छत्तीसगढ़ शासन

वाणिज्य एवं उद्योग विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन,
नवा रायपुर, अटल नगर, जिला–रायपुर

क्र एफ 20–47/2015/11/6 नवा रायपुर, अटल नगर, दिनांक 18 जनवरी, 2022

प्रति,

1 **संचालक,**
उद्योग संचालनालय,
भू–तल, उद्योग भवन, रिंग रोड नं.–1 तेलीबांधा,
रायपुर

2 **प्रबंध संचालक,**
सी.एस.आई.डी.सी.
उद्योग भवन, प्रथम तल रिंग रोड नं.–1 तेलीबांधा,
रायपुर।

3 **संयुक्त संचालक,**
राज्य निवेश प्रोत्साहन बोर्ड,
उद्योग भवन, भूतल रिंग रोड नं.–1 तेलीबांधा,
रायपुर ।

4 **समस्त मुख्य महाप्रबंधक/महाप्रबंधक,**
जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, छत्तीसगढ़

विषय : **छत्तीसगढ औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम 2015 के अंतर्गत लीज होल्ड भूमि से फ्री–होल्ड भूमि नियम–2019 के संबंध में।**

संदर्भ :– दिनांक 23.12.2021 को संपन्न बैठक (V.C. माध्यम से) में हुई चर्चा के अनुसरण में।

––00––

छत्तीसगढ औद्योगिक भूमि एवं भवन प्रबंधन नियम 2015 के अंतर्गत लीज होल्ड भूमि से फ्री–होल्ड भूमि नियम–2019 के संबंध में दिनांक 23.12.2021 को संपन्न संदर्भित बैठक के दौरान एवं उरला इण्डस्ट्रीज एसोसियेशन, रायपुर के द्वारा नियमों के संबंध में प्रस्तुत संशोधन/नियम सरलीकरण के सुझावों पर नियमावली की कंडिका–12 में वर्णित अधिकारिता से विभागीय मार्गदर्शन निम्नानुसार जारी किया जाता है :–

क्र	पृच्छा/सुझाव	मार्गदर्शन
1	उपरोक्त नियम के अंतर्गत 99 वर्ष के लिए निष्पादित लीज डीड फ्री–होल्ड किये जाने पर कितने समय के लिए वैध होगी।	उपरोक्त नियम के अंतर्गत लीड होल्ड से फ्री–होल्ड होने के उपरांत फ्री–होल्ड भूमि के लिए कोई समयावधि नियमों में निर्धारित नहीं है। अर्थात् फ्री–होल्ड किये जाने के उपरांत तब तक फ्री–होल्ड रहेगी जब तक शासन द्वारा कोई अन्यथा प्रावधान लागू नहीं किया जाता है।
2	उपरोक्त नियम के प्रावधान के अंतर्गत मात्र औद्योगिक प्रयोजन हेतु आबंटित भूमि ही फ्री–होल्ड होगी अथवा अन्य प्रयोजन की भूमि भी आयेगी।	उपरोक्त नियम के अंतर्गत विभाग द्वारा नियमानुसार औद्योगिक क्षेत्र/ पार्क/लैंड बैंक की आबंटित भूमि अर्थात् औद्योगिक प्रयोजन/अनुषांगिक औद्योगिक प्रयोजन हेतु विभाग द्वारा आबंटित भूमि के संबंध में लीज होल्ड से फ्री –होल्ड किये जाने का प्रावधान है।

क्र	पृच्छा/सुझाव	मार्गदर्शन
3	फ्री होल्ड भूमि की पात्रता पट्टाभिलेख मूल प्रयोजन न होकर औद्योगिक प्रयोजन हेतु हो।	नियमों में मूल प्रयोजन से आशय औद्योगिक प्रयोजन/अनुषांगिक प्रयोजन से ही है जो कि फ्री -होल्ड उपरांत भी यथावत रहेगा।
4	नियमावली की कंडिका - (4.2) एवं (4.10) लीज डीड की 99 वर्षो की अवधि में उत्पादों में परिवर्तन करना आवश्यक हो जाता है एवं औद्योगिक क्षेत्रो में स्थापित उद्योगों ने पिछले 25-30 वर्षो में उत्पाद में परिवर्तन भी किया है, साथ ही मूल भूस्वामी से भूमि हस्तांतरण होने पर उत्पादों में परिवर्तन होता ही है।	फ्री -होल्ड किये जाने के उपरांत फ्री -होल्ड धारक अपने स्तर पर उत्पाद परिवर्तन /भूमि हस्तांतरण करने हेतु स्वतंत्र है। इस हेतु विभाग को मात्र निर्धारित शुल्क सहित समयावधि में सूचना देना आवश्यक है।
5	2 हेक्टेयर तक की भूमि के प्रकरणों में मुख्य महाप्रबंधक/ महाप्रबंधक को अनुमोदन का अधिकार दिया जाना चाहिए।	नियमावली के परिशिष्ट-6 में यह प्रावधान उपलब्ध है।
6	चालू एवं बंद उद्योगों को फ्री होल्ड भूमि की पात्रता होना चाहिए।	नियमावली के प्रावधान अनुसार फ्री-होल्ड की पात्रता हेतु विभाग द्वारा भूमि आबंटन उपरांत आबंटित प्रयोजन के लिए उद्योग/गतिविधि का प्रारंभ होना एवं प्रावधानों के अनुसार आवश्यक प्रमाण पत्र धारण किया जाना आवश्यक है। अर्थात् आबंटित भूमि को लीज होल्ड से फ्री-होल्ड किये जाने की तिथि पर उद्योग/गतिविधि का उत्पादनरत/कार्यरत होना अनिवार्य नहीं है।
7	पट्टाभिलेख निरस्त स्थिति वाली भूमि को भी फ्री-होल्ड भूमि की पात्रता होना चाहिए।	नियमावली में वर्णित प्रावधानों के अंतर्गत भूमि आबंटन निरस्तीकरण की स्थिति में आबंटी के पट्टाभिलेख में वर्णित समस्त अधिकार समाप्त हो जाते हैं। अतः निरस्तीकृत भू-आबंटन की स्थिति में फ्री-होल्ड की पात्रता होना वैधानिक रूप से संभव नहीं है।
8	बैंक-इकाई व पट्टाहाता का त्रिपक्षीय अनुबंध को निरस्त किया जाना चाहिए।	आबंटित भूमि पर उद्योग स्थापना/संचालन के लिए सावधि/कार्यशील पूंजी प्राप्त करने के लिए लीज डीड विभिन्न वित्तीय संस्थाओं को अभिहस्तांकित (Mortgage) की जाती है। अभिहस्तांकन के कारण लीज होल्ड भूमि पर स्थित सम्पत्तियों पर वित्तीय संस्थाओं का अधिकार सृजित हो जाता है। वैधानिकतः वित्तीय संस्थाओं के अधिकारों

क्र	पृच्छा/सुझाव	मार्गदर्शन
		की सुरक्षा हेतु भारत सरकार के विभिन्न एक्ट/अधिनियम को ध्यान में रखकर वित्तीय संस्थाओं के अधिकारों को भी ध्यान में रखा जाना राज्य सरकार का भी दायित्व है। वित्तीय संस्थाओं के अनापत्ति प्रमाण पत्र के आधार पर कार्यवाही किये जाने में नियमों के अंतर्गत कोई बाधा नही है। त्रिपक्षीय अनुबंध का प्रावधान आवश्यकतानुसार है अर्थात अनिवार्य नहीं है। यह अतिरिक्त सुविधा नियमों में दी गई है।
9	आबंटित भूमि के अलावा अतिक्रमण/अवैध आधिपत्य वाली भूमि की पहचान करना एक बेहद जटिल प्रक्रिया को निरस्त किया जाना चाहिए।	औद्योगिक क्षेत्रों में विभाग द्वारा अनुमोदित मानचित्र/भू-खंड के आधार पर भूमि आबंटित की जाती है। अतः अतिक्रमण/अवैध आधिपत्य वाली भूमि की पहचान करना में कोई समस्या नहीं है। लीज होल्ड से फ्री-होल्ड किया जाना संपत्ति के अंतरण की प्रक्रिया है। नियमानुसार निर्विवाद संपत्ति का अंतरण विक्रेता एवं क्रेता के लिए आवश्यक है। अतः प्रावधान नियमानुसार एवं न्यायोचित है।
10	इकाई के द्वारा उत्पाद/गठन/स्वामित्व में परिर्वतन किया जाना इकाई के स्वाविवेक पर किया जाना सर्वथा उचित होगा। फ्री-होल्ड डीड में पुनः संशोधन की प्रक्रिया को निरस्त किया जाए।	भूमि फ्री-होल्ड किये जाने के उपरांत इकाई के द्वारा उत्पाद/गठन/स्वामित्व में परिर्वतन किये जाने में नियमों के अंतर्गत कोई बाधा नही हैं। फ्री-होल्ड की जा चुकी भूमि का विवरण विभाग के अभिलेखों में यथावत् दर्ज रहना प्रावधानित है। अतः किसी भी प्रकार के परिवर्तन को सांख्यिकीय दृष्टिकोण से सांकेतिक शुल्क के आधार पर विभाग की जानकारी में रखे जाने हेतु यह प्रावधान किया गया है। यह शासकीय अभिलेख प्रबंधन की व्यवस्था न कि पुनः संशोधन है। इससे इकाई के उत्पाद/गठन/स्वामित्व में परिर्वतन पर कोई प्रतिकूल असर नहीं होता है।
11	लीज होल्ड भूमि से ही फ्री-होल्ड किये जाने बाबत दिये आवेदन पत्र में अनावश्यक जानकारी को हटाया जाना चाहिए :- लीज होल्ड भूमि से फ्री होल्ड किये जाने बाबत दिये आवेदन पत्र में अनावश्यक	फ्री-होल्ड की पात्रता हेतु विभाग जारी नियमावली के उपाबंध-4 के अनुसार निम्नलिखित दस्तावेजों को प्राप्त किये जाने के संबंध में निम्नलिखित मार्गदर्शन दिया जाता है :- 1. भूखण्ड आधिपत्य प्रमाण पत्र लीजडीड में स्वमेव आधिपत्य प्राप्त होने का प्रावधान है

क्र	पृच्छा/सुझाव	मार्गदर्शन
	जानकारी को मांगी गई है। जैसे कि विगत 10/20/30 वर्षो में किये गये उत्पादन एवं विक्रय तथा विद्युत खपत।	अतः आधिपत्य प्रमाण पत्र पृथक से लिया जाना आवश्यक नहीं है। 2. नियमावली में किये गये संशोधन दिनांक 09 सितबर, 2020 से निरंतर उत्पादनरत रहने की अनिवार्यता नहीं रह गई है अतः 10/20/30 वर्षो में किये गये उत्पादन एवं विद्युत खपत की जानकारी प्राप्त किये जाने की अनिवार्यता नहीं है। 3. अन्य दस्तावेज उपाबंध-4 अनुसार लिया जाना होगा।
12	सी.ए. प्रमाण पत्र या सी.ई. का प्रमाण पत्र भी आवश्यक नहीं है।	नियमों में लीज होल्ड से फ्री-होल्ड किये जाने की पात्रता हेतु उत्पादन आरंभ करना तथा परियोजना अनुसार निवेश होना अपेक्षित है। अतः विभाग के अभिलेखों में संपोषक साक्ष्य (Corroborative Evidence) के रूप में इन दस्तावेजों के प्राप्त किये जाने का प्रावधान रखा गया है।

(कमलेश बंसोड)
अवर सचिव
छत्तीसगढ़ शासन
वाणिज्य एवं उद्योग विभाग