RNI No. MAHBIL /2009/37831

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष १२, अंक १०६(२)] शुक्रवार, जुलै १०, २०२६/आषाढ १९, शके १९४८ [पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक ३९४

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांन्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

महसूल व वन विभाग

मंत्रालय, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक,
मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १० जुलै २०२६.

अधिसूचना

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६.

क्रमांक जमीन-२०२५/प्र.क्र.२९/जमीन-१.— ज्याअर्थी, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ (१९६६ चा महा. अधि. ४१) च्या कलम ३२८ आणि कलम २९अ अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा व त्याबाबत समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून "महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरित करणे) नियम, २०२५" यामध्ये सुधारणा करण्यासाठी योजिले आहे. त्या नियमांचा मसुदा उक्त संहितेच्या कलम ३२९ च्या, पोट-कलम (१) द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे, त्याद्वारे बाधा पोहचण्याचा संभव असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या माहितीसाठी यापूर्वी दिनांक ०५ जून २०२६ रोजी अधिसूचना प्रसिद्ध करून दिनांक १४ जून २०२६ पर्यंत हरकती व सूचना मागविण्यात आल्या होत्या ;

ज्याअर्थी, उक्त अधिसूचनेच्या अनुषंगाने प्राप्त झालेल्या हरकती व सूचना शासनाने विचारात घेऊन, प्रारूप नियमामध्ये सुधारणा करण्याचे शासनास उचित वाटले आहे.

आता, त्याअर्थी, उक्त संहितेच्या अधिनियमांच्या कलम ३२८ आणि कलम २९ अ अन्वये प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा व त्याबाबत समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून उक्त संहितेच्या कलम ३२९, पोट-कलम (१) नुसार यापूर्वी प्रसिद्ध केलेल्या नियमांचा मसुदा विचारात घेऊन, खालील नियम तयार करण्यात येत आहेत :—

नियम

१. या नियमांना "महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतर करणे) (दुसरी सुधारणा) नियम, २०२६" असे म्हणावे.

२. "महाराष्ट्र जमीन महसूल (भोगवटादार वर्ग-२ आणि भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतर करणे) नियम, २०२५" मधील नियम ४ नंतर, खालील नियम समाविष्ट केले जातील, म्हणजेच :—

५. जिथे शासकीय जमीन केंद्र सरकार किंवा राज्य सरकारच्या विभागाला, संस्थेला, कॉर्पोरेशनला (महानगरपालिका/ महामंडळ), कोणत्याही सार्वजनिक प्राधिकरणाला किंवा व्यक्तीला, सार्वजनिक सुविधा किंवा अत्यावश्यक सेवा पुरवण्यासाठी मंजूर करण्यात आली असेल, अशी जमीन भोगवटादार वर्ग-दोन मधून भोगवटादार वर्ग-एक मध्ये रूपांतरित केली जाणार नाही.

६. मिश्र प्रयोजनासाठी (जसे की निवासी आणि वाणिज्यिक किंवा निवासी आणि औद्योगिक) मंजूर किंवा परवानगी दिलेल्या शासकीय जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-दोन मधून भोगवटादार वर्ग-एक मध्ये रूपांतर करण्याच्या बाबतीत, अशा रूपांतरासाठी शासनाला देय असणारा नजराणा (प्रीमियम), संबंधित वापराखालील क्षेत्राच्या आधारावर प्रमाणशीरपणे (proportionately) मोजला जाईल.

७. शासकीय भाडेपट्ट्यावरील जमिनीच्या भोगवटादार वर्ग-दोन मधून भोगवटादार वर्ग-एक मध्ये रूपांतरणाच्या बाबतीत, जिथे वार्षिक भाडेपट्टा कराराचा उर्वरित कालावधी शिल्लक असेल, तर भाडेपट्टा कराराचा असा उर्वरित कालावधी विचारात घेतला जाणार नाही.

८. जर कोणतीही शासकीय जमीन निवासी, वाणिज्यिक किंवा औद्योगिक प्रयोजनासाठी मंजूर करण्यात आली असेल आणि त्यानंतर विद्यमान कायदे, नियम, शासकीय निर्णय किंवा आदेशांनुसार सक्षम प्राधिकाऱ्याने वापरामध्ये बदल अधिकृत केला असेल, तर रूपांतर नजराण्याचा (conversion premium) दर या नियमांच्या नियम ३ नुसार अशा अधिकृत वापर बदलावर आकारला जाईल.

९. जर एखाद्या व्यक्तीला, संस्थेला किंवा ट्रस्टला भाडेपट्ट्याने दिलेली शासकीय जमीन सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या मंजुरीने सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे हस्तांतरित केली गेली असेल, किंवा एखादे अनधिकृत हस्तांतरण नंतर सक्षम प्राधिकाऱ्याने नियमित केले असेल, तर अशी जमीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या प्रयोजनासाठी मंजूर करण्यात आली असल्याचे मानले जाईल आणि भोगवटादार वर्ग-दोनचे भोगवटादार वर्ग-एक मध्ये रूपांतर करण्यासाठी हे नियम अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला लागू होतील.

१०. ज्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने नियम ३ अन्वये रूपांतराचा लाभ घेतला आहे, ती संस्था जर स्वतः पुनर्विकासाचा (self-redevelopment) पर्याय निवडत असेल, तर तिने जमीन रूपांतराच्या दिनांकापासून दोन वर्षांच्या आत स्वतः पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुरू करणे आवश्यक आहे.

(i) जर अशी सहकारी गृहनिर्माण संस्था भोगवटादाराच्या नियंत्रणाबाहेरील कोणत्याही कारणामुळे दोन वर्षांच्या आत स्वतः पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुरू करू शकली नाही आणि शासनाचे त्याबाबत समाधान झाले, तर शासन लेखी कारणे नोंदवून, स्वतः पुनर्विकासाची प्रक्रिया सुरू करण्यासाठी आणखी दोन वर्षांची मुदतवाढ मंजूर करू शकते किंवा नाकारू शकते.

(ii) जर सहकारी गृहनिर्माण संस्था दोन वर्षांच्या कालावधीत किंवा यथास्थिती, पुढील वाढीव दोन वर्षांच्या कालावधीत स्वतः पुनर्विकास सुरू करण्यात अपयशी ठरली, किंवा कोणत्याही टप्प्यावर असे आढळले की पुनर्विकास खासगी विकासकामार्फत केला जात आहे, तर भरलेला नजराणा (premium) शासनाकडे जप्त केला जाईल आणि जमीन पुन्हा भोगवटादार वर्ग-दोन मध्ये पूर्ववत केली जाईल.

११. जिथे शासकीय जमीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला भोगवटा हक्काच्या आधारावर किंवा भाडेपट्ट्याच्या आधारावर मंजूर करण्यात आली असेल आणि अशा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदर भूखंड भोगवटादार वर्ग-दोन मधून भोगवटादार वर्ग-एक मध्ये रूपांतरित करण्यासाठी अर्ज करण्याचा मानस असेल, तर अशा गृहनिर्माण सहकारी संस्थेने जमीन भोगवटादार वर्ग-दोन मधून भोगवटादार वर्ग-एक मध्ये रूपांतरित करण्यासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या ५१ टक्के सदस्यांची पूर्व संमती मिळवणे आवश्यक आहे.

१२. जिथे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांना वैयक्तिकरित्या भूखंड वाटप करण्यात आले आहेत आणि संबंधित व्यक्तींची नावे सदर भूखंडाच्या मालमत्ता पत्रकावर किंवा गाव नमुना नंबर ७/१२ च्या उताऱ्यावर नोंदवली गेली आहेत, अशा व्यक्ती

उप निबंधक सहकारी संस्थां यांच्याकडून ना-हरकत प्रमाणपत्र (NOC) प्राप्त केल्यानंतर, जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-दोन मधून भोगवटादार वर्ग-एक मध्ये रूपांतर करण्यासाठी जिल्हाधिकाऱ्यांकडे अर्ज करू शकतात. जिल्हाधिकारी, शासनाच्या पूर्व मंजुरीने, अशा जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-दोन मधून भोगवटादार वर्ग-एक मध्ये रूपांतर मंजूर करू शकतात.

१३. (१) जिथे रूपांतरासाठीची नजराणा रक्कम (premium amount) रुपये एक कोटीपेक्षा जास्त असेल, तिथे जिल्हाधिकारी अर्जाची छाननी करून निर्णय घेतील आणि असा अर्ज प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत शासनाच्या मंजुरीसाठी सादर करतील.

(२) शासनाची मंजुरी मिळाल्यानंतर, जिल्हाधिकारी, मंजुरीच्या दिनांकापासून पंधरा दिवसांच्या आत, किंवा जिल्हाधिकारी स्तरावरील परिपूर्ण प्रकरणात संबंधित अर्जदाराला अशी नोटीस बजावल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत नजराणा रक्कम भरण्याची नोटीस बजावतील.

(३) जर अर्जदार अशा नोटीस बजावल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत परंतु त्या आर्थिक वर्षाचे ३१ मार्चपर्यंत नजराणा रक्कम भरण्यात अपयशी ठरला, तर अशा दिनांक ०१ एप्रिल रोजी लागू झालेल्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे, यथास्थिती ३१ मार्च पूर्वीच ३ महिने पूर्ण होत असल्यास नोटिसीच्या अंतिम दिनांकापासून पुढील तीन महिन्यांच्या कालावधीसाठीच्या पुढील दिवसांवर नजराणा रकमेवर दंड आकारला जाईल आणि असा दंड प्रचलित शासकीय व्याजाच्या दराने आकारला जाईल.

(४) जर नजराणा रक्कम अशी नोटीस बजावल्याच्या दिनांकापासून सहा महिन्यांच्या कालावधीमध्ये न भरलेली राहिली, तर असा रूपांतरण आदेश रद्द समजला जाईल आणि प्रकरण बंद असल्याचे समजण्यात येईल.

(५) जिल्हाधिकारी, नजराणा आकारण्याच्या प्रयोजनासाठी, पूर्व मंजुरी देणाऱ्या शासकीय आदेशाच्या दिनांकास लागू असलेल्या जमिनीच्या वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये (Annual Statement of Rates - A.S.R. / रेडी रेकनर) नमूद केलेले जमिनीचे दर विचारात घेतील.

१४. सदरचे नियम हे शासनाने मूलतः शासकीय असलेली जमीन ही भाडेपट्ट्याने किंवा कब्जा हक्काने प्रदान केलेल्या जमिनींनाच लागू होत असल्याने अशा जमिनींबाबत अन्य कायद्यातील तरतुदीप्रमाणे वापर, हस्तांतरण किंवा इतर निर्बंध असल्यास, या नियमांतर्गतचे रूपांतरण हे उक्त कायद्यातील निर्बंधास सुद्धा अधिन राहील.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

संजय धारुरकर,
शासनाचे उप सचिव.

REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT

Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,
Mumbai 400 032, dated the 10th July 2026.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA LAND REVENUE CODE, 1966.

No. Jamin 2025/C.R.29/Jamin-1.— Whereas, by the Government Notification, Revenue and Forest Department, No. Jamin 2025/C.R.29/Jamin-1, dated the 05th June 2026, The Government of Maharashtra had published the draft of rules for Conversion of Occupancy Class-II and Leasehold lands into Occupancy Class-I lands, which were proposed to be made, in exercise of the powers conferred by sections 29A and 328 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966) (hereinafter referred to as "the said code") and of all other powers enabling it in that behalf, for information of all the persons likely to be affected thereby, and notice was thereby given that the said draft would be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after 14th June 2026 ;

And Whereas, various objections and suggestions received pursuant to the said notification have been considered by the Government ;

And Whereas, after considering the objections and suggestions received, the Government considered it expedient to modify certain provisions of draft rules.

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sections 29A and 328 of the said Code, and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra, hereby makes the following rules, the same having been previously published as required by sub-section *(1)* of section 329 of the said Code, namely :—

RULES

1. These rules may be called the "Maharashtra Land Revenue (Conversion of Occupancy Class-II and Leasehold Lands into Occupancy Class-I) (Second Amendment) Rules, 2026".

2. In the "Maharashtra Land Revenue (Conversion of Occupancy Class- II and Leasehold Lands into Occupancy Class-I) Rules, 2025", after Rule 4, the following rules shall be inserted, namely:—

5. Where the Government land is granted to the Department of Central Government or State Government, Institution, Corporation or individual, for providing public facilities or essential services, such land shall not be converted from Occupancy Class-II to Occupancy Class-I.

6. In case of conversion of Government land from Occupancy Class-II to Occupancy Class-I, granted or permitted for mixed use (such as residential and commercial or residential and industrial), premium payable to the Government for such conversion shall be calculated proportionately based on the area under the respective use.

7. In case of conversion of the Government leasehold land from Occupancy Class-II to Occupancy Class-I where the annual lease agreement has a remaining period, then such remaining period of the lease agreement shall not be taken into consideration.

8. If any Government land is granted for residential, commercial or industrial purpose and if a change of use has been authorized subsequently by a Competent Authority under existing laws, rules, Government decisions or Orders, then the rate of conversion premium shall be charged on such authorized change of use as per rule 3 of these rules.

9. If the Government land leased to individual, institution or trust is transferred to a Co-operative Housing Society with the approval of the Competent Authority or if an unauthorized

transfer has been regularized subsequently by the Competent Authority, then such land shall be deemed to be granted for the purpose of Co-operative Housing Society and these rules shall apply to such Co-operative Housing Society for conversion of Occupancy Class-II into Occupancy Class-I.

10. The Co-operative Housing Society who has availed conversion under rule 3, opts for the self-redevelopment, it shall start the self- redevelopment process within two years from the date of conversion of land.

(*i*) If such Co-operative Housing Society does not start the self-redevelopment process within two years, because of any reason beyond the control of the occupant and if the Government satisfies of the same, then the Government may after recording reasons in writing either grant or deny a further extension of two years to start the self-redevelopment process.

(*ii*) If Co-operative Housing Society fails to start the self-redevelopment within the period of two years or within the further extended period of two years as the case may be. If it is found at any stage that redevelopment is being done through a private developer, then the premium paid shall be forfeited to the Government and land shall be restored back to Occupancy Class-II.

11. Where the Government land has been granted to the Co-operative Housing Society on an occupancy rights basis or on a leasehold basis, and such Co-operative Housing Society intends to apply for the conversion of the said plot from Occupancy Class-II to Occupancy Class-I, then such Co-operative Housing Society shall obtain the prior consent of fifty one percent. of the members of the Co-operative Housing Society for conversion of land from Occupancy Class-II into Occupancy Class-I.

12. Where the plots have been allotted individually to the members of the Co-operative Housing Society and the names of the concerned individuals are recorded on the Property Card or Village Form No. 7/12 extract of the said plot, such individuals may apply for the conversion of the land from Occupancy Class-II to Occupancy Class-I to the Collector after obtaining a No-Objection Certificate (NOC) from the Deputy Registrar of Co-operative Societies. The Collector, with the prior approval of the Government, may grant the conversion of such land for conversion of Occupancy Class-II into Occupancy Class-I.

13. (*1*) Where the premium amount for conversion exceeds rupees one Crore, the Collector shall scrutinize and decide the application and submit the same for the approval of the Government within three months from the date of receipt of such application.

(*2*) After obtaining the approval of the Government, or in complete cases at the collector level, the Collector, within fifteen day from the date of approval, shall serve a notice to the concerned applicant to pay the amount of premium within the three months from the date of service of such notice.

(*3*) If the applicant fails to pay the premium amount within a period of three months from the date of serving such notice but before March 31 of that financial year, then if the 3 months expire before March 31, a penalty shall be charged on the premium amount for the subsequent days of the next three-month period from the final date of the notice, calculated at the rates specified in the Annual Statement of Rates (Ready Reckoner) that came into force on April 01, and such penalty shall be computed at the prevailing Government interest rate.

(*4*) If the premium amount remains unpaid for the period of six-month from the date of service of such notice, then such conversion order shall be deemed to be cancelled and the case shall be considered closed.

(*5*) The Collector shall consider the land rates specified in the Annual Statement of Rates of lands (A.S.R.) applicable on the date of the Government order granting prior approval for the purpose of levying the premium.”.

14. These rules shall only apply to the lands originally owned by the government and are granted on lease or occupancy rights, any conversion under these rules shall also be subject to the restrictions regarding the use, transfer or any other matter contained in any other law.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

SANJAY DHARURKAR,
Deputy Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, SMT. MANISHA KUMBHAR, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, SMT. MANISHA KUMBHAR.