संख्या-2/2015/215/एक-13-2015-20(48)/2011

प्रेषक,

सुरेश चन्द्रा,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा मे,

1- समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।

2- समस्त मण्डलायुक्त/समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

3- आयुक्त एवं निदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद,उ0प्र0।

4- समस्त विभागाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।

राजस्व अनुभाग-13 लखनऊ दिनांक 19 मार्च, 2015

विषय- भू-स्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर भूमि क्रय करने के संबंध में प्रक्रिया का निर्धारण।

महोदय,

राजस्व अनुभाग-13 के शासनादेश संख्या-632/एक-13-11-20(29)/2004, दिनांक 02 जून, 2011 द्वारा निर्गत नीति के अनुसार सभी प्रयोजनों के लिए भूमि प्राप्त करने की प्रदेश की सामान्य नीति यह है कि भू-स्वामियों एवं अर्जन निकायों के मध्य आपसी समझौते के आधार पर क्रय से संबंधित नियमों/आदेशों के अनुसार भूमि सीधे भू-स्वामियों से क्रय की जाय। भारत सरकार द्वारा भू-अर्जन अधिनियम, 1894 को निरस्त करते हुए **"भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (अधिनियम संख्या 30 सन् 2013)"** प्रख्यापित किया गया है जो 01-01-2014 से प्रभावी है। इस अधिनियम की धारा 46 में निर्दिष्ट व्यक्तियों से भिन्न व्यक्तियों की दशा में सीधे भूमि क्रय करने पर उक्त अधिनियम की दूसरी अनुसूची में उल्लिखित पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन संबंधी लाभ दिये जाने एवं क्रय की कार्यवाही कलेक्टर के माध्यम से करने की व्यवस्था है।

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।

2- वर्ष 2013 के नये अधिनियम के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया समय एवं श्रम साध्य होने एवं सीधे भूमि क्रय करने की व्यवस्था को प्रोत्साहित किये के उददेश्य से प्रदेश के राजकीय विभागों, स्वायत्तशासी निकायों, विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक प्राधिकरण, विभिन्न विभागों के प्रशासनिक नियंत्रण में गठित परिषदों एवं प्रदेश में कार्यान्वित होने वाली पब्लिक-प्राइवेट भागीदारी परियोजनाओं आदि अर्थात इन "क्रय निकायों" के लिए भू-स्वामियों से सीधे भूमि क्रय किये जाने हेतु प्रक्रिया निर्धारित की जा रही है।

3- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा उपर प्रस्तर-2 में उल्लिखित क्रय निकायों हेतु भू-स्वामियों / कृषकों से आपसी सहमति के आधार पर भूमि क्रय करने हेतु निम्नवत् प्रक्रिया निर्धारित की जाती है।

(क) लघु परियोजनाओं हेतु

(1) उपरोक्त क्रय निकायों हेतु "लघु परियोजनाओं" अर्थात ऐसी परियोजनाएं जिनमें परियोजना के लिए क्रय की जाने वाली भूमि की कुल कीमत रू0 10·00 करोड तक है, के लिए भूमि की दरों की स्वीकृति एवं कुल भूमि मूल्य के अनुमोदन हेतु संबंधित अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व) की अध्यक्षता में निम्नानुसार "जिला (लघु परियोजना) क्रय की दर तथा कुल भूमि मूल्य अनुमोदन समिति" का गठन किया जाता है:-

1-	अपर जिलाधिकारी(वि0/रा0)	अध्यक्ष
2-	संबंधित अपर जिलाधिकारी(भू0अ0)/विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/उप भूमि अध्याप्ति अधिकारी	सदस्य
3-	संबंधित उप जिलाधिकारी(परियोजना प्रशासक)	सदस्य
4-	संबंधित सब रजिस्ट्रार/उप महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन/ सहायक महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन	सदस्य
5-	क्रय निकाय/विभाग द्वारा प्राधिकृत अधिकारी	सदस्य सचिव

(2) सदस्य सचिव द्वारा समिति की बैठकों एवं कार्यवाहियों का संचालय किया जायेगा। समिति क्रय निकाय द्वारा अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व) के समक्ष भूमि क्रय करने का प्रस्ताव/संदर्भ/आवेदन पत्र प्रस्तुत करने के एक माह के अन्दर क्रय की जाने वाली भूमि की दर एवं कुल भूमि मूल्य का विनिश्चय करते

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

हुए प्रस्ताव अनुमोदन हेतु संबंधित जिलाधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करेगी। यदि निर्धारित अवधि में समिति द्वारा अपेक्षित कार्यवाही पूर्ण नहीं की जाती है तो अपर जिलाधिकारी(वित्त एवं राजस्व)/अध्यक्ष समिति द्वारा विलम्ब का स्पष्टीकरण संबंधित जिलाधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।

(3) अपर जिलाधिकारी द्वारा अनुमोदित दर एवं कुल भूमि मूल्य पर संबंधित जिलाधिकारी द्वारा 15 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान करने पर निर्णय ले लिया जायेगा और तदनुसार अपर जिलाधिकारी को सूचित किया जायेगा। यदि निर्धारित अवधि में जिलाधिकारी द्वारा यथोचित निर्णय नहीं लिया जाता है तो विलंब का स्पष्टीकरण मण्डलायुक्त के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।

(4) जिलाधिकारी के अनुमोदन के उपरान्त क्रय निकाय द्वारा सीधे क्रय की कार्यवाही की जायेगी और पृथक से और किसी स्तर का अनुमोदन अपेक्षित नहीं होगा।

(ख) मध्यम एवं वृहद परियोजनाओं हेतु

(1) उपरोक्त क्रय निकायों हेतु "मध्य एवं वृहद परियोजनाएं" अर्थात ऐसी परियोजनाए जिनमें परियोजना के लिए क्रय की जाने वाली भूमि की कुल कीमत रू0 10.00 करोड से अधिक है, की भूमि की दरों की स्वीकृति एवं कुल भूमि मूल्य के अनुमोदन हेतु संबंधित जिलाधिकारी की अध्यक्षता में निम्नानुसार " जिला (मध्यम एवं वृहद परियोजना) क्रय की दर तथा कुल भूमि मूल्य अनुमोदन समिति" का गठन किया जाता है:-

1-	जिलाधिकारी	अध्यक्ष
2-	अपर जिलाधिकारी(वि0/रा0)/जिला रजिस्ट्रार	सदस्य
2-	संबंधित अपर जिलाधिकारी(भू0अ0)/विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/उप भूमि अध्याप्ति अधिकारी	सदस्य
3-	संबंधित उप जिलाधिकारी(परियोजना प्रशासक)	सदस्य
4-	संबंधित सब रजिस्ट्रार/उप महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन/ सहायक महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन	सदस्य
5-	क्रय निकाय/विभाग द्वारा प्राधिकृत अधिकारी	सदस्य सचिव

(2) सदस्य सचिव द्वारा समिति की बैठकों एवं कार्यवाहियों का संचालन किया जायेगा। समिति क्रय निकाय द्वारा जिलाधिकारी के समक्ष भूमि क्रय करने का

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।

प्रस्ताव / सन्दर्भ / आवेदन पत्र प्रस्तुत करने के एक माह के अन्दर क्रय की जाने वाली भूमि की दर एवं कुल भूमि मूल का विनिश्चय करते हुए प्रस्ताव अनुमोदन हेतु सम्बन्धित मण्डलायुक्त के समक्ष प्रस्तुत करेगी। यदि निर्धारित अवधि में समिति द्वारा अपेक्षित कार्यवाही पूर्ण नहीं की जाती है तो जिलाधिकारी / अध्यक्ष समिति द्वारा विलम्ब का स्पष्टीकरण संबंधित मण्डलायुक्त के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।

(3) जिलाधिकारी द्वारा अनुमोदित दर एवं कुल भूमि मूल्य पर संबंधित मण्डलायुक्त द्वारा 15 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान करने पर निर्णय ले लिया जायेगा और तदनुसार जिलाधिकारी को सूचित किया जायेगा। यदि निर्धारित अवधि में मण्डलायुक्त द्वारा यथोचित निर्णय नहीं लिया जाता है तो विलंव का स्पष्टीकरण अध्यक्ष, राजस्व परिषद के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।

4- उपरोक्त दोनो समितियों क्रय की जाने वाली भूमि विवाद रहित एवं भार रहित है, का परीक्षण भी करेगी और यथायवश्यक किसी भी विभाग/ अधिकारी से सहयोग प्राप्त कर सकेगी और यथावश्यक दर निर्धारण करने हेतु प्रस्तुत तथ्यों की प्रति परीक्षा कर सकेगी।

5-उपरोक्त दोनो समितियों निम्नलिखित मार्गदर्शी सिद्वान्तों के आधार पर क्रय की जाने वाली भूमि की दर एवं कुल भूमि मूल्य (जिसमें भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्य, खडी फसलों, वृक्षों एवं संबंधित अनुषांगिक व्यय (यदि कोई हो, भी सम्मिलित है) का अनुमोदन करेगी।

(1) उस क्षेत में जहां भूमि स्थित है, क्रय किये जाने हेतु प्रस्तावित भूमि के आस-पास परियोजना प्रारम्भ होने अथवा परियोजना के अनुमोदन प्रदान किये जाने के दिनांक से 06 माह पूर्व के निष्पादित विक्रय विलेखों (बैनामों) में अंकित भूमि की दर तथा भरतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अंतर्गत निर्धारित सर्किल दर।

(2)भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्य। समिति द्वारा यथावश्यक परिसम्पत्तियों का आंकलन एवं मूल्य का निर्धारण सक्षम शासकीय विभाग से कराया जा सकेगा।

(3) क्रय की जाने वाली भूमि का तत्काल कब्जा प्राप्त किये जाने की स्थिति में संबंधित भू-स्वामी की खडी फसलों,वृक्षों सम्पत्तियों का मूल्य।

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 ।

(4) क्रय की जाने वाली भूमि की भवनिक/औद्योगिक क्षमता, आबादी से दूरी को ध्यान में रखा जायेगा।

(5) उस दशा में जब भू-स्वामी/कृषक की भूमि क्रय किये जाने के परिणाम स्वरूप अपना निवास या कारोबार/व्यवसाय का स्थान बदलने के लिए विवश हो जाता है, तो ऐसी तब्दीली से संबंधित आनुषांगिक व्यय (यदि कोई हो) पर भी विचार किया जायेगा।

(6) यह स्पष्ट किया जाता है क्रय की जाने वाली भूमि की दर शहरी क्षेत्र में बाजार मूल्य अथवा सर्किल दर, जो भी अधिक हो, के दो गुने और ग्रामीण क्षेत्र में स्थित होने पर बाजार मूल्य अथवा सर्किल दर जो भी अधिक हो, के चार गुने से अधिक नहीं होगी।

(7) संबंधित भू-स्वामियों से संलग्न प्रारूप संख्या- 1 पर भूमि क्रय किये जाने हेतु दर एवं कुल भूमि मूल्य पर सहमति प्राप्त की जायेगी और सहमति पत्र पर हस्ताक्षर करने के दिनांक को लागू सर्किल दर/प्रचलित बाजार मूल्य को सभी प्रयोजनों हेतु स्वीकार किया जायेगा।

6- संबंधित क्रय निकाय/विभाग, जिलाधिकारी द्वारा नामित राजस्व अधिकारियों के सहयोग से भू-स्वामियों से वार्ता कर आपसी सहमति के आधार पर क्रय की जाने वाली भूमि के भू-अभिलेखों के अनुसार स्वामित्व आदि के सम्यक परीक्षण एवं जांचोरान्त विवादरहित एवं भारमूक्त होने की दशा में भूमि के बाजार मूल्य एवं पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन संबंधी अन्य लाभों का संज्ञान लेते हुए संबंधित भू-स्वामियों की लिखित सहमति सहित क्रय की जाने भूमि की दर एवं कुल भूमि मूल्य का युक्तिसंगत एवं औचित्यपूर्ण प्रस्ताव जिलाधिकारी/अध्यक्ष समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। इस प्रस्ताव में वह प्रयोजन जिसके लिए भूमि क्रय किया जाना प्रस्तावित है, क्रय की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल और भूमि का अन्य विवरण भी प्रस्तुत किया जायेगा।

7- क्रय की जाने वाली भूमि की दर एवं कुल भूमि मूल्य पर अनुमोदन के उपरान्त एवं विक्रय विलेख निष्पादन के पूर्व संबंधित क्रय निकाय/विभाग द्वारा निम्नानुसार सक्षम अधिकारी का अनुमोदन प्राप्त किया जायेगा:-

सीधे भूमि क्रय किये जाने वाली भूमि का प्रस्तावित कुल मूल्य	अनुमोदन हेतु सक्षम स्तर

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 ।

1	रू0 50 करोड़ तक	संबंधित मण्डलायुक्त
2	रू0 50 करोड़ से अधिक (राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की दशा में)	संबंधित प्रशासकीय विभाग
3	रू0 50 करोड़ से अधिक (राजकीय निगम/राजकीय प्राधिकरण/औद्योगिक प्राधिकरण/आवास विकास परिषद की दशा में)	संबंधित निगम प्राधिकरण/परिषद का गवर्निंग बोर्ड/प्रबन्ध मण्डल

8- उपरोक्त प्रस्तर-7 में उल्लिखित सक्षम स्तर के अनुमोदनोपरान्त क्रय निकाय द्वारा राजस्व अधिकारियों के सहयोग से भू-स्वामी से विक्रय विलेख/बैनामा निष्पादित कराकर भूमि पर कब्जा प्राप्त किया जायेगा। यह भी सुनिश्चित कर लिया जाय कि क्रय की गयी भूमि पर स्थित जिन परिसम्पत्तियों के सापेक्ष मूल्य का भुगतान भू-स्वामी/कृषक को किया गया है, उन्हें समुचित रूप से अभिलिखित करके उसके निस्तारण की कार्यवाही नियमानुसार की जाय तथा समय से भूमि का नामान्तरण क्रय निकाय द्वारा अपने पक्ष में करा लिया जाय।

9- क्रय की जाने वाली भूमि की दर एवं कुल भूमि मूल्य के अनुमोदन होने के पश्चात और अनुमोदित दर बैनामा निष्पादित कराये जाने से पूर्व यदि कलेक्टर द्वारा सर्किल दरों में कोई परिवर्तन किया जाता है अथवा समिति द्वारा अनुमोदित दर के दिनांक 01 वर्ष का समय व्यतीत हों जाता है तो ऐसी स्थिति में दरों का पुनर्निधारण समिति द्वारा नये सर्किल रेट को आधार मानकर पुन; किया जायेगा।

10- समिति द्वारा विनिश्चय की गयी दरों एवं कुल भूमि मूल्य के संबंध में सम्बन्धित क्रय करने वाले निकाय की सहमति न होने की दशा में अथवा दरों पर भू-स्वामियों और क्रय करने वाले निकाय के मध्य किसी विवाद अथवा समझौते के अनुपालन को लेकर कोई बिन्दु उत्पन्न होता है तो संबंधित "समिति" के समक्ष क्रय निकाय द्वारा तर्कसंगत एवं औचित्यपूर्ण प्रस्ताव प्रस्तुत किया जायेगा, जिस पर समिति द्वारा निर्णय लेकर समाधान किया जायेगा और उपर वर्णित प्रक्रिया के अनुसार अनुमोदन प्राप्त किया जायेगा।

11- भू-स्वामियों से आपसी सहमति के आधार पर सीधे भूमि क्रय करने के प्रयास

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।

विफल रहने की दशा में संबंधित विभाग/निकाय/उपक्रम द्वारा अधिनियम 2013, सुसंगत मैनुअल के प्रावधानों और इस संबंध में समय-समय पर निर्गत शासनादेशों एवं परिषदादेशों के अन्तर्गत भू-अर्जन की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

12- चुंकि क्रय की जाने भूमि की दर एवं कुल भूमि मूल्य का निर्धारण सभी सुसंगत शासनादेशों एवं नियमों/अधिनियमों का संज्ञान लेते हुए निर्धारित की गयी है। अत; भू-स्वामियों को राजस्व के शासनादेश दिनांक 17-8-2010, 03-09-2010 एवं 02-06-2011 तथा वर्ष 2013 के भू-अर्जन अधिनियम में अनुमन्य पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन लाभ पृथक से अनुमन्य नहीं होंगे।

13- कृपया उपर्युक्त आदेशों का कडाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

सुरेश चन्द्रा
प्रमुख सचिव।

संख्या-2/2015/215(1)/एक-13-2015, तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित;-

(1) आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उ0प्र0 लखनऊ।
(2) मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोयडा/ग्रेटर नोयडा/उपसा एवं यूपीडा, उ0प्र0।
(3) स्टाफ आफीसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
(4) अनुभागीय आदेश पुस्तिका।

आज्ञा से,

बीरबल सिंह
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।