजिस्ट्रीकृत फर्म, कम्पनी, पार्टनरशिप फर्म, लिमिटेड लाईबिलिटी पार्टनरशिप फर्म, न्यास, समिति अथवा किसी अन्य शैक्षिक या पूर्त संस्था द्वारा गैर कृषिक कार्य के लिये लोकहित में अथवा रोजगार वृद्धि के उद्देश्य से 12.5 एकड़ से अधिक भूमि क्रय किये जाने का आवेदन किया जाता है तो—
- 50 एकड़ तक की अनुमति जिले के कलेक्टर द्वारा दी जा सकेगी।
- 50 एकड़ से 100 एकड़ तक की अनुमति सम्बन्धित मण्डलायुक्त द्वारा दी जा सकेगी।
- 100 एकड़ से अधिक की अनुमति राज्य सरकार द्वारा दी जायेगी।

पूर्व में यह अनुमति जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा 154(3) के अन्तर्गत दी जाती थी। यदि किसी संस्था द्वारा बिना अनुमति के भूमि क्रय कर ली गयी है तो लोकहित में 25 प्रतिशत जुर्माने के साथ राज्य सरकार उसे विनियमित कर सकती थी और यदि सरकार चाहे तो उसे जुर्माने से छूट भी दे सकती थी।

- वर्तमान में राजस्व संहिता की धारा 89(3) में यह व्यवस्था है कि पूर्व में उक्त प्रकार से क्रय की गयी भूमि को राज्य सरकार लोकहित में 10 प्रतिशत जुर्माने के साथ विनियमित कर सकती है और सरकार चाहे तो सरकार की विभिन्न विनिधान नीतियों की योजनाओं, निजी विश्वविद्यालय व मेडिकल कालेजों के लिए लोकहित में उसे जुर्माने से छूट दे सकती है।
- यदि किसी संस्था द्वारा निर्धारित सीमा से अधिक भूमि क्रय की अनुमति प्राप्त की गयी है और निर्धारित अवधि 05 वर्ष के अन्दर परियोजना का संचालन नहीं किया है तो संस्था द्वारा आवेदन किये जाने पर उसे 03 वर्ष के लिये उसे परियोजना संचालन की अनुमति राज्य सरकार द्वारा प्रदान की जा सकती है। यदि इस अवधि में भी परियोजना संचालित नहीं की जाती है तो यह अनुमति व्यपगत हो जायेगी और क्रय की गयी भूमि संहिता की धारा 105 के प्राविधान लागू होंगे और उक्त भूमि राज्य सरकार में निहित हो जायेगी।

निजी खातेदार एवं सरकारी भूमि का विनिमय

- राजस्व संहिता की धारा 101 के अन्तर्गत निजी खातेदार द्वारा अपनी भूमि का अन्य खातेदार की भूमि से विनिमय किये जाने की व्यवस्था दी गई है—
- संक्रमणीय भूमिधर अपनी भूमि का अन्य खातेदार की भूमि से विनिमय कर सकता है।
- संक्रमणीय भूमिधर ग्राम सभा की भूमि से विनिमय कर सकता है।

भूमि विनिमय की शर्तें

- भूमि का विनिमय कृषि कार्य की सुविधा एवं चकबन्दी प्रक्रियाओं की सुविधा के लिए हो।
- विनिमय की जाने वाली भूमियों के मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक का अन्तर न हो।

किन्तु यदि विनिमय में सरकार को प्राप्त होने वाला मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक भी है तो विनिमय किया जा सकता है।

- यदि विनिमय की जाने वाली भूमि ऐसी है जिसमें भूमिधारी अधिकार उत्पन्न नहीं हो सकते अथवा जो भूमि नियोजित विकास के लिए आरक्षित है तो उपजिलाधिकारी उसका विनिमय न करके उसे राज्य सरकार को जिलाधिकारी के माध्यम से विनिमय हेतु भेज सकता है।
- राज्य सरकार उक्त बिन्दु संख्या 4 में अभिलिखित भूमियों के सम्बन्ध में विनिमय का निर्णय ले सकती है।
- उपजिलाधिकारी विनिमय की जाने वाली भूमि की उपयोगिता और उपयुक्तता पर विचार करने के पश्चात ही भूमि का विनिमय करेगा और तदनुसार अभिलेखों में अंकन करायेगा।
- परन्तु निजी भूमिधरों द्वारा लोकहित में सार्वजनिक भूमि का विनिमय राज्य सरकार द्वारा ही किये जाने की व्यवस्था है।

लोकहित में सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि का विनिमय

- राजस्व संहिता धारा 77(1) में सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि का लोकहित में विनिमय किये जाने की व्यवस्था की गयी है।
- यदि कोई सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि किसी परियोजना के मध्य में अथवा उसके किनारे पड़ती है तो लोकहित में ऐसी भूमि का विनिमय के द्वारा परियोजना के लिए भूमि प्राप्त की जा सकती है और उतनी ही या उससे अधिक भूमि उसी प्रयोजन हेतु आरक्षित कर दी जायेगी।
- राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06 जुलाई 2021 के द्वारा सरकारी कार्यों हेतु सार्वजनिक भूमि के विनिमय हेतु रू0 40 लाख की भूमि के लिए कलेक्टर और रू0 40 लाख से अधिक की भूमि के विनिमय के लिए मण्डलायुक्त को अधिकृत किया गया है।
- इस प्रकार उपरोक्त विनिमय के माध्यम से औद्योगीकरण भूमि की उपलब्धता की प्रक्रिया को सरल बनाया गया है।

निजी भूमि के पट्टे की व्यवस्था

- उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम में विधवा, विकलांग, सशस्त्र सेना में तैनात कर्मचारी और छात्रों को छोड़कर अन्य किसी व्यक्ति को अपनी भूमि को पट्टे पर देने का अधिकार नहीं था।
- वर्तमान में राजस्व संहिता की धारा 94 व 95 के अन्तर्गत कोई भी व्यक्ति किसी कारण से कृषि कार्य करने में असमर्थ है तो वह अपनी भूमि पट्टे पर दे सकता है।
- निजी व्यक्तियों को अपनी भूमि पट्टे पर दिये जाने से खाद्य प्रसंस्करण में लगी कम्पनियों और सौर ऊर्जा संयंत्रों की स्थापना के लिए भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित हो सकेगी।

निजी भूमि को पट्टे पर दिये जाने की शर्तें

- कोई भूमिधर किसी व्यक्ति, फर्म, न्यास या समिति को कृषि कार्य हेतु अथवा सौर ऊर्जा संयंत्र की स्थापना हेतु पट्टे कर सकता है।
- कृषि कार्य हेतु पट्टे की अवधि एक बार में 15 वर्ष से अधिक नहीं होगी। किन्तु पट्टे की अवधि पारस्परिक सहमति से बढ़ाई जा सकती है।
- सौर ऊर्जा संयंत्र की स्थापना हेतु पट्टे की अधिकतम अवधि 30 वर्ष होगी।
- निजी पट्टा मौखिक या लिखित या रजिस्ट्रीकृत हो सकता है किन्तु एकल फसल अथवा 01 वर्ष की अवधि के लिये निजी पट्टा मौखिक या लिखित हो सकता है। किन्तु 01 वर्ष से अधिक अवधि का पट्टा केवल रजिस्ट्रीकृत लिखित द्वारा किया जायेगा।

- पट्टाकर्ता व पट्टेदार के मध्य किराया पारस्परिक सहमति के आधार पर निर्धारित होगा ।
- यदि पट्टेदार पट्टा समाप्ति के पहले भूमि छोड़ना चाहता है तो 6 माह की नोटिस पट्टाकर्ता को देनी होगी । तो पट्टे की शर्तों के अनुसार अन्य प्रतिकर के रूप में वर्ष के शेष भाग के वार्षिक किराये का भुगतान करना होगा ।
- पट्टे के सम्बन्ध में सभी विवादों का निर्णय उपजिलाधिकारी के द्वारा किया जायेगा । उपजिलाधिकारी के आदेश के विरुद्ध अपील आयुक्त के न्यायालय में हो सकेगी । आयुक्त का आदेश धारा 210 के अधीन रहते हुए अन्तिम होगा ।

धन्यवाद