

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 पार्टीजना 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 कारणामुळे ₹ 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 भूखंडधारकांना¹³ 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)

¹³ 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: एक¹⁴ आणि चाकण-फेज II औद्योगिक क्षेत्र: चार¹⁵) 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

¹⁴ न्यूट्री फर्स्ट अॅग्री इंटरनॅशनल प्रायव्हेट लिमिटेड (19,279 चौ मी)

¹⁵ 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 चर्चिते 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 अर्जदाराच्या संदर्भात महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की अर्जदाराच्या 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 दोन¹⁶ पार्टींना प्राधान्य श्रेणी¹⁷ 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

¹⁶ तळेगाव औद्योगिक क्षेत्रात धूत ट्रांसमिशन कंपनी प्रायव्हेट लिमिटेड आणि अतिरिक्त अंबरनाथ औद्योगिक क्षेत्रात एसएनपी प्रोजेक्ट प्रायव्हेट लिमिटेड

¹⁷ 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 कोटी¹⁸ 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 पार्टींना¹⁹ 25,036 चौ मी जमीन देण्यास मान्यता दिली (जुलै 2014 ते एप्रिल 2021). या धोरणांतर्गत विस्तारीकरणासाठी केवळ

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

¹⁹ 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 कारणे²⁰ 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

²⁰ 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 महामंडळाने²¹ आठ औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये 103 पार्टीना²² 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 भूखंडधारकांच्या²³ 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

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

²² ह्यापैकी 29 प्रकरणांमध्ये वाटप आदेश जारी केला आणि उर्वरित 74 प्रकरणांमध्ये वाटप आदेश प्रक्रियेत होते.

²³ 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 भूखंडधारकांच्या²⁴ संदर्भात, कोरीव भूखंडांची उपलब्धता नसतांनाही 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

²⁴ 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 पार्टींना²⁵ 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 दर²⁶ 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).

²⁵ लोटे परशुराम औद्योगिक असोसिएशन (LPPIA) आणि रोहा उत्पादक असोसिएशन (RMA).

²⁶ 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 व्यक्तींना²⁷ 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.

²⁷ 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.

