

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 उताऱ्या¹¹

¹¹ 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 कोटी¹² 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

¹² ₹ 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.

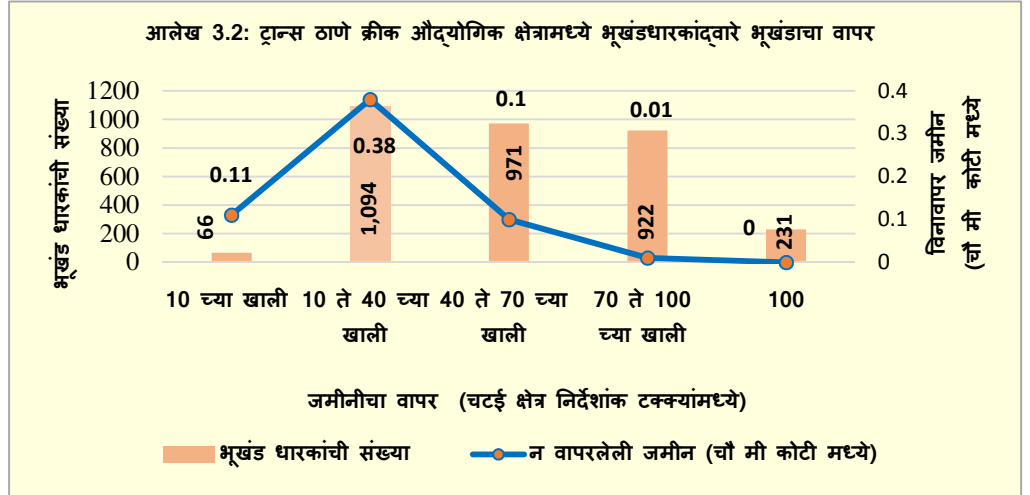
लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की, ना महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला सहामाही अहवाल सादर करण्याचे निर्देश दिले,

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 :

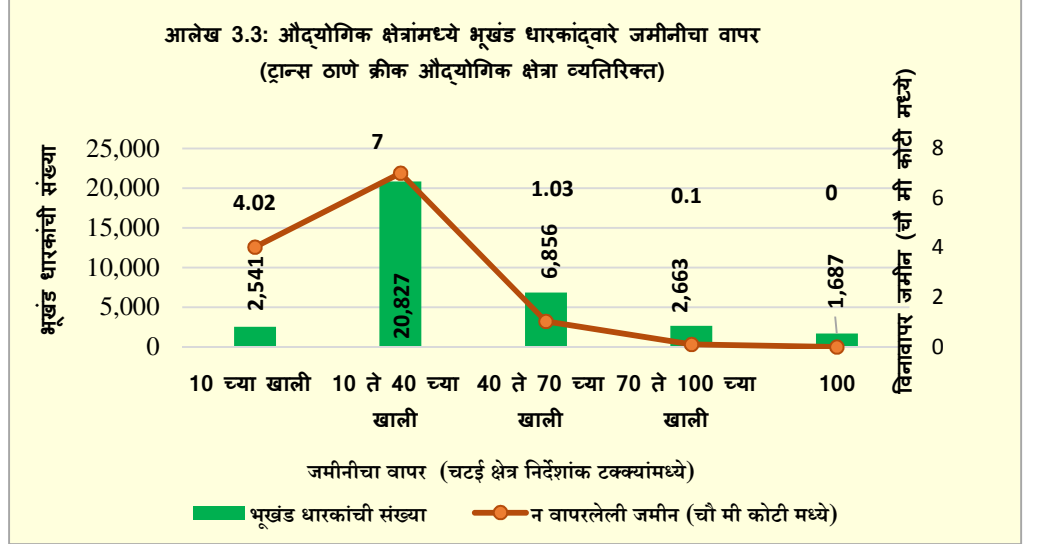
- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या विकास नियंत्रण नियमन, 2009 च्या नियमन 18.1 नुसार औद्योगिक भूखंडधारक जास्तीत जास्त एक (100 टक्के) चटई क्षेत्र निर्देशांकासह भूखंड विकसित करण्यास पात्र होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने तीन ते पाच वर्षांच्या विकास कालावधीत 0.20 (20 टक्के) चटई क्षेत्र निर्देशांकापर्यंत 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 सुरु 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 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.