संख्या-10-638/ 77-3-16-918भा/ 81

प्रेषक,

अलकनन्दा दयाल,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त मण्डलायुक्त/ जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

औद्योगिक विकास अनुभाग-3 **लखनऊ:दिनांक: 29 अप्रैल, 2016**

विषय:-औद्योगिक विकास विभाग (तत्कालीन उद्योग विभाग) द्वारा उद्योगों की स्थापना के लिए विभिन्न कम्पनियों हेतु अधिग्रहीत की गयी भूमि को फ्री-होल्ड किये जाने सम्बन्धी नीति, 2016.

महोदय,

प्रदेश के विभिन्न भागों में औद्योगिक विकास विभाग (तत्कालीन उद्योग विभाग) द्वारा निजी कम्पनियों स्थापित किये जाने वाले उद्योगों के लिए समय-समय पर उनकी मांग के अनुसार भूमि का अधिग्रहण भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 के प्राविधानों के अधीन किया गया। इन मामलों में प्रतिकर तथा भूमि के अर्जन पर आने वाले अन्य व्यय का वहन पूर्णतया निजी कम्पनियों द्वारा किया गया है। ऐसे मामलों में भूमि के अधिग्रहण के उपरान्त 'गवर्नमेंट एक्ट' के अन्तर्गत भूमि का हस्तांतरण संबंधित कम्पनी के पक्ष में डीड/ अनुबन्ध के माध्यम से किया गया है, जिसमें यह प्राविधान है कि कम्पनी द्वारा भूमि का उपयोग डीड/ अनुबन्ध में वर्णित शर्तों के अधीन किया जाएगा। डीड/ अनुबन्ध में वर्णित शर्तों एवं प्रयोजन से इतर भूमि के उपयोग पर कम्पनी द्वारा राज्य [redacted] की पूर्वानुमति ली जाएगी।

[redacted] कम्पनियों के लिए अधिग्रहीत भूमि में से कतिपय भूमि शहर के मध्य आ गयी है जहां उद्योग को चलाना प्रदूषण एवं शहरी विकास जैसे कारणों से अब सम्भव नहीं है। इसके अतिरिक्त जहां इकाईयां वर्तमान में भी संचालित हैं, किन्तु सम्बन्धित कम्पनी के पास उनकी आवश्यकता से काफी अधिक जमीन उपलब्ध है और उन्हें अपने उद्योग का विविधीकरण/ विस्तारीकरण/ नई इकाई की स्थापना

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

के उद्देश्य से अतिरिक्त धनराशि की आवश्यकता है, जो उनके पास उपलब्ध सरप्लस भूमि के विक्रय से अर्जित धनराशि से करना चाहते हैं।

3. उपरोक्त वर्णित तथ्यों के आलोक में औद्योगिक विकास विभाग (तत्कालीन उद्योग विभाग) द्वारा निजी कम्पनियों के लिये अधिग्रहीत भूमि, जो उद्योगों की स्थापना के लिए विभिन्न कम्पनियों को गवर्नमेंट ग्राण्ट एक्ट के तहत ट्रान्सफर डीड/ अनुबन्ध के माध्यम से दी गयी है, को फ्रीहोल्ड किये जाने हेतु निम्नवत निर्णय लिये गये हैं :-

3.1 ऐसी औद्योगिक इकाईयां जो रूग्ण घोषित हो/ बन्द पड़ी हो अथवा ऐसी प्रदूषणकारी/ खतरनाक कार्यरत औद्योगिक इकाईयां जो प्रदूषण के दृष्टिकोण से मानवीय स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिए हानिकारक हैं और जिन्हें जनहित में अथवा पर्यावरणीय कारणों से बन्द किये जाने/ शहर के बाहर स्थानान्तरित किये जाने की बाध्यता हो, को फ्रीहोल्ड किया जाना :-

(I) औद्योगिक परियोजनाओं हेतु औद्योगिक विकास विभाग (तत्कालीन उद्योग विभाग) द्वारा निजी कम्पनियों के लिए अधिग्रहीत भूमि, जो विभिन्न कम्पनियों को ट्रान्सफर डीड/ अनुबन्ध के माध्यम से दी गयी है, का फ्रीहोल्ड में परिवर्तन उसी दशा में अनुमन्य होगा, जब ऐसी भूमि पर स्थापित औद्योगिक इकाई रूग्ण घोषित हो/ बन्द पड़ी हो अथवा ऐसी प्रदूषणकारी/ खतरनाक कार्यरत औद्योगिक इकाईयां, जो प्रदूषण के दृष्टिकोण से मानवीय स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिए हानिकारक हैं, जिन्हें जनहित में अथवा पर्यावरणीय कारणों से बन्द किये जाने/ शहर के बाहर स्थानान्तरित किये जाने की बाध्यता हो।

(II) रूग्ण/ बन्द पड़ी औद्योगिक इकाईयों के सम्बन्ध में बी0आई0एफ0आई0आर0 के निर्णय की प्रति तथा प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से बन्द किये जाने/ शहर के बाहर स्थानान्तरित किये जाने के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड/ पर्यावरण विभाग का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(III) रूग्ण/ बन्द पड़ी औद्योगिक इकाईयों के सम्बन्ध में फ्री-होल्ड की कार्यवाही बी0आई0एफ0आई0आर0/ मा0 न्यायालयों/ मा0 उच्च न्यायालयों/ मा0 उच्चतम् न्यायालय द्वारा रूग्ण औद्योगिक इकाईयों के सम्बन्ध में पारित किये गये आदेश का अनुपालन करते हुए उस दशा में की जाएगी जब वे आदेश अन्तिम हो गये हों।

3.2 ऐसी कार्यरत औद्योगिक इकाईयां जिनके पास मानक से अधिक भूमि उपलब्ध हैं, ऐसी सरप्लस भूमि का फ्री-होल्ड किया जाना :-

(I) औद्योगिक परियोजनाओं हेतु औद्योगिक विकास विभाग (तत्कालीन उद्योग विभाग) द्वारा निजी कम्पनियों के लिए अधिग्रहीत भूमि, जो विभिन्न कम्पनियों को ट्रांसफर डीड/ अनुबन्ध के माध्यम से दी गयी है, का फ्रीहोल्ड में परिवर्तन उसी दशा में अनुमन्य होगा, जब ऐसी इकाई को 1.0 हेक्टेयर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल की

http://shasanadesh.up.nic.in

भूमि औद्योगिक प्रयोजन हेतु दी गयी हो और ऐसी आवंटित भूमि पर वर्तमान में औद्योगिक इकाई कार्यरत हो।

(II) ऐसे प्रकरणों में औद्योगिक इकाई के लिए मानक से अधिक सरप्लस भूमि की उपलब्धता के प्रमाणन के लिए स्थानीय जिलाधिकारी, स्थानीय संयुक्त उद्योग निदेशक तथा स्थानीय क्षेत्रीय प्रबन्धक, यू0पी0एस0आई0डी0सी0 की त्रिसदस्यीय समिति की रिपोर्ट वांछित होगी।

3.3 ऐसी औद्योगिक इकाईयां जिन्हें ट्रान्सफर डीड/ अनुबन्ध के माध्यम से भूमि दी गयी है, और यदि औद्योगिक इकाई वहां पर संचालित होने के बाद पूर्णत: बन्द पड़ी है और जिसे पुनर्वासित किया जाना सम्भव नहीं है, भले ही ऐसे औद्योगिक इकाई बी0एफ0आई0आर0 के निर्णय हेतु संदर्भित न हो, ऐसे इकाईयां विवाद रहित होने की स्थिति में इनसे अध्यासित भूमि का इस नीति की व्यवस्थानुसार फ्रीहोल्ड अनुमन्य होगा। ऐसे प्रकरणों में इस आशय के प्रमाणन के लिए पिकप तथा उत्तर प्रदेश वित्तीय निगम के वरिष्ठ प्रबन्धक से अनिम्न स्तर के अधिकारियों की संयुक्त रिपोर्ट वांछित होगी।

3.4 ऐसी संचालित औद्योगिक इकाईयां जिन्हें ट्रान्सफर डीड/ अनुबन्ध के माध्यम से भूमि दी गयी है तथा जो विस्तार हेतु भूमि की अतिरिक्त आवश्यकता होने अथवा जिन्हें कन्जेशन, यातायात एवं परिवहन सम्बन्धी समस्याओं के कारण वर्तमान स्थल पर कार्यशील रहना व्यवहारिक नहीं है और शहर के बाह्य क्षेत्रों में स्थानान्तरण के लिए इच्छुक हों, से अध्यासित भूमि का इस नीति की व्यवस्थानुसार फ्री-होल्ड अनुमन्य होगा। ऐसे प्रकरणों में इस आशय के प्रमाणन के लिए स्थानीय जिलाधिकारी, स्थानीय संयुक्त उद्योग निदेशक तथा स्थानीय क्षेत्रीय प्रबन्धक, यू0पी0एस0आई0डी0सी0 की त्रिसदस्यीय समिति की रिपोर्ट वांछित होगी।

4. औद्योगिक परियोजनाओं हेतु ट्रान्सफर डीड/ अनुबन्ध के माध्यम से दी गयी भूमि का तात्कालिक प्रभाव से चालू लीज के विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता के पक्ष में फ्री-होल्ड करने की तिथि को जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित तत्समय प्रचलित सर्किल रेट के 15 प्रतिशत पर फ्री-होल्ड किया जाएगा। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची-1ख के अनुच्छेद-23(क) की व्यवस्था के अनुसार फ्री-होल्ड किये जाने हेतु निर्धारित मूल्यांकन कर स्टाम्प शुल्क की देयता सुनिश्चित की जायेगी।

5. भूमि के फ्री-होल्ड के सम्बन्ध में निर्णय लेने हेतु शासन स्तर पर निम्नानुसार उच्च स्तरीय समिति गठित की जाती है :-

(1)	अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त,उ0प्र0शासन	अध्यक्ष
(2)	प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग,उ0प्र0शासन	सदस्य-संयोजक

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

(3)	प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन,उ0प्र0शासन	सदस्य
(4)	प्रमुख सचिव, वित्त विभाग,उ0प्र0शासन	सदस्य
(5)	प्रमुख सचिव, न्याय विभाग,उ0प्र0शासन	सदस्य
(6)	प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग,उ0प्र0शासन	सदस्य
(7)	संबंधित जनपद के जिलाधिकारी	सदस्य
(8)	प्रबन्ध निदेशक,यू0पी0एस0आई0डी0सी0	सदस्य

उच्च स्तरीय समिति द्वारा संबंधित भूमि की लोकेशन, उसके चारों ओर हो चुके विकास/ निर्माण की प्रकृति, यातायात कनेक्टिविटी, भूमि की प्रचलित मार्केट वैल्यू आदि के आलोक में विचार कर फ्री-होल्ड हेतु अपनी संस्तुति प्रस्तुत की जायेगी, जिस पर मा0 मंत्रि परिषद के अनुमोदन से अन्तिम निर्णय लिया जायेगा।

6. फ्री-होल्ड के लिए अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्नवत होंगे :-

6.1 ट्रांसफर डीड/ अनुबन्ध के माध्यम से दी गयी भूमि के फ्रीहोल्ड का सम्बन्ध केवल भूमि के स्वामित्व परिवर्तन से है, भू-उपयोग परिवर्तन से नहीं, अर्थात फ्रीहोल्ड के उपरान्त भूमि आवेदक के स्वामित्व में निहित हो जायेगी।

6.2 भूमि का उपयोग यदि महोयाजना/ जोनल डेवलपमेंट प्लान/ ले-आउट प्लान में अंकित भू-उपयोग से भिन्न में किया जाना प्रस्तावित है, तो भूमि के फ्रीहोल्ड के उपरान्त नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा।

6.3 यदि किसी कम्पनी द्वारा भूमि का भू-उपयोग ट्रांसफर डीड/ अनुबन्ध की शर्तों के विरूद्ध किया जा रहा है, तो फ्रीहोल्ड उसी दशा में किया जायेगा जब उसके द्वारा भूमि का उपयोग लीज की शर्तों के अनुरूप पुनर्स्थापित कर लिया जाए।

6.4 भूमि के फ्रीहोल्ड में परिवर्तन से प्राप्त धनराशि कोषागार में सुसंगत लेखाशीर्षक के अन्तर्गत जमा कराई जायेगी।

6.5 फ्रीहोल्ड की सुविधा ट्रांसफर डीड/ अनुबन्ध में अंकित समस्त प्रकृति के उपयोगों के लिए अनुमन्य होगी।

6.6 अवैध कब्जेदार के पक्ष में किसी भी प्रकार की भूमि का फ्रीहोल्ड अनुमन्य नहीं होगा।

6.7 भू-स्वामित्व को लेकर किसी प्रकार का विधिक विवाद होने पर फ्रीहोल्ड तब तक अनुमन्य नहीं होगा, जब तक कि विवाद का समाधान न हो जाए। इसी प्रकार मूल डीडधारक तथा विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

के मध्य कोई विवाद होने की दशा में आवेदन-पत्र तभी स्वीकार्य होगा, जब विवाद का समाधान हो जाए।

6.8 भूमि के पक्ष में किसी प्रकार का लीजरेन्ट अथवा अन्य कोई बकाया होने की स्थिति में ट्रांसफर डीड/ अनुबन्ध की शर्तो में निर्धारित ब्याजदर पर बकाए का भुगतान आवेदक द्वारा करना होगा और उसके पश्चात ही फ्रीहोल्ड पर विचार किया जायेगा।

6.9 भूमि यदि बन्धक रखी गयी हो, तो ऐसे प्रकरणों में फ्रीहोल्ड तभी अनुमन्य होगा, जब जिस व्यक्ति/ संस्था के पक्ष में भूमि बन्धक रखी गयी हो, से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाए।

7. भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु आवेदन की प्रक्रिया निम्नवत होगी :-

7.1 आवेदक द्वारा भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु निर्धारित प्रपत्र पर आवेदन-पत्र शासन में प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग को प्रस्तुत किया जायेगा।

7.2 आवेदन-पत्र के साथ नॉन-रिफण्डेबल प्रोसेसिंग फीस के रूप में प्रत्येक 1.0हेक्टेयर अथवा उसके अंश पर रू0 2500/- की दर से धनराशि सुसंगत लेखाशीर्षक के अंतर्गत कोषागार में जमा करके उसके चालान की प्रति संलग्न की जायेगी।

7.3 आवेदन-पत्र के साथ प्रोसेसिंग फीस एवं फ्रीहोल्ड हेतु देय धनराशि का 25 प्रतिशत नियमानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर बैंक ड्राफ्ट (जो प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग,उ0प्र0शासन के पक्ष में देया होगा) के माध्यम से जमा की जायेगी तथा आवेदन-पत्र जिस तिथि को जमा किया जायेगा, वही तिथि आवेदन की तिथि मानी जायेगी।

स्वमूल्यांकन के आधार पर जमा की जाने वाली धनराशि -संबंधित भूखण्ड का सर्किल रेट X भूखण्ड का क्षेत्रफल X फ्रीहोल्ड के लिए निर्धारित दर X 25 प्रतिशत।

7.4 ऐसे प्राप्त आवेदन-पत्र परीक्षणोपरान्त पूर्ण पाये जाने की दशा में फ्री-होल्ड के लिए गठित उच्चस्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किये जायेंगे तथा समिति की संस्तुति प्राप्त होने के बाद सक्षम स्तर के अनुमोदन के उपरान्त ही फ्रीहोल्ड के सम्बन्ध में आदेश निर्गत किया जायेगा।

7.5 प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग,उ0प्र0शासन द्वारा डिमाण्ड नोटिस जारी करने के उपरान्त फ्रीहोल्ड के लिए आगणित अवशेष धनराशि आवेदक द्वारा बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से 90 दिन के

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

अन्दर एकमुश्त जमा करनी होगी। यदि आवेदक उक्त अवधि में सम्पूर्ण धनराशि जमा करने में असमर्थ हो, तो आवेदक के अनुरोध पर देय धनराशि को अधिकतम 01 वर्ष में 14 प्रतिशत साधारण ब्याज सहित वसूल करने पर आवेदक की सुविधानुसार सामान्य मासिक किश्तों का निर्धारण किया जा सकता है।

7.6 भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु विक्रय-विलेख के पंजीकरण के समय ट्रान्सफर डीड तत्समय निरस्त कर दी जायेगी और उसकी मूल प्रति पर तद्नुसार अंकन करते हुए विक्रय-विलेख के साथ आवेदक को वापस कर दी जायेगी।

7.7 आवेदन-पत्र के साथ आवेदक द्वारा निम्न दस्तावेज जमा किये जायेंगे :-

(क) भूमि के ट्रान्सफर डीड/ अनुबन्ध की सत्यापित प्रतिलिपि।

(ख) जिस व्यक्ति के पक्ष में फ्रीहोल्ड होना है, उसके पक्ष में विधिक उत्तराधिकार अथवा अन्य विधिक अधिकार प्राप्त होने का प्रमाण-पत्र।

(ग) भूमि का भौतिक कब्जा उस व्यक्ति के पक्ष में होने का प्रमाण-पत्र जिसके पक्ष में फ्रीहोल्ड होना है।

(घ) इस आशय का प्रमाण पत्र कि फ्रीहोल्ड हेतु प्रस्तावित भूमि के पक्ष में समस्त बकाया धनराशि यथा लीज रेन्ट, आदि का भुगतान किया जा चुका है।

(ड.) रूग्ण/ बंद औद्योगिक इकाईयों के सम्बन्ध में बी0आई0एफ0आर0 के निर्णय की प्रति।

(च) मा0 न्यायालयों / मा0 उच्च न्यायालय/ मा0 उच्चतम न्यायालय तथा बी0आई0एफ0आर0 का निर्णय, जो अन्तिम हो गया हो, की प्रति।

(छ) प्रदूषणकारी एवं खतरनाक उद्योगों के सम्बन्ध में उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड/ पर्यावरण विभाग द्वारा ऐसी इकाई को बन्द करने अथवा शहर के बाहर स्थानान्तरित करने से संबंधित जारी प्रमाण-पत्र।

(ज) ऐसी कार्यरत औद्योगिक इकाईयां जिनके पास मानक से अधिक भूमि उपलब्ध है, उस दशा में ऐसी सरप्लस भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु मानक से अधिक सरप्लस भूमि की उपलब्धता के प्रमाणन के लिए त्रिसदस्यीय समिति की रिपोर्ट।

(झ) ऐसी औद्योगिक इकाईयां जो संचालित होने के बाद पूर्णत: बन्द पड़ी हैं और जिसे पुनर्वासित किया जाना सम्भव नहीं है, भले ही ऐसी

http://shasanadesh.up.nic.in

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

औद्योगिक इकाई बी0एफ0आई0आर0 के निर्णय हेतु संदर्भित न हों, के सन्दर्भ में दो सदस्यीय समिति की रिपोर्ट।

(ट) ऐसी संचालित औद्योगिक इकाईयां जिन्हें विस्तार हेतु भूमि की अतिरिक्त आवश्यकता होने अथवा जिन्हें कन्जेशन यातायात एवं परिवहन सम्बन्धी समस्याओं के कारण वर्तमान स्थल पर कार्यशील रहना व्यवहारिक नहीं है, के संदर्भ में त्रिसदस्यीय समिति की रिपोर्ट।

8. भू-अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत अधिग्रहीत भूमि को फ्री-होल्ड करते समय भू-अर्जन अधिनियम, 1894 एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्राविधानों का पालन सुनिश्चित किया जायेगा। फ्री-होल्ड से प्राप्त धनराशि राजकोष में जमा की जायेगी।

9. कृपया उक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,
(अलकनन्दा दयाल)
सचिव।

संख्या-638/ 77-3-16 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख स्टाफ आफीसर,मुख्य सचिव,उ0प्र0शासन।
2. समस्त प्रमुख सचिव/ सचिव,उ0प्र0शासन।
3. प्रबन्ध निदेशक,यू0पी0एस0आई0डी0सी0,ए-1/ 4, लखनपुर,कानपुर।
4. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा/ ग्रेटर नोएडा/ यमुना एक्सप्रेसवे/ लीडा/ सीडा/ गीडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,उ0प्र0, लखनऊ।
6. औद्योगिक विकास विभाग के समस्त अनुभाग।
7. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
(अनिल कुमार)
अनु सचिव।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.nic.in से सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasanadesh.up.nic.in