सत्यमेव जयते

भारत के नियंत्रक–महालेखापरीक्षक
का निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) में
भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन पर

लोकहितार्थ सत्यनिष्ठा

Dedicated to Truth in Public Interest

उत्तर प्रदेश सरकार

वर्ष 2021 का प्रतिवेदन संख्या–6

भारत के नियंत्रक–महालेखापरीक्षक
का निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) में
भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन पर

उत्तर प्रदेश सरकार
वर्ष 2021 का प्रतिवेदन संख्या–6
(निष्पादन लेखापरीक्षा)

विषय सूची

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
प्राक्कथन	--	**XV**
कार्यकारी सारांश	--	**XVII-XXXV**
अध्याय-I: सामान्य	--	
पृष्ठभूमि	1.1	1
विभाग की भूमिका एवं शक्तियाँ	1.2	1-2
नोएडा की भूमिका/कार्य	1.3	2
नोएडा का प्रबंधन	1.4	2-3
सरकार का प्रशासनिक नियंत्रण	1.5	3
लेखापरीक्षा का कार्य सौंपना	1.6	3-4
लेखाओं के अन्तिमीकरण की स्थिति	1.7	4
लेखापरीक्षा उद्देश्य	1.8	4
लेखापरीक्षा कसौटियाँ	1.9	4-5
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं कार्यविधि	1.10	5-6
क्षेत्र परिसीमा	1.11	7
लेखापरीक्षा प्रतिवेदन के विषयवस्तु	1.12	7
अभिस्वीकृति	1.13	7
अध्याय-II: नियोजन		
प्रस्तावना	2.1	9
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विकास के संदर्भ में	2.2	9-10
महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया	2.3	10-11
नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली	2.3.1	11
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र	2.4	11-12
लेखापरीक्षा परिणाम	2.5	12
अनुमोदन के बिना महायोजना की तैयारी और कार्यान्वयन	2.6	12-13
महायोजना–2021 का एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित न होना	2.6.1	13-14
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक/एनसीआरपीबी की आपत्तियों पर विचार किए बिना महायोजना 2031 का कार्यान्वयन	2.6.2	14-15
योजना विनियमों में परिवर्तन से अत्यधिक विवेकाधिकार	2.7	16

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
विभिन्न श्रेणी के अन्तर्गत परिभाषित गतिविधियों का उपवर्जन	2.7.1	16-17
भू उपयोग क्षेत्र के व्यवस्थित विनियमन के लिए प्रावधानों को कमजोर करना	2.7.2	17
भू उपयोग की सीमा और जनसंख्या घनत्व के मानकों से सम्बंधित प्रावधान का लोप	2.7.3	18-19
समय के साथ भू उपयोग में सारभूत संशोधन/परिवर्तन	2.8	19
नोएडा में बड़े पैमाने पर भू उपयोग रूपांतरण	2.8.1	19-20
अन्य उपयोगों के लिए औद्योगिक भूमि का परिवर्तन	2.8.2	20-21
मिश्रित भू उपयोग	2.8.3	21
स्पोर्ट्स सिटी	2.8.4	21-22
समय के साथ भू उपयोग में बड़े पैमाने पर संशोधन/ परिवर्तन	2.8.5	22-23
निष्कर्ष	--	23-24
संस्तुतियाँ (1-3)	--	24
अध्याय-III: भूमि का अर्जन		
भूमि अर्जन की प्रक्रिया	3.1	25
अर्जन	3.1.1	25-26
पुनर्ग्रहण	3.1.2	26
प्रत्यक्ष क्रय	3.1.3	26
नोएडा में भूमि अर्जन की स्थिति	3.2	26-27
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र	3.3	27
लेखापरीक्षा परिणाम	3.4	27
अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत अर्जन में अनियमितताएं	3.5	28
मानक औचित्य से अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत निरपवाद रूप से अर्जन	3.5.1	28-29
अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अर्जन के प्रकरणों के प्रसंस्करण में विलंब	3.5.2	29-31
भूमि अधिग्रहित करने के लिए अर्जेंसी क्लॉज का अत्यधिक उपयोग	3.5.3	31-32
अनुबंध द्वारा क्रय के प्रकरणों में परिहार्य अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान	3.5.4	32-33
अतिरिक्त प्रतिकर के आधिक्य भुगतान के कारण हानि	3.5.5	33-34
अतिरिक्त प्रतिकर के सम्बंध में अग्रिम का त्रुटिपूर्ण भुगतान	3.5.6	34-35

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत अर्जन में अनियमितताएं	3.6	35-36
अधिनियम 2013 की सीमा से परे नो लिटिगेशन बोनस का अनाधिकृत और अनियमित भुगतान	3.6.1	36-37
सम्यक सतर्कता के निर्वहन में विफलता	3.7	37-38
अनुबंध के निष्पादन में विलम्ब के कारण आधिक्य प्रतिकर का परिहार्य भुगतान	3.7.1	38
नोएडा की ओर से निष्क्रियता के कारण निधि की अवरूद्धता	3.7.2	38-40
अर्जनों का अप्रभावी अनुगमन	3.8	40
अतिक्रमण के अन्तर्गत भूमि	3.8.1	40-41
क्रय की गई भूमि का दाखिल–ख़ारिज न होना	3.8.2	41
निष्कर्ष	--	41-42
संस्तुतियाँ (4-5)	--	42
अध्याय-IV: परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण		
नोएडा में लागत आंकलन प्रणाली	4.1	43
मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया	4.2	43-44
नोएडा में लागत आंकलन की स्थिति	4.3	44-46
लेखापरीक्षा का उद्देश्य	4.4	46
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र	4.5	46
लेखापरीक्षा परिणाम	4.6	47
प्रणालीगत कमियाँ	4.7	47-48
ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए सेक्टरों का त्रुटिपूर्ण वर्गीकरण	4.7.1	48-50
वैश्विक आर्थिक मंदी का हवाला देते हुए 2009–10 के दौरान बिक्री मूल्य में संशोधन नहीं किया जाना	4.7.2	50-53
लागत आंकलन में देखी गई विसंगतियाँ	4.8	53
2006–07 से 2009–10 की अवधि में दरों में मनमानी कमी	4.8.1	53-56
कम अर्जन दरों के आधार पर मूल्य निर्धारण	4.8.2	56-57
पुनर्वास लागत का विलंबित समावेश	4.8.3	57-58
विक्रय योग्य क्षेत्र का उच्च प्रतिशत रखना	4.8.4	58
ब्याज लागत समयावधि कम करना	4.8.5	58-59
खुली जगह हेतु लागत में कमी	4.8.6	59
आबादी भूखण्डों की लागत को भूखण्ड अर्जन लागत में सम्मिलित न करना	4.8.7	59-60

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
विचलनों का प्रभाव	4.8.8	60-61
लागत की वसूली न होना	4.9	61
भूमि अर्जन की अनुग्रह राशि की वसूली न होना	4.9.1	61
भूमि अर्जन पर भुगतान किए गए अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली न किया जाना	4.9.2	62-63
नीति निर्धारण न करने से आबादी भूखण्डों हेतु भुगतान की वसूली न होना	4.9.3	63
तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू आच्छादन की अतिरिक्त अनुमन्यता के परिणामस्वरूप आरक्षित दर का कम निर्धारण	4.10	64-66
कार्यालय भूखण्डों के आवंटन की दरों में अविवेकपूर्ण कटौती	4.11	66-67
स्टाम्प ड्यूटी के कम अध्यारोपण से राजकोष को हानि	4.12	67
निष्कर्ष	--	67
संस्तुतियाँ (6-7)	--	67
अध्याय-V: परिसम्पत्तियों का आवंटन - सामान्य	--	
प्रस्तावना	1	69-72
आवंटन की स्थिति	2	72-73
इस अध्याय की विषय–वस्तु	3	73
परिसम्पत्तियों के आवंटन में सामान्य अनियमिततायें	4	73-75
अध्याय 5.1: ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन	**5.1**	
प्रस्तावना	5.1.1	77
आवंटन की प्रक्रिया	5.1.2	77
नोएडा में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.1.3	77-82
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र	5.1.4	82
लेखापरीक्षा परिणाम	5.1.5	82
प्रणालीगत कमियाँ	5.1.6	82
बोर्ड द्वारा नियम एवं शर्तों के बिना अनुमोदन के योजना का आरम्भ	5.1.6.1	82-84
वित्तीय अर्हता निर्धारण मापदण्डों को शिथिल कर आवंटन	5.1.6.2	84-86
अर्हता शर्तों में विसंगतियों के परिणामस्वरूप दुरूपयोग	5.1.6.3	86-87
विरोधाभासी पात्रता मापदण्ड	5.1.6.4	87-88
योजना की विवरणिकाओं में नियम एवं शर्तों में विवेकहीन संशोधन	5.1.6.5	89
एस्क्रो खाता खोलने के उपनियम का अनुपालन न होना एवं उसे हटाया जाना	5.1.6.6	89-90

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
बैंक गारण्टी प्राप्त करने सम्बन्धी उपनियम को हटाना	5.1.6.7	90
आवंटन धनराशि की कटौती	5.1.6.8	90-91
कंर्सोटियम की शर्तों का शिथिलन	5.1.6.9	91-94
आवेदनों की छानबीन एवं आवंटनों में अनियमिततायें	5.1.7	94
तकनीकी अर्हता मापदण्डों को भी पूरा नहीं करने वाली कम्पनियों को आवंटन	5.1.7.1	95-96
एकाधिक आवंटन के लिए नेट वर्थ का लाभ उठाना	5.1.7.2	96-97
भूखण्डों के आवंटन में उचित प्रतिस्पर्धा की अनुपस्थिति	5.1.7.3	98-99
प्रतिस्पर्धी के रूप में समूह कम्पनियों के उपयोग से प्रतिस्पर्धा में हेराफेरी	5.1.7.4	99
आवंटन राशि जमा करने में विलम्ब के बावजूद भूखण्डों को निरस्त न करना	5.1.7.5	99-100
उप–विभाजनों एवं हस्तांतरणों का प्रतिकूल प्रभाव	5.1.8	100-101
बिना आधार के उप–विभाजन	5.1.8.1	101-102
अर्हता निर्धारण के उपरान्त प्रमुख सदस्य के बहिर्गमन की अनुमति	5.1.8.2	102-104
अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से हस्तांतरण	5.1.8.3	104-107
भूखण्डों का अनियमित हस्तांतरण	5.1.8.4	108-110
भूखण्डों के अनियमित उप–पट्टे	5.1.8.5	110-111
भूमि विनियोजन से सम्बंधित आवंटन–पश्चात् विसंगतियाँ	5.1.9	112
भूमि की उपलब्धता के बिना आवंटन	5.1.9.1	112-113
क्रय योग्य तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) पर स्टाम्प शुल्क न अधिरोपित करने के कारण हानि	5.1.9.2	113-114
ग्रुप हाउसिंग आवंटनों में वित्त विंग की विफलताएं	5.1.10	114-116
अवधि समाप्त होने के पश्चात बकाया राशि	5.1.10.1	116
लम्बित देयताओं के बावजूद किये गये आवंटन	5.1.10.2	117-118
अदत्त देयताओं के साथ बंधक अनुमति प्रदान करना	5.1.10.3	118-120
प्रचलित लागत पद्धति का अपवाद बनाते हुये अनुचित लाभ	5.1.10.4	120-123
निष्कर्ष	--	123-124
संस्तुतियाँ (8-10)	--	124

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
अध्याय 5.2: वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन	**5.2**	
प्रस्तावना	5.2.1	125
आवंटन प्रक्रिया	5.2.2	125
नोएडा में वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.2.3	125-126
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र	5.2.4	126-127
लेखापरीक्षा परिणाम	5.2.5	127
योजना सम्बंधित कमियाँ	5.2.6	127
योजना के प्रारम्भ से पूर्व बोर्ड द्वारा नियम एवं शर्तों का अनुमोदन न होना	5.2.6.1	127-129
चयनित समूहों को आवंटन में प्रमुखता एवं उनको अनुचित लाभ	5.2.7	129-130
विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) के स्थान पर कंसोर्टियम सदस्य के पक्ष में पट्टा विलेख का निष्पादन एवं स्टाम्प शुल्क के अपवंचन में सहूलियत देना	5.2.7.1	130-131
आवंटन एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने में अनुचित लाभ	5.2.7.2	132
अवरोधों को हटाये बिना भूखण्ड का आवंटन एवं पुर्नस्थापना आवेदन पर निष्क्रियता के परिणामस्वरूप आवंटी को पीएसपी लाभ प्रदान करना	5.2.7.3	132-134
कोई भी किस्त न जमा किये जाने के बावजूद आवंटन का निरस्तीकरण नहीं किया जाना	5.2.7.4	134-135
आवंटन सम्बंधी आपत्तियाँ	5.2.8	135
निर्धारित मापदण्डों को पूर्ण न कर पाने वाली इकाइयों को आवंटन	5.2.8.1	135-136
प्रथम दृष्टया अयोग्य इकाइयों को आवंटन	5.2.8.2	136-138
रेलेवेन्ट सदस्य का आवंटन पश्चात बहिर्गमन	5.2.8.3	138-141
अंशधारिता में परिवर्तन के द्वारा भूखण्ड का हस्तान्तरण	5.2.8.4	141-143
भूमि आवंटन से सम्बंधित विसंगतियाँ	5.2.9	144
कब्जा देने में विलम्ब के कारण परिहार्य हानि	5.2.9.1	144-145
मानचित्र अनुमोदन में अतिरिक्त भू–आच्छादन की अनुमति	5.2.9.2	145-146
भुगतान सम्बंधित प्रकरणों में विसंगतियाँ	5.2.10	146
लीज रेंट का त्रुटिपूर्ण निर्धारण	5.2.10.1	146-147
पुनर्निर्धारण सुविधा की अनियमित स्वीकृति	5.2.10.2	147-152
अदत्त देयों के साथ बंधक अनुज्ञा देना	5.2.10.3	152-153
निष्कर्ष	--	153-154
संस्तुतियाँ (11-12)	--	154

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
अध्याय 5.2: स्पोर्ट्स सिटी का आवंटन		
प्रस्तावना	5.2.11	155-157
लेखापरीक्षा परिणाम	5.2.12	157
नियोजन और नीति निर्धारण में कमियाँ	5.2.13	157
बिना अनुमोदन के योजना का आरम्भ	5.2.13.1 से 5.2.13.2	157-159
तकनीकी अर्हता मापदण्ड अनुरूप न होना	5.2.13.3	159-161
विशिष्टताओं या प्रमाणन के बिना विश्व स्तर की अवसंरचना का सृजन	5.2.13.4	161-162
खेलकूद अवसंरचना के सम्बंध में मापदण्डों का अभाव	5.2.13.5	162
आवेदन पत्रों का असावधानीपूर्वक पुनरीक्षण	5.2.13.6	162-163
आवेदकों को पार्श्वद्वार से अर्हता प्रदान करना	5.2.13.7	163
अनुवीक्षण और आवंटन में कमियाँ	5.2.14	163
भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर–150	5.2.14.1	163-165
भूखण्ड संख्या एससी–02, सेक्टर 150	5.2.14.2	165
भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 152	5.2.14.3	165-166
कंसोर्टियम व्यवस्था से सम्बंधित शर्तों का उल्लंघन	5.2.14.4	166-167
भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 78/79	5.2.14.5	167-168
भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 150	5.2.14.6	168-169
भूखण्ड संख्या एससी 02, सेक्टर 150	5.2.14.7	169
भूखण्डों के हस्तांतरण एवं उप–विभाजन में अनियमितताये	5.2.15	169
स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों का अनियमित उप–विभाजन	5.2.15.1	169-171
स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड का अनियमित हस्तान्तरण (भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 150)	5.2.15.2	171-173
सहायक कम्पनियों की अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से स्पोर्ट्स सिटी के उप–विभाजित भूखण्डों का हस्तान्तरण	5.2.15.3	173-175
भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 78/79 में हस्तान्तरण शुल्क न लगाना	5.2.15.4	175-176
भूखण्ड संख्या एससी–02, सेक्टर 150 में हस्तान्तरण शुल्क न लगाना	5.2.15.5	176-177
नियोजन एवं लेआउट से सम्बंधित कमियाँ	5.2.16	177
नोएडा का पूरी भूमि पर कब्जा लिए बिना आवंटन करना	5.2.16.1	177-178
विशिष्ट लेआउट की स्वीकृति में विसंगतियाँ भूखण्ड संख्या एस सी–01, सेक्टर 150	5.2.16.2	178-179
भूखण्ड संख्या एससी–02, सेक्टर 150	5.2.16.3	179

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
स्पोर्ट्स सिटी में परिकल्पित बनाम वास्तविक आवंटन	5.2.17	180
स्पोर्ट्स सिटी के सम्बंध में समय सीमाएं	5.2.17.1	181-183
खेलकूद क्षेत्र का अनाधिकृत उपविभाजन	5.2.17.2	183-185
क्रिकेट स्टेडियम, भूखण्ड का उपविभाजन एवं स्थिति	5.2.17.3	185-186
आवास को खेल अवसंरचना के ऊपर प्राथमिकता	5.2.17.4	187-189
स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटियों को अनुचित लाभ	5.2.17.5	189-192
सार्वजनिक पहुँच न होने के कारण स्वीकृत उद्देश्य की विफलता	5.2.17.6	192-193
निष्कर्ष	--	193-194
संस्तुतियाँ (13-14)	--	194
अध्याय 5.3: संस्थागत परिसम्पत्तियों का आवंटन		
प्रस्तावना	5.3.1	195
संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन प्रक्रिया	5.3.2	195
नोएडा में संस्थागत भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.3.3	195-196
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र	5.3.4	196
लेखापरीक्षा परिणाम	5.3.5	197
प्रणाली और प्रक्रियाओं में कमियाँ	5.3.6	197-199
योजनाओं का दोषपूर्ण डिजाइन और क्रियान्वयन	5.3.7	199
कार्यालय/कॉर्पोरेट कार्यालय भूखण्डों को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित करने के कारण हानि	5.3.7.1	199-201
आईटी/आईटीईएस भूखण्डों पर अस्वीकार्य छूट की अनुमति के कारण हानि	5.3.7.2 से 5.3.7.3	201-204
निर्धारित नियमों और शर्तों के विपरीत आवंटन	5.3.8	204
विवेकाधीन आवंटन	5.3.8.1	204-205
उन कम्पनियों को आवंटन जो निगमित भी नहीं थीं	5.3.8.2	205-208
निर्धारित प्रक्रिया से विचलन में आवंटन	5.3.8.3	208-212
आवंटन के उपरांत अनुपालनों में कमियाँ	5.3.9	212-215
अंशधारिता में परिवर्तन	5.3.9.1	215-216
शुल्क लगाए बिना भूखण्डों का हस्तान्तरण	5.3.9.2	216-217
नोएडा की निष्क्रियता के कारण सरकारी खजाने को क्षति	5.3.9.3	217-218
मानचित्र/लेआउट सम्बंधी विसंगतियाँ	5.3.10	218
अर्जन/कब्जे के बिना आवंटन	5.3.10.1	218-220
आधिक्य तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) की अनुमति द्वारा अनुचित लाभ	5.3.10.2	220-221
मानचित्र अनुमोदन शुल्क का अनारोपण	5.3.10.3	221

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
भुगतान की शर्तों से सम्बंधित विसंगतियाँ	5.3.11	222
उ.प्र. सरकार की नीति के उल्लंघन में किश्तों में भुगतान की अनुमति देना	5.3.11.1	222
बकाए के पुनर्निर्धारण पर हानि	5.3.11.2	222-223
निष्कर्ष	--	223
संस्तुतियाँ (15-16)	--	224
अध्याय 5.3: फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन		
प्रस्तावना	5.3.12	225
योजना का कार्यान्वयन	5.3.13	225-226
लेखापरीक्षा परिणाम	5.3.14	226
योजना में कमियाँ	5.3.15	226
महायोजना के तहत अनुमन्य गतिविधियों के उल्लंघन में योजना	5.3.15.1	226-227
उ.प्र. सरकार के अनुमोदन और विश्वसनीय औचित्य के बिना योजना	5.3.15.2	228
संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत योजना के गलत वर्गीकरण के कारण हानि	5.3.15.3	229
नियत प्रक्रिया के पालन के बिना योजना का आरंभ	5.3.15.4	229-230
आरक्षित मूल्य का अत्यधिक कम निर्धारण	5.3.15.5	230-234
परियोजना का कार्यान्वयन और भूखण्ड का हस्तान्तरण	5.3.15.6	234-235
फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन में स्पष्ट उल्लंघन	5.3.16	235-257
मिथ्याप्रस्तुति, अनेक आवेदन और भूखण्डों की उपलब्धता के बिना आवंटन के प्रकरण	5.3.17	257
कम्पनी को आवंटन जो कि निगमित भी नही थी	5.3.17.1	257-258
एक ही व्यक्ति/समूह की कम्पनियों को अनेक भूखण्डों का आवंटन	5.3.17.2	258-260
भूखण्डों की अनुपलब्धता के बावजूद आवंटन और आरक्षण के कारण अनुचित लाभ	5.3.17.3	260-261
भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा मनमाना आवंटन	5.3.18	261
आवेदनों की जाँच में भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा अपनायी गयी उदासीन प्रक्रिया	5.3.18.1	261-262
विवेकाधीन आवंटन के कारण विवाद	5.3.18.2 से 5.3.18.3	263-264
निष्कर्ष	--	264-265
संस्तुतियाँ (17-19)	--	265-266

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
अध्याय 5.4: औद्योगिक परिसम्पत्तियों का आवंटन		
प्रस्तावना	5.4.1	267
नोएडा में औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.4.2	267
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र	5.4.3	268
लेखापरीक्षा परिणाम	5.4.4	268
प्रणालीगत और प्रक्रियात्मक कमियाँ	5.4.5	268
अविकसित भूखण्डों का आवंटन/स्थल योजना के बिना आवंटन	5.4.5.1	268-269
औद्योगिक परियोजना प्रस्तावों के मूल्यांकन के लिए मापदण्डों का अभाव	5.4.5.2	269-270
अस्वीकृति का विस्तृत नोट्स तैयार न करना और उसे आवेदक को न भेजना	5.4.5.3	270
नोएडा में प्रवर्तन विभाग का न होना	5.4.5.4	270
आवंटी द्वारा किए गए भुगतानों के सत्यापन में कमियाँ	5.4.5.5	271
नियोजन विंग और औद्योगिक विंग के बीच समन्वय का अभाव	5.4.5.6	271-272
आवेदन पत्रों की जाँच एवं आवंटन में अनियमितताएं एवं आवंटन पश्चात् अनुपालन के उल्लंघन	5.4.6	272
आवेदनों की जाँच और स्क्रीनिंग के लिए एक बाहरी एजेंसी की तैनाती	5.4.6.1	272
आवेदनों की स्क्रीनिंग में अनुचित पक्षपात	5.4.6.2	272-273
औद्योगिक भूखण्डों का विवेकाधीन आवंटन	5.4.6.3	273-274
आवंटन पश्चात अनुपालन का उल्लंघनः मिश्रित भू उपयोग नीति	5.4.6.4 से 5.4.6.5	275-280
औद्योगिक/संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति एवं प्रक्रिया एवं योजना विवरणिका का उल्लंघन	5.4.7	280
अंशधारिता परिवर्तन शुल्क की वसूली नहीं/कम होना	5.4.7.1	280-282
स्थानीय श्रमिकों की नियुक्ति का अनुपालन न किया जाना	5.4.7.2	282
सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को औद्योगिक भूखण्ड के आवंटन में विसंगतियां	5.4.8	282-285
सीबीएस के मानचित्र के अनुमोदन में विसंगतियाँ	5.4.8.1	285-286
औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के परिणाम	5.4.9	286
नोएडा का अपने औद्योगीकरण के मुख्य उद्देश्य को प्राप्त करने में विफलता	5.4.9.1	286-288
निष्कर्ष	--	288-289
संस्तुतियाँ (20-21)	--	289

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
अध्याय VI: आन्तरिक नियंत्रण		**291-303**
प्रस्तावना	6.1	291
लेखापरीक्षा परिणाम	6.2	291
सरकार और बोर्ड के शीर्ष स्तर पर कार्य प्रणाली एवं नीति–विषयक ढांचा	6.3	291-292
नोएडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन को तैयार और उसको विधायिका में प्रस्तुत नहीं किया जाना	6.3.1	292
राज्य सरकार द्वारा लेखाओं का प्रारूप अनुमोदित नहीं किया जाना	6.3.2	292-293
यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से परे व्यय/ऋण	6.3.3	293
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 का गैर–अनुपालन	6.3.4	293-294
भूमि के अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लॉज का अनियंत्रित रूप से उपयोग करना	6.3.5	294-295
बोर्ड स्तर पर प्रावधानों को लागू करना और उनका अनुपालन	6.4	295
प्रमुख उद्देश्य को शिथिल करना	6.4.1	295
विनियमों को शिथिल करना	6.4.2	295-296
भू–उपयोगों का गलत वर्गीकरण	6.4.3	296
साक्षात्कार के माध्यम से मनमाना आवंटन	6.4.4	296
आन्तरिक लेखापरीक्षा तंत्र का अभाव	6.4.5	296-297
मानक क्रियाकलाप मैनुअल/दिशानिर्देशों का निरूपण नहीं किया जाना	6.4.6	297
पृथक प्रवर्तन विंग का अभाव	6.4.7	297-298
नोएडा द्वारा गतिविधियों का प्रशासन	6.5	298
उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बिना योजना विवरणिका में शर्तों का समावेशन	6.5.1	298
बोर्ड के अनुमोदन से पूर्व योजना विवरणिका को जारी करना	6.5.2	298
विवरणिका की शर्तों के शिथिलीकरण से नोएडा को हानि	6.5.3	298-299
आवंटियों द्वारा किये गए भुगतान के मिलान हेतु तंत्र का अभाव	6.5.4	299
भूखण्डों की अखंडता सुनिश्चित किये बिना आवंटन	6.5.5	299
विवरणिका की शर्तों के अनुसार लघु खनिजों की लागत की वसूली नहीं किया जाना	6.5.6	299-300

विवरण	संदर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
निगरानी प्रणाली, सूचनाओं का आदान प्रदान एवं संचार प्रणाली	6.6	300
विभिन्न विंग के मध्य समन्वय का अभाव	6.6.1	300-301
सूचना प्रणाली विंग द्वारा रखे गये आंकड़ों में कमियाँ	6.6.2	301
प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस) का रखरखाव नहीं होना	6.6.3	301
सृजित रोजगार के सम्बंध में आंकड़ों का रखरखाव न किया जाना	6.6.4	301
निष्कर्ष	--	302
संस्तुतियाँ (22-27)	--	302-303
संक्षेपाक्षरों की सूची	**--**	**305-306**

परिशिष्टियाँ	परिशिष्ट संख्या	पृष्ठ संख्या
लेखापरीक्षा में शामिल लेखापरीक्षा नमूने का विवरण	1.1	307
अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने हेतु औचित्य	3.1	308
अर्जन को प्रसंस्करण करने में असामान्य प्रशासनिक विलम्ब को दर्शाने वाला विवरण	3.2	309-311
आधिक्य प्रतिकर के भुगतान को दर्शाने वाला विवरण	3.3	312-313
अतिक्रमित भूमि को दर्शाने वाला विवरण	3.4	314
मूल दरों एवं श्रेणी वार दरों के मध्य गुणांक को प्रदर्शित करती विवरणिका	4.1	315-317
नोएडा एवं लेखापरीक्षा द्वारा भूमि लागत आंकलन को प्रदर्शित करती विवरणिका	4.2	318-321
ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक भूखण्डों में एफएआर एवं भू आच्छादन में वृद्धि प्रदर्शित करती विवरणिका	4.3	322-323
वाणिज्यिक भूखण्डों में मूल्यों को पुनरीक्षित न किये जाने एवं एफएआर एवं भू आच्छादन को सम्मिलित न किये जाने के प्रभाव को प्रदर्शित करती विवरणिका	4.4	324-327
दरों को पुनरीक्षित न किये जाने एवं एफएआर एवं भू आच्छादन को ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में सम्मिलित न किये जाने के प्रभाव को प्रदर्शित करती विवरणिका	4.5 (i)	328-333
वर्ष वार पुनरीक्षित दरों का विवरण	4.5 (ii)	334-335
योजना–वार एवं सेक्टर–वार दरों को प्रदर्शित करता विवरण	4.5 (iii)	336-337

परिशिष्टियाँ	परिशिष्ट संख्या	पृष्ठ संख्या
ओईएस 2008 (III) योजना के अन्तर्गत कार्पोरेट आफिस हेतु भूखण्ड के विक्रय में आगणित हानि दर्शाती विवरणिका	4.6	338-352
नोएडा के बोर्ड द्वारा ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के अनुमोदन की स्थिति को प्रदर्शित करती विवरणिका	5.1.1	353-354
एकाधिक भूखण्डों के आवंटन के लिये नेट वर्थ का लाभ उठाने को प्रदर्शित करती विवरणिका	5.1.2	355-356
निविदाकर्ताओं के जोड़े द्वारा निविदा में हेराफेरी को दर्शाती हुई विवरणिका	5.1.3	357-358
बिना किसी आधार के भूखण्डों के उप–विभाजन को दर्शाती विवरणिका	5.1.4	359-364
आवंटन के पश्चात कंसोर्टियम के लीड सदस्य का बाहर निकलना दर्शाती विवरणिका	5.1.5	365-366
क्रय योग्य एफएआर प्रदान करने को दर्शाती विवरणिका	5.1.6	367
10 वर्ष बाद आवंटियों के विरूद्ध बकाये को दर्शाती विवरणिका	5.1.7	368-370
वाणिज्यिक बिल्डर्स भूखण्ड के अनुमोदन की स्थिति को दर्शाता विवरण	5.2.1	371
लीज रेन्ट के त्रुटिपूर्ण निर्धारण को दर्शाता विवरण	5.2.2	372-373
स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डो के उपविभाजन को दर्शाने वाला विवरण	5.2.3	374-377
उप विभाजित भूखण्डों का हस्तांतरण मूल्य प्रदर्शित करता विवरण	5.2.4	378-380
स्पोर्टस सिटी भूखण्डों में त्रुटिपूर्ण मूल्य निर्धारण के प्रभाव को दर्शाने वाला विवरण	5.2.5	381
संस्थागत श्रेणी के अंतर्गत कार्यालय भूखंडों के आवंटन के कारण प्राधिकरण को हानि की गणना	5.3.1	382-397
प्रचलित सेक्टर दर पर 25 प्रतिशत की छूट पर आईटी/आईटीईएस संस्थान/उद्योग के लिए आवंटित भूखण्ड का विवरण	5.3.2(अ)	398-404
प्रचलित सेक्टर दर पर 25 प्रतिशत की छूट पर आईटी/आईटीईएस संस्थान/उद्योग के लिए आवंटित भूखण्ड का विवरण	5.3.2(ब)	405
आरोपित किये जाने वाले अंशधारिता प्रभार में परिवर्तन (सीआईएस) को दर्शाने वाला विवरण	5.3.3	406
क्रय योग्य एफएआर धनराशि की गणना दर्शाने वाला विवरण	5.3.4	407-408
अत्यंत कम दर पर निर्धारण करने के कारण अनुचित लाभ को दर्शाने वाला विवरण	5.3.5	409-424

परिशिष्टियाँ	परिशिष्ट संख्या	पृष्ठ संख्या
भूमि की उपलब्धता के बिना भूखण्ड के आरक्षण के कारण नोएडा की हानि को दर्शाने वाला विवरण	5.3.6	425
नोएडा द्वारा अविकसित भूखण्डों के आवंटन एवं कार्य स्थल योजना में देरी से हुई हानि का विवरण	5.4.1	426-429
नोएडा के वाउचर की मूल एवं छायाप्रति को दर्शाने वाला विवरण	5.4.2	430-432
नोएडा द्वारा मिश्रित भूमि उपयोग शुल्क के अल्प निर्धारण के तहत आवंटियों को दिए गये अनुचित लाभ का विवरण	5.4.3 (i)	433-435
मिश्रित भूमि उपयोग शुल्क की नोएडा द्वारा वसूली न किये जाने के कारण आवंटियों को अनुचित–लाभ का विवरण	5.4.3 (ii)	436-438
नोएडा के औद्योगिक भूखण्डों पर वाणिज्यिक संयोजन का उपयोग करने वाले आवंटियों का विवरण	5.4.4	439-441
नोएडा द्वारा वसूल नहीं किए गए अंशधारिता परिवर्तन शुल्क का विवरण	5.4.5	442-443

प्राक्कथन

यह प्रतिवेदन भारत के संविधान के अनुच्छेद 151 के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश के राज्यपाल को प्रस्तुत करने के लिए तैयार किया गया है।

भारत के नियंत्रक–महालेखापरीक्षक (सीएजी) के इस प्रतिवेदन में उत्तर प्रदेश सरकार (उ. प्र. सरकार) के "नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) में भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन" की वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान की निष्पादन लेखापरीक्षा में पायी गयी महत्वपूर्ण आपत्तियाँ सम्मिलित हैं। यह प्रतिवेदन नोएडा की फाइलों एवं अभिलेखों की जाँच एवं अन्य सरकारी विभागों और एजेन्सियों जैसे कि रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज़ (आरओसी), उत्तर प्रदेश भू संपदा विनियामक प्राधिकरण (उ.प्र.रेरा), पश्चिमांचल विद्युत वितरण निगम लिमिटेड (पीवीवीएनएल) आदि से आंकड़ों के संग्रहण एवं नोएडा के आंकड़ों के साथ इसके प्रति सत्यापन से तैयार हुआ है। जुलाई 2017 में उ.प्र. सरकार ने नोएडा एवं तीन अन्य औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (औ.वि.प्रा.) की लेखापरीक्षा का कार्य सीएजी को प्रदान किया।

'नोएडा में भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन' की लेखापरीक्षा ने औचित्य के गंभीर प्रश्न उठाए हैं एवं कार्य प्रणाली की प्रत्येक स्तर पर विफलता की ओर इंगित किया है। भूमि अर्जन के दौरान किसानों के अधिकारों को सांविधिक प्रावधानों के दुरूपयोग के माध्यम से अनदेखा कर दिया गया। परिसम्पत्तियों का आवंटन, सम्यक सतर्कता के अभाव, नियमों एवं आदेशों के उल्लंघन, मिथ्या कथन और तथ्यों को जानबूझकर छिपाने के दृष्टान्तों से परिपूर्ण था। कई प्रकरणों में ऐसी संस्थाओं को आवंटन किया गया जो कि विवरणिका में निर्धारित आवश्यक मापदण्डों को पूरा नहीं करते थे जिसके परिणामस्वरूप ऐसी परियोजनाओं को निष्पादित करने के लिए बिना वित्तीय क्षमता वाली संस्थाओं को आवंटन कर दिया गया। इससे घर खरीददारों को अधूरी परियोजनाओं के कारण गंभीर संकट का सामना करना पड़ा एव नोएडा के प्रति अत्यधिक बकाया धनराशि अधिदेय रही। नोएडा द्वारा बनाया गया परिवेश एवं विवरणिका की शर्तों में चुनिंदा बदलाव, कुछ श्रेणियों के भूखण्डों के कम मूल्य निर्धारण एवं आवंटन राशि में कमी के साथ कम दरों की श्रेणियों मे आवंटन, बंधक, उपविभाजन, निकास एवं स्थानांतरण की अनुमति के बोर्ड द्वारा समर्थित अनेक दृष्टान्त स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि नोएडा के अधिकारियों ने जन–विश्वास की पूर्ण अवहेलना और नोएडा तथा घर खरीददारों के हितों की पूर्णतः अनदेखी करते हुए कार्य किया था। आवंटित परिसम्पत्तियों में तृतीय पक्ष के अधिकारों के सृजन ने हितधारकों के हितों को और अधिक खतरे में डाल दिया। उल्लंघनों के स्पष्ट साक्ष्य के बावजूद प्राधिकरण बिल्डरों/आवंटियों के विरूद्ध कार्यवाही करने में विफल रहा और अपने स्वयं के अधिकारियों के विरूद्ध उनके कर्तव्यों की अवहेलना एवं सतत अतिक्रमणों को अनुमति देने/बढ़ावा देने में भूमिका के लिए कार्यवाही करने में विफल रहा। ये प्रकरण प्राधिकरण की कार्य प्रणाली में ईमानदारी, सत्यनिष्ठा एवं नैतिकता की गंभीर कमियों को प्रकट करते हैं।

यह लेखापरीक्षा भारत के नियंत्रक–महालेखापरीक्षक द्वारा निर्गत लेखापरीक्षा मानकों के अनुरूप की गई है।

कार्यकारी सारांश

कार्यकारी सारांश

प्रस्तावना

उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने अप्रैल 1976 में उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 की धारा 3 के अन्तर्गत दिल्ली से अच्छी तरह से जुड़े एक नियोजित, एकीकृत एवं आधुनिक औद्योगिक शहर को बनाने के उद्देश्य से नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) का गठन किया। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अनुसार प्राधिकरण का उद्देश्य औद्योगिक विकास क्षेत्र का नियोजित विकास सुनिश्चित करना होगा। इसकी अन्य भूमिकाओं और कार्यों में भूमि का अर्जन, सीमांकन और विभिन्न भू–उपयोग अर्थात् औद्योगिक, वाणिज्यिक और आवासीय उद्देश्य के लिए स्थलों का विकास तथा अवस्थापना प्रदान करना शामिल है। यद्यपि प्राधिकरण अप्रैल 1976 से परिचालन में है, जुलाई 2017 में उत्तर प्रदेश सरकार ने भारत के नियंत्रक–महालेखापरीक्षक (सीएजी) को नोएडा की लेखापरीक्षा का कार्य सौंपा। तत्पश्चात जनवरी 2018 में, उ.प्र. सरकार ने वर्ष 2005–06 से सीएजी को एकल लेखापरीक्षक नियुक्त किया।

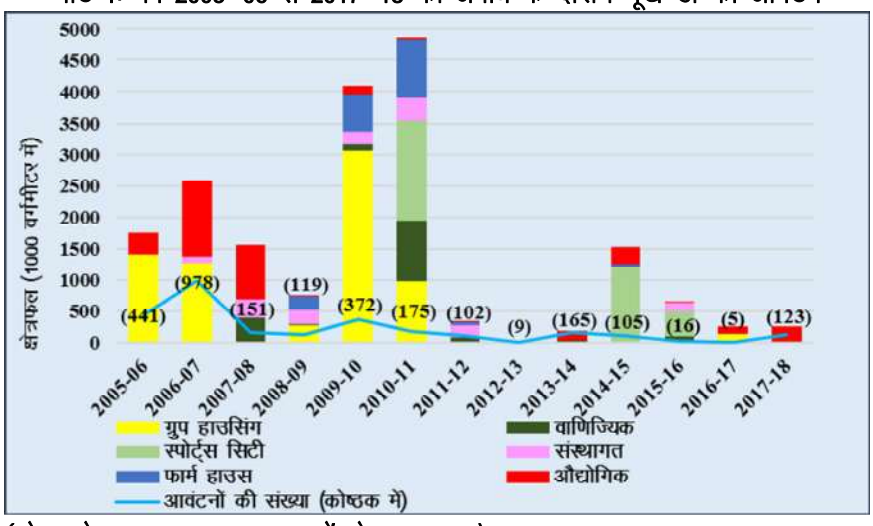
राष्ट्रीय राजधानी के निकट नोएडा के विकास से सम्बंधित मुद्दे, उक्त उद्देश्य के लिए भूमि का अर्जन तथा विभिन्न उपयोगों के लिए इसका आवंटन विभिन्न हितधारकों के लिए अत्यंत रूचि का विषय है। इस पृष्ठभूमि में नोएडा में, अपनी तरह की पहली, "भूमि अर्जन और परिसम्पत्तियों के आवंटन" पर निष्पादन लेखापरीक्षा को आरम्भ किया गया।

इस लेखापरीक्षा में क्या व्याप्त है ?

निष्पादन लेखापरीक्षा का मुख्य केन्द्र 2005–2018 की अवधि में भूमि अर्जन तथा ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक (स्पोर्ट्स सिटी सहित), संस्थागत (फार्म हाउस सहित) और औद्योगिक श्रेणियों के तहत परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए नोएडा द्वारा अपनाई गई नीतियों और प्रक्रियाओं पर था। परिणामतः, इन क्षेत्रों में सुधार की संभावना को सामने लाने के लिए महायोजना की तैयारी और परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण की भी जांच की गई।

महायोजना–2031 के अनुसार, नोएडा ने 1,527.99 लाख वर्गमीटर के क्षेत्र को विकसित करने की योजना बनाई, जिसके अनुसार उसने मार्च 2020 तक 1,237.58 लाख वर्गमीटर भूमि का अर्जन किया। लेखापरीक्षा अवधि के अन्तर्गत, 2005–06 से 2017–18 तक, नोएडा ने विभिन्न श्रेणियों (आवासीय आवंटन को छोड़कर) के तहत 188.34 लाख वर्गमीटर में 2,761 परिसम्पत्तियां आवंटित की, जैसा कि निम्न **चार्ट 1** मे दर्शाया गया है:

चार्ट 1: वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान भूखण्डों का आवंटन



(स्रोतः नोएडा द्वारा प्रदत्त आकड़ों के आधार पर)

उपरोक्त चार्ट में प्रस्तुत आवंटन के आंकड़ों से यह देखा गया कि:

- क्षेत्रफल की दृष्टि से सर्वाधिक आवंटन वर्ष 2010–11 में 48.61 लाख वर्गमीटर के आवंटन के साथ किया गया जो कि 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान कुल आवंटन का 25.81 प्रतिशत था।

- कुल 188.34 लाख वर्गमीटर आवंटन में से औद्योगिक क्षेत्र का आवंटन, जिसका विकास प्राथमिक उद्देश्य था, केवल 18.38 प्रतिशत (34.62 लाख वर्गमीटर) था, जबकि शेष 81.62 प्रतिशत अन्य श्रेणियों में किया गया, जैसे कि ग्रुप हाउसिंग–37.72 प्रति प्रतिशत (71.03 लाख वर्गमीटर), वाणिज्यिक–8.94 प्रतिशत (16.84 लाख वर्गमीटर), स्पोर्ट्स सिटी –17.07 प्रतिशत (32.14 लाख वर्गमीटर), संस्थागत–8.14 प्रतिशत (15.33 लाख वर्गमीटर) और फार्म हाउस–9.75 प्रतिशत (18.37 लाख वर्गमीटर)।

- ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के लिए अधिकांश आवंटन जो कि क्षेत्रफल के दृष्टि से 98 प्रतिशत से अधिक था, 2005–06 से 2010–11 की अवधि के दौरान किया गया। वर्ष 2009–10 में ही इस श्रेणी में 43 प्रतिशत आवंटन किया गया था। शेष सात वर्षों में से छः वर्षों में इस श्रेणी में कोई आवंटन नहीं किया गया।

निष्पादन लेखापरीक्षा के उद्देश्य क्या थे ?

निष्पादन लेखापरीक्षा के लेखापरीक्षा उद्देश्य यह आंकलन करना था कि क्या:

- नोएडा में वैध प्रक्रिया के माध्यम से और वैध विकास उद्देश्यों के लिए भूमि का अर्जन किया गया था;

- परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण और आवंटन, पारदर्शी और निर्धारित प्रक्रियाओं के अनुसार था; तथा

- भूमि अर्जन और परिसम्पत्तियों के आवंटन के सन्दर्भ में नोएडा में सरकार का पर्याप्त निरीक्षण नियंत्रण और एक सुदृढ़ आंतरिक नियंत्रण प्रणाली विद्यमान थी।

लेखापरीक्षा के निष्कर्ष क्या थे तथा संस्तुतियाँ क्या है ?

लेखापरीक्षा ने नियोजन, भूमि के अर्जन, परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और विभिन्न श्रेणियों के तहत परिसम्पत्तियों के आवंटन के क्षेत्र में नोएडा द्वारा अपनाई गई नीतियों में महत्वपूर्ण अनियमिततायें पाई। नोएडा के बोर्ड, उसके प्रबंधन और अधिकारियों के स्तर पर विफलताएं देखी गई। लेखापरीक्षा द्वारा अवलोकित उल्लंघनों को अनुवर्ती प्रस्तरों में रेखांकित किया गया है।

नियोजन

(अ) औद्योगिक विकास को निम्न प्राथमिकता

नोएडा का अधिदेश औद्योगिक विकास क्षेत्र को विकसित करना है। तदानुसार, औद्योगिक उद्देश्य के लिए भूमि आवंटन को प्राथमिकता दी जानी चाहिए थी। तथापि, औद्योगिक उद्देश्य के लिए भूमि के विकास और आवंटन को प्राथमिकता नहीं मिली और केवल 23 प्रतिशत क्षेत्र ही औद्योगिक गतिविधियों के लिए विकसित किया गया था; इसके बजाय मार्च 2020 तक 52 प्रतिशत भूमि आवंटन के साथ आवासीय विकास प्रमुख गतिविधि रही है।

(प्रस्तर 2.8.5)

(ब) क्षेत्रीय योजना के बिना महायोजना तैयार होना

नोएडा द्वारा भूमि अर्जन और आवंटन कार्यों के नीतिगत ढांचे का निष्पादन इसकी महायोजना द्वारा नियंत्रित किया जाता है। नोएडा द्वारा महायोजना को क्षेत्रीय योजना के अनुसार तैयार किया जाना था और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) द्वारा अनुमोदित किया जाना था।

नोएडा की महायोजना–2021 को उ.प्र. सरकार द्वारा 31 अगस्त 2006 को इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया था कि योजना के कार्यान्वयन से पहले एनसीआरपीबी का अनुमोदन सुनिश्चित किया जाना चाहिए। तथापि, एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना के मसौदे पर टिप्पणियाँ करने पर नोएडा ने महायोजना को परिप्रेक्ष्य वर्ष 2031 के लिए संशोधित करने का निर्णय (अप्रैल 2008) लिया। महायोजना–2031 को मार्च 2011 में तैयार किया गया था और एनसीआरपीबी तथा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक (सीटीसीपी), उ.प्र. सरकार को प्रस्तुत किया गया था, जिन्होंने उस पर अपनी टिप्पणियों को सूचित किया। 2031 के लिए कोई क्षेत्रीय योजना न होने के बावजूद महायोजना–2031 को तैयार किया गया था। महायोजना–2021 की विभिन्न कमियों को दूर करने के लिए महायोजना–2031 से प्रतिस्थापित किया गया था, लेकिन वह भी सीटीसीपी और एनसीआरपीबी द्वारा उठाए गए मुद्दों को संज्ञान में लेने में विफल रही। राज्य सरकार ने महायोजना–2031 को 'अनापत्ति' इस शर्त के साथ दी कि एनसीआरपीबी और सीटीसीपी द्वारा दिए गए सुझावों पर नोएडा द्वारा कार्यवाही की जाए और उसी के आधार पर महायोजना–2031 का कार्यान्वयन शुरू किया गया।

अतः, नोएडा ने सम्बंधित क्षेत्रीय योजना के बिना, सीटीसीपी/एनसीआरपीबी द्वारा उठाए गए मामले एवं आपत्तियों को संज्ञान में लिए बिना, महायोजना–2031 को तैयार किया और एनसीआरपीबी की टिप्पणियों के बावजूद, अस्वीकृत महायोजना के कार्यान्वयन के साथ आगे बढ़ा।

(प्रस्तर 2.6 से 2.6.2)

(स) योजना विनियमों का शिथिलिकरण

महायोजनाओं को नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली के अनुसार तैयार किया जाना था। इन विनियमों को 2010 में संशोधित किया गया और भू–उपयोग के लिए विशिष्ट परिभाषाओं को बहुत ही सामान्य परिभाषाओं/अनुच्छेदों से प्रतिस्थापित कर दिया गया। भू–उपयोग के लिए विस्तृत विनिर्देशन की आवश्यकता को समाप्त कर दिया गया तथा नोएडा को महायोजना में ऐसे बदलाव करने का अधिकार दिया गया, जैसा कि उसे उचित लगे। इन संशोधनों ने नोएडा को महायोजना के स्वरूप में संशोधन करने के लिए सशक्त किया, अधिक विवेकाधिकार प्रदान किया और महायोजनाओं में विस्तृत प्रकटीकरण की आवश्यकताओं को कम किया। इसके परिणामस्वरूप विभिन्न गतिविधियों को शुरू करके भू–उपयोग परिवर्तनों को नियमित किया गया यथा स्पोर्ट्स सिटी और मिश्रित भू–उपयोग योजनाएं नोएडा के मूल उद्देश्य से सम्बंधित नहीं होने पर भी शुरू की गई और कृषि उपयोग, संस्थागत उपयोग और औद्योगिक उपयोग में विभिन्न गैर–अनुमत गतिविधियों को अनुमति दी गई जिसके कारण नोएडा को नुकसान हुआ। विनियमों में किए गए शिथिलिकरण के परिणामस्वरूप नोएडा द्वारा औद्योगिक और मनोरंजन श्रेणियों में वाणिज्यिक गतिविधियां शामिल की गयी, जिसके परिणामस्वरूप कम दरों पर आवंटन किया गया और प्राधिकरण को परिणामी नुकसान हुआ।

(प्रस्तर 2.7 से 2.7.3)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
1	नोएडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि महायोजना को एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित संगत क्षेत्रीय योजना और उप क्षेत्रीय योजना के समर्थन में और अनुरूपता में तैयार किया जाये।	सहमत।
2	अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग (आईआईडीडी) को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि महायोजनाओं और उनमें उसके द्वारा दिये गये संशोधनों का अनुमोदन, एनसीआरपीबी की नीतियों के अनुसार हों, ताकि एनसीआर के समन्वित विकास को सुनिश्चित किया जा सके।	सहमत।
3	सरकार को नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली की गहन समीक्षा और संशोधन करना चाहिए, जो समय के साथ उत्तरोत्तर शिथिल हो गये हैं और नोएडा के अधिकारियों के हाथों में विवेकाधिकार और दुरूपयोग को बढ़ा दिया है।	सहमत। सरकार ने कहा कि नोएडा को अपने विनियमों की गहन समीक्षा करनी चाहिए और जहां कहीं भी आवश्यक हो, उपयुक्त संशोधन करना चाहिए और बोर्ड की स्वीकृति के बाद, इसे अनुमोदन के लिए सरकार को प्रस्तुत करना चाहिए।

भूमि का अर्जन

(अ) अर्जेंसी क्लॉज का अत्यधिक उपयोग

लेखापरीक्षा अवधि के दौरान नोएडा द्वारा भूमि अर्जन को लागू विधान के आधार पर दो अलग चरणों में विभाजित किया जा सकता है यदा भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (अधिनियम, 1894) के तहत दिसम्बर 2013 तक अर्जन और उसके पश्चात भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 (अधिनियम 2013) के तहत, जो 1 जनवरी 2014 से लागू हुआ।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा द्वारा अधिनियम, 1894 के तहत भूमि अर्जन मुख्य रूप से अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग पर आधारित था। अर्जेंसी क्लॉज के लागू होने से कलेक्टर को प्रस्तावित भूमि अर्जन पर आपत्तियों पर सुनवाई के सम्बंध में भूस्वामियों को अधिकारों से विमुक्त करने और नोएडा के लिए भूमि का अर्जन करने में सक्षम बनाया। इस प्रावधान का उपयोग करके लगभग 80 प्रतिशत भूमि का अर्जन किया गया। लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि नोएडा ने सभी नमूना प्ररकणों में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के लिए एक मानक औचित्य प्रस्तुत किया जिसमें औद्योगिक विकास के लिए भूमि की आवश्यकता का हवाला दिया गया था। नोएडा द्वारा दिया गया यह मानक औचित्य अधिनियम, 1894 में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के लिए निर्धारित शर्तों के दायरे में नहीं आता था। औद्योगिक उद्देश्य के लिए बहुत सीमित भूमि अर्जन के बावजूद, सभी अर्जन अर्जेंसी क्लॉज को लागू करके किए गए, जिससे

किसानों/भूस्वामियों को सुनवाई के अवसर से वंचित किया गया। लेखापरीक्षा की जाँच से यह भी पता चला कि एक तरफ नोएडा ने भूमि के अर्जन में अर्जेंसी का दावा किया था, जबकि दूसरी ओर, भूमि अर्जन के लिए अंतिम प्रस्तावों को प्रस्तुत करने में 11 से 46 माह तक की प्राशासनिक देरी देखी गई थी, जो दर्शाता है कि अर्जेंसी क्लॉज को अनावश्यक रूप से लागू किया गया था। इस संदर्भ में, यह इंगित करना उचित है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[1] में कहा है कि अर्जेंसी क्लॉज को लागू करना गलत था।

(प्रस्तर 3.5.1 से 3.5.3)

(ब) अधिनियम की सीमा से परे, नो लिटिगेशन बोनस का भुगतान

2013 अधिनियम के अधिनियमन के बाद, नोएडा ने किसानों को पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन बोनस के रूप में एकमुश्त राशि का भुगतान करने का निर्णय लिया ताकि सामाजिक समाघात निर्धारण और पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन के कारण विलम्ब और अतिरिक्त बोझ से बचा जा सके। लेखापरीक्षा ने देखा कि 2013 अधिनियम पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन योजना तैयार करने और सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसके अनुमोदन के साथ–साथ सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन तैयार करने और तदानुसार, प्रभावित व्यक्तियों के नुकसान को कम करने के उपाय करने का प्रावधान करता है। प्राधिकरण ने पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन योजना तैयार करने के स्थान पर अधिनियम की निर्धारित प्रक्रिया को दरकिनार करते हुए उसके बदले में ₹ 373.85 करोड़ की एकमुश्त राशि का भुगतान किया। पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन बोनस के लिए ऐसा भुगतान 2013 अधिनियम के उल्लंघन में था तथा सीमा से परे था।

(प्रस्तर 3.6.1)

(स) अतिरिक्त प्रतिकर और विलम्ब के कारण परिहार्य भुगतान

लेखापरीक्षा ने नोएडा की ओर से सम्यक सतर्कता में विफलताओं को भी देखा जिससे विक्रय विलेखों के माध्यम से प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरणों में अतिरिक्त प्रतिकर का परिहार्य भुगतान किया गया, भुगतान की उच्च दरों को अपनाकर अतिरिक्त प्रतिकर का अधिक भुगतान किया गया, अपात्र गाँवों के सम्बंध में भुगतान किया गया और विलम्ब के कारण परिहार्य भुगतान किए गए जिसके परिणामस्वरूप ₹ 520.72 करोड़ तक का अतिरिक्त भुगतान हुआ। अर्जन के बाद 45,26,464 वर्गमीटर भूमि अतिक्रमित रही जो नोएडा की ओर से अनुवर्तन की कमी को दर्शाता है।

(प्रस्तर 3.5.4 से 3.5.6 एवं 3.7.1 से 3.7.2)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
4	**नोएडा को सांविधिक प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करने की आवश्यकता है, जैसा कि अधिनियम के अन्तर्गत दिया गया है एवं भूमि अर्जन करने में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करते समय सम्यक सतर्कता का उपयोग करना चाहिए।**	**सहमत।** **सरकार ने कहा कि अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग को अब निष्प्रभावी कर दिया गया है।**

[1] सावित्री देवी बनाम उ.प्र. राज्य और अन्य, सिविल अपील सं. 2015 का 4506

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
5	अर्जन के बाद, अनुवर्ती तंत्र को नोएडा द्वारा सुदृढ़ किया जाना चाहिए, जिससे कि अर्जित भूमि को शीघ्रातिशीघ्र उत्पादक उपयोग में लाया जा सके, बिना विलम्ब के दाखिल–ख़ारिज किया जा सके और भार मुक्त रखा जा सके।	सहमत।

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

(अ) परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारणः कोई नीतिगत ढ़ाचा नही

नोएडा मे परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के नीतिगत ढ़ाचे में गंभीर अंतर है जिसे संज्ञान में लेने की आवश्यकता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि न तो कोई दिशानिर्देश उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा निर्दिष्ट किया गया न ही नोएडा ने अपने लागत नियमावली/मानक/मानदण्ड बनाए न ही किसी अन्य समान प्राधिकरण/संगठन के दिशानिर्देश को अंगीकृत किया। परिणास्वरूप, विचारणीय लागत, सेक्टर वार दरों एवं श्रेणीवार दरों का प्रणालीगत विश्लेषण नही किया जा सका और जिसके कारण लेखापरीक्षा विश्लेषण नोएडा द्वारा अपनाई गई प्रथाओं में निरंतरता के मूल्यांकन तक सीमित था। यह अवलोकित किया गया कि लागत के घटक लेखापरीक्षा अवधि 2005–18 के दौरान सतत् नहीं थे। इसके अतिरिक्त नोएडा के बोर्ड ने मनमाने ढ़ग से आवंटन दरे निर्धारित की जिसके कारण नोएडा को ₹ 1,316.51 करोड़ के राजस्व सें वंचित होना पड़ा। अग्रेतर, नोएडा ने विकास मानदण्डों (तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू आच्छादन) में वृद्धि को निविदा प्रणाली के अन्तर्गत आवंटित किये जाने भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के निर्धारण में विचारार्थ नहीं लिया। इससे आरक्षित मूल्यों की वृद्धि को ध्यान दिए बिना अधिक निर्मित क्षेत्रफल का प्रावधान हुआ, जिससे ₹ 13,968.49 करोड़ के राजस्व के वसूली में असफलता मिली।

(प्रस्तर 4.7, 4.8.8 एवं 4.10)

(ब) सेक्टरों का त्रुटिपूर्ण वर्गीकरण एवं लागतों का शामिल न होना

यह भी अवलोकित किया गया कि नोएडा ने ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन में सेक्टरों का त्रुटिपूर्ण वर्गीकरण किया जिससे आरक्षित मूल्य का कम निर्धारण हुआ एवं फलस्वरूप ₹ 798.69 करोड़ के संभावित राजस्व की हानि हुई। अग्रेतर, आवंटन दरों में सम्मिलित न की गई लागतो के वसूली हेतु कोई तंत्र विकसित नहीं किया गया और इस प्रकार नोएडा को ₹ 1,424.56 करोड़ की इन लागतों को अपने संसाधनों से वहन करना पड़ा।

(प्रस्तर 4.7.1 एवं 4.9.1 से 4.9.3)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
6	नोएडा द्वारा पेशेवर लागत निर्धारण विशेषज्ञों के परामर्श से गाइडलाइन्स तैयार की जानी चाहिए जिससे अधिग्रहण, भूमि विकास तथा अन्य लागतों को गणना में शामिल किया जाना सुनिश्चित हो सके।	सहमत।

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
7	नोएडा को यह सुनिश्चित करने हेतु एक तंत्र विकसित करना चाहिए कि विक्रय मूल्यों को संस्तुति के पूर्ण अनुपालन में निर्धारित किया जाए एवं नोएडा को हानि पहुँचाने वाले किसी भी औचित्य रहित विचलन को अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।	सहमत।

ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन

(अ) ग्रुप हाउसिंग परियोजनाएँः पूर्ण होने में विलम्ब और बकायों में बढ़ोतरी

वर्ष 2005–06 से 2017–18 की लेखापरीक्षा अवधि के दौरान नोएडा ने 71.03 लाख वर्ग मीटर माप के 67 ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन किया जिसे आवंटियों द्वारा 113 भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया। लेखापरीक्षा में देखा गया कि 113 परियोजनाओं में, 71 परियोजनाएं या तो अपूर्ण थी या आंशिक रूप से पूर्ण थी, जो कुल परियोजनाओं का 63 प्रतिशत था। 1,30,005 स्वीकृत फ्लैट्स में से, 44 प्रतिशत फ्लैट्स के लिए ऑक्यूपेंसी सर्टिफिकेट निर्गत नहीं किए गए, जिसके कारण जिन गृह खरीदारों ने अपने जीवन की बचत और मेहनत की कमाई का निवेश फ्लैटों की खरीद में किया है, वे अभी भी अपने फ्लैटों के कब्जे से वंचित है। यद्यपि, उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 में चूककर्ताओं के लिए दण्डात्मक प्रक्रिया निर्धारित की हैं, नोएडा भुगतान के लिए समयावधि समाप्त होने के बाद भी बिल्डरों के विरूद्ध भारी बकाया के लिए कार्यवाही करने में विफल रहा। वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि में ₹ 14,050.73 करोड़ के आवंटन मूल्य के विरूद्ध 31 मार्च 2020 तक नोएडा की लम्बित प्राप्ति की बकाया राशि बढ़कर ₹ 18,633.21 करोड़ हो गई है। तृतीय पक्ष के अधिकारों के सृजन होने से कानूनी बाधाओं के कारण बकाया राशि की वसूली अब और अधिक चुनौती–पूर्ण हो गई है। इसके परिणामस्वरूप नोएडा की वित्तीय स्थिति पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है।

(प्रस्तर 5.1.3 एवं 5.1.10.1)

लेखापरीक्षा ने नोएडा द्वारा ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के प्रबंधन का विश्लेषण किया और उपरोक्त स्थिति के लिए निम्नलिखित कारणों को देखाः

(ब) अर्हता मापदण्डों को पूरा नहीं करने वालों को आवंटन

दो प्रकरणों में, दो लाख वर्ग मीटर से अधिक के आवंटन जिनका मूल्य ₹ 471.57 करोड़ था, उन कम्पनियों को किया गया था जो अचल सम्पत्ति गतिविधियों से ₹ 200 करोड़ का व्यवसाय करने की तकनीकी अर्हता मापदण्ड रूपी निर्धारित आवश्यकता को पूरा करने में भी विफल रहीं।

(प्रस्तर 5.1.7.1)

(स) एकाधिक आवंटनों के लिए नेट वर्थ का लाभ उठाना

नोएडा ने मापदण्ड के अनुसार आवश्यक नेट वर्थ के विरूद्ध आवेदक की वास्तविक नेट वर्थ का मूल्यांकन प्रकरण–वार किया परन्तु उसी आवंटी को एक से अधिक आवंटनों के प्रकरणों में समग्र नेट वर्थ का मूल्यांकन करने में विफल रहा। परिणामस्वरूप, आवंटियों ने एकाधिक बार अपनी नेट वर्थ का लाभ उठाकर एक से अधिक आवंटन प्राप्त किए। 10 आवेदकों को नोएडा से ₹ 4,293.35 करोड मूल्य के 26 (43 भूखण्डों मे उप–विभाजित) आवंटन प्राप्त करने के लिए अधिकतम 2.29 गुना तक अपनी नेट वर्थ

का उपयोग करने की अनुमति दी गई। हालाँकि पिछले आवंटन नोएडा को ज्ञात थे, तथापि भूखण्ड आवंटन समिति इसका संज्ञान लेने में विफल रही। आवंटियों द्वारा परियोजनाओं को पूरा नहीं करने से घर खरीददारों को परेशानी हुई है क्योंकि उपरोक्त 43 परियोजनाओं में स्वीकृत 54,987 फ्लैटों में से 22,653 फ्लैट मार्च 2020 तक पूरे नहीं हो सके।

(प्रस्तर 5.1.7.2)

(द) अर्हता मापदण्डों की पूर्ति के उपरान्त प्रमुख सदस्य को प्रस्थान की अनुमति

नोएडा ने प्रमुख कंसोर्टियम सदस्यों जिनके पास पर्याप्त नेट वर्थ थी जिन्हें 11 प्रकरणों में भूखण्डों/परियोजनाओं के आवंटन के लिए विचार किया गया था (पाँच प्रकरणों में आवंटन के एक वर्ष के अन्दर), भूमि/परियोजनाओं को उन कम्पनियों को छोड़ते हुए जो स्वयं आवंटन के लिए असमर्थ थी, प्रस्थान की अनुमति दी। इससे घर खरीददारों को परेशानी हुई क्योंकि उपरोक्त छः परियोजनाओं में स्वीकृत 27,370 फ्लैटों में से 10,769 फ्लैट 31 मार्च 2020 तक पूर्ण नहीं हुए हैं।

(प्रस्तर 5.1.8.2)

(य) भूखण्डों का उप–विभाजन

उ.प्र. सरकार ने एक बारगी उपाय के रूप में, मार्च 2011 तक वित्तीय समस्याओं का सामना कर रहे मौजूदा आवंटियों के लिए मंदी राहत उपायों के हिस्सों के रूप में भूखण्डों के उप–विभाजन की अनुमति दी। परन्तु नोएडा ने मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) के स्तर से, उ.प्र. सरकार के निर्णय के आधार पर, एक बार की छूट को, नवम्बर 2009 से प्रारम्भ होने वाले अपने विवरणिका में स्थायी विशेषता के रूप में सम्मिलित कर लिया एवं तदानुसार न केवल कठिनाइयों का सामना कर रहे मौजूदा आवंटियों को बल्कि सभी संभावित को लाभ दिया परिणामस्वरूप, योग्य बोलीदाताओं को आवंटित बड़े भूखण्डों को बिना किसी आधार के डेवलपर्स के बीच उप–विभाजित किया गया था, जिसमें वो लोग भी शामिल थे जो परियोजना को निष्पादित करने के लिए योग्य नहीं थे। इन उप–विभाजन प्रकरणों में से आठ में, उप–पट्टेदार की कुल सम्पत्ति एक करोड़ रुपये से भी कम थी और फिर भी उन्हें कुल मिलाकर ₹ 501.62 करोड़ के उप पट्टों की अनुमति दी गई थी। परिणामस्वरूप, कई परियोजनाएँ अपूर्ण रहीं जिससे घर खरीददारों को परेशानी हुई, जिन्होंने ऐसी परियोजनाओं में अपनी जीवन पूँजी का निवेश किया था।

(प्रस्तर 5.1.8.1)

(र) आवंटन धनराशि में एकाएक कटौती

नोएडा ने बिल्डरों/आवंटियों द्वारा भुगतान की जाने वाली अग्रिम आवंटन राशि को 2006–07 में भूमि प्रीमियम के 40 प्रतिशत से 2009–10 में 10 प्रतिशत तक कम करके छूट प्रदान की। इस कटौती ने डेवलपर्स की वित्तीय प्रतिबद्धता को काफी हद तक कम कर दिया। बदले में, बिल्डरों ने अधिक आवंटन प्राप्त किया क्योंकि उन्होंने बड़े भूखण्ड प्राप्त करने एवं नगद भुगतान की कम राशि जमा करके बैंकों से ऋण प्राप्त करने में सुविधा का अधिक लाभ उठाया। नोएडा द्वारा इस भारी अनुचित लाभ देने से ₹ 2,664.96 करोड़ के प्रीमियम के आस्थगन के कारण बकाया देय राशि में वृद्धि हुई जो नोएडा के लिए हानिकारक था।

(प्रस्तर 5.1.6.8)

(ल) लम्बित बकायाः फिर भी आवंटन किया गया और बंधक अनुमति दी गई

नोएडा ने वैधानिक कार्यवाही के बजाय, आम्रपाली और यूनिटेक की समूह कम्पनियों को कई आवंटन किए, जो पूर्व आवंटनों के बकाया राशि के भुगतान में चूक कर रहे थे।

इन दो आवंटियों के सम्बंध में 31 मार्च 2020 तक ₹ 9,828.49 करोड़ के बकाये थे। इसके अलावा, अपनी स्वयं की नीतियों का उल्लंघन करते हुए, नोएडा ने चार आवंटियों को उनके द्वारा देय राशि का भुगतान किए बिना बंधक अनुमति प्रदान की। 31 मार्च 2020 तक, इन चार आवंटियों की कुल बकाया राशि आवंटित मूल्य ₹ 768.77 करोड़ के समक्ष बढ़कर ₹ 1,215.12 करोड़ हो गयी है। जबकि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 ने चूककर्ताओं के लिए दण्डात्मक उपाय निर्धारित किए हैं, नोएडा के अधिकारी उचित कार्यवाही करने में विफल रहे। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य के प्रकरण में कहा कि *"उन्होंने प्रत्येक शर्त का उल्लंघन किया परन्तु फिर भी प्राधिकरण सब कुछ माफ करने पर आमादा थी। यह प्राधिकरणों को दिये गये दायित्वों की सम्पूर्ण उपेक्षा को प्रदर्शित करता है।"*

(प्रस्तर 5.1.10.2 से 5.1.10.3)

(व) एस्क्रो एकाउण्ट खोलने के उपनियम का हटाया जाना

डेवलपर्स द्वारा देय राशि के भुगतान को सुरक्षित करने के लिए और सम्बंधित परियोजना पर अंतिम खरीदारों से डेवलपर्स द्वारा एकत्र किए गए धन के अनुप्रयोग को सुनिश्चित करने के लिए 2006 में एस्क्रो एकाउण्ट के लिए एक प्रावधान किया गया था। हालाँकि इस उपनियम को मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) द्वारा मई 2006 के बाद सभी विवरणिकाओं से हटा दिया गया था और इस तथ्य को बोर्ड के संज्ञान में भी नहीं लाया गया। मार्च 2020 तक, 113 में से 85 आवंटी बिल्डर आवंटित भूखण्डों के प्रीमियम के किश्तों के भुगतान में चूक कर रहे थे। एस्क्रो एकाउण्ट की आवश्यकता को हटाकर, नोएडा ने ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूर्ण न करने के अलावा अपने स्वयं के हितों के साथ–साथ घर खरीददारों के हितों को भी खतरे में डाल दिया।

(प्रस्तर 5.1.6.6)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
8	सरकार नोएडा के कर्मचारियों एवं बिल्डरों के मध्य सांठ–गांठ की जाँच एवं आवंटन तथा आवंटन–पश्चात हस्तांतरण में अनियमितताओं को बढ़ावा देने में जिम्मेदार/सम्मिलित कर्मचारियों के विरूद्ध कार्यवाही करने पर विचार कर सकती है जो कि प्राधिकरण, सरकार एवं घर खरीददारों के हित के लिए हानिकारक था।	सहमत। उत्तर प्रदेश सरकार ने नोएडा को लेखापरीक्षा द्वारा इंगित प्रकरणों की जाँच एवं इस सम्बंध में कोई गलती पाए जाने पर कार्यवाही के लिए उपयुक्त संस्तुति प्रेषित करने के लिए निर्देशित किया।
9	नोएडा को भारी बकाये का जानबूझकर चूक करने वालों से इसकी वसूली करने के साथ प्रभावी अनुश्रवण सुनिश्चित करना चाहिए।	सहमत।
10	कर्मचारियों के हाथों में विवेकाधिकार को कम करने के लिए बंधक, दाखिलखारिज एवं परियोजनाओं से निकास से संबंधित आदेशों/विनियमों की समीक्षा/संशोधन करना चाहिए।	सहमत।

वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

(अ) कुछ चयनित समूहों का आवंटन

लेखापरीक्षा ने देखा कि वाणिज्यिक श्रेणी में भूखण्डों के 2005–18 के दौरान कुल आवंटन का 79.83 प्रतिशत तीन समूहों यथा वेव, थ्री सी एवं लॉजिक्स समूह को किया गया था। उल्लंघनों की पुनरावृत्ति एवं ₹ 14,958.45 करोड़ के बकाया देय के बावजूद, नोएडा इन समूहों के विरूद्ध कार्यवाही करने में असफल रहा जिससे ये अधिकांशतः वाणिज्यिक भूमि पर अधिकार बनाए रखने में सक्षम हुए। इन समूहों को आवंटित लगभग 75 प्रतिशत क्षेत्रफल निर्दिष्ट समय के पश्चात भी अकार्यशील रहा, जो यह दर्शाता है कि आवंटियों का मुख्य उद्देश्य भूमि का आवंटन था न कि परियोजनाओं का विकास। नोएडा परियोजनाओं के क्रियान्वयन की निगरानी मे भी असफल रहा।

(प्रस्तर 5.2.7)

(ब) अयोग्य इकाइयों को आवंटन एवं बिना हस्तांतरण शुल्क के हस्तांतरण

लेखापरीक्षा ने अवलोकित किया कि ₹ 1,680.93 करोड़ मूल्य की 1,43,250 वर्ग मीटर (14.325 हेक्टेयर) भूमि उन इकाइयों की आवंटित कर दी गई जो कि विवरणिका में उल्लिखित तकनीकी अर्हता भी पूरी न करने के कारण प्रथम दृष्टया अयोग्य थे। अग्रेतर, रेलेवेन्ट सदस्य जिनकी साख पर कंसोर्टियम ने तकनीक योग्यता के मापदण्डों को पूरा किया, बाद में 5 दिन से 13 माह के कम समय के अन्दर परियोजना से निकल गये। इस प्रकार, भूमि उन इकाइयों के पास रही जो कि परियोजना के क्रियान्वयन में सक्षम नहीं थे। भूखण्ड बिना अपेक्षित हस्तांतरण शुल्क लिए हस्तांतारित कर दिए गए जिससे नोएडा को न केवल ₹ 83.49 करोड़ की हानि हुई बल्कि ऐसी इकाइयों ने भी पार्श्व द्वार से प्रवेश किया जो कि प्रथमतयाः अपेक्षित योग्यता मापदण्ड पूरा नहीं कर रही थीं। इसके परिणामस्वरूप परियोजनाओं का क्रियान्वयन नहीं हुआ जबकि नोएडा ने शर्तों में लगातार छूट देकर आवंटियों को सुविधा भी प्रदान की है।

(प्रस्तर 5.2.8.2 से 5.2.8.4)

(स) पुर्ननिर्धारण सुविधा की अनियमित अनुमति

नोएडा को देय भुगतानों के पुर्ननिर्धारण की सुविधा आवंटियों को एक बार राहत प्रदान करने के लिए लाई गई थी परन्तु लेखापरीक्षा ने देखा कि सात मामलों में भुगतान न करने के बावजूद बारम्बार पुर्ननिर्धारण की अनुमति दी गई। परिणामस्वरूप, उन सात मामलों में आवंटन धनराशि ₹ 2,383.91 करोड़ के विरूद्ध बकाये बढ़कर ₹ 4,257.58 करोड़ हो गये। नोएडा इन सात बकाएदारों के विरूद्ध प्रदत्त वैधानिक प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही करने में भी असफल रहा।

(प्रस्तर 5.2.10.2)

(द) लीज रेन्ट का गलत निर्धारण

शासनादेश साथ ही साथ बोर्ड के आदेशों को दरकिनार करते हुए वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों/स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के वार्षिक लीज रेन्ट की ₹ एक प्रति वर्ग मीटर की नाममात्र दर से निर्धारित किया गया एवं नोएडा ने दो आदेशों में से आवंटियों को लाभ प्रदान करने के लिए मनमाना चुनाव किया जिसके परिणामस्वरूप नोएडा को ₹ 429.92 करोड़ के राजस्व की हानि हुई।

(प्रस्तर 5.2.10.1)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
11	नोएडा को अपनी नीतियों की समीक्षा करनी चाहिए, जिनके परिणामस्वरूप चुनिन्दा आवंटियों को प्रमुखता से आवंटन किये गये जिनके विरूद्ध भारी बकाये हैं।	सहमत। यह कहा गया कि नोएडा भविष्य में योजना/ विवरणिका में उपयुक्त सुरक्षा प्रावधान करेगा जिससे कि ऐसे संस्थानों को आवंटन न हो जो वित्तीय रूप से कई परियोजनाओं को पूर्ण करने में सक्षम न हो।
12	नोएडा को ऐसे अधिकारियों के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही आरम्भ करनी चाहिये जिन्होंने नोएडा के हित को अधिक्रमित करते हुए वाणिज्यिक श्रेणी के आवंटियों को बारम्बार लाभ पहुंचाए हैं।	सहमत। यह कहा गया कि जाँच के उपरांत, विवरणिका की शर्तों के अनुपालन में चूक/ विफलता हेतु, यदि कोई गलती पायी जाती है, तो समुचित कार्यवाही की जाएगी।

स्पोर्ट्स सिटी का आंबटन

(अ) बिना अनुमोदन के योजना का आरम्भ

नोएडा ने एक औद्योगिक टाउनशिप के विकास के अपने प्राथमिक अधिदेश से हटकर, राष्ट्रीय खेल, राष्ट्रमंडल खेल और एशियाड खेल जैसे भव्य खेल समारोह आयोजित करने के उद्देश्य से चार स्पोर्ट्स सिटीज के एकीकृत विकास के लिए 2011–16 के दौरान 33.44 लाख वर्गमीटर के चार भूखण्ड आवंटित किये। स्पोर्ट्स सिटीज में अन्य खेलों की अवसंरचना के साथ तीन गोल्फ कोर्स प्रत्येक नौ छिद्र वाले और एक अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम की परिकल्पना की गयी थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि 2008 के दौरान पहली स्पोर्ट्स सिटी योजना प्रारंभ करते समय महायोजना–2021 में स्पोर्ट्स सिटी की कोई श्रेणी नहीं थी। स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा महायोजना–2031 में शामिल की गयी थी जो उ.प्र. सरकार द्वारा 2011 में अनुमोदित की गयी यद्यपि विशेषकर महायोजना–2031 के तद्नुसार कोई क्षेत्रीय योजना–2031 अस्तित्व में नहीं है।

(प्रस्तर 5.2.11, 5.2.13.1 एवं 5.2.13.2)

(ब) अपर्याप्त तकनीकी अर्हता मापदण्ड

परिकल्पित स्पोर्ट्स सिटी अवसंरचना ने परियोजनाओं के क्रियान्वयन के लिए गंभीर विकासकर्ताओं की भागीदारी के साथ सुविधाओं के लिए विस्तृत विशिष्टियां आवश्यक की। परन्तु, नोएडा अभीष्ट खेल अवसंरचना के स्तर के लिए विशिष्टताएँ एवं मापदण्ड निर्धारित करने में असफल रहा। विकासकर्ताओं के लिए निर्दिष्ट तकनीकी अर्हता मापदण्ड खेल अवसंरचना के विकास के स्थान पर रियल स्टेट विकास पर आधारित थे। इसके अतिरिक्त, ₹ 80 करोड़ से ₹ 125 करोड़ नेट वर्थ का तकनीकी अर्हता मापदण्ड भी स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के मूल्य जो ₹ 837 करोड़ से ₹ 2,264 करोड़ तक था, के अनुरूप नहीं था।

(प्रस्तर 5.2.13.3 से 5.2.13.5)

(स) अनुवीक्षण और आवंटन में कमियाँ

सम्यक सतर्कता में असफलता के कारण नीतियों में कमियां और बढ़ गईं थीं; चार में से तीन आवंटनों में 25 लाख वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के ₹ 4,500 करोड़ मूल्य के भूखण्ड अयोग्य संस्थाओं को आवंटित कर दिए गए जो नेट वर्थ, टर्नओवर और पूर्व अनुभव के नियत तकनीकी अर्हता मापदण्ड भी पूरे नहीं करतीं थीं।

(प्रस्तर 5.2.14.1 से 5.2.14.3)

(द) स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों का उप–विभाजन और हस्तांतरण शुल्क अधिरोपित किये बिना हस्तांतरण

चार स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड आवंटी कंसोर्टियम द्वारा 81 भागों में उप–विभाजित कर दिए गए। 81 उप–विभाजित भूखण्डों में से 34 में खेल सुविधाएँ प्रस्तावित थीं, इस प्रकार स्पोर्ट्स सिटी के एकीकृत विकास की मुख्य थीम विकृत हो गयी। साथ ही, 81 उप–विभाजित भूखण्डों में से 54 भूखण्ड मूल आवंटियों से इतर हस्तांतरित कर दिए गए। आवंटी/उप–आवंटियों द्वारा कई उप–विभाजित भूखण्ड अन्य पार्टियों को अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से हस्तांतरित कर दिए गए, परन्तु नोएडा अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से उप विभाजित भूखण्डों के हस्तांतरण पर ₹ 437.32 करोड़ धनराशि का हस्तांतरण शुल्क अधिरोपित करने में असफल रहा।

(प्रस्तर 5.2.15.1, 5.2.15.3 से 5.2.15.5 एवं 5.2.17.2)

(य) 65 एकड़ गोल्फ कोर्स संभव नहीं होना एवं क्रिकेट स्टेडियम का कोई चिन्ह नहीं

उप–विभाजित भूखण्डों में यह ध्यान देने योग्य है कि एक स्पोर्ट्स सिटी योजना में (एससी–01/सेक्टर 150) गोल्फ कोर्स का क्षेत्र 13 गैर सन्निहित भूखण्डों में विभाजित कर दिया गया। परिणामस्वरूप, जैसी मूल कल्पना थी वैसे 65 एकड़ गोल्फ कोर्स के विकास की कोई संभावना नहीं है। नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के स्थान पर विला और आवासीय टावरों की पंक्तियों के बीच गोल्फ खेलने के लिए संकीर्ण हरित पट्टिकाएँ बची हैं। इसी प्रकार, अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम, जो दिसम्बर 2018 तक पूर्ण हो जाना था, के प्रकरण में इसके लिए निर्धारित भूमि का एक बड़ा हिस्सा अभी भी अर्जित किया जाना है।

(प्रस्तर 5.2.17.2, 5.2.17.3 एवं 5.2.17.6)

(र) आवास को खेल अवसंरचना के ऊपर प्राथमिकता

स्पोर्ट्स सिटी में कोई भी खेल सुविधा पूर्ण नहीं हुई है जबकि चार भूखण्डों में खेल सुविधाएँ पूर्ण करने की निर्धारित समयावधि अक्टूबर 2016 से दिसम्बर 2019 तक थी। दूसरी ओर, स्पोर्ट्स सिटी में दो ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूर्णता प्रमाणपत्र निर्गत कर दिए गए हैं। कंसोर्टियम ने स्पोर्ट्स सिटी के भीतर ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के विकास को प्राथमिकता दी और खेल सम्बंधित विकास को ठन्डे बस्ते में डाल दिया। अभीष्ट सुविधाएँ या तो बिल्कुल ही मूर्त नहीं हुई हैं अथवा जिनका निर्माण किया गया है वो बोर्ड की कल्पना का पूर्ण उल्लंघन हैं।

(प्रस्तर 5.2.17.1, 5.2.17.4 एवं 5.2.17.6)

(ल) आवंटियों को अनुचित लाभ

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने भूखण्डों का कम मूल्य कर और अतिरिक्त तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) एवं भू आच्छादन अनुमन्य कर खेल अवसंरचना विकसित करने के लिए विकासकर्ताओं को प्रोत्साहन दिया था। आवंटियों ने उप–विभाजनों और ग्रुप हाउसिंग को प्राथमिकता के माध्यम से परिकल्पित अवधारणा को विकृत कर दिया और ₹ 8,643 करोड़ का अनुचित लाभ प्राप्त किया। नोएडा ने अपने नियामक दायित्वों को

त्याग दिया, बड़े स्तर पर भूखण्डों के उप–विभाजन और उप–विभाजित भूखण्डों में ग्रुप हाउसिंग के विकास को अनुमति दी और अभीष्ट खेल अवसंरचना के निर्माण पर कोई ध्यान नहीं दिया।

(प्रस्तर 5.2.15.1, 5.2.17.4 एवं 5.2.17.5)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
13	सरकार को मूल रूप से नियोजित खेल थीम से बड़े पैमाने पर विचलन और इसके स्तर में कमी के आलोक में इस तरह की सम्पूर्ण श्रेणी के अस्तित्व के औचित्य की समीक्षा करनी चाहिए।	सहमत । सरकार ने कहा कि खेल सम्बंधी परियोजनाओं की समीक्षा के बाद ही भविष्य में स्पोर्ट्स सिटी परियोजनाओं को शुरू किया जायेगा।
14	यदि स्पोर्ट्स सिटी के विकास को गंभीरता से किया जाना है, सरकार को विषय विशेषज्ञों के परामर्श से स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए स्पष्ट मानदंड निर्धारित करने चाहिए।	सहमत ।

संस्थागत परिसम्पत्तियों का आवंटन

(अ) संस्थागत श्रेणी में कार्यालय भूखण्डों का आवंटन

संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन करने का उद्देश्य समाज के सुधार के लिए परीक्षण, शोध, प्रदर्शन आदि जैसे क्रियाकलापों को करने के लिए किसी भूमि/भवन या उसके भाग के उपयोग से है और इसमें शिक्षण संस्थायें भी सम्मिलित हैं। तथापि, संस्थागत श्रेणी के तहत किए गए आवंटन प्रारम्भ से ही कमियों से युक्त थे। लेखापरीक्षा ने देखा कि इस श्रेणी के तहत वाणिज्यिक कार्यालयों के लिए कम आवंटन दरों पर आवंटन किए गए थे जिससे भारी अनुचित लाभ दिया, क्योंकि संस्थागत और वाणिज्यिक भूमि के बीच आवंटन मूल्य का अनुपात लगभग 4 गुना से 11 गुना का था। संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत वाणिज्यिक कार्यालयों को भूखण्डों के आवंटन के कारण नोएडा को ₹ 3,032 करोड़ की हानि हुई।

(प्रस्तर 5.3.1 एवं 5.3.7.1)

(ब) अपात्र आवंटियों को आवंटन एवं साक्षात्कार

इस श्रेणी के तहत आवंटन भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा साक्षात्कार पर आधारित था। भूखण्ड आवंटन समिति के पास प्राप्त आवेदनों के मूल्यांकन के लिए कोई विषयपरक और पारदर्शी मापदण्ड नहीं था। परिणामस्वरूप, भूखण्ड आवंटन समिति के सदस्यों द्वारा व्यापक मात्रा में विवेकाधिकार का प्रयोग किया गया और अपात्र संस्थाओं को आवंटन किया गया। जो संस्थाऐं आवेदन जमा करने के समय निगमित नहीं थी, जैसा कि विवरणिका की शर्तों के तहत आवश्यक था, उन्हें भी भूखण्ड आवंटित किए गए। भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा नियमों और आदेशों के गंभीर उल्लंघन, गलत बयानी और तथ्यों को छिपाने के प्रकरण भी देखे गए। आवंटन के पश्चात नोएडा ने मानचित्रों के अनुमोदन में और भुगतान की शर्तों को निर्धारित करने में उत्तर प्रदेश सरकार की नीतियों का उल्लंघन कर अनुचित लाभ दिया।

(प्रस्तर 5.3.6, 5.3.8.2, 5.3.8.3, 5.3.9, 5.3.9.2, 5.3.10.3 एवं 5.3.11.1)

(स) आईटी/आईटीईएस भूखण्डों को अस्वीकार्य छूट की अनुमति

उत्तर प्रदेश सरकार के आदेशों का उल्लंघन करते हुए, नोएडा ने ₹ 50 करोड़ और अधिक निवेश प्रस्ताव वाली मेगा इकाइयों को छूट प्रदान करने की जगह, सभी सूचना प्रौद्योगिकी/सूचना प्रौद्योगिकी समर्थित सेवाओं (आईटी/आईटीईएस) इकाइयों का निवेश की अपेक्षा किये बिना सेक्टर दर पर 25 प्रतिशत की सार्वभौमिक छूट प्रदान की। यह अक्टूबर 2012 के बाद भी जारी रहा जबकि उत्तर प्रदेश सरकार ने छूट को समाप्त कर दिया था। इस प्रकार, नोएडा ने आवंटियों को अनुचित लाभ प्रदान किया जिसके परिणामस्वरूप आईटी/आईटीईएस इकाइयों के लिए किए गए 153 आवंटनों पर ₹ 147.40 करोड़ की हानि हुई।

(प्रस्तर 5.3.7.2)

(द) आवंटन का उद्देश्य पूरा नहीं होना

लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा की अवधि के दौरान संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत किए गए आवंटन में से केवल आठ प्रतिशत ही कार्यशील थे और बड़ी संख्या में भूखण्डों को संस्थागत श्रेणी के तहत आवंटन के उद्देश्य को पराजित कर हस्तांतरित कर दिया गया था।

(प्रस्तर 5.3.6 एवं 5.3.8.2)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
15	अस्पष्ट परिभाषाओं के गलत अर्थ लगाने/दुरुपयोग से बचने के लिए सरकार को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत अनुमन्य गतिविधियों को स्पष्ट रूप से परिभाषित करना चाहिए।	सहमत।
16	नोएडा को अधिकारियों विशेष रूप से भूखण्ड आवंटन समिति के उन सदस्यों के विरूद्ध कठोर कार्यवाही करने पर विचार करना चाहिए, जिन्होंने कई प्रकरणों में महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया, मिथ्या कथन किया और दबा दिया, जिससे पूरी तरह से अयोग्य संस्थाओं को भूखण्डों के आवंटन के लिए सक्षम कर दिया।	सैद्धांतिक रूप में सहमत। सरकार ने बताया कि नोएडा से तथ्यात्मक रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद, यदि कोई अपराध या कदाचार पाया गया, तो वह जाँच करेगी और आवश्यक कार्यवाही करेगी।

फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन

(अ) सरकार की अनुमति के बिना योजना आरम्भ की गयी

फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के लिए 2008–11 के दौरान दो योजनाएं शुरू की गई जिनमें 157 आवेदनों को 18.37 लाख वर्गमीटर क्षेत्र आवंटित किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि फार्म हाउस योजना पूर्व अपेक्षित अनुमति और सम्यक सतर्कता के बिना शुरू की गई थी। नोएडा की योजना के प्रारम्भ से ही क्षेत्रीय योजना का उल्लंघन किया जिसमें आबादी क्षेत्र के बाहर फार्म हाउस की स्थापना की अनुमति दी गयी थी। उ.प्र. सरकार द्वारा भवन विनियमावली की अनुमति के बिना ही फार्म हाउस श्रेणी को प्रस्तावित कर दिया गया।

(प्रस्तर 5.3.15.1 से 5.3.15.4)

(ब) आरक्षित मूल्य का कम और प्रश्नयोग्य निर्धारण

नोएडा ने किसानों से कृषि भूमि का अर्जन किया और ऐसे सुविकसित क्षेत्रों के निकट फार्म हाउसों का आवंटन किया, जिसमें कॉर्पोरेट कार्यालय थे, बुनियादी ढांचे वाले थे और जो रियल एस्टेट बाजार में पर्याप्त प्रीमियम रखते थे। न्यूनतम आवंटन क्षेत्र 10,000 वर्गमीटर था जिसमें स्विमिंग पूल, आवासीय इकाई, खेल का मैदान आदि जैसी गतिविधियों की अनुमति थी। हालाँकि फार्म हाउसों के आवंटन के लाभार्थी, वो संस्थाएं/व्यक्ति थे, जिनके पास स्पष्ट रूप से भुगतान करने की क्षमता की कमी नहीं थी, फिर भी प्राधिकरण द्वारा निर्धारित आवंटन दर ₹ 3,100 प्रति वर्गमीटर थी, जबकि 2008–09 में न्यूनतम भूमि दर ₹ 14,400 थी। प्राधिकरण द्वारा फार्म हाउसों के आवंटन के लिए निर्धारित की गई ऐसी कम दरें अत्यधिक प्रश्नयोग्य थीं, जनहित में नहीं थीं और इससे लाभार्थियों को ₹ 2,833 करोड़ से अधिक का अनुचित लाभ हुआ और नोएडा को इसी तरह की हानि हुई।

(प्रस्तर 5.3.15.5)

(स) फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन में स्पष्ट उल्लंघन

फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन में यह देखा गया कि पीएसी के पास प्राप्त आवेदनों के मूल्यांकन और साक्षात्कार के लिए कोई विषयपरक और पारदर्शी मापदण्ड नहीं था। भूखण्ड आवंटन समिति को वृहद विवेकाधिकार शक्ति प्राप्त थीं। इसने अपने निर्णय के आधार को विस्तृत किए बिना आवेदन को संतोषजनक या असंतोषजनक माना। अनुवर्ती योजनाओं में भूखण्डों का आरक्षण भी नियम और शर्तों के उल्लंघन में चुनिंदा आवेदकों के लिए किया गया था। लेखापरीक्षा द्वारा विस्तृत जाँच के लिए गए 51 आवंटनों में से, 47 प्रकरणों में यह देखा गया कि एक या अधिक विवरणिका शर्तों का उल्लंघन किया गया था और 11 आवेदकों के प्रकरणों में सलाहकार, यूपिको, की विशिष्ट नकारात्मक रिपोर्ट को भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा संज्ञान में नहीं लिया गया था। दो आवंटन मामलों में, आवेदक कम्पनी आवेदन करने के समय निगमित भी नहीं हुई थी। भूखण्ड आवंटन समिति की संस्तुति पर किए गए आवंटन योजना के दिशा–निर्देशों की स्पष्ट अवहेलना और मुख्य तथ्यों को छिपाने और गलत प्रस्तुतिकरण को प्रकट करते हैं, जिससे अपात्र आवंटियों को फार्म हाउसों के आवंटन किए गए थे।

(प्रस्तर 5.3.16, 5.3.17.3 एवं 5.3.18.1)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
17	सरकार को फार्महाउस के आवंटन की पूर्ण योजना की समीक्षा करनी चाहिए और पूर्व में किए गए त्रुटिपूर्ण और विकृत आवंटन के निस्तारण पर एक सुविचारित निर्णय लेना चाहिए।	सरकार का अभिमत प्रतीक्षित।
18	यदि सरकार द्वारा फार्म हाउस की योजना को जारी रखा जाना है तो समीक्षा उपरान्त, भावी आवंटियों की भुगतान क्षमता और फार्म हाउसों के उपयोग को ध्यान में रखते हुए मौजूदा मूल्य निर्धारण की व्यापक समीक्षा की आवश्यकता है।	सहमत।

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
19	**फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन हेतु जिम्मेदार भूखण्ड आवंटन समिति के सदस्यों एवं सम्बंधित मुख्य कार्यपालक अधिकारी जिन्होंने सभी मानदण्डों की खुलकर अवहेलना की और अपात्र प्रकरणों में भूखण्ड आवंटित किए, को जवाबदेह ठहराया जाना चाहिए और उनके विरूद्ध कार्यवाही की जानी चाहिए।**	**सरकार का अभिमत प्रतीक्षित।**

औद्योगिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

(अ) औद्योगीकरण का उद्देश्यः उसकी स्थिति

नोएडा का मुख्य उद्देश्य औद्योगिक क्षेत्र का विकास करना है। नोएडा ने औद्योगिक उपयोग के लिए 18.36 प्रतिशत भूमि विकसित की, जिसमें से केवल 32.91 प्रतिशत क्षेत्र को मार्च 2020 तक क्रियाशील बनाया जा सका। इस प्रकार, वास्तविक क्रियाशील औद्योगिक क्षेत्र कुल क्षेत्रफल का केवल पाँच प्रतिशत था जो दर्शाता है कि नोएडा औद्योगीकरण का मुख्य उद्देश्य हासिल करने में विफल रहा है।

(प्रस्तर 5.4.2)

(ब) मापदण्डों के अभाव के कारण आवंटन में विवेकाधिकार

लेखापरीक्षा ने औद्योगिक क्षेत्र के विकास में देरी के कारणों, बाधाओं और खामियों का मूल्यांकन किया और देखा कि आवंटन की प्रणाली खामियों से भरी हुई थी। भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आवेदकों के साक्षात्कार के आधार पर आवंटन किया गया था, जिसने भूखण्ड आवंटन समिति को बड़ी मात्रा में विवेकाधिकार प्रदान किया। आवेदकों/परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए भूखण्ड आवंटन समिति के लिए कोई मानदण्ड निर्धारित नहीं किए गए थे। भूखण्ड आवंटन समिति ने अपने निर्णय के आधार को विस्तृत किए बिना आवेदन को संतोषजनक या असंतोषजनक माना। परिणामस्वरूप, आवंटन में अनुचित लाभ के मामले देखे गए और विवेकाधीन आवंटन किए गए। नोएडा प्रबंधन द्वारा भूखण्ड आवंटन समिति के प्रस्तावित आवंटन पर उनके चयन को स्वीकार/अस्वीकार करने पर पुनर्विचार करने का निर्देश देने के उदाहरण भी देखे गए।

(प्रस्तर 5.4.6.1 से 5.4.6.3)

(स) मिश्रित भू उपयोग नीति के कारण आवंटियों को अनुचित लाभ

नोएडा के औद्योगीकरण के मूल उद्देश्य से विचलन देखा गया क्योंकि नोएडा ने मिश्रित भू उपयोग के लिए एक नीति बनाई, जिसके तहत औद्योगिक भूखण्डों पर वाणिज्यिक गतिविधियों की अनुमति दी गई। यह नीति अनाधिकृत वाणिज्यिक गतिविधियों को नियमित करने के लिए थी, फिर भी इसके अधिकार क्षेत्र में केवल तीन गतिविधियों तथापि ऑटो शोरूम, संग्रहालय और कला गैलरी को लाया गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा द्वारा इस नीति को लागू करते समय उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा अनुमोदित परिवर्तन शुल्क को और कम कर दिया गया। नोएडा के खर्चों पर मिश्रित भू–उपयोग नीति को अनुचित लाभ पहुंचाने के लिए लागू किया गया।

(प्रस्तर 5.4.6.4 एवं 5.4.6.5)

(द) सीबीएस इंटरनेशनल को आवंटनः उल्लंघन के बावजूद कोई कार्यवाही नहीं

नोएडा ने संस्थागत क्षेत्रों में प्रचलित नियमों और शर्तों पर आईटी पार्क की स्थापना के लिए औद्योगिक क्षेत्र में सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड (सीबीएस) को ₹ 52.77 करोड़ के प्रीमियम पर 1,02,949 वर्गमीटर का भूखण्ड आवंटित किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि सीबीएस आवंटन के लिए प्रारम्भ से ही अपात्र थी क्योंकि मैसर्स बर्चिल वीडीएम, एक विदेशी कम्पनी, सीबीएस द्वारा आवेदन के समय सीबीएस में शेयरधारक नहीं थी, लेकिन सीबीएस को भूखण्ड के आवंटन के लिए अर्हता प्राप्त करने के लिए अपने वित्तीय लाभ उठाने के लिए दिखाया गया था। सूचना प्रौद्योगिकी/सूचना प्रौद्योगिकी समर्थित सेवाओं (आईटी/आईटीईएस) के लिए निर्धारित नियम और शर्तों के अनुसार, कैप्टिव उद्देश्यों के लिए आवासीय और व्यावसायिक उपयोग के लिए एक निश्चित प्रतिशत की अनुमति दी गई थी। विशेष रूप से, आवासीय और वाणिज्यिक स्थान के कैप्टिव उपयोग के सम्बंध में शर्त को मानचित्र के अनुमोदन पत्र में छोड़ दिया गया। सीबीएस ने भूटानी समूह के साथ गैर–आईटी/आईटीईएस इकाइयों को आवासीय स्टूडियो अपार्टमेंट और वाणिज्यिक स्थानों की बिक्री के लिए खुले तौर पर विज्ञापन दिया, जबकि यह केवल आईटी/आईटीईएस इकायों को उनके कैप्टिव उपयोग के लिए दिया जाना था। उक्त मामला नोएडा के सम्बंधित अधिकारियों की ओर से कैप्टिव उपयोग की शर्त को शामिल न करने और गैर–कैप्टिव उपयोग के लिए वाणिज्यिक और आवासीय हिस्से की बिक्री को रोकने के गंभीर विफलता की ओर इशारा करता है, जिसके परिणामस्वरूप आवंटी को ₹ 745.56 करोड़ की सीमा तक अनुचित लाभ हुआ।

(प्रस्तर 5.4.8)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
20	सरकार/नोएडा को मिश्रित भूमि उपयोग पर स्पष्ट दिशा–निर्देश विकसित करना चाहिए ताकि नोएडा के समग्र विकास के संदर्भ में, भूमि उपयोग की अलग–अलग श्रेणियों की शुचिता बनी रहे।	सहमत। सरकार ने नोएडा को उपयोग परिवर्तन और आवंटन के बाद के बदलावों से बचने के लिए एक निश्चित कार्य प्रणाली के साथ एक शमन योजना लाने का निर्देश दिया।
21	सरकार/नोएडा को महायोजना 2021 में औद्योगिक उद्देश्यों के लिए निर्धारित क्षेत्रों के उपयोग के संबंध में अपनी उस मौजूद नीति की गहन समीक्षा करनी चाहिए, जिसने अपेक्षित परिणाम नहीं दिये हैं।	सहमत। यह बताया गया कि सरकार ने पहले ही इस मामले में कानून बना दिया है एवं अग्रेतर दिशा–निर्देश जारी करेगी।

आन्तरिक नियंत्रण

सुदृढ़ आन्तरिक नियंत्रण तंत्र का अभाव

लेखापरीक्षा के निष्कर्ष नोएडा के शासकीय ढांचे में गंभीर कमियों की ओर इशारा करते हैं जो सभी प्रमुख हितधारकों यदा प्राधिकरण, राज्य सरकार, उद्योग और जनता एवं विशेष रूप से घर खरीदारों आदि के लिए अत्यंत तुच्छ परिणामों में परिवर्तित हुए हैं। शासन के कुछ बुनियादी सिद्धांतों जैसे जनहित का पालन, जवाबदेही, निर्णय लेने में पारदर्शिता, नैतिकता और अखण्डता के पूरी तरह से अवहेलना के सबूत हैं। निष्पादन

लेखापरीक्षा रिपोर्ट नियमों और आदेशों के उल्लंघन, जानबूझकर तथ्यों को छिपाने आदि के उदाहरणों से भरी हुई है। यह नोएडा के अधिकार से परे शक्ति का प्रयोग और मौजूदा नियमों और आदेशों के दुरूपयोग और उल्लंघन को उजागर करती है। नोएडा ने उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अनुपालन में विधानमंडल के दोनों सदनों के समक्ष रखने के लिए वार्षिक रिपोर्ट तैयार नहीं की। किसी भी आन्तरिक लेखापरीक्षा की अनुपस्थिति के कारण नियमों/आदेशों और प्रक्रियाओं का अनियंत्रित उल्लंघन हुआ जैसा कि इस रिपोर्ट मे लाया गया है। ये सभी नोएडा द्वारा उद्देश्यों को प्राप्त करने में विफलता तथा घर खरीदारों जैसे अंतिम उपयोग के हितधारकों के लिए संकट जिन्होंने नोएडा की योजनाओं में अपनी जीवन पूँजी का निवेश किया और नोएडा तथा सरकार को हजारों करोड़ रुपये के नुकसान में परिवर्तित हुए।

(प्रस्तर 6.3.1, 6.3.4, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.5, 6.5.3, 6.5.5 एवं 6.5.6)

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
22	सरकार को यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों, विशेष रूप से नोएडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार करने और राज्य विधानमण्डल के समक्ष उसको प्रस्तुत करने, से सम्बन्धित का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिये कार्यवाही प्रारम्भ करनी चाहिए।	सहमत।
23	सरकार को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि प्राधिकरण के अधिदेश से परे सार्वजनिक व्यय के मामले, राज्य के बजट के माध्यम से क्रियान्वित किये जायें।	आईआईडीडी ने कहा कि वित्त विभाग, उ.प्र. सरकार का अभिमत माँगा जा रहा है।
24	सक्षम, निष्पक्ष और हस्तक्षेप रहित वातावरण के साथ नोएडा को विश्व स्तरीय बुनियादी ढाँचे के केंद्र के रूप में विकसित करने के दृष्टिकोण से सरकार को नोएडा के बोर्ड का कायापलट करना चाहिए ताकि अधिकारियों के विवेकाधीन शक्तियों पर अंकुश लग सके और साथ ही बोर्ड में विषय विशेषज्ञता वाले बाहर से श्रेष्ठ पेशेवरों को शामिल करने पर विचार करना चाहिए।	सरकार, लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की प्राप्ति के उपरांत, अधिनियम के प्रावधानों के आलोक में संस्तुति का परीक्षण करने के लिए सहमत हुई।
25	प्राधिकरण के भीतर नियमों और विनियमों के अनुपालन और आन्तरिक नियंत्रण नीतियों तथा प्रक्रियाओं की रचना और कार्यशीलता की निगरानी सुनिश्चित करने के लिए सरकार/नोएडा को आन्तरिक लेखापरीक्षा की एक प्रणाली स्थापित करनी चाहिए।	सहमत।
26	नोएडा को अपने बोर्ड को संसूचित निर्णय लेने में सक्षम बनाने और नोएडा के भीतर कार्य प्रणाली में सुधार करने के लिए सूचनाओं के संग्रहण और प्रसार के लिए एक प्रबंधन सूचना प्रणाली स्थापित करनी चाहिए।	सहमत।

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
27	चूंकि संस्थागत, फार्म हाउस और औद्योगिक श्रेणियों के मामलों में साक्षात्कार के माध्यम से आवंटन की मौजूदा प्रणाली, भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा अनुवर्ती जाँच विकृत एवं शिथिल पायी गयी, सरकार/नोएडा को नए सिरे से आवंटन की पारदर्शी प्रणाली को तैयार करना चाहिए, जिससे अधिकारियों के अधिकार में विवेकाधिकार की न्यूनतम संभावना हो।	सहमत। यह कहा गया कि वर्तमान दिशा–निर्देशों में, औद्योगिक सूचना प्रणाली के माध्यम से पारदर्शिता लाई गई है।

अध्याय–I
सामान्य

अध्याय-I

सामान्य

प्रस्तावना

पृष्ठभूमि

1.1 1972 में, उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) द्वारा उत्तर प्रदेश भवन संचालन का विनियमन अधिनियम, 1958 के प्रावधानों के तहत दिल्ली के निकट स्थित बुलन्दशहर जिले के 50 गाँवों के विकास को नियमित करने एवं इस क्षेत्र में भूमि सौदों में सट्टेबाजी को कम करने के उद्देश्य से "यमुना–हिंडन–दिल्ली सीमा विनियमित क्षेत्र" के रूप में घोषित किया गया। तत्पश्चात, उत्तर प्रदेश सरकार ने उसी क्षेत्र में दिल्ली से अच्छी तरह से जुड़े एक नियोजित, एकीकृत एवं आधुनिक औद्योगिक शहर बनाने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 की धारा 3 के अन्तर्गत नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) का गठन[1] किया (अप्रैल 1976)। नोएडा उ.प्र. सरकार के अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग (आईआईडीडी) के प्रशासनिक नियंत्रण में कार्य करता है। मार्च 2020 तक, नोएडा के विकास क्षेत्र के अन्तर्गत 81 ग्रामों की कुल 20,316 हेक्टेयर भूमि सम्मिलित है। इस क्षेत्र में से नोएडा ने 15,279.80 हेक्टेयर क्षेत्र के लिए महायोजना–2031 तैयार की है। राज्य सरकार ने महायोजना–2031 को सितम्बर 2011 में अनुमोदित किया। नोएडा ने मार्च 2020 तक 69 ग्रामों की 12,375.79 हेक्टेयर भूमि का अर्जन किया है।

विभाग की भूमिका एवं शक्तियाँ

1.2 आईआईडीडी राज्य में औद्योगिक विकास को बढ़ावा देने के लिए सक्षम वातावरण बनाकर सरकार की औद्योगिक एवं अवस्थापना विकास नीतियों और रणनीतियों को तैयार करने और क्रियान्वयन के लिए सरकार की शाखा के रूप में कार्य करता है। यह यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत गठित आठ औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (औ.वि.प्रा.)[2] और कम्पनी अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत निगमित एक कम्पनी[3] के माध्यम से औद्योगिक क्षेत्रों के विकास से सम्बंधित अपने कार्य करता है। नोएडा इन आठ औ.वि.प्रा. में से एक है। सरकार की नीतियों के क्रियान्वयन के लिए आईआईडीडी जिम्मेदार है एवं इसे नोएडा के कामकाज को विनियमित करने के लिए यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के तहत शक्तियाँ प्राप्त हैं। नोएडा के सम्बंध में आईआईडीडी की जिम्मेदारियां हैं:

- यह सुनिश्चित करना कि उद्योगों के लिए भूमि अर्जन की प्रक्रिया के सभी चरण समयबद्ध तरीके से पूरे किये जाये;
- यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के कुशल प्रशासन के लिये समय–समय पर नोएडा नोएडा को दिशा–निर्देश जारी करना;
- नोएडा द्वारा क्रियाकलापों के प्रशासन के लिए बनाये गये विनियमों की स्वीकृति देना;
- नोएडा पर नियन्त्रण के लिए उनसे किसी भी रिपोर्ट/विवरण एवं अन्य सूचना की मांग कराना;

---

1 17 अप्रैल 1976 की अधिसूचना द्वारा।

2 नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा), वृहत नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा), यमुना एक्सप्रेस–वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा), उ0प्र0 एक्सप्रेस–वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपीडा), लखनऊ औद्योगिक विकास प्राधिकरण (लीडा), गोरखपुर औद्योगिक विकास प्राधिकरण (गीडा), सथरिया औद्योगिक विकास प्राधिकरण (सीडा) एवं उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यूपी सीडा)।

3 उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम लिमिटेड (यूपीएसआईडीसी)।

- नोएडा द्वारा महा/विकास योजनाओं के उचित क्रियान्वयन को सुनिश्चित करना; एवं
- यह सुनिश्चित करना कि विकास कार्य उनकी योजनानुसार किये गये हैं।

नोएडा की भूमिका/कार्य

1.3 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6 के अनुसार, नोएडा का उद्देश्य औद्योगिक विकास क्षेत्र का नियोजित विकास सुनिश्चित करना है। नोएडा निम्नलिखित कार्यों के लिये उत्तरदायी है:

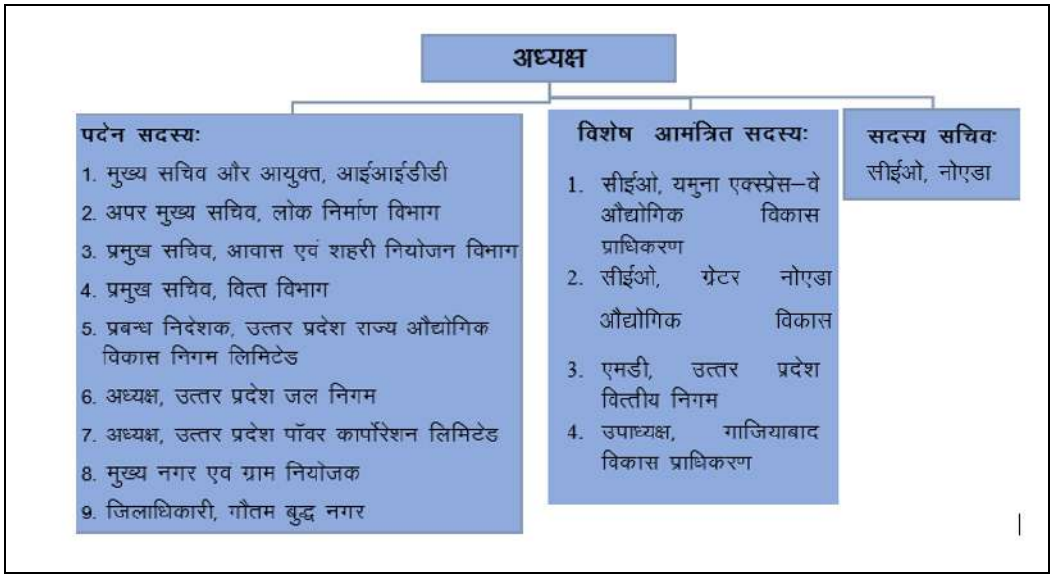
- औद्योगिक विकास क्षेत्र में अनुबन्ध द्वारा या भूमि अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत कार्यवाही द्वारा भूमि अर्जन के लिए;
- औद्योगिक क्षेत्र के विकास हेतु योजना तैयार करने हेतु;
- योजनानुसार औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं आवासीय प्रयोजनों के लिये सीमांकन करना और स्थलों का विकास करने हेतु;
- औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं आवासीय प्रयोजनों के लिये अवसंरचना प्रदान करने के लिए;
- सुविधायें प्रदान करने के लिए;
- औद्योगिक, वाणिज्यिक अथवा आवासीय उद्देश्यों के लिये भूखण्डों की बिक्री अथवा पट्टा या अन्य माध्यम से आवंटन अथवा हस्तान्तरण करने के लिए;
- भवन निर्माण एवं उद्योगों की स्थापना का विनियमितीकरण करना; एवं
- उस उद्देश्य का निर्धारण करना जिसके लिए किसी विशेष कार्य स्थल या भूखण्ड का उपयोग किया जायेगा, अर्थात औद्योगिक या वाणिज्यिक या आवासीय उद्देश्य या ऐसे क्षेत्र में किसी अन्य निर्दिष्ट उद्देश्य के लिए।

नोएडा का प्रबंधन एंव सरकार का प्रशासनिक नियंत्रण

नोएडा का प्रबंधन

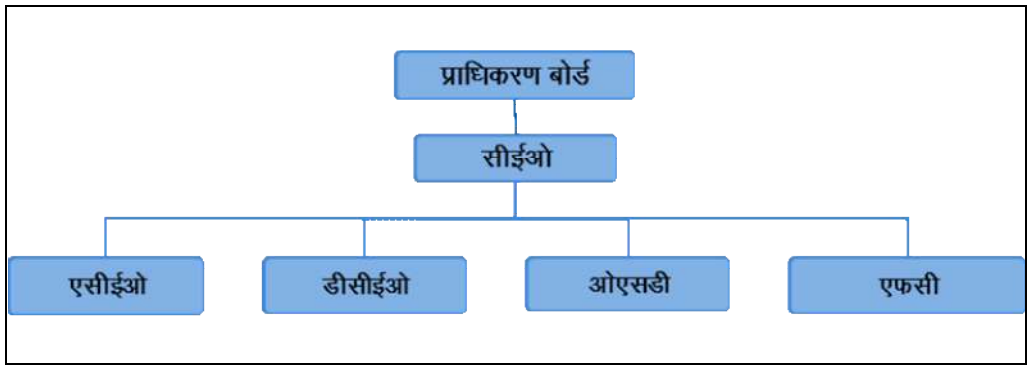
1.4 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 3 के अनुसार, नोएडा एक निगमित निकाय होगा जिसमें कुल 11 सदस्य होंगे (उ.प्र. सरकार द्वारा नामित पाँच सदस्यों को शामिल करते हुये)। इनमें से सचिव, औद्योगिक विभाग, उ.प्र. सरकार या उनका नामित व्यक्ति जो कि संयुक्त सचिव पद से नीचे का न हो, पदेनअध्यक्ष होगा। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 4 यह प्रावधानित करती है कि नोएडा के मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) की नियुक्ति राज्य सरकार द्वारा की जायेगी। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 5 (1) प्रावधानित करती है कि राज्य सरकार के सामान्य एवं विशेष आदेशों द्वारा निर्धारित प्रतिबंधों के अधीन, नोएडा ऐसी संख्या में अधिकारियों एवं कर्मचारियों की नियुक्ति कर सकता है जो उसके कार्य निष्पादन के लिये आवश्यक हो एवं उनके पदनाम एवं ग्रेड निर्धारित कर सकता है। सीईओ, नोएडा पूर्ण कालिक अधिकारी है जो कि अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारियों (एसीईओ), उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी (डीसीईओ), विशेष कार्यकारी अधिकारी (ओएसडी) एवं एक वित्त नियंत्रक की मदद से दिन–प्रतिदिन के कार्यों का निष्पादन करता है। नोएडा के बोर्ड का वास्तविक संगठन **चार्ट 1.1** में दिया गया है।

चार्ट 1.1: नोएडा बोर्ड का गठन



संगठनात्मक संरचना **चार्ट 1.2** में दर्शायी गयी है।

चार्ट 1.2: संगठनात्मक संरचना



सरकार का प्रशासनिक नियंत्रण

1.5 नोएडा आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार के प्रशासनिक नियंत्रण में कार्य करता है। नियुक्ति एवं कार्मिक विभाग, उ.प्र. सरकार भारतीय प्रशासनिक सेवा (आईएएस) एवं प्रांतीय सिविल सेवा (पीसीएस) अधिकारियों को सीधे (एसीईओ/डीसीईओ/ओएसडी) के रूप में नोएडा में नियुक्ति करता है। साथ ही अतिरिक्त राज्य वित्त एवं लेखा सेवा से एक अधिकारी की वित्त नियंत्रक के रूप में वित्त विभाग, उ.प्र. सरकार द्वारा तैनात किया जाता है। इसके अतिरिक्त, उ.प्र. सरकार के प्रमुख सचिव/सचिव, बोर्ड के सदस्य हैं जोकि नोएडा की निर्णय लेने वाली सर्वोच्च संस्था है।

लेखापरीक्षा का कार्य सौंपना एवं लेखाओं का अन्तिमीकरण

लेखापरीक्षा का कार्य सौंपना

1.6 1976 में स्थापना के बाद से नोएडा की लेखापरीक्षा वास्तव में भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (सीएजी) के दायरे से बाहर रही है, केवल 2003–04 से 2005–06 की एक संक्षिप्त अवधि के लिए निर्दिष्ट कार्यालय द्वारा नोएडा की प्राप्तियों की

लेखापरीक्षा की गई थी[4]। हालाँकि, सीएजी के संगठन द्वारा फरवरी 2004 से अप्रैल 2017 के बीच किये गये बारम्बार अनुरोधों को स्वीकार नहीं किया गया।

जुलाई 2017 में उ.प्र. सरकार ने नोएडा एवं तीन[5] अन्य औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (औ.वि.प्रा.) की लेखापरीक्षा सीएजी को तत्काल प्रभाव से करने के लिये निर्देशित किया। इसके बाद (जनवरी 2018) उ.प्र. सरकार ने आईआईडीडी के अधीन सभी[6] प्राधिकरणों की लेखापरीक्षा हेतु सीएजी को वर्ष 2005–06 से तथा भविष्य के लिए भी एकमात्र लेखापरीक्षक के रूप में नियुक्त किया। नोएडा की लेखापरीक्षा सौंपने से पूर्व स्थानीय निधि लेखापरीक्षा द्वारा नोएडा की लेखापरीक्षा की जाती थी।

लेखाओं के अन्तिमीकरण की स्थिति

1.7 नोएडा ने वर्ष 2017–18 तक के अपने वित्तीय विवरण को नगद आधार पर तैयार किया एवं वर्ष 2011–12 तक के वित्तीय विवरणों का प्रमाणीकरण यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 22 के अनुसार स्थानीय निधि लेखापरीक्षा विभाग द्वारा हो चुका था। सीएजी को दिनांक 17 जनवरी 2018 को वर्ष 2005–06 एवं आगे की अवधि हेतु नोएडा की लेखापरीक्षा सौंपा गया। वर्ष 2012–13 से 2016–17 की अवधि के वित्तीय विवरण नोएडा द्वारा कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा–II), उत्तर प्रदेश लखनऊ को प्रस्तुत किये। वर्ष 2012–13 के लेखाओं की लेखापरीक्षा शुरू की गई परन्तु नोएडा ने सूचित किया कि वह भारतीय चार्टर्ड अकाउंटेंट्स संस्थान (आईसीएआई) द्वारा जारी किये गये लेखांकन मानकों (एएस) का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए और कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा–।।) उ.प्र., लखनऊ द्वारा 2012–13 के लेखाओं पर जारी आपत्तियों के आधार पर अपने वित्तीय विवरणों को नगद आधार से उपार्जित आधार पर संशोधित कर रहा है। वर्ष 2005–06 से 2017–18 तक के संशोधित वित्तीय विवरण नोएडा द्वारा कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा–।।) लखनऊ को फरवरी 2021 में प्रेषित कर दिये गये हैं।

लेखापरीक्षा उद्देश्य

1.8 निष्पादन लेखापरीक्षा के लेखापरीक्षा उद्देश्य यह मूल्यांकन करना था कि क्याः

- नोएडा में वैध प्रक्रिया के माध्यम से और वैध विकास उद्देश्यों के लिए भूमि का अर्जन किया गया था;
- परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण और आवंटन, पारदर्शी और निर्धारित प्रक्रियाओं के अनुरूप था; तथा
- भूमि अर्जन और परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए नोएडा में सरकार का पर्याप्त निरीक्षण नियन्त्रण और एक सुदृढ़ आंतरिक नियंत्रण प्रणाली विद्यमान थी।

लेखापरीक्षा कसौटियाँ

1.9 लेखापरीक्षा जाँच निम्नलिखित लेखापरीक्षा कसौटियों के आधार पर की गईः

- यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) अधिनियम, 1985 के प्रावधानों के अनुसार भूमि अर्जन के उद्देश्यों का आंकलन;

---

[4] कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा–।।), उत्तर प्रदेश, लखनऊ (पूर्ववर्ती कार्यालय महालेखाकार (वाणिज्यिक एवं प्राप्ति लेखापरीक्षा), उत्तर प्रदेश, लखनऊ)

[5] ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा), यमुना एक्सप्रेस वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यीडा) और उत्तर प्रदेश राज्य विकास प्राधिकरण (यूपी सीडा)।

[6] नोएडा, जीनीडा, यीडा, यूपीडा, लीडा, गीडा, सीडा और यूपी सीडा।

- एनसीआरपीबी की क्षेत्रीय योजना–2021, उ.प्र. सरकार की उप क्षेत्रीय योजना –2021, नोएडा की महायोजना–2021 एवं 2031 के प्रावधानों के अनुसार विभिन्न भूमि अर्जन के वैध विकास उद्देश्यों का आंकलन;

- भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 और उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (करार द्वारा प्रतिकर की अवधारणा और अधिनिर्णय की घोषणा) नियमावली 1997 (करार नियमावली) एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 (2013 अधिनियम) के प्रावधान के अनुसार यह आंकलित करने के लिए कि क्या भूमि अर्जन इन नियमों एवं अधिनियमों के तहत निर्धारित प्राक्रियाओं एवं विधियों के अनुसार था;

- परिसम्पत्तियों की लागत एवं आवंटन के लिए प्रीमियम/आरक्षित मूल्य तय करने के लिये उत्तर प्रदेश सरकार एवं नोएडा बोर्ड/सीईओ के द्वारा जारी दिशानिर्देशों/अनुदेश;

- विकास कार्यों के क्रियान्वयन के लिये नोएडा की कार्य प्रक्रिया एवं इसकी लेखांकन प्रक्रिया यह आंकलन के लिए कि क्या भूमि के मूल्य निर्धारण द्वारा विकास कार्यों की लागत की वसूली की गयी थी;

- औद्योगिक एवं सेवा क्षेत्र निवेश नीति, 2004, अवस्थापना और औद्योगिक निवेश नीति, 2012 और उत्तर प्रदेश सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2004 एवं 2012 के प्रावधान के सम्बंध में परिसम्पत्ति आवंटन नीतियों, प्रक्रियाओं एवं विवरणिका[7] के नियम एवं शर्ते का आंकलन; एवं

- आईआईडीडी द्वारा जारी शासनादेश, बोर्ड के ऐजेंडा एवं कार्यवृत्त के अनुसार संकल्पों, प्रशासनिक और वार्षिक रिपोर्टों एवं भौतिक एंव वित्तीय प्रगति रिपोर्टों की जाँच जिससे भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन में नोएडा के निष्पादन का मूल्यांकन किया जा सके।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं कार्यविधि

1.10 दिसम्बर 2018 से नवम्बर 2019 के दौरान आयोजित वर्तमान निष्पादन लेखापरीक्षा में 2005–06 से 2017–18 की अवधि के लिए वैध विकास उद्देश्यों के लिए भूमि के अर्जन, परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण और आवंटन में नोएडा का प्रदर्शन शामिल है, और इसमें सरकार के निरीक्षण नियंत्रण और नोएडा के आंतरिक नियंत्रण प्रणाली का मूल्यांकन भी समाहित है।

नोएडा में भूमि अर्जन एवं परिसम्पत्तियों के आवंटन की प्रमुख गतिविधियां वर्ष 2006–07 से 2012–13 के दौरान की गयी थी। भूमि अर्जन के लिये 24 अधिसूचनाओं (मार्च 2018 तक जारी की गयीं) में से 22 अधिसूचनायें वर्ष 2012–13 से पूर्व की अवधि से सम्बंधित है। इसी तरह विभिन्न श्रेणियों के तहत अप्रैल 2005 से मार्च 2018 तक आवंटन के 7,287 प्रकरणों में से 6,820 प्रकरण 2012–13 से पहले की अवधि से सम्बन्धित हैं।

भूमि अर्जन के सम्बंध में 100 हेक्टेयर से कम के अर्जन के प्रकरणों में जाँच हेतु नमूने का चयन यादृच्छिक नमूनाकरण के आधार पर किया गया। हालांकि, 100 हेक्टेयर से अधिक के अर्जन के सभी प्रकरणों को जाँच के लिए चुना गया है। परिसम्पत्तियों के आवंटन के सम्बंध में, 2005–2018 के बीच आवंटित परिसम्पत्तियाँ इस सम्प्रेक्षा में आच्छादित हैं तथा नमूना आकार, स्तरीकृत यादृच्छिक नमूनाकरण के आधार पर

[7] विवरणिका एक दस्तावेज है जिसमें परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिये पूर्ण नियमं एवं शर्तें शामिल रहती हैं। विवरणिका की नियम एवं शर्तें पट्टा अभिलेख (लीजडीड) में भी शामिल रहती हैं। बोर्ड द्वारा योजना का अनुमोदन देते समय विवरणिका को मंजूरी दी जाती है।

निर्धारित किया गया है। ऐसे प्रकरणों में, मानचित्रों की संबंधित स्वीकृति भी लेखापरीक्षा जाँच का एक भाग रहा है। नमूनाकरण का विवरण **तालिका 1.1** में दिया गया है:

तालिका 1.1: नमूने का विवरण

	पद्धति	प्रकरणों की कुल संख्या	नमूना चयन	कुल प्रकरणों में चयनित नमूनों का प्रतिशत	लेखापरीक्षा के दौरान प्रस्तुत की गयी पत्रावलियां
भूमि अर्जन					
एलएए के अन्तर्गत	यादृच्छिक	24	15*	62.5	15
समझौतों के माध्यम से	यादृच्छिक	1134	115	10.14	115
पुर्नग्रहण[8]	निर्णय	7	7	100	7
कुल		**1165**	**137**	**11.76**	**137**
भूमि आवंटन					
औद्योगिक	स्तरीकृत यादृच्छिक	1865	83	4.66	83
संस्थागत एवं आईटी		511	107	20.94	104
वाणिज्यिक		320	46	14.37	39
ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर्स		113	46	39.65	42
कुल		**2809**	**282**	**10.04**	**268**

*इसमें 100 हेक्टेयर से अधिक भूमि अर्जन के 10 प्रकरण शामिल हैं।

लेखापरीक्षा कार्यविधि में सम्मिलित था:

- आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार तथा नोएडा को लेखापरीक्षा उद्देश्यों को दिनांक 28 दिसम्बर 2018 को आयोजित की गयी इन्ट्री कान्फ्रेंस में स्पष्ट करना;

- अभिलेखों की जाँच, डाटा का विश्लेषण, लेखापरीक्षा प्रश्न उठाना, संयुक्त भौतिक सत्यापन, सरकार के अधिकारियों से बातचीत करना ताकि नोएडा पर आईआईडीडी का नियंत्रण की प्रभावपूर्णता का आंकलन किया जा सके, और नोएडा कार्यालय में नोएडा के प्रबंधन के साथ बातचीत; एवं

- सरकार के अन्य विभागों एवं संस्थाओं से आँकड़ें एकत्र करना जैसे रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज (आरओसी), उ.प्र. भू सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (उ.प्र. रेरा), उ0प्र0 पावर कार्पोरेशन लिमिटेड (यूपीपीसीएल) इत्यादि, डाटा विश्लेषण, इसका नोएडा के डाटा से प्रति सत्यापन एवं लेखापरीक्षा प्रश्न उठाना;

सरकार और नोएडा से उनकी टिप्पणियों को प्राप्त करने के लिए ड्राफ्ट निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन जारी (जनवरी 2020); किया गया। दिनांक 08 सितम्बर 2020, 30 सितम्बर 2020 एवं 9 अक्टूबर 2020 को आयोजित एग्ज़िट कांफ्रेंस मे नोएडा द्वारा दिये गये प्रत्युत्तरों एवं सरकार द्वारा की गयी टिप्पणियों और विचारों को निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में समुचित रूप से सम्मिलित किया गया। जाँच की प्रक्रिया के दौरान प्रतिवेदन को संशोधित किया गया और संशोधित प्रतिवेदन को 16 सितम्बर 2021 को फिर से सरकार को जारी किया गया जिसके लिए दो सप्ताह की निर्धारित अवधि के अन्दर कोई प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं हुआ।

[8] ग्राम समाज की भूमि ग्राम समाज के अधिकार में छोड़ी गई सरकारी भूमि होती है। नोएडा ग्राम समाज की भूमि के पुर्नग्रहण के लिए जिला कलेक्टर को प्रस्ताव भेजता है जिसके आधार पर संभागीय आयुक्त भूमि के मूल्य का उल्लेख करते हुए नोएडा के पक्ष में भूमि के पुर्नग्रहण हेतु अधिसूचना जारी करता है। तत्पश्चात, अधिसूचना में उल्लिखित धनराशि के भुगतान पर नोएडा के पक्ष में भूमि का पुर्नग्रहण कर दिया जाता है।

क्षेत्र परिसीमा

1.11 लेखापरीक्षा दल को अभिलेखों और सूचनाओं को प्राप्त करने से सम्बंधित कुछ बाधाओं का सामना करना पड़ा। आवंटन से सम्बंधित कुल मांगी गई 282 फाइलों में से केवल 268 फाइलों की लेखापरीक्षा में जाँच की गई क्योंकि शेष 14 फाइलें दिसम्बर 2018 से नवम्बर 2019 तक लेखापरीक्षा के दौरान प्रस्तुत नही की जा सकीं। चूंकि नोएडा ने इन फाइलों/सूचनाओं को लेखापरीक्षा के समापन के बाद अगस्त/सितम्बर 2020 में प्रस्तुत किया **(परिशिष्ट–1.1)** में इन अभिलेखों की जाँच नोएडा की अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की विषयवस्तु

1.12 इस प्रतिवेदन में छः अध्याय शामिल हैः

I. सामान्य

II. नियोजन

III. भूमि का अर्जन

IV. परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

V. परिसम्पत्तियों का आवंटन

VI. आन्तरिक नियंत्रण

अध्याय–I में लेखापरीक्षा का कार्य प्रदान किया जाना, लेखापरीक्षा उद्देश्य, लेखापरीक्षा कसौटियाँ, लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं कार्यविधि का वर्णन किया गया है। अन्य पाँच अध्यायों में लेखापरीक्षा परिणामों को शामिल किया गया है। अध्याय–V परिसम्पत्तियों के आवंटन को अग्रेतर चार उप–अध्यायों अर्थात ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन, वाणिज्यिक भूखण्डों का आवंटन (स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों सहित), संस्थागत भूखण्डों का आवंटन (फार्म हाउस भूखण्डों सहित) और औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन, में विभाजित किया गया है।

अभिस्वीकृति

1.13 निष्पादन लेखापरीक्षा के सम्पादन के दौरान नोएडा और अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र. सरकार के अधिकारियों के सहयोग एवं सहायता को लेखापरीक्षा अभिस्वीकार करती है।

अध्याय–II
नियोजन

अध्याय-II

नियोजन

प्रस्तावना

2.1 नोएडा द्वारा निष्पादित भूमि अर्जन और आवंटन कार्यों के संदर्भ में, नियोजन एक निर्णायक भूमिका निभाता है। अधिसूचित विकास क्षेत्र में अधिगृहीत भूमि के आवंटन को अनुमोदित भू उपयोग एवं अन्य सम्बंधित विकास दिशानिर्देशों के सामंजस्य में नियोजित तथा कार्यान्वित करना होता है। भूमि अर्जन के पश्चात, सेक्टर स्तर के विकास का सूक्ष्म नियोजन, आवंटन के अनुसरण में की गई विभिन्न विकास गतिविधियों का एक अनिवार्य कृत्य है। औद्योगिक विकास प्राधिकरण के महायोजना में अधिसूचित विकास क्षेत्र के अन्तर्गत विभिन्न भू उपयोगों को दर्शाती हुई वृहद विकास ढांचे हेतु एक सूक्ष्म योजना होनी चाहिए।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विकास के संदर्भ में

2.2 नोएडा का विकास क्षेत्र राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के दायरे में आता है; इसलिए, यह एनसीआर के विकास के लिए अधिनियमित और लागू होने वाले कानूनों के प्रावधानों का पालन करने के लिए बाध्य है।

भारत सरकार द्वारा एनसीआर[1] के विकास के लिए, एक योजना बोर्ड[2] के गठन का प्रावधान करने के उद्देश्य से राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड (एनसीआरपीबी) अधिनियम, 1985 अधिनियमित किया गया था ताकि एनसीआर के विकास के लिये योजना तैयार की जा सके और यहाँ अवसंरचनात्मक विकास के लिए नीतियों को समन्वित किया जा सके और इस क्षेत्र में अव्यवस्थित विकास पर रोक लगाई जा सके। एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा 7 के अनुसार एनसीआरपीबी को क्षेत्रीय योजना तैयार करना था और सहभागी राज्यों द्वारा उप क्षेत्रीय योजनाएँ तैयार करवाना सुनिश्चित करना था। इस अधिनियम के प्रावधानों का क्रियान्वयन इसके बोर्ड का उत्तरदायित्व है जिसमें संघटक राज्यों के मुख्यमंत्री भी सम्मिलित होते हैं।

एनसीआरपीबी अधिनियम की धारा 10 (2) (ए) यह प्रावधानित करती है कि क्षेत्रीय योजना भू उपयोग के सम्बंध में नीति तथा भिन्न उपयोगों के लिए भूमि के आवंटन को इंगित करेगा। इसलिए, क्षेत्रीय योजना, व्यापक योजना नीतियों और प्रस्तावों को भौतिक (भोगोलिक) रूप में रूपांतरित करता है ताकि यह स्पष्ट किया जा सके कि एनसीआर में भूमि को विभिन्न उद्देश्यों के लिए उपयोग किस प्रकार किया जाना है। तथापि, उपक्षेत्रीय एवं शहरी महत्व के क्षेत्रों के विभिन्न भू उपयोग हेतु विस्तृत विशिष्ट आरक्षण का ब्योरा उप क्षेत्रीय योजना एवं महायोजना[3] में दिया जाएगा जिनको सम्बंधित सहभागी राज्यों द्वारा क्षेत्रीय योजना के सम्पूर्ण ढांचे के अन्दर तैयार किया जाएगा (क्षेत्रीय योजना–2021 का अनूच्छेद 17.1.1)।

---

[1] जिसके घटक क्षेत्र में गौतमबुद्ध नगर (नोएडा) शामिल है।

[2] एनसीआरपीबी में अध्यक्ष के रूप में केंद्रीय राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार), आवास और शहरी मामले और हरियाणा के मुख्यमंत्री, राजस्थान के मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश के मुख्यमंत्री, उप राज्यपाल, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली, मुख्यमंत्री, एनसीटी–दिल्ली, शहरी विकास मंत्री राजस्थान सरकार, शहरी विकास मंत्री उत्तर प्रदेश सरकार, अध्यक्ष रेलवे बोर्ड, सचिव सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, सचिव आवास और शहरी मामलों के मंत्रालय, मुख्य सचिव हरियाणा सरकार, मुख्य सचिव राजस्थान सरकार, मुख्य सचिव उत्तर प्रदेश सरकार, मुख्य सचिव राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र–दिल्ली सरकार, प्रमुख सचिव नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हरियाणा सरकार, सदस्य सचिव, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड, सचिव पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय और मुख्य योजनाकार, नगर एवं ग्राम नियोजन संगठन, भारत सरकार जनवरी 2021 तक के सदस्यों के रूप में शामिल है।

[3] उप क्षेत्रीय योजना में उत्तर प्रदेश के पाँच जिले शामिल हैं जबकि महायोजना नोएडा के लिए विशिष्ट है।

क्षेत्रीय योजना, उप क्षेत्रीय योजना और महायोजना की पदानुक्रम को **चार्ट 2.1** में आरेखीय रूप से दिखाया गया है:

चार्ट 2.1: क्षेत्रीय योजना, उप क्षेत्रीय योजना और महायोजना के पदानुक्रम को दर्शाने वाला चार्ट

क्षेत्रीय योजना

एनसीआरपीबी, एनसीआरपीबी अधिनियम, 1985 की धारा–7 के तहत क्षेत्रीय योजना तैयार करता है।

अनुमोदन करने वाला प्राधिकरण: एनसीआरपीबी

उप क्षेत्रीय योजना

एनसीआरपीबी अधिनियम की धारा–17 और 19 के तहत, सहभागी राज्य उप क्षेत्रीय योजना तैयार करता है और एनसीआरपीबी को भेजता है ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि वह क्षेत्रीय योजना के अनुरूप है।

क्षेत्रीय योजना–2021 के प्रस्तर 1.3.3 में कहा गया है कि उप क्षेत्रीय योजना को अनुमोदन के लिए एनसीआरपीबी को भेजा जाएगा।

तैयार करने वाला प्राधिकरण: सहभागी राज्य

अनुमोदन करने वाला प्राधिकरण: एनसीआरपीबी

महायोजना

क्षेत्रीय योजना–2021 का प्रस्तर 17.4.1 एनसीआरपीबी से प्रत्येक महायोजना का अनुमोदन प्राप्त करने का प्रावधान करता है।

तैयार करने वाला प्राधिकरण: उ.प्र. सरकार की सहमति के साथ सम्बंधित विकास प्राधिकरण

अंतिम अनुमोदन करने वाला प्राधिकरण: एनसीआरपीबी

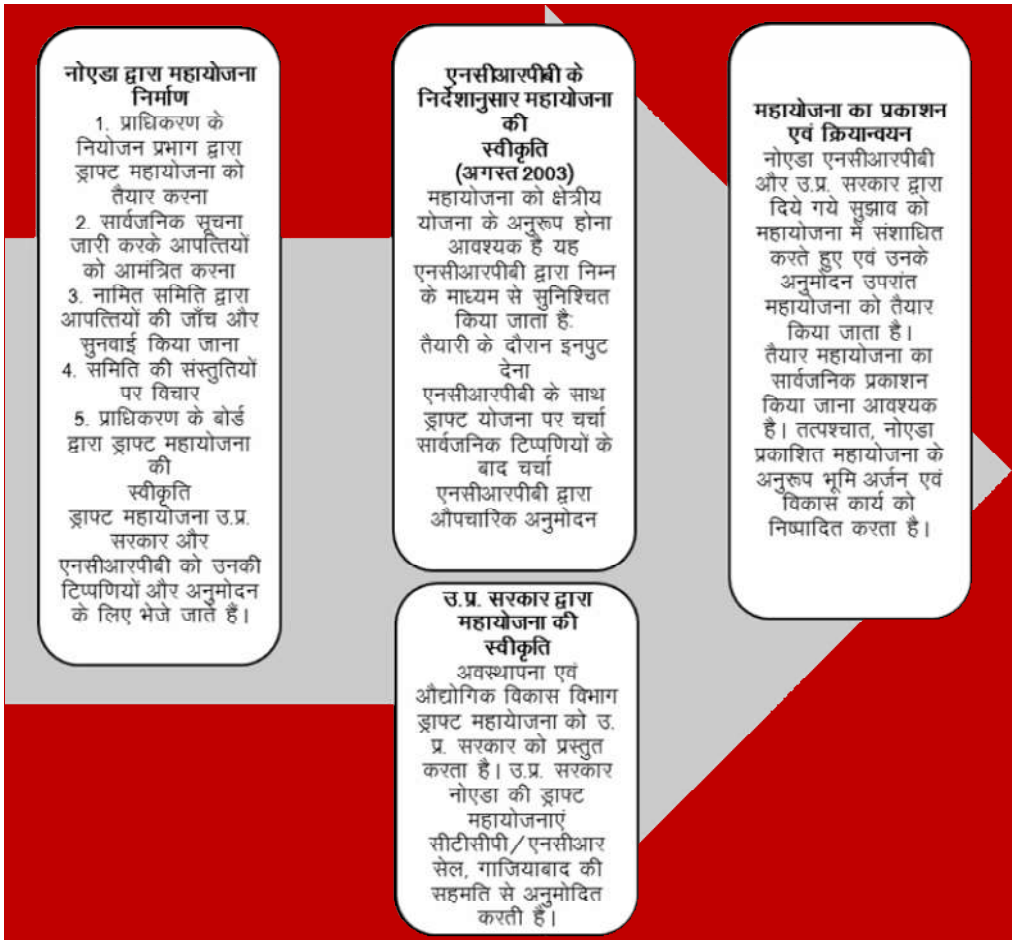
महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया

2.3 अधिसूचित क्षेत्र के विकास के लिए एक महायोजना का अस्तित्व एनसीआर में भूमि अर्जन और विकास की प्रक्रिया शुरू करने के लिए एक आवश्यक पूर्व शर्त है। महायोजना[4] एक विकास योजना है, जिसे नोएडा द्वारा क्षेत्रीय योजना के अनुरूप तैयार किया जाना है तथा उ.प्र. सरकार और एनसीआरपीबी द्वारा विधिवत अनुमोदित करवाया जाता है।

महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया को **चार्ट 2.2** में आरेखित किया गया है।

[4] नोएडा (योजना तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियम, 2010 की धारा 2 (i) में प्रावधान है कि 'योजना' का अर्थ प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 6 (2) के तहत औद्योगिक विकास क्षेत्र के विकास के लिए अधिनियम के अर्थ में तैयार महायोजना से है।

चार्ट 2.2: महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया



स्रोतः नोएडा की महायोजना एवं नोएडा द्वारा दी गई सूचना

क्षेत्रीय योजना–2021 में निर्धारित और एनसीआरपीबी (अगस्त 2003) द्वारा जारी निर्देशों से यह स्पष्ट था कि महायोजना की तैयारी के सभी चरणों में एनसीआरपीबी से परामर्श किया जाना था और महायोजना का अनुमोदन एनसीआरपीबी द्वारा प्रदान किया जाना था।

नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली

2.3.1 महायोजना 2021 की तैयारी के लिए, नोएडा, नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली, 1991[5] (योजना विनियम, 1991) के द्वारा निर्देशित होता है जिसे उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया था। इन विनियमों का उद्देश्य नोएडा को उचित नियोजन और विकास था।

इस प्रकार, नोएडा के वृहद नियोजन में विकास क्षेत्र के औद्योगिकीकरण के प्रमुख उद्देश्य के साथ क्षेत्रीय योजना के प्रति अनुरूपता इसकी अवधारणा में शामिल है।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र

2.4 लेखापरीक्षा अवधि 2005–2018 के दौरान, नोएडा द्वारा दो महायोजना यथा महायोजना–2021 और महायोजना–2031 तैयार किए गए। लेखापरीक्षा ने दोनों महायोजनाओं की क्षेत्रीय योजना–2021 के साथ उनकी अनुरूपता एवं उ.प्र. सरकार और एनसीआरपीबी द्वारा उनके अनुमोदन की स्थिति का विश्लेषण किया। इस संदर्भ में

[5] राजपत्र अधिसूचना संख्या भा.यू./18–11–44–(एन)–85, दिनांक 12 अप्रैल, 1991।

योजना विनियमन के संशोधनों का भी विश्लेषण किया गया। सूक्ष्म नियोजन के पहलुओं पर सम्बंधित आवंटन अध्यायों (अध्याय V) में चर्चा की गई है और वृहद नियोजन पहलुओं पर आगे के **प्रस्तर 2.6, 2.7 और 2.8** में चर्चा की गई है।

लेखापरीक्षा परिणाम

2.5 क्षेत्रीय योजना एवं महायोजनाओं के विश्लेषण के परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है:

- अनुमोदन के बिना महायोजना की तैयारी और कार्यान्वयन (प्रस्तर 2.6 से 2.6.2 में वर्णित है);
- योजना विनियमनों में परिवर्तन हेतु विवेकाधिकार का अत्यधिक प्रयोग (प्रस्तर 2.7 से 2.7.3 में वर्णित है);
- समय के साथ भू उपयोग में सारभूत संशोधन/परिवर्तन (प्रस्तर 2.8 से 2.8.5 में वर्णित है);

अनुमोदन के बिना महायोजना की तैयारी और कार्यान्वयन

2.6 क्षेत्रीय योजना एनसीआर में भू उपयोग और विभिन्न उपयोगों के लिए भूमि के आवंटन के सम्बंध में व्यापक योजनागत नीतियों और प्रस्तावों को इंगित करता है। महायोजना, क्षेत्रीय योजना के अधीन है और उसके बाद, पदानुक्रम में, राज्य की उप क्षेत्रीय योजना के अधीन है। यह महायोजना को तैयार करने के लिए मार्गदर्शन के रूप में कार्य करते हैं। तदानुसार, नोएडा द्वारा तैयार की गयी महायोजनाओं को क्षेत्रीय योजना–2021 के अनुसार होना आवश्यक था जिसे एनसीआरपीबी द्वारा 03 अक्टूबर 2005 को अधिसूचित किया गया था।

लेखापरीक्षा अवधि वर्ष 2005–2018 के दौरान नोएडा द्वारा महायोजनाओं की तैयारी का मूल्यांकन क्षेत्रीय योजना 2021 में एनसीआरपीबी द्वारा निर्धारित शर्तों, क्षेत्रीय योजना तथा उप क्षेत्रीय योजना के सम्बंध में एनसीआरपीबी अधिनियम के प्रावधान और माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा इस प्रकरण में अपने निर्णयों के माध्यम से निर्धारित की गई स्थिति के आलोक में किया गया का विवरण नीचे दिया गया है:

महायोजना

क्षेत्रीय योजना 2021 का प्रस्तर 17.4.1 यह व्यवस्था करता है कि बोर्ड द्वारा सम्बंधित नियंत्रित क्षेत्रों हेतु अनुमोदित तथा राज्य सरकारों द्वारा अपने–अपने अधिनियमों के अन्तर्गत विधिवत अधिसूचित महा/विकास योजनाओं की अनुरूपता के सिवायनियंत्रित/विकास/विनियमित ज़ोनों में कोई विकास नहीं किया जायेगा।

न्यायायिक उद्घोषणाएं

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[6] (31 मार्च 1994) में यह प्रेक्षण किया कि *धारा–27 के आधार पर अधिनियम का अधिभावी प्रभाव और अधिनियम की धारा 29 में प्रदान किए गए अंतिम प्रकाशित क्षेत्रीय योजना के उल्लंघन में विकास की किसी भी गतिविधि का पूर्ण निषेध यह इंगित करने के लिए पर्याप्त है कि क्षेत्र में अंतिम रूप से प्रकाशित क्षेत्रीय योजना से भिन्न कोई भी दावा किसी भी आधार पर स्थायी नहीं हो सकता।*

इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने दिनांक 1 अक्टूबर 1996 के अपने निर्णय[7] में बताया है कि *एक अनुबंध अनिवार्य है जब तक एनसीआरपीबी हरी झंडी नहीं दे कुछ भी आगे नहीं किया*

[6] निर्णय दिनांक 31.03.1994, एआईआर 2263, 1994 एससीसी (4) 42।

[7] जीडीए बनाम दिल्ली ऑटो और जनरल फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड की 1993 की सिविल विविध याचिका संख्या 26737।

जा सकता है। इसकी जरूरी विवक्षा यह भी है कि योजनाओं के सन्दर्भ में प्रत्येक स्तर पर उपरोक्त कहा हुआ, संघटक राज्य जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना का एक भाग है, संघीय अभिकरण जो कि बोर्ड है, के साथ निकट परामर्श रखना है।

इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने 1998 के अपने निर्णय में सविस्तार यह बताया है कि.....

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की निहित अनुमति और विस्तृत छानबीन के सिवाय भूमि उपयोग में बदलाव नहीं किा जा सकता है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना अधिनियम, 1985 के अन्तर्गत नामित और गठित प्राधिकरणों द्वारा जो भी विकास अनुज्ञेय है उसकी कठोरता से निगरानी करना[8]।''

एनसीआरपीबी अधिनियम की धारा–27 किसी भी राज्य सरकार द्वारा एनसीआर में किए जा रहे किसी भी विकास कार्य के सम्बंध में किसी विधि, विलेख या न्यायालय, न्यायाधिकरण अथवा अन्य प्राधिकरण के किसी डिक्री या किसी आदेश में असंगतता होने पर इस अधिनियम के अधिभावी प्रभाव का प्रावधान करती है। अधिनियम की धारा–29 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि एक बार एनसीआरपीबी पूरे एनसीआर के लिए अपनी क्षेत्रीय योजना प्रकाशित कर देता है तब क्षेत्र में कोई भी विकास नहीं किया जाएगा जो क्षेत्रीय योजना के साथ असंगत हो। यह एनसीआरपीबी को सम्बंधित सहभागी राज्य को लिखित में नोटिस देकर क्षेत्रीय योजना के इस तरह के उल्लंघन को रोकने का निर्देश देने का अधिकार भी देता है। आगे, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय (31 मार्च 1994) में धारा–27 और 29 के अधिभावी प्रभाव की भी पुष्टि की थी।

एनसीआरपीबी अधिनियम की धारा–27 के साथ पठित धारा–29 के प्रावधानों और क्षेत्रीय योजना–2021[9] के प्रस्तर 17.4.1 के प्रावधानों के अनुसार नोएडा के लिए क्षेत्रीय योजना–2021 के अनुरूप महायोजनाओं को तैयार करना अनिवार्य था।

नोएडा द्वारा तैयार की गयी महायोजना 2021 और 2031 के विश्लेषण करने पर, लेखापरीक्षा ने इसे तैयार करने में निम्नलिखित कमियाँ देखीः

महायोजना–2021 का एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित न होना

एनसीआरपीबी ने नोएडा की महायोजना 2021 को अनुमोदित नहीं किया और इस पर आपत्ति व्यक्त की।

2.6.1 2006–2021 की अवधि के लिए नोएडा की महायोजना–2021 नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियम, 1991 के अनुसार तैयार किया गया था और नोएडा के बोर्ड द्वारा 09 सितम्बर 2005 को अनुमोदित किया गया था। महायोजना 2021 में 12 लाख की जनसंख्या संकल्पित की गई थी जिसके लिए 14,964 हेक्टेयर भूमि का विकास प्रस्तावित किया गया। मार्च 2005 की नोएडा की 5.50 लाख आबादी पहले से विकसित 7,191 हेक्टेयर क्षेत्र को ध्यान में रखते हुए विकास लक्ष्य तीन चरणों के लिए निर्धारित किए गए। पहले चरण में 2011 तक आठ लाख की आबादी के लिए 9,714 हेक्टेयर, दूसरे चरण में 2016 तक 10 लाख की आबादी के लिए 12,237 हेक्टेयर और तीसरे चरण में 12 लाख की आबादी के लिए 14,964 हेक्टेयर विकास का लक्ष्य 2021 तक रखा गया था।

महायोजना–2021 को राज्य सरकार द्वारा 31 अगस्त 2006 को इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया था कि योजना लागू होने से पहले एनसीआरपीबी की मंजूरी सुनिश्चित की जानी चाहिए।

---

[8] 1998 की सिविल विविध याचिका संख्या 13899 में दिनांक 18.12.1998 का निर्णय

[9] बोर्ड द्वारा अनुमोदित तथा स्वयं अपने–अपने अधिनियमों के अन्तर्गत राज्य सरकारों द्वारा यथा अधिसूचित अपने–अपने नियंत्रित क्षेत्रों के महा/विकास योजनाओं की अनुरूपता के सिवाय नियंत्रित/विकास/विनियमित ज़ोनों में कोई विकास नहीं किया जायेगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि महायोजना को एनसीआरपीबी को भेजा गया (31 अगस्त 2006) जिसने इस पर 37 आपत्तियाँ[10] सूचित (08 जनवरी 2007) की गयी। जिस पर नोएडा की प्रतिक्रियाओं को एनसीआरपीबी को संशोधित मसौदे के साथ प्रेषित (19 फरवरी 2007) किया गया। एनसीआरपीबी ने संशोधित मसौदे पर नोएडा को अपनी पाँच टिप्पणियों से अवगत (8 जनवरी 2008) कराया। एनसीआरपीबी द्वारा बताए गए प्रमुख मुद्दे थे आपदा प्रबंधन योजना तैयार करना, उच्च जनसंख्या घनत्व के अनुसार योजना बनाना, नोएडा और ग्रेटर नोएडा के बीच बफर का निर्माण, वाणिज्यिक और मनोरंजन भू उपयोग के लिए आवंटन में वृद्धि और औद्योगिक और आवासीय क्षेत्रों के बीच एक बफर बनाना। एनसीआरपीबी अधिनियम में क्षेत्रीय योजना के समग्र ढांचे के भीतर महायोजना की तैयारी के प्रावधान के बावजूद, एनसीआरपीबी की उपरोक्त टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए नोएडा ने (28 अप्रैल 2010 को आयोजित अपने बोर्ड की 169वीं बैठक में) परिप्रेक्ष्य वर्ष 2031 के लिए योजना को संशोधित करने का निर्णय लिया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि संशोधन के पश्चात संशोधित महायोजना 2021 को एनसीआरपीबी को प्रस्तुत किया गया जिस पर पाँच सुझाव दिये गये थे। एक सुझाव यह था कि 2021 तक के लिए 25 लाख की जनसंख्या के लिए जनसंख्या घनत्व को 80 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर से 150–200 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर बढ़ाना और इसके लिए महायोजना तैयार करना एक कठिन कार्य था। इसके अतिरिक्त, इस तरह की आबादी के लिए ढांचागत सुविधाओं को 2021 तक पूरी तरह उपयोग नहीं किया जा सकता था। अतः महायोजना 2021 को महायोजना 2031 में परिवर्धित करना उपयुक्त समझा गया।

नोएडा के उत्तर से यह स्पष्ट होता है कि महायोजना 2031 को एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना 2021 के अनुमोदन के अभाव में शुरू किया गया था। इसलिए तथ्य यह है कि महायोजना 2021 को मंजूरी नहीं दी गई थी और महायोजना 2031 को प्रारम्भ कर दिया गया था। हालाँकि व्यापक क्षेत्रीय योजना एवं उप क्षेत्रीय योजना केवल 2021 तक के लिए बताई गई थी।

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक/एनसीआरपीबी की आपत्तियों पर विचार किए बिना महायोजना 2031 का कार्यान्वयन

महायोजना 2021 के अनुमोदन के अभाव में, नोएडा ने सम्बंधित क्षेत्रीय योजना या उप क्षेत्रीय योजना के बिना महायोजना 2031 की शुरूआत की। महायोजना 2031 के लिए एनसीआरपीबी का अनुमोदन नहीं मिला है।

2.6.2 नोएडा की महायोजना 2031 को 2031 तक की अवधि के लिए नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियम, 2010 (योजना विनियम, 2010)[11] के अनुरूप तैयार किया गया और नोएडा के बोर्ड द्वारा 29 मार्च 2011 को अनुमोदित किया गया था। महायोजना 2031 वर्ष 2031 तक के लिए 25 लाख की आबादी को संकल्पित करती थी जिसके लिए 15,280 हेक्टेयर भूमि के विकास का प्रस्ताव रखा गया था। जिन उप–क्षेत्रों की आवश्यकता नहीं थी उनको हटाकर उप–क्षेत्रों[12] की संख्या को 33 से 15 घटाने हेतु संकल्पना की गई थी और तदानुसार निर्धारित भू उपयोग के तहत विभिन्न गतिविधियों पर विचार करते हुए जोनिंग विनियमों को तैयार किया गया। महायोजना 2031 में अन्य बातों के साथ मिश्रित भू उपयोग, मनोरंजन भू उपयोग, मुख्य गतिविधियों के तहत सहायक सुविधाएँ और तटबंध क्षेत्रों के विकास के तहत विभिन्न भू उपयोग प्रस्तावित किये।

---

[10] जनसांख्यिकी और निपटान पैटर्न (4), आर्थिक गतिविधियों (1), परिवहन (12), भौतिक बुनियादी ढांचे (1), जल आपूर्ति (1), जल निकासी और सीवरेज (1), ठोस अपशिष्ट निपटान (1), मलजल शोधन (1) पर, सामाजिक अवसंरचना (4) और भू उपयोग (11)।

[11] अधिसूचना संख्या 1422/77–4–10–44–(एन)–85, दिनांक 30 जुलाई 2010, उत्तर प्रदेश राजपत्र में प्रकाशित, दिनांक 31 जुलाई 2010।

[12] उप–क्षेत्र, प्रमुख भू उपयोग क्षेत्रों के अन्तर्गत गतिविधियों की उप–श्रेणी को दर्शाता है।

महायोजना–2031 एनसीआरपीबी को भेजा (18 मई 2011) गया था, जिसने वापसी में, महायोजना 2031 पर 20 टिप्पणियों[13] (8 अगस्त 2011) को सूचित किया, जिनमें से केवल तीन टिप्पणियों[14] को प्रस्तावित मसौदे में संबोधित किया गया था और बाकी के लिए आश्वासन/जवाब प्रस्तुत किए गए थे। राज्य सरकार द्वारा दिए गये एक संदर्भ (जून 2011) पर, उ.प्र. सरकार के आवास और शहरी नियोजन विभाग (एचयूपीडी) के तहत मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक (सीटीसीपी) ने भी चार संस्तुतियाँ (सितम्बर 2011) की जिन्हें महायोजना–2031 में शामिल किया जाना था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि राज्य सरकार (29 सितम्बर 2011) ने महायोजना–2031 को इस शर्त के साथ में 'अनापत्ति' दी कि एनसीआरपीबी और सीटीसीपी द्वारा दिए गए सुझावों पर कार्यवाही की जाएगी और तदानुसार उन्हें सूचित किया जाएगा। यद्यपि क्षेत्रीय योजना (प्रस्तर 17.4.1) में एनसीआरपीबी द्वारा महायोजना का पूर्व अनुमोदन निर्धारित किया था किन्तु राज्य सरकार द्वारा सशर्त अनुमोदन प्रदान किया गया।

इस प्रकार, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि यद्यपि विभिन्न कमियों को दूर करने के लिए एमपी 2021 को महायोजना 2031 के साथ बदल दिया गया था, लेकिन महायोजना 2031 भी सीटीसीपी और एनसीआरपीबी द्वारा उठाए गए मुद्दों को संबोधित करने में विफल रहा।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि महायोजना 2031 में संशोधन एनसीआरपीबी की टिप्पणियों के अनुसार किए गए थे और संशोधित ड्राफ्ट महायोजना एनसीआरपीबी को प्रस्तुत (01 सितम्बर 2011) की गयी, जिसने आगे किसी भी तरह की कमियों के सम्बन्ध में सूचित नहीं किया है। नोएडा ने आगे कहा कि एक बैठक आयोजित (08 सितम्बर 2011) की गई थी जिसमें उ.प्र. सरकार, नोएडा, सीटीसीपी और एनसीआरपीबी के प्रतिनिधियों को महायोजना 2031 की प्रस्तुति दी गई थी और इससे सम्बंधित महत्वपूर्ण मुद्दों पर चर्चा की गई थी। उक्त बैठक में एनसीआरपीबी द्वारा कोई आपत्ति नहीं उठायी गयी, जिससे इस पर उनकी स्वीकृति मानी गई। इसके आधार पर, सरकार द्वारा अनापत्ति दी गई। एनसीआरपीबी और सीटीसीपी के सुझावों पर अमल करने के लिए आगे की कार्यवाही चल रही है।

नोएडा के उत्तर से यह स्पष्ट होता है कि महायोजना 2031 की कोई औपचारिक स्वीकृति अभी तक एनसीआरपीबी से प्राप्त नहीं हुई है जैसा कि क्षेत्रयी योजना के प्रस्तर 17.4.1 में संकल्पित है। बल्कि, एनसीआरपीबी से आगे की आपत्तियों के अभाव में नोएडा द्वारा अनुमोदन मान लिया गया। एनसीआरपीबी की टिप्पणियों का अनुपालन करने के आधार पर उ.प्र. सरकार से सशर्त अनापत्ति प्राप्त हुई और उसी के आधार पर महायोजना–2031 को शुरू किया गया है।

इस प्रकार, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि नोएडा ने माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद के निर्देशों कि जब तक एनसीआरपीबी हरी झंडी नहीं देता तब तक कुछ भी आगे नहीं बढ़ सकता, के बावजूद महायोजना–2031 को बिना तदानुरूपी क्षेत्रीय योजना के, लागू किया। इस विषय में यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा की जीनीडा की महायोजना–2021 को एनसीआरपीबी ने स्पष्ट रूप से अनुमोदित (अगस्त 2012) किया था। क्षेत्रीय योजना–2031 के अभाव में महायोजना–2031 के कार्यान्वयन के लिए नोएडा द्वारा उठाए गए कदम, एनसीआर के समन्वित विकास के लिए भविष्य में इसके अनपेक्षित प्रभाव दे सकते हैं।

---

[13] भू उपयोग सम्बंधी (6), जनसांख्यिकी सम्बंधी (4), जल आपूर्ति (2), परिवहन (7), आपदा प्रबंधन योजना (1)।

[14] भू उपयोग मानचित्र, जनसंख्या घनत्व और जनसंख्या अनुमान पर।

योजना विनियमों में परिवर्तन से अत्यधिक विवेकाधिकार

2.7 योजना विनियम, 1991 ने नोएडा में क्षेत्र की उचित योजना और विकास के लिए मार्गदर्शक सिद्धान्त के रूप में कार्य किया। नोएडा ने इन विनियमों के अनुसार महायोजना 2021 तैयार किया था। इन विनियमों को फरवरी 2010 (पहला संशोधन[15]) में संशोधित किया गया था। केवल एकमात्र संशोधन धारा 5 का था, जिसमें मसौदा योजना पर नोएडा को आपत्तियाँ और सुझाव भेजने के लिए समय अवधि को 30 दिनों से 15 दिनों तक घटाया गया था।

इसके बाद, जुलाई 2010 में विनियमों को फिर से संशोधित किया गया[16] और उ.प्र. सरकार द्वारा नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) (दूसरा संशोधन) विनियमावली, 2010 (योजना विनियम, 2010) को अनुमोदित एवं अधिसूचित[17] किया गया जिसमें विनियम 1991 की धारा 2, 4 और 11 में प्रमुख संशोधन किए गए थे। संशोधन के लिए दिया गया कारण (नोएडा की 169वीं बोर्ड बैठक में) परिस्थितियों और आवश्यकताओं को देखते हुए महायोजनाओं मे परिवर्तन करना था। ये संशोधन आगामी प्रस्तरों में चर्चा किये गए हैं:

विभिन्न श्रेणी के अन्तर्गत परिभाषित गतिविधियों का उपवर्जन

योजना विनियम, 1991 में परिवर्तन करके योजना विनियम, 2010 में संगत भू उपयोग श्रेणियों के विशिष्ट परिभाषाओं को हटा कर अस्पष्ट परिभाषाओं/अनुच्छेदों से बदल दिया गया।

2.7.1 धारा 2 की विभिन्न श्रेणियों जैसे कृषि उपयोग, वाणिज्यिक उपयोग, औद्योगिक उपयोग, संस्थागत उपयोग, परिभाषाओं में किए गए परिवर्तन **तालिका 2.1** में विस्तृत हैं।

तालिका 2.1: धारा 2 में विभिन्न श्रेणियों की परिभाषाओं से सम्बंधित किए गए परिवर्तन

योजना विनियम, 1991	योजना विनियम, 2010
खण्ड 2. परिभाषाएँ:	**परिभाषाएँ:**
कृषि उपयोग का तात्पर्य किसी भूमि या उसके भाग का खेती, बागवानी, सूअर पालन, मत्स्य–पालन, कुक्कुट पालन, कोशकीट पालन के लिए उपयोग और उससे आनुषंगिक समस्त वैध उपयोगों से है;	कृषि उपयोग का तात्पर्य वही होगा जैसा कि अधिनियम[18] एवं विनियमावली के अनुरूप अनुमोदित योजना में परिभाषित हों;
वाणिज्यिक उपयोग का तात्पर्य किसी व्यापार, व्यवसाय या वृत्ति करने, किसी भी प्रकार के माल वह चाहे जो भी हो के विक्रय करने के लिए किसी भूमि या भवन या उसके भाग के उपयोग से है और इसके अन्तर्गत निजी अस्पताल, परिचर्चा गृह, छात्रावास, होटल, जलपान गृह, बोर्डिंग हाउस, जो किसी शैक्षिक संस्था से सम्बंध न हो, किसी भी क्षेत्र में परामर्शी कार्यालय, कुटीर और सेवा उद्योग भी सम्मिलित है;	वाणिज्यिक उपयोग का तात्पर्य अधिनियम एवं एस विनियमावली के अनुरूप अनुमोदित योजना में यथा परिभाषित उपोग से है;
औद्योगिक उपयोग का तात्पर्य मुख्य रूप से उद्योगों के अवस्था के लिए किसी भूमि या भवन या उसके भाग के उपयोग से है और औद्योगिक उपयोग से आनुषंगिक अन्य उपयोगों, जैसे कार्यालय, खाद्य वस्तु अधिष्ठान आदि उपयोगों से है;	औद्योगिक उपयोग का तात्पर्य अधिनियम एवं इस विनियमावली के अनुसार अनुमोदित योजना में यथा परिभाषित से है;

[15] उ.प्र. सरकार अधिसूचना संख्या 49/77–4–10–44 एन/85 दिनांक 18.02.2010 द्वारा अधिसूचित।
[16] धारा 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 और 11 में संशोधन।
[17] उ.प्र. सरकार अधिसूचना संख्या 1422/77–4–10–44 एन/85 दिनांक 30.07.2010 द्वारा अधिसूचित।
[18] उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976।

योजना विनियम, 1991	योजना विनियम, 2010
संस्थागत उपयोग का तात्पर्य समाज के सुधार के लिए परीक्षण, शोध, प्रदर्शन आदि जैसे क्रियाकलापों को करने के लिए किसी भूमि/भवन या उसके भाग के उपयोग से है और इसम शिक्षण संस्थायें भी सम्मिलित है;	संस्थागत उपयोग का तात्पर्य अधिनियम एवं इस नियमावली के अनुसार अनुमोदित योजना में यथा परिभाषित उपयोग से है;
योजना का तात्पर्य प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 6 की उपधारा (2) के अधीन औद्योगिक विकास क्षेत्र के विकास के लिए तैयार की गई योजना से है और इसमे सेक्टर योजना भी सम्मिलित है;	योजना का तात्पर्य प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 6 की उपधारा (2) के अधीन अधिनियम के अर्थान्तर्गत औद्योगिक विकास क्षेत्र के विकास के लिए तैयार की गई महायोजना से है;

लेखापरीक्षा ने देखा कि 1991 के विनियमों में सम्बंधित उपयोग की श्रेणियों के लिए दी गई विशिष्ट परिभाषाओं को 2010 के विनियमों में बहुत सामान्य परिभाषाओं/अनुच्छेदों के साथ प्रतिस्थापित कर दिया गया।

भू उपयोग क्षेत्र के व्यवस्थित विनियमन के लिए प्रावधानों को कमजोर करना

2.7.2 विनियमों की धारा 4 (1) विकास गतिविधियों को करने के लिए सेक्टर[19] की योजनाओं, विभिन्न गतिविधियों को आवंटित करके भू उपयोग और प्रत्येक भू उपयोग क्षेत्र के व्यवस्थित विनियमों पर चर्चा करती हैं। योजना विनियमों में तुलनात्मक परिवर्तन **तालिका 2.2** में विस्तृत हैं।

तालिका 2.2: योजना विनियम में तुलनात्मक परिवर्तन

योजना विनियम, 1991	योजना विनियम, 2010
धारा 4 (1) (ए) विभिन्नि सेक्टरों को, जिनमे औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसके भाग को विकास के प्रयोजन के लिए विभाजित किया जा सकता है, प्रदर्शित करने वाली सेक्टर योजनाएं सम्मिलित हो सकती है।	विभिन्न सेक्टरों, जिनमे औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसके भाग को विकास के प्रयोजन के लिए विभाजित किया जा सकता है, सम्मिलित हो सकते है।
धारा 4 (1) (बी) योजना मे निम्नलिखित के लिए भूमि का अधिकतम वांछित उपयोग इंगित करते हुए विभिन्न वर्तमान और प्रस्तावित भू–उपयोग प्रदर्शित किया जायेंगे।	योजना मे निम्नलिखित के लिए भूमि का वांछित उपयोग इंगित करते हुए विभिन्न विद्यमान और प्रस्तावित भू–उपयोग प्रदर्शित किये जायेंगे।
धारा 4 (1) (ई) आवास योजना जिसमें आवासीय अपेक्षा के अनुमानों और नई आवासीय इकाईयों के मानक और प्रकार से सम्बंधित प्रस्ताव होंगे।	आवास से सम्बंधित प्रस्ताव।
धारा 4 (1) (एच) प्रत्येक भू–उपयोग के क्षेत्र ऊँचाइयों का आवंटन मंजिलों की संख्या, यार्डों और अन्य खुले स्थानों का आकार और भूमि और भवनों का उपयोगों का क्रमबद्ध विनियमन।	निकाल दिया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त संशोधनों ने नोएडा को किसी क्षेत्र में निष्पादित की जानी वाली विशेष गतिविधियों को निर्दिष्ट किए बिना महायोजना 2031 तैयार करने की अनुमति दी। इस संशोधन के माध्यम से विभिन्न भू उपयोगों की विस्तृत विशिष्टताओं की आवश्यकता को हटा दिया गया, जिससे योजना की आवश्यकताएं कम कठोर हो गईं।

[19] सेक्टर, भौगोलिक स्थिति और क्षेत्र के संदर्भ में सीमांकित विकास क्षेत्र है।

भू उपयोग की सीमा और जनसंख्या घनत्व के मानकों से सम्बंधित प्रावधान का लोप

2.7.3 विनियमों की धारा 11, योजना के स्वरूप और भू उपयोग की सीमा एवं जनसंख्या घनत्व के मानकों में महत्वपूर्ण परिवर्तनों से सम्बंधित संशोधनों के बारे मे है। विनियमनों में परिवर्तन की परस्पर तुलना **तालिका 2.3** में विस्तृत है।

तालिका 2.3: विनियमों में परिवर्तन का विवरण

योजना विनियम, 1991	योजना विनियम, 2010
धारा 11 (4) प्राधिकारी उसे विनिर्दिष्ट अवधि के दौरान जिसमे योजना प्रभावी रहेगी, योजना में ऐसे संशोधन नहीं करेगा जो योजना के स्वरूप में महत्वपूर्ण परिवर्तन कर दे और जो भूमि के उपयोग की सीमा या जनसंख्या के घनत्व के मानकों से सम्बंधित हो।	निकाल दिया गया। **धारा 12**[20]–सेक्टर अभिन्यास योजना मुख्य कार्यपालक अधिकारी सेक्टर या सेक्टर के किसी आंशिक भाग अथवा परियोजना के लिए तैयार की गई अभिन्यास योजना को अनुमोदित करने के लिए सक्षम होगा। सेक्टर या सेक्टर के किसी आंशिक भाग अथवा परियोजना की अभिन्यास योजना में किसी संशोधन का मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा समुचित रूप से अनुमोदित किया जायेगा। यदि ऐसे संशोधन में किसी सेक्टर के क्षेत्रफल और/अथवा सार्वजनिक पार्क और/अथवा हरित पट्टी की अवस्थिति में अन्त सेक्टटर परिवर्तन सम्मिलित है तो इसे विनियम 11 की उपधारा (2) मे निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जायेगा।

2010 में योजना विनियमनों में संशोधन ने नोएडा को ऐसे परिवर्तन करने में सक्षम बनाया जो भू उपयोग की सीमा या जनसंख्या घनत्व के मानकों से सम्बंधित है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना विनियम, 1991 ने नोएडा को ऐसे संशोधन करने से प्रतिबंधित करता था, जिससे योजना के स्वरूप में महत्वपूर्ण परिवर्तन प्रभावित हो और जो भू उपयोग की सीमा या जनसंख्या घनत्व के मानकों से सम्बंधित थे, लेकिन 2010 के विनियमों में नोएडा को ऐसे संशोधन करने के लिए अधिकृत करके जैसा कि वह उचित समझे और राज्य सरकार की अनुमति से भू उपयोग में परिवर्तन कर सके इसको प्रतिस्थापित किया गया।

इस प्रकार, फरवरी 2010 से जुलाई 2010 की अवधि के दौरान विभिन्न उपयोगों के तहत अपरिभाषित गतिविधियों के साथ अनुच्छेदों को प्रतिस्थापित करके या हटाकर, योजना के स्वरुप में महत्वपूर्ण परिवर्तन आदि के द्वारा प्रमुख प्रावधानों को शिथिल कर दिया गया। योजना विनियम में संशोधनों को उ.प्र. सरकार द्वारा भी स्वीकृति दी गई। इन संशोधनों ने नोएडा को महायोजना के स्वरुप में संशोधन करने का अधिकार दिया और अधिक विवेकाधिकार प्रदान किया और महायोजनाओं में विस्तृत प्रकटीकरण की आवश्यकताओं को कम किया। इसके परिणामस्वरूप विभिन्न गतिविधियों को शुरू करके भू उपयोग रूपांतरणों को नियमित किया गया यथा स्पोर्ट्स सिटी और मिश्रित भू उपयोग योजनाएं नोएडा के मूल उद्देश्य से सम्बंधित नहीं होने पर भी शुरू की गईं और कृषि उपयोग में विभिन्न गैर–अनुमत गतिविधियां, संस्थागत उपयोग, औद्योगिक और वाणिज्यिक उपयोग को अनुमति दी गई थी जिसकी वजह से नोएडा को नुकसान हुआ (जैसा कि प्रासंगिक अध्यायों में विस्तार से चर्चा की गई है)।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त/सितम्बर 2020) कि शहरी क्षेत्रों का विकास एक जटिल और गतिशील प्रक्रिया है जिसके लिए निरंतर परिवर्तनों की आवश्यकता होती है और जिसे किसी जड़ खांचे में नहीं ढ़ाला जा सकता है। अतः 1991 के विनियमों को 2010 में सरकार के अनुमोदन से संशोधित किया गया था। नोएडा महायोजना 2031 के अध्याय 7 में ज़ोनिंग विनियमन और विकास कूट सम्मिलित हैं जिसमें भू उपयोग की श्रेणियों और उप–श्रेणियों को परिभाषित किया गया है। प्रमुख

[20] योजना विनियम, 2010 में जोड़ा गया।

गतिविधियों के लिए मूल गतिविधि और सहायक गतिविधि को निर्दिष्ट करने से पारदर्शिता में सुधार हुआ है और प्रक्रिया को बल मिला है। आगे, धारा 11 के संशोधन के सम्बंध में, नोएडा ने कहा कि महायोजना में संशोधन करने के लिए सीईओ को कोई अतिरिक्त शक्तियां प्रदान नहीं की गईं थीं।

रूपांतरण को विनियमों में संशोधन का कारण बताते हुए नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि विनियमों में किए गए संशोधनों ने उस मूल भावना को परिवर्तित किया है जिस पर योजना बनाई गई है। इसके अतिरिक्त, बोर्ड की बैठकों में चर्चा किये गए कारणों के अनुसार, भू उपयोग में परिवर्तन और जनसंख्या घनत्व (धारा 11) के लिए प्रावधानों की अनुपस्थिति महायोजना में परिवर्तन के कारण थे। भू उपयोग की विशिष्ट परिभाषाओं को बहुत ही सामान्य अनुच्छेद (धारा 2) के साथ बदल दिया गया था, भू उपयोग के लिए विस्तृत विनिर्देश की आवश्यकता को हटा दिया गया था (धारा 4) और नोएडा को महायोजना में इस तरह के बदलाव करने का अधिकार था जैसा कि वह उचित समझे (धारा 11)। इन बदलावों ने प्रतिबंधात्मक अनुबंधों को लचीला करने का प्रयास किया है जो नियोजन प्रक्रिया को नियंत्रित करते हैं। आगे, नोएडा के उत्तर में महायोजना 2031 में शामिल उन विशेषताओं का वर्णन किया गया है जो संशोधित योजना विनियमों 2010 के अनुसार तैयार किया गया था। विनियम एक उच्च स्तर पर होते हैं क्योंकि वे महायोजना को तैयार करने में प्राधिकरण का मार्गदर्शन करते हैं। योजना विनियमनों को शिथिल करना और फिर महायोजना में गतिविधियों को निर्दिष्ट करना चीजों के क्रम को उलट देता है। ये शिथिलताएं व्यापक ढांचे के लिए हैं और किसी भी महायोजना के लिए विशिष्ट नहीं हैं। हालाँकि, इस तर्क में कुछ योग्यता हो सकती है कि विकास हेतु समय के साथ बदलावों की आवश्यकता होती है, इस प्रतिवेदन में बताए गए लेखापरीक्षा निष्कर्ष इस बात की पुष्टि करते हैं कि विनियमों में की गयी शिथिलता के परिणामस्वरूप नोएडा में औद्योगिक और मनोरंजन श्रेणियों में वाणिज्यिक गतिविधियां शामिल हो गई जिसके परिणामस्वरूप कम दरों पर आवंटन किया जा रहा है और परिणामस्वरूप राजस्व की हानि हुई है (जैसा कि औद्योगिक परिसम्पत्तियों और स्पार्ट्स सिटी के आवंटन अध्यायों में चर्चा की गई है)।

एग्ज़िट कांफ्रेंस में (30 सितम्बर 2020), अतिरिक्त मुख्य सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग ने प्रकरण में समीक्षा की आवश्यकता को स्वीकार करते हुए नोएडा और ग्रेटर नोएडा विनियमों की तुलना करने के लिए सीईओ, नोएडा को निर्देषित किया। उन्होंने कहा कि जहां भी नोएडा में विनियमनों को मजबूत करना आवश्यक है, उसको ऐसी समीक्षा के बाद किया जाएगा।

समय के साथ भू उपयोग में सारभूत संशोधन/परिवर्तन

2.8 औद्योगिक विकास प्राधिकरणों को आवासीय, वाणिज्यिक और संस्थागत क्षेत्रों के विकास के सहायक उद्देश्यों के साथ औद्योगिक टाउनशिप विकसित करने का अध्यादेश है। अतः इसके अनुसार, औद्योगिक उद्देश्यों के लिए भूमि के आवंटन को प्राथमिकता दी जानी चाहिए। विनियमों में संशोधन के परिणामस्वरूप, नोएडा को भू उपयोग में विभिन्न परिवर्तन करने का अधिकार मिल गया। नोएडा, औद्योगिक क्षेत्र पर ध्यान केंद्रित करने के बजाय, विभिन्न भू उपयोगों में आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र को विकसित करने पर ध्यान केंद्रित करता रहा, जिनकी आगामी प्रस्तर में चर्चा की गई है।

नोएडा में बड़े पैमाने पर भू उपयोग रूपांतरण

2.8.1 नोएडा में, बड़े पैमाने पर भू उपयोग परिवर्तन मार्च 2008 से जून 2010 की अवधि के दौरान अगस्त 2006 में उ.प्र. सरकार द्वारा महायोजना 2021 की स्वीकृति के बाद किए गए। भू उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव राज्य सरकार के साथ–साथ एनसीआरपीबी को अनुमोदन के लिए भेजे जाने थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने भू उपयोग के परिवर्तन के प्रस्ताव केवल राज्य सरकार को ही भेजे थे। एनसीआरपीबी को कोई प्रस्ताव नहीं भेजा गया था यद्यपि इसके लिए उत्तर प्रदेश सरकार के सरकारी आदेश 23 सितम्बर 1997 में प्रावधान किया गया था। इसके बजाय, भू उपयोग परिवर्तन, जो आंचलिक विनियमों को प्रभावित करते थें, एनसीआरपीबी की स्वीकृति के बिना लागू किए गए। हरित क्षेत्र (573 हेक्टेयर) के रूप में चिन्हित क्षेत्रों में बड़े पैमाने पर भू उपयोग परिवर्तन किए गए थे। आगे, इन भू उपयोग परिवर्तनों को वैध बनाने के लिए, महायोजना को परिप्रेक्ष्य वर्ष 2031 के लिए संशोधित किया गया, जिसमें 31 अगस्त 2006 (उस तिथि को जिस दिन महायोजना 2021 को उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया था) से महायोजना–2031 के अनुमोदन (29 सितम्बर 2011) तक किए गए सभी भू उपयोग परिवर्तन को समाविष्ट किया गया था।

इस प्रकार, महायोजना–2031 भू उपयोग परिवर्तनों में किए गए पूर्व परिवर्तनों को समायोजित करने के लिए तैयार किया गया, जिसके परिणामस्वरूप अनाधिकृत परिवर्तनों को नियमित किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि सभी भू उपयोग परिवर्तनों को बोर्ड द्वारा और उसके बाद उ.प्र. सरकार द्वारा विधिवत अनुमोदित किया गया था।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एनसीआरपीबी के अनुमोदन की आवश्यकता को माननीय सर्वोच्च न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णयों से तय किया गया है, जिसमें यह माना गया था कि क्षेत्रीय योजना का उल्लंघन करके विकास की किसी भी गतिविधि पर पूर्ण निषेध था और जब तक एनसीआरपीबी हरी झंडी नहीं देता है, कुछ भी आगे नहीं बढ़ सकता है।

अन्य उपयोगों के लिए औद्योगिक भूमि का परिवर्तन

प्रस्तावित सेज की 525 हेक्टेयर औद्योगिक भूमि को आवासीय, वाणिज्यिक और संस्थागत उपयोग में बदल दिया गया था, यद्यपि सेज सरकार द्वारा अनुमोदित नहीं था।

2.8.2 नोएडा ने उ.प्र. सरकार की संशोधित विशेष आर्थिक जोन (सेज) नीति (04 अगस्त 2006) के अनुपालन में सेज की स्थापना के लिए 1,050 हेक्टेयर औद्योगिक भूमि चिन्हित की, जिसमें प्रसंस्करण और गैर–प्रसंस्करण क्षेत्र शामिल थे। इसके बाद, क्षेत्र का 50 प्रतिशत अर्थात 525 हेक्टेयर को औद्योगिक बनाए रखा गया और शेष 525 हेक्टेयर के भू उपयोग को आवासीय, संस्थागत और वाणिज्यिक में इस आधार पर बदल दिया गया कि सेज नीति के अनुसार, इन गतिविधियों को गैर–प्रसंस्करण क्षेत्र में अनुमति दी गई है। इस परिवर्तन को 04 अप्रैल 2016 को उ.प्र. सरकार ने इस शर्त पर स्वीकृति दी थी कि इन परिवर्तनों के साथ एनसीआरपीबी के निर्देशों का कोई उल्लंघन नहीं होना चाहिए, और यह भी कि नोएडा यह सुनिश्चित करेगा कि क्षेत्रीय योजना 2031 में प्रस्तावित औद्योगिक उपयोग का क्षेत्र 18.37 प्रतिशत से कम न हो।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जिस मूल आधार पर भू उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित किया गया था, वह त्रुटिपूर्ण था क्योंकि क्षेत्र को सेज के रूप में अधिसूचित करने के लिए उ.प्र. सरकार की औपचारिक स्वीकृति प्राप्त की जानी थी। चूंकि सेज के लिए कोई औपचारिक स्वीकृति नहीं दी गई थी, पूरा क्षेत्र केवल औद्योगिक उपयोग के अधीन रहना था और गैर–प्रसंस्करण क्षेत्र के उपयोग के बहाने पर किसी भी परिवर्तन की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए थी। आगे इस भू उपयोग परिवर्तन के साथ, महायोजना–2031 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र को भी 18.37 प्रतिशत के प्रारंभिक नियोजित क्षेत्र से घटाकर 15 प्रतिशत से भी कम कर दिया गया था और यह उ.प्र. सरकार के निर्देशों का उल्लंघन था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि यद्यपि गैर–प्रसंस्करण क्षेत्रों के भू उपयोग में परिवर्तन किया गया था, सेज के तहत क्षेत्र में कोई कमी नहीं हुई थी।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सेज के अनुमोदन की अनुपस्थिति में, क्षेत्र औद्योगिक श्रेणी में रहा और इस प्रकार, 50 प्रतिशत क्षेत्र के रूपांतरण ने औद्योगिक श्रेणी के कुल आवंटन को प्रभावी रूप से कम कर दिया।

मिश्रित भू उपयोग

मिश्रित भू उपयोग नीति के तहत औद्योगिक भूखण्डों पर ऑटो शोरूम, संग्रहालय और कला दीर्घाओं की अनुमति दी गई थी।

2.8.3 औद्योगिक भूखण्ड पर मिश्रित भू उपयोग की अवधारणा को महायोजना 2031 में प्रस्तावित किया गया था और उसके लिये नीति को 19 नवम्बर 2013 को अनुमोदित किया गया। इस योजना के तहत औद्योगिक भूखण्ड के वाणिज्यिक उपयोग के लिए आंशिक रूप से अनुमति दी गई थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि एनसीआरपीबी से इस तरह के उपयोग की पूर्व स्वीकृति प्राप्त किए बिना मिश्रित भू उपयोग की अवधारणा को महायोजना 2031 में प्रस्तावित किया गया। यह नीति "शहरी आवास और पर्यावास नीति 2014" को देखते हुए तैयार की गई थी, जबकि नोएडा को "अवस्थापना और औद्योगिक निवेश नीति 2012" द्वारा विनियमित किया गया था। मिश्रित भू उपयोग नीति के तहत नोएडा ने गैर–औद्योगिक उद्देश्यों यानी ऑटों शोरूम, कला दीर्घाओं और संग्रहालयों के लिए अनुमेय औद्योगिक क्षेत्र के 25 प्रतिशत की अनुमति दी थी। नोएडा का मूल उद्देश्य औद्योगिकीकरण को बढ़ावा देना था, लेकिन औद्योगिक क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधि को अनुमति देने के कारण न केवल इसका मुख्य उद्देश्य दुर्बल हुआ, बल्कि रोजगार सृजन एवं इसके प्रमुख उद्देश्य के साथ संयोजन के रूप में अन्य श्रेणियों का योजनाबद्ध विकास इत्यादि सहायक कार्य भी कमजोर हुए।

इस प्रकार, मिश्रित भू उपयोग की नीति एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना थी तथा औद्योगिक आवंटन में हुई परिणामी कमी भी नोएडा के औद्योगिक विकास के लक्ष्य के विपरीत थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि इसकी मिश्रित भू उपयोग की नीति वास्तविक आवश्यकताओं से उपजी थी और इसे उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया था। नोएडा पूरी तरह से ऐसी नीति को लागू करने के लिए अधिकृत था। यह नीति महायोजना 2021 में प्रस्तावित की गई थी जिसमें प्रमुख सड़कों पर आवंटित सम्पत्तियों के आवासीय, वाणिज्यिक और संस्थागत उपयोग की योजना बनाई गई। यह कहा गया था कि महायोजना 2031 के प्रारूप को सुझाव के लिए एनसीआरपीबी को भेजा गया था और एनसीआरपीबी से प्राप्त सुझावों में मिश्रित भू उपयोग पर कोई टिप्पणी सम्मिलित नहीं थी, जो यह दर्शाता है कि एनसीआरपीबी मिश्रित भूमि नीति के पक्ष में था।

नोएडा का उत्तर स्वयं पुष्टि करता है कि महायोजना–2021 में मिश्रित भू उपयोग नीति के तहत प्रमुख सड़कों पर आवंटित सम्पत्तियों के आवासीय, वाणिज्यिक और संस्थागत उपयोग की योजना बनाई गई थी। हालाँकि, नोएडा ने औद्योगिक भूखण्डों पर वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों को नियमित करने के लिए इस नीति को लागू किया है, जो अनियमित था। नोएडा का उत्तर कि एनसीआरपीबी मिश्रित भू उपयोग नीति के साथ सहमत था, भी मान्य नहीं है क्योंकि नीति को नवम्बर 2013 में प्रस्तावित किया गया जबकि एनसीआरपीबी को महायोजना–2031 मई 2011 में प्रस्तुत की गयी थी।

इस प्रकार, मिश्रित भू उपयोग की नीति घोषित उद्देश्यों के विचलन में थी जिससे औद्योगिक क्षेत्र सिकुड़ जाएगा।

स्पोर्ट्स सिटी

2.8.4 क्षेत्रीय योजना–2021 में नगरीकृत हो सकने वाले क्षेत्र के अन्तर्गत मनोरंजन उपयोग की भूमि के श्रेणी प्रस्तावित थी। नोएडा की महायोजना–2021 में मनोरंजन भू उपयोग के अन्तर्गत क्रीड़ा संकुल उपयोग प्रस्तावित था। आगे, महायोजना–2031 में

स्पोर्ट्स सिटीज को मनोरंजन हरित क्षेत्रों में विकसित किया गया था जिसकी 30 प्रतिशत भूमि आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के लिए उपयोग की जा रही थी।

मनोरंजन श्रेणी के अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी के उप ज़ोनो को एक भिन्न भू उपयोग के रूप में जोड़ा गया और भवन विनियमनों में प्रसांगिक संशोधन कर स्पोर्ट्स सिटी हेतु विकास मानदण्ड समाविष्ट किये गए जो उ.प्र. सरकार द्वारा 27 मई 2011 को अनुसूचित किये गए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि अक्टूबर 2008 के दौरान योजना के आरम्भ के समय, महायोजना 2021 में ऐसी कोई श्रेणी नहीं थी, जिसमें स्पोर्ट्स सिटी को प्रारभ किया जा सके। महायोजना 2031 में, नोएडा ने न केवल 'स्पोर्ट्स सिटी' के रूप में भू उपयोग की एक अलग श्रेणी को शामिल किया, बल्कि रिक्रिएशनल भू उपयोग के लिए 70 प्रतिशत क्षेत्र का उपयोग करने के बाद शेष 30 प्रतिशत क्षेत्र के भू उपयोग पैटर्न पर निर्णय लेने के लिए बोर्ड को शक्ति प्रदान की। इसने 96.92 हेक्टेयर मनोरंजन भूमि को मनोरंजन उपयोग के अलावा अर्थात आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुमति दी। एनसीआरपीबी से अनुमोदन/अनापत्ति नहीं मांगी गयी जबकि योजना क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुसार मनोरंजन भू उपयोग के विरूद्ध थी। महायोजना 2031 की तालिका 7.4 (प्रस्तर 8.12) उपयोग किये गये परिसर या भूखण्ड में अनुमन्य समर्थन गतिविधियों के लिए प्रदान करती है जिसमें कहीं भी वाणिज्यिक भू उपयोग या स्पोर्ट्स सिटी में ग्रुप हाउसिंग गतिविधियों के लिए उल्लेख नहीं है।

इस प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा महायोजना 2021 में शामिल नहीं थे, बल्कि स्पोर्ट्स सिटी योजना शुरू करने के बाद, इस अवधारणा को महायोजना 2031 में एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना शामिल किया गया था जिसे विनियमों में किए गए परिवर्तनों द्वारा भी संभव किया गया था और जो माननीय उच्च न्यायालय के प्रेक्षण के उल्लंघन में थी जिसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लिखित किया गया था कि एनसीआरपीबी की निहित अनुमति और सूक्ष्म संवीक्षा के बिना भू उपयोग को बदला नहीं जा सकता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि स्पोर्ट्स सिटी के लिए विस्तृत प्रस्ताव को महायोजना 2021 में शामिल किया गया था, जिस पर एनसीआरपीबी द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गई थी। महायोजना 2031 के अनुसार स्पोर्ट्स सिटी एक श्रेणी नहीं बल्कि एक गतिविधि है। अनुमत गतिविधियों को महायोजना 2031 के अध्याय 7 में वर्णित किया गया है। आगे, स्पोर्ट्स सिटी के लिए भू उपयोग निर्धारण के प्रस्ताव को उ.प्र. सरकरी द्वारा अनुमोदित किया गया है।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना को उ.प्र. सरकार से अनुमोदन के बिना प्रारम्भ किया (अक्टूबर 2008) गया था और बाद में स्वीकृति प्रदान की गयी। मनोरंजन हरित क्षेत्रों में अनुमत आवासीय और वाणिज्यिक गतिविधियाँ भी क्षेत्रीय योजना 2021 के प्रावधानों के विपरीत थी और इसलिए अनियमित थी। उपरोक्त मुद्दों पर स्पोर्ट्स सिटी अध्याय में **प्रस्तर 5.2.13.2 और 5.2.13.1** में विस्तार से चर्चा की गयी है।

समय के साथ भू उपयोग में बड़े पैमाने पर संशोधन/परिवर्तन

2.8.5 उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 6 के अनुसार, प्राधिकरण (नोएडा) का उद्देश्य औद्योगिक विकास क्षेत्र के नियोजित विकास को सुनिश्चित करना होगा। अतः, तदानुसार औद्योगिक उद्देश्यों के लिए भूमि के आवंटन को प्राथमिकता दी जानी चाहिए थी। महायोजना 2031 की तुलना में भूमि आवंटन की स्थिति **तालिका 2.4** में दी गयी है।

तालिका 2.4: महायोजना–2031 के अनुसार भूमि आवंटन/विकास का विवरण

(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)

भू उपयोग	महायोजना–2021		महायोजना–2031		मार्च 2020 तक विकास		महायोजना–2031 तक विकास का प्रतिशत	महायोजना–2021 तक विकास का प्रतिशत
	क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत	क्षेत्रफल	प्रतिशत		
औद्योगिक	1951.00	**20.05**	1756.52	**18.37**	2460.63	22.71	87.68	81.99
एसईजेड	1050.00		1050.00					
आवासीय	5334.00	**35.65**	5722.14	**37.45**	5659.47	52.23	98.90	106.10
वाणिज्यिक	564.00	3.77	581.33	3.80	333.10	3.07	57.30	59.06
संस्थागत	1219.00	8.14	1357.97	8.89	822.08	7.59	60.54	67.44
मनोरंजन	1513.00	10.12	2432.82	15.92	1106.14	10.21	45.47	73.11
परिवहन	2211.00	14.78	1942.15	12.71	58.44	0.54	3.01	2.64
कृषि	1017.50	6.80	332.47	2.18	291.57	2.69	87.70	28.66
जल निकाय	104.50	0.69	104.50	0.68	104.50	0.96	100	100.00
योग	**14964.00**	**100**	**15279.90**	**100**	**10835.93**	**100**	**70.92**	**72.41**

स्रोतः नोएडा की महायोजना और नोएडा द्वारा दी गई सूचना

उपरोक्त तालिका वर्ष दर वर्ष नोएडा के एकतरफा केन्द्रित विकास को दर्शाती है। परिणामस्वरूप, जब महायोजना 2021 के भू उपयोग की तुलना मार्च 2020 के विकास के साथ की जाती है, तो इसमें महत्वपूर्ण भिन्नताएं आती हैं। आवासीय श्रेणी (106.10 प्रतिशत) का अत्यधिक विकास अन्य श्रेणी के भू उपयोग के परिवर्तन से संभव होने का साक्ष्य था। आगे, आवासीय उपयोग 35.65 प्रतिशत रखा गया है जो वास्तव में 40 प्रतिशत से अधिक होगा यदि स्पोर्ट्स सिटी (मनोरंजन हरित क्षेत्र में) और संस्थागत भूखण्डों में आवासीय उपयोग की अनुमति को ध्यान में रखा जाये। दूसरी ओर, अधिकांश अन्य श्रेणियां, यथा वाणिज्यिक, संस्थागत, मनोरंजन, कृषि में वास्तविक विकास महायोजना 2021 में संकल्पित से काफी नीचे था। नोएडा के प्राथमिक उद्देश्य औद्योगिक श्रेणी के विकास को भी प्राथमिकता नहीं दी गयी।

निष्कर्ष

एनसीआरपीबी द्वारा यथा अनुमोदित क्षेत्रीय योजना–2021 के अनुसार अधिसूचित विकास क्षेत्र के विकास के लिए महायोजना नोएडा द्वारा तैयार की जानी थी। एनसीआरपीबी ने अब तक केवल क्षेत्रीय योजना–2021 तैयार की है और उ.प्र. सरकार ने भी वर्ष 2021 के लिए उप क्षेत्रीय योजना को तैयार किया है। नोएडा ने महायोजना–2021 को तैयार किया, जिस पर एनसीआरपीबी ने विभिन्न आपत्तियां उठाई थी। नोएडा ने दोषों/विसंगतियों को दूर करने के बजाय, एक नयी महायोजना–2031 को तैयार किया। क्षेत्रीय योजना के समग्र ढांचे के भीतर महायोजना तैयार करने के लिए एनसीआरपीबी अधिनियम और माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय के प्रावधान के बावजूद, नोएडा ने सम्बंधित क्षेत्रीय योजना और उप क्षेत्रीय योजना के बिना महायोजना 2031 की शुरूआत की है। विभिन्न परिवर्तनों को समायोजित और नियमित करने के लिए, नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियम, 1991 के प्रावधानों में प्रमुख संशोधन/शिथिलता को प्रभावी किया गया और ऐसे अनियमित परिवर्तनों को शामिल करते हुए एमपी 2031 तैयार किया गया। यह न केवल क्षेत्रीय योजना 2021 के साथ असंगत था, बल्कि इसे एनसीआरपीबी द्वारा अभी तक अन अनुमोदित नहीं किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय कि एनसीआरपीबी की जाँच और अनुमति के बिना भू उपयोग को बदला नहीं जा सकता है, के बावजूद नोएडा अनानुमोदित महायोजना के कार्यान्वयन में आगे बढ़ा। एनसीआरपीबी द्वारा उच्च स्तरीय योजना की तैयारी के अभाव में महायोजना 2031 के कार्यान्वयन के लिए नोएडा द्वारा उठाया गया एक तरफा कदम एनसीआर के समग्र नियोजित विकास पर मूलभूत मुद्दों को उठाता है।

आईआईडीडी महायोजनाओं की निगरानी सहित प्राधिकरणों के कामकाज को विनियमित और निगरानी करने के लिए जिम्मेदार था। आईआईडीडी, अपनी अधिभावी शक्तियों के बावजूद, विनियामक ढांचे का पालन सुनिश्चित करने और योजना विनियमनों के प्रावधानों में शिथिलता की जांच करने में विफल रहा। विनियमों में ये शिथिलतायें और संशोधनों ने नोएडा के हाथों में अत्यधिक विवेकाधिकार प्रदान किया जिसका कि खुले तौर पर दुरूपयोग किया गया।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
1	नोएडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि महायोजना को एनसीआरपीबी द्वारा अनुमोदित संगत क्षेत्रीय योजना और उप क्षेत्रीय योजना के समर्थन में और अनुरूपता में तैयार किया जाये।	सहमत।
2	अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग (आईआईडीडी) को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि महायोजनाओं और उनमें उसके द्वारा दिये गये संशोधनों का अनुमोदन, एनसीआरपीबी की नीतियों के अनुसार हों, ताकि एनसीआर के समन्वित विकास को सुनिश्चित किया जा सके।	सहमत।
3	सरकार को नोएडा (योजना को तैयार करना और अंतिम रूप देना) विनियमावली की गहन समीक्षा और संशोधन करना चाहिए, जो समय के साथ उत्तरोत्तर शिथिल हो गये हैं और नोएडा के अधिकारियों के हाथों में विवेकाधिकार और दुरूपयोग को बढ़ा दिया है।	सहमत। सरकार ने कहा कि नोएडा को अपने विनियमों की गहन समीक्षा करनी चाहिए और जहां कहीं भी आवश्यक हो, उपयुक्त संशोधन करना चाहिए और बोर्ड की स्वीकृति के बाद, इसे अनुमोदन के लिए सरकार को प्रस्तुत करना चाहिए।

अध्याय–III
भूमि का अर्जन

अध्याय-III

भूमि का अर्जन

प्रस्तावना

भूमि अर्जन की प्रक्रिया

3.1 नोएडा तीन प्रक्रियाओं के माध्यम से भूमि का अर्जन करता है अर्थात् अर्जन, पुनर्ग्रहण और प्रत्यक्ष क्रय:

अर्जन

3.1.1 भूमि का अर्जन भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (अधिनियम, 1894) एवं उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (करार द्वारा प्रतिकर की अवधारणा और अधिनिर्णय की घोषणा) नियमावली, 1997 (करार नियमावली), के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाता है।

भारत सरकार ने अधिनियम, 1894 को प्रतिस्थापित कर भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 (अधिनियम 2013) को लागू किया जो कि 1 जनवरी 2014 से प्रभावी हुआ।

नोएडा में 80 प्रतिशत से अधिक भूमि का अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत किया गया है। अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत अर्जन प्रक्रिया, भूमि अर्जन का प्रमुख माध्यम है जो कि **चार्ट 3.1** में दर्शायी गयी है:

चार्ट 3.1: अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत भूमि अर्जन की प्रक्रिया



उपरोक्त भूमि अर्जन की प्रक्रिया में, (जैसा कि **चार्ट 3.1** में विस्तारित है) नोएडा द्वारा भूमि के अर्जन का प्रस्ताव निर्धारित प्रोफार्मा, धारा–4 के अन्तर्गत प्रारंभिक अधिसूचना के प्रकाशन के लिए एवं अधिनियम, 1894 की धारा–6 के अन्तर्गत लोक प्रयोजन घोषणा कि अर्जन लोक प्रयोजन के लिए आवश्यक है, में अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अर्जन) {एडीएम (भू.अ.)} को भेजा जाता है। एडीएम (भू.अ.), प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत सूचना की शुद्धता की जाँच करता है एवं, स्वयं की संतुष्टि के पश्चात, अधिनियम, 1894 की धारा 4 एवं 6 के अन्तर्गत अधिसूचना प्रकाशित करने के लिए सरकार को प्रस्ताव भेजता है। भूमि अर्जन के मुआवजे का भुगतान अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत निर्धारित दरों पर भूस्वामियों को एडीएम (भू.अ.) द्वारा किया जाता है। अधिनियम, 1894 की धारा 11 (2) के अन्तर्गत आपसी सहमति से किये गये अर्जन के लिए, नोएडा द्वारा अनुमोदित प्रतिकर दरों को लागू किया जाता है, जो एक विशेष वर्ष के लिए सभी गाँवों, भूमि के प्रकारों एवं स्थानों के लिए एक समान होता है।

पुनर्ग्रहण

3.1.2 ग्राम समाज की भूमि सरकारी भूमि होती है जिसे ग्राम समाज के अधिकार हेतु छोड़ दिया जाता है। नोएडा, जिला कलेक्टर को ग्राम समाज की भूमि को पुनर्ग्रहण करने के लिए प्रस्ताव भेजता है, जिसके आधार पर मण्डलायुक्त भूमि के मूल्य को दर्शाते हुए नोएडा के पक्ष में भूमि को पुनर्ग्रहण करने के लिए अधिसूचना जारी करता है। इसके पश्चात अधिसूचना में उल्लिखित धनराशि के भुगतान पर नोएडा के पक्ष में भूमि पुनर्ग्रहित की जाती है।

प्रत्यक्ष क्रय

3.1.3 भूमि का अर्जन भूस्वामियों से सीधे नोएडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित प्रतिकर की दरों पर भी किया जाता है एवं भूस्वामियों को सीधा भुगतान किया जाता है। विक्रय प्रलेख भूस्वामियों एवं नोएडा के मध्य किया जाता है।

नोएडा में भूमि अर्जन की स्थिति

3.2 नोएडा ने अपने स्थापना वर्ष 1976 से मार्च 2018 की अवधि में 12,326.777 हेक्टेयर भूमि का अर्जन नोएडा में किया है। स्थापना के बाद से मार्च 2018 और 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान सभी प्रक्रियाओं के माध्यम से अर्जित भूमि की स्थिति **तालिका 3.1** में संक्षेपित है:

तालिका 3.1: भूमि अर्जन की स्थिति

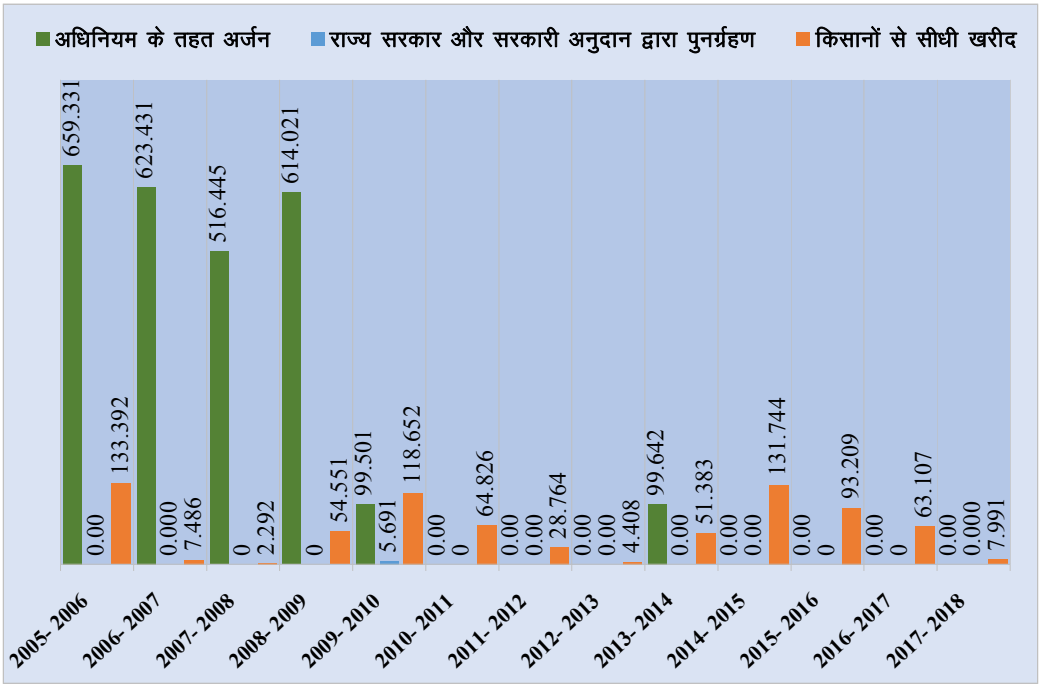
भूमि अर्जन प्रक्रिया	मार्च 2018 तक कुल अर्जित भूमि	01.04.2005 से 31.12.2013 की अवधि में अर्जन		01.01.2014 से 31.03.2018 की अवधि में अर्जन	
	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
भूमि अर्जन अधिनियमों के अन्तर्गत अर्जन	10,085.7968	24	2,612.3714	0	0
राज्य सरकार और सरकारी अनुदान द्वारा पुनर्ग्रहण	1,106.8514	7	5.69	0	0
कृषकों से प्रत्यक्ष क्रय	1,134.1288	604	444.7206	530	317.0830
कुल	**12,326.777**	**635**	**3,062.782**	**530**	**317.083**

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान वर्ष–वार भूमि के अर्जन की स्थिति **चार्ट 3.2** में प्रदर्शित है:

चार्ट 3.2: वर्ष–वार भूमि का अर्जन

(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)



स्रोतः नोएडा द्वारा दी गई सूचना

उपरोक्त चार्ट से यह स्पष्ट है कि 77 प्रतिशत अर्जन 2008–09 तक हुआ एवं उसके बाद अधिकांश भूमि (73 प्रतिशत) कृषकों से प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से अर्जित की गयी। स्पष्ट है कि, वित्तीय वर्ष 2009–10 से किसानों से प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम को विशेष बल दिया गया। वास्तव में, वर्ष 2009–10 से प्रारम्भ नौ वर्षों में से आठ वर्षों तक अर्जन या तो केवल प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से किया गया या प्रत्यक्ष क्रय ने अधिनियम, 1894 एवं अधिनियम 2013 में निर्धारित प्रक्रिया से क्रय को अतिक्रमित किया।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र

3.3 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान 3,379.865 हेक्टेयर अर्जित भूमि में से, लेखापरीक्षा ने 2,164 हेक्टेयर भूमि के अर्जन के प्रकरणों का विश्लेषण किया जिसमें अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत 2,086.58 हेक्टेयर के लिए अर्जन के 15 प्रकरण, 5.69 हेक्टेयर के लिए पुनर्ग्रहण के कुल सात प्रकरण और 71.73 हेक्टेयर के लिए प्रत्यक्ष क्रय के 115 प्रकरणों (61 प्रकरण अधिनियम 2013 के बनने के पहले एवं 54 प्रकरण अधिनियम 2013 बनने के बाद के) शामिल थे। लेखापरीक्षा के दौरान प्रेक्षित मुद्दे/विसंगतियां अग्रेतर प्रस्तरों में वर्णित हैं।

लेखापरीक्षा परिणाम

3.4 नमूना प्रकरणों की जाँच के परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा निष्कर्षों की आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है। इन लेखापरीक्षा निष्कर्षों को निम्नानुसार क्रमबद्ध किया गया है:

- अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत अर्जन में अनियमितताएं (प्रस्तर 3.5 से 3.5.6 में वर्णित है)।
- अधिनियम 2013 के अन्तर्गत अर्जन में अनियमितताएं (प्रस्तर 3.6 से 3.6.1 में वर्णित है)।
- सम्यक सर्तकता के निर्वहन में विफलता (प्रस्तर 3.7 से 3.7.2 में वर्णित है)।
- अर्जनों का अप्रभावी अनुगमन (प्रस्तर 3.8 से 3.8.2 में वर्णित है)।

अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत अर्जन में अनियमितताएं

3.5 पूर्ववर्ती अधिनियम, 1894 की धारा 17 में अर्जन के लिए निम्नलिखित शक्तियां प्रदान की गयीं है:

- *अधिनियम की धारा 17 (1) में प्रावधान है कि अर्जेंसी के प्रकरणों में, जब कभी उपयुक्त सरकार ऐसा निर्देश देती है कि कलेक्टर, जबकि ऐसा कोई अधिनिर्णय नहीं दिया गया है, तो धारा 9 की उप–धारा (1) के अधीन वर्णित सूचना के प्रकाशन से पंद्रह दिन की समाप्ति पर, सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए या किसी कम्पनी के लिए आवश्यक किसी भी बेकार या कृषि योग्य भूमि पर कब्जा ले सकता है। ऐसी भूमि इसके बाद सभी प्रकार के भार से मुक्त, सरकार में पूरी तरह से निहित हो जायेगी।*

- *अधिनियम की धारा 17 (2) में प्रावधान है कि जब भी, **किसी नौगम्य (नैवीगेबल) नदी के चैनल में अचानक कोई परिवर्तन के कारण या अन्य अप्रत्याशित आपातकालीन स्थिति के कारण, किसी भी रेलवे प्रशासन के लिए यह आवश्यक हो जाता है कि वह अपने ट्रैफिक के रख रखाव के लिए किसी भी भूमि का तत्काल परिग्रहण प्राप्त कर सके या उस स्थान पर नदी–तट या घाट स्टेशन बनाने के लिए, या ऐसे किसी भी स्टेशन के साथ सुविधाजनक कनेक्शन प्रदान करने या पहुंच प्रदान करने के लिए, या उपयुक्त सरकार सिंचाई, जलापूर्ति, जल निकासी, सड़क संचार या बिजली से सम्बंधित व्यवस्था या ढांचे के रखरखाव के लिए किसी भूमि का कब्जा तुरन्त प्राप्त करना आवश्यक समझती है** तो कलेक्टर, तुरन्त उप खण्ड (1) में बताए गए नोटिस के प्रकाशन के बाद और उपयुक्त सरकार की पूर्व अनुमोदन से उस भूमि का कब्जा प्राप्त कर लेगा एवं भूमि का कब्जा सभी प्रकार के भार से मुक्त सरकार में निहित होगा लेकिन इस उप–धारा के अन्तर्गत कलेक्टर किसी भूमि या उसके किसी भाग का कब्जा तब तक प्राप्त नही करेगा जब तक उस भूमि के निवासी को कम से कम अड़तालीस घण्टे या इससे अधिक समय जो कि उस निवासी को अपनी चल परिसम्पत्ति को हटाने के लिए उचित हो की अवधि का नोटिस न दे दे।*

- *अधिनियम की धारा 17 (4) प्रावधान करती है कि यदि किसी भी भूमि के प्रकरणों में, उपयुक्त सरकार की राय में, उप–धारा (1) या उप–धारा (2) के प्रावधान लागू होते हैं, उपयुक्त सरकार निर्देश कर सकती है कि धारा 5 ए के प्रावधान लागू नहीं होंगे, और यदि ऐसा करती है, तो धारा 4, उप–धारा (1) के तहत अधिसूचना के प्रकाशन के बाद किसी भी समय भूमि के सम्बंध में धारा 6 के तहत एक घोषणा कर सकती है।*

इस प्रकार, धारा 17, सरकार की मंजूरी के बाद कलेक्टर को, भूमि का अर्जन करने एवं भूमि की तत्काल आवश्यकता के प्रकरणों में कब्जा लेने के लिए अधिनिर्णय घोषित करने का अधिकार प्रदान करती है। इसके अतिरिक्त, उप–धारा 4 ने कलेक्टर को धारा 5 ए के अन्तर्गत आवश्यक जन सुनवाई न करने में सक्षम बनाया।

अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत किए गए भूमि अर्जन के सम्बंध में प्रेक्षित विसंगतियों पर चर्चा नीचे की गयी है:

मानक औचित्य से अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत निरपवाद रूप से अर्जन

3.5.1 लेखापरीक्षा में देखा गया कि लेखापरीक्षा अवधि के दौरान, नोएडा ने भूमि अर्जन के सभी 15 नमूना जाँच में चुने गए प्रकरणों, जिसमें 13 गाँव[1] और 2,086.58 हेक्टेयर भूमि शामिल थी, अधिनियम, 1894 की धारा 17 (4) को लागू करके भूमि के अर्जन के लिए एडीएम (भू.अ.) को प्रस्ताव भेजे। 14 प्रकरणों[2] में लेखापरीक्षा ने देखा

[1] बदोली बांगर, बदोली खादर, बसी ब्रहुद्दीन नगर, बेगमपुर, गुलावली, कोंडाली बांगर, लेखनावली, नगला नगली, सालारपुर खादर, शेहदरा, शाहपुर गोवर्धनपुर खादर, सोरखा जहीदाबाद और सुथियाना।

[2] सोरखा जहीदाबाद गाँव के एक प्रकरण में अभिलेख में औचित्य नहीं पाया गया।

कि अर्जेंसी क्लॉज का उपयोग एक मानक औचित्य **(परिशिष्ट–3.1)** के साथ किया गया।

अधिनियम, 1894 में प्रदान किए गए आधारों के अतिरिक्त अर्जेंसी क्लॉज का लागू किया जाना।

अर्जेंसी क्लॉज लागू करने के लिए उपरोक्त मानक औचित्य के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि नोएडा द्वारा दिया गया आधार, धारा 17 में निर्धारित शर्तों के अधीन नहीं आता है जोकि मुख्य रूप से नदियों के चैनल में परिवर्तन या अन्य आपातकाल जैसी घटनाओं के लिए रेलवे यातायात के रखरखाव या सिंचाई, जल आपूर्ति, जल निकासी, सड़क संचार या विद्युत की किसी संरचना या प्रणाली के रखरखाव में लागू होने के लिए थी।

इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने का आधार अधिनियम द्वारा निर्दिष्ट उद्देश्यों के अनुसार नहीं था।

अर्जेंसी क्लॉज का उपयोग और औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के प्रमुख उद्देश्य को माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय में चुनौती दी गयी। दिनांक 21 अक्टूबर 2011 को दिए गए अपने निर्णय[3] में माननीय न्यायालय ने माना कि प्राधिकरण द्वारा औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की जगह पर समूह आवास/बिल्डर भूखण्डों के आवंटन को प्राथमिकता दी जा रही थी। परिणामस्वरूप, मोमनाथल गाँव में जहाँ भी भूमि का अर्जन प्रगति में था रद्द कर दिया गया। जहाँ भूमि अर्जन की प्रक्रिया पूरी हो चुकी थी, वहाँ भूस्वामियों को अतिरिक्त प्रतिकर का लाभ भी दिया गया।

अर्जेंसी क्लॉज के अन्तर्गत अर्जन के प्रकरणों के प्रसंस्करण में विलंब

अंतिम प्रस्ताव के भेजने में अत्यधिक विलम्ब के परिणामस्वरूप ₹ 563.84 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ।

3.5.2 13 गाँवों की 2,086.58 हेक्टेयर भूमि के अर्जन की 15 नमूना जाँच में लेखापरीक्षित प्रकरणों की जाँच में पाया गया कि अर्जेन्सी क्लॉज के उपयोग के उपरान्त भी 15 नमूना जाँच प्रकरण में से 11 प्रकरणों में अर्जन प्रक्रिया में 18 से 94 माह का समय लगा जैसा कि **परिशिष्ट 3.2** में दर्शाया गया है। यह प्रमाणित करता है कि अर्जेन्सी क्लॉज के उपयोग ने अर्जन प्रक्रिया को शीघ्र समाप्त करने में कोई सहायता नहीं की।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि एक तरफ नोएडा ने भूमि के अर्जन में अर्जेन्सी का दावा किया था, लेकिन दूसरी ओर नोएडा के प्रारम्भिक प्रस्तावों में से 11 प्रकरणों (9 गाँव, क्षेत्रफल 1,637.619 हेक्टेयर) में कमियों को दूर करने के एडीएम (भू.अ.) द्वारा वापस करने के बाद अंतिम प्रस्ताव भेजने में प्रशासनिक विलंब हुआ **(परिशिष्ट–3.2)।** लेखापरीक्षा ने देखा कि जानकारी का अभाव, भूमि के त्रुटिपूर्ण क्षेत्र, खसरा/खतौनी के लापता विवरण, परिसम्पत्ति की सूची का अभाव एवं परिसम्पत्ति की सूची का सीधे क्रय किये गये भूमि क्षेत्रफल के प्रस्ताव से बहिष्करण, आबादी[4] का विवरण लापता होना, इत्यादि जानकारी भूमि अर्जन के प्रस्ताव में उपलब्ध न कराने के कारण विलम्ब हुआ। विलम्ब की वर्षवार स्थिति **तालिका 3.2** में दर्शायी गयी है।

तालिका 3.2: अंतिम प्रस्ताव भेजने में नोएडा द्वारा लिए गए समय की अवधि

अर्जन का वर्ष	प्रकरणों की संख्या	अंतिम प्रस्तावों को भेजने में नोएडा द्वारा लिए गए समय की अवधि
2005-06	1	34 माह
2006-07	1	46 माह
2007-08	1	11 माह
2008-09	3	18 माह से 27 माह
2009-10	2	26 माह से 27 माह
2010-11	2	26 माह से 36 माह
2013-14	1	22 माह

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

[3] 2011 का वाद सं0 37443, गजराज सिंह व अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य।
[4] निवास करने वाली आबादी।

तालिका से यह देखा जा सकता है कि अर्जन प्रक्रिया के दौरान नोएडा[5] के कारण विलम्ब 11 माह से 46 माह तक का था जो यह दर्शाता है कि अर्जेंसी क्लॉज के आहवान की आवश्यकता नहीं थी। विलम्ब के कारणों के विश्लेषण से ज्ञात हुआ कि फाइल में अनउपलब्ध महत्वपूर्ण सूचना सरकार द्वारा मांगी गयी थी, किन्तु नोएडा द्वारा विलम्ब के साथ प्रस्तुत की गई थी। विलम्ब के केस वार कारण **परिशिष्ट–3.2** में दिए गये हैं। उक्त त्रुटिपूर्ण/गायब सूचनाओं के कारण हुई विलम्ब को प्राधिकरण द्वारा अर्जन प्रस्ताव को प्रस्तुत करने में सही सर्वेक्षण और सम्यक सर्तकता से टाला जा सकता था। उपर्युक्त से, यह स्पष्ट है कि प्रस्तुत करते समय अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने के बावजूद वहाँ नोएडा की ओर से पर्याप्त प्रक्रियात्मक विलम्ब हुआ था और इस प्रकार अर्जेंसी क्लॉज का उपयोग, भूस्वामियों की आपत्तियों की जन सुनवाई की व्यवस्था को अतिक्रमित करने के लिए हुआ।

इसके अलावा, नोएडा द्वारा भूमि के समयबद्ध अर्जन से सम्बंधित कोई समयरेखा और अर्जेंसी (मानक संचालन प्रक्रिया (एसओपी)) यह सुझाव देने के लिए जारी नहीं किया गया था कि प्रस्तावित अर्जन अत्यावश्यक थे।

एडीएम (भू.अ.) द्वारा प्रारंभिक प्रस्ताव की वापसी की तिथि से संशोधित अंतिम प्रस्ताव भेजने की तिथि तक हुए विलम्ब के वित्तीय प्रभाव का लेखापरीक्षा में विश्लेषण किया गया जिसे **तालिका 3.3** में प्रकाश में लाया गया है।

तालिका 3.3: विलम्ब का वित्तीय प्रभाव

क्रम संख्या	गाँवों का नाम	एडीएम (भू.अ.) द्वारा वापिस गए प्रस्ताव की तिथि	वर्ष के लिए दर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	संशोधित/अंतिम प्रस्ताव भेजने की तिथि	वर्ष के लिए दर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	दर का अंतर (₹ प्रति वर्गमीटर में)	कुल अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अतिरिक्त व्यय (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7 (6-4)**	**8**	**9 (7*8)**
1	बसी ब्रहुद्दीन नगर	04.05.2002	431.91	25.02.2005	469.42	37.51	145.60	5.46
2	सोरखा जाहिदाबाद	17.04.2001	411.64	25.02.2005	469.42	57.78	439.32	25.38
3	बेगमपुर	05.09.2005	486.65	27.07.2007	1000	513.35	7.559	3.88
4	बेगमपुर	05.09.2005	486.65	27.07.2007	1000	513.35	100.66	51.67
5	शाहपुर गोवर्धनपुर खादर	20.12.2006	503.89	25.10.2007	1000	496.11	128.43	63.71
6	बदौली बांगर	21.01.2006	486.65	27.07.2007	1000	513.35	152.69	78.38
7	सलारपुर खादर	20.05.2006	503.89	03.07.2008	1000	496.11	159.25	79.00
8	सलारपुर खादर	20.05.2006	503.89	03.07.2008	1000	496.11	42.74	21.20
9	कोंडली बांगर	21.01.2006	486.65	28.03.2008	1000	513.35	194.30	99.74
10	शहादरा	17.01.2006	486.65	24.03.2008	1000	513.35	170.14	87.34
11	गुलावली	22.09.2006	503.89	14.10.2009	1000	496.11	96.93	48.08
								563.84

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

इस प्रकार, भूमि के अर्जन में नोएडा द्वारा किये गए विलम्ब के कारण, जिनमें से प्रत्येक का अर्जन अर्जेंसी क्लॉज को लागू कर किया गया, नोएडा द्वारा ₹ 563.84 करोड़ की अतिरिक्त व्यय का वहन करना पड़ा।

नोएडा ने अपने प्रत्युत्तर में कहा (अगस्त 2020) कि राजस्व बोर्ड/सरकार के द्वारा अधिनियम, 1894 के तहत भूमि अर्जन की प्रक्रिया समय–समय पर निर्धारित की गई थी। विलम्ब के लिए निर्धारित नियमों में समय–समय पर बदलाव, सरकार के निर्देशों नियमों और प्रक्रियाओं के अनुपालन, न्यायालयों में प्रकरणों के विचाराधीन होने के कारण विधिक विलम्ब एवं अर्जन प्रस्तावों के संशोधन जिम्मेदार थे। इन परिवर्तनों के

[5] एडीएम (भू.अ.) द्वारा प्रारंभिक प्रस्ताव की वापसी और नोएडा द्वारा अंतिम प्रस्ताव प्रस्तुत करने के बीच की अवधि की गणना।

कारण संशोधित प्रस्तावों पर प्रशासनिक और वित्तीय अनुमोदन की आवश्यकता थी, अतः विलम्ब अपरिहार्य था और भूमि अर्जन प्रभाग को उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता। हालाँकि, समापन बैठक के दौरान सरकार ने अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने में सम्यक सर्तकता करने की लेखापरीक्षा संस्तुति को स्वीकार कर लिया है और कहा है कि इसे अब रद्द कर दिया गया है और नोएडा ने अर्जेंसी क्लॉज का उपयोग करना समाप्त कर दिया है।

उत्तर में अर्जेंसी क्लॉज को आहूत करने हेतु कोई भी औचित्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसके कारण भूमिधारकों के सुनवाई के अधिकार को समाप्त कर दिया गया। इस संदर्भ में, यह अवगत कराना उचित है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[6] में माना है कि धारा 17 (1) और 17 (4) का आह्वान गलत था। इसके अलावा प्रक्रियात्मक मुद्दों का हवाला देते हुए देरी के कारण के रूप में नोएडा का उत्तर स्वीकार नहीं है क्योंकि एक ओर भूस्वामियों का सुनवाई का अधिकार तत्काल अर्जन के आधार पर नजरअंदाज किया गया, वहीं दूसरी ओर नियमित प्रक्रियाओं में अधिक विलम्ब हो रहा था।

सरकार उस आधार की जाँच करने पर भी विचार कर सकती है जिस पर नोएडा को अर्जेंसी क्लॉज को आहूत करने की अनुमति दी गई थी, जिसने एक ओर नियत प्रक्रिया को समाप्त करने की अनुमति दी थी, वहीं उसी समय अंतिम प्रस्तावों को भेजने में हुए अत्याधिक विलम्ब के कारण भारी अतिरिक्त व्यय हुआ।

भूमि अधिग्रहित करने के लिए अर्जेंसी क्लॉज का अत्यधिक उपयोग

3.5.3 अधिनियम, 1894 की धारा 11 (2), जोकि कलेक्टर द्वारा जाँच और अधिनिर्णय से सम्बंधित है, सहमत दरों पर अनुबंधों के माध्यम से भूमि के अर्जन के प्रावधानों को स्थापित करता है।

अर्जन प्रकरणों के विश्लेषण पर, लेखापरीक्षा ने देखा कि सभी प्रक्रियाएँ अर्थात नोएडा द्वारा भूमि अर्जन के प्रस्ताव, धारा 4 के तहत अधिसूचनाएं और धारा 6 के तहत घोषणाएं धारा 17 (अर्जेंसी क्लॉज) के तहत शक्तियों का आह्वान करके की गईं, जिससे किसान जन सुनवाई के अवसर से वंचित हो गए। अनिच्छुक किसानों के लिए एकमात्र सहारा न्यायालय में मुकदमेबाजी थी। वैकल्पिक रूप से, किसान या तो कलेक्टर द्वारा सर्कल दरों पर दिए गए अधिनिर्णय को स्वीकार कर सकता था या नोएडा द्वारा घोषित दरों पर धारा 11 (2) के तहत नोएडा के साथ एक अनुबंध कर सकते थे, जो कि सर्कल दरों के दो से आठ गुना थे। लेखापरीक्षा ने देखा कि 22 भूमि अर्जन प्रकरणों/अधिसूचना में **(परिशिष्ट–3.3)** नोएडा ने अनिवार्य अर्जन के माध्यम से केवल 20 प्रतिशत भूमि का अर्जन किया और 80 प्रतिशत भूमि के अर्जन के लिए अनुबंध किये। इस प्रकार, सभी प्रकरणों में धारा 17 के आह्वान ने भूमि अर्जन के लिए एक बलपूर्वक उपाय के रूप में काम किया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि 90 प्रतिशत किसानों ने अनुबंध के माध्यम से अपनी भूमि विक्रय की थी और भुगतान करार नियमावली के अनुसार किया गया है, जोकि सरकार द्वारा अनुमोदित था, इसलिए कोई अनियमितता नहीं थी। इसके अतिरिक्त, नोएडा ने कहा कि यह कहना गलत है कि किसानों को अर्जेंसी क्लॉज के आह्वान के कारण सुनवाई का अवसर नहीं मिला क्योंकि किसानों के साथ अनुबंध उनकी स्वतंत्र इच्छानुसार किए गए थे और इसलिए कोई उत्पीड़न नहीं था।

उत्तर इस तथ्य को संबोधित नहीं करता है कि सभी अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 17 के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लॉज को लागू कर की गयी है एवं जैसा कि उत्तर में कहा गया है कि धारा 11(2) के तहत किए गए समझौते भी अर्जेंसी क्लॉज की अधिसूचनाओं

[6] सावित्री देवी बनाम उ.प्र. राज्य और अन्य, सिविल अपील सं 2015 का 4506।

के अनुसरण में किए गए थे। अर्जेंसी क्लॉज को लागू कर, जनसुनवाई के अधिकार को समाप्त कर दिया गया और किसानों को मजबूर किया गया कि धारा 11(1) के तहत अनिवार्य अर्जन के माध्यम से या धारा 11(2) के तहत समझौते के माध्यम से (करार) अपनी भूमि बेचें जिसमे 80 प्रतिशत भूस्वामियों ने अधिक दरों की पेशकश के कारण अनुबंध का माध्यम चुना। भूस्वामियों से एकल रूप में किए गए अनुबन्ध को जन सुनवाई की प्रक्रिया, जिसमें सभी सम्बंधित पक्षकारों को एक उचित अवसर दिया जाता है, के बराबर नहीं माना जा सकता है। तथ्य यह है कि अर्जेंसी क्लॉज के विवेकाधीन उपयोग के माध्यम से नोएडा ने किसानों के आपत्तियों की सुनवाई के अधिकार को दर किनार कर जमीन का अर्जन कर लिया। वास्तव में अर्जेंसी क्लॉज के आह्वान ने प्रस्तावित अर्जन के खिलाफ किसानों/भूस्वामियों को अपनी आपत्तियां उठाने के मूल अधिकार से वंचित कर दिया और उन्हें नोएडा को भूमि सौंपने के लिए मजबूर कर दिया।

अनुबंध द्वारा क्रय के प्रकरणों में परिहार्य अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान

गजराज सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य के प्रकरण में निर्णय के अन्तर्गत प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरण आच्छादित नहीं थे। इसलिये, ऐसे भूस्वामियों को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान नहीं किया जाना चाहिए था, जिनकी भूमि विक्रय विलेख के माध्यम से प्रत्यक्ष रूप से खरीदी गयी थी। नोएडा ने ₹ 270.91 करोड़ का अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान किया, जो परिहार्य था।

3.5.4 जैसा कि **प्रस्तर 3.5.1** में चर्चा की गई है अर्जेंसी क्लॉज के प्रवर्तन एवं औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (औ.वि.प्रा.) के प्रभावकारी उद्देश्य की वैधता को इलाहाबाद उच्च न्यायालय में चुनौती दी गयी थी। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय[7] (21 अक्टूबर 2011) में निर्देश दिया कि:

- याचिकाकर्ता करार नियमावली/अधिनिर्णय के अन्तर्गत प्राप्त प्रतिकर के अतिरिक्त 64.70 प्रतिशत तक अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान का हकदार होगा;
- सभी याचिकाकर्ता अपनी अर्जित भूमि के 10 प्रतिशत की सीमा अधिकतम 2,500 वर्गमीटर तक विकसित आबादी भूखण्ड[8] के आवंटन के हकदार होगें।

हालाँकि, माननीय उच्च न्यायालय ने उन प्रकरणों में इसे नोएडा पर छोड़ दिया, जहां आबादी भूखण्ड के छः प्रतिशत या आठ प्रतिशत तक का आवंटन पूर्व में ही कर दिया गया है, कि या तो शेष क्षेत्र का आवंटन किया जाए या विकसित आवासीय भूखण्डों के आवंटन की औसत दर के अनुसार शेष राशि के बराबर राशि का भुगतान भूस्वामियों को प्रतिकर देने के लिए किया जाए।

नोएडा को यह भी निर्णय लेने की अनुमति दी गयी थी कि क्या 10 प्रतिशत की सीमा तक आबादी भूखण्ड का आवंटन एवं अतिरिक्त प्रतिकर का लाभ उनको भी दिया जाये (क) उन भूमि धारकों को, जिनकी अधिसूचनाओं को चुनौती देने वाली पूर्ववर्ती याचिका को अधिसूचनाओं को बरकरार रखते हुए निरस्त कर दिया गया है; और (ख) उन भूमि धारकों को जो न्यायालय में नहीं आए हैं तथा उनसे सम्बंधित अधिसूचनाएँ जो याचिकाओं में चुनौती का विषय हैं।

नोएडा के एक प्रश्न (जुलाई 2012) पर उ.प्र. सरकार ने यह भी कहा था कि विक्रय प्रलेख के माध्यम से प्रत्यक्ष भूमि अर्जन के प्रकरणों में अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान की कोई कानूनी बाध्यता नहीं थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने उन भूस्वामियों को भी जिनसे विक्रय विलेख के माध्यम से भूमि सीधे तौर पर क्रय की गयी थी अतिरिक्त प्रतिकर के ₹ 270.91 करोड़ का भुगतान किया एवं आबादी भूखण्ड का लाभ दिया। चूँकि ये प्रकरण गजराज सिंह के प्रकरण के निर्णय की परिधि से आच्छादित नहीं थे अतः इस प्रतिकर/लाभ को इन भूस्वामियों को देने का कोई औचित्य नही था अतः ₹ 270.91 करोड़ का अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान परिहार्य था। यह उल्लेखनीय है कि विक्रय प्रलेख द्वारा भूमि के प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरणों के अतिरिक्त प्रतिकर के सम्बंध में ब्रह्मा सिंह और अन्य बनाम स्टेट ऑफ यूपी और अन्य के प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय ने माना कि

[7] 2011 का वाद सं0 37443, गजराज सिंह व अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य।
[8] आबादी भूखण्ड विकसित भूखण्ड हैं जो भूस्वामियों को मौद्रिक मुआवजे के अलावा दिए जाते है।

(3 फरवरी 2012) *"जिन याचिकाकर्ताओं ने विवाद में भूमि का विक्रय विलेख निष्पादित किया है, वे पूर्ण पीठ के 21 अक्टूबर 2011 को निर्णित 2001 की रिट याचिका संख्या 37443 (गजराज और अन्य बनाम यूपी और अन्य राज्य) में पारित निर्णय के लाभ के हकदार नहीं हैं। याचिकाकर्ताओं ने स्वेच्छा से विक्रय विलेख निष्पादित किया, अतः वे दावा नहीं कर सकते कि प्रतिकर अपर्याप्त है और न ही ऐसा कोई दावा इस स्तर पर विचार किया जा सकता है।"*

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि अनुबंधों के माध्यम से अर्जन के प्रकरणों में प्रतिकर का भुगतान माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के अन्तर्गत आच्छादित था। कृषकों के आंदोलन और कानून व्यवस्था के मुद्दों के दृष्टिगत 16 और 23 दिसम्बर 2011 को (ब्रह्मा सिंह प्रकरणों में निर्णय दिनांक 03 फरवरी 2012 से पूर्व) नोएडा के सीईओ द्वारा प्रतिकर के भुगतान का निर्णय लिया गया था। यह निर्णय नोएडा और किसान संघर्ष समिति के बीच लिखित अनुबंध दिनांक 09 दिसम्बर 2011 के बाद लिया गया था और सरकार से कई पत्राचार के बाद बोर्ड द्वारा 180वीं बैठक दिनांक 29 नवम्बर 2013 में विधिवत अनुमोदित किया गया था।

यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह स्पष्ट था कि गजराज सिंह की याचिका के साथ दर्ज किए गए प्रकरण अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत भूमि अर्जन से सम्बंधित थे, न कि विक्रय विलेख के माध्यम से प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरण। इसलिए, प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरण गजराज सिंह के प्रकरण के निर्णय की सीमा के अन्तर्गत आच्छादित नहीं थे। इस आधार पर, जहां भूमि प्रत्यक्ष विक्रय विलेख के माध्यम से क्रय की गई थी, वहाँ भूस्वामियों को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान नहीं करना चाहिए था। विधिक उपचारों का सहारा लेने के बजाय नोएडा ने ₹ 270.91 करोड़ के अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान करने का विकल्प चुना जो परिहार्य था। बाद में, ग्रेटर नोएडा से सम्बंधित ब्रह्म सिंह के प्रकरण में, माननीय उच्च न्यायालय ने निर्णय दिया[9] (3 फरवरी 2012) कि विक्रय विलेख के माध्यम से भूमि की प्रत्यक्ष क्रय के प्रकरणों में, अतिरिक्त प्रतिकर देय नहीं था।

अतिरिक्त प्रतिकर के अधिक भुगतान के कारण हानि

3.5.5 जैसा कि **प्रस्तर 3.5.4** में वर्णित है माननीय उच्च न्यायालय ने गजराज सिंह बनाम यूपी राज्य और अन्य के प्रकरणों में (रिट याचिका संख्या 37443) 21 अक्टूबर 2011 को निर्देश दिया कि याचिकाकर्ता करार नियमावली/अधिनिर्णय के अन्तर्गत प्राप्त प्रतिकर के अतिरिक्त 64.70 प्रतिशत तक अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के हकदार होंगे।

नोएडा के अधिकारियों द्वारा एडीएम (भू.अ.) को अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के समय उचित प्रयास सुनिश्चित न करने के कारण ₹ 228.73 करोड़ का अतिरिक्त व्यय वहन करना पड़ा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार, जो भुगतान अनुबंध या अधिनिर्णय के अन्तर्गत पूर्व में ही किया जा चुका है, के 64.70 प्रतिशत का केवल भुगतान किया जाना था। अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत, भूमि अर्जन के लिए, नोएडा ने दो विधियों से भूमि का अर्जन किया था, यथा

- अनिवार्य अर्जन के माध्यम से, जिसके लिए प्रारंभिक प्रतिकर डीएम सर्कल दरों पर आधारित दरों पर अधिनिर्णित किया गया था, एवं

- भूमि स्वामियों और नोएडा के मध्य अनुबंधों के माध्यम से जहां नोएडा द्वारा पैतृक भूमि और गैर–पैतृक भूमि (पैतृक भूमि हेतु दरों से 15 प्रतिशत से कम दर पर) के आधार पर निर्धारित दरों से प्रतिकर अधिनिर्णित किया गया था।

वास्तविक व्यवहार में, किसी गाँव की भूमि के अर्जन हेतु भिन्न–भिन्न दरों पर पैतृक भूमि और गैर–पैतृक भूमि के अर्जनों के आधार पर अनिवार्य अर्जन और अनुबंध

[9] 2012 की याचिका संख्या 6176, ब्रह्म सिंह और अन्य बनाम उ.प्र. राज्य का निर्णय दिनांक 3 फरवरी 2012।

आधारित अर्जनों का एक संयोजन होता है। अनुबंध आधारित अर्जन के अन्तर्गत ये दरें अनिवार्य अर्जन के अन्तर्गत प्रदत्त दरों से दो से आठ गुना थीं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि अतिरिक्त प्रतिकर के रूप में भुगतान की जाने वाली राशि की आवश्यकता सदैव नोएडा के भूमि प्रभाग और वित्त प्रभाग द्वारा पैतृक भूमि के लिए लागू उच्चतम दरों के आधार पर निर्धारित की गयी, जबकि वास्तविक अर्जन संयोजित दरों पर किया गया था जोकि कम था। इसके परिणामस्वरूप 22 गाँवों के प्रकरण में ₹ 228.73 करोड़ का अतिरिक्त भुगतान हुआ ***(परिशिष्ट–3.3)***। चूँकि अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान अनुबंध या अधिनिर्णय के अन्तर्गत पूर्व में किये गये भुगतान के 64.70 प्रतिशत की दर से किया जाना था, अतिरिक्त प्रतिकर की राशि का निर्धारण उच्चतम दर की बजाय वास्तविक दर पर किया जाना चाहिए था।

अतः, अतिरिक्त प्रतिकर की गणना गलत ढंग से की कई थी जिसके परिणामस्वरूप 22 गाँवों के प्रकरण में ₹ 228.73 करोड़ का आधिक्य भुगतान हुआ। भुगतान करने से पहले न तो विधिक प्रभाग और न ही भूमि अर्जन प्रभाग और न ही वित्त प्रभाग ने अंतर्निहित अधिनिर्णयों के मूल्यांकन में सम्यक सर्तकता की जिसके परिणामस्वरूप नोएडा को हानि हुई। यह नोएडा के अधिकारियों द्वारा कर्तव्यों को पूरी तरह से अनदेखी करने का एक और उदाहरण है जैसा कि आम्रपाली बिल्डर्स[10] से सम्बंधित अपने निर्णय में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि नोएडा ने भुगतान किये जाने वाले प्रतिकर की राशि की गणना नहीं की है, लेकिन एडीएम (भू.अ.) को उनकी मांग पर भुगतान की राशि निर्गत की गई है एवं अधिक भुगतान नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है। वित्तीय नियम यह प्रदत्त करता है कि प्रत्येक अधिकारी से यह अपेक्षा की जाती है कि वह जनता के धन से होने वाले व्यय के सम्बंध में समान सतर्कता बरतें जैसा साधारण विवेक का व्यक्ति अपने स्वयं के धन के सम्बंध में उपयोग करेगा। इसके अलावा यह भुगतान करने से पहले सम्यक सर्तकता का पालन करने के लिए अपने स्वयं के अधिकारियों पर निर्भर जिम्मेदारी को संबोधित नहीं करता है। इसके अलावा, प्रकरण में उचित प्रयास सुनिश्चित करने के लिए सीईओ के स्पष्ट निर्देश थे (25 जनवरी 2012), फिर भी भूमि प्रभाग और वित्त प्रभाग अतिरिक्त प्रतिकर की सही मात्रा का अनुमान लगाने में विफल रहे, जोकि सम्बंधित गाँवों के भूमि अर्जन हेतु अधिनिर्णयों से विदित था, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 228.73 करोड़ का आधिक्य भुगतान हुआ। सरकार आधिक्य भुगतान के प्रकरण की जाँच करने एवं नोएडा और/या सम्बंधित जिला/भू.अ. अधिकारियों द्वारा उल्लंघन के सम्बंध मे उचित निर्धारण करने पर विचार कर सकती है।

अतिरिक्त प्रतिकर के सम्बंध में अग्रिम का त्रुटिपूर्ण भुगतान

3.5.6 माननीय उच्च न्यायालय ने गजराज सिंह बनाम यू.पी. राज्य और अन्य (रिट याचिका संख्या 37443/2011) में निर्देश दिया (21 अक्टूबर 2011) कि 30 मार्च 2002 को या उसके पश्चात से 17 मार्च 2009 तक धारा 4 के तहत भूमि अर्जन के लिए जारी अधिसूचना के अन्तर्गत करार नियमावली/अधिनिर्णय के अन्तर्गत उनके द्वारा प्राप्त मुआवजे के अलावा, याचिकाकर्ता 64.70 प्रतिशत की सीमा तक अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के हकदार होंगे।

उपरोक्त निर्णय के अनुसरण में, एडीएम (भू.अ.) ने 17 गाँवों के भूस्वामियों के मध्य वितरित करने हेतु गाँववार ₹ 1,024.64 करोड़ अतिरिक्त प्रतिकर की मांग (03 दिसम्बर 2011) की। सीईओ के आदेश दिनांक 15 दिसम्बर 2011 के द्वारा आवश्यक राशि का 25 प्रतिशत हिस्सा अर्थात ₹ 255.41 करोड़ एडीएम (भू.अ.) को दो

[10] बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य याचिका (सी) 940/2017।

किश्तों में अर्थात 15 दिसम्बर 2011 को ₹ 50 करोड़ तथा 16 दिसम्बर 2011 को ₹ 205.41 करोड़ भेजा गया था।

17 गाँवों के भूस्वामियों की संकलित सूची में से, दो गाँवों (सदरपुर और सुल्तानपुर) के भू–स्वामी अतिरिक्त प्रतिकर के हकदार नहीं थे, क्योंकि उक्त गाँवों में धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना 30 मार्च 2002[11] से पहले निर्गत की गयी थी।

अतिरिक्त प्रतिकर के लिए जो अग्रिम एडीएम (भू.अ.) को भेजा गया था, उसमें सदरपुर और सुल्तानपुर के ग्रामीणों को भुगतान किया जाने वाला प्रतिकर ₹ 8.18 करोड़ (क्रमशः ₹ 2.42 करोड़ और ₹ 5.76 करोड़) सम्मिलित था। इसके आगे भुगतान के समय, एडीएम (भू.अ.) को नोएडा द्वारा सूचित किया गया (जून 2012) कि उक्त दो गाँवों के भू–स्वामी अतिरिक्त प्रतिकर प्राप्त करने के हकदार नही थे। अतः, एडीएम (भू.अ.) द्वारा उक्त दो गाँवों को प्रतिकर नहीं बांटा गया और दिसम्बर 2011 से एडीएम (भू.अ.) के पास उक्त राशि अनुपयोगी पड़ी थी।

अग्रिम भुगतान करने से पहले सम्यक सर्तकता की कमी के कारण, नोएडा ने एडीएम (भू.अ.) को ₹ 8.18 करोड़ की अतिरिक्त राशि का भुगतान किया जो अभी भी उनके पास असमायोजित पड़ी है। नोएडा द्वारा इस अतिरिक्त राशि की वापसी के लिए कभी कोशिश नहीं की गई जो एडीएम (भू.अ.) के पास पड़ा हुआ है तथा इस पर ₹ 7.50 करोड़[12] के ब्याज की हानि हुई।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि एडीएम (भू.अ.) द्वारा की गयी मांग में अनियमितता को देखने के पश्चात, नोएडा ने इन दोनों गाँवों में भुगतान न करने का निर्देश दिया था। हालाँकि, सदरपुर में कुछ अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान किया गया है (जिसकी मात्रा उत्तर में सूचित नहीं की गई है)। नोएडा ने अपनी ओर से सरकार से अनुरोध किया है कि वह अनुचित वितरण हेतु अधिकारियों के विरूद्ध उचित कार्यवाही करे एवं कृषकों से ब्याज के साथ वसूली करे। इसके अतिरिक्त, यह कहा गया है कि चूँकि प्रकरण दो सरकारी विभागों से सम्बंधित है, इसलिए ब्याज भुगतान का प्रकरण नहीं बनता है।

उत्तर लेखापरीक्षा के निष्कर्षों की पुष्टि करता है। नोएडा में प्राथमिक उत्तरदायित्व निहित था कि वह अपने स्तर पर उचित आंकलन करता एवं भुगतान से पूर्व एडीएम (भू.अ.) द्वारा दावा की गई राशि की ग्राहयता की जांच करता, जिससे परिहार्य हानि से बचा जा सकता था। ऐसी राशि जो अग्रिम के रूप में दी गई थी एवं अप्राप्य पड़ी हुई है, का उपयोग नोएडा द्वारा नहीं किया जा सका और इससे ब्याज की हानि हुई, जिसे वह अन्यथा अर्जित कर सकता था।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत अर्जन में अनियमितताएं

3.6 भारत सरकार ने अधिनियम, 1894 को पदस्थापित कर अधिनियम, 2013 अधिनियमित किया। अधिनियम, 2013 1 जनवरी 2014 से प्रभावी हुआ जिसका उद्देश्य उन प्रभावित परिवारों को उचित एवं निष्पक्ष प्रतिकर प्रदान करना है, जिनकी भूमि का अर्जन किया जा चुका है या अर्जन किया जाना प्रस्तावित है या ऐसे अर्जन से प्रभावित है, एवं ऐसे प्रभावित व्यक्तियों हेतु उनके पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन के लिए पर्याप्त प्रावधान है। अधिनियम 2013 ने गैर–मालिकों को प्रभावित व्यक्ति के रूप में (धारा 2 ग), सामाजिक समाघात निर्धारण (धारा 4 से 8) और पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन राशि प्रदान करने के लिए प्रावधान (धारा 31 और 32) पेश किए। पुनर्वासन एवं

[11] सदरपुर (44.5289 हेक्टेयर) और सुल्तानपुर (90.321 हेक्टेयर) गाँवों के सम्बंध में अधिसूचना क्रमशः 28 जनवरी 1994 और 06 दिसम्बर 1999 को जारी की गई थी।

[12] दिसम्बर 2011 से मार्च 2020 की अवधि के लिए 11 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर, जिसपर नोएडा अपने आवंटियों पर प्रभारित करता है, से आगणित।

पुनर्व्यवस्थापना के यह प्रावधान प्रभावित परिवारों को भूमि अर्जन से होने वाली कठिनाईयों और फलस्वरूप विस्थापन के सम्बंध में क्षतिपूर्ति के लिए थे।

अधिनियम 2013 की सीमा से परे नो लिटिगेशन बोनस का अनाधिकृत और अनियमित भुगतान

पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन बोनस के अन्तर्गत ₹ 373.85 करोड़ का भुगतान अधिनियम 2013 का उल्लंघन एवं सीमा से परे था।

3.6.1 अधिनियम 2013 की धारा 26 से 30 में देय प्रतिकर निर्धारण करने का प्रावधान रखा गया है। अधिनियम 2013 के अनुसार, देय प्रतिकर की राशि में सम्मिलित हैं:

- एक निर्धारित कारक से गुणित, अर्जित की जाने वाली भूमि का बाजार मूल्य,
- प्रतिकर राशि के 100 प्रतिशत के समतुल्य तोषण राशि,
- सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से अधिनिर्णय की तिथि को या भूमि पर कब्जा करने की तिथि के बीच की अवधि, जो पहले हो, हेतु ऐसे बाजार मूल्य पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से।

नोएडा ने निर्णय लिया (अगस्त 2014 को सम्पन्न बोर्ड की 183वीं बैठक में) कि अनुबंधों द्वारा अर्जित भूमि के सम्बंध में, किसानों को भूमि के बाजार मूल्य और 1,320 प्रति वर्गमीटर की दर से 100 प्रतिशत तोषण, इस प्रकार, कुल ₹ 2,640 प्रति वर्गमीटर मिलाकर प्रतिकर दिया जाएगा। इसके अतिरिक्त, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन बोनस के सम्बंध में, ₹ 1,320 प्रति वर्गमीटर की दर से (उपरोक्त का 50 प्रतिशत) एकमुश्त भुगतान निर्धारित किया गया। उपरोक्त निर्णय एक समिति की संस्तुतियों पर आधारित था जो इसी उद्देश्य के लिए गठित की गयी थी जिसने अधिनियम 2013 के अधिनियमन से उत्पन्न होने वाले मुद्दों पर विचार विमर्श किया गया था। जिसमें मुख्य बिन्दु और संस्तुतियाँ इस प्रकार थे:

- अधिनियम 2013 के अन्तर्गत अर्जन के लिए अधिसूचना से पहले, एक सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन किया जाना है और जन सुनवाई एवं अध्ययन का प्रकाशन किया जाना है। इसके अलावा एक विशेषज्ञ समूह द्वारा सामाजिक समाघात निर्धारण रिर्पोट का मूल्यांकन किया जाना है। हालाँकि, इन प्रावधानों से किसानों को लाभ होने की संभावना थी, लेकिन इससे अधिग्रहण प्रक्रिया में देरी होगी;
- सामाजिक समाघात निर्धारण रिपोर्ट के अलावा, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन के लिए एक योजना को भी तैयार किया जाना था। इस योजना को पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन आयुक्त द्वारा अनुमोदित करना था। इस प्रकार पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन के लिए अतिरिक्त बोझ नोएडा द्वारा वहन किया जाना था।
- इसके अलावा अदालतों में अधिनिर्णय की चुनौती के कारण अतिरिक्त लागत एवं समय का विलम्ब था।

उपरोक्त देरी व लागत से बचने के लिए यह संस्तुति की गयी थी कि एक अलग से ₹ 1,320 प्रति वर्ग मीटर का एकमुश्त भुगतान पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन बोनस के रूप में किया जाये।

अगस्त 2014 से मार्च 2018 की अवधि के दौरान, नोएडा ने 278.9791 हेक्टेयर भूमि का अर्जन समझौतों के माध्यम से किया, जिस पर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन बोनस ₹ 327.95 करोड़ राशि का भुगतान किया गया था।

यद्यपि, बोर्ड ने प्रारम्भ में केवल अनुबंधों के माध्यम से अर्जन के प्रकरणों में नो लिटिगेशन बोनस के भुगतान का निर्णय लिया था, परन्तु बाद की बैठक में बोर्ड ने अनिवार्य अर्जन के माध्यम से अर्जन हेतु भी नो लिटिगेशन बोनस के भुगतान को अनुमोदित किया (14 मार्च 2016)। बडोली बांगर गाँव के प्रकरण में, जहां अनिवार्य

अर्जन के माध्यम से 20 जून 2016 को कुल 81.6423 हेक्टेयर भूमि का अर्जन किया गया था, एडीएम (भू.अ.) ने त्वरित अर्जन के प्रकरण हेतु नो लिटिगेशन बोनस के भुगतान के लिए अनुरोध किया और तदनुसार नोएडा ने पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन बोनस के रूप में ₹ 45.90 करोड़ का भुगतान किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त समिति द्वारा निर्धारित एवं बोर्ड द्वारा अनुमोदित पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन बोनस का भुगतान अधिनियम 2013 का उल्लंघन था, जो एक पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन योजना एवं सक्षम अधिकारी द्वारा इसकी स्वीकृति तथा सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन को बनाने का प्रावधान करता है और तदनुसार, प्रभावित व्यक्तियों के नुकसान को कम करने का उपाय करता है। अधिनियम 2013 की धारा 4 से धारा 8 में सामाजिक समाघात निर्धारण से सम्बंधित सांविधिक प्रक्रिया निर्धारित है, जहां भूमि का अर्जन अर्जेंसी क्लॉज के अलावा दूसरे माध्यम से किया गया है। इसी तरह अधिनियम 2013 की धारा 31 से धारा 47 पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन के सम्बंध में वैद्यानिक प्रावधान निर्धारित करती है। हालाँकि, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन के लिए, परिवार विशिष्ट प्रतिकर के बजाय नोएडा द्वारा अर्जित भूमि के लिए एकमुश्त राशि प्रति वर्ग मीटर देय तय किया गया। पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन योजना तैयार करने के बजाय, नोएडा द्वारा बदले में एकमुश्त राशि का भुगतान करके अधिनियम की निर्धारित प्रक्रिया को दरकिनार कर दिया गया। अगस्त 2014 से मार्च 2018 की अवधि के दौरान पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन हेतु ₹ 373.85 करोड़ (₹ 327.95 करोड़ + ₹ 45.90 करोड़) की सम्पूर्ण राशि का भुगतान, अधिनियम 2013 का उल्लंघन एवं सीमा से परे था। सरकार को बोर्ड से एक निश्चित स्पष्टीकरण मांगना चाहिए कि कैसे इसके द्वारा अधिनियम के प्रबल उल्लंघन में इस प्रकार के निर्णय को लिया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि अधिनियम 2013 में अधिसूचना से पूर्व एक सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की आवश्यकता थी एवं पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन आयुक्त द्वारा विधिवत रूप से अनुमोदित पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन हेतु एक योजना की आवश्यकता थी। इस हेतु न्यायालयों की चुनौतियों के अतिरिक्त, अतिरिक्त लागत और समय की आवश्यकता थी। अतः, इस उद्देश्य हेतु गठित एक समिति की संस्तुति पर, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन/नो लिटिगेशन बोनस का भुगतान करने का निर्णय लिया गया था। यह आगे कहा गया कि पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन /नो लिटिगेशन बोनस का भुगतान अनुबंध के अनुसार किए गए अर्जनों के लिए किया गया था, जिसने भूमि के अवरोध मुक्त और न्यायिक वाद से मुक्त अर्जन की सुविधा दी थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि समिति द्वारा निर्धारित और बोर्ड द्वारा अनुमोदित, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन/गैर–मुकदमेबाजी अधिलाभ का भुगतान अधिनियम 2013 की सीमा से इतर था। अधिनियम एक पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन योजना तैयार करने और सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसके अनुमोदन के साथ–साथ सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की तैयारी करने और तदनुसार, प्रभावित व्यक्तियों की हानि को कम करने का उपाय प्रदत्त करता है। जिन परिस्थितियों में अधिनियम 2013 में सामाजिक समाघात निर्धारण करने से छूट प्राप्त थी वह अधिनियम में ही निर्धारित है और वर्तमान प्रकरण छूट के योग्य नहीं है। इस प्रकार नोएडा ने निर्धारित प्रक्रिया को दरकिनार किया और इसके बदले में एकमुश्त भुगतान देने का निर्णय किया, जो अधिनियम की सीमा से इतर था।

सम्यक सतर्कता के निर्वहन में विफलता

3.7 वित्तीय नियम यह प्रदान करते हैं कि प्रत्येक अधिकारी से यह अपेक्षा की जाती है कि वह जनता के धन से होने वाले व्यय के सम्बंध में समान सतर्कता बरतें जैसे

साधारण विवेक का एक व्यक्ति अपने स्वयं के धन के सम्बंध में करेगा। तथापि, लेखापरीक्षा ने वित्तीय नियमों के निम्नलिखित उल्लंघन को देखाः

अनुबंध के निष्पादन में विलम्ब के कारण आधिक्य प्रतिकर का परिहार्य भुगतान

समय से नीति को अंतिम रूप न देने के कारण भूस्वामियों को संशोधित दर से भुगतान किया गया, जिसके फलस्वरूप ₹ 1.08 करोड़ का अतिरिक्त व्यय हुआ।

3.7.1 वर्ष 2009–10 के दौरान नोएडा ने कृषकों से प्रत्यक्ष रूप से सर्फाबाद और वाजिदपुर गाँवों की भूमि क्रय की। उपरोक्त गाँवों में अर्जन के 12 बैनामा प्रकरणों के सम्बंध में, भूमि के क्रय हेतु प्रशासनिक एवं वित्तीय स्वीकृति वर्ष 2009–10 में ली गई थी एवं प्रतिकर हेतु चेक निर्गत किये गये थे लेकिन उन्हें किसानों को उसी वर्ष नहीं सौंपा गया था। यह देखा गया कि वर्ष 2009–10 में कृषकों के पक्ष में चेक निर्गत करने के बाद, प्रशासनिक एवं वित्तीय स्वीकृति के अनुमोदन के दिनांक से 6 से 17 माह तक के विलम्ब से नोएडा के पक्ष में समझौते किए गए, जो बाद के वित्तीय वर्ष 2010–11 में है, इस अवधि के दौरान प्रतिकर की दर 1,000 प्रति वर्गमीटर से बढ़कर 1,100 प्रति वर्गमीटर हो गयी। भूस्वामियों ने अनुबंध की तिथि के आधार पर संशोधित दरों के लिए अतिरिक्त भुगतान की मांग की, जिसे नोएडा द्वारा भुगतान किया गया। इसके अतिरिक्त, नोएडा को स्टाम्प शुल्क की अन्तर राशि भी वहन करनी पड़ी। तद्नुसार, 64.7 प्रतिशत की दर से देय अतिरिक्त प्रतिकर भी बढ़ गया। इस ₹ 100 प्रति वर्गमीटर के दर के अन्तर के कारण ₹ 1.08 करोड़[13] का अतिरिक्त भुगतान किया गया, जो परिहार्य था।

वैसे, नोएडा को फाइलों पर सभी आवश्यक औपचारिकताओं को पूर्ण करने के बाद ही प्रतिकर का भुगतान करना चाहिए था। यदि नोएडा ने उचित कार्यवाही की होती और वित्तीय वर्ष 2009–10 की समाप्ति से पूर्व यथोचित समय पर अनुबंध किया होता, तो अनुबंधों के निष्पादन में विलम्ब के कारण उत्पन्न होने वाली परिहार्य अन्तर लागत राशि ₹ 1.08 करोड़ की बचत की जा सकती थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि अनुबंधों के निष्पादन में विलम्ब प्रक्रियात्मक देरी और नीतियों को अंतिम रूप देने में लगे समय के कारण हुआ।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि नोएडा ने स्वयं ही, भूमि अर्जन की प्रक्रिया प्रारम्भ की और भूमि के लिए भुगतान की स्वीकृति भी दी। हालाँकि, भूस्वामियों, जो गैर–खेतिहर (सीरदार) थे, के सम्बंध में नीति को अंतिम रूप दिए जाने के कारण भुगतान में विलम्ब हुआ। नोएडा को परिहार्य भुगतान रोकने के लिए अर्जन से पहले अपनी नीतियों को स्पष्ट करना चाहिए था।

नोएडा की ओर से निष्क्रियता के कारण निधि की अवरूद्धता

भूमि का भौतिक कब्जा नहीं लिया जा सका। इसलिए, नोएडा द्वारा भूमि अर्जन के लिए दी गयी अग्रिम राशि का उपयोग नहीं हुआ जो जुलाई 2002 से एडीएम (भू.अ.) के यहाँ लम्बित है। इसका कारण सर्वेक्षण के समय या कब्जा लेते समय सम्यक सर्तकता की कमी थी।

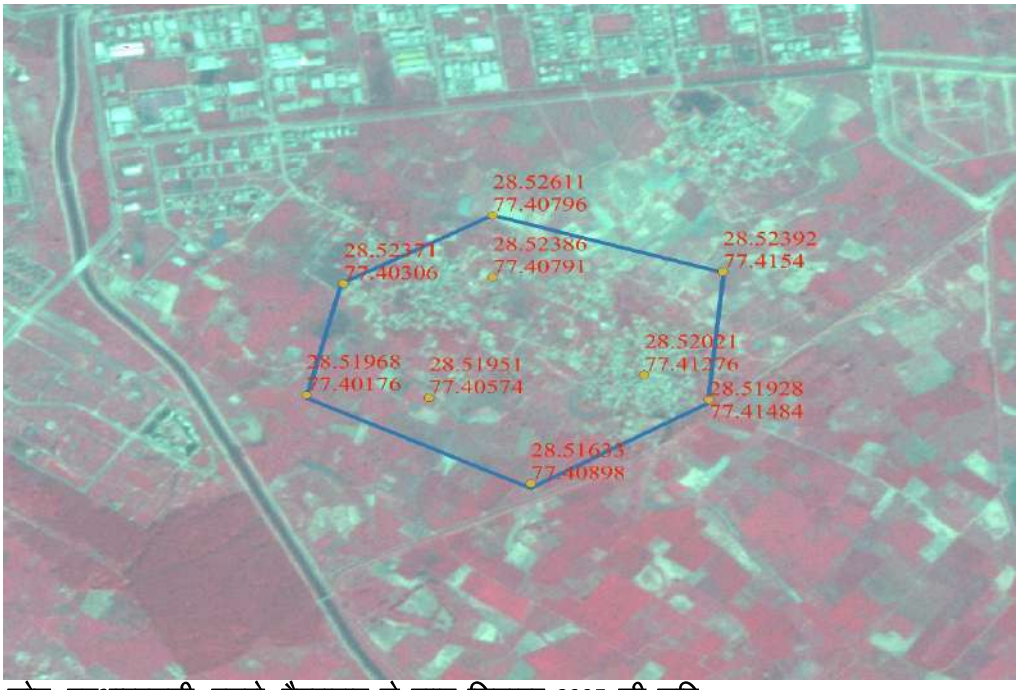
3.7.2 सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आवश्यक भूमि के अर्जन के लिए, नोएडा विधिवत रूप से भूमि का स्थान, सर्वेक्षण संख्या, भूमि की सीमा और भूमि का रेखाचित्र दर्शाते हुए कलेक्टर को प्रस्ताव भेजता है। उचित अर्जन प्रस्ताव प्राप्ति के बाद, कलेक्टर अधिनियम, 1894 की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन के साथ आगे की कार्यवाही करता है। अधिनियम की धारा 16 यह भी प्रावधानित करती है कि परिग्रहित भूमि सभी अतिक्रमणों से मुक्त होनी चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने इलाबाँस गाँव में 33.28 एकड़ भूमि का अर्जन करने का निर्णय लिया जिसके लिए एक प्रस्ताव एडीएम (भू.अ.) को धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत करने के लिए भेजा (27 मई 1999) गया था। दिनांक 17 अप्रैल 2002 को 33.156 एकड़ भूमि हेतु धारा 4/17 के अन्तर्गत अधिसूचना जारी की गयी थी, उसके बाद 26 जून 2003 को धारा 6/17 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत की गयी।

[13] ₹ 1.08 करोड़ = 90 प्रतिशत पर कुल देय क्षतिपूर्ति + पाँच प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी + ₹ 67,56,700 (60,895 वर्गमीटर * ₹ 100 + 2780 वर्गमीटर * ₹ 240) का 64.70 प्रतिशत पर अतिरिक्त क्षतिपूर्ति।

इस प्रस्तावित अर्जन हेतु एडीएम (भू.अ.) को ₹ 4.32 करोड़[14] की अग्रिम राशि का भुगतान भी किया गया था। धारा 6 के अन्तर्गत अधिसूचना निर्गत करने के बाद, भूमि का स्थल सर्वेक्षण किया गया[15] और पाया गया कि 33.156 एकड़ भूमि में से, 21.484 एकड़ खाली पड़ी थी और शेष भूमि में, स्कूल, घर इत्यादि विद्यमान थे। यह प्रकरण नोएडा के विधि प्रभाग को दिनांक 25 जनवरी 2003 को उनकी राय के लिए भेजा गया था कि क्या अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत नोएडा के पास भूमि अर्जन प्रक्रिया वापस लेने का विकल्प है। विधि प्रभाग ने सलाह दी कि नोएडा के पास उस भूमि को छोड़ने की कोई शक्ति नहीं है जो भूमि अर्जन प्रक्रिया में सम्मिलित थी। विधि प्रभाग के सुझाव के दृष्टिगत, 28 फरवरी 2005 को भूमि प्रभाग द्वारा 33.156 एकड़ भूमि क्षेत्र पर परिग्रहण लिया गया और भौतिक परिग्रहण एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु 16 मार्च 2005 को अभियांत्रिकी प्रभाग को हस्तान्तरित कर दिया गया परन्तु नोएडा द्वारा आज तक भौतिक कब्जा नहीं लिया जा सका क्योंकि भूमि पर आबादी पहले से ही विद्यमान थी और विकास कार्य ग्राम समाज द्वारा निष्पादित किया जा चुका था। लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराये गये अभिलेख के अनुसार, उक्त भूमि का अधिनिर्णय मार्च 2020 तक घोषित नहीं किया गया था।

इस सम्बंध में, लेखापरीक्षा ने भारतीय अंतरिक्ष अनुसंधान संगठन (इसरो) के राष्ट्रीय रिमोट सेंसिंग सेंटर (एनआरएससी) से वर्ष 2005 की इलाबाँस गाँव की एक उपग्रह छवि प्राप्त की, जिससे गाँव में विद्यमान आबादी का पता लगाया जा सके। छवि इस प्रकार है:



स्रोतः एनआरएससी, इसरो, हैदराबाद से प्राप्त सितम्बर 2005 की छवि
नीला रंग निर्माण का दर्शाता है और लाल रंग वनस्पति को दर्शाता है।

उपरोक्त छवि स्पष्ट रूप से पुष्टि करती है कि प्रस्तावित गाँव (मानचित्र में नीली रेखाओं में चिह्नित) में सघन आबादी बस्ती थी। लेखापरीक्षा में पाया गया कि भूमि के अर्जन का प्रस्ताव इस तथ्य को सुनिश्चित किये बिना भेजा गया था कि भूमि सभी अतिक्रमणों से मुक्त थी और सरकार को भूमि अर्जन प्रस्ताव भेजने से पहले नोएडा के

[14] दिनांक 29.4.99, 19.07.02 और 24.06.03 को क्रमशः ₹ 36,24,192, ₹ 3,47,97,672 और ₹ 48,02,733 की धनराशि एडीएम (भू.अ.) को भेजी गयी थी।

[15] 26 जुलाई 2003 को लेखपाल, राजस्व निरीक्षक और नायब तहसीलदार द्वारा संयुक्त सर्वेक्षण किया गया।

भूमि प्रभाग द्वारा कोई स्थल निरीक्षण नहीं किया गया था। नोएडा द्वारा न तो भौतिक कब्जा लिया जा सका और न ही अधिनियम की धारा 11 के अन्तर्गत कोई अधिनिर्णय घोषित किया गया। परिणामस्वरूप, नोएडा अपना विकास कार्य शुरू नहीं कर सका। इस प्रकार भूमि अर्जन के लिए भुगतान किए गए ₹ 4.32 करोड़ की राशि अपने उद्देश्य को प्राप्त नहीं कर सकी और अप्रयुक्त रह गयी जोकि 2003 से जिला प्राधिकारियों से वापसी के लिए लंबित है। आगे अधिनियम 2013 (01 जनवरी 2014 से प्रभावी) के अधिनियमित होने से, अधिनियम 2013 की धारा 24 (2) के प्रावधानों के अनुसार, अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत कार्यवाही भी समाप्त हो गयी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के पश्चात् ग्रामीणों द्वारा भूमि का अतिक्रमण कर लिया गया, एवं कार्यवाही का सम्पूर्ण दायित्व नोएडा के बजाय, एडीएम (भू.अ.) में निहित होता है। कलेक्टर द्वारा न तो कोई अधिनिर्णय घोषित किया गया है और न ही किसी अनुबंध के अन्तर्गत कोई भूगतान किया गया। इसके अलावा, एडीएम (भू.अ.) के पास लम्बित राशि को समय–समय पर समायोजित या नोएडा को वापस कर दिया जाता है।

उत्तर स्वीकार नहीं है क्योंकि इस प्रकरण में 2005 में नोएडा के भूमि अर्जन प्रभाग द्वारा कब्जा केवल दस्तावेजों पर लिया गया है। सितम्बर 2005 की इसरो छवि स्पष्ट रूप से कब्जा किए गए क्षेत्र (आबादी) को इंगित करता है जिसे नीले रंग में चित्रित छवि में देखा जा सकता है, जो निर्माणों को प्रदर्शित करता है। परिणामस्वरूप, (मार्च 2020 तक) भौतिक कब्जा नहीं लिया गया है और न ही कोई अधिनिर्णय घोषित किया गया है। उत्तर इस मुद्दे को संबोधित नहीं करता है कि नोएडा द्वारा अग्रिम राशि का उपयोग नहीं किया जा सका और जुलाई 2002 से एडीएम (भू.अ.) के पास लम्बित है, जिसका कारण सर्वेक्षण या कब्जे के समय उचित सावधानी नहीं लिया जाना है। परिणामस्वरूप, प्रकरण में गतिरोध उत्पन्न हो गया है एवं नोएडा का अग्रिम असमायोजित पड़ा हुआ है।

अर्जनों का अप्रभावी अनुगमन

3.8 भूमि का अर्जन पूर्ण होने के बाद, नोएडा द्वारा आगे के विकास हेतु अर्जित भूमि का कब्जा लिया जाता है। इस प्रकार अर्जन का प्रभावी अनुवर्तन प्रक्रिया का एक महत्वपूर्ण पहलू है। लेखापरीक्षा ने देखा कि, निम्नलिखित प्रकरणों में नोएडा का भूमि अर्जन प्रभाग अर्जित भूमि का अनुगमन करने में विफल रहा।

अतिक्रमण के अन्तर्गत भूमि

जून 2017 से ₹ 16,000 करोड़ से अधिक मूल्य की 45.26 लाख वर्ग मीटर की 95 प्रतिशत भूमि अभी भी अतिक्रमित थी।

3.8.1 अनाधिकृत अतिक्रमण से भूमि का संरक्षण नोएडा के सबसे महत्वपूर्ण कार्यों में से एक है। भूमि संरक्षण गतिविधियां भूमि अर्जन विंग के साथ–साथ उपयोगकर्ता विभागों द्वारा किया जाता है। यह नोएडा का उत्तरदायित्व है कि वह भूमि की सुरक्षा के लिए चौबीसों घंटे निगरानी रखे और यह सुनिश्चित करे कि भूमि पर कोई अनाधिकृत ढांचा न बने और यदि कोई हो तो, उस को शीघ्रातिशीघ्र हटाया जाए।

भू–माफियाओं का उन्मूलन राज्य सरकार की सर्वोच्च प्राथमिकता होने के कारण, मुख्य सचिव के अधीन एक टास्क फोर्स का गठन किया गया था (मई 2017)। सरकारी भूमि के साथ निजी भूमि दोनों से अतिक्रमण हटाने के लिए स्पष्ट और परिणामोन्मुखी दिशा–निर्देश दिए गए। तदनुसार, जून 2017 में अतिक्रमित भूमि की कार्य–सर्किल वार सूची तैयार की गई, जिसमें 10 वर्क सर्किलों में 988 परिसम्पत्तियों की पहचान की गई। कई प्रकरणों में, भूमि का माप सूची में दर्ज नहीं की गयी थी लेकिन शेष प्रकरणों में, कुल 45,26,464 वर्गमीटर भूमि मूल्य ₹ 16,385.80 करोड़ (2019–20 के मूल्य पर) अतिक्रमण ***(परिशिष्ट–3.4)*** के अधीन थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि भूमि अर्जन के बावजूद, नोएडा अतिक्रमणों के कारण इसे विकसित करने में असमर्थ था, जो दर्शाता है कि नोएडा किए गए अर्जनों का सफलतापूर्वक अनुगमन करने में विफल रहा।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि प्रचलित आदेशों के अनुसार, अतिक्रमण मुक्त भूमि सुनिश्चित करने का उत्तरदायित्व भूमि अर्जन प्रभाग के बजाय सम्बंधित वर्क सर्किल का है। इसके अतिरिक्त, 2017 के बाद से 24.580 हेक्टेयर भूमि को अतिक्रमण से मुक्त कराया गया है।

उत्तर के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अविकसित भूमि का केवल एक लघु प्रतिशत (पाँच प्रतिशत) अतिक्रमणों से मुक्त कराया गया है और शेष 95 प्रतिशत क्षेत्र नोएडा के नियंत्रण से बाहर है। नोएडा को अर्जन के बाद अनुगमन तंत्र को सबल बनाना चाहिए, ताकि अर्जित भूमि का उत्पादकता हेतु प्रयोग किया जा सके।

क्रय की गई भूमि का दाखिल–ख़ारिज न होना

3.8.2 दाखिल–ख़ारिज, मौजूदा स्वामी से नए स्वामी में स्वामित्व का परिवर्तन है, जब परिसम्पत्ति विक्रय या हस्तान्तरित की जाती है। किसी परिसम्पत्ति को दाखिल–ख़ारिज करके, नया स्वामी भू–राजस्व विभाग में अपने नाम पर परिसम्पत्ति दर्ज करवाता है।

2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान, नोएडा ने कृषकों से प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से 761.8036 हेक्टेयर भूमि का अर्जन किया और भूस्वामियों के साथ 1,134 अनुबंध (बैनामा) किए। अर्जन के बाद, इन भूमि का स्वामित्व नोएडा को अपने पक्ष में विधिवत हस्तान्तरित कर प्राप्त करना आवश्यक था।

भूस्वामियों के साथ आपसी समझौते के माध्यम से भूमि के क्रय से सम्बंधित 115 चयनित प्रकरणों की लेखापरीक्षा की जाँच में पता चला कि, 30 प्रकरणों में, यद्यपि भूमि का अर्जन 08 अप्रैल 2005 से 19 फरवरी 2018 के दौरान आपसी समझौते (बैनामा) के माध्यम से किया गया था, मार्च 2020 तक भू राजस्व दस्तावेजों के अनुसार इन भूमि का स्वामित्व कृषकों के पास निहित रहा। नोएडा ने अर्जित भूमि का अधिकार अपने पक्ष में स्थान्तरित नहीं कराया हालाँकि नोएडा के भूमि अर्जन प्रभाग का यह उत्तरदायित्व है कि वह नोएडा के पक्ष में अर्जित भूमि के अधिकार हस्तान्तरित करवाए। 64 प्रकरणों में, नोएडा ने अर्जित भूमि के स्वामित्व को प्राप्त करने के लिए, भूस्वामियों के साथ अनुबंध की तिथि से 3 से 108 माह का समय लिया है। शेष 21 प्रकरणों में नोएडा ने अनुरोध के पश्चात भी दाखिल–खारिज की स्थिति उपलब्ध नहीं कराई।

अर्जित भूमि के अधिकार का नोएडा के पक्ष में अहस्तान्तरण, नोएडा द्वारा क्रय की गई इन भूमि को अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरण करने के जोखिम से भरा था।

अपने उत्तर में, नोएडा ने लेखापरीक्षा को स्वीकार किया और आश्वासन दिया कि भूमि का दाखिल–ख़ारिज किया जायेगा।

निष्कर्ष

नोएडा द्वारा की गयी भूमि अर्जन की प्रक्रिया, मुख्य रूप से 2010–11 तक, में कई प्रकरणों में अनियमितताएं थीं। अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत किए गए सभी अर्जन अधिनियम के अर्जेंसी क्लॉज को लागू कर किये गये थे। हालाँकि, भूमि अर्जन की प्रक्रिया के प्रसंस्करण में अत्यधिक समय लिया गया था जो यह दर्शाता है कि प्रत्येक प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने का औचित्य नहीं था। माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसरण में नोएडा अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान करते समय सम्यक सर्तकता करने में विफल रहा जिसके कारण अत्यधिक परिहार्य भुगतान और अधिक–भुगतान हुआ।

2014 के बाद से जब नोएडा ने भूमि का प्रत्यक्ष अर्जन किया, तो इसने पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापना/नो लिटिगेशन बोनस का भुगतान किया जो अधिनियम 2013 की सीमा

से परे था। नोएडा के बोर्ड द्वारा उल्लंघनों पर रोक लगाने के बजाय, उस भुगतान को नियमित कर दिया, जिसे वह अनुमोदन देने हेतु अधिकृत नहीं था।

नोएडा आवश्यक विवेक का प्रयोग करने में भी विफल रहा और परिणामस्वरूप विभिन्न प्रकार के विलम्बों के कारण अधिक भुगतान किये गये। भूमि अर्जन के बाद, भूमि के दाखिल–ख़ारिज करने में और भूमि पर अतिक्रमण को रोकने में विफलता भी देखी गयी।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
4	नोएडा को सांविधिक प्रावधानों का पालन सुनिश्चित करने की आवश्यकता है, जैसा कि अधिनियम के अन्तर्गत दिया गया है एवं भूमि अर्जन करने में अर्जेंसी क्लॉज को लागू करते समय सम्यक सतर्कता का उपयोग करना चाहिए।	सहमत। सरकार ने कहा कि अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग को अब निष्प्रभावी कर दिया गया है।
5	अर्जन के बाद, अनुवर्ती तंत्र को नोएडा द्वारा सुदृढ़ किया जाना चाहिए, जिससे कि अर्जित भूमि को शीघ्रातिशीघ्र उत्पादक उपयोग में लाया जा सके, बिना विलम्ब के दाखिल–ख़ारिज किया जा सके और भार मुक्त रखा जा सके।	सहमत।

अध्याय–IV
परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

अध्याय-IV

परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

प्रस्तावना

नोएडा में लागत आंकलन प्रणाली

4.1 औद्योगिक विकास प्राधिकरणों द्वारा आवंटन के लिए परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण एक महत्वपूर्ण पक्ष है क्योंकि इससे प्राधिकरण को परिसम्पत्ति की लागत तथा इसे किस प्रकार से ऐसे दर पर विक्रय किया जाये जो कि नोएडा को वहनीय हो, के बारे में एक संतुलित जानकारी प्राप्त होती है।

इस संबंध में सही निर्णय लेने के लिए, नोएडा को आवश्यक रूप से भूमि अर्जन, आंतरिक/बाह्य विकास, अनुरक्षण आदि पर हो चुकी या होने वाली सभी लागतों का लेखाजोखा रखना चाहिए। नोएडा द्वारा वहनीय मूल्य निर्धारण के लिए, निम्न को भी इसमें आवश्यक रूप से सम्मिलित होना चाहिएः

अ. भविष्य के अनुरक्षण की लागत क्योंकि नोएडा को अनुरक्षण के कार्य करने पड़ते हैं,

ब. भूमि अर्जन और विकास पर व्यय की गयी अपनी निधि पर ब्याज की लागत,

स. अप्रत्याशित व्यय के कारण उत्पन्न संकट को कम करने के लिए रक्षा स्वरूप तथा

द. मूल्य निर्धारण अनुमन्य विकास मानदण्डों (तल–क्षेत्र अनुपात और भू आच्छादन)[1] पर आधारित होना चाहिए।

अतः, ये तत्व मूल्य निर्धारण का आधार बनते हैं। इसके अतिरिक्त, प्रीमियम/आरक्षित मूल्य तय किए जाते हैं और परिसम्पत्तियों का आवंटन इन मूल्यों के आधार पर किया जाता है, जो या तो पूर्व निर्धारित मूल्य या आरक्षित मूल्य अथवा उसके ऊपर दी जाने वाली उच्चतम बोली पर होती है। परिसम्पत्तियों की प्रकृति जिसके लिए इन दो प्रकार के मूल्यों को लागू किया जाता है वे हैंः

- औद्योगिक, संस्थागत और फार्म हाउसों के आवंटन के लिए प्रीमियम निर्धारित किया जाता है, जहां आवेदनों का मूल्यांकन भूखण्ड आवंटन समिति की संस्तुति के आधार पर किया जाता है। आवासीय भूखण्डों और फ्लैटों के प्रकरण में, आवंटन मैनुअल लाटरी ड्रा या संगणक प्रसंस्करण के आधार पर किए जाते हैं।

- वाणिज्यिक भूखण्डों/दुकानों, ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर भूखण्डों, स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्डों के आवंटन के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित किए जाते हैं, जहां आरक्षित मूल्य अथवा उसके ऊपर उच्चतम बोली लगाने वाले को आवंटन किया जाता है।

मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया

4.2 नोएडा आवंटन दरों के निर्धारण के उद्देश्य से भूमि की वार्षिक लागत का आंकलन करता है। यह प्रक्रिया भूमि अर्जन की मूल दर एवं आवंटन के लिए मूल भूमि दर पर पहुंचने के लिए संबंधित विकास लागत एवं अन्य उपरिव्यय को सम्मिलित करने के साथ प्रारम्भ होती है। नोएडा द्वारा मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया को **चार्ट 4.1** में दर्शाया गया हैः

---

[1] एफएआर भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से विभाजित सभी तल पर कुल भूमिक्षेत्र (प्लिंथ क्षेत्र) का भागफल है। उच्च एफएआर का अर्थ है कि भूखण्ड में किसी दिये गये क्षेत्र पर अधिक क्षेत्र के निर्माण की स्वीकृति एवं इसके विपरीत क्रम में। भू आच्छादन भूखण्ड का भूमिक्षेत्र है जिसे निर्माण के लिए आच्छादित किया जा सकता है। यह खुले स्थान के अतिरिक्त अन्य क्षेत्र है। उच्च भू आच्छादन का अर्थ है कि भूखण्ड के दिये गये क्षेत्र पर अधिक भूमि क्षेत्र को आच्छादित किया जा सकता है।

चार्ट 4.1: नोएडा द्वारा मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया को दर्शाता फ्लोचार्ट



* आबंटन हेतु मूल दर वर्ष के कुल लागत को विक्रय योग्य क्षेत्र से विभाजित राशि को प्रदर्शित करती है। इस दर पर आवासीय परिसम्पत्ति के ई श्रेणी का आवंटन किया गया।

** विक्रय योग्य भूमि, भूमि का वह भाग है जो कि नोएडा द्वारा आधारभूत संरचना एवं सुविधाओं हेतु विनियोजन के पश्चात विक्रय किया जाता है।

नोएडा में लागत आंकलन की स्थिति

4.3 भूमि आवंटन हेतु मूल दरों की प्रवृत्तिः लागत आंकलन की प्रक्रिया द्वारा मूल दरों के निर्धारण के पश्चात, नोएडा द्वारा इन मूल दरों को अधिसूचित किया जाता है। नोएडा द्वारा 2005–06 से 2017–18 की अवधि के लिए अधिसूचित दरें **चार्ट 4.2** में दर्शाई गयी हैं:

चार्ट 4.2: नोएडा द्वारा भूमि की अधिसूचित मूल दर



स्रोतः नोएडा द्वारा दी गई सूचना

उपरोक्त चार्ट के विश्लेषण से निम्नलिखित उद्धृत हुआ है:

(i) 2005–06 से 2017–18 की अवधि में, आवंटन हेतु भूमि की मूल दर में वृद्धि 651.11 प्रतिशत थी, जो 54.26 प्रतिशत की वार्षिक औसत वृद्धि को दर्शाता है।

(ii) यदि 2005–06 से 2017–18 तक की 13 वर्ष की अवधि को चार भागों में बांटा जाए यथा 2005–06 से 2007–08, 2008–09 से 2010–11, 2011–12 से 2013–14 और 2014–15 से 2017–18, तथा इस अवधि में वृद्धि विश्लेषित की जाए, तो यह पाया गया है कि 2005–08 से 2014–17 के मध्य आवंटन हेतु भूमि की मूल दर में 10 प्रतिशत (2008–09 से 2010–11) से 166.67 (2005–06 से 2007–08) प्रतिशत तक की वृद्धि हुई।

नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि हर तीन वर्ष की अवधि के अंतर की तुलना करना न्यायसंगत नहीं है क्योंकि भूमि लागत तदसमय स्थिति के अनुसार तैयार की गई थी तथा इसे बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था।

(iii) यह भी देखा गया कि 2009–10 और 2017–18 के लिए आवंटन हेतु भूमि की दरों में कोई वृद्धि नहीं हुई।

श्रेणियों[2] के आधार पर आवंटन की मूल दरें: निर्धारित मूल दरों के आधार पर, नोएडा विभिन्न श्रेणियों के भू उपयोग के लिए दरें निर्धारित करता हैं। 2016–17[3] में मूल दर और श्रेणी वार दरों के बीच सहसंबंध का अवलोकन **तालिका 4.1** में दर्शाया गया है:

तालिका 4.1 (i): आवासीय और ग्रुप हाउसिंग दरों का आवंटन की मूल दर से गुणांक

	श्रेणी ए	श्रेणी बी	श्रेणी सी	श्रेणी डी	श्रेणी ई
आवासीय	2.75	1.92	1.40	1.17	1.00
ग्रुप हाउसिंग	3.75	2.50	2.25	2.00	1.42

तालिका 4.1 (ii): औद्योगिक दरों का आवंटन की मूल दर से गुणांक

औद्योगिक	प्रथम 4000 वर्गमीटर तक	अगले 4001 से 20000 वर्गमीटर	अगले 20001 से 60000 वर्गमीटर	अगले 60001 वर्गमीटर से ऊपर
फेज – I	0.91	0.84	0.77	0.70
फेज – II	0.32	0.29	0.28	0.27
फेज – III	0.33	0.32	0.31	0.31

तालिका 4.1 (iii): संस्थागत दरों का आवंटन की मूल दर से गुणांक

संस्थागत	आर एण्ड डी/फिल्म ऑडियो/वीडियो स्टूडियो/ आईटी, आईटीईएस सेक्टर 1, 16ए एवं सेक्टर 24	आर एण्ड डी साफ्टवेयर/सर्विस, फिल्म ऑडियो/ वीडियो स्टूडियो फेज II, III, एक्सप्रेस वे	आईटी पार्क/ आईटीईएस/बायोटेक पार्क फेज-II, III	सरकारी/ अर्द्ध सरकारी हॉस्पिटल/ डिस्पेंसरी	सुपर बाजार दुग्ध, फल एवं सब्जी वितरण केन्द्र	कृषि भूमि पर फार्म हाउस
	1.5	0.54	0.41	0.29	0.29	0.22

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

उपरोक्त तालिकाएँ एवं **परिशिष्ट 4.1** निम्नलिखित इंगित करती हैं:

(i) आवंटन की मूल दरों और आवंटन की श्रेणीवार दरों के बीच संबंध के विश्लेषण से पता चला कि वाणिज्यिक श्रेणी को छोड़कर शेष श्रेणी में आवंटन की मूल दरों और

[2] नोएडा सेक्टरों को भौगोलिक स्थिति, भूमि की उपलब्धता एवं बाजार मूल्य के आधार पर वर्गीकृत करता है।

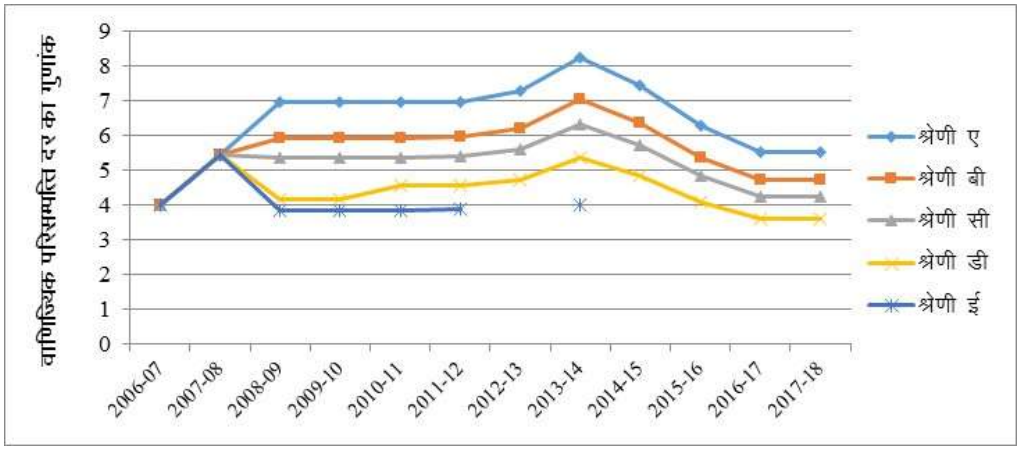
[3] वर्ष 2017–18 में मूल दर को संशोधित नहीं किया गया था। इसलिए, 2016–17 एवं 2017–18 में आवंटन की मूल दर एवं आवंटन की श्रेणीवार दरों के बीच सहसम्बंध समान था।

आंवटन की श्रेणीवार दरों के बीच गुणांक 2007–08 से 2016–17 की अवधि के मध्य सतत था।

(ii) आवासीय, ग्रुप हाउसिंग, औद्योगिक और संस्थागत श्रेणियों और उनकी उप–श्रेणियों के मध्य, फार्म हाउस के लिए निर्धारित की गई दरें न्यूनतम थीं तथा ग्रुप हाउसिंग में 'ए' श्रेणी के सेक्टर की अधिकतम थी।

(iii) वाणिज्यिक श्रेणी के लिए निर्धारित की गई आवंटन की दरें 2013–14 तक बढ़ती रहीं और उसके बाद गिरावट देखी गई, जिससे असंगत प्रवृत्ति प्रदर्शित होती है। वाणिज्यिक श्रेणी की आवंटन की दरों का गुणांक **चार्ट 4.3** में दर्शाया गया है (10,000 वर्गमीटर से ऊपर के भूखण्डों के लिए):

चार्ट 4.3: आवंटन की मूल दर से वाणिज्यिक श्रेणी की आवंटन की दरों का गुणांक (10,000 वर्गमीटर से ऊपर के भूखण्डों के लिए)



स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

आवंटन की मूल दरों के निर्धारण के उपरांत, इन श्रेणियों और उनकी उप श्रेणियों की दरें आवंटन की मूल दर के गुणांक पर निर्धारित की गई थीं (जैसा कि ऊपर **तालिका 4.1** में दर्शाया गया है)।

लेखापरीक्षा दृष्टिकोण

लेखापरीक्षा का उद्देश्य

4.4 लेखापरीक्षा यह निर्धारित करने के उद्देश्य से की गई थी कि क्याः

- परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य के निर्धारण के लिए दिशानिर्देश तैयार किए गए थे तथा उन्हें अनुमोदित किया गया था;
- परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण अनुमोदित दिशानिर्देशों के अनुसार किया गया था;
- व्यय की गई सम्पूर्ण लागतों को परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में समुचित रूप से सम्मिलित किया गया था; तथा
- परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण सतत आधार पर किया गया था।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र

4.5 लेखापरीक्षा ने 2005–06 से 2017–18 की अवधि के लिए लागत आंकलन प्रणाली का मूल्यांकन किया। इस मूल्यांकन में, लागत के विभिन्न घटकों के साथ ही साथ व्यय की गई धनराशि जिसको लागत में सम्मिलित नहीं किया गया उनका भी विश्लेषण किया गया।

लेखापरीक्षा परिणाम

4.6 लेखापरीक्षा ने 2005–2018 की अवधि में परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया का मूल्यांकन किया तथा देखी गई विसंगतियों की चर्चा अग्रेतर प्रस्तरों में की गई है। इन टिप्पणियों को इस प्रकार वर्गीकृत किया गया है:

- प्रणालीगत कमियाँ (प्रस्तर 4.7 से 4.7.2 में वर्णित)
- लागत आंकलन में देखी गई विसंगतियाँ (प्रस्तर 4.8 से 4.8.8 में वर्णित)
- लागत की वसूली न होना (प्रस्तर 4.9 से 4.9.3 में वर्णित)
- तल–क्षेत्र अनुपात और भू आच्छादन के अतिरिक्त अनुमन्यता के परिणामस्वरूप आरक्षित मूल्य का कम निर्धारण (प्रस्तर 4.10 में वर्णित)
- कार्यालय भूखण्डों के आवंटन की दरों में अविवेकपूर्ण कटौती (प्रस्तर 4.11 में वर्णित)

प्रणालीगत कमियाँ

नोएडा ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के लिए कोई दिशानिर्देश तैयार नहीं किये थे जिसके कारण मूल्य निर्धारण का कोई सुव्यवस्थित तरीका नहीं था।

4.7 नोएडा द्वारा अपनाई जा रही लागत आंकलन प्रक्रिया में भूमि अर्जन लागत, वाह्य एवं आंतरिक विकास लागत, ब्याज लागत एवं अन्य उपरिव्यय जैसी आगत लागतों के आधार पर बिक्री योग्य भूमि के लिए आवंटन की मूल दर का आंकलन करना था। विभिन्न श्रेणियों के लिए दरों की गणना आवंटन की मूल दरों पर संबंधित गुणांकों का उपयोग करते हुए की गई थी। लेखापरीक्षा ने नोएडा में प्रचलित लागत आंकलन प्रक्रिया में निम्नलिखित विसंगतियां पाई :

(i) नोएडा ने विभिन्न भू उपयोगों के प्रीमियम/आरक्षित मूल्यों की लागत आंकलन और निर्धारण के लिए स्वयं कोई लागत आंकलन दिशानिर्देश न तो बनाया न ही किसी भी अन्य समान प्राधिकरण/संगठन के दिशा–निर्देश को अंगीकृत किया। इस प्रकार, लागत आंकलन प्रणाली मुख्य रूप से पूर्व में प्रचलित प्रथाओं पर निर्भर करती थी।

(ii) व्यय शीर्षों को सम्मिलित/पृथक करने हेतु तथा व्यय की गणना करने के लिए न तो कोई निर्धारित नियमावली तथा न ही कोई प्रक्रिया उपलब्ध थी।

(iii) आवंटन की मूल दरें नोएडा के बोर्ड द्वारा निर्धारित की गई थीं तथा आवंटन की श्रेणी–वार दरें इन आवंटन की मूल दरों के गुणक/गुणांकों के रूप में निर्धारित की गई, जो एक सतत प्रक्रिया थी। इन श्रेणी–वार गुणक/गुणांकों के निर्धारण के लिए कोई औपचारिक अभिलेख प्रस्तुत नहीं किया गया।

(iv) जहां सम्पूर्ण क्षेत्र का आवंटन किया गया था, वहां सम्पूर्ण क्षेत्र की लागत आंकलन तथा विक्रय योग्य और गैर–विक्रय योग्य क्षेत्र को परिभाषित करने के लिए कोई प्रणाली नहीं थी।

परिणामस्वरूप, लेखापरीक्षा ने देखा कि हालाँकि व्यापक लागत आंकलन तत्व समान रहे, विशिष्ट आगत लागतें वर्ष–दर–वर्ष परिवर्तित होती रहीं जैसा कि अग्रेतर **प्रस्तर 4.8** में चर्चित है। लागत आंकलन प्रणाली एक सुसंगत निर्धारित प्रक्रिया न होकर प्रथाओं पर आधारित थी। किसी भी प्रकार के लागत आंकलन सम्बंधी दिशानिर्देशों के अभाव में, परिसम्पत्तियों के लिए प्रीमियम और आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के लिए कोई सुव्यवस्थित पद्धति नहीं थी। अग्रेतर विश्लेषण से पता चला कि श्रेणी–वार और क्षेत्र आधारित लागत परिवर्तित होती रही, जिस पर प्रासंगिक प्रस्तर में विस्तार से चर्चा की गई है।

नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि प्राधिकरण में परिसम्पत्तियों की लागत आंकलन के लिए प्रणाली न तो नोएडा द्वारा निर्धारित की गई है और न ही उत्तर

प्रदेश राज्य सरकार द्वारा निर्दिष्ट की गई है और इसलिए, नोएडा अपनी प्रक्रिया के अनुसार परिसम्पत्तियों की लागत आंकलन करती है। इस लागत आंकलन का प्राथमिक उद्देश्य भूमि अर्जन, विकास और निर्माण गतिविधियों पर किये गये व्ययों की वसूली करना है और यह तथ्य कि नोएडा ने विभिन्न वित्तीय वर्षों में 'व्यय से अधिक आय' की थी, प्राधिकरण के मूल्य निर्धारण की पर्याप्तता को इंगित करता है। नोएडा ने बताया (सितम्बर 2020) कि उन्होंने लागत सम्बंधी दिशानिर्देश जारी करने के लिए विभिन्न पत्रों के माध्यम से उत्तर प्रदेश राज्य सरकार से अनुरोध किया था। लेखापरीक्षा की संस्तुतियों के आलोक में, नोएडा में लागत प्रक्रिया को सुव्यवस्थित करने के लिए लागत लेखाकार नियुक्त करने की प्रक्रिया शुरू की जा रही है।

उत्तर से स्पष्ट है कि किसी भी निर्धारित प्रणाली के स्थान पर पूर्व कार्यप्रणाली के आधार पर लागत आंकलन किया गया था तथा परिणामस्वरूप, ऊपर उल्लिखित तथा अध्याय में चर्चित कमियाँ, लगातार व्याप्त है। मूल्य निर्धारण की पर्याप्तता को दर्शाने के लिए व्यय से अधिक आय का नोएडा का तर्क, मूल्य निर्धारण के लिए तर्कसंगत और विचारशील दिशानिर्देश का कोई विकल्प नहीं है। नोएडा सहमत (सितम्बर 2020) है कि उनकी लागत प्रथाओं की समीक्षा के लिए एक लागत लेखाकार नियुक्त किया जाएगा।

ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए सेक्टरों का त्रुटिपूर्ण वर्गीकरण

ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन हेतु सेक्टरों के गलत वर्गीकरण के कारण नोएडा को ₹ 798.69 करोड़ के सम्भावित राजस्व की हानि वहन करनी पड़ी।

4.7.1 नोएडा सेक्टरों के वाणिज्यिक, आवासीय और ग्रुप हाउसिंग भू उपयोग को ए से ई श्रेणियों में सेक्टरों के विकास के आधार पर विभाजित करता है। लेखापरीक्षा ने ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के अन्तर्गत सभी 178 सेक्टरों के वर्गीकरण के सापेक्ष वाणिज्यिक श्रेणी के वर्गीकरण का विश्लेषण किया। यह देखा गया कि लेखापरीक्षा अवधि (2005–2018) में, सेक्टरों को आवंटित की गई श्रेणी को सामान्यतः विकास के साथ उन्नयन किया गया, परन्तु, ग्रुप हाउसिंग के 11 प्रकरणों[4] में, ई/डी/सी श्रेणी को श्रेणी 'ए' में उच्चीकृत किया गया परन्तु दो वर्ष पश्चात 4 जून 2014 को श्रेणी 'बी' में निम्नीकृत किया गया। 2009–10 और 2010–11 की अवधि में, 178 सेक्टरों में से 96 सेक्टरों को दोनों श्रेणियों में बराबर में वर्गीकृत किया गया था, 41 सेक्टरों में ग्रुप हाउसिंग वर्गीकरण वाणिज्यिक श्रेणी की तुलना में उन्नीकृत किया गया था तथा 41 सेक्टरों में, ग्रुप हाउसिंग श्रेणी को निम्नीकृत किया गया था। बाद की श्रेणी में, छः सेक्टरों[5] में यह देखा गया कि, ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए आवंटन निम्न श्रेणियों में किये गए थे तथा आवंटन के पश्चात, वर्ष 2012–13 में श्रेणीकरण का उन्नयन श्रेणी बी/सी में किया गया था और दो प्रकरणों (सेक्टर 108 तथा 110) में वाणिज्यिक श्रेणी के समान (सेक्टर 108 में श्रेणी 'बी' तथा सेक्टर 110 में श्रेणी 'सी') वर्गीकरण किया गया था। समान सेक्टरों को समान वर्ष में विकास की विभिन्न श्रेणियों में अलग अलग भू उपयोग के लिए वर्गीकृत करने के सम्बंध में अभिलेख पर कोई औचित्य नहीं पाया गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि 2009–10 एवं 2010–11 में निम्नीकृत छः सेक्टरों में ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में छः आवंटन किए गए जैसा **तालिका 4.2** में दर्शाया गया है:

तालिका 4.2: ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए सेक्टरों का त्रुटिपूर्ण वर्गीकरण

सेक्टर	2009-10		2010-11		योजना	वर्ष
	वाणिज्यिक श्रेणी	ग्रुप हाउसिंग श्रेणी	वाणिज्यिक श्रेणी	ग्रुप हाउसिंग श्रेणी	(आवंटन का विवरण फुट नोट में दिया गया है)	
135	बी	ई	बी	ई	2009(III)[6]	2009-10
110	डी	ई	डी	ई	2009 (VI)[7]	2009-10

[4] सेक्टर 15,15ए, 16, 16ए, 16बी, 25ए, 32, 41, 44, 50 तथा 51
[5] सेक्टर 108, 110, 135, 143बी, 144 तथा 168
[6] मैसर्स टुडे होम्स नोएडा प्राइवेट लिमिटेड–51,900 वर्गमीटर
[7] मैसर्स ग्रेनाइट गेट प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड–1,64,120 वर्गमीटर

सेक्टर	2009-10		2010-11		योजना	वर्ष
	वाणिज्यिक श्रेणी	ग्रुप हाउसिंग श्रेणी	वाणिज्यिक श्रेणी	ग्रुप हाउसिंग श्रेणी	(आवंटन का विवरण फुट नोट में दिया गया है)	
168	बी	ई	बी	ई	2010(III)[8]	2010-11
108	बी	डी	बी	डी	2010(IV)[9]	2010-11
143 बी	बी	ई	बी	ई	2010(IV)[10]	2010-11
144	बी	ई	बी	ई	2010(V)[11]	2010-11

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में उपरोक्त आवंटन, निम्नीकृत क्षेत्र के वर्गीकरण के आधार पर न्यून आरक्षित मूल्यों के कारण कम दरों पर हुए जिसके परिणामस्वरूप ₹ 798.69 करोड़ के संभावित राजस्व की हानि हुई जैसा की **तालिका 4.3** में दर्शाया गया है:

तालिका 4.3: ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन के लिए सेक्टरों के त्रुटिपूर्ण वर्गीकरण के कारण हानि

योजना	भूखण्ड सं. एवं सेक्टर	कुल आवंटित क्षेत्र (वर्गमीटर)	भूखण्ड की आवंटन दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	लेखापरीक्षा द्वारा संबंधित सेक्टर की आगणित आरक्षित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	आवंटन दर एवं आगणित दर में अन्तर प्रति वर्ग मीटर (5-4)	आवंटी को अनुचित लाभ (₹ करोड़ में) (3x6)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
जीएच-2009 (III)	जीएच-01/135	51,900	21,121	36,000	14,879	77.22
जीएच-2009 (VI)	जीएच-05/110	1,64,120	22,700	28,800	6,100	100.11
जीएच-2010 (III)	जीएच-01/168	2,00,217.5	23,601	39,600	15,999	320.33
जीएच-2010 (IV)	जीएच-01,02,03/ 108	44,280	33,247	39,600	6,353	28.13
जीएच-2010 (IV)	जीएच-01/143 बी	73,945.53	23,575	39,600	16,025	118.50
जीएच-2010 (V)	जीएच-03/144	96,742	23,640	39,600	15,960	154.40
योग						**798.69**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

उत्तर में यह बताया गया (अगस्त 2020) कि नोएडा सेक्टरों को भौगोलिक स्थिति, भूमि की उपलब्धता और क्षेत्र में भूमि की मांग और बाजार दर के अनुसार वर्गीकृत करता है। इसलिए, यह आवश्यक नहीं है कि कोई सेक्टर यदि आवासीय उपयोग में उच्च श्रेणी में है तो उस सेक्टर को व्यावसायिक उपयोग के लिए उसी श्रेणी में होना चाहिए। यह भी कहा गया था कि चूंकि वाणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग परिसम्पत्तियों की नीलामी की जाती है, इसलिए प्राप्त दरें बाजार मूल्य का प्रतिबिंबन हैं, इसलिए कोई वित्तीय हानि नहीं हुई थी।

[8] मैसर्स थ्री सी प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड–69,998.73 वर्गमीटर, मैसर्स ओपुलेंट इन्फ्राडेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–19,998.78 वर्गमीटर, मैसर्स सनवर्ल्ड रेजिडेंस प्राइवेट लिमिटेड–40,331.26 वर्गमीटर, मैसर्स पारस सीजनस हेवन प्राइवेट लिमिटेड–29,998.97 वर्गमीटर, मैसर्स कैपिटल इंफ्राप्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड–39,999.76 वर्गमीटर।

[9] मैसर्स लॉरेट बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड–44,280 वर्गमीटर

[10] मैसर्स सिक्का इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड–50,308.92 वर्गमीटर, मैसर्स जीएसएस प्रोकॉन प्राइवेट लिमिटेड–10,306.12 वर्गमीटर, मैसर्स रानी प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड–13,330.49 वर्गमीटर।

[11] मैसर्स यूनिटेक लिमिटेड–30,247.90 वर्गमीटर और 21,494.80 वर्गमीटर, मैसर्स गुलशन होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड–23,504.50 वर्गमीटर और 21,494.80 वर्गमीटर।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि निम्नीकृत वर्गीकरण से आरक्षित मूल्य का कम निर्धारण हुआ जिसके आधार पर निविदाओं को नीलामी में अंतिम रूप दिया गया। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा द्वारा 13 वर्षों में विश्लेषित 178 सेक्टरों में जहां आवंटन किया गया था, से केवल दो वर्षों में तथा केवल 6 सेक्टरों में निम्नीकृत वर्गीकरण किया गया था। लागत आंकलन में सेक्टरों का ऐसा वर्गीकरण इन सेक्टरों को जानबूझकर निम्नीकृत वर्गीकरण करना इंगित करता है। यह इस तथ्य से भी स्पष्ट है कि आवंटन के बाद ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के सेक्टरों के वर्गीकरण को उन्नत किया गया है और दो सेक्टरों में वाणिज्यिक श्रेणी के वर्गीकरण के साथ संगत पर लाया गया था। इस तथ्य में विसंगति निहित है कि वाणिज्यिक परिसम्पत्तियां ग्रुप हाउसिंग परिसम्पत्तियों की तुलना में अधिक प्रीमियम पर विक्रय होती है। अतः, वाणिज्यिक की तुलना में समान सेक्टरों का ग्रुप हाउसिंग में निम्न श्रेणी में वर्गीकरण, गलत वर्गीकरण का संकेत था, जो बिल्डरों को नोएडा की कीमत पर प्रदान किए जा रहे लाभ में परिवर्तित हुआ, और जिसके परिणामस्वरूप संभावित राजस्व की हानि हुई। इसके अतिरिक्त, आवंटन के उपरांत सेक्टरों का उन्नयन एक स्पष्ट संकेत है कि सेक्टरों का निम्नीकृत वर्गीकरण जानबूझकर किया गया था।

वैश्विक आर्थिक मंदी का हवाला देते हुए 2009–10 के दौरान बिक्री मूल्य में संशोधन नहीं किया जाना

नोएडा ने वैश्विक आर्थिक मंदी को उद्धृत करते हुए 2009–10 में भूमि की दरों को नही बढ़ाया जो कि लेखापरीक्षा के विश्लेषण में सही नहीं पाया गया। लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड एवं संस्थागत भूखण्ड का आवंटन 2009–10 में 2005–06 से 2017–18 के वार्षिक औसत से ज्यादा था।

4.7.2 नोएडा, अंगीकृत की गई प्रथा के अनुसार, विभिन्न भू उपयोग (परिसम्पत्ति की विभिन्न श्रेणियों) यथा आवासीय, बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत, सूचना प्रौद्योगिकी तथा मनोरंजन के आवंटन/विक्रय मूल्य को प्रतिवर्ष संशोधित करता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि वर्ष 2009–10 की अवधि हेतु, आवंटन हेतु भूमि की दरों में नोएडा द्वारा यह कहते हुए वृद्धि नहीं की गई थी कि बाजार में आर्थिक मंदी के कारण, 2008–09 की दरें प्रभावी रहेंगी और इस प्रकार, वर्ष 2009–10 के दौरान दरों में कोई वृद्धि नहीं हुई।

यद्यपि, लेखापरीक्षा ने देखा कि आर्थिक मंदी का आधार अभिलेखों में बिना किसी विश्लेषण के लिया गया था। आर्थिक मंदी के आधार पर विक्रय मूल्य में संशोधन न करने का बोर्ड का निर्णय न्यायसंगत नहीं था जैसा कि लेखापरीक्षा द्वारा उस अवधि के दौरान भारत की जीडीपी विकास और उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी विकास आंकड़ों और स्वयं नोएडा में परिसम्पत्तियों की विक्रय की प्रवृत्ति के विश्लेषण द्वारा किया गया जैसा की नीचे चर्चा की गई है:

भारत की जीडीपी और उत्तर प्रदेश की जीडीपी की वृद्धि दर: सांख्यिकी और कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा प्रकाशित आंकड़ों के अनुसार भारत और उत्तर प्रदेश के जीडीपी की स्थिर मूल्यों पर 2008–09 और 2009–10 के दौरान तिमाही विकास दर आंकड़े **तालिका 4.4** में संक्षेपित है

तालिका 4.4: भारत की जीडीपी विकास दर (स्थिर मूल्यों पर)

विवरण	2008-09 (प्रतिशत में)	2009-10 (प्रतिशत में)
तिमाही 1 (अप्रैल से जून)	8.1	5.0
तिमाही 2 (जुलाई से सितम्बर)	6.7	7.0
तिमाही 3 (अक्टूबर से दिसम्बर)	1.5	8.2
तिमाही 4 (जनवरी से मार्च)	0.2	13.3

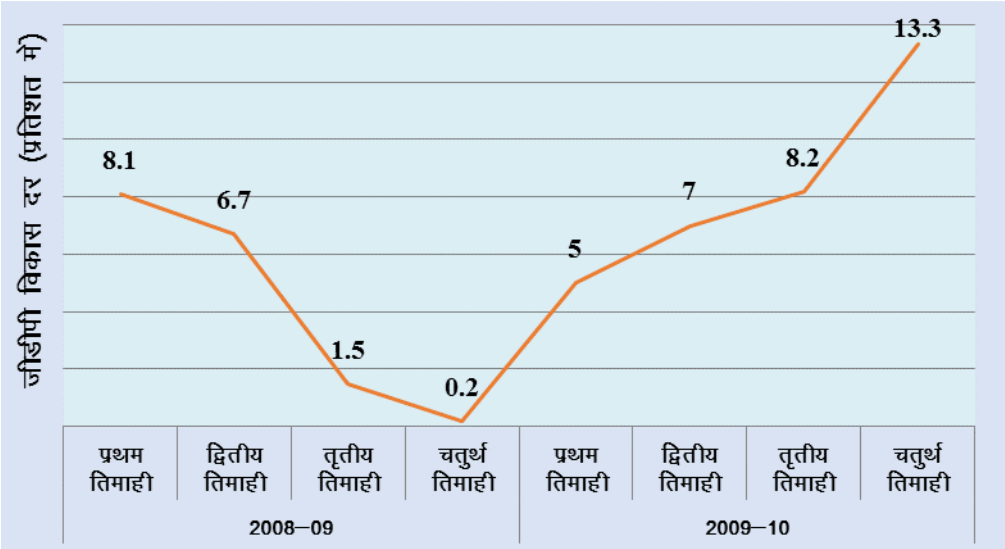
स्रोत: सांख्यिकी और कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार

उपरोक्त से यह देखा जा सकता है कि :

- भारत की जीडीपी विकास दर 2009–10 की तीन तिमाहियों (जुलाई 2009–मार्च 2010) की अवधि में पिछले वर्ष (2008–09) की इन्हीं तिमाहियों की तुलना में अधिक थी तथा वास्तव में अंतिम की दो तिमाहियों में काफी अधिक थी।

• स्थिर मूल्यों पर भारत की सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) की विकास दर 2009–10 की पहली तिमाही में पाँच प्रतिशत से 2009–10 की अंतिम तिमाही में 13.3 प्रतिशत तक लगातार बढ़ती रही जैसा कि **चार्ट 4.4** में दर्शाया गया है:

चार्ट 4.4: स्थिर मूल्यों पर भारत की जीडीपी विकास दर



स्रोत: सांख्यिकी और कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार

• तिमाही वार जीडीपी में 2009–10 की पहली तिमाही से बढ़ोत्तरी की प्रवृत्ति प्रदर्शित हुई। नोएडा ने 2009–10 के दौरान नौ[12] ग्रुप हाउसिंग योजनायें लायीं तथा 30,52,679.78 वर्गमीटर के 31 भूखण्ड आवंटित किए। इसके उपरांत भी, नोएडा बढ़ती प्रवृत्ति का विश्लेषण करने में और इन योजनाओं को लाने से पूर्व वर्ष 2009–10 के लिए परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य में कोई संशोधन नहीं करने के निर्णय की समीक्षा करने में विफल रहा तथा इस अवधि में 31 आवंटन किये।

राज्य की जीएसडीपी विकास दर: सांख्यिकी और कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा प्रकाशित आंकड़ों के अनुसार स्थिर मूल्यों पर उत्तर प्रदेश की राज्य सकल घरेलू उत्पाद (जीएसडीपी) की 2008–09 से 2013–14 की अवधि में विकास दर, **तालिका 4.5** में संक्षेपित है।

तालिका 4.5: उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी विकास दर

वर्ष	उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी विकास दर (स्थिर मूल्यों पर) प्रतिशत में
2008-09	6.99
2009-10	6.58
2010-11	7.86
2011-12	5.57
2012-13	5.92
2013-14	5.14

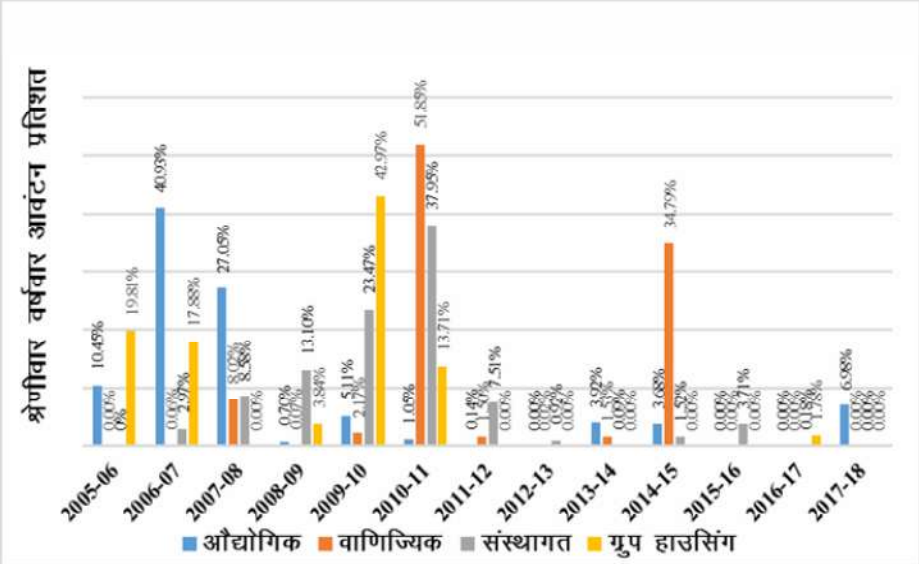
स्रोत: सांख्यिकी और कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय, भारत सरकार

जैसा कि स्पष्ट है कि उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी 2009–10 के दौरान 6.58 प्रतिशत थी जो कि पिछले वर्ष 2008–09 की अवधि में 6.99 प्रतिशत की विकास दर से थोड़ा ही कम था। उल्लेखनीय है, 2009–10 की अवधि में भारत की जीडीपी विकास दर और उत्तर प्रदेश की जीएसडीपी विकास दर वर्ष 2011–12, 2012–13 एवं 2013–14 में विकास दर से अधिक थी जब परिसम्पत्तियों के मूल्यों में उन्नयन की ओर संशोधन किया गया था।

[12] जून 2009, दिसम्बर 2009, जनवरी 2010, फरवरी 2010 तथा मार्च 2010 प्रत्येक में एक योजना और जुलाई 2009 तथा नवम्बर 2009 प्रत्येक में दो योजनाएं।

नोएडा में परिसम्पत्तियों की विक्रय प्रवृत्ति: लेखापरीक्षा ने 2005–06 से 2017–18 की अवधि में औद्योगिक, वाणिज्यिक, संस्थागत और ग्रुप हाउसिंग भुखण्डों की बिक्री की प्रवृत्ति का भी विश्लेषण किया जो कि **चार्ट 4.5** में दिखाया गया है:

चार्ट 4.5: आवंटन की वर्षवार स्थिति



स्रोत: नोएडा द्वारा प्रदत्त सूचना

उपरोक्त से यह पाया गया है कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि में कुल आवंटन (113 प्रकरणों में 71,03,427.19 वर्गमीटर) में से 42.97 प्रतिशत (उप–विभाजन सहित 62 प्रकरणों में 30,52,679.78 वर्गमीटर) वर्ष 2009–10 में किया गया था। इसी प्रकार, संस्थागत श्रेणी में, वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि में कुल आवंटन (511 प्रकरणों में 33,70,469 वर्ग मीटर) में से 23.47 प्रतिशत (163 प्रकरणों में 79,0916 वर्गमीटर) वर्ष 2009–10 में किया गया था। इस प्रकार, यद्यपि दरों को बाजार में मंदी का सन्दर्भ देते हुए संशोधित नहीं किया गया था, लेकिन वास्तविक आवंटन वार्षिक औसत से अधिक था। वास्तव में जहां तक ग्रुप हाउसिंग का सम्बंध था, यह 13 वर्ष की अवधि में किसी भी वर्ष के लिए उच्चतम था, जो कि स्पष्ट रूप से स्थापित करता है कि 2009–10 में दरों की समीक्षा नहीं करने के लिए मंदी का सन्दर्भ वैध नहीं था।

उपरोक्त तथ्यों से संकेत मिलता है कि 2009–10 की अवधि में मांग में कोई कमी नहीं थी। इसके विपरीत 2009–10 में ग्रुप हाउसिंग एवं संस्थागत श्रेणी के विक्रय किये गए भूखण्ड, 2005–06 से 2016–17 की अवधि में विक्रय किये गए भूखण्डों के वार्षिक औसत से ऊपर थे।

अत:, आर्थिक मंदी पर विचार का आधार न तो आनुभविक आंकड़ों पर आधारित था और न ही नोएडा में परिसम्पत्तियों की वास्तविक बिक्री के तथ्यों पर आधारित था। यह स्पष्ट है कि भूमि की दरों को संशोधित करने में विफल रहने पर नोएडा ने स्वयं अपने हित की अनदेखी की।

नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) की उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने औद्योगिक/संस्थागत/वाणिज्यिक इकाइयों को सुविधा देने और आर्थिक मंदी के कारण निवेशकों को आकर्षित करने के लिए विभिन्न शासनादेश जारी किए थे। यह भी कहा गया कि रियल एस्टेट (बाजार) पर जीडीपी के आधार पर निष्कर्ष निकालना उचित नहीं है क्योंकि रियल एस्टेट जीडीपी का बहुत छोटा घटक है।

जैसा कि जीडीपी के आंकड़ों से चार्ट 4.4 और तालिका 4.4 से स्पष्ट है कि उल्लिखित मंदी, जिसके आधार पर दरों में संशोधन नहीं किया गया था, दरों में संशोधन नहीं करने के लिए तथ्यात्मक रूप से एक उचित कारण नहीं था। इसके अतिरिक्त, प्राधिकरण के आंकड़ों के अनुसार, आवंटन औसत से बहुत अधिक था जो कि रियल एस्टेट की मजबूत मांग का स्पष्ट प्रमाण था। मांग के बावजूद, दरों को संशोधित करने में असफल रहने से, नोएडा पर्याप्त राजस्व से वंचित रह गया।

लागत आंकलन में देखी गई विसंगतियाँ

4.8 लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने सामान्यतः लागत में निम्नलिखित घटकों यथा भूमि अर्जन लागत, आंतरिक और बाह्य विकास लागत, प्रशासनिक व्यय, अनुरक्षण व्यय, आकस्मिकता, ब्याज लागत आदि का संज्ञान लिया जैसा कि **तालिका 4.6** में दर्शाया गया है:

तालिका 4.6: नोएडा के लागत तत्वों का सारांश

क्रं0सं0	लागत तत्वों का विवरण (₹ प्रति वर्गमीटर)
ए:	**भूमि अर्जन की मूल दर**
	योगः अर्जन लागत से सम्बन्धित लागत जैसे अर्जन व्यय, पुनर्वास शुल्क, अतिरिक्त प्रतिकर, वार्षिकी, नो लिटीगेशन बोनस, स्टाम्प/पंजीकरण शुल्क, आबादी भूमि लागत, खुले स्थान के लिए प्रावधान, भूमि अर्जन लागत पर ब्याज लागत आदि।
	कुल भूमि लागत (ए)
बी:	**योगः विकास लागत** जैसे आंतरिक विकास लागत, वाह्य विकास लागत और आंतरिक एवं वाह्य विकास लागत पर ब्याज लागत आदि
सी:	**योगः मरम्मत लागत** जैसे मरम्मत कार्य, ग्राम विकास लागत, स्वास्थ्य एवं स्वच्छता लागत आदि
डी:	**योगः आकस्मिक व्यय/विशेष व्यय**
ई:	**योगः प्रशासनिक व्यय**
एफ:	**योगः अत्याधुनिक सुविधाओं के लिए आरक्षित**
जी:	**भूमि की कुल सकल लागत**
एच:	**आवंटन का मूल दर** (उपरोक्त गणना की गई भूमि की सकल लागत को बिक्री योग्य भूमि प्रतिशत से विभाजित करने के बाद)

स्रोतः नोएडा द्वारा प्रदत्त सूचना

परन्तु, मूल्य निर्धारण के लिए निर्धारित प्रक्रिया के अभाव में, नोएडा द्वारा इन घटकों को सभी वर्षों में समान रूप से लागू नहीं किया गया था। नोएडा द्वारा किये गए विचलन/लोप, जो लेखापरीक्षा में पाये गये, पर विषयवार अनुवर्ती प्रस्तरों ***(परिशिष्ट–4.2 में तालिकाबद्ध)*** में चर्चा की गई है। इन सभी विचलनों का कुल प्रभाव ₹ 1,316.51 करोड़ है जिसे लेखापरीक्षा द्वारा गणना की गई संशोधित आवंटन की मूल दरों के संदर्भ में परिलक्षित किया गया है तथा निष्कर्ष की चर्चा **प्रस्तर 4.8.8** में की गयी है।

विचलनों का प्रकरण–वार विश्लेषण निम्नानुसार है:

2006–07 से 2009–10 की अवधि में दरों में मनमानी कमी

2006–07 से 2009–10 के मध्य आवंटन की मूल दरों को मनमाने ढंग से कम निर्धारित किया गया।

4.8.1 मूल आवंटन दर अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एसीईओ) की अध्यक्षता वाली लागत आंकलन समिति, जिसमें विभिन्न विभागों के प्रमुख सम्मिलित होते हैं, द्वारा निर्धारित की जाती है। इस समिति द्वारा अनुशंसित दरों को पहले सीईओ, तदोपरांत नोएडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाता है तथा उसके बाद लागू किया जाता है। परन्तु , यह देखा गया कि बोर्ड को प्रस्तावित आगणित दरों और बोर्ड द्वारा अनुमोदित दरों को 2006–07 से 2009–10 की अवधि में मनमाने ढंग से कम निर्धारित किया गया जैसा की नीचे चर्चा की गई है:

- **2006–07:** लागत आंकलन समिति ने वर्ष 2006–07 के लिए आवंटन की मूल भूमि दरों की गणना ₹ 8,500 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की। दरों में वृद्धि का प्रस्ताव 131वीं बोर्ड बैठक (25 जनवरी 2006) में रखा गया था। आवंटन की मूल दर को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया तथा निर्देश दिया गया कि लागू करने से पूर्व, अन्य प्राधिकरणों की अंगीकृत गणना प्रक्रिया के आलोक में इसकी जांच की जा सकती है। बोर्ड के निर्देश पर अग्रतर कोई कार्यवाही नहीं की गई और प्रकरण को पुनः 133वीं बोर्ड बैठक (20 मार्च 2006) में रखा गया एवं बोर्ड ने आवंटन की मूल भूमि दर ₹ 7,500 प्रति वर्गमीटर अनुमोदित कर दी। परन्तु, आवंटन की मूल भूमि दर के कम निर्धारण के बारे में अभिलेखों पर कोई औचित्य नहीं पाया गया।

नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि वर्ष 2006–07 के लिए आवंटन हेतु भूमि की मूल दर की गणना ₹ 8,500 प्रति वर्गमीटर थी तथा नोएडा की 133वीं बोर्ड बैठक में अनुमोदन के लिए रखा गया तथा विचार–विमर्श के उपरांत बोर्ड ने वर्ष 2006–07 हेतु मूल भूमि दर के रूप में ₹ 7,500 प्रति वर्गमीटर का अनुमोदन दिया।

नोएडा का उत्तर कि नियत विचार–विमर्श के उपरांत ही बोर्ड द्वारा दरों को मंजूरी दी गई थी, विशिष्ट आगत लागतों की कमी को दर्शाने में विफल रहा जिसके आधार पर ₹ 7,500 प्रति वर्गमीटर की दर निर्धारित की गई। उत्तर में उन्होंने ₹ 8,500 प्रति वर्गमीटर की दर करने के कारणों की व्याख्या की, लेकिन कोई विशिष्ट आधार नहीं दिए जिनके कारण विधिवत गणना की गई दरों में कमी की गई थी। अतः कमी में औचित्य का अभाव था तथा मनमाना था।

- **2007–08:** वर्ष 2007–08 के लिए 145वीं बोर्ड बैठक (25 जून 2007) में आवंटन हेतु मूल भूमि दर जो ₹ 13,200 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई थी उसे बाद में 146वीं बोर्ड बैठक (10 सितम्बर 2007) में संशोधित करके ₹ 12,000 प्रति वर्गमीटर इस आधार पर कर दिया कि निवासी कल्याण संघ (आरडब्ल्यूए) और नोएडा के उद्यमी संघ (एनईए) ने रेट बढ़ाने का विरोध किया था। लागत प्रणाली का बिना संज्ञान लिए, आरडब्ल्यूए/एनईए द्वारा मांग के आधार पर दरों को कम करना, आवंटियों को अनुचित लाभ प्रदान करना था। इस प्रकार, हितबद्ध पक्षों के विचारों को प्रचलित प्रणाली पर वरीयता दी गई, जिससे नोएडा की कीमत पर आवंटियों को लाभ दिया गया।

नोएडा ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि 2007–08 में भूमि दरों में वृद्धि के कारण आरडब्ल्यूए/एनईए अप्रसन्न थे। लागत आंकलन समिति ने दरों (₹ 13,200 प्रति वर्गमीटर) पर पुनर्विचार किया तथा 'स्टेट ऑफ आर्ट फैसिलिटीज़' के लिए आरक्षित लागत को 45 प्रतिशत से घटाकर 35 प्रतिशत करते हुए दरों को घटाया (₹ 12,000 प्रति वर्गमीटर) जिसका बोर्ड द्वारा भी अनुमोदन प्रदान किया गया था। अतः नोएडा को कोई हानि नहीं हुई।

उत्तर स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि दरों में कमी सार्वभौमिक सार्वजनिक हित में न होकर हितबद्ध पक्षों यथा आरडब्ल्यूए/एनईए के आग्रह पर किया गया था। इसके अतिरिक्त, नोएडा ने कहा है कि 'रिजर्व फार स्टेट ऑफ आर्ट फैसिलिटीज़' को इस क्षेत्र में असाधरण रूप से भारी खर्च के साथ–साथ विक्रय योग्य भूमि के घटते क्षेत्र के कारण 30 प्रतिशत से बढ़ाकर 45 प्रतिशत कर दिया गया, तथा उसके बाद इसे 45 प्रतिशत से घटाकर 35 प्रतिशत कर दिया गया था। इस सम्बंध में यह उल्लेखनीय है कि यद्यपि 145वीं बोर्ड बैठक में वृद्धि को अनुमोदित किया गया, परन्तु, इसे कम करने का, अभिलेखों में कोई औचित्य नहीं पाया गया था। इसके अतिरिक्त, रिजर्व फार स्टेट ऑफ आर्ट फैसिलिटीज़ में 10 प्रतिशत की कमी का प्रभाव मात्र ₹ 589 प्रति वर्गमीटर आता है जबकि दर ₹ 1,200 प्रति वर्गमीटर कम हुई थी, जिसकी व्याख्या उत्तर में नहीं की गयी है।

• **2008–09:** 149वीं बोर्ड बैठक (08 अप्रैल 2008) में वर्ष 2008–09 के लिए ₹ 17,700 प्रति वर्गमीटर की मूल भूमि दर प्रस्तावित की गई थी। बोर्ड की बैठक में यह निर्णय लिया गया था कि दरों में संशोधन की आवश्यकता है और ग्रेटर नोएडा की दरों का अवलोकन करने के बाद प्रस्ताव को अंतिम रूप दिया जाना था। दरों में कमी की भरपाई के लिए वाणिज्यिक श्रेणी में भू उपयोग में तद्नुरूपी वृद्धि के आधार पर दरों को घटाकर ₹ 16000 प्रति वर्ग मीटर (दिनांक 01 मई 2008 को आयोजित 150वीं बोर्ड बैठक के अनुसार) करने का तैयार संशोधित प्रस्ताव न्यायोचित ठहराया गया था। बोर्ड ने सीईओ को पिछले वर्ष से 20 प्रतिशत तक की दर वृद्धि के लिए अधिकृत किया तथा अंततः अनुमोदित दर ₹ 14,400 प्रति वर्गमीटर पिछले वर्ष की दर ₹ 12,000 प्रति वर्गमीटर पर 20 प्रतिशत की वृद्धि के आधार पर की गई। दरों में कुल कमी तथा तद्नुरूपी प्रस्तावित कमी के उपाय को **तालिका 4.7** में दर्शाया गया है।

तालिका 4.7: दरो में कुल कमी एवं तद्नुरूपी तत्वों में वृद्धि को दर्शाने वाली तालिका

विवरण	दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)
149वीं बोर्ड बैठक में प्रस्तावित दर	17,700
150वीं बोर्ड बैठक में प्रस्तावित दर	16,000
150वीं बोर्ड बैठक में कमी के तद्नुरूपी किए गए उपाय –वाणिज्यिक श्रेणी के भू उपयोग में वृद्धि–	650
150वीं बोर्ड बैठक में लिए गए निर्णय के अनुसार अन्तिम रूप से अधिसूचित दर	14,400
दरो में कमी (17,700 – 14,400)	**3,300**
दरो में प्रभावी कमी (3,300 – 650)	**2,650**

स्रोतः बोर्ड बैठकों के कार्यवृत्त और मसौदा

इस प्रकार दर में ₹ 3,300 प्रति वर्गमीटर (₹ 17,700 – ₹ 14,400) की कमी ₹ 650 प्रति वर्गमीटर की वैकल्पिक व्यवस्था पर विचार करके की गई। अग्रेतर, वाणिज्यिक श्रेणी के माध्यम से वसूल/क्षतिपूर्ति की जाने वाली धनराशि अभिलेखों में उपलब्ध नहीं थी।

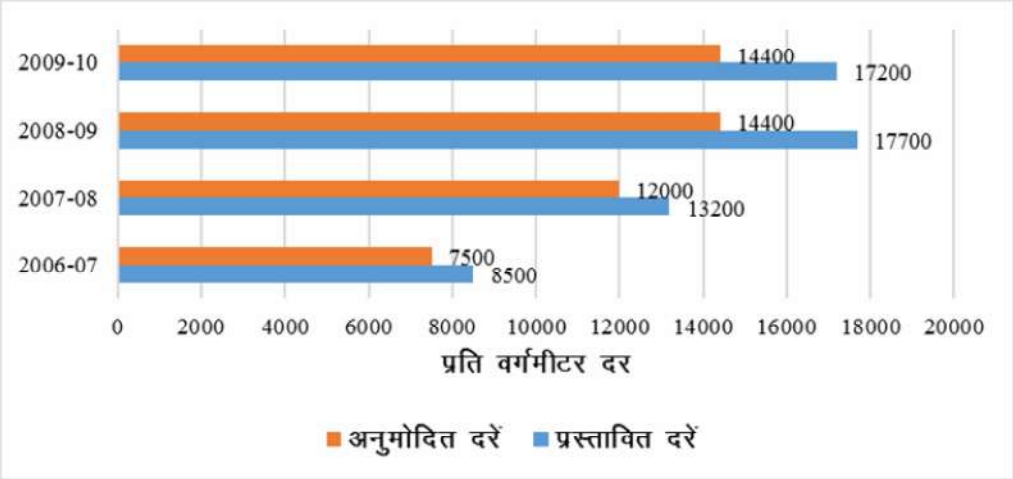
नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि लागत आंकलन समिति ने वर्ष 2008–09 के लिए दर की संस्तुति नोएडा की 149वीं बोर्ड बैठक में लिए गए निर्णय के अनुसार की थी।

उत्तर, लागत पर विस्तृत विचार करने के उपरांत विधिवत रूप से नियुक्त लागत आंकलन समिति द्वारा अनुशंसित दरों पर विचार किए बिना बोर्ड द्वारा की गई कटौती के मुद्दे को, संबोधित नहीं करता है और इसलिए कटौती मनमानी थी।

• **2009–10:** वर्ष 2009–10 के लिए गणना की गई आवंटन हेतु भूमि की मूल दर ₹ 17,200 प्रति वर्गमीटर जिसे 162वीं बोर्ड बैठक (03 जुलाई 2009) के मसौदे में दर्शाया गया था। परन्तु दरें वैश्विक आर्थिक मंदी के आधार पर बिना संशोधन किये, अंततः ₹ 14,400 प्रति वर्गमीटर पर अनुमोदित की गई थी जैसा कि **प्रस्तर 4.7.2** में विस्तार से चर्चा की गयी है।

सारांश स्थितिः मूल दरों का उपरोक्त मनमाना निर्धारण **चार्ट 4.6** में दर्शाया गया हैः

चार्ट 4.6: मूल दरों के मनमाने निर्धारण को चित्रित करता चार्ट



स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस प्रकार, उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि बोर्ड ने लागत आंकलन समिति द्वारा आंकलित लागतों की उपेक्षा करते हुए 2006–07 से 2009–10 की अवधि में अभिलेख पर बिना किसी भी औचित्य के मनमाने ढंग से दरों को कम निर्धारित किया था। उन प्रकरणों में जहां कुछ औचित्य दर्शाए गए थे, वे या तो तथ्यात्मक रूप से सही[13] नहीं थे या उनमें स्पष्ट रूप से हितों[14] का टकराव था। व्यय की गई लागत एवं लागत आंकलन सिद्धांतों का संज्ञान लेने में विफलता के परिणामस्वरूप आरक्षित मूल्य कम निर्धारित हुआ और आबंटियों को अनुचित लाभ हुआ, जो नोएडा के हितों के प्रतिकूल था। जो तथ्य सामने आए हैं, वह आम्रपाली प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय[15] की टिप्पणी को पुष्टता प्रदान करते हैं जिसमें कहा गया था कि नोएडा के कर्मचारियों के कार्यकलाप से बिल्डरों के अन्यायपूर्ण संवर्धन को बढ़ावा मिला एवं नोएडा के हितों की उपेक्षा की गयी।

नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि प्राधिकरण ने इन वर्षों में परिसम्पत्तियों के विक्रय द्वारा अधिशेष अर्जित किया था अतः आवंटियों को कोई अनुचित लाभ नहीं दिया गया था।

नोएडा का यह तर्क स्वीकार्य नहीं है। आवंटन हेतु भूमि की मूल दर मूल्य निर्धारण के तर्कसंगत और सुविचारित दिशा निर्देशों के आधार पर आगणित की जानी चाहिए। नोएडा द्वारा अर्जित अधिशेष विभिन्न घटकों के समग्र पर आधारित होगा तथा मूल्य निर्धारण के लिए निर्धारित दिशा निर्देश हेतु विकल्प नहीं हो सकता है।

कम अर्जन दरों के आधार पर मूल्य निर्धारण

4.8.2 लेखापरीक्षा ने देखा कि मूल भूमि अर्जन लागत के आगणन के लिए नोएडा द्वारा मानी गयी दरें लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषित किये कुल 13 वर्षों में से 6 वर्षों में भूमि अर्जन की बोर्ड द्वारा अनुमोदित दरों की तुलना में कम थीं जैसा कि **तालिका 4.8** में दर्शाया गया है:

---

[13] 2008–09 में।
[14] 2007–08 में।
[15] बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत सरकार व अन्य, रिट पिटीशन (सी) 940/2017।

तालिका 4.8: लेखापरीक्षा अवधि के मध्य भूमि अर्जन दरें

वर्ष	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18
बोर्ड द्वारा अनुमोदित भूमि अर्जन की मूल दरें (₹ प्रति वर्ग मीटर में)	486.71	503.94	1000	1000	1000	1100	1240	1240	1490	2640	2640	2640	2640
नोएडा द्वारा ली गई भूमि अर्जन की मूल दरें (₹ प्रति वर्ग मीटर में)	469.41	486.51	503.73	1000	1057	1087	1239	1240	1495	1495	2640	2640	2640
अन्तर (₹ प्रति वर्ग मीटर में)	17.3	17.43	496.27	0	-57	13	1	0	-5	1145	0	0	0

स्रोत : लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

भूमि अर्जन की बोर्ड द्वारा अनुमोदित दरों के स्थान पर लागत आंकलन में भूमि की अलग दरें लेने के सम्बंध में अभिलेखों पर कोई औचित्य नहीं पाया गया था। परिणामस्वरूप आवंटन हेतु मूल भूमि लागत की गणना त्रुटिपूर्ण हुई, और प्रभावी रूप से इसका तात्पर्य था कि इन वर्षों में भूमि की ली गई लागत भूमि अर्जन लागत से कम थी और इसलिए आवंटन हेतु मूल दरों में तद्नुसार कमी थी। यह आवंटियों से कम प्राप्ति के रूप में परिलक्षित हुआ और यह नोएडा के हित के विपरीत था।

नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि इन वर्षों में अंतर का मूलभूत कारण आवंटन हेतु मूल भूमि दरों का अनुमोदन, बोर्ड/सीईओ द्वारा भूमि अर्जन की दरों के अनुमोदन से पूर्व होना था। नोएडा ने अग्रतर कहा (सितम्बर 2020) कि लेखापरीक्षा की संस्तुतियों के अनुरूप, नोएडा की लागत प्रक्रिया को सुव्यवस्थित करने हेतु लागत लेखाकार नियुक्त करने की प्रक्रिया प्रारंभ की जा रही है।

उत्तर संतोषजनक नहीं है क्योंकि भूमि अर्जन की वार्षिक दरों को नोएडा द्वारा एक तंत्र (बोर्ड द्वारा अनुमोदित) के माध्यम से निकाला जाता है, जिसमें विगत वर्ष की दरों को वर्तमान वर्ष हेतु लागत मुद्रास्फीति सूचकांक (सीआईआई) के माध्यम से समायोजित किया जाता है। इस प्रकार, नोएडा भूमि अर्जन की दर की गणना, विगत वर्ष की भू दरों और सीआईआई के आधार पर उपरोक्त तंत्र के माध्यम से कर सकता था। अग्रतर उत्तर में, नोएडा लागत लेखाकार द्वारा प्रक्रिया की समीक्षा हेतु सहमत हो गया है।

पुनर्वास लागत का विलंबित समावेश

4.8.3 उ.प्र. सरकार ने 10 अगस्त 2004 के अपने आदेश के माध्यम से भारत सरकार की पुनर्वास नीति, 2003 के अन्तर्गत पुनर्वास के लिए भूमि अर्जन से प्रभावित परिवारों को प्रदान की जाने वाली सुविधाओं को रेखांकित किया। 2006–07 से 2013–14 की अवधि में (नए भूमि अर्जन अधिनियम, 2013 के कार्यान्वयन तक), आवंटन हेतु मूल भूमि दर की गणना करने में, नोएडा ने इस व्यय को पूरा करने के लिए दो प्रतिशत का एक घटक सम्मिलित किया। यद्यपि, वर्ष 2005–06 की लागत आंकलन में (मार्च 2005 में अंतिमिकृत की गई), इस घटक को सम्मिलित नहीं किया गया, परिणामस्वरूप 2005–06 की मूल भूमि लागत कम आगणित हुई।

उत्तर में, नोएडा ने स्वीकार किया और बताया (अगस्त 2020) कि सम्बंधित शासनादेश की जागरूकता के अभाव के परिणामस्वरूप वर्ष 2005–06 की लागत आंकलन में पुनर्वास लागत को सम्मिलित नहीं किया जा सका था।

उत्तर स्व–व्याख्यात्मक है कि पुनर्वास लागत को वर्ष 2005–06 की लागत आंकलन में सम्मिलित नहीं किया गया था, यद्यपि अगस्त 2004 में शासनादेश निर्गत किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप राजस्व अर्जन में विफलता हुई।

विक्रय योग्य क्षेत्र का उच्च प्रतिशत रखना

4.8.4 नोएडा अर्जन की लागत, आंतरिक एवं वाह्य विकास लागत एवं स्वयं द्वारा निर्धारित विभिन्न उपरिव्यय को सम्मिलित करके भूमि की लागत आंकलन करता है। इस प्रकार सकल आगणित दर को भूमि के विक्रय योग्य प्रतिशत से विभाजित कर आवंटन हेतु मूल दर निकाली जाती है। 2004–05 से 2009–10 तक का विक्रय योग्य क्षेत्र[16] 50 प्रतिशत था जिसे बिना किसी अभिलेखीय औचित्य के वर्ष 2010–2011 से संशोधित कर 55 प्रतिशत किया गया था। परिणामस्वरूप 2010–11 से 2017–18 में भू लागत का निर्धारण कम हुआ।

नोएडा ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि नियोजन और परिसम्पत्तियों के आवंटन के वर्तमान प्रचलन के दृष्टिगत विक्रय योग्य क्षेत्र 50 प्रतिशत से बढ़ाकर 55 प्रतिशत किया गया था जो कि नोएडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। अग्रेतर, वैश्विक आर्थिक मंदी के उपरांत भी, 2010–11 में दरों में 10 प्रतिशत की वृद्धि की गई थी, जो उस वर्ष सीआईआई में वृद्धि से अधिक थी। लागत आंकलन समिति के निर्णय को तदुपरांत बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। लेखापरीक्षा की संस्तुति के दृष्टिगत नोएडा की लागत आंकलन प्रक्रिया को सुव्यवस्थित करने हेतु लागत लेखाकार नियुक्त करने की प्रक्रिया प्रारम्भ की जा रही है।

लेखापरीक्षा, यद्यपि परिसम्पत्तियों की लागत की प्रक्रिया लेखाकार द्वारा समीक्षा करने के नोएडा के निर्णय को संज्ञानित करता है, बताये गए क्षेत्रों में योजना या आवंटन में किए गए परिवर्तनों के विवरण और आधार के सम्बंध में यह संज्ञान में लिया जा सकता है कि इन्हें बोर्ड के समक्ष नहीं रखा गया न ही उत्तर में प्रस्तुत किया गया है। विक्रय योग्य क्षेत्र में वृद्धि, यदि कोई हो, आवंटन योग्य क्षेत्रफल में वृद्धि करेगा जो कि महायोजना में उचित रूप से दिखनी चाहिए। तथापि, लेखापरीक्षा के विशिष्ट आग्रह के पश्चात भी नोएडा ने यह स्पष्ट नहीं किया कि क्या महायोजना 2021/2031 में विक्रय योग्य क्षेत्र में बढ़ी हुई दर 55 प्रतिशत किया गया था।

ब्याज लागत समयावधि कम करना

4.8.5 आवंटन के मूल दर का निर्धारण करते हुए नोएडा ब्याज का एक अवयव भूमि अर्जन एवं विकास में अपनी निधि लगने से भू लागत एवं विकास लागत पर क्रमशः प्रावधानित करता है। इसे पुनः परिसम्पत्ति के आवंटन द्वारा वसूल किया जाना रहता है क्योंकि यह नोएडा के लिए लागत का एक घटक है। नोएडा ने भूमि लागत और विकास लागत पर 2009–10 और 2011–12 तक क्रमशः 1.5 वर्षों के लिए ब्याज लागत का आगणन किया। यद्यपि, 2010–11 से भूमि लागत पर एक वर्ष के लिए ब्याज लागत लिया गया एवं इसी प्रकार, 2012–13 से विकास लागत पर एक वर्ष के लिए ब्याज लागत ली गयी। गणना में 1.5 वर्ष की अवधि को कम करके एक वर्ष किये जाने, जिसके परिणामस्वरूप समग्र मूल दर में कमी आयी, के सम्बंध में अभिलेखों पर कोई औचित्य नहीं पाया गया।

[16] विक्रय योग्य क्षेत्र से तात्पर्य पार्कों, सड़कों और अन्य सुविधाओं के लिए नियोजित क्षेत्रों को छोड़कर आवंटन के लिए नियोजित भूमि से है।

नोएडा ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि भूमि अर्जन लागत पर ब्याज लागत 1.5 वर्ष से परिवर्तित कर 1 वर्ष उस समय की नियोजन और परिसम्पत्तियों के आवंटन को ध्यान में रखते हुए किया गया था जिसे नोएडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। अग्रेतर, वैश्विक आर्थिक मंदी के उपरांत भी 2010–11 में, दरों में 9.83 प्रतिशत की वृद्धि की गई, जो उस वर्ष सीआईआई में वृद्धि से अधिक थी। लागत आंकलन समिति के निर्णय को तदोपरान्त बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया। लेखापरीक्षा की संस्तुति का संज्ञान लेकर, नोएडा की लागत आंकलन प्रक्रिया को सुव्यवस्थित करने हेतु लागत लेखाकार नियुक्त करने की प्रक्रिया प्रारम्भ की जा रही है।

लेखापरीक्षा, यद्यपि परिसम्पत्तियों की लागत की प्रक्रिया लागत लेखाकार द्वारा समीक्षा करने के नोएडा के निर्णय को संज्ञानित करता है, यह संज्ञान में लिया जा सकता है कि योजना या आवंटन में किए गए परिवर्तनों को बोर्ड के समक्ष नहीं रखा गया न ही उत्तर में दिया गया है।

खुली जगह हेतु लागत में कमी

4.8.6 नोएडा ने 2008–09 से प्रभावी महायोजना 2021 के अनुसार अर्जित भूमि पर खुली जगह के लिए 10 प्रतिशत शुल्क लिया। यह देखा गया कि नोएडा ने 2015–16 और 2016–17 में लागत के इस तत्व को नहीं सम्मिलित किया था जो कि औचित्यपूर्ण नहीं था, यद्यपि समान महायोजना ही प्रचलन में थी।

नोएडा ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि खुली जगह हेतु 10 प्रतिशत 2015–16 तक, 45 प्रतिशत गैर विक्रय योग्य क्षेत्र एवं स्पोर्ट्स सिटी के माध्यम से विकसित किये जा रहे हरित क्षेत्र में सम्मिलित किया जा रहा था। अतः, 10 प्रतिशत हरित क्षेत्र को भू–लागत में सम्मिलित नहीं किया गया था। नोएडा की लागत आंकलन प्रक्रिया को सुव्यवस्थित करने हेतु लागत लेखाकार नियुक्त करने की प्रक्रिया भी प्रारंभ की जा रही है।

लेखापरीक्षा, नोएडा द्वारा लागत आंकलन की प्रक्रिया को लागत लेखापरीक्षक द्वारा पुनरीक्षित करने की प्रक्रिया का संज्ञान लेता है। इसके साथ ही यह इंगित किया जाता है कि 2014–15 तक खुले स्थान के लिए अलग से प्रावधान किये जा रहे थे यद्यपि, 2015–16 से इसे सम्मिलित करने का बिना कोई कारण बताये विक्रय न होने योग्य क्षेत्र में सम्मिलित कर दिया गया, अतः यह पूर्व निर्धारित प्रक्रिया से विचलन था। अग्रेतर, स्पोर्टस सिटी योजना 2010–11 से प्रारम्भ की गई थी, किन्तु लागत आंकलन 2015–16 से पुनरीक्षित की गई थी तथा इसके कारण बोर्ड को प्रस्तुत भी नहीं किये गए थे।

आबादी भूखण्डों की लागत को भूखण्ड अर्जन लागत में सम्मिलित न करना

4.8.7 नोएडा के बोर्ड ने (जनवरी 1998) मूल भूस्वामियों को अर्जित की गई भूमि के सापेक्ष पांच प्रतिशत भूमि/भूखण्ड आवंटित करने का निर्णय लिया। इसके पश्चात, उच्च न्यायालय द्वारा गजराज सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य, 2011 के प्रकरण में पारित निर्णय तथा उच्चतम न्यायालय द्वारा सावित्री देवी बनाम उत्तर प्रदेश राज्य, 2012 की एसएलपी में पारित निर्णय के अनुसरण में, अर्जित भूमि के 10 प्रतिशत तक विकसित आबादी भूमि आबंटित किये जाने का निर्देश दिया गया। इसे 2002–03 से लागू किया जाना था। बोर्ड ने प्रकरण[17] को विचार में रखकर, अर्जित की गई भूमि के सापेक्ष ₹ 22,000 प्रति वर्ग मीटर की मानक दर आंकलित कर भूखण्ड के रूप में अथवा इसके समतुल्य मौद्रिक रूप में देने का निर्णय (दिसम्बर 2016) किया था। यह लाभ सभी किसानो को दिया जाना था। अतः, तदानुसार लागत आंकलन में ₹ 2,200 इस

[17] 21 दिसम्बर 2016 की अपनी 191वीं बैठक में।

मद में व्यय के रूप में सम्मिलित किये जाने चाहिए थे जिसे यद्यपि भूमि दरों की गणना करते समय सम्मिलित नहीं किया गया था।

नोएडा ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि उच्च न्यायालय के आदेशानुसार पाँच प्रतिशत अतिरिक्त आबादी भूमि केवल उन किसानों को दी जानी थी जिन्होंने न्यायालय में वाद दायर किया था। अतएव भूमि दरों की गणना करने में केवल पाँच प्रतिशत आबादी भू लागत ली गई थी। अतिरिक्त भुगतान की गई राशि आगामी योजनाओं पर भारित की जानी थी। अग्रेतर, नोएडा लागत आंकलन की प्रक्रिया को सुव्यवस्थित बनाने के लिए लागत लेखाकार की नियुक्ति की प्रक्रिया प्रारम्भ की जा रही है।

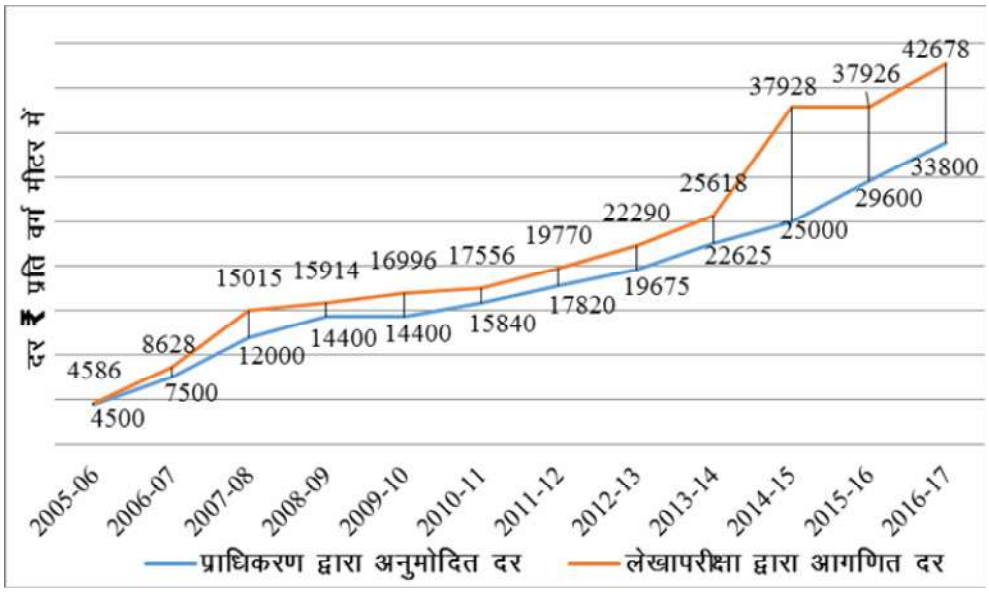
लेखापरीक्षा, परिसम्पत्तियों के लागत मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया को एक लागत लेखाकार से पुनरीक्षित कराने एवं राशि को आगामी योजनाओं पर भारित किये जाने के नोएडा के निर्णय का संज्ञान लेता है। लेखापरीक्षा आपत्ति माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय पर आधारित है। गजराज सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य, 2011 के प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय ने 10 प्रतिशत विकसित आबादी भूखण्ड आवंटित करने का निर्देश दिया था एवं नोएडा के बोर्ड ने लाभ समस्त किसानों को अग्रसारित करने का निर्णय लिया था। यथानुरूप, 5 प्रतिशत के स्थान पर 10 प्रतिशत विकसित आबादी भूखण्ड की लागत को लागत आंकलन में लिया जाना चाहिए था।

विचलनों का प्रभाव

नोएडा ने लागत आंकलन में एकरूपता का पालन नहीं किया और न ही इसमें सभी आगत लागतों को सम्मिलित किया गया जिसके परिणामस्वरूप दरों की कीमत में 1.91 प्रतिशत से 51.71 प्रतिशत तक की कमी थी और ₹ 1316.51 करोड़ के संभावित राजस्व की हानि हुई।

4.8.8 लेखापरीक्षा अवधि 2005 से 2018 के मध्य लागत आंकलन में विसंगति का विश्लेषण, जैसा कि **प्रस्तर 4.8.1 से 4.8.7** में दर्शाया गया है, इस तथ्य को सामने लाता है कि बोर्ड द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया पूर्ण रूप से मनमानी और विवेकाधीन थी। मूल्य निर्धारण इच्छुक पक्षो के आग्रह पर किए गए, नोएडा ने प्रमुख लागत घटको के सम्बंध में लागू आदेशों की अनदेखी की, लागत घटक बिना किसी औचित्य के संशोधित किए गए और सम्पूर्ण प्रक्रिया स्थापित दिशानिर्देशों के अभाव में तदर्थ प्रतीत हुई। लेखापरीक्षा की अवधि के मध्य लागत आंकलन प्रक्रिया में नोएडा द्वारा की गई विषमताओं **(प्रस्तर 4.8.1 से 4.8.7)** को सम्मिलित करके, इन कारकों का प्रभाव **परिशिष्ट–4.2** में दर्शाया गया है। यथानुरूप, लेखापरीक्षा ने लेखापरीक्षा अवधि हेतु उपरोक्त बताई गई विषमताओं के प्रभाव का आंकलन करके मूल दरों को पुनः आगणित किया है, जैसा कि **चार्ट 4.7** में दर्शाया गया है।

चार्ट 4.7: भूमि दरों का निर्धारण



स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इन दरों का अध्ययन करने से ज्ञात हुआ कि दरों का कम मूल्य निर्धारण 2005–06 में 1.91 प्रतिशत से 2014–15 में 51.71 तक था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त वर्णित विषमताओं के कारण नोएडा ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में ₹ 1,026.24 करोड़, संस्थागत श्रेणी में ₹ 164.06 करोड़ तथा औद्योगिक श्रेणी में ₹ 126.21 करोड़ के राजस्व[18] को अर्जित करने से वंचित रह गया।

नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि उसका गठन धनराशि अर्जित करने के लिए नहीं अपितु, उसके अधिसूचित क्षेत्रों के नियोजित विकास एवं आधारभूत सुविधायें उपलब्ध कराने के लिए किया गया था। वह स्वयं द्वारा किये जाने वाले कार्यकलापों के कारण आयकर प्राधिकारियों में धर्मार्थ संस्था के रूप में पंजीकृत है तथा यदि वह वाणिज्यिक कार्यकलापों में प्रवेश करती है तो उसका पंजीकरण निरस्त हो जाएगा एवं आयकर की बड़ी धनराशि के लिए उत्तरदायी हो जाएगी।

नोएडा का उत्तर लेखापरीक्षा प्रस्तर के विषय से सम्बंधित नहीं है। नोएडा द्वारा अंगीकृत की गई लागत आंकलन प्रणाली के मूल्यांकन में लेखापरीक्षा का उद्देश्य सुसंगत लागत आगणन प्रणाली से विचलन को इंगित करना था। इसके अतिरिक्त, असंगत मूल्यांकन प्रणालियों का भावी आवंटियों पर असमान प्रभाव भी पड़ता है। 44 वर्षों के उपरांत भी, नोएडा एक परिभाषित प्रक्रिया लागू करने में विफल रहा जिससे असंगत प्रक्रियायें स्थापित हुई तथा परिणामस्वरूप राजस्व की हानि हुई।

लागत की वसूली न होना

4.9 लेखापरीक्षा ने देखा कि लागत आंकड़े तैयार करने के लिए उत्तरदायी लागत आंकलन समिति आवंटन दरें निर्धारित करते हुए अग्रवर्णित लागतों को सम्मिलित करने में विफल रही जिसके परिणामस्वरूप दरों का कम निर्धारण हुआ जैसा कि नीचे चर्चा की गयी है:

भूमि अर्जन की अनुग्रह राशि की वसूली न होना

नोएडा ने परिसम्पत्तियों की लागत में भूमि अर्जन के लिए अनुग्रह राशि भुगतान की लागत को सम्मिलित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 210.82 करोड़ की कम वसूली के कारण हानि हुई।

4.9.1 बोर्ड[19] ने (अप्रैल 2010) 2006–07 तथा 2007–08 में पारस्परिक सहमति के आधार पर अर्जित की गई भूमि हेतु अनुग्रह राशि का भुगतान अनुमोदित किया। यह अनुग्रह राशि नोएडा की घोषित भूमि अर्जन दरों के ऊपर अनुमोदित की गई थी अतएव एक विशिष्ट प्रकरण था जिसमें अधिक दरें प्रदान की गई थी। इस विशेष भुगतान के अन्तर्गत सात गांवों के अर्जन में ₹ 310 प्रति वर्ग मीटर की दर से ₹ 210.82 करोड़ का भुगतान अनुग्रह राशि हेतु किया गया था। चूंकि लागत आंकलन प्रक्रिया में व्यय के सभी कारकों को सम्मिलित किया जाना चाहिए, यह भुगतान की गई अनुग्रह राशि मूल दर के आगणन में सम्मिलित की जानी चाहिए थी। इस मद को सम्मिलित न किए जाने के परिणामस्वरूप ₹ 210.82 करोड़ की कम वसूली से हानि हुई।

नोएडा ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि अर्जित भूमि हेतु केवल 2006–07 तथा 2007–08 हेतु वर्ष 2010–11 में बोर्ड के अनुमोदन के उपरांत अनुग्रह राशि का भुगतान किया गया था एवं तदोपरान्त किसी भी प्रकार की अनुग्रह राशि का भुगतान नहीं किया गया। अतः, इसे भू लागत गणना में सम्मिलित नहीं किया गया था। यद्यपि, नोएडा वसूली हेतु आगामी योजनाओं पर राशि भारित करने हेतु सहमत हो गया है।

नोएडा ने लेखापरीक्षा की आपत्ति को स्वीकार करते हुए सुधारात्मक कार्यवाही हेतु सहमति प्रदान की। प्राधिकरण के आगामी लेखापरीक्षा में इस बिन्दु का सत्यापन किया जायेगा।

---

[18] सम्बंधित भूखण्डों का क्षेत्रफल x (लेखापरीक्षा द्वारा आगणित दर – भूखण्ड की आवंटन दर)।

[19] 28 अप्रैल 2010 को अपनी 167वीं बैठक में।

भूमि अर्जन पर भुगतान किए गए अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली न किया जाना

नोएडा ने बिना किसी कारण के लागत की पूरी वसूली से पहले अपनी लागत में अतिरिक्त प्रतिकर व्यय की वसूली समाप्त कर दी जिसके कारण ₹ 736.43 करोड़ की कम वसूली हुई।

4.9.2 गजराज सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य (रिट याचिका सं–37443) में माननीय उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय (21 अक्टूबर 2011) में निर्देशित किया कि "नोएडा द्वारा अतिरिक्त प्रतिपूर्ति हेतु भुगतान की जा चुकी धनराशि एवं अन्य समस्त बिन्दुओं को संज्ञान में लेकर, हमारा मत है कि समझौते या निर्गमन के अन्तर्गत पूर्व में भुगतान की गई राशि का 64.70 प्रतिशत न्यायोचित सीमा तक दिया जायेगा जिसके प्रतिकर का भुगतान इसके बाद में जारी किये जाने वाले अन्य निर्देशों के अतिरिक्त होगा''।

अनुसरण में, नोएडा के सीईओ ने (30 नवम्बर 2011) अतिरिक्त प्रतिकर भुगतान हेतु निर्देशित किया। तदोपरान्त, नोएडा के सीईओ ने (मार्च 2016) निर्देशित किया कि अतिरिक्त प्रतिकर की मद में ₹ 1,811.90 करोड़ वितरित किया जा चुका है जिसमें से ₹ 891.20 करोड़ भूखण्डों के आबंटियों से, ₹ 198.63 करोड़ आगामी योजनाओं से एवं ₹ 722.07 करोड़ नियोजित विकास हेतु लाये जाने वाले क्षेत्रों से वसूल किये जायें। तदानुसार, बाद के दो घटकों के कुल ₹ 920.70 करोड़ भूखण्डों के लागत आंकलन से वसूल किया जाना था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 2012–13 से 2014–15 के मध्य इस घटक को लागत आंकलन में सम्मिलित किया गया था एवं अधोवर्णित राशि की वसूली की गयी थी जैसा कि **तालिका 4.9** में दर्शाया गया है:

तालिका 4.9: अतिरिक्त प्रतिकर वसूली[20] का विवरण

(₹ करोड़ में)

क्रम संख्या	वर्ष	औद्योगिक	वाणिज्यिक	संस्थागत	ग्रुप हाउसिंग	कुल वसूला गया अतिरिक्त प्रतिकर
1.	2012-13	0.00	1.30	1.47	0.00	2.77
2.	2013-14	4.06	27.95	0.26	0.00	32.27
3.	2014-15	3.37	144.43	1.43	0.00	149.23
	कुल योग	**7.43**	**173.68**	**3.16**	**0.00**	**184.27**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

किन्तु मात्र ₹ 184.27 करोड़ की वसूली करके, नोएडा ने अपनी लागत में अभिलेखों में बिना किसी औचित्य के वर्ष 2015–16 से अतिरिक्त प्रतिकर व्यय को सम्मिलित करना बंद कर दिया। अतः, ₹ 736.43 करोड़ कम वसूल हुआ, परिणामस्वरूप नोएडा को हानि हुई।

नोएडा ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि लागत आंकलन में अतिरिक्त प्रतिकर का घटक 2014–15 तक सम्मिलित किया गया था। तदोपरान्त, भूमि आपसी सहमति द्वारा अर्जित की जा रही है जिसके परिणामस्वरूप बोर्ड के अनुमोदन से नई दरें लगायी गयी हैं। बोर्ड के निर्णय के अनुसार ₹ 920.70 करोड़ अनुपातिक रूप से आगामी योजनाओं से वसूल किया जाना था। नोएडा ने सेक्टर 145 एवं 146 में आगामी ग्रुप हाउसिंग योजनाओं से ₹ 276.21 करोड़ वसूल करने की योजना बनाई है। नोएडा द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर धनराशि की वसूली किए जाने के प्रयास किए गये। प्रकरण की अग्रतः समीक्षा करके लेखापरीक्षा को अवगत कराया जायेगा।

उत्तर में नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया कि ₹ 920.70 करोड़ वसूल किया जाना था एवं 2015–16 से यह घटक लागत आंकलन से समाप्त कर दिया गया था।

[20] एक वर्ष की अवधि में प्रत्येक श्रेणी की संपत्तियों के आवंटन से प्राप्त धनराशि को सम्बन्धित श्रेणी के लिए वर्ष में आबंटित कुल क्षेत्र और सम्बन्धित श्रेणी के मूल भूमि दर से विभाजित करके गुणांक प्राप्त किया गया था। तत्पश्चात् सम्बन्धित श्रेणियों के कुल क्षेत्र को इन गुणांकों और प्रति वर्ग मीटर अतिरिक्त प्रतिकर दर से गुणा करके वसूले गये अतिरिक्त प्रतिकर को आगणित किया।

₹ 198.63 करोड़ आगामी योजनाओं से एवं ₹ 722.07 करोड़ क्षेत्रों से जिन्हें नियोजित विकास के अन्तर्गत लाया जाना है, से वसूली के सीईओ के निर्देशों (मार्च 2016) के उपरांत भी इस घटक को लागत आंकलन से हटा लिया गया। वसूली लंबित है एवं नोएडा ने मात्र ₹ 276.21 करोड़ की वसूली की योजना से अवगत कराया है एवं प्रकरण की पुनरीक्षा का आश्वासन दिया है।

नीति निर्धारण न करने से आबादी भूखण्डों हेतु भुगतान की वसूली न होना

नोएडा ने आबादी भूखण्ड के लिए ₹ 477.31 करोड़ का अतिरिक्त प्रतिकर वितरित किया और अभी तक इस लागत की वसूली के लिए नीति तैयार नहीं की है।

4.9.3 गजराज सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य, 2011 में उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसरण में यह निर्देशित किया गया था कि सभी याचिकाकर्ता अपनी अर्जित भूमि के 10 प्रतिशत अधिकतम 2500 वर्ग मीटर तक के विकसित आबादी भूखण्ड के आवंटन के लिए पात्र होंगे।

यद्यपि न्यायालय ने उन प्रकरणों को नोएडा पर छोड़ा जहां आबादी भूखण्डों का आवंटन छः प्रतिशत अथवा आठ प्रतिशत तक पूर्व में ही किया गया था, या तो शेष क्षेत्र का आवंटन अथवा विकसित आवासीय भूखण्डों की औसत आवंटन दर के अनुसार भूस्वामियों को शेष क्षेत्र के समतुल्य राशि की प्रतिपूर्ति की जाये। नोएडा को इस निर्णय की अनुमति भी दी गई कि अतिरिक्त प्रतिकर एवं 10 प्रतिशत सीमा तक आबादी भूखण्ड के आवंटन का लाभ (अ) उन भूस्वामियों को जिनकी अधिसूचना पर आपत्ति की रिट याचिकाओं को रद्द कर दिया गया था; और (ब) उन भूस्वामियों को जिन्होंने अधिसूचना पर याचिका दायर नहीं की थी, इनके सम्बंध में निर्णय हेतु नोएडा को अनुमति दी गई।

उपरोक्त आदेश के अनुपालन में, नोएडा की 191वीं बोर्ड बैठक (21 दिसम्बर 2016) में आवासीय भूखण्ड की अनुपलब्धता के कारण याचिकाकर्ताओं को ₹ 1100 प्रति वर्ग मीटर की दर से 10 प्रतिशत आवासीय भूखण्ड हेतु मौद्रिक प्रतिकर का अनुमोदन किया गया। नोएडा ने उपरोक्त के अनुपालन में 12 गांवों के पात्र भूस्वामियों को ₹ 477.31 करोड़ बढ़ा हुआ प्रतिकर वितरित किया।

बोर्ड के भुगतान करने के निर्णय के अनुरूप उपरोक्त राशि को आवंटियों से वसूली किये जाने हेतु नीति को अभी सूत्रबद्ध किया जाना है। अतएव यह स्पष्ट है कि नोएडा ने आज तक बिना वसूली नीति बनाये याचिकाकर्ताओं को ₹ 477.31 करोड़ वितरित किये हैं, परिणामस्वरूप सम्मिलित राशि की वसूली के नगण्य संभावना के कारण हानि हुई है।

नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि बोर्ड ने निर्णय लिया (दिसम्बर 2016) है कि वित्तीय भार की वसूली आवंटियों से की जायेगी। अग्रेतर, नोएडा ने 27,580 वर्गमीटर भूमि (₹ 60.68 करोड़ मूल्य) आवंटित की एवं ₹ 541 करोड़ वितरित किये हैं जो कि आवंटियों से वसूल किये जाने हैं। इस राशि की वसूली के लिए 30 अप्रैल 2020 को एसीईओ द्वारा महाप्रबंधक (नियोजन) को एक पत्र निर्गत किया गया था। यह भी बताया गया कि लंबित प्रकरणों में धनराशि की वसूली प्रक्रिया पूर्ण होने पर सूचित की जायेगी। आबादी भूखण्डों के सापेक्ष धनराशि वितरण की प्रक्रिया अभी भी चल रही है जिसके कारण आवंटियों से वसूल की जाने वाली राशि की गणना नहीं की जा सकी है।

अतएव, नोएडा लेखापरीक्षा की आपत्तियों पर सहमत हुआ एवं इस प्रकरण में वसूली हेतु कदम उठाये हैं। इस पक्ष को प्राधिकरण की आगामी लेखापरीक्षा में सत्यापित किया जायेगा।

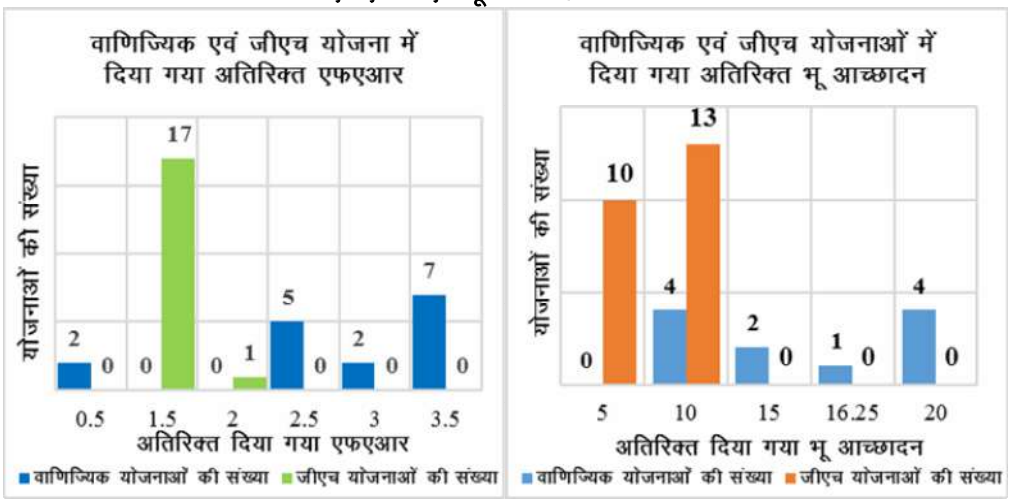
तल–क्षेत्र अनुपात एवं भू आच्छादन की अतिरिक्त अनुमन्यता के परिणामस्वरूप आरक्षित दर का कम निर्धारण

75 वाणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में निर्धारित आरक्षित मूल्य में अनुमत अतिरिक्त विकास मापदण्डों के लाभों को सम्मिलित नहीं किया गया था जिसके परिणामस्वरूप ₹ 13,968.49 करोड़ के संभावित राजस्व की हानि हुई।

4.10 तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) सभी तलों के कुल आच्छादित क्षेत्र (प्लिंथ क्षेत्र) का भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भागफल है। उच्चतर एफएआर से तात्पर्य है कि दिये गए भूखण्ड क्षेत्र पर निर्माण हेतु अधिक आच्छादित क्षेत्र अनुमन्य करना है एवं इसके विपरीत क्रम में। भू आच्छादन दिए गए भूखण्ड पर वह भूतल क्षेत्र है जो निर्माण द्वारा आच्छादित किया जा सकता है। यह खुली जगह से भिन्न/अन्य क्षेत्र है। उच्चतर भू आच्छादन से तात्पर्य दिए गए भूखण्ड पर अधिक क्षेत्र आच्छादित होने से है। अतः, उच्चतर एफएआर एवं भू आच्छादन आवंटियों को निर्माण हेतु अधिक आच्छादित क्षेत्र अनुमन्य करते हैं। अतः बढ़े हुए एफएआर एवं भू आच्छादन अनुमन्यता के साथ विक्रय मूल्य भी उसी अनुसार उर्ध्वगामी संशोधित किये जाने चाहिए। लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने विक्रय मूल्यों का निर्धारण करने में एफएआर एवं भू आच्छादन को विचारार्थ नहीं लिया। इस संदर्भ में यह उल्लेख करना उचित है कि उत्तर प्रदेश में आवास और शहरी नियोजन विभाग के अन्तर्गत विकास प्राधिकरणों ने अपनी परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में अनुमत अतिरिक्त एफएआर को सम्मिलित करने की प्रथा का पालन किया।

लेखापरीक्षा ने उन प्रकरणों को विश्लेषित किया जिनमें 2005–06 में लागू एफएआर एवं भू आच्छादन के सापेक्ष अतिरिक्त एफएआर एवं भू आच्छादन दिया गया था क्योंकि लेखापरीक्षा अवधि 2005–06 से प्रारम्भ थी। नोएडा ने 23 ग्रुप हाउसिंग योजनाओं एवं 11 वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड योजनाओं के भूखण्डों में वर्धित एफएआर एवं भू आच्छादन दिया जिनमें उच्चतर एफएआर एवं भू आच्छादन द्वारा आवंटन किया गया था जैसा कि **परिशिष्ट 4.3** एवं **चार्ट 4.8** में दर्शाया गया है:

चार्ट 4.8: वर्धित एफएआर एवं भू आच्छादन की योजनाओं का विवरण



स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

अतः ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक भूखण्डों में 50 से 350 प्रतिशत एफएआर एवं 5 से 20 प्रतिशत भू आच्छादन, मई 2006 से अगस्त 2016 के मध्य लायी गई योजनाओं में अतिरिक्त एफएआर एवं भू आच्छादन समतुल्य मूल्य वृद्धि के बिना अनुमन्य किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने स्वयं की इच्छा से उ.प्र. सरकार की अधिसूचना से पहले, वाणिज्यिक श्रेणी हेतु नियमविरूद्ध उच्चतर एफएआर एवं भू आच्छादन को आवंटन पुस्तिका (विवरणिका) में सम्मिलित करके आवंटियों को अनुमन्य किया। 2010–11/वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–VI योजना के नौ में से आठ भूखण्डों में **"राज्य सरकार द्वारा अनुमोदन के अधीन"** वक्तव्य सम्मिलित करके नोएडा ने राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित से उच्चतर एफएआर एवं भू आच्छादन दिया। सीईओ के अनुमोदनोपरांत उपरवर्णित मार्च 2011 में लायी गई योजना में 100 प्रतिशत से

150 प्रतिशत एफएआर एवं 10 से 15 प्रतिशत भू आच्छादन अतिरिक्त अनुमन्य किया गया। यहां तक कि बोर्ड से योजना का कार्योत्तर अनुमोदन भी नहीं लिया गया।

अग्रेतर, लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने पाँच[21] योजनाओं के 20 भूखण्डों में से 14 प्रकरणों में प्रचलित भवन नियमावली के सापेक्ष जब उच्चतर भू आच्छादन एवं एफएआर अनुमन्य किया तब भवन नियमावली में निर्दिष्ट क्रय योग्य एफएआर के सूत्र के तद्नुसार मूल्य प्रभारित किया था।

आगत लागत एवं एफएआर/भू आच्छादन को सम्मिलित कर लेखापरीक्षा द्वारा प्रत्येक श्रेणी हेतु आगणित किए गये विक्रय मूल्य को नोएडा द्वारा आवंटन के विक्रय मूल्य/बोली मूल्य (विक्रय मूल्य से उच्चतर) से तुलना की गई। एफएआर/भू आच्छादन को सम्मिलित न करने एवं विक्रय मूल्यों का निर्धारण कम करने के परिणामस्वरूप विभिन्न श्रेणियों में आवंटन से ₹ 13,968.49 करोड़ की धनराशि कम वसूल हुई जैसा कि **तालिका 4.10** में दर्शाया गया है:

तालिका 4.10: एफएआर एवं भू आच्छादन को विक्रय मूल्यों के निर्धारण में सम्मिलित न करने से हुई हानि

क्रम सं.	श्रेणी	अवधि		आवंटन की संख्या	अन्तर (₹ करोड़ में)
		से	तक		
1	ग्रुप हाउसिंग	मई 2006	अगस्त 2016	55	4,546.35
2	वाणिज्यिक भूखण्ड	फरवरी 2008	फरवरी 2014	20	9,422.14
			योग	**75**	**13,968.49**

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

अतः उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि विक्रय मूल्य के निर्धारण में एफएआर एवं भू आच्छादन को सम्मिलित न किये जाने के परिणामस्वरूप, वाणिज्यिक एवं ग्रुप हाउसिंग की विभिन्न श्रेणियों में 2006–07 से 2016–17 की अवधि में 75 आवंटनों में नोएडा को ₹ 13,968.49 करोड़ की हानि हुई जैसा कि **परिशिष्ट 4.4** एवं **परिशिष्ट 4.5** में क्रमशः दर्शाया गया है।

भवन नियमावली में अनुमन्यता के अतिरिक्त एफएआर एवं भू आच्छादन अनुमन्य किया जाना प्राधिकरण द्वारा स्वयं के हितों की उपेक्षा कर आबंटियों का अनुचित संवर्धन करने का एक अन्य प्रकरण है।

नोएडा ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020/जनवरी 2021) कि उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 की धारा 7 के अनुसार, आवंटन हेतु शर्त निर्धारण, नीलामी अथवा विक्रय या अन्य माध्यम, जैसा उचित हो, के लिए प्राधिकरण सशक्त था। वाणिज्यिक एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के अतिरिक्त, प्राधिकरण द्वारा अन्य श्रेणियों में 25 प्रतिशत से 75 प्रतिशत के मध्य कटौती करके रियायती दरों पर आवंटन किये जा रहे थे। इन कटौतियों की क्षतिपूर्ति वाणिज्यिक एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों से की जाती है। वाणिज्यिक एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की योजनायें बाजार स्थितियों के अनुरूप आकर्षक बनाने हेतु तैयार की जाती हैं क्योंकि नोएडा क्षेत्र के अन्य विकास प्राधिकरणों से प्रतिस्पर्धा करता है। आरक्षित दर न्यूनतम दर है एवं आवंटन बोली जिसमें बाजार दर प्राप्त होती है, द्वारा किया गया था।

नोएडा ने अग्रेतर बताया कि वाणिज्यिक भूमि हेतु आरक्षित दरें एफएआर के आधार पर नहीं निर्धारित की गई थी। उसने कहा कि आईटी, अस्पताल आदि कार्यों को प्रोत्साहित करने हेतु कम दरों पर अतिरिक्त एफएआर अनुमन्य किया जाता है। उसने बताया कि लेखापरीक्षा ने 1.5 एफएआर आधार मान कर हानि का आगणन किया है यद्यपि तदसमय अनुमन्य एफएआर 3 से 4 था जो कि 5 तक बढ़ाया गया था एवं प्रचलित

[21] 2008–09 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–III), 2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I) एवं 2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I, III एवं IV)।

भवन नियमावली के अनुरूप एफएआर निर्धारित करने हेतु बोर्ड सशक्त था। वाणिज्यिक श्रेणी में बढ़े एफएआर के प्रकरण में, क्रय योग्य एफएआर के सिद्धांत के अनुरूप आरक्षित दर निर्धारित करके उच्चतर एफएआर स्वीकृत किया गया था। इसके दृष्टिगत, नोएडा सहमत हो गया कि भविष्य में आरक्षित मूल्य का निर्धारण एफएआर पर करना उचित होगा यथा उच्चतर एफएआर उच्चतर आरक्षित दर।

यद्यपि नोएडा ने एफएआर में वृद्धि के सापेक्ष दरों में वृद्धि के लेखापरीक्षा के मत को स्वीकार कर लिया है एवं कतिपय प्रकरणों में अतिरिक्त एफएआर हेतु राशि भी प्रभारित की है, नोएडा ने यह भी कहा कि भवन नियमावली के अनुरूप विकास मानदण्डों के निर्धारण की शक्ति बोर्ड में निहित है। इस सम्बंध में यह उल्लेखित किया जा सकता है कि भवन नियमावली सरकार के पूर्व अनुमोदन द्वारा ही प्रवर्तनीय होती हैं जैसा कि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 9(2) के अवलोकन से स्पष्ट है जिसमें वर्णित है कि "प्राधिकरण भवन निर्माण विनियम हेतु राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से अधिसूचना द्वारा नियमावली बना सकता है"। पूर्व अनुमोदन की यह प्रक्रिया अन्य विकास प्राधिकरणों के साथ ही औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के प्रकरणों में प्रचलन में थी। लेखापरीक्षा ने वास्तव मे यह देखा कि प्राधिकरण द्वारा विक्रय मूल्यों के आगणन में एफएआर एवं भू आच्छादन की गणना के दृष्टांत भी विद्यमान है। उपरवर्णित प्रकरण, जिनमें प्राधिकरण को ₹ 13,968.49 करोड़ की हानि हुई, की विवेचना एवं जो उत्तरदायी हैं उनके विरूद्ध कार्यवाही की जानी चाहिए।

कार्यालय भूखण्डों के आवंटन की दरों में अविवेकपूर्ण कटौती

4.11 नोएडा के बोर्ड ने अपनी 154वीं बैठक (18 सितम्बर 2008) में कार्यालय भूखण्डों के आवंटन हेतु वर्तमान द्वि स्तरीय निविदा प्रणाली को समाप्त करने के प्रस्ताव को अनुमोदित किया एवं कार्यालय भूखण्डों की आगामी योजनाओं हेतु नियम एवं शर्तें तैयार करने हेतु सीईओ को अधिकृत किया। सीईओ ने उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी (डीसीईओ) की अध्यक्षता में कार्यालय भूखण्डों की योजनाओं के कार्यान्वयन हेतु एक समिति का गठन किया। यह निर्णय लिया गया कि क्योंकि कार्यालय उपयोग संस्थागत गतिविधि के अन्तर्गत भी समाहित है अतः कार्यालय उपयोग हेतु भूखण्डों को ₹ 14,400 प्रति वर्ग मीटर (पूर्व में बोर्ड द्वारा अनुमोदित) के स्थान पर ₹ 7,800[22] प्रति वर्ग मीटर (अन्य संस्थागत गतिविधि हेतु भूखण्ड दरों के समान) की दर से साक्षात्कार द्वारा विक्रय करने का निर्णय लिया गया। यद्यपि समिति ने यह संज्ञान लिया कि नोएडा कार्यालय स्थापित करने हेतु पहले ही एक आकर्षक गन्तव्य था, परन्तु बाजार आर्थिक मंदी की अवस्था में है एवं मांग कम है, के आधार पर दरों में कटौती का प्रस्ताव रखा। इन परिवर्तनों को नोएडा के सीईओ द्वारा 6 अक्टूबर 2008 को अनुमोदन दिया गया।

तद्नुसार, नोएडा द्वारा 11 अक्टूबर 2008 से 09 अप्रैल 2010 की अवधि के मध्य कार्यालय भूखण्डों के आवंटन हेतु ओपन एंडेड योजना–III (2008–09) प्रारम्भ की गई। योजना के अन्तर्गत भूखण्ड आवंटन हेतु कुल 233 आवेदन प्राप्त हुए एवं डीसीईओ की अध्यक्षता में भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आयोजित साक्षात्कार के आधार पर 134 आवेदकों को आवंटन किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जबकि दरों में कटौती का औचित्य बाजार में मंदी को दिया गया था, तथापि, दरों में कटौती संस्थागत की मात्र एक उप–श्रेणी (कार्यालय भूखण्ड) में की गई एवं अन्य श्रेणियों में नहीं की गई अतः यह औचित्य तर्कसंगत नहीं है। साथ ही, कार्यालय प्रयोग सरकार की प्रोत्साहन श्रेणी में नहीं आता है। समिति द्वारा आर्थिक मंदी एवं बाजार कमी का दिया गया औचित्य वैध नहीं था क्योंकि यह देखा गया कि 2005–06 से 2017–18 के मध्य कार्यालय प्रयोग हेतु 4,37,101 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के 203 आवंटन किये गये जिनमें से 2,41,072 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के 134 आवंटन अकेले

[22] सेक्टर–1, 16ए और 24 के फेस–I हेतु ₹ 21,600 ।

इस योजना (ओईएस–III 2008–09) में किये गए थे। अतः कुल सांख्यिक आवंटनों का 66.01 प्रतिशत जिसमें 55.15 प्रतिशत क्षेत्रफल आच्छादित था, 2008 से 2010 के मध्य मात्र एक योजना में किया गया था। यह इंगित करता है कि नोएडा द्वारा कार्यालय भूखण्ड की दरें ₹ 14,400 प्रति वर्ग मीटर से घटाकर ₹ 7800 प्रति वर्ग मीटर करने का निर्णय अविवेकपूर्ण, चयनात्मक एवं निराधार था।

नोएडा के अविवेकपूर्ण निर्णय के परिणामस्वरूप नोएडा को 134 कार्यालय भूखण्डों के आवंटन में भूमि प्रीमियम के रूप में ₹ 161.75 करोड़ की हानि हुई। प्रकरणों के विवरण **परिशिष्ट–4.6** में हैं।

नोएडा द्वारा इस प्रस्तर पर कोई उत्तर नहीं दिया गया।

स्टाम्प ड्यूटी के कम अध्यारोपण से राजकोष को हानि

4.12 उ.प्र. सरकार अधिसूचना सं0–एसआर–5–2756/11–2008–500(165)–2007 दिनांकित 30.06.2008 के प्रावधानों के अनुसार ₹ 1000 से अधिक की परिसम्पत्ति के प्रत्येक हस्तान्तरण पर प्रत्येक ₹ 1000 या उसके भाग पर ₹ 50 की दर यथा परिसम्पत्ति के मूल्य के 5 प्रतिशत की दर से स्टाम्प ड्यूटी लागू थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि दरों की कम वसूली के परिणामस्वरूप नोएडा को न केवल ₹ 16,245.44 करोड़ (जैसा कि **प्रस्तरों 4.7.1, 4.8.8, 4.10 एवं 4.11** में चर्चा की गई है) के संभावित राजस्व की हानि हुई अपितु इसके परिणामस्वरूप आवंटनों पर ₹ 812.27 करोड़ की स्टाम्प ड्यूटी की कम प्राप्ति हुई जो शासकीय राजकोष को आय की हानि थी।

नोएडा द्वारा इस प्रस्तर पर कोई उत्तर नहीं दिया गया।

निष्कर्ष

नोएडा ने परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण हेतु कोई दिशा–निर्देश तैयार नहीं किये थे परिणामस्वरूप मूल्य निर्धारण की कोई सुव्यवस्थित विधि नहीं थी। मूल्य निर्धारण विधि समस्त वर्षों में सतत नहीं थी एवं मूल्य समस्त आगत लागतों को सम्मिलित किये बिना मनमाने ढंग से निर्धारित किए गये थे। अनेक प्रकरणों में बिना तद्नुसार दरों में वृद्धि किए अतिरिक्त एफएआर/भू आच्छादन का लाभ दिया गया। अग्रतर, उन लागतों जिन्हें परिसम्पत्तियों के विक्रय मूल्य में सम्मिलित नहीं किया जा सका था की वसूली हेतु कोई तंत्र विकसित नहीं किया गया था। विक्रय मूल्यों के कम निर्धारण से नोएडा को न केवल राजस्व की हानि हुई अपितु स्टाम्प ड्युटी के रूप में यह हानि राजकोष को भी हुई।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
6	नोएडा द्वारा पेशेवर लागत निर्धारण विशेषज्ञों के परामर्श से गाइडलाइन्स तैयार की जानी चाहिए जिससे अधिग्रहण, भूमि विकास तथा अन्य लागतों को गणना में शामिल किया जाना सुनिश्चित हो सके।	सहमत।
7	नोएडा को यह सुनिश्चित करने हेतु एक तंत्र विकसित करना चाहिए कि विक्रय मूल्यों को संस्तुति के पूर्ण अनुपालन में निर्धारित किया जाए एवं नोएडा को हानि पहुँचाने वाले किसी भी औचित्य रहित विचलन को अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।	सहमत।

अध्याय–V
परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

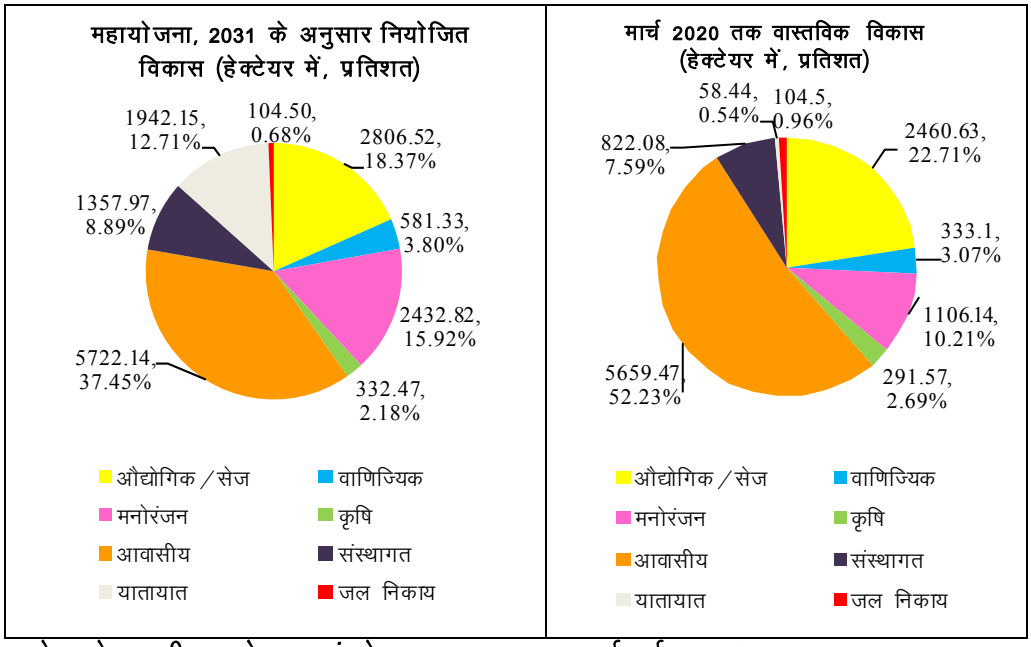
5. सामान्य

प्रस्तावना

1. नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) का मुख्य उद्देश्य औद्योगिक क्षेत्र का विकास करना है। आवासीय, वाणिज्यिक तथा संस्थागत क्षेत्रों का विकास औद्योगिकीकरण के मुख्य उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए सहायक है।

महायोजना–2031 के अनुसार मार्च 2020 तक नियोजित विकास (15,279.90 हेक्टेयर) के सापेक्ष वास्तविक विकास (10,835.93 हेक्टेयर) को **चार्ट 5.1** में दर्शाया गया है:

चार्ट 5.1: नियोजित विकास एवं वास्तविक विकास



स्रोतः नोएडा की महायोजना एवं नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना।

नोएडा के सम्पत्ति विंग, जिसमें ग्रुप हाउसिंग विंग, वाणिज्यिक विंग, संस्थागत विंग एवं औद्योगिक विंग सम्मिलित है, विभिन्न श्रेणियों की परिसम्पत्तियों के आवंटन एवं आवंटन–पश्चात् अनुश्रवण सम्बंधी कार्य करते हैं। नोएडा का नियोजन विंग आवंटित भूखण्डों की भवन योजना और मानचित्रों के अनुमोदन एवं अनुमोदित भवन योजनाओं और मानचित्रों के अनुसार भवनों का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी है।

नोएडा के सम्पत्ति विंग द्वारा लायी गयी आवंटन योजनाओं का प्रचार प्रसार सम्बंधित विवरणिका के माध्यम से किया जाता है जो कि आवेदक की पात्रता, आवंटन प्रक्रिया, कार्य पूर्ण करने की समयावधि, भुगतान की शर्तें एवं आवंटन से सम्बंधित अन्य प्रकरणों को स्थापित करती है। नोएडा के मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) द्वारा प्रत्येक योजना के लिये स्थापित भूखण्ड आवंटन समिति, विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत नोएडा को प्राप्त आवेदनों का परीक्षण करती है। भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा की गयी संस्तुति के आधार पर औपचारिक रूप से सीईओ नोएडा द्वारा आवंटनों का अनुमोदन किया जाता है।

नोएडा में, परिसम्पत्तियों की कुछ निश्चित श्रेणियाँ जैसे ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक एवं स्पोर्ट्स सिटी इत्यादि को निविदा के आधार पर आवंटित किया जाता है जबकि अन्य जैसे संस्थागत, फार्म हाउस एवं औद्योगिक भूखण्ड, भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा साक्षात्कार के आधार पर आवंटित किये जाते हैं। निविदा/साक्षात्कार के आधार पर आवंटन में अंगीकृत की गयी प्रक्रिया अनुवर्ती प्रस्तरों में वर्णित है।

निविदा के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक और स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों को नियत आरक्षित मूल्य के विरूद्ध उच्चतम निविदादाता को आवंटित किया जाता है। निविदायें आमंत्रित कर किये जाने वाले आवंटनों के सन्दर्भ में, योजना के प्रकाशन से लेकर अनुश्रवण एवं आवंटन पश्चात् अनुपालन तक के चरणों की प्रक्रिया **चार्ट 5.2** में दर्शायी गयी है।

चार्ट 5.2: निविदा के आधार पर आवंटन एवं आवंटन पश्चात् अनुश्रवण की प्रक्रिया

विवरणिका के नियमों एवं शर्तों का अन्तिमीकरण

- योजना के प्रकाशन के लिए विवरणिका के नियमों और शर्तों जिसमें निविदा प्रस्तुत करने के लिए तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता/पात्रता, आवंटन विधि, कार्य पूर्ण करने की समयावधि, भुगतान शर्तें, उप–पट्टा, निरस्तीकरण इत्यादि सम्मिलित हैं, का अन्तिमीकरण।

योजना का प्रमोचन

- निविदायें नोएडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य के विरूद्ध, दो निविदा प्रणाली (छोटे वाणिज्यिक सम्पत्तियों को छोड़कर जो एकल चरण निविदा पर आवंटित किए गये) जैसे तकनीकी निविदा एवं वित्तीय निविदा के अन्तर्गत आमंत्रित की जाती हैं।

निविदा का मूल्यांकन

- निविदाओं का मूल्यांकन उ.प्र. इंडस्ट्रियल कंसल्टेंट्स लिमिटेड (यूपिको) द्वारा निर्धारित तकनीकी और वित्तीय मापदण्डों के विरूद्ध जैसे नेट वर्थ, करदान क्षमता, कुल व्यापार एवं पूर्व कार्य के आधार पर किया जाता है जो अपनी आख्या भूखण्ड आवंटन समिति को प्रस्तुत करती है।

आवंटन के लिए संस्तुति एवं अनुमोदन

- उन निविदादाताओं की वित्तीय निविदा, जो तकनीकी निविदा में अर्ह पाये जाते हैं, खोली जाती है। भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा विशिष्ट भूखण्ड के आवंटन के लिए आरक्षित मूल्य के विरूद्ध उच्चतम निविदा करने वाले की संस्तुति की जाती है जिसे नोएडा के सीईओ द्वारा अनुमोदित किया जाता है।

स्वीकृति सह आरक्षण एवं आवंटन पत्र निर्गत करना

- ग्रुप हाउसिंग परिसम्पत्तियों के मामले में सीईओ द्वारा अनुमोदन के बाद, स्वीकृति सह आरक्षण पत्र 30 दिनों के अन्दर आरक्षण धनराशि जमा करने के लिए निर्गत किया जाता है। आरक्षण धनराशि प्राप्त हो जाने पर, नोएडा आवेदकों के पक्ष में निर्धारित समय में आवंटन धनराशि जमा करने एवं शेष धनराशि किश्तों में जमा करने हेतु आवंटन पत्र निर्गत करता है।
- वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के प्रकरण में नोएडा आवेदक के पक्ष में आवंटन पत्र निर्धारित समय के अन्दर आवंटन धनराशि एवं शेष धनराशि किश्तों में जमा करने हेतु निर्गत करता है।

पट्टा विलेख का निष्पादन

- निर्धारित आवंटन धनराशि प्राप्त हो जाने पर, निर्धारित समय में पट्टा विलेख निष्पादित की जाती है। पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड का भौतिक कब्जा दिया जाता है।

भवन योजना एवं मानचित्रों का अनुमोदन

- पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात्, आवंटी भवन योजना एवं मानचित्रों की स्वीकृति प्राप्त करता है और अनुमोदित योजना के अनुसार भवन का निर्माण करता है।

परियोजना का पूर्ण होना

- योजना विवरणिका में निर्धारित अवधि के अन्दर परियोजना को पूर्ण किया जाना आवश्यक है, जिसमें विफलता अर्थदण्ड को आकर्षित करती है।
- परियोजना के पूर्ण होने (चरण वार/सम्पूर्ण परियोजना) के पश्चात, कब्जा (चरण–वार)/पूर्णता के प्रमाण पत्रों को निर्गत किया जाता है एवं इकाइयों को अंतिम क्रेताओं को उप–पट्टा करने के लिए अनुमति दी जाती है।

(स्रोतः नोएडा की आवंटन पत्रावलियाँ)

साक्षात्कार के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

4,000 वर्ग मीटर से कम आकार के औद्योगिक भूखण्डों को छोड़ कर जो कि लॉटरी के माध्यम से आवंटित किये जाते हैं, संस्थागत, फार्म हाउस एवं औद्योगिक भूखण्ड, साक्षात्कार में सफल रहे आवेदकों को भूमि की निर्धारित दरों पर आवंटित किये जाते हैं। योजना के प्रकाशन से लेकर अनुश्रवण एवं साक्षात्कार के माध्यम से आवंटन करने के संदर्भ में आवंटन पश्चात अनुपालन तक की प्रक्रिया के चरणों को **चार्ट 5.3** में दर्शाया गया है:

चार्ट 5.3: साक्षात्कार के आधार पर आवंटन एवं आवंटन पश्चात अनुश्रवण की प्रक्रिया

योजनाओं का प्रमोचन

- भूखण्डों के आवंटन के लिए, नोएडा बाजार की मांग का आंकलन करता है एवं तदानुसार योजना के अन्तर्गत सेक्टर एवं क्षेत्र का निर्धारण किया जाता है। इसके पश्चात, नोएडा द्वारा बोर्ड की स्वीकृति से योजना तैयार की जाती है। नोएडा विशिष्ट अवधि या ओपन एंडेड योजना (ओईएस) के लिए योजनाएं प्रकाशित करके आवेदन आमंत्रित करता है।

आवेदनों का परीक्षण

- प्राप्त आवेदनों को यूपिको द्वारा जाँचा जाता है, जो कि आवेदनों के परीक्षण के लिए सलाहकार है एवं यह सुनिश्चित करता है कि सभी आवश्यक औपचारिकताएं एवं अभिलेख पूर्ण हैं।

भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आवेदक उद्यमियों का साक्षात्कार

- भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आवेदकों को साक्षात्कार के लिए बुलाया जाता है। साक्षात्कार एवं परियोजना प्रस्तुतिकरण के समय भूखण्ड आवंटन समिति यूपिको की स्क्रीनिंग आख्या पर विचार करती है।

आवंटन के लिए संस्तुति एवं अनुमोदन

- भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा सफल आवेदकों की संस्तुति विशिष्ट भूखण्डों के आवंटन के लिए की जाती है, जो नोएडा के सीईओ द्वारा अनुमोदित की जाती है।

आवंटन पत्र निर्गत करना

- सीईओ के अनुमोदन के उपरान्त सफल आवेदकों के पक्ष में आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है।

पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु चेकलिस्ट निर्गत करना

- आवेदन पत्र निर्गत होने के पश्चात, आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए 30 दिन समय देते हुये पूर्ण की जाने वाली औपचारिकताओं/आवश्यकताओं की एक चेकलिस्ट/जाँच सूची निर्गत की जाती है।

भवन योजना एवं मानचित्रों का अनुमोदन

- पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् आवंटी नोएडा से भवन योजना एवं मानचित्रों का अनुमोदन प्राप्त करता है एवं अनुमोदित योजना के अनुसार भवन का निर्माण करता है।

आवंटन, पट्टा विलेख व भवन योजना के नियमों एवं शर्तों के अनुपालन का अनुश्रवण

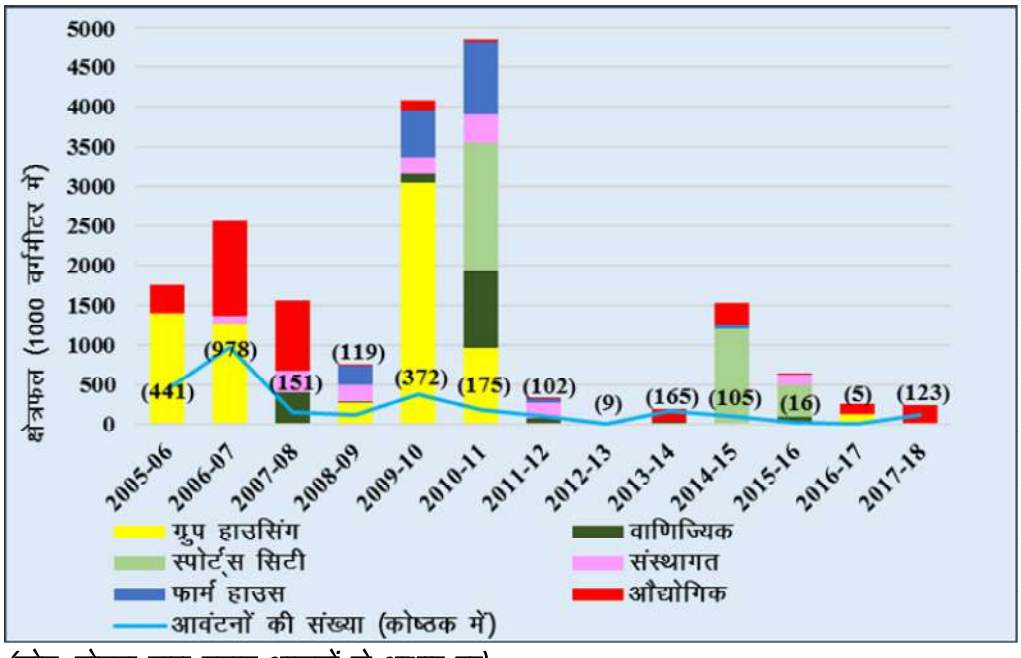
- पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् आवंटी अपनी परियोजना स्थापित करता है एवं नोएडा की देयताओं का भुगतान करता है। नोएडा का नियोजन विंग भवन के पूर्ण होने में भवन योजना का अनुपालन सुनिश्चित कराने के लिए उत्तरदायी है एवं सम्बंधित आवंटन विंग, आवंटन एवं पट्टा विलेख के नियमों और शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित कराने के लिए उत्तरदायी है।

(स्रोतः नोएडा की आवंटन पत्रावलियाँ)

आवंटन की स्थिति

2. वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान, नोएडा ने विभिन्न श्रेणियों[1] (आवासीय आवंटन को छोड़कर) के अन्तर्गत 188.34 लाख वर्गमीटर माप की 2,761 परिसम्पत्तियों का आवंटन किया। वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान उक्त श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन की स्थिति को **चार्ट 5.4** में दर्शाया गया है:

चार्ट 5.4: वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान भूखण्डों का आवंटन



(स्रोतः नोएडा द्वारा प्रदत्त आकड़ों के आधार पर)

[1] ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक, स्पोर्ट्स सिटी, संस्थागत, फार्म हाउस एवं औद्योगिक श्रेणियाँ।

उपरोक्त चार्ट से यह स्पष्ट होता है कि:

- 188.34 लाख वर्गमीटर के कुल आवंटन में, उद्योगों के लिए केवल 18.38 प्रतिशत (34.62 लाख वर्गमीटर) आवंटन सम्मिलित था जबकि शेष 81.62 प्रतिशत अन्य जैसे ग्रुप हाउसिंग 37.72 प्रतिशत (71.03 लाख वर्गमीटर), वाणिज्यिक 8.94 प्रतिशत (16.84 लाख वर्गमीटर), स्पोर्ट्स सिटी 17.07 प्रतिशत (32.14 लाख वर्गमीटर), संस्थागत 8.14 प्रतिशत (15.33 लाख वर्गमीटर) एवं फार्म हाउस 9.75 प्रतिशत (18.37 लाख वर्गमीटर) के लिए था;
- क्षेत्रफल की दृष्टि से उच्चतम आवंटन 89.54 लाख वर्गमीटर क्षेत्रफल के साथ केवल दो वर्षों (2009–11) में किया गया। यह वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान कुल आवंटन का 47.54 प्रतिशत होता है;
- ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के अधिकांश आवंटन अर्थात् 98.22 प्रतिशत, क्षेत्रफल के सन्दर्भ में केवल 2010–11 तक कर दिये गये;
- वित्तीय वर्ष 2010–11 में स्पोर्ट्स सिटी के आवंटन अपने उच्चतम स्तर पर थे;
- औद्योगिक आवंटन वर्ष 2005–06 से 2007–08 की अवधि के दौरान केंद्रित थे, जिसमें कुल औद्योगिक आवंटन का 70.14 प्रतिशत आवंटन हुआ, एवं
- संस्थागत आवंटन क्षेत्रफल की दृष्टि से अधिकांशतः वर्ष 2006–07 से 2011–12 की अवधि के दौरान थे।

इस अध्याय की विषय–वस्तु

3. इस अध्याय में चार खण्ड हैं। ये खण्ड, निम्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन से सम्बंधित हैं:

- अध्याय 5.1: ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन;
- अध्याय 5.2: वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन (स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों सहित);
- अध्याय 5.3: संस्थागत परिसम्पत्तियों का आवंटन (फार्म हाउस भूखण्डों सहित); एवं
- अध्याय 5.4: औद्योगिक परिसम्पत्तियों का आवंटन।

परिसम्पत्तियों के आवंटन में समान अनियमितातायें

4. लेखापरीक्षा ने नमूना जाँच में सभी आवंटन श्रेणियों में आवंटन की प्रक्रिया एवं आवंटन–पश्चात अनुपालनों में गंभीर अनियमिततायें पायीं। इनकी चर्चा अध्याय 5.1 से 5.4 में विस्तार से की गयी है। आवंटन की विभिन्न श्रेणियों में समान प्रकृति की कई अनियमिततायें देखी गयी। यद्यपि आवंटन से सम्बंधित अध्यायों में इनकी चर्चा विस्तार से की गयी है, उनमें से कुछ मुद्दे जो आवंटन की विभिन्न श्रेणियों में एक सामान्य सूत्र है, को विशिष्टता से अनुवर्ती प्रस्तरों में दर्शाया गया है–

i. **आवंटन की नियम एवं शर्तें:** जैसा कि ऊपर बताया गया है, आवंटन के नियम एवं शर्तें सम्बंधित योजना विवरणिका में उल्लिखित किये जाते हैं। योजना की विवरणिका एक महत्वपूर्ण अभिलेख होने के कारण योजना के प्रकाशित होने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित होनी चाहिये। आवंटन के नियमों एवं शर्तों में आगे होने वाले परिवर्तन भी बोर्ड से अनुमोदित होने चाहिये। तथापि, देखा गया कि ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक श्रेणियों की अधिकांश योजनाओं को बोर्ड से अनुमोदित नहीं कराया गया जो इंगित करता है कि योजनाओं को लागू करने से पूर्व आवंटन से सम्बंधित नियम एवं शर्तों में होने वाले परिवर्तनों से बोर्ड को अवगत नहीं कराया गया।

अग्रेतर, आवंटन के लिए नियम एवं शर्तें, जैसा कई श्रेणियों के विवरणिका में परिभाषित किये गये थे, दर्शाते हैं कि किस प्रकार कुछ नियमो को शिथिल किया गया और मापदण्ड अक्सर विरोधाभासी या त्रुटिपूर्ण थे जिससे उनके दुरूप्रयोग/मिथ्या प्रस्तुती को प्रोत्साहन मिला। ऐसे दृष्टान्त ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक श्रेणियों से सम्बंधित विवरणिका में देखे गये।

ii. **नोएडा द्वारा निविदाओं का मूल्यांकनः** ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के कई प्रकरणों में ऐसी कम्पनियों को आवंटन किये गये जो कि निविदा प्रक्रिया की तकनीकी अर्हता तक को पूरा करने में असफल थे। ऐसे प्रकरणों में आवंटन करना/पर विचार करना तो दूर, मानक सरकारी खरीद सिद्धान्तों के अनुसार वित्तीय निविदायें ही नहीं खोली जानी चाहिए थी। इसी प्रकार, संस्थागत श्रेणी में उन कम्पनियों जिनका आवेदन की तिथि पर निगमीकरण भी नही हुआ था, को आवंटन कर दिया गया।

iii. **भूखण्ड आवंटन समिति की भूमिकाः** संस्थागत एवं औद्योगिक श्रेणियों में दृष्टान्त देखे गये कि जहां भूखण्ड आवंटन समिति को प्रकरणों की जाँच करने एवं आवंटन के लिए संस्तुति करने का कार्य सौंपा गया था, स्थापित मापदण्डों की खुले तौर पर अनदेखी/अवहेलना की गयी एवं उन प्रकरणों में, जहाँ आवेदनों की सूक्ष्म–परीक्षा के लिए नियुक्त सलाहकार ने नकारात्मक आख्या दी थी, में भी आवंटन प्रस्तावित किया गया। संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत किये गये आवंटन में भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा तथ्यों के मिथ्या–प्रस्तुतिकरण एवं जानबूझकर तथ्यों के छिपाने के दृष्टान्त भी देखे गये।

iv. **भूखण्डों के हस्तांतरणः** नोएडा द्वारा भूखण्डों के आवंटन के बाद ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक श्रेणियों में, जहाँ नोएडा को अधिकतर प्रकरणों में बड़ी बकाया राशि देय थी, आवंटन के नियम एवं शर्तों की अवहेलना के साथ बाद में हस्तांतरण की अनुमति, परियोजना से मुख्य सदस्यों के बहिर्गमन का प्रकरण देखा गया। सभी श्रेणियों के कई प्रकरणों में अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) शुल्क प्रभारित नहीं किया गया।

v. **भूखण्डों का उप–विभाजनः** आवंटित भूखण्ड आवंटियों द्वारा बिना किसी आधार के उप–विभाजित किये गये एवं नोएडा ने इन उप–आवंटियों को मान्यता दी, परिणामस्वरूप, भूखण्डों का व्यापार हुआ बजाय उसके विकास के एवं इसके फलस्वरूप ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक श्रेणियों में परियोजनाओं की अपूर्णता देखी गयी। वास्तव में, भूखण्डों के उप–विभाजन का प्रसार वाणिज्यिक श्रेणी (स्पोर्ट्स सिटी) में इतना व्यापक था कि खेल की आधारभूत संरचना जैसे कि गोल्फ कोर्स एवं क्रिकेट स्टेडियम बनाने के उद्देश्य प्राप्त होने असंभव हो गये।

vi. **भूमि का आवंटनः** सभी श्रेणियों में, बाधा मुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित किये बिना ही आवंटन किये गये। प्रवर्तन शाखा के अभाव में, नोएडा औद्योगिक एवं आईटी भूखण्डों पर वाणिज्यिक क्रियाकलाप रोकने में असफल रहा।

vii. **भुगतान सम्बन्धी मुद्देः** औद्योगिक श्रेणी में आवंटियों द्वारा किये गये भुगतानों के सत्यापन का अभाव था। ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक श्रेणियों में देयताओं के लम्बित होने के बावजूद आवंटन किये गये। वाणिज्यिक एवं संस्थागत श्रेणियों में देयताओं के अनियमित पुनर्निर्धारण के दृष्टान्त भी देखे गये। नोएडा ने आवंटियों द्वारा भुगतान में चूक को अनुमति देकर सतर्कता में कमी को प्रदर्शित किया।

viii. **बंधक अनुमति प्रदान करनाः** ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक श्रेणियों के आबंटियों को भूखण्डों को बंधक रखने की अनुमति नोएडा के देयताओं के भुगतान नहीं करने के बावजूद दी गई। परिणामस्वरूप, लम्बित देयताओं में तीव्र वृद्धि हुयी। ऐसे

प्रकरणों में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने कहा[2] कि ''प्रमोटरों के द्वारा की जा रही धोखाधड़ी को जारी रखने के लिये प्रीमियम पट्टा धनराशि इत्यादि के भुगतान के बिना बंधक की सशर्त अनुमति जारी की गयी थी।'' जिसके परिणामस्वरूप, बड़े पैमाने पर जनता अधूरी/अपूर्ण परियोजनाओं से त्रस्त है जहां उन्होंने अपने जीवन की बचत का निवेश किया एवं नोएडा भारी बकाये के बोझ से ग्रस्त हैं।

आगामी अध्याय आवंटित परिसम्पत्तियों के विकास की स्थिति, इसके पीछे के कारणों एवं उस पर सरकार तथा नोएडा की प्रतिक्रिया को प्रदर्शित करते हैं।

[2] रिट याचिका (सी) 940/2017 बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ।

अध्याय–V (5.1)
ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

5.1 ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन

प्रस्तावना

5.1.1 नोएडा भवन विनियमावली, 2010 के अनुसार, 'ग्रुप हाउसिंग' का तात्पर्य या तो आवासीय फ्लैट्स या फ्लैटों के समूह एवं बुनियादी सुविधाओं जैसे पार्किंग, पार्क, सुविधा दुकान एवं सार्वजनिक सुविधाओं इत्यादि के साथ स्वतन्त्र घर/विला को सम्मिलित करता एक परिसर है जिसका आकार 2000 वर्गमीटर से कम न हो।

आवंटन की प्रक्रिया

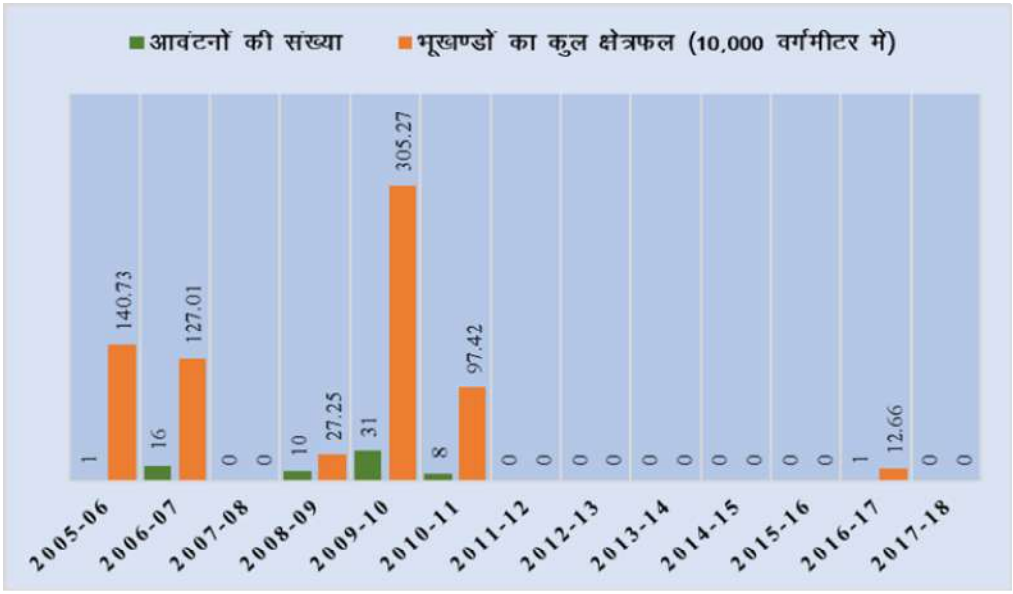
5.1.2 नोएडा द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन क्लोज एन्डेड योजनाओं के माध्यम से किया गया, जिसमें योजना में आवंटन के लिए उपलब्ध भूखण्डों की संख्या एवं माप निर्दिष्ट किया गया था एवं ये योजनायें एक विशिष्ट अवधि के लिए खुली रहती थी जिसके दौरान निविदायें स्वीकार की गयी। भूखण्डों के आवंटन की प्रक्रिया को **अध्याय 5 के चार्ट 5.1** में सविस्तार वर्णित किया गया है।

नोएडा का ग्रुप हाउसिंग विंग भूखण्डों के आवंटन एवं आवंटन–पश्चात अनुपालनों के अनुश्रवण को कार्य करता है। नोएडा का नियोजन विंग भवन पूर्णता से सम्बन्धित अनुपालनों के अनुश्रवण के लिए उत्तरदायी है एवं वित्त विंग आवंटन से सम्बन्धित वित्तीय प्रकरणों के लिए उत्तरदायी है।

नोएडा में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन की स्थिति

5.1.3 नोएडा द्वारा वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि में ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के अन्तर्गत भूखण्डों के वर्ष–वार आवंटन की स्थिति **चार्ट 5.1.1** में दर्शायी गयी है:

चार्ट 5.1.1: ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के सापेक्ष वर्ष–वार आवंटन का विवरण



स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त चार्ट से सुस्पष्ट है कि, वर्ष 2009–10 की अवधि में क्षेत्रफल के आधार पर 42.98 प्रतिशत आवंटन एवं संख्या के आधार पर 46.27 प्रतिशत आवंटन किये गये। लेखापरीक्षा अवधि (2005–2018) के दौरान, नोएडा द्वारा 28 योजनाएं लायीं गयीं जिनमें से 24 योजनाओं में आवंटन किये गये।

इस श्रेणी के अन्तर्गत योजना–वार आवंटनों की समग्र स्थिति एवं भूखण्डों/उप–विभाजित भूखण्डों के लिए आकुपेंसी प्रमाणपत्र (ओसी) निर्गत करने के सन्दर्भ में पूर्णता की स्थिति को **तालिका 5.1.1** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.1.1: ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए वर्ष–वार योजनाओं का विवरण

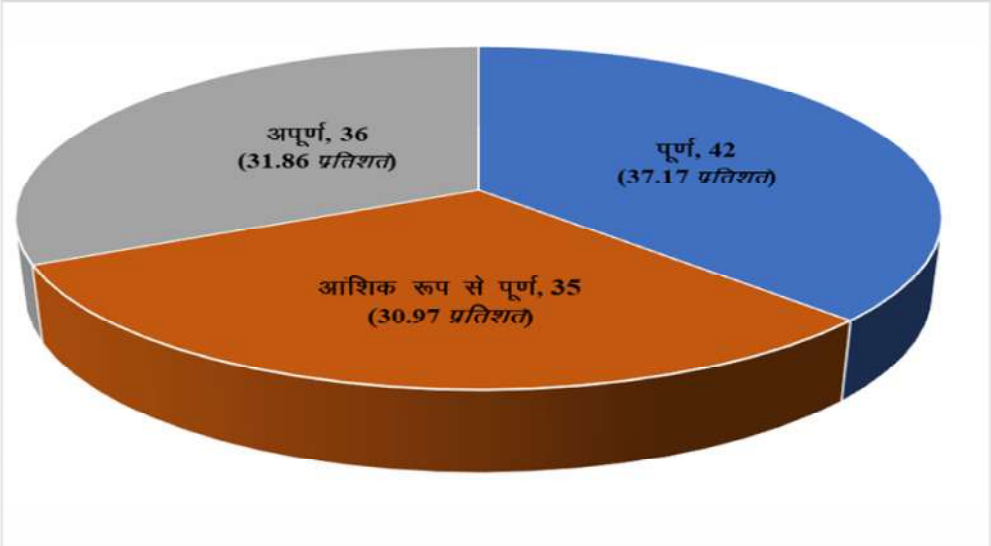
क्रं0 सं0	वर्ष	योजना का विवरण	भूखण्डों की संख्या		आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	31 मार्च 2020 के अनुसार स्थिति	स्वीकृत/अनुमोदित फ्लैटों की संख्या	फ्लैटों की संख्या जिनके लिए ओसी निर्गत हुई
			आवंटित	उप–विभाजित					
1	2005-06	जीएच-2006 (एक्सप्रेस सिटी 96, 97 एंड 98)	1	1	14,07,328	1,622.84	ओसी निर्गत नहीं	897	0
2	2006-07	जीएच -2006 (2)	1	1	37,700	75.81	पूर्ण	737	737
3		जीएच -2006 (3)	2	2	1,30,924.65	185.33	पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–1	2,424	1,257
4		जीएच -2006 (4)	2	2	2,19,020.12	411.21	आंशिक पूर्ण–2	4,330	3,514
5		जीएच -2006 (6)	6	6	75,839.56	196.91	पूर्ण–3, आंशिक पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–2	1,167	659
6		जीएच -2006 (7)	1	1	54,169	98.05	ओसी निर्गत नहीं	892	0
7		जीएच -2007 (1)	2	2	2,47,279.27	427.28	ओसी निर्गत नहीं–2	4,065	0
8		जीएच -2007 (2)	2	2	5,05,144	881.47	ओसी निर्गत नहीं–2	3,784	0
9	2008-09	जीएच -2008 (I)	7	7	72,420.84	213.39	पूर्ण–6, ओसी निर्गत नहीं–1	1,775	1,454
10		जीएच -2008 (II)	2	2	80,087	168.18	आंशिक पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–1	1,655	366
11		जीएच -2008 (III)	1	1	1,20,009	252.02	आंशिक पूर्ण	3,146	2,618
12	2009-10	जीएच -2009 (II)	3	3	2,45,669.75	509.55	पूर्ण–1, आंशिक पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–1	7,750	6,005
13		जीएच -2009 (III)	3	3	1,54,915	366.58	पूर्ण–1, आंशिक पूर्ण–2	5,063	3,040
14		जीएच -2009(V)	1	12	5,99,999.54	1,013.15	पूर्ण–3, आंशिक पूर्ण–6, ओसी निर्गत नहीं–3	9,077	5,469
15		जीएच -2009 (VI)	4	4	3,36,306	726.14	पूर्ण–1, आंशिक पूर्ण–3	9,673	4,184

क्रं0 सं0	वर्ष	योजना का विवरण	भूखण्डों की संख्या		आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	31 मार्च 2020 के अनुसार स्थिति	स्वीकृत/ अनुमोदित फ्लैटों की संख्या	फ्लैटों की संख्या जिनके लिए ओसी निर्गत हुई
			आवंटित	उप–विभाजित					
16		जीएच -2009 (VII)	3	3	2,00,779.67	412.56	आंशिक पूर्ण–3	5,933	4,410
17		जीएच -2009 (VIII)	7	14	6,04,747.48	1,253.21	पूर्ण–11, ओसी निर्गत नहीं–3	16,440	8,861
18		जीएच -2010 (I)	7	17	7,05,866.84	1,481.89	पूर्ण–6, आंशिक पूर्ण–6, ओसी निर्गत नहीं–5	15,528	11,847
19		जीएच -2010 (II)	3	7	2,04,395.50	424.14	पूर्ण–4, आंशिक पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–2	6,047	4,137
20	2010-11	जीएच -2010 (III)	3	8	5,59,011.16	1,319.00	पूर्ण–2, आंशिक पूर्ण–6	18,754	10,880
21		जीएच -2010 (IV)	2	5	1,18,225.53	321.55	पूर्ण–1, आंशिक पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–3	3,030	737
22		जीएच -2010 (V)	1	4	96,742	228.69	ओसी निर्गत नहीं–4	968	0
23		जीएच -2011 (I)	2	3	2,00,247.28	471.78	पूर्ण–1, आंशिक पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–1	6,870	2,522
24	2016-17	जीएच -2016-17	1	3	1,26,600	990.00	ओसी निर्गत नहीं–3	मानचित्र अनुमोदित नहीं	0
		कुल योग	**67**	**113**	**71,03,427.19**	**14,050.73**	**पूर्ण–42, आंशिक पूर्ण–35, ओसी निर्गत नहीं–36**	**1,30,005**	**72,697**

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

इस प्रकार, इन 24 योजनाओं में 67 भूखण्डों (क्षेत्रफल 71.03 लाख वर्गमीटर) को ₹ 14,050.73 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया गया। आवंटियों ने, बदले में, इन भूखण्डों को नोएडा की अनुमति से 113 परिसम्पत्तियों में उप–विभाजित किया, जिसके विरूद्ध 31 मार्च 2020 तक 96 भूखण्डों के लिए नोएडा का बकाया ₹ 18,633.21 करोड़ प्राप्ति हेतु लम्बित था। पूर्ण (सभी टावरों के लिए ओसी निर्गत), आंशिक रूप से पूर्ण (कुछ टावरों के लिए ओसी निर्गत) एवं अपूर्ण पड़ी परियोजनाओं (किसी टावर के लिए ओसी निर्गत नहीं) की स्थिति (31 मार्च 2020 तक) **चार्ट 5.1.2** में दर्शायी गयी है।

चार्ट 5.1.2: ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं की पूर्ण होने की स्थिति



स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिका से यह सुस्पष्ट है कि कुल परियोजनाओं में से केवल 37.17 प्रतिशत ही पूर्ण की गयी, 30.97 प्रतिशत आंशिक रूप से पूर्ण थी एवं 31.86 प्रतिशत 31 मार्च 2020 तक अपूर्ण रहीं। परियोजना की पूर्णता सभी निर्धारित आवश्यकताओं के अनुपालन की जाँच के पश्चात नियोजन विंग से निर्माण के पूर्ण होने के अनुमोदन को दर्शाता है। इन 113 भूखण्डों पर नोएडा द्वारा स्वीकृत किये गये फ्लैटों के पूर्ण होने की स्थिति को **तालिका 5.1.2** में वर्णित किया गया है।

तालिका 5.1.2: ग्रुप हाउसिंग योजना के फ्लैटों के पूर्ण होने की स्थिति 31 मार्च 2020 के अनुसार

क्रम सं0.	विवरण	फ्लैटों की संख्या
1	स्वीकृत फ्लैटों की संख्या	1,30,005
2	फ्लैटों की संख्या जिनके लिए ओसी निर्गत किये गये	72,697
3	फ्लैटों की संख्या जिनके लिए उप–पट्टा विलेख की अनुमति दी गयी	43,438
4	फ्लैटों की संख्या जिनके उप–पट्टा विलेख निष्पादित किये गये	42,221

स्रोतः सूचना नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गई

उपरोक्त तालिका से यह सुस्पष्ट है कि, कुल स्वीकृत फ्लैटों (1,30,005) में से, 31 मार्च 2020 तक नोएडा द्वारा ओसी केवल 55.92 प्रतिशत फ्लैटों (72,697) के लिए ही जारी किये गये थे जो दर्शाता है कि बिल्डरों ने इन फ्लैटों को पूर्ण कर दिया था। इन पूर्ण फ्लैटों में से, बिल्डरों द्वारा देयताओं में चूक के कारण केवल 59.75 प्रतिशत (43438) फ्लैटों के उप–पट्टे की अनुमति दी गयी। उपरोक्त तालिका से यह भी सुस्पष्ट है कि अधिकांश आवंटन 2010–11 तक करने के बावजूद भी फ्लैटों के 44.08 प्रतिशत (57,308) का आठ वर्ष से अधिक व्यतीत होने के पश्चात भी पूर्ण होना अभी लम्बित है।

फ्लैटों के अंतरण में अत्यधिक विलम्ब के दृष्टिगत, फ्लैटों के अंतरण में देरी/अंतरण नहीं होने के कारण गृह क्रेताओं को हुई परेशानी से सम्बन्धित मुद्दों पर विभिन्न मंचों पर चर्चा हुई। इस सन्दर्भ में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने आम्रपाली बिल्डर से सम्बंधित प्रकरणों में बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत का संघ एवं अन्य[1] के प्रकरण में जुलाई 2019 में एक निर्णय दिया। प्रकरण के तथ्य और माननीय उच्चतम न्यायालय की टिप्पणी निम्नानुसार हैं:

[1] रिट याचिका (सी) 940/2017

2011 में, नोएडा और ग्रेटर नोएडा में आवास के लिए विभिन्न अचल सम्पत्ति परियोजनायें प्रारम्भ की गयी। विभिन्न परियोजनाओं में, आम्रपाली समूह की कम्पनियों ने लगभग 42,000 फ्लैटों का निर्माण करना प्रस्तावित किया। इन योजनाओं के अन्तर्गत, यह आश्वासन दिया गया था कि कब्जे का अंतरण 36 महीनों में कर दिया जायेगा। कब्जे देने की कई पुनरीक्षित तिथियां एकतरफा नियत की गयीं परन्तु वे फ्लैटों के अंतरण में विफल रहे। इसके अतिरिक्त, बिल्डर ने प्राधिकरणों एवं बैंकों को भी धनराशि का भुगतान नहीं किया। 30 अप्रैल 2019 को अकेले नोएडा की देयता ₹ 2,191.38 करोड़ थी।

माननीय उच्चतम न्यायालय ने टिप्पणी की कि अकेले नोएडा में, 70 प्रतिशत से अधिक परियोजनाओं को पूर्ण नहीं किया गया जिन्हें बहुत पहले वर्ष 2008–09 में शुरू किया गया था एवं इन्हें तीन वर्षों के अन्दर पूर्ण किया जाना अपेक्षित था। वर्तमान प्रकरण में, माननीय उच्चतम न्यायालय ने माना कि यह प्रकरण बड़े जनहित के मुद्दे को प्रस्तुत करता है एव निर्णय दिया कि:

''जब नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों को अच्छी तरह से पता था कि वहां चूक थी तो अपने देयताओं के भुगतान के लिए जोर दिए बिना आम्रपाली ग्रुप को और भूमि आवंटित नहीं करते। दूसरी ओर, बिल्डरों द्वारा क्रियान्वित भूमि के भूखण्ड के उप–पट्टों की अनुमति देने का विकल्प प्राधिकरणों के पास नहीं था, जिसके कारण पट्टाधारकों को उनके द्वारा देय राशि का भुगतान किये बिना एक भारी धनराशि अर्जित करने की अनुमति मिली। प्राधिकरणों के अधिकारियों ने स्पष्ट रूप से लोक विश्वास के हनन का कार्य किया। उन्होंने चूककर्ता पट्टाधारकों को उसकी भूमि जिसकी देयताओं का भुगतान नहीं किया गया था, के उप–पट्टे द्वारा धनराशि अर्जित करने की अनुमति प्रदान किया। इस प्रकार, स्पष्टतः, प्रतीत होता है कि प्राधिकरणों के अधिकारियों ने बिल्डरों से प्रत्यक्ष मिली भगत करके कार्य किया एवं भूमि के भूखण्डों के उप–पट्टे की अनुमति देते समय प्राधिकरणों तथा गृह क्रेताओं की अनदेखी की। इससे यह समझ में आता है कि कैसे प्राधिकरणों के अधिकारियों ने प्रकरण के वास्तविक परिदृश्य में ऐसे उप–पट्टों की अनुमति दी जबकि बिल्डरों द्वारा निर्माण कार्य को बढ़ाने के मूल दायित्व का भी निर्वहन नहीं किया जा रहा था एवं प्रीमियम पट्टा धनराशि इत्यादि देयताओं का भुगतान नहीं कर रहे थे। प्राधिकरणों के अधिकारियों के कार्यकलाप से सम्बन्धित प्राधिकरणों की भूमि से बिल्डरों के अन्यायपूर्ण सम्वर्धन का प्रभाव पड़ा। यह एक पूर्णतः अवैध प्रयोग की अनुमति थी।''

''उन्होंने प्रत्येक शर्त का उल्लंघन किया परन्तु फिर भी प्राधिकरण सब कुछ माफ करने पर आमादा थी। यह प्राधिकरणों को दिये गये दायित्वों की सम्पूर्ण उपेक्षा को प्रदर्शित करता है।''

''नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों तथा बैंकों ने आम्रपाली ग्रुप द्वारा गृह क्रेताओं की धनराशि का विचलन एवं अन्य सम्पत्तियों का आधिपत्य प्राप्त करने की अनुमति दिया।''

"प्राधिकरणों को ऐसे प्रकरणों में सतर्क रहना चाहिए था एवं चूक को सहन नहीं करना चाहिए था। उन्हें अपनी अकर्मण्यता के लिए स्वयं को दोषी ठहराना चाहिए एवं बकाया राशि की वसूली के लिए अन्य परिसम्पत्तियों की बिक्री तथा प्रत्याभूतिदाता के विरूद्ध वसूली इत्यादि की प्रतीक्षा करनी चाहिए।"

"फॉरेंसिक लेखापरीक्षकों द्वारा प्रस्तुत फॉरेंसिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों एवं बैंकों के अधिकारियों की सक्रिय मिलीभगत से क्रेताओं के साथ एक गंभीर प्रकृति की धोखाधड़ी की गयी है।"

"नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण, परियोजना की प्रगति की समीक्षा एवं अनुश्रवण करने मे अत्यन्त लापरवाह रहे एवं पट्टाधारकों की मिलीभगत से बकाया राशि के भुगतान नहीं करने से सम्बन्धित कार्यवाही करने में विफल रहे तथा बकाया भुगतान के बिना समूह को अवैध रूप से भूमि का उप–पट्टा करने की समूह को अनुमति दी।"

प्रकरण के तथ्यों पर विचार करने के उपरान्त, माननीय न्यायालय ने नोएडा के बकाये के संदर्भ मे निर्णय दिया कि प्राधिकरणों को पट्टा विलेख के अन्तर्गत तय प्रीमियम एवं अन्य देय धनराशि, गृह क्रेताओं या सम्बन्धित परियोजनाओं से वसूल नहीं किया जा सकता तथा दूसरे काम में लगाई गई धनराशि से बनायी गयी परिसम्पत्तियों से वसूली की जाये।

उपरोक्त प्रकरण में ऐतिहासिक निर्णय ने रियल स्टेट सेक्टर को परेशान करने वाले मुद्दों को केंद्र में ला दिया एवं इन मुद्दों से निपटने के लिए एक कार्यप्रणाली को स्थापित भी किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा द्वारा किये गये कई आवंटनों में अपूर्ण और नोएडा के बड़े लम्बित बकाए के समान मुद्दे मौजूद थे। इसके पीछे के कारणों पर चर्चा आगामी अनुभागों में की गयी है।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र

5.1.4 लेखापरीक्षा ने 113 आवंटनों में से, 46 प्रकरणों का विश्लेषण नमूना आधार पर किया। लेखापरीक्षा ने स्वामित्व एवं आवंटी कम्पनियों की अंशधारिता तथा अंशों के हस्तांतरण के माध्यम से भूखण्डों के हस्तांतरण का विश्लेषण करने की दृष्टि से कम्पनियों के रजिस्ट्रार (आरओसी) से जानकारी प्राप्त की।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.1.5 नमूना प्रकरणों के परीक्षण के परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा परिणामों की चर्चा आगे आने वाले प्रस्तरों में की गयी है। इन लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है।

- प्रणालीगत कमियाँ (प्रस्तर 5.1.6 से 5.1.6.9 में वर्णित)।
- आवेदनों की छानबीन एवं आवंटनों में अनियमिततायें (प्रस्तर 5.1.7 से 5.1.7.5 में वर्णित)।
- उप–विभाजनो एवं हस्तांतरणों का प्रतिकूल प्रभाव (प्रस्तर 5.1.8 से 5.1.8.5 में वर्णित)
- भूमि विनियोजन से सम्बंधित आवंटन–पश्चात विसंगतियाँ (प्रस्तर 5.1.9 से 5.1.9.2 में वर्णित)
- ग्रुप हाउसिंग आवंटनों में वित्त विंग की विफलताएं (प्रस्तर 5.1.10 से 5.1.10.4 में वर्णित)

प्रणालीगत कमियाँ

5.1.6 योजना के प्रारम्भ होने से पहले नोएडा योजना की विवरणिका तैयार करता है, जो अन्य बातों के साथ–साथ निविदाओं के प्रस्तुतीकरण के लिए तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता के मापदण्ड एवं आवंटन, भुगतान तथा परियोजना के क्रियान्वयन हेतु सभी नियम और शर्तों को निर्धारित करता है। लेखापरीक्षा ने विवरणिका की शर्तों में निम्नलिखित विसंगतियां देखीं:

बोर्ड द्वारा नियम एवं शर्तों के बिना अनुमोदन के, योजना का आरम्भ

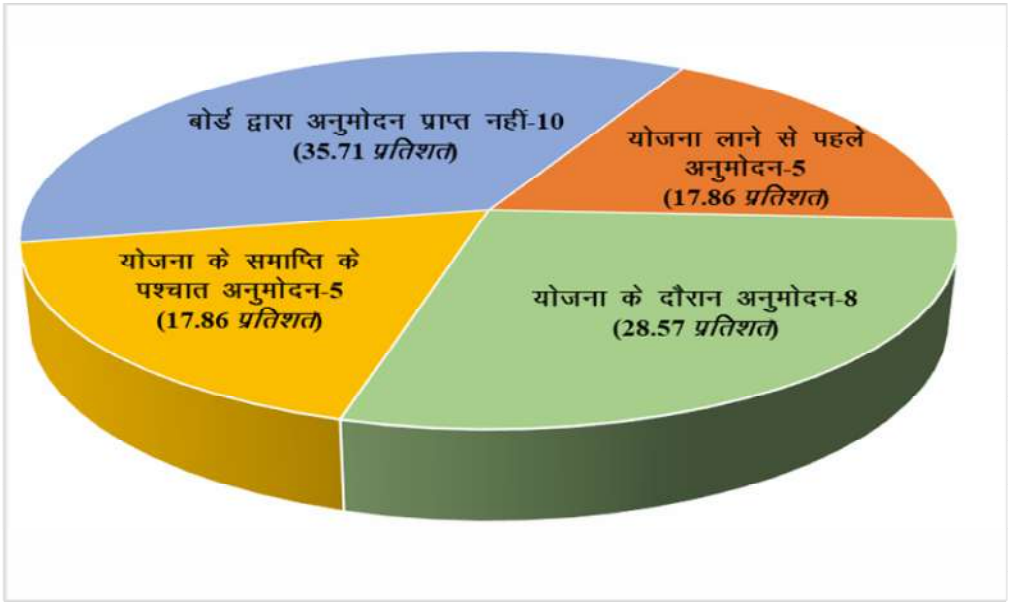
82 प्रतिशत योजनाओं में आरम्भ से पूर्व बोर्ड को योजना के नियम एवं शर्तों में परिवर्तन से अवगत नहीं कराया गया।

5.1.6.1 नोएडा का बोर्ड इसका सर्वोच्च निर्णय लेने वाली संस्था है। महत्वपूर्ण महत्व के प्रकरणों को बोर्ड के समक्ष विचाराधीन एवं अनुमोदन के लिए रखा जाना आवश्यक है। उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 की धारा 6 (2) (एफ) में प्राविधानित है कि भूमि के भूखण्डों का औद्योगिक, वाणिज्यिक या आवासीय प्रयोजनों के लिए आवंटन एवं हस्तांतरण या तो विक्रय या पट्टे या अन्य के द्वारा करना नोएडा के कार्यों में से एक है। आवंटन के संदर्भ में, योजना विवरणिका सबसे महत्वपूर्ण दस्तावेज है जो निविदा प्रक्रिया, आवंटन एवं परियोजना के क्रियान्वयन को

निर्धारित करती है। विवरणिका नोएडा के द्वारा निर्णीत आवंटन की नियम एवं शर्तों को निर्दिष्ट करता है। इसलिए, इसे योजना के आरम्भ से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित होना चाहिए। आवंटी बिल्डरों को विवरणिका के नियम और शर्तों के अनुसार निविदा देने की अपेक्षा की जाती है। इसलिए इस दस्तावेज को प्रस्ताव के निमंत्रण के बराबर किया जा सकता है जो भविष्य में परियोजना के निष्पादन के लिए आवंटी बिल्डर और नोएडा के बीच समझौते का आधार बन जाता है। इसके अलावा, विवरणिका के नियम और शर्तें भी आवंटी और गृह क्रेताओं[2] के मध्य समझौते का आधार बनती हैं। अंतर्निहित महत्व को ध्यान में रखते हुए योजनाओं के विवरणिका को योजना शुरू होने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए था। इसलिए आवंटन के नियम और शर्तों में बदलाव को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए था।

इन योजनाओ के बोर्ड द्वारा अनुमोदन की वास्तविक स्थिति एवं आरम्भ होने की अवधि **परिशिष्ट–5.1.1** में दी गयी है। अभिलेखों की जाँच में पता चला कि यद्यपि सभी योजनाओं की विवरणिका मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) द्वारा अनुमोदित थी, वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि में 28 योजनाओं में से केवल पाँच योजनाओं का ग्रुप हाउसिंग विंग द्वारा बोर्ड से योजना के आरम्भ से पूर्व अनुमोदन लिया गया था। अनुमोदन की समग्र स्थिति को **चार्ट 5.1.3** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.1.3: बोर्ड द्वारा ग्रुप हाउसिंग योजनाओं का अनुमोदन



स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त पाई–चार्ट से यह सुस्पष्ट है कि 82 प्रतिशत योजनाओं को अनुमोदन के लिए आरम्भ से पूर्व बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया। उपरोक्त में से, पाँच विवरणिकाओं के प्रकरण में जहाँ बोर्ड का कार्योत्तर अनुमोदन लिया गया, विलम्ब की अवधि योजना आरम्भ की तिथि से दो दिन से तीन माह की सीमा के बीच की थी। दस योजनाओं में, विवरणिकाओं को बोर्ड के कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी प्रस्तुत नहीं किया गया।

[2] नेहा अहलूवालिया बनाम मैसर्स ओमेक्स चण्डीगढ़ एक्सटेंशन के प्रकरण में राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, केंद्र शासित प्रदेश, चण्डीगढ़ ने माना (25.11.2019) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका अनुबंध का एक हिस्सा है। ब्रिगेडियर (सेवानिवृत्त) कमल सूद बनाम मैसर्स डीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड के प्रकरण में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने यह भी देखा कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका उस वचन का हिस्सा है जिस पर अनुबंध आधारित है।

यह तथ्य कि 82 प्रतिशत योजनायें आरम्भ से पूर्व बोर्ड से अनुमोदित नहीं थीं इंगित करता है कि बोर्ड को योजना के आरम्भ से पूर्व नियम और शर्तों में बदलाव से अवगत नहीं कराया गया। उपनियमों जैसे एस्क्रो खाता खोलना एवं एक किस्त के बराबर बैंक गारंटी का प्रावधान इत्यादि को सीईओ के अनुमोदन से बोर्ड के पूर्व आदेश का उल्क्रमित करते हुये हटा दिया गया (**प्रस्तर 5.1.6.6** एवं **5.1.6.7** में चर्चा की गयी है)। बोर्ड ने योजना विवरणिकाओं में सम्मिलित किये गये आवंटन के नियम और शर्तों को निर्धारित करने से सम्बंधित शक्तियों का प्रयोग नहीं किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना की नियम एवं शर्तों के निर्धारण एवं उसके विरूद्ध आवंटन, नोएडा के बोर्ड द्वारा निष्पादित कार्यकलापों के अति महत्वपूर्ण पहलुओं का गठन करता है। उपर्युक्त का विचार न करना, बोर्ड की ओर से नियंत्रण की विफलता बताता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 ने नोएडा को भूमि विक्रय, पट्टा एवं हस्तांतरित करने का अधिकार दिया है। फरवरी 1996 में हुई बोर्ड की 85वीं बैठक में बोर्ड ने सीईओ को योजना के नियम एवं शर्तों को निर्धारित करने, परिवर्तित करने एवं शिथिल करने तथा योजनाओं एवं आवंटनों के अनुमोदन हेतु अधिकृत किया था। यह कहा गया कि समय–समय पर, नोएडा का बोर्ड उपरोक्त कार्य के लिए सीईओ को अधिकृत करता है। इस प्रकार, योजना के आरम्भ से पूर्व बोर्ड की अनुमति प्राप्त करना आवश्यक नहीं था।

नोएडा ने लेखापरीक्षा द्वारा इंगित बोर्ड से योजनाओं का अनुमोदन न लेने सम्बंधी तथ्यों का खंडन नहीं किया। जबकि बोर्ड ने योजनाओं के अनुमोदन के लिए सीईओ को अधिकृत किया था, यह उल्लेखनीय है कि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित प्रकरणों (**प्रस्तर 5.1.6.6** से **5.1.6.7**) में योजनाओं के नियम एवं शर्तों में परिवर्तन को सम्मिलित करते हुए जो कि नोएडा के हित के विरूद्ध थे एवं पूर्व की 'अच्छी कार्यप्रणाली' से विचलन को भी सीईओ द्वारा अधिकृत किया गया। इस सम्बन्ध में एक प्रकरण एस्क्रो खाते एवं बैंक गारण्टी के उपनियम को बोर्ड के अनुमोदन के बिना हटाने का है। बोर्ड द्वारा सीईओ को अधिकारों का प्रत्यायोजन, जैसा कि उपरोक्त प्रकरणों से प्रदर्शित होता है, स्पष्ट रूप से लोक हित में नहीं है। इसके अतिरिक्त, वाणिज्यिक अध्याय के **प्रस्तर 5.2.6.1** में इस प्रकरण के उत्तर में नोएडा ने कहा कि सीईओ समिति द्वारा अनुशंसित नियम एवं शर्तों को अनुमोदित कर सकता है। सीईओ बोर्ड को अनुमोदन/अनुवर्ती अनुमोदन हेतु केवल उन्हीं प्रकरणों को भेजता है जिनमें योजना अथवा नीति के नियम एवं शर्तों में परिवर्तन का विषय शामिल हो। इस प्रकार, यह सुस्पष्ट है कि सभी नियम एवं शर्तों एवं उनके परिवर्तन बोर्ड द्वारा अनुमोदित होना चाहिए। यद्यपि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित प्रकरणों में बोर्ड का पूर्व अनुमोदन नहीं लिया गया।

वित्तीय अर्हता निर्धारण मापदण्डों को शिथिल कर आवंटन

5.1.6.2 विवरणिका में सम्मिलित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ–साथ आवेदकों द्वारा पूर्ण किये जाने वाले वित्तीय पात्रता मापदण्ड प्रदान करते हैं। ये मापदण्ड अंतिम तीन लेखा वर्षों की अवधि में अचल सम्पत्ति गतिविधियों से न्यूनतम नेट वर्थ, न्यूनतम साल्वेंसी तथा न्यूनतम टर्नओवर के संदर्भ में मौद्रिक सीमायें थी। अभिलेखों के विश्लेषण में पाया गया कि नोएडा ने अलग–अलग समयावधि के दौरान मापदण्डों को परिवर्तित किया जैसा कि **तालिका 5.1.3** में दिया गया है।

तालिका 5.1.3: निर्धारित किये गये वित्तीय अर्हता मापदण्ड

(₹ करोड़ में)

वर्ष	योजना संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	नेट वर्थ (सीमा)	साल्वेंसी (सीमा)	कुल टर्नओवर	अनुमोदन की स्थिति/ द्वारा
2006-07	जीएच–2006 (2)	40,000 से नीचे	20	12.50	150	सीईओ
	जीएच–2006 (3)	40,000-80,000	30	20	225	सीईओ
	जीएच–2006 (4)	80,000 से ऊपर	50	40	300	सीईओ

वर्ष	योजना संख्या	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	नेट वर्थ (सीमा)	साल्वेंसी (सीमा)	कुल टर्नओवर	अनुमोदन की स्थिति / द्वारा
	जीएच–2006 (6)	40,000 से नीचे	20	20	150	सीईओ
	जीएच–2006 (7)	40,000-80,000	50	50	225	सीईओ
	जीएच–2007 (1)	80,000 से ऊपर और 2,00,000 तक	100	100	600	सीईओ
	जीएच–2007 (2)	2,00,000 से ऊपर	150	150	900	सीईओ
2008-09	जीएच–2008 (I)	40,000 से नीचे	2.5	1	30	बोर्ड
	जीएच–2008 (II)	40,000-80,000	7.5	2	90	बोर्ड
	जीएच–2008 (III)	80,000 से ऊपर	50	10	300	बोर्ड
2009-11	जीएच–2009 (II) से जीएच–2011 (I)	सभी आकार के भूखण्डों के लिए (50,000 और उससे ऊपर)[3]	75	10	200	बोर्ड
2016-17	2016-17 (ग्रुप हाउसिंग-I)	1,26,600 का एक भूखण्ड	100	20	100	बोर्ड

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

अपगमन / मंदी को उद्धृत करते हुये वित्तीय अर्हता मापदण्ड को बहुत अधिक घटा कर नोएडा ने अपने स्वयं एवं अंतिम क्रेताओं के हितों को दांव पर लगाया एवं दूसरी तरफ बड़े आकार के भूखण्डों का प्रस्ताव दिया।

उपरोक्त तालिका से यह सुस्पष्ट है कि वर्ष 2006–07 से 2008–09 तक, विचाराधीन भूखण्डों के आकार का ध्यान रखते हुए वित्तीय अर्हता मापदण्ड में तेजी से कमी एवं परिवर्तन किये गये। यद्यपि, वर्ष 2009–11 के दौरान नोएडा ने भूखण्डों के सभी उपलब्ध आकारों 50,008 वर्गमीटर से 2,43,287.40 वर्गमीटर तक की सीमा के मध्य, के लिए वांछित मापदण्ड ₹ 75 करोड़, ₹ 10 करोड़ एवं ₹ 200 करोड़ क्रमशः न्यूनतम नेट वर्थ, न्यूनतम साल्वेंसी एवं न्यूनतम कुल टर्नओवर के लिए नियत किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि वित्तीय अर्हता के लिए एक निश्चित मापदण्ड रखने से बिल्डरों को बड़े आकार के भूखण्डों को संचित करने में समर्थ बनाया। चूंकि भूखण्ड के आकार से मापदण्ड का सम्बन्ध समाप्त कर दिया गया था, इसलिए ₹ 496.31 करोड़[4] का एक भूखण्ड ₹ 75 करोड़ के नेट वर्थ वाले बिल्डर को आवंटन हेतु उपलब्ध था, जो कि अत्यधिक अविवेकपूर्ण था। वर्ष 2009–10 एवं 2010–11 की अवधि के मध्य, ₹ 8,528.24 करोड़ के कुल प्रीमियम हेतु 40.27 लाख वर्गमीटर के कुल क्षेत्रफल के 39 भूखण्डों को 12 योजनाओं के माध्यम से आवंटित किया गया, जो कि वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि के कुल आवंटनों के 58.21 प्रतिशत को प्रदर्शित करता था। इन 39 आवंटनों में से, 11 आवंटन एक लाख वर्गमीटर से बड़े आकार के भूखण्डों के थे जिनमें भूखण्ड का मूल्य (भूमि प्रीमियम) ₹ 200 करोड़ से अधिक था तथा 39 भूखण्डों में से कोई भी भूखण्ड ₹ 102 करोड़ से कम के प्रीमियम पर आवंटित नहीं किया गया, फिर भी नोएडा ने नेट वर्थ हेतु मात्र ₹ 75 करोड़ का अर्हता मापदण्ड निश्चित किया, जो कि स्वयं में अपर्याप्त एवं आवेदित भूखण्ड के मूल्य के अनुरूप नहीं था।

इस प्रकार, वर्ष 2008–09 तक नोएडा ने आवंटित भूखण्डों के आकार के आधार पर वित्तीय अर्हता मापदण्ड निर्धारित किये थे। इसके पश्चात, 2009–11 के दौरान भूखण्ड के आकार को ध्यान रखे बिना इसे स्थिर बनाकर नोएडा ने बड़े भूखण्डों के लिए मापदण्डों को शिथिल कर दिया। ऐसा करने में, नोएडा ने अपने स्वयं के हितों एवं अंतिम क्रेताओं के भी हितों को दांव पर लगा दिया क्योंकि बिल्डर अब बिना उचित नेट वर्थ के बड़ी परियोजनाओं को सम्मिलित करते हुये बड़े भूखण्डों को संचित कर सकते थे। किया गया आवंटन और परियोजनाओं की स्थिति तालिका 5.1.1 में दर्शायी गयी है।

[3] इसमें इको–सिटी प्लॉट शामिल नहीं है क्योंकि इसमें मिश्रित उपयोग शामिल हैं।

[4] ₹ 20,400 प्रति वर्गमीटर की दर पर 2,43,287 वर्गमीटर क्षेत्रफल का भूखण्ड सं0 01 / 76।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि 125 वीं बोर्ड बैठक (अप्रैल 2005) में, बोर्ड ने परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए नियम एवं शर्तों के निर्धारण हेतु सीईओ को अधिकृत किया था। प्रचलित आर्थिक स्थितियों के दृष्टिगत, योजनाओं के नियम एवं शर्तों तथा तकनीकी/वित्तीय मापदण्डों को तय करने के लिए एक सलाहकार (यूपिको) को लगाया गया था। सलाहकार की संस्तुति पर, सीईओ ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों को अनुमोदित किया जिसका कार्योत्तर अनुमोदन बोर्ड द्वारा किया गया (दिसम्बर 2008)। वित्तीय अर्हता को शिथिल करने का मुख्य कारण वैश्विक आर्थिक मंदी एवं अचल सम्पत्ति क्षेत्र को पुर्नजीवित करना था। वर्ष 2009 से आगे और छूट उ.प्र. सरकार के 2009 के आदेशों (जीओ) को ध्यान में रखते हुए दिये गये, जिसको बोर्ड द्वारा बाद में अंगीकृत किया गया।

उत्तर इस तथ्य के दृष्टिगत स्वीकार्य नहीं है कि एक ओर नोएडा ने अपगमन/मंदी को उद्धत करते हुए अर्हता मापदण्ड निम्नतर तय किये एवं दूसरी ओर बड़े आकार के भूखण्डों का प्रस्ताव दिया। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2009 के जीओ ने वित्तीय अर्हता को कम करने के सम्बन्ध में कोई नियम प्रदान नहीं किया था और इस तरह प्रदान की गयी छूट जीओ में उल्लिखित राहत के अतिरिक्त थी। सीईओ को योजना के नियम और शर्तों को अनुमोदित करने के लिए अधिकृत करके बोर्ड ने नोएडा और सम्बंधित क्रेताओं दोनों के हित सुनिश्चित करने की अपनी जिम्मेदारी को त्याग दिया। बड़े भूखण्डों के लिए वित्तीय पात्रता मापदण्ड को कम करने के परिणामस्वरूप कम वित्तीय क्षमता वाले, बिल्डर्स बड़े भूखण्डों को प्राप्त करने में सक्षम थे, जो बड़ी संख्या में आवास परियोजनाओं के पूरा न होने का एक कारण था, जिसके परिणामस्वरूप ऐसे अधूरी परियोजनाओं के गृह–क्रेताओं को परेशानी हुई।

अर्हता शर्तों में विसंगतियों के परिणामस्वरूप दुरूपयोग

5.1.6.3 विवरणिका में अर्हता की शर्तें यह प्रावधानित करती हैं कि निविदादाता एक साथ सभी समकालीन योजनाओं या योजना में प्रस्तावित सभी भूखण्डों में से अधिकतम दो भूखण्डों के लिए निविदा कर सकता है। यद्यपि, इस प्रकरण में आवेदक का नेट वर्थ आवेदक द्वारा आवेदित प्रत्येक भूखण्ड के लिए आवश्यक समग्र नेट वर्थ से अधिक होना चाहिए। वर्ष 2006–07, 2008–09, 2009–10 एवं 2010–11 की अवधि में नोएडा ने क्रमशः नौ, तीन, नौ एवं चार योजनायें प्रकाशित की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा द्वारा निर्धारित की गयीं शर्तें एक समय पर एकल योजना या एक साथ प्रारम्भ की गयीं योजनाओं[5] के सम्बंध में थी, जबकि नोएडा ने इन वर्षों के दौरान कई योजनायें प्रारम्भ कीं। कई योजनाओं के प्रारम्भ के साथ युग्मित इन योजना आधारित मापदण्डों ने बिल्डरों को एक वर्ष में दो से अधिक भूखण्डों के लिए निविदा करने में सक्षम बनाया जैसा कि **तालिका 5.1.4** में वर्णित है।

तालिका 5.1.4: विभिन्न योजनाओं में एक वर्ष में बिल्डरों द्वारा अनेक निविदायें

(₹ करोड़ में)

क्रं0 सं0	बिल्डर का नाम	की तरह प्रतिभाग किया	आवंटन वर्ष	योजना संख्या	योजनाओं में प्रस्तुत की गयी निविदाओं की कुल संख्या	आवंटित भूखण्डों की कुल संख्या	आवंटित भूखण्डों के लिए अपेक्षित नेट वर्थ	आवंटी की नेट वर्थ	विभिन्न योजनाओं में उपयोग की गई समग्र नेट वर्थ	आवंटित भूखण्डों का मूल्य
1	सुपरटेक लिमिटेड	कम्पनी/कंसोर्टियम	2009-10	जीएच -2009(II), जीएच -2009(VII), जीएच -2009(VIII), जीएच -2010(I), जीएच -2010(II)	7	4	300.00	183.46	270.49	497.58

[5] 2006 की योजनाएं 2, 3, 4, 2006 की योजनाएं 6 एवं 7 तथा वर्ष 2007 की योजनाएं 01 एवं 02।

क्रं0 सं0	बिल्डर का नाम	की तरह प्रतिभाग किया	आवंटन वर्ष	योजना संख्या	योजनाओं में प्रस्तुत की गयी निविदाओं की कुल संख्या	आवंटित भूखण्डों की कुल संख्या	आवंटित भूखण्डों के लिए अपेक्षित नेट वर्थ	आवंटी की नेट वर्थ	विभिन्न योजनाओं में उपयोग की गई समग्र नेट वर्थ	आवंटित भूखण्डों का मूल्य
2	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	कंसोर्टियम	2009-10	जीएच -2009(II), जीएच -2009(III), जीएच -2009(VI), जीएच -2009(VIII), जीएच -2010(I), जीएच -2010(II)	7	4	300.00	68.89	157.72	857.51
3	गौड़ संस इण्डिया लिमिटेड	कम्पनी / कंसोर्टियम	2009-10	जीएच -2009(III), जीएच -2009(VI), जीएच -2009(VII), जीएच -2009(VIII), जीएच -2010(II)	6	5	375.00	73.01	146.48	564.59
4	गुलशन होम्स प्राइवेट लिमिटेड	कंसोर्टियम	2009-10	जीएच -2009(III), जीएच -2009(VIII), जीएच -2010(II)	3	3	225.00	15.47	32.60	357.40

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

विवरणिका में दी गयी शर्त के पीछे तर्क यह था कि नेट वर्थ के सन्दर्भ में प्रमोटर की क्षमता निविदित परियोजनाओं के सकल मूल्य के अनुरूप होना चाहिये।

यद्यपि मूल्यांकन के दायरे को एक साथ प्रारम्भ की गई योजनाओं तक सीमित करके, जब नोएडा ने सम्बन्धित वर्षों में कई योजनायें प्रकाशित की, तो नोएडा ने सरसरी तौर पर बिल्डरों को अपर्याप्त नेट वर्थ के आधार पर कई भूखण्डों के लिए आवेदन एवं प्राप्त करने में समर्थ बनाया। उपरोक्त प्रकरणों में 24 उप–विभाजित भूखण्डों में से, आठ प्रकरणों में पूर्णता लंबित थी, जिसके कारण गृह–क्रेताओं को परेशानी हुई। परियोजनाओं को पूर्ण न करने की यह स्थिति इस बात का प्रमाण है कि नोएडा ने वित्तीय रूप से अपात्र बोलीदाताओं को अपर्याप्त नेट वर्थ के आधार पर अधिक भूखण्डों को प्राप्त करने की अनुमति देकर अपनी शर्तों को दर किनार करने के लिए शर्तें बनाई है, जिससे उन्हें अनुचित लाभ हुआ है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित की गयीं योजनायें पृथक थीं एवं निविदादाताओं पर उनकी वित्तीय क्षमताओं के अनुसार एक से अधिक योजनाओं में निविदा करने पर कोई प्रतिबंध नहीं था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि अपात्र पक्षों को आवंटन प्राप्त करने की संभावना पैदा करके निर्धारित पात्रता शर्तों के पीछे की भावना का उल्लंघन किया गया है। नोएडा एक ही वित्तीय वर्ष में प्रकाशित सभी योजनाओं के लिए समग्र आधार पर अपनी वित्तीय अर्हता शर्त को लागू करने में असफल रहा। इस प्रकार, एक वर्ष में कई योजनायें आरम्भ करना एवं एक योजना तथा एक साथ प्रारम्भ की गई योजनाओं के लिये शर्तों को विशिष्ट बनाये रखने के कारण मूल्यांकन में विसंगति उत्पन्न हुई।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (सितम्बर 2020) में, अपर मुख्य सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग (आईआईडीडी) ने कहा कि भविष्य की योजनाओं के आवेदकों के मूल्यांकन के लिये दिशानिर्देश सुदृढ़ किये जायेंगे।

विरोधाभासी पात्रता मापदण्ड

5.1.6.4 योजनाओं की विवरणिका {2009 (VIII) एवं उसके बाद} में अर्हता की शर्तें प्रावधानित करती हैं कि यदि कोई कम्पनी एक सहायक कम्पनी के माध्यम से आवेदन करना चाहती है, तो उसके पास सहायक कम्पनी में न्यूनतम 51 प्रतिशत की

अंशधारिता होनी चाहिये। यह आगे स्पष्ट किया गया है कि इस प्रकरण में आवेदक सहायक कम्पनी होगी जिसे नेट वर्थ, साल्वेंसी एवं टर्नओवर की न्यूनतम अपेक्षाओं को पूरा करना होगा। यद्यपि, यदि निविदाकर्ता/कंसोर्टियम सदस्य एक कम्पनी है, तो उसकी होल्डिंग कम्पनी या सहायक कम्पनियों की योग्यता आवेदन करने वाली कम्पनी/कंर्सोटियम सदस्य की भी योग्यता मानी जायेगी।

बिल्डरों द्वारा इस शर्त का उपयोग निम्नवत् प्रकरणों में आवंटन संचय के लिये किया गया जैसा कि **तालिका 5.1.5** में वर्णित किया गया है:

तालिका 5.1.5: होल्डिंग कम्पनी की साख का उपयोग कर सहायक कम्पनियों को आवंटन

क्रं. सं.	सहायक कम्पनी का नाम	भूखण्ड संख्या	की तरह आवेदित	होल्डिंग कम्पनी का नाम	होल्डिंग कम्पनी का माना गया मापदण्ड	भूखण्ड का मूल्य (₹ करोड़ में)
1	महागुन रियल स्टेट प्रा0 लि0	जीएच–02 सेक्टर 78	कम्पनी	महागुन इण्डिया प्रा0 लि0	टर्नओवर, नेट वर्थ, अनुभव	205.09
2	रेड फोर्ट इण्डिया रियल स्टेट जहाँगीर II (होरीजोन क्रेस्ट इण्डिया रियल स्टेट)	जीएच–03 सेक्टर 100	कंसोर्टियम सदस्य	रेड फोर्ट इण्डिया रियल स्टेट फण्ड–I, एलपी	नेट वर्थ	252.02
3	होरीजोन क्रेस्ट इण्डिया रियल स्टेट	जीएच–05 सेक्टर 110	कंसोर्टियम सदस्य	रेड फोर्ट इण्डिया रियल स्टेट फण्ड–I, एलपी	नेट वर्थ	372.55
4	होरीजोन क्रेस्ट इण्डिया रियल स्टेट	जीएच–01 सेक्टर 107	कंसोर्टियम सदस्य	रेड फोर्ट इण्डिया रियल स्टेट फण्ड–I, एलपी	नेट वर्थ	403.20
	पेबिल्स इन्फोसाफ्टेक प्रा0लि0	जीएच–01 सेक्टर 107	कंसोर्टियम सदस्य	थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्रा0 लि0	टर्नओवर	
योग						**1,232.86**

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

जैसा कि उपरोक्त तालिका से देखा जा सकता है कि जिन आवेदकों की नेट वर्थ कम थी उन्होंने होल्डिंग कम्पनियों की साख का उपयोग करते हुये ₹ 1,232.86 करोड़ मूल्य के चार भूखण्डों का आवंटन प्राप्त किया।

नोएडा ने, योजनाओं की विवरणिका में विरोधाभासी शर्तें अनुमन्य की जिसने सहायक कंपनी जो निविदा के लिए अयोग्य थी को अपनी होल्डिंग कम्पनी की साख के आधार पर निविदा के लिए अनुमति दी।

यह स्पष्ट है कि विवरणिका में बताई गयीं शर्तें इस अर्थ में विरोधाभासी थीं कि यद्यपि आवेदक (सहायक) को स्वयं से अर्हता प्राप्त करना अपेक्षित था एवं दूसरी ओर, वह अपनी होल्डिंग/सहायक कम्पनी की साख का उपयोग कर सकता था। होल्डिंग या सहायक कम्पनी की साख के आधार पर निविदा की अनुमति, उनकी वास्तविक भागीदारी के बिना, ने निविदादाताओं को जो एक तरह से अयोग्य थे अपने नेट वर्थ से अधिक भूखण्डों के संचय हेतु समर्थ बनाया। यह नोएडा के ओर से भी अविवेकपूर्ण था क्योंकि वास्तविक आवंटी के पास परियोजना को क्रियान्वित करने की क्षमता का अभाव था।

अपने उत्तर में, नोएडा ने (सितम्बर 2020) आपत्ति को स्वीकार किया एवं भविष्य की योजनाओं में नियम एवं शर्तों में आवश्यक सुधार का प्रस्ताव दिया।

लेखापरीक्षा आपत्ति के अनुपालन की समीक्षा अगले लेखापरीक्षा में की जायेगी।

योजना की विवरणिकाओं में नियम एवं शर्तों में विवेकहीन संशोधन

5.1.6.5 लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त चर्चा की गयी विवरणिका की शर्तों में कमियों के अतिरिक्त, नोएडा ने बिल्डरों को और सुविधा प्रदान करने के लिए विवरणिका की मौजूदा शर्तों को अतिरिक्त रूप से कमजोर किया। नोएडा द्वारा आरम्भ की गयी योजनाओं में प्रमुख विचलनों एवं शिथिलताओं की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तरों में की गयी है।

एस्क्रो खाता खोलने के उपनियम का अनुपालन न होना एवं उसे हटाया जाना

नोएडा ने मार्च 2006 में एक्सप्रेस सिटी योजना में एस्क्रो खाते की शर्त सम्मिलित की परन्तु बाद की योजनाओं के विवरणिकाओं से एस्क्रो शर्त को हटा दिया गया। अतः, नोएडा के एस्क्रो खाता खोलने की आवश्यकता को बाध्य करने में विफल रहने के कारण अपने स्वयं के साथ–साथ गृह–क्रेताओं के हितों को संकट में डाला।

5.1.6.6 एक्सप्रेस सिटी योजना (मार्च 2006) के लिए विवरणिका की क्लॉज 8.5 प्रावधानित करती है कि विकासकर्ता को राष्ट्रीयकृत बैंक में एक एस्क्रो खाता खोलना था, जिसमें भूखण्ड, भवनों एवं सुविधाओं की बिक्री/उप–पट्टा से प्राप्तियां एवं वसूली जमा की जायेगी। इस खाते में जमा धनराशि का उपयोग इस परियोजना के विकास के उद्देश्य के लिए किया जायेगा। विकासकर्ता जब तक नोएडा को भुगतान के अपने संपूर्ण दायित्व का निर्वहन नहीं कर देता तब तक खाते को चालू रखा जाना था। विकासकर्ता द्वारा देयताओं के भुगतान के संबंध में नोएडा के हित को सुरक्षित रखने एवं अंतिम क्रेताओं से विकासकर्ता द्वारा एकत्र की गयी धनराशि का उपयोग सम्बन्धित परियोजनाओं पर सुनिश्चित करने के लिए, एस्क्रो खाते का प्रावधान एक विश्वसनीय तंत्र था। इस सम्बंध में, लेखापरीक्षा ने पाया कि इस प्रकरण में एस्क्रो खाते के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया अपितु मई 2006 से शुरू की गई उतरोत्तर योजनाओं में उपनियम को हटा दिया गया।

- **उपनियम को हटानाः** लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने मई 2006 से आगे सभी विवरणिकाओं में से एस्क्रो खाते की शर्त को स्पष्ट रूप से हटा दिया। अभिलेखों की जाँच में यह पाया गया कि विवरणिकाओं की शर्तों से एस्क्रो खाते के उपनियम को हटाने सम्बन्धी तथ्य सीईओ द्वारा अनुमोदित किए गए परन्तु बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत नहीं किया गया। वास्तव में, बाद के नौ विवरणिकाओं को अनुमोदन के लिए बोर्ड के समक्ष नहीं प्रस्तुत किया गया एवं उसके बाद से, उपनियम को सम्मिलित नहीं किया गया। यह उल्लेखनीय है कि रियल स्टेट (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 के लागू होने के बाद भी जो कि धारा 4 (2) (1) (डी) के अन्तर्गत समान रूप से एक पृथक खाते का प्रावधान करने की अपेक्षा करता है, योजनाओं में एस्क्रो खाते के प्रावधान को पुनः लागू नहीं किया गया।

मार्च 2020 तक, 113 में से 85 आवंटी बिल्डरों ने आवंटित भूखण्डों के प्रीमियम की किस्तों के भुगतान में चूक किया। एस्क्रो खाते के उपनियम को हटा देने से यह सुनिश्चित नही किया जा सका कि बिल्डरों ने उनके द्वारा एकत्र की गयी धनराशि को संबंधित परियोजनाओं पर खर्च किया। इस प्रकार, इसके परिणामस्वरूप, परियोजनायें भी पूर्ण नहीं हुयीं। एस्क्रो खाते खोलने की आवश्यकता को लागू करने में विफल होने से, नोएडा ने अपने साथ–साथ उन गृह क्रेताओं के हितों को भी संकट में डाल दिया।

- **शर्त का पालन न करनाः** यूनिटेक लिमिटेड को 26 जून 2006 को आवंटित 14,07,328 वर्गमीटर माप के एक्सप्रेस सिटी भूखण्ड में, जब विवरणिका के अनुसार एस्क्रो खाता खोलने की शर्त लागू थी, बिल्डर द्वारा ऐसा खाता कभी नहीं खोला गया एवं नोएडा द्वारा उपनियम को लागू नहीं किया गया, परिणामस्वरूप 31 मार्च 2020 तक इस आवंटन के विरूद्ध बढ़ते बकाये की धनराशि ₹ 4,646.98 करोड़ थी।

सरकार उन परिस्थितियों की जाँच कराये जिनमें कि एक एस्क्रो खाता खोलने की अच्छी प्रथा जो गृह क्रेताओं के हितों की सुरक्षा में बहुत सहायक होती विवरणिका से हटा दिया गया एवं इस प्रकरण में जिम्मेदारी तय कर सकती है।

अपने उत्तर में, नोएडा ने (अगस्त 2020) लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं सूचित किया कि 198वीं बोर्ड बैठक (जनवरी 2020) में बकाये की वसूली सुनिश्चित करने के लिए विभिन्न परियोजनाओं में एस्क्रो खाता खोलने का निर्णय लिया गया।

यद्यपि, इस पर कोई प्रतिक्रिया प्राप्त नहीं हुयी है कि कैसे इस शर्त को वर्ष 2006 में हटा दिया गया एवं प्रकरण में क्या जिम्मेदारी तय की गयी।

बैंक गारण्टी प्राप्त करने सम्बन्धी उपनियम को हटाना

5.1.6.7 एक्सप्रेस सिटी योजना (मार्च 2006) के लिए विवरणिका के उपनियम 8.4 में प्रावधान है कि, आवंटी पट्टा विलेख के क्रियान्वयन पर या उससे पहले ब्याज सहित एक किस्त के समतुल्य राष्ट्रीयकृत बैंक की एक बैंक गारण्टी प्रस्तुत करेगा एवं जो कुल बकाये देयताओं के भुगतान तक नवीनीकरण योग्य होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने, सीईओ के अनुमोदन से, मई 2006 के बाद की विवरणिकाओं में से बैंक गारण्टी की शर्त को हटा दिया। अभिलेखों की जाँच से यह पाया गया कि विवरणिका की शर्तों से बैंक गारण्टी के उपनियम को हटाने सम्बन्धी तथ्य को नोएडा के बोर्ड के समक्ष अनुमोदन के लिए प्रस्तुत नहीं किया गया, क्योंकि उत्तरोत्तर विवरणिकाओं को बोर्ड के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत नहीं किया गया एवं उसके बाद से उपनियम को शामिल नहीं किया गया है। इस बैंक गारण्टी के उपनियम का उद्देश्य बिल्डरों/आवंटियों के चूक के विरूद्ध नोएडा के हितों की सुरक्षा करना था परन्तु नोएडा बाद में इस शर्त को लागू करने में विफल रहा जिसके परिणामस्वरूप नोएडा का बकाया बढ़ता गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि वैश्विक आर्थिक मंदी से अचल सम्पत्ति क्षेत्र को पुनर्जीवित करने के लिए वित्तीय मापदण्डों में छूट प्रदान करना आवश्यक था।

उत्तर इस तथ्य के दृष्टिगत स्वीकार्य नहीं है कि वर्ष 2006 की अवधि में जब उक्त उपनियम को विवरणिका से हटा दिया गया तब वैश्विक आर्थिक मंदी का कोई प्रमाण नहीं था । बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त किये बिना ही उपनियम को हटाने के प्रकरण को भी उत्तर संबोधित नहीं करता है।

इसके अलावा, एग्ज़िट कांफ्रेंस (सितम्बर 2020) में सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं बैंक गारण्टी के प्रावधान को पुनः सम्मिलित करने एवं लागू करने पर सहमति प्रदान की।

आवंटन धनराशि की कटौती

वैश्विक आर्थिक मंदी के आधार को उद्धृत करते हुये नोएडा ने आवंटन धनराशि को वर्ष 2008 एवं 2009 की अवधि में 10 प्रतिशत तक कम कर दिया। यह सुविधा जीओयूपी के आदेश (वर्ष 2009) के परे जा कर दिया गया। नोएडा के इस अनावश्यक कृत्य के फलस्वरूप एक ओर बिल्डरों को अनुचित लाभ हुआ एवं दूसरी ओर नोएडा के लंबित बकाया राशि में ₹ 2,664.96 करोड़ के स्थगन के कारण वृद्धि हुयी।

5.1.6.8 नोएडा द्वारा वर्ष 2006–07 की अवधि में प्रकाशित योजनाओं की, विवरणिका में प्रावधान था कि भूखण्ड का पट्टा विलेख भूमि प्रीमियम के न्यूनतम 40 प्रतिशत के भुगतान के पश्चात ही किया जा सकता है, जिसे वर्ष 2008–09 में घटाकर 20 प्रतिशत कर दिया गया। बोर्ड की 161वीं बैठक (28 मई 2009) में, आवंटी द्वारा पट्टा विलेख तक जमा की जाने वाली धनराशि को और कम कर भूमि प्रीमियम के 10 प्रतिशत तक करने का एक निर्णय लिया गया, जो उसके पश्चात् प्रकाशित योजनाओं पर लागू थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि वर्ष 2008 एवं 2009 में वैश्विक आर्थिक मंदी के आधार को उद्धृत करते हुए आवंटन धनराशि की कटौती की गयी। यद्यपि, उ.प्र. सरकार ने उच्च स्तरीय समिति की संस्तुति पर मंदी से निपटने का आवश्यक आर्थिक उपाय अपने आदेश (6 जनवरी 2009) में पहले से ही निर्दिष्ट कर दिया था, नोएडा ने वर्ष 2009 में एकतरफा अतिरिक्त राहत दी। इस कटौती ने आवंटियों की वित्तीय प्रतिबद्धता को कम कर दिया एवं परिणामस्वरूप बिल्डरों ने अधिक आवंटन प्राप्त किया क्योंकि बिल्डरों ने बड़े भूखण्ड प्राप्त करने एवं नकद भुगतान की कम राशि जमा करके बैंकों से ऋण प्राप्त करने में सुविधा का अधिक लाभ उठाया। नोएडा के योजना अभिलेखों की जाँच से पाया गया कि योजनायें इस टिप्पणी के साथ तैयार की गयीं कि आर्थिक मंदी के बावजूद, बिल्डर्स बड़े भूखण्डों की माँग कर रहे हैं। नोएडा के इस अनावश्यक कार्य के परिणामस्वरूप एक ओर बिल्डरों को अनुचित लाभ पहुँचा एवं दूसरी ओर 49 प्रकरणों में

दस वर्ष की अवधि[6] तक ₹ 2,664.96 करोड़ के प्रीमियम के आस्थगन (वर्ष 2008 में आवंटित भूखण्डों के सम्बन्ध में 20 प्रतिशत एवं वर्ष 2009 से 2011 की अवधि में आवंटित भूखण्डों के सम्बन्ध में 30 प्रतिशत) के कारण नोएडा की बकायेदारी में वृद्धि हुई। इसने नोएडा की तरलता पर प्रतिकूल प्रभाव डाला क्योंकि बिल्डरों ने भुगतान में चूक किया जिससे वसूली नहीं होने की स्थिति को बढ़ाया। वर्तमान तिथि (31 मार्च 2020) तक बिल्डरों, जिनको यह सुविधा दी गयी थी के विरूद्ध अतिदेय राशि ₹ 9,864.87 करोड़ थी।

यहां यह उल्लेख करना उचित है कि आवंटन धनराशि में तीव्र कटौती के परिणामस्वरूप बड़ी वित्तीय धनराशि की प्राप्तियों का स्थगन हुआ। माननीय सर्वोच्च न्यायालय[7] ने टिप्पणी की कि भूमि को 10 प्रतिशत की छोटी/न्यूनतम कीमत पर आवंटित किया गया था, आवंटन प्रीमियम का भुगतान नहीं किया गया है और अवैध तरीके से बिल्डरों द्वारा कई मात्रा में भूखण्ड आवंटित किए गए हैं, यह प्राधिकरण के साथ मिली भगत कर एक और धोखाधड़ी है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि उ.प्र. सरकार ने जनवरी 2009 एवं अक्टूबर 2009 में कई कदम यथा दो वर्ष के ऋण स्थगन के साथ किस्त का पुनर्निर्धारण, बड़े भूखण्डों का उप–विभाजन (40,000 वर्गमीटर से ऊपर) उठाये। इसके अतिरिक्त, पट्टा विलेख तक जमा की जाने वाली धनराशि को 10 प्रतिशत तक कम कर दिया गया जैसा कि 161 वीं बोर्ड बैठक (28 मई 2009) में आर्थिक स्थिति को देखते हुए निर्णित किया गया था। यह कहा गया कि वर्ष 2009–10 से 2010–11 की अवधि में, 81 भूखण्ड आवंटित किये गये, जिनमें से, 29 परियोजनाओं को ऑक्युपेंसी प्रमाण पत्र जारी किया गया जबकि 24 को आंशिक ऑक्युपेंसी प्रमाण पत्र मिला। आगे, प्रदान की गयी राहत का विश्लेषण माननीय लोकायुक्त के द्वारा किया गया एवं जाँच के बाद, माननीय लोकायुक्त ने पाया कि निर्णय आर्थिक मंदी के दृष्टिगत लिये गये थे।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उ.प्र. सरकार ने मौजूदा आवंटियों के सामने आ रही समस्या का पहले से ही समाधान कर दिया था। सरकार के आदेश से परे जा कर छूट प्रदान की गयी। नोएडा ने छोटे भूखण्डों के आवंटन न कर इस अवधि में बिल्डरों की मांग पर 50,008 वर्गमीटर से 6,00,000 वर्गमीटर के बड़े भूखण्डों को आवंटित किया एवं बिल्डरों को 10 प्रतिशत के प्रारम्भिक जमा पर अधिक भूखण्डों को संचित करने की अनुमति दी। इसके अलावा, आंवटियों द्वारा चूक और केवल 10 प्रतिशत आवंटन राशि लेने के बाद भूखण्डों के आवंटन के कारण बकाया राशि में भारी वृद्धि का कारण बताते हुए, बोर्ड ने 2 जून 2017 को 192वीं बैठक में फिर से आवंटन राशि को भूमि प्रीमियम के 40 प्रतिशत तक बढ़ा दिया जो पुष्टि करता है कि आवंटन राशि में कमी से नोएडा की कीमत पर आवंटी बिल्डरों को लाभ हुआ।

कंर्सोटियम की शर्तों का शिथिलन

5.1.6.9 उत्तर प्रदेश अधिप्राप्ति मैनुअल (माल की अधिप्राप्ति), कंसोर्टियम को एक विभिन्न व्यक्तियों, फर्मों या कम्पनियों के संघ के रूप में परिभाषित करती है। नोएडा ने दो या दो से अधिक संस्थाओं को एक साथ आने एवं भूखण्डों के आवंटन के लिए एक कंर्सोटियम के रूप में निविदा करने की अनुमति दी। इस प्रणाली के अन्तर्गत, सदस्य योजना के लिए संयुक्त रूप से आवेदन करने की इच्छा एवं यदि भूखण्ड उनको आवंटित होता है, तो एक विशेष प्रयोजन कंपनी (एसपीसी) बनाने की सूचना देते हुये मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन (एमओए) प्रस्तुत कर सकते हैं। कंर्सोटियम के सदस्यों को एक लीड मेम्बर को निर्दिष्ट करना था जो अकेले नोएडा के साथ पत्राचार करने के लिए अधिकृत होगा।

---

[6] पुनर्भुगतान अवधि आठ वर्ष एवं दो वर्ष का स्थगन (मोराटोरियम)।

[7] रिट याचिका (सी) 940/2017 बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ।

लेखापरीक्षा ने देखा कि कंर्सोटियम के द्वारा निविदा के लिये अर्हता शर्तों को नोएडा शिथिल करता रहा जैसा कि **तालिका 5.1.6** में दर्शाया गया है:

तालिका 5.1.6: लीड मेम्बर की अंशधारिता एवं कार्यकाल से सम्बन्धित उपनियम में संशोधन

शर्त	वर्ष 2006 एवं 2007 की योजनायें	वर्ष 2008 एवं 2009, 2010 (I), 2010 (II) की योजनायें	योजना 2010 (III) एवं उसके बाद	
लीड मेम्बर की अंशधारिता	कंर्सोटियम में लीड मेम्बर को कम से कम 51 प्रतिशत अंश के साथ अकेला सबसे बड़ा अंशधारक होना चाहिए।	कंर्सोटियम में लीड मेम्बर को कम से कम 26 प्रतिशत अंश के साथ अकेला सबसे बड़ा अंशधारक होना चाहिए।	कंर्सोटियम में लीड मेम्बर को कम से कम 30 प्रतिशत अंश के साथ अकेला सबसे बड़ा अंशधारक होना चाहिए।	
शर्त	**वर्ष 2006, 2007 एवं 2008 की योजनायें**	**2009 की योजनायें (II, III, IV, V, VI, VII)**	**योजना 2009 (VIII) और 2010 (I एवं II)**	**योजना 2010 (III) और उसके बाद**
लीड मेम्बर की अंशधारिता का कार्यकाल	कंर्सोटियम में लीड मेम्बर की अंशधारिता परियोजना के पूरा होने एवं नोयडा से कार्यात्मक प्रमाण पत्र प्राप्त करने तक अपरिवर्तित रहेगी।	कंर्सोटियम में लीड मेम्बर की अंशधारिता परियोजना के कम से कम एक चरण के पूर्णता प्रमाण पत्र नोएडा से प्राप्त होने तक अपरिवर्तित रहेगी।	कंर्सोटियम में लीड मेम्बर की अंशधारिता परियोजना के कम से कम एक चरण का अस्थायी पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र नोएडा से प्राप्त होने तक कम से कम 26 प्रतिशत रहेगी।	कंर्सोटियम में लीड मेम्बर की अंशधारिता परियोजना के कम से कम एक चरण का अस्थायी पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र नोएडा से प्राप्त होने तक कम से कम 30 प्रतिशत रहेगी।

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिका से सुस्पष्ट है कि लीड मेम्बर की अंशधारिता में वर्ष 2006 और 2007 के दौरान आरम्भ की गई योजनाओं में 51 प्रतिशत से वर्ष 2009 एवं 2010 की अवधि में आरम्भ की गई योजनाओं में 26/30 प्रतिशत तक कमी ने परियोजना को क्रियान्वित करने में लीड मेम्बर की भागेदारी एवं प्रतिबद्धता को कम कर दिया। अंशधारिता की अवधि को भी परियोजना के पूर्ण होने तक से पुनरीक्षित कर केवल प्रथम चरण के पूर्ण होने तक कम कर दिया गया, जिसने परियोजना के आंशिक क्रियान्वयन के बाद लीड मेम्बर के बहिर्गमन को सम्भव बनाया जैसा कि **तालिका 5.1.6** में दिया गया है:

तालिका 5.1.7: रेलेवेंट मेम्बर की अंशधारिता की शर्त के सम्बन्ध में छूट

शर्त	योजनायें 2009 (II, III, IV, V, VI, VII, VIII) और 2010 (I, II)	योजनायें 2010 (III) और उसके बाद
रेलेवेंट मेम्बर की अंशधारिता	कंर्सोटियम में कम से कम 10 प्रतिशत की अंशधारिता के साथ प्रत्येक सदस्य को ''रेलेवेंट मेम्बर'' माना जायेगा।	कंर्सोटियम में कम से कम पाँच प्रतिशत की अंशधारिता के साथ प्रत्येक सदस्य को ''रेलेवेंट मेम्बर'' माना जायेगा।

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

इस प्रकार, उपरोक्त आवश्यकता के शिथिलन ने कम हिस्सेदारी वाली संस्थाओं को कंर्सोटियम में सम्मिलित होने की अनुमति प्रदान किया। इन शिथिलनों के साथ, नोएडा ने कंर्सोटियम में प्रवेश आसान एवं सदस्यों की प्रतिबद्धता को कम किया जैसा कि **तालिका 5.1.7** में दिया गया है:

तालिका 5.1.8: अर्हता के भार के निर्धारण के लिए शर्त को कमजोर करना

शर्त	2006 और 2007 की योजनायें	2008 और 2009 (II से VII) की योजनायें	2009 (VIII) और उसके बाद की योजना
अर्हता को प्रमाणित करने का भार	लीड मेम्बर द्वारा नेट वर्थ, सालवेंसी, टर्नओवर एवं कार्य अनुभव की न्यूनतम आवश्यकता को अकेले ही पूर्ण करना चाहिए।	लीड मेम्बर एवं रेलेवंट मेम्बर को नेट वर्थ, सालवेंसी, टर्नओवर और अनुभव की न्यूनतम आवश्यकता को संयुक्त रूप से पूर्ण करना चाहिए।	लीड मेम्बर एवं रेलेवंट मेम्बर को नेट वर्थ, साल्वेंसी, टर्नओवर एवं कार्य अनुभव की न्यूनतम आवश्यकता को संयुक्त रूप से पूर्ण करना चाहिए। यदि निविदाकर्ता एक कंर्सोटियम है, तो लीड मेम्बर एवं रेलेवेंट मेम्बरों की होल्डिंग कम्पनी(यॉं) या उनकी सहायक कम्पनियों की योग्यता को भी निविदाकर्ता की योग्यता मानी जायेगी।

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

जैसा कि उपरोक्त तालिका से सुस्पष्ट है, अर्हता मापदण्डों को पूर्ण करने के लिए उत्तरदायित्वों के वितरण ने परियोजना के क्रियान्वयन के लिए अधिक योग्य लोगों को आकर्षित करने के स्थान पर एक तरह से अयोग्य सदस्यों को साथ आने एवं अर्हता प्राप्त करने की अनुमति प्रदान किया।

तालिका 5.1.9: परियोजना के क्रियान्वयन के उत्तरदायित्व में शिथिलन

शर्त	2006, 2007, 2008 और 2009 (I से VII) की योजनायें	2009 (VIII) और उसके बाद की योजनायें
परियोजना के क्रियान्वयन का उत्तरदायित्व	कंर्सोटियम के प्रकरण में, सदस्य योजना(ओं) के लिए संयुक्त रूप से आवेदन करने हेतु अपने इरादे को व्यक्त करते हुए एक एमओए प्रस्तुत करेंगे, एवं यदि उन्हें भूखण्ड आबंटित किया जाता है तो एमओए कंर्सोटियम के प्रत्येक सदस्य की भूमिका एवं उत्तरदायित्व को स्पष्ट रूप से परिभाषित करेगा, विशेष रूप से परियोजना एवं इसके क्रियान्वयन के लिए ऋण और अंशपूंजी की व्यवस्था के सम्बंध में। एमओए को यह विनिर्देशित करना चाहिए कि परियोजना के सफल क्रियान्वयन के लिए सभी सदस्य संयुक्त रूप से एवं व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी होंगे। विधिवत नोटरीकृत एमओए मूल रूप में प्रस्तुत किया जाना चाहिए एवं समुचित प्राधिकारी के द्वारा पंजीकृत होना चाहिए।	कंसोर्टियम के प्रकरण में सदस्य योजना(ओ) के लिए संयुक्त रूप से आवेदन करने हेतु अपने इरादे को व्यक्त करते हुए एक एमओए प्रस्तुत करेंगे, एवं यदि उन्हें भूखण्ड आवंटित किया जाता है तो एमओए कंर्सोटियम के प्रत्येक सदस्य की भूमिका एवं उत्तरदायित्व को स्पष्ट रूप से परिभाषित करेगा, विशेष रूप से परियोजना एवं इसके क्रियान्वयन के लिए ऋण तथा अंशपूंजी की व्यवस्था के सम्बंध में। विधिवत नोटरीकृत एमओए मूल रूप में प्रस्तुत किया जाना चाहिए एवं समुचित प्राधिकारी के द्वारा पंजीकृत होना चाहिए।

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

परियोजना के सफलतापूर्वक क्रियान्वयन के लिए सदस्यों का उत्तरदायित्व निर्धारित करने वाले उपनियम को नियम एवं शर्तों से हटा दिया गया, जो बड़ी संख्या में परियोजनाओं के पूर्ण नहीं होने का कारण बना जैसा कि **तालिका 5.1.9** में बताया गया है।

उपर्युक्त के अवलोकन से यह देखा जा सकता है कि नोएडा ने, समय के साथ एवं मुख्य रूप से वर्ष 2009–10 में, उत्तरोत्तर विवरणिकाओं की शर्तों को लगातार शिथिल करना जारी रखा। लेखापरीक्षा ने देखा कि परियोजना के सफलतापूर्वक क्रियान्वयन के लिए, विभिन्न कम्पनियों से बनी कंर्सोटियम को एक साथ मिलकर कार्य करने की आवश्यकता थी, परन्तु नोएडा द्वारा शर्तों में शिथिलन ने कंर्सोटियम को कमजोर करने का काम किया। उपर्युक्त वर्णित परिवर्तनों से परियोजना को पूर्ण करने के आवंटी के दायित्व को कम कर दिया गया। इन शर्तों के कमजोर होने से आवंटी बिल्डरों की परियोजना के लिए प्रतिबद्धता प्रभावित हुयी, जिसने परियोजना को पूर्ण न करने में योगदान दिया। परियोजना को पूर्ण करने की बिल्डरों की जिम्मेदारी में कमी के साथ, नोएडा ने गृह क्रेताओं की स्थिति से भी समझौता किया। बिल्डरों को होने वाले लाभों के विशिष्ट उदाहरणों पर **प्रस्तर 5.1.8.2** से **5.1.8.4** में चर्चा की गयी है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि कंर्सोटियम की शर्तों में शिथिलन आर्थिक मंदी के दृष्टिगत एवं अचल सम्पत्ति क्षेत्र को पुनर्जीवित करने के लिए किया गया। वर्ष 2008 में भूमि के लिए मांग कम थी। लीड मेम्बर एवं रेलेवेंट मेम्बरों की क्षमताओं तथा अंशधारिता के संबंध में निर्णय मौजूदा आर्थिक स्थितियों को देखते हुये लिये गये एवं उद्देश्य तथा सिद्धांत के संदर्भ में उचित थे। होल्डिंग कम्पनी एवं सहायक कम्पनी की पात्रता को जोड़ना एक सामान्य प्रक्रिया है। नोएडा ने इसके अतिरिक्त कहा कि प्रत्येक सदस्य को उत्तरदायित्व सौंपना संयुक्त उत्तरदायित्व देने से एक बेहतर विकल्प था।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि इन बदलावों ने सदस्यों को आर्थिक मंदी से उबरने में उनकी मदद करने के बजाय परियोजना से बहिर्गमन एवं प्रतिबद्धता में कमी लाने में मदद किया। लीड मेम्बर की अंशधारिता को 51 प्रतिशत से 26 प्रतिशत तक कम करना, रेलेवेंट मेम्बर को कम अंशधारिता के साथ अनुमति देना एवं सम्पूर्ण परियोजना के लिए संयुक्त उत्तरदायित्व को हटाने के परिणामस्वरूप परियोजनाओं का क्रियान्वयन नहीं हुआ।

आवेदनों की छानबीन एवं आवंटनों में अनियमिततायें

5.1.7 नोएडा में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के लिए निविदा की प्रक्रिया में द्वि–स्तरीय निविदा, तकनीकी निविदा एवं वित्तीय निविदा के साथ मांगी जानी अपेक्षित थी। तकनीकी निविदा में तकनीकी अर्हता मापदण्ड जो संख्या एवं क्रियान्वित परियोजना के आकार के सन्दर्भ में कार्य करने के अनुभव की आवश्यकता को बताती है एवं वित्तीय अर्हता मापदण्ड न्यूनतम नेट वर्थ, सालवेंसी तथा टर्नओवर के सन्दर्भ में अपेक्षायें निर्दिष्ट करती है। आवेदकों द्वारा प्रस्तुत किये गये विवरणों का मूल्यांकन भूखण्ड आवंटन समिति[8] द्वारा किया जाना था। विवरणिका में प्रावधानित था कि केवल तकनीकी रूप से अर्ह निविदादाताओं की वित्तीय निविदा खोली जायेंगी। इस प्रकार, उन आवेदकों की निविदा जिन्होंने तकनीकी अर्हता के मापदण्डों को पूरा नहीं किया, को खोला नहीं जाना था।

लेखापरीक्षा ने आवेदनों एवं आवंटनों की संवीक्षा के चरणों में किये गये उल्लंघनों को देखा। इनकी चर्चा निम्नलिखित प्रस्तरों में की गयी है:

[8] विशेष कार्यकारी अधिकारी (ओएसडी), एजीएम (जीएचपी), वित्त नियंत्रक, मुख्य परियोजना अभियंता, मुख्य वास्तु–योजनाकार, मुख्य विधि सलाहकार एवं प्रशासनिक अधिकारी को सम्मिलित करते हुए।

तकनीकी अर्हता मापदण्डों को भी पूरा नहीं करने वाली कम्पनियों को आवंटन

5.1.7.1 विभिन्न विवरणिका (2009–2011) में भूखण्डों के आवंटन के लिए निर्धारित वित्तीय अर्हता की शर्त अंतिम तीन लेखा वर्षों में रियल एस्टेट की गतिविधियों से न्यूनतम कुल टर्नओवर ₹ 200 करोड़ होना अपेक्षित करती थी। रियल एस्टेट गतिविधियों का जैसे अचल सम्पत्ति विकास एवं निर्माण गतिविधियाँ तथा अचल सम्पत्ति में केवल व्यापार को छोड़कर बताया गया। किसी भी मापदण्ड या तो तकनीकी अर्हता मापदण्ड या वित्तीय अर्हता मापदण्ड पूर्ण नहीं करने का तात्पर्य है कि निविदादाता तकनीकी रूप से अर्ह नहीं है एवं इसलिए अयोग्य है। ऐसे सभी प्रकरणों में, आवंटन के लिए विचार किया जाना तो दूर अगला चरण यथा वित्तीय निविदा को खोलना आवश्यक नही है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि निम्नलिखित दो प्रकरणों में उन कम्पनियों को आवंटन किया गया जो की प्रासंगिक क्षेत्र में व्यवसाय (अचल सम्पत्ति के क्रियाकलाप) का टर्नओवर नहीं रखती थीं, जो कि निविदादाता के लिए आवश्यक अर्हता थी। विवरण **तालिका 5.1.10** में दिया गया है।

तालिका 5.1.10: अचल सम्पत्ति की गतिविधियों के अतिरिक्त क्रियाकलाप से प्राप्त टर्नओवर की अनुमति

क्रं0 सं0	भूखण्ड सं0, आवंटी का नाम, भूखण्ड का क्षेत्रफल	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में) एवं आवंटन की तिथि (कोष्ठक में)	कंर्सोटियम के घटकों के नाम	पिछले तीन वर्षों में टर्नओवर जैसा कि निविदा के अभिलेखों में वर्णित है (₹ करोड़ में)	अनुमन्य नहीं होने वाले टर्नओवर का विवरण (₹ करोड़ में)	पिछले तीन वर्षों में वास्तविक टर्नओवर (₹ करोड़ में)	टिप्पणी
1	जीएच–02 सेक्टर 143 लॉजिक्स सिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (100080.98 वर्गमीटर)	235.69 (08.04.2011)	लॉजिक्स सॉफ्ट–टेल प्रा0लि0 (लीड मेम्बर)	32.00	25.10	6.90	किराये से आय
			लॉजिक्स रियलटी डेवलपर्स प्रा0लि0	शून्य	शून्य	शून्य	--
			वी.सी. सौल्यूशन्स् प्रा0लि0	103.89	5.97	97.92	शुल्क एवं सेवायें,
			आईटी इंफ्रासर्विसेस प्रा0लि0	94.92	94.92	0.00	किराये से आय एवं अन्य व्यवसाय से प्राप्ति
			नोएडा साईबर पार्क प्रा0लि0	40.66	40.66	0.00	किराये से आय, सेवा एवं रख रखाव के प्रभार तथा अन्य आय
			लक्ष्मी कंस्ट्रक्शन	15.53	0.24	15.29	अवशेष की बिक्री
			योग	**287.00**	**166.89**	**120.11**	
2	जी एच–01 सेक्टर 143 लॉजिक्स इन्फ्राटेक प्रा0 लिमिटेड (100112.19 वर्गमीटर)	235.88 (17.08.2011)	लॉजिक्स सॉफ्ट–टेल प्रा0लि0 (लीड मेम्बर)	32.00	25.10	6.90	किराये से आय
			वी सी सॉल्यूशन्स प्रा0लि0	103.89	5.97	97.92	शुल्क एवं सेवायें
			आईटी इंफ्रा सर्विसेस प्रा0लि0	94.92	94.92	0.00	किराये से आय एवं अन्य व्यवसाय से प्राप्ति
			नोएडा साइबर पार्क प्रा0लि0	40.66	40.66	0.00	किराये से आय, सेवा एवं रख रखाव के प्रभार तथा अन्य आय
			योग	**271.47**	**166.65**	**104.82**	

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

दो प्रकरणों में आवंटन उन कम्पनियों को किया गया जिनके पास व्यवसाय के प्रासंगिक क्षेत्र से आवश्यक टर्नओवर नहीं था। इन कम्पनियों को तकनीकी निविदा के स्तर पर ही अयोग्य घोषित कर देना चाहिए था।

उपरोक्त प्रकरणों के विश्लेषण से, लेखापरीक्षा ने देखा कि कंसोर्टियम जो संभावित निविदादाताओं के लिए आवश्यक अनिवार्य अर्हता को पूरा नहीं करते थे, को अप्रैल 2011 से अगस्त 2011 की अवधि में ₹ 471.57 करोड़ मूल्य की 2,00,193.17 वर्गमीटर भूमि आवंटित की गयी। उपरोक्त प्रकरणों में, प्रासंगिक टर्नओवर विनिर्दिष्ट आवश्यक टर्नओवर के 52.41 प्रतिशत से 60 प्रतिशत तक की सीमा में था। इन कम्पनियों को तकनीकी निविदा के चरण में ही अयोग्य घोषित किया जाना चाहिये था, परन्तु अनुचित लाभ देकर, उन्हें भूखण्डों का आवंटन किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि निविदा का तकनीकी मूल्यांकन यूपिको द्वारा किया गया था। नोएडा के कर्मचारियों के पास नेट वर्थ एवं आवेदक कम्पनियों के प्रासंगिक टर्नओवर की जांच करने के लिए आवश्यक तकनीकी कौशल नहीं था। नोएडा को यूपिको की आख्या पर निर्भर रहना पड़ा जो इस क्षेत्र में विशेषज्ञ सलाहकार थी एवं जैसा यूपिको द्वारा दिया गया था नोएडा ने तकनीकी रूप से अर्ह निविदादाताओं की सूची को स्वीकार कर लिया। यह कहा गया कि लेखापरीक्षा आपत्ति के क्रम में, भविष्य की योजनाओं में जैसा कि योजना के विवरणिका में दिया गया है कुल टर्नओवर का आंकलन अचल सम्पत्ति की गतिविधियों को आधार पर होगा। नोएडा ने आगे कहा कि सरकार पीएसी के सदस्यों की जिम्मेदारी तय करने पर विचार कर सकती है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (सितम्बर 2020) में, सरकार ने भी, जाँच की उचित प्रक्रिया के बाद, यदि कोई, चूक के लिए जिम्मेदार पाया गया तो उनके विरूद्ध कार्यवाही के लिए सहमति व्यक्त की।

जैसा कि एग्ज़िट कांफ्रेंस में सहमति बनी थी, सरकार को जिम्मेदारी तय करने पर विचार करना चाहिए एवं पीएसी के सभी अधिकारियों के विरूद्ध कार्यवाही करनी चाहिए, जो ऐसी कम्पनियों को अयोग्य ठहराने में विफल रहे जो तकनीकी मूल्यांकन मापदण्ड को भी पूर्ण नहीं करते थे फिर भी उनका आवंटन किया गया।

एकाधिक आवंटन के लिए नेट वर्थ का लाभ उठाना

5.1.7.2 नेट वर्थ की वित्तीय अर्हता मापदण्ड का उपयोग आवेदकों की परियोजना को निष्पादित करने की क्षमता का मूल्यांकन करने और उनकी भुगतान क्षमता का आंकलन करने के लिए किया जाता है, इसलिए लेखापरीक्षा ने मूल्यांकन प्रक्रिया की मजबूती का आंकलन करने के लिए एक संस्था को किये गये एकाधिक आवंटनों का विश्लेषण किया ***(परिशिष्ट–5.1.2)***। देखी गयी विसंगतियां **तालिका 5.1.11** में वर्णित हैं।

तालिका 5.1.11: एकाधिक आवंटनों के लिए नेट वर्थ का लाभ

क्रं0 सं0	कम्पनी का नाम	आवंटित भूखण्डों की संख्या	आवंटन का वर्ष	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	वर्ष जिसका नेट वर्थ लिया गया	कम्पनी का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	समग्र नेट वर्थ जो एकाधिक आवंटन में उपयोग की गई (₹ करोड़ में)	31 मार्च 2020 को स्थिति
1.	गौरसंस इण्डिया लिमिटेड	4	2009-10	462.21	2008-09	73.01	146.48	उप–विभाजित भूखण्ड–5, पूर्ण–5
2.	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्रा0 लि0	3	2009-10	747.89	2008-09	68.89	157.72	उप–विभाजित भूखण्ड–6, पूर्ण–3, आंशिक पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–2
3.	सुपरटेक लि0	4	2009-10	497.75	2008-09	183.46	270.49	उप–विभाजित भूखण्ड–7, पूर्ण–3, आंशिक पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–3

क्रं0 सं0	कम्पनी का नाम	आवंटित भूखण्डों की संख्या	आवंटन का वर्ष	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	वर्ष जिसका नेट वर्थ लिया गया	कम्पनी का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	समग्र नेट वर्थ जो एकाधिक आवंटन में उपयोग की गई (₹ करोड़ में)	31 मार्च 2020 को स्थिति
4.	गुलशन होम्ज प्रा0 लि0	3	2009-10	357.40	2008-09	15.47	32.60	उप–विभाजित भूखण्ड–6, पूर्ण–5, आंशिक पूर्ण–1
5.	अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रोमोटर्स) प्रा0 लि0	2	2009-10	300.49	2008-09	47.83	84.43	उप–विभाजित भूखण्ड–6, पूर्ण–3, आंशिक पूर्ण–3
6.	अजनारा इण्डिया लिमिटेड	2	2009-10	228.39	2008-09	55.90	111.80	उप–विभाजित भूखण्ड–3, पूर्ण–3
7.	प्रतीक बिल्डटेक (इण्डिया) प्रा0 लि0	2	2009-10	233.69	2008-09	5.39	10.78	पूर्ण–2,
8.	बिहारी जी इस्पात उद्योग लि0	2	2009-10	274.45	2008-09	31.31	31.86	उप–विभाजित भूखण्ड–3, पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–2
9.	आम्रपाली होम्ज प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0	2	2009-10	309.61	2008-09	16.26	32.52	उप–विभाजित भूखण्ड–3, पूर्ण–1, आंशिक पूर्ण–1, ओसी निर्गत नहीं–1
10.	यूनीटेक लिमिटेड	2	2007-08	881.47	2005-06	224.53	300.00	ओसी निर्गत नहीं
योग				**4,293.35**		**722.05**	**1,178.68**	

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

नोएडा से अधिक आवंटन प्राप्त करने के लिए, नोएडा ने आवेदकों को उनके नेट वर्थ को अधिकतम 2.29 गुना तक उपयोग करने की अनुमति प्रदान की जिसकी परिणिति गृह क्रेताओं को परेशानी के रूप में हुयी क्योंकि 22,653 फ्लैट पूर्ण नहीं किये जा सके।

तालिका के विश्लेषण से पता चलता है कि आवेदकों ने, व्यक्तिगत रूप से तथा कंसोर्टियम के साथ, नोएडा से अधिक आवंटन प्राप्त करने के लिए अपने नेट वर्थ को अधिकतम 2.29 गुना (क्रम सं0 2) तक उपयोग किया। तालिका से, यह स्पष्ट है कि नोएडा ने आवेदक की नेट वर्थ का मूल्यांकन प्रकरण–वार किया परन्तु समग्रता में नेट वर्थ के उपयोग का मूल्यांकन करने में विफल रहे क्योंकि आवंटियों ने कई बार अपने नेट वर्थ का लाभ उठाकर एक से अधिक आवंटन प्राप्त किये। यद्यपि नोएडा को पूर्व के आवंटन ज्ञात थे, पीएसी ने इसका संज्ञान नहीं लिया एवं संभावित आवेदक कम्पनियों को एकाधिक आवंटन के लिए अपने नेट वर्थ का कई बार लाभ उठाने की अनुमति दी। परिणामस्वरूप, इसमे गृह क्रेताओं को परेशानी हुई क्योंकि, 54,987 फ्लैट में से 22,653 फ्लैट अभी तक (31 मार्च 2020) पूर्ण नहीं किये गये जैसा **परिशिष्ट–5.1.2** में वर्णित किया गया है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि लेखापरीक्षा आपत्ति तथ्यात्मक रूप से सही है। यह बताया कि आवेदकों के नेट वर्थ, सॉल्वेंसी एवं टर्नओवर को उनके किये गये पिछले आवंटनों के साथ जोड़ना उचित होगा।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (सितम्बर 2020) में, सरकार ने भविष्य की योजनाओं के आवेदकों के मूल्यांकन के लिए दिशानिर्देशों को मजबूत करने का भी निर्देश दिया।

भूखण्डों के आवंटन में उचित प्रतिस्पर्धा की अनुपस्थिति

5.1.7.3 प्रतिस्पर्धा अधिनियम, 2002[9] "निविदा में हेराफेरी कर भाव बढ़ाना" को "ऐसे उद्यमों या व्यक्तियों के, जो समरूप माल के उत्पादन या व्यापार में या सेवाओं की व्यवस्था में लगे हुये हैं, बीच ऐसा कोई करार अभिप्रेत है जिनका प्रभाव निविदा के लिए प्रतिस्पर्धा को समाप्त करना या कम करना या निविदा लगाने की प्रक्रिया पर प्रतिकूल प्रभाव डालना या उसे प्रभावित करता हो।" के रूप में परिभाषित करता है।

निविदा में हेराफेरी कर भाव बढ़ान तब होती है जब निविदाकर्ता सांठ–गांठ करते हैं और निविदा राशि को पूर्व निर्धारित स्तर पर रखते हैं। इस तरह के पूर्व निर्धारण निविदा समूह के सदस्यों द्वारा जानबूझकर जोड़–तोड़ के माध्यम से किया जाता है। निविदा में हेराफेरी का एक रूप निविदा आवर्तन है जिसमें सभी षड्यंत्रकर्ता निविदायें जमा तो करते हैं परन्तु ऊँची/सबसे कम निविदा करने वाला बारी–बारी से बदल जाता है। एक कठोर निविदा आवर्तन का स्वरूप अवसर के नियम को चुनौती देता है एवं संकेत देता है कि सांठ–गांठ हो रही है।

नोएडा, ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन निविदा आमंत्रित करके करता है। आवंटन करते समय, नोएडा को सुनिश्चित करना चाहिए कि सहभागी निविदाकर्ताओं के बीच निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा मौजूद है। वर्ष 2005–06 से 2016–17 की अवधि में बिल्डरों को कुल 67 आवंटन किये गये एवं उसके बाद अब तक (मार्च 2020) कोई आवंटन नहीं किया गया। इनमें से, 49 आवंटन (73 प्रतिशत) 2008–09 से 2010–11 की अवधि में किये गये। 49 आवंटनों में से 42 में, केवल दो निविदायें ही प्राप्त हुयीं, जिनमें से 15 आवेदकों के जोड़े (15 भूखण्डों) में सहभागी निविदाकर्ता एक समान या एक ही समूह के थे।

उपरोक्त उल्लिखित 15 प्रकरणों में से जहां एक जोड़ी निविदाकर्ताओं ने आपस में प्रतिस्पर्धा की, पारस्परिक समझौते के नौ प्रकरणों में प्रत्येक निविदाकर्ता को एक आवंटन किया गया, जैसा कि ***(परिशिष्ट–5.1.3)*** में दिया गया है जबकि शेष छः प्रकरणों में, एक निविदाकर्ता को आवंटन किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त 15 प्रकरणों में निविदा मूल्य नोएडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य के बहुत करीब थीं क्योंकि ये निविदायें आरक्षित मूल्य के शून्य प्रतिशत से 5.19 प्रतिशत तक अधिक की सीमा के मध्य थीं।

भूखण्डों के लिए निविदाकर्ताओं की जोड़ी द्वारा केवल दो निविदायें प्रस्तुत करने एवं उनकी निविदा मूल्य आरक्षित मूल्य से केवल सीमांत रूप से उच्च होने के दृष्टिगत, सहभागी निविदाकर्ताओं के बीच सांठ–गांठ से इंकार नहीं किया जा सकता उन प्रकरणों में तो और भी जहां प्रत्येक सहभागी निविदाकर्ता को बारी–बारी से आवंटन किया गया। इस प्रकार, ₹ 2611.36 करोड़ मूल्य के भूखण्डों के 15 आवंटनों में निविदाकर्ताओं के बीच निविदा में हेराफेरी एवं सांठ–गांठ से इंकार नहीं किया जा सकता।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि यह एक संयोग था कि व्यापक प्रचार एवं आर्थिक मंदी के बावजूद, केवल उन बिल्डरों ने अपनी निविदा प्रस्तुत किया, जिन्होंने योजना को व्यावहारिक रूप में कार्यान्वयन योग्य पाया एवं अन्य भूखण्डों के आवंटन के लिए प्रयास करते रहे। योजना की नियम एवं शर्तों के अनुसार वित्तीय निविदाओं का मूल्यांकन यूपिको द्वारा किया गया तथा आवंटन बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया।

[9] एडवोकेसी सीरीज 3, प्रतिस्पर्धा अधिनियम, 2002 ''बिड में हेराफेरी कर भाव बढ़ाने से संबंधित प्रावधान'' भारतीय प्रतिस्पर्धा आयोग द्वारा प्रकाशित।

उत्तर इस तथ्य के दृष्टिगत स्वीकार्य नहीं है कि उपरोक्त उल्लिखित 15 प्रकरणों में, निविदाकर्ताओं के एक जोड़े ने आपस में प्रतिस्पर्धा की, जहां नौ प्रकरणों में प्रत्येक निविदाकर्ता को एक आवंटन किया गया, जबकि शेष छः प्रकरणों में, केवल एक निविदाकर्ता को आवंटन किया गया। उपरोक्त स्थिति वृहद स्तर पर देखे जाने पर, बिल्डरों द्वारा निविदा में हेराफेरी एवं उसका नोएडा द्वारा अनुमति देते रहने का अति सम्भावित प्रकरण प्रस्तुत करती है। नोएडा का उत्तर इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए स्वीकार्य नहीं है कि उपरोक्त प्रकरणों में निविदा आवर्तन के साथ निविदा मूल्य में आरक्षित मूल्य से न्यूनतम विचरण पाया गया। अग्रेतर, इन आवंटनों में पाया गया निविदा आवर्तन प्रतिस्पर्धा अधिनियम, 2002 के अनुसार भी प्रश्न योग्य थे।

सरकार प्रकरण की जांच सक्षम प्राधिकारी द्वारा कराने पर विचार कर सकती है।

प्रतिस्पर्धी के रूप में समूह कम्पनियों के उपयोग से प्रतिस्पर्धा में हेराफेरी

नोएडा ने दो सम्बंधित समूह कम्पनियों को निविदा में भाग लेने की अनुमति दी। इस प्रकार, समूह कम्पनियों के उपयोग के माध्यम से निविदा प्रक्रिया से समझौता किया गया था।

5.1.7.4 लेखापरीक्षा ने देखा कि दो निविदाकर्ताओं अर्थात एसोटेक लिमिटेड एवं सुपरटेक लिमिटेड ने योजना जीएच–2009 (VII) के अन्तर्गत भूखण्ड जी एच–3, सेक्टर 137 माप 51,000 वर्गमीटर, जी एच–2010(I) के अन्तर्गत भूखण्ड जी एच–4, सेक्टर 78 माप 61,430 वर्गमीटर एवं योजना जी एच–2010 (III) के अन्तर्गत भूखण्ड जी एच–01, सेक्टर 74 माप 2,49,410 वर्गमीटर के लिए कंसोर्टियम/कम्पनी के लीड मेम्बर के रूप में प्रतिभाग किया।

एसोटेक लिमिटेड के कंसोर्टियम सदस्यों में सूर्या मर्चेन्ट्स लिमिटेड सम्मिलित था, जिसकी कंसोर्टियम में अंशधारिता थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि सूर्या मर्चेन्ट्स लिमिटेड सुपरटेक समूह की एक समूह कम्पनी थी। इस प्रकार, समूह कम्पनियों के उपयोग के माध्यम से निविदा प्रक्रिया से समझौता किया गया जोकि निष्पक्ष नहीं था। निविदाकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये अभिलेखों से स्पष्ट रूप से प्रत्यक्ष दिखने के बावजूद यूपिको द्वारा प्रस्तुत तकनीकी आख्या एवं पीएसी द्वारा किया गया अनुमोदन इस तथ्य को इंगित करने में विफल रहे। दोनो निविदाकर्ताओं की तकनीकी निविदा को निरस्त कर दिया जाना चाहिये था एवं नोएडा द्वारा पुनः निविदा प्रक्रिया की जानी चाहिये थी।

लेखापरीक्षा का दृष्टिकोण है कि निविदा एवं मूल्यांकन प्रक्रिया की शुचिता संदेहास्पद थी। उपरोक्त तीन प्रकरणों में बार–बार उल्लंघन एवं प्राप्त निविदाओं में आरक्षित मूल्य की तुलना में कम मूल्य की निविदाओं के होने के बावजूद भी जैसा कि **परिशिष्ट 5.1.3** (क्र0 सं0 11, 12 एवं 13) में वर्णित है नोएडा की ओर से निष्क्रियता का तथ्य यह संकेत करता है कि निविदा प्रक्रिया की प्रमाणिकता से समझौता किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि एक कम्पनी को दो पृथक कंसोर्टियम का भाग बनने से रोकने के लिए विवरणिका में कोई प्रतिबंध नहीं था। सक्षम प्राधिकारी ने पीएसी की संस्तुतियों पर यूपिको द्वारा तकनीकी रूप से मूल्यांकित किये जाने के बाद निविदाओं को स्वीकार किया। नोएडा ने इसके अतिरिक्त कहा कि लेखापरीक्षा द्वारा उठाया गया बिन्दु विचार करने एवं अनुकरण करने योग्य है एवं भविष्य के आवंटनों के दौरान ध्यान रखा जायेगा।

नोएडा द्वारा दिये गये आश्वासन के अनुपालन की समीक्षा आगामी लेखापरीक्षा में की जायेगी।

आवंटन राशि जमा करने में विलम्ब के बावजूद भूखण्डों को निरस्त न करना

5.1.7.5 योजना विवरणिका[10] की शर्त (जी–2) के अनुसार, सफल निविदाकर्ता को भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत आरक्षण राशि के रूप में देय था एवं उसके पश्चात औपचारिक आवंटन पत्र निर्गत किया जाना था। आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अंदर भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 30 प्रतिशत आवंटन

[10] योजना जीएच–2007 (I) 22.01.2007 से 06.02.2007 के दौरान प्रमोचित किया गया।

विवरणिका में प्रावधानित होने के बावजूद; आवंटन राशि को जमा कराने में विलम्ब के उपरांत भी नोएडा ने भूखण्डों को निरस्त नहीं किया।

राशि के रूप में भुगतान करना अपेक्षित था। विवरणिका में अग्रेतर प्रावधानित था कि आरक्षण राशि एवं आवंटन राशि जमा करने के लिए समय विस्तार किसी भी परिस्थिति में अनुमन्य नहीं किया जायेगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त शर्त के उल्लंघन में, उपरोक्त योजना के अन्तर्गत दो ग्रुप हाउसिंग आवंटनों [11] में, आवंटियों ने आवंटन राशि विस्तारित तिथि [12] (2 मार्च 2008) के पाँच माह एवं 49 माह के पश्चात जमा किया, परन्तु नोएडा आवंटियों पर कोई कार्यवाही करने में विफल रहा अपितु विलंब को माफ कर दिया। अग्रेतर, नोएडा पहले प्रकरण[13] में ₹ 6.44 करोड़ जिसकी मांग की जा चुकी थी के विलम्ब के लिए ब्याज वसूल करने में भी विफल रहा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा द्वारा उपरोक्त उल्लिखित दोनो भूखण्डों के प्रकरण में आबंटन धनराशि को जमा करने में अनुमन्य की गयी शिथिलता विवरणिका की शर्तों के अनुसार अनियमित थी एवं भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया जाना चाहिए था एवं पंजीकरण धनराशि के बराबर राशि ₹ 40 करोड़ (₹ 20 करोड़ प्रत्येक भूखण्ड के लिए) को जब्त किया जाना चाहिए था जैसा कि विवरणिका की सेक्शन जी के उपनियम 7 में प्रावधानित है जो बताता है कि चूक होने के स्थिति में, आवंटन प्रस्ताव को बिना किसी सूचना के निरस्त माना जाएगा और पंजीकरण राशि के बराबर राशि जब्त कर ली जाएगी। उन राशियों पर कोई ब्याज देय नहीं होगा। यह इंगित करता है कि नोएडा प्रारम्भिक चरणों के उल्लंघनों पर भी कार्यवाही करने में विफल रहा एवं नोएडा की कीमत पर आवंटियों को अनुचित लाभ दिया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि चुनावों के दृष्टिगत 22 फरवरी 2007 से 13 मई 2007 की अवधि में किये गये आवंटनों पर कोई अग्रेतर कार्यवाही न करने के लिए आदेश निर्गत किये गये थे। इस प्रकरण में गठित एक समिति ने निर्णय लिया कि नोएडा का सहमति पत्र निर्गत होने के बाद 30 दिनों के अन्दर आवंटी को धनराशि जमा करना चाहिये।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि चुनावों के कारण स्थगन की अवधि जनवरी 2008 में समाप्त हो गयी थी एवं 31 जनवरी 2008 को एक कार्यालय आदेश निर्गत किया गया जिसमें आवंटियों को आवंटन धनराशि जमा करने के लिए 30 दिनों का समय (2 मार्च 2008 तक) दिया गया जिस अवधि में आवंटियों ने आवंटन धनराशि जमा नहीं की। इस प्रकार, नोएडा विवरणिका की शर्तों के पालन में विफल रहा जो किसी भी परिस्थितियों में आवंटन धनराशि जमा करने के लिए समय विस्तारण की अनुमति नहीं देता। उक्त अवधि के 02 मार्च 2008 को समाप्त होने के पश्चात भी आवंटियों का विशेष पक्ष लेते हुए, नोएडा ने न तो आवंटन निरस्त किया और न ही पंजीकरण धनराशि ₹ 40 करोड़ जब्त किया।

उप–विभाजनों एवं हस्तांतरणों का प्रतिकूल प्रभाव

5.1.8 नोएडा ने, वर्ष 2009–10 की अपनी योजनाओं से, सफल कंसोर्टियम के सदस्यों को आबंटित भूखण्डों के उप–विभाजन की अनुमति देना प्रारम्भ कर दिया। इस उप–विभाजन की सुविधा का विस्तार आवंटन के अनुमोदन के तुरन्त बाद एवं पट्टा विलेख के क्रियान्वयन से पूर्व भूखण्ड के उप–विभाजन की अनुमति देकर शुरूआत के

[11] जीएच–01, सेक्टर 115 माप 1,13,529.27 वर्गमीटर एंबियंस प्रोजेक्ट्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड को ₹ 199.24 करोड़ के प्रीमियम पर 18 अप्रैल 2007 को आवंटित तथा जी एच–01, सेक्टर 118 माप 1,33,750 वर्गमीटर आईवीआरसीएल इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को ₹ 228.04 करोड़ के प्रीमियम पर 18 अप्रैल 2007 को आवंटित।

[12] समय विस्तारण अनुमन्य किया गया क्योंकि आवंटी को आवंटन में पायी गयी कुछ अनियमितताओं के लिए कारण बताओ नोटिस निर्गत किया गया था।

[13] दूसरे प्रकरण में आवंटी द्वारा देय ब्याज का भुगतान किया गया था।

स्तर से ही किया गया। इस प्रकार, कम्पनियों का एक समूह एक कंसोर्टियम के रूप में एक साथ, संयुक्त साख (यहाँ तक कि सहायक या होल्डिंग कंपनियों के) के आधार पर पहले से ही अपर्याप्त वित्तीय मापदण्डों (जैसा कि **प्रस्तर 5.1.6.2** में वर्णित है) को पूर्ण कर एवं परियोजना के क्रियान्वयन करने के लिए एक एसपीसी का गठन कर सकी। एक बार औपचारिक आवंटन हो जाने के बाद, ये कम्पनियां भूखण्ड को उप–विभाजित कर एवं प्रत्येक भाग के लिए अलग पट्टा विलेख निष्पादित कर सकी, जो प्रभावी रूप से संगठन का अंत था क्योंकि प्रत्येक उप–विभाजित भाग की एक पृथक भुगतान अनुसूची थी। आगे, नोएडा ने उप–विभाजित भूखण्डों के तृतीय पक्ष को हस्तांतरण की अनुमति दी जिसने परियोजना को पूरा करने के लिए बिल्डरों की प्रतिबद्धता को और कमजोर कर दिया। परिणामस्वरूप, नोएडा द्वारा वर्ष 2005–06 से 2016–17 तक किये गये 67 आवंटनों को 113 परिसम्पत्तियों में उप–विभाजित किया गया।

लेखापरीक्षा ने इस सम्बन्ध में निम्नलिखित प्रमुख विसंगतियां देखीः

बिना आधार के उप–विभाजन

भूखण्डों के उप–विभाजन की सुविधा मौजूदा आवंटियों को मार्च 2011 तक उ.प्र. सरकार द्वारा मंदी से राहत के उपाय के भाग के रूप में दिया था। परन्तु, नोएडा ने बिल्डरों की उप–विभाजित भाग पर परियोजना क्रियान्वित करने की क्षमता का ध्यान दिये बिना ही इस सुविधा को प्रत्याशित आवंटियों के लिए भी लागू कर दिया।

5.1.8.1 उ.प्र. सरकार ने एक बार के उपाय के रूप में दो प्रतिशत हस्तांतरण शुल्क का भुगतान करते हुये 40,000 वर्गमीटर से ऊपर के भूखण्डों के हस्तांतरण की अनुमति देते हुये एक आदेश (अक्टूबर 2009)[14] जारी किया था।

विवरणिकाओं[15] में दिये गये नियम एवं शर्तें प्रावधानित करती थी कि पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त किये बिना, आवंटी/पट्टेदार को आवंटित भूखण्ड के विभाजन एवं उसको उप–पट्टा करने का विकल्प नोएडा की पूर्व अनुमोदन से निर्धारित दर पर हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर उपलब्ध होगा।

यद्यपि, यह सुविधा उ.प्र. सरकार द्वारा मंदी से राहत के उपायों के एक भाग के रूप में मार्च 2011 तक एवं वित्तीय समस्याओं का सामना कर रहे केवल वर्तमान आवंटियों के लिये दी गयी थी, नोएडा ने नवम्बर 2009 और आगे उक्त को अपनी विवरणिका में एक भाग के रूप में प्रत्याशित आवंटियों के लिए सम्मिलित कर लिया जो वर्तमान (मार्च 2020) में भी है। इस प्रकार समाविष्ट की गई सुविधा में कोई प्रतिबंध नहीं था एवं इसने बिल्डरों को जिस प्रकार से वे उचित समझे, भूखण्डों के उप–विभाजन की पूर्ण स्वतन्त्रता दे दी तथा नोएडा ने उप–विभाजित भागों पर बिल्डरों की परियोजना को क्रियान्वित करने की क्षमता का बिना कोई आंकलन किए उप–विभाजन को स्वीकार्य किया।

यह देखा गया कि 12 प्रकरणों में आवंटित भूखण्डों को 32 भूखण्डों में उप–विभाजित किया गया ***(परिशिष्ट–5.1.4)***। नोएडा द्वारा बिल्डरों की क्षमता के आंकलन के लिए निर्धारित वित्तीय मापदण्डों के आधार पर, लेखापरीक्षा ने उप–विभाजित भूखण्डों के आकार के सम्बंध में बिल्डरों की क्षमता का आंकलन करने के लिए आधार के रूप में बिल्डरों के नेट वर्थ को लेते हुये उप–विभाजन का मूल्यांकन किया। उप–विभाजनों की वर्ष–वार स्थिति **तालिका 5.1.12** में दर्शायी गयी है।

तालिका 5.1.12: बिना आधार के भूखण्डों का उप–विभाजन

उप–पट्टे का वर्ष	भूखण्डों की संख्या	उप–विभाजनों की संख्या	प्रकरणों की संख्या जहाँ उप–पट्टेदार को नेट वर्थ से अधिक मूल्य का भूखण्ड प्राप्त हुआ	नेट वर्थ पर भूखण्ड के मूल्य का प्रतिशत
2009-10	1	2	1	53-346
2010-11	9	25	19	29-1399
2011-12	2	5	4	42-794
योग	**12**	**32**	**24**	

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

[14] जी ओ संख्या 1470/77–4–09–142 एन/08 दिनांक 25 अक्टूबर 2009।
[15] जी एच–2009(VII) तथा उसके बाद।

इन 32 भूखण्डों में से, केवल आठ प्रकरणों में भूखण्ड का मूल्य उप–पट्टेदार के नेट वर्थ के अनुरूप था एवं 24 प्रकरणों में उप–विभाजित भूखण्ड का मूल्य उप पट्टेदार के नेट वर्थ से अधिक था। यह देखा गया कि इन 24 प्रकरणों में उप–पट्टेदार ने अपने नेट वर्थ के 1.16 से 14 गुना की सीमा तक भूखण्डों को प्राप्त किया। इनमें से आठ प्रकरणों में, उप–पट्टेदार का नेट वर्थ एक करोड़ रूपये से कम था एवं फिर भी उन्हें कुल मिलाकर ₹ 501.62 करोड़ के भूखण्डों के उप–पट्टे की अनुमति दी गयी।

इस प्रकार यह सुस्पष्ट होता है कि नोएडा का बिना किसी नियामक तंत्र के उप–विभाजन की अनुमति देने का निर्णय अयोग्य बिल्डरों के हाथ में मूल्यवान परिसम्पत्ति के हस्तांतरण के पिछले दरवाजे से प्रवेश करने में प्रभावी ढंग से काम किया। नोएडा ने उ.प्र. सरकार के निर्णय के आधार पर, एक बार की छूट को, नवम्बर 2009 से प्रारम्भ होने वाले अपने विवरणिका में स्थायी विशेषता के रूप में सम्मिलित कर लिया, एवं तदानुसार न केवल कठिनाईयों का सामना कर रहे मौजूदा आवंटियों को बल्कि सभी भावी आवंटियों को लाभ दिया।

अपने उत्तर में, नोएडा ने लेखापरीक्षा के तर्क को स्वीकार्य (अगस्त 2020) किया कि उप–पट्टेदार की वित्तीय अर्हता उप–विभाजित भूखण्डों के अनुपात में होनी चाहिए। यह कहा गया कि इसे भविष्य में सुनिश्चित किया जाएगा।

एग्ज़िट कांफ्रेन्स (सितम्बर 2020) में सरकार ने लेखापरीक्षा की आपत्ति को स्वीकार किया एवं कहा कि भूखण्डों के उप–विभाजन के संबंध में विस्तृत दिशा–निर्देश सरकार द्वारा जारी किये जा चुके हैं जिन्हें नोएडा द्वारा अंगीकृत किया जायेगा।

नोएडा द्वारा दिशानिर्देशों के अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जायेगी।

अर्हता निर्धारण के उपरान्त प्रमुख सदस्य के बहिर्गमन की अनुमति

नोएडा ने प्रमुख सदस्यों के बहिर्गमन की अनुमति भूमि/परियोजना को उन कम्पनियों/ सदस्यों के लिए छोड़ कर जाने के लिए दी जो आवंटन के लिए अहर्यता प्राप्त करने में असमर्थ थे।

5.1.8.2 नोएडा द्वारा विवरणिका में निर्दिष्ट नियम एवं शर्तें कंसोर्टियम के पक्ष में आवंटन किये जाने की अनुमति देती है। कंसोर्टियम आधारित निविदा के उपयोग से, कम्पनियों/फर्म्स का एक संघ संसाधनों को एकत्र करके एकल इकाई के रूप में निविदा करने में सक्षम होता है, जो अधिक सामर्थ्य रखता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि व्यवहारतः, सदस्य जिन्होंने आवंटन अर्हता को पूरा करने में सबसे अधिक योगदान किया, एक बार आवंटन के अधिकृत हो जाने पर स्वयं से आवंटन के लिए अर्हता प्राप्त करने में असमर्थ कम्पनियों के लिये परियोजना को छोड़ते हुये परियोजना से बाहर निकल गए। लेखापरीक्षा में देखे गये उदाहरण **तालिका 5.1.13** में वर्णित हैं।

तालिका 5.1.13: आवंटन के उपरान्त कंसोर्टियम के लीड सदस्य का बहिर्गमन

क्रं0 सं0	भूखण्ड संख्या	एसपीसी का नाम एवं आवंटन की तिथि (कोष्ठक में)	बाहर निकलने वाले सदस्य का नाम	कंसोर्टियम में अंशधारिता (प्रतिशत में)	कंसोर्टियम का कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)[16]	बाहर निकलने वाले सदस्य का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	बाहर निकलने वाले सदस्य का प्रतिशत नेट वर्थ	बहिर्गमन तिथि
1	जीएच–01 सेक्टर 120	प्रतीक रियलटर्स इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड (10 दिसम्बर 2009)	गौरसंस इण्डिया लिमिटेड	11	78.4	73.01	93.12	22-02-2011
2	जीएच–04 सेक्टर 45	मेगीटेक इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (08 फरवरी 2010)	जैकसन लिमिटेड	10	190.46	180.7	94.88	27-05-2010
3	जीएच–02 सेक्टर 77	एक्सप्रेस बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स प्रा0 लि0	अग्रवाल एसोसिएट्स	10	88.81	47.83	53.86	19-09-2011

[16] क्रम सं0 01 से 10 तक के सन्दर्भ में कुल अपेक्षित नेट वर्थ ₹ 75 करोड़ एवं क्रम सं0 11 के प्रकरण में ₹ 250 करोड़ थी।

क्रं0 सं0	भूखण्ड संख्या	एसपीसी का नाम एवं आवंटन की तिथि (कोष्ठक में)	बाहर निकलने वाले सदस्य का नाम	कंसोर्टियम में अंशधारिता (प्रतिशत में)	कंसोर्टियम का कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)[16]	बाहर निकलने वाले सदस्य का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	बाहर निकलने वाले सदस्य का प्रतिशत नेट वर्थ	बहिर्गमन तिथि
		(31 मार्च 2010)	(प्रमोटर्स) लि0					
		एच आर ऑरेकल डेवलपर्स प्रा0 लि0	सनग्लो बिल्डर्स प्रा0 लि0	10		14.25	16.05	30-09-2011
		सिविटेक डेवलपर्स प्रा0 लि0	गुलशन होम्ज् प्रा0 लि0	10		15.47	17.42	28-07-2011
4	जीएच–5 सेक्टर 78	सनशाईन इंफ्रावेल प्रा0 लि0 (16 मार्च 2010)	परम डेरी लि0	10	75.95	52.14	68.65	29-09-2010
5	जीएच–3 सेक्टर 143	किंडल इन्फ्राहाईट्स प्रा0 लि0 (29 अप्रैल 2011)	मेरीटन इनफोटेक प्रा0 लि0	5	91.55	26.57	29.02	30-09-2014
			सतलज एग्रो प्रोडक्ट्स लि0	5		50.08	54.70	30-09-2014
6	जीएच–01 सेक्टर 137	इम्पीरियल हाउसिंग वेनचर्स प्रा0 लि0 (14 जनवरी 2010)	अशोक लालवानी	10	105	40	38.10	27-12-2010
			दिलीप कुमार लालवानी	10		65	61.90	27-12-2010
7	जीएच–03 सेक्टर 77	परफेक्ट प्रोपबिल्ड प्रा0 लि0 (31 मार्च 2010)	सुपरटेक लि0	10	183.46	183.46	100.00	30-03-2013
8	जीएच–05 सेक्टर 137	पंचशील एक्जोटिका हाउसिंग प्रा0 लि0 (12 मार्च 2010)	सुपरटेक लि0	10	196.51	183.46	93.36	26-04-2014
9	जीएच–01 सेक्टर 143	लॉजिक्स इंफ्राटेक प्रा0 लि0 (17 अगस्त 2010)	नोएडा साईबर पार्क प्रा0 लि0	10	207.44	74.32	35.83	31-03-2011
			आई टी इंफ्रासर्विसिस प्रा0 लि0	10		67.59	32.58	31-03-2011
10	जीएच–02 सेक्टर 143	लॉजिक्स सिटी डेवलपर्स प्रा0 लि0 (08 अप्रैल 2011)	नोएडा साईबर पार्क प्रा0 लि0	5	207.44	74.32	35.83	13-06-2011
			आई टी इंफ्रासर्विसस प्रा0 लि0	5		67.59	32.58	13-06-2011
11	सेक्टर 75 ईको सिटी	एम्स मैक्स गारडेनिआ डेवलपर्स प्रा0 लि0 (09 जून 2010)	एएमआर कंस्ट्रक्शन लि0	10	337.55	278.05	82.37	31-03-2015

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिका से देखा जा सकता है कि 11 प्रकरणों में से, पाँच प्रकरणों में सदस्य आवंटन के एक वर्ष से कम समय में एवं दो प्रकरणों में दो वर्ष से कम समय में बाहर निकल गये। उपरोक्त तालिका के विश्लेषण से, यह सुस्पष्ट है कि भूखण्डों के आवंटन की सुविधा उपलब्ध कराने के बाद, लीड सदस्य जिन्होंने नेट वर्थ के कुल 68 प्रतिशत से लेकर 100 प्रतिशत की सीमा तक का योगदान दिया, कंसोर्टियम से बाहर निकल गये। यह देखा गया कि सम्बंधित कंसोर्टियम में इनमें से किसी भी सदस्य का अंश 11 प्रतिशत से अधिक नहीं था। यह स्पष्ट है कि ये सदस्य केवल अपनी साख (प्रोफाइल) आवंटन की सुविधा उपलब्ध कराने के लिए कंसोर्टियम में सम्मिलित हुए एवं उसके बाद एसपीसी से बाहर निकल गये।

इस प्रकार, बिल्डर एक क्षणिक अवधि के लिए एक साथ आये एवं अन्यथा आवंटन के लिए अर्हता प्राप्त करने में अयोग्य संस्थाओं की मदद की तथा औपचारिक आवंटन हो जाने के उपरान्त कंसोर्टियम से बाहर निकल गये। एकाधिक प्रकरणों में आवंटन के कुछ माह बाद ही कंसोर्टियम के लीड सदस्यों का बाहर निकलना, नोएडा द्वारा विनियामक नियंत्रण की कमी का संकेत देता है। इसके परिणामस्वरूप, गृह क्रेताओं को

परेशानी हुई क्योंकि उपरोक्त परियोजनाओं में से छः में स्वीकृत 27,370 फ्लैटों में से 10,769 फ्लैट अभी तक (31 मार्च 2020) पूर्ण नहीं हुये हैं जैसा **परिशिष्ट–5.1.5** में वर्णित है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि कंसोर्टियम के सदस्यों का बाहर निकलना विवरणिका के प्रावधानों के अनुसार था। हालाँकि, यह कहा गया कि इस बिन्दु का भविष्य की योजनाओं में ध्यान रखा जायेगा। विवरणिका के शर्तों में परियोजना के पूर्ण होने तक किसी भी कंसोर्टियम सदस्य के बाहर निकलने की अनुमति नहीं देने हेतु एक पुनरीक्षण प्रस्तावित किया जा रहा है।

उत्तर भी कंसोर्टियम सदस्यों के मात्र एक वर्ष के भीतर बाहर निकलने की प्रथा की पुष्टि करता है, जिसका निहितार्थ संकेत करता है कि मूल आवंटी ग्रुप हाउसिंग इकाईयों के निर्माण के लिए प्रतिबद्ध नहीं थे। जैसा कि यह देखा जा सकता है कि परियोजनाएं पूर्ण नहीं हुईं हैं और संभावित क्रेताओं को इन अधूरी परियोजनाओं में अपने जीवन भर के निवेश के कारण संकट का सामना करना पड़ा है। यह नोएडा की ओर से वित्तीय विवेक का पूर्ण अभाव और संभावित क्रेताओं के हित को ध्यान में न रखना दर्शाता है।

अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से हस्तांतरण

नोएडा ने अंशधारिता में परिवर्तन के शुल्क का उन्मूलन किया जिससे आवंटी कम्पनी को बिना किसी शुल्क के भूखण्ड के हस्तांतरण में सहयोग मिला जो कि अन्यथा आवंटन के लिए अर्हता नहीं रखते थे।

5.1.8.3 नोएडा ने अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) के अनुपात में आवंटियों की अंशधारिता में परिवर्तन के लिए शुल्क लगाया। बोर्ड ने अपनी 152वीं बैठक (जुलाई 2008) में लागू हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर आवंटी की अंश पूँजी के 49 प्रतिशत तक के हस्तांतरण की अनुमति दी। इसने सीआईएस शुल्क का भुगतान कर कंसोर्टियम में नये सदस्यों को समाविष्ट करने की अनुमति दी। हालाँकि, नोएडा ने 27 अक्टूबर 2010 को सीआईएस शुल्क एवं अंशधारिता में परिवर्तन के विलेख के पंजीकरण की आवश्यकता का उन्मूलन करते हुये एक कार्यालय आदेश निर्गत किया। यह आदेश कहता है कि अंशधारिता में परिवर्तन को एक कम्पनी की सम्पत्ति का हस्तांतरण नहीं माना जा सकता। यह आदेश प्रत्यक्ष रूप से उ.प्र. सरकार के आदेश (11 अक्टूबर 2010)[17] पर आधारित था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यद्यपि उ.प्र. सरकार का आदेश नोएडा द्वारा लगाये जा रहे सीआईएस शुल्क को संबोधित नहीं करता था परन्तु तब भी नोएडा ने आगे बढ़ते हुए उ.प्र. सरकार के आदेश का हवाला दे कर सीआईएस शुल्क के प्राविधान को समाप्त कर दिया। नोएडा के आदेश ने आवंटियों को आवंटित भूखण्डों का स्वामित्व रखने वाली कम्पनियों के हस्तांतरण की अनुमति नोएडा को बिना किसी भुगतान के प्रदान की। इस आदेश ने आवंटी कम्पनी को बिना किसी शुल्क के भूखण्ड को अंशधारकों के अन्य वर्ग को हस्तांतरित करने की सुविधा उपलब्ध करायी जो कि अन्यथा भूखण्ड के आवंटन के लिए अर्ह नहीं होते। उ.प्र. सरकार का उक्त आदेश कर अपवंचन को रोकने के लिए 04 फरवरी 2020 को निरस्त किया गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने एक तरफ तो एक विशिष्ट भूखण्ड के आवंटन के उद्देश्य के लिए विशेष रूप से गठित एसपीसी को आवंटन प्रदान किया एवं दूसरी तरफ अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से भूखण्डों के स्वामित्व के अप्रतिबंधित हस्तांतरण की अनुमति दी।

मार्च 2011 में नोएडा द्वारा प्रकाशित योजना जी एच 2011–(I) के अन्तर्गत ₹ 22,440 प्रति वर्गमीटर आरक्षित मूल्य के विरूद्ध निविदा मूल्य ₹ 23,570 प्रति वर्गमीटर पर एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड जीएच–03, सेक्टर 143 माप 1,00,166.30 वर्गमीटर को एक कंसोर्टियम को जिसमें सिल्वराडो एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड लीड मेम्बर था एवं पाँच रेलेवंट मेम्बर थे, को आवंटित किया गया। एक आवंटन पत्र

[17] यह जीओ कम्पनी के नाम में परिवर्तन/शेयरधारिता में परिवर्तन के अनुसरण में विक्रय विलेख के निष्पादन और स्टाम्प शुल्क के भुगतान के सम्बंध में था।

₹ 236.09 करोड़ के प्रीमियम के लिए 08 जून 2011 को निर्गत किया गया। नोएडा ने 06 जुलाई 2011 को भूखण्ड के उप–विभाजन की अनुमति प्रदान की जैसा कि **तालिका 5.1.14** में वर्णित है।

तालिका 5.1.14: भूखण्ड जी एच–03 सेक्टर 143 का उप–विभाजन

भूखण्ड सं0	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम (₹ करोड़ में)	उप–आवंटी का नाम
जीएच–3 ए, सेक्टर 143	50,166.30	118.24	थ्री सी एस्टेट्स प्राईवेट लिमिटेड (निविदा के आरम्भ से पूर्व 30.12.2010 को निगमित), सिल्वराडो एस्टेट्स प्रा0 लि0 (कंसोर्टियम का लीड मेम्बर) एवं फ्लेयर रियलकॉन प्रा0 लि0 की एक एसपीसी
जीएच–3 बी, सेक्टर 143	50,000	117.85	किंडल इंफ्रा हाईट्स प्राईवेट लिमिटेड (मूनलाईट स्पोर्ट्स प्राईवेट लिमिटेड, सारा बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड, मेरीटॉन इंफोटेक प्रा0 लि0 एवं सतलज एग्रो प्रोडक्ट्स लिमिटेड की एसपीसी)

स्रोतः सूचना नोएडा द्वारा दी गई

लेखापरीक्षा ने देखा कि छः कंसोर्टियम सदस्य कम्पनियों में से चार का निगमन वर्ष 2010–11 में हुआ था। टर्नओवर एवं तकनीकी अनुभव से सम्बंधित वित्तीय साख लीड मेम्बर की होल्डिंग कम्पनी यथा थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा पूरी की गयी थी, क्योंकि सभी छः कंसोर्टियम सदस्यों के पास अचल सम्पत्ति की गतिविधियों से कोई टर्नओवर एवं तकनीकी अनुभव नहीं था। कंसोर्टियम की छः कम्पनियों में से, सतलज एग्रो प्रोडक्ट्स लिमिटेड के अलावा, पाँच कम्पनियों, के निदेशक/अंशधारक समान थे।

अग्रेतर, अन्य कम्पनी यथा गुलशन होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 ने (14 मार्च 2012 एवं 23 अप्रैल 2012) नोएडा को कम्पनी के निदेशक के बदलाव एवं एसपीसी का नाम थ्री सी एस्टेट्स प्रा0 लि0 से गुलशन होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 में परिवर्तन होने के सम्बंध में सूचित किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि वर्तमान कम्पनियों के सभी निदेशकों ने इस्तीफा दे दिया एवं एक नए निदेशकों के समूह की नियुक्ति की गयी। नोएडा ने एसपीसी के नाम में परिवर्तन के लिए कोई प्रावधान नहीं होने के बावजूद एसपीसी एवं उसके निदेशकों के परिवर्तित नाम को अभिलेखों में अंकित (13 अगस्त 2012) किया। यह भी सूचित किया गया की एसपीसी के अंशधारिता स्वरूप में कोई परिवर्तन नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि एसपीसी के नाम में परिवर्तन के उपरान्त कंसोर्टियम सदस्यों के नाम एवं अंशधारिता 31 मार्च 2018 तक समान बनी रही। इसके कारण, प्रथम दृष्टया यह प्रतीत होता है कि भूखण्ड को दूसरी कम्पनी को हस्तांतरण नहीं किया गया था, परन्तु आरओसी के पास रखे अभिलेखों के साथ लेखापरीक्षा द्वारा प्रति–सत्यापन से, यह पाया गया कि सिल्वराडो एस्टेट्स प्रा0 लि0 एवं फ्लेयर रियलकॉन प्रा0 लि0 की अंशधारिता 14 मार्च 2012 को परिवर्तित की गयी थी। यह **तालिका 5.1.15** में वर्णित है।

तालिका 5.1.15: अंशधारिता में 100 प्रतिशत परिवर्तन के माध्यम से भूखण्ड का हस्तांतरण

भूखण्ड सं0 एवं सेक्टर	कंसोर्टियम के घटकों का नाम	अंशधारी	30 सितम्बर 2011	14 मार्च 2012
जीएच–3 ए सेक्टर–143	सिल्वराडो एस्टेट्स प्रा0 लि0	थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्रा0 लि0	9999	शून्य
		सुरप्रीत सिंह सूरी	01	शून्य
		गुलशन नागपाल	शून्य	5000
		रितु नागपाल	शून्य	5000

भूखण्ड सं0 एवं सेक्टर	कंसोर्टियम के घटकों का नाम	अंशधारी	30 सितम्बर 2011	14 मार्च 2012
	फ्लेयर रियलकॉन प्रा0 लि0	थ्री सी इंफ्राटेक प्रा0 लि0	9999	शून्य
		दीपक खुराना	01	शून्य
		दीपक कपूर	शून्य	7000
		राजेश नागपाल	शून्य	3000

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

लेखापरीक्षा ने देखा कि एसपीसी के कंसोर्टियम सदस्यों की अंशधारिता 14 मार्च 2012 को 100 प्रतिशत परिवर्तित हो गयी थी। जबकि एसपीसी ने नोएडा को सूचित करते समय कहा कि एसपीसी के अंशधारिता स्वरूप में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है। इस प्रकार, इसने नोएडा को इस तथ्य के बारे में मिथ्या प्रस्तुति की कि पूरे भूखण्ड को गुलशन होम्स एण्ड इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 को पूर्ववर्ती एसपीसी थ्री सी एस्टेट्स प्राईवेट लिमिटेड (एक थ्री सी समूह की कम्पनी) ने कंसोर्टियम सदस्यों की अंशधारिता परिवर्तन द्वारा हस्तांतरित कर दिया गया। नोएडा का ग्रुप हाउसिंग विंग भी इस तथ्य को सामने लाने में विफल रहा।

स्पष्ट रूप से, भूखण्ड परियोजना के कार्यान्वयन के लिए नहीं बल्कि भूखण्ड के खरीद फरोख्त के लिए लिया गया था। जब कंसोर्टियम सदस्यों की अंशधारिता 100 प्रतिशत परिवर्तित हो गयी तो भूखण्ड का स्वामित्व भी परिवर्तित हो गया। ऐसे प्रकरणों में जहाँ एक भूखण्ड का आवंटन प्राप्त करने के उद्देश्य से एक एसपीसी बनायी जाती है, तो अंशधारिता का परिवर्तन भूखण्ड के हस्तांतरण के एकमात्र उद्देश्य के लिए होता है।

इसी तरह, 12 अन्य प्रकरणों में, आवंटी कम्पनियों की अंशधारिता परिवर्तित हो गयी जैसा कि **तालिका 5.1.16** में वर्णित है।

तालिका 5.1.16: आवंटन के उपरान्त एसपीसी की अंशधारिता में परिवर्तन

क्रं0सं0	भूखण्ड सं0	आवंटी का नाम एवं आवंटन की तिथि (कोष्ठक में)	अंशधारिता परिवर्तन प्रतिशत	आरोप्य शुल्क 5 प्रतिशत की दर से (31 मार्च 2011 तक 2 प्रतिशत) (₹ करोड़ में)	अंशधारिता के परिवर्तन की तिथि
1.	जीएच–1/बी सेक्टर 168	ऑपूलेंट इंफ्रा डेवलपर्स (थ्री सी यूनीवर्सल प्रा0 लि0 की सहायक) (17 अगस्त 2010)	100	0.94	01.03.2011
			99.603	2.35	30.09.2015
			99.5	2.35	28.03.2016
2.	जीएच–1/ई सेक्टर 168	कैपिटल इंफ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 (17 अगस्त 2010)	50	0.94	03.01.2011
			100	1.89	24.03.2011
3.	जीएच–1/सी सेक्टर 168	सनवर्ल्ड रेसीडेन्सी प्रा0 लि0 (17 अगस्त 2010)	75	3.56	01.11.2011
4.	जीएच–01 सेक्टर 118	आईवीआर प्राईम डेवलपर्स (आबादी) प्राईवेट लिमिटेड (18 अप्रैल 2007)	100	11.40	26.04.2012
5.	जीएच–02 सेक्टर 119	आईवीआरसीएल अरान्या प्रोजेक्ट्स प्राईवेट लिमिटेड (04 अक्टूबर 2006)	99	5.17	26.02.2016
6.	जीएच–05 सेक्टर 121	आईवी काउन्टी प्राईवेट लिमिटेड (03 अक्टूबर 2006)	95	6.76	14.06.2014
7.	जीएच–1/ए सेक्टर 76	आम्रपाली सिलिकॉन सिटी (03 मार्च 2010)	10.22	1.88	17.09.2012

क्रं0सं0	भूखण्ड सं0	आवंटी का नाम एवं आवंटन की तिथि (कोष्ठक में)	अंशधारिता परिवर्तन प्रतिशत	आरोप्य शुल्क 5 प्रतिशत की दर से (31 मार्च 2011 तक 2 प्रतिशत) (₹ करोड़ में)	अंशधारिता के परिवर्तन की तिथि
8.	जीएच–5/बी सेक्टर 78	सनशाईन इंफ्रावेल प्राईवेट लिमिटेड (16 मार्च 2010)	33.35	0.29	20.09.2010 और 29.01.2011
			20	0.44	22.03.2013
9.	जीएच–2/सी सेक्टर 77	सिविटेक डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड (31 मार्च 2010)	31.25	0.66	28.07.2011
10.	जीएच–01 सेक्टर 137	इम्पीरियल हाउसिंग वेंचर्स प्राईवेट लिमिटेड (14 जनवरी 2010)	42.50	2.10	31.03.2010
			25	1.24	24.03.2011
11.	सेक्टर 75	एम्स मैक्स गारडेनिआ डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड (09 जून 2010)	30	9.56	31-03-2015
			57	18.16	31-03-2017
12.	जीएच–01 सेक्टर 46	गारडेनिआ एम्स डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड (03 सितम्बर 2009)	29.91	2.26	29-09-2012
योग				**71.95**	

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

इस प्रकार, उपरोक्त तालिका से यह सुस्पष्ट है कि आवंटी कम्पनियों का नियंत्रण अंशधारिता में परिवर्तन के साथ परिवर्तित हो गया था एवं साथ ही साथ भूखण्ड भी तृतीय पक्ष को हस्तांतरित कर दिया गया था। यह भी देखा गया कि इनमें से नौ आवंटन 2009–10 से 2010–11 की अवधि में किये गये थे। अंशधारिता में परिवर्तन आवंटन की तिथि से तीन माह से भी कम अवधि से 10 प्रतिशत से लेकर 100 प्रतिशत की सीमा तक अंशधारिता के हस्तांतरण के साथ प्रारम्भ हुआ। हस्तांतरण पर ₹ 71.95 करोड़ का सीआईएस शुल्क भी नहीं लगाया गया परिणामस्वरूप नोएडा को राजस्व की हानि हुई।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि अक्टूबर 2010 के सरकार के आदेशों के दृष्टिगत, एक आदेश निर्गत किया गया जिसमें प्रावधान था कि अंशधारिता में परिवर्तन के लिये शुल्क नहीं लगाया जायेगा एवं अंशधारिता में 100 प्रतिशत परिवर्तन के लिये नोएडा के पूर्व अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी। यह अग्रेतर बताया गया कि उपरोक्त शासनादेश को सरकार द्वारा निरस्त कर दिया गया (फरवरी 2020) जिसे बोर्ड द्वारा अंगीकृत (अगस्त 2020) कर लिया गया। इस प्रकार, अंशधारिता में परिवर्तन के लिए शुल्क का प्रावधान कर लिया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि 11 अक्टूबर 2010 का शासनादेश स्टाम्प शुल्क आरोपित नहीं करने के सम्बंध में था एवं आदेश में सीआईएस शुल्क के बारे में कुछ भी उल्लेख नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा के तर्क को अग्रेतर इस तथ्य से पुनः पुष्टि होती है कि फरवरी 2020 में उ.प्र. सरकार ने सरकार के राजस्व में कमी का कारण बताते हुए आदेश को निरस्त कर दिया। आगे, नोएडा को बिना सूचित किये अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति के सम्बंध में नोएडा का निर्णय उ.प्र. सरकार के आदेश के अतिरिक्त था एवं नोएडा के हितों के विरूद्ध था, क्योंकि इसके फलस्वरूप भूखण्डों का हस्तांतरण हुआ एवं कई परियोजनाओं का कार्यान्वयन नहीं हुआ।

भूखण्डों का अनियमित हस्तांतरण

विवरणिका की शर्त एवं बोर्ड के निर्णय के उल्लंघन में, आवंटी द्वारा सहायक कम्पनियों के माध्यम से कार्यान्वयन के पूरे तंत्र का दुरूपयोग तृतीय पक्ष को भूखण्ड का हस्तान्तरित करने के लिये किया गया।

5.1.8.4 नोएडा के बोर्ड ने समयबद्ध शैली में परियोजनाओं का पूर्ण होना सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्रचलित नियमों में परिवर्तन के सम्बंध में एक प्रस्ताव को मंजूरी (जुलाई 2008) दी। यह निर्णय किया गया कि सम्पूर्ण परियोजना का क्रियान्वयन मूल आवंटियों के स्वामित्व में किया जाये। मूल आवंटियों को परियोजना के पूर्ण होने तक कम्पनी में न्यूनतम 51 प्रतिशत अंश रखना था। अग्रेतर, यह निर्णय किया गया कि यदि एक आवंटी जिसके पास 1,00,000 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल का भूखण्ड है परियोजना को चरणों में विकसित करना चाहता है तो इस उद्देश्य के लिये आवंटी को विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डीपीआर) प्रस्तुत करनी होगी। नोएडा से लिखित अनुमोदन के पश्चात, आवंटी अपनी सहायक कम्पनी जिसमें आवंटी 90 प्रतिशत से कम अंशधारिता नही रखता हो के माध्यम से परियोजना का विकास कर सकता है। नोएडा द्वारा अनुमोदित डीपीआर के अनुसार चरणों में विकास करने के लिये आवंटी कम्पनी को आवंटित भूमि का हिस्सा सहायक कम्पनियों को उप–पट्टे पर देने का अधिकार था।

विवरणिका का उपनियम टी (भूखण्डों का हस्तांतरण) प्रावधान करता है कि आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का हस्तांतरण सम्पूर्ण रूप से किसी भी परिस्थिति में अनुमन्य नहीं होगा।

आईवीआरसीएल लिमिटेड (पूर्ववर्ती आईवीआरसीएल इंफ्रास्ट्रक्चर एण्ड प्रोजेक्ट्स लिमिटेड) को वर्ष 2006–07 में प्रकाशित की गई योजनाओं के अन्तर्गत तीन ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित किया गया। आवंटी ने परियोजना का क्रियान्वयन अपनी सहायक कम्पनी के माध्यम से कराने हेतु अनुरोध किया। नोएडा ने आवंटी को अपने विकास के अधिकार को आवंटी की सहायक कम्पनी को हस्तांतरित करने की अनुमति प्रदान की। हालाँकि, लेखापरीक्षा ने देखा कि वास्तव में, सहायक कम्पनियों की अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से भूखण्डों का हस्तांतरण किया गया था जैसा कि **तालिका 5.1.17** में वर्णित है।

तालिका 5.1.17: सहायक कम्पनी के माध्यम से भूखण्डों का हस्तांतरण

क्रं0 सं0	भूखण्ड संख्या एवं सेक्टर	भूखण्ड का वास्तविक क्षेत्रफल	सहायक कम्पनी का विवरण	सहायक कम्पनी के माध्यम से क्रियान्वित कराने के लिए अनुरोध की तिथि	नोएडा द्वारा अनुमोदन की तिथि	स्थिति	टिप्पणी
1	जीएच–01, सेक्टर 118	1,33,750 वर्गमीटर	आईवीआर प्राईम डेवलपर्स (आबादी) प्राईवेट लिमिटेड	03.04.2012	16.04.2012	सुपरटेक लिमिटेड एवं अजनारा इण्डिया लिमिटेड को 25.04.2012 को हस्तांतरित	भूखण्ड का पट्टा विलेख 19.04.2012 को निष्पादित एवं 25.4.2012 को कब्जा लिया गया।
2	जीएच–02, सेक्टर 119	72,594 वर्गमीटर	आईवीआरसीएल अरान्या प्रोजेक्ट्स प्राईवेट लिमिटेड (21.02.2012 को निगमित)	24.08.2012	29.08.2012	उन्नति फॉर्च्यून होल्डिंग लिमिटेड को 26.02.2016 को हस्तांतरित	हस्तान्तरण के समय ₹ 18.19 करोड़ के देयताओं के बावजूद हस्तांतरित
3	जीएच–05, सेक्टर 121	99,820 वर्गमीटर	आईवी काउन्टी प्राईवेट लिमिटेड (17.02.2012 को निगमित)	07.03.2012 एवं 17.07.2012	29.08.2012	उप–पट्टा विलेख सहायक कम्पनी के साथ 31.01.2014 को निष्पादित किया गया था। 14.06.2014 को एबीए बिल्डर्स को हस्तांतरित। 05.11.2015 को आवंटी ने नोएडा को सूचित किया।	

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिका से सुस्पष्ट है कि इन सभी भूखण्डों को सहायक कम्पनी के माध्यम से कार्यान्वित कराने की अनुमति लेने के बाद तृतीय पक्ष को हस्तांतरित कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि दिये गये अनुमोदन में कई विसंगतियाँ थीं:

- उपरोक्त भूखण्ड जी एच–05, सेक्टर 121 के लिए बोर्ड की 25 जुलाई 2012 को हुई 177वीं बैठक में आवंटी की सहायक कम्पनी के माध्यम से परियोजना के क्रियान्वयन के लिये एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिसमें बोर्ड ने प्रस्ताव को आगे बढ़ाने का निर्णय लिया। बोर्ड के निर्णय की प्रतीक्षा करने के बजाय, ओएसडी, ग्रुप हाउसिंग ने उपरोक्त भूखण्ड एवं अन्य भूखण्ड संख्या जी एच–02, सेक्टर 119 के प्रकरण में ऐसा करने के लिए किसी प्राधिकार के बिना अपने स्तर से अनुमति (अगस्त 2011) दे दिया। तत्पश्चात, 11 जनवरी 2013 को बोर्ड की 178वीं बैठक में बोर्ड की कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त की गयी। बोर्ड से भूखण्ड संख्या जी एच–01, सेक्टर 118 के लिए कोई अनुमोदन नहीं लिया गया।

- आवंटी की सहायक कम्पनियों के माध्यम से परियोजना के क्रियान्वयन के लिए अनुमति डीपीआर प्रस्तुत किए बिना ही दे दी गयी।

- विवरणिका की शर्त के अनुसार सम्पूर्ण भूमि सहायक कम्पनियों को हस्तांतरित करने का कोई प्रावधान नहीं था और केवल भूमि के एक हिस्से (चरण) को उप–पट्टा के लिए अनुमति देना था, परन्तु नोएडा ने सम्पूर्ण भूमि के हस्तानान्तरण की अनुमति प्रदान की जो विवरणिका के प्रावधान एवं बोर्ड के जुलाई 2008 के निर्णयों के विरूद्ध था जो बाद में अन्य कम्पनियों को हस्तांतरित कर दिये गए। तीन परिसम्पत्तियों के विरूद्ध दो (जीएच–01, सेक्टर 118 और जीएच–02, सेक्टर 119) में नोएडा की बकाया राशि ₹ 380.87 करोड़ (मार्च 2020) थी।

इस प्रकार, यह सुस्पष्ट है कि सहायक कम्पनी के माध्यम से क्रियान्वयन के सम्पूर्ण तंत्र का आवंटी द्वारा तृतीय पक्ष को भूखण्ड के हस्तांतरण के लिए दुरूपयोग किया गया, जबकि नोएडा ने निर्धारित शर्तों के उल्लंघन की अनुमति दी एवं यहां तक कि बोर्ड ने भी हस्तांतरण का कार्योत्तर अनुमोदन देते हुये, इन उल्लंघनों को नियमित कर दिया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि सीईओ, भूखण्ड संख्या जीएच–01 सेक्टर 118 के प्रकरण में, सहायक कम्पनियों को भूमि के हस्तांतरण के अनुमोदन के सम्बंध में सक्षम थे। अनुमोदन इस शर्त के साथ दिया गया था कि परियोजना से सम्बंधित आईवीआरसीएल लिमिटेड की बकाये का भुगतान करने की जिम्मेदारी उनकी सहायक कम्पनी की होगी। नोएडा ने सुपरटेक लिमिटेड एवं अजनारा इंडिया लिमिटेड के साथ–साथ उन्नति फॉर्च्यून होल्डिंग लिमिटेड को भूखण्ड के हस्तांतरण के लिए कोई अनुमति नहीं दी थी। आगे यह कहा गया कि नोएडा ने केवल जीएच–05, सेकटर 121 के प्रकरण मे ही एबीए बिल्डर्स लिमिटेड को आईवीआरसीएल लिमिटेड की अंशधारिता का हस्तान्तरण नीति के अनुसार दर्ज किया है।

विवरणिका की शर्त के संदर्भ में जिसमें सम्पूर्ण भूमि के हस्तांतरण की अनुमति नहीं दी गयी एवं इस तथ्य के दृष्टिगत कि परियोजना के पूर्ण होने तक 51 प्रतिशत अंशधारिता मूल आवंटी के पास होनी थी, उत्तर स्वीकार्य नहीं है। नोएडा सहायक कम्पनियों पर कोई नियंत्रण नहीं रख सका जिनका नियंत्रण बाद में हस्तांतरित कर दिया गया। इसके अतिरिक्त, सहायक कम्पनियों को भूखण्डों का हस्तांतरण को बिना डीपीआर प्रस्तुतीकरण के अनुमोदित किया गया जो कि बोर्ड द्वारा निर्धारित नीतिगत प्रावधानों का अतिक्रमण था। अग्रेतर, नोएडा का उत्तर केवल तृतीय पक्षों को भूमि के हस्तांतरण के लिए अनुमति के सम्बंध में लेखापरीक्षा की आपत्ति के भाग को संबोधित करता है जो केवल जी एच–05 सेक्टर 121 के लिये दिया गया था। वास्तव में सभी तीनों सहायक

कम्पनियों की अंशधारिता अन्य पक्षों द्वारा अर्जित कर ली गयी एवं परिसम्पत्ति का नियंत्रण प्रभावी रूप से हस्तांतरित कर दिया गया।

भूखण्डों के अनियमित उप–पट्टे

5.1.8.5 नोएडा द्वारा स्वीकृत मानक पट्टा अनुबंध यह प्रावधानित करता है कि पट्टेदार/उप–पट्टेदार को विकसित भूखण्ड(ओ) को उप–पट्टे पर देने एवं नोएडा द्वारा अनुमोदित ले–आउट एवं भवन योजना के अनुसार अपने खर्चे पर निर्मित क्षेत्र बनाने का अधिकार होगा। पूर्ण होने की तिथि के पश्चात दो वर्ष के भीतर विकसित भूखण्ड(ओ) पर निर्मित क्षेत्र, जैसा उपरोक्त वर्णित है, को सम्मिलित करते हुये निर्मित क्षेत्र और/या विकसित भूखण्ड(ओं) के प्रथम उप–पट्टा के प्रकरण के सम्बंध में कोई हस्तांतरण शुल्क लागू नहीं होगा। हालाँकि, बाद की बिक्री के लिये, हस्तांतरण शुल्क[18] जैसा हस्तांतरण के समय प्रचलित हो या जैसा कि नोएडा द्वारा निर्धारित किया जाये, देय होगा।

नोएडा ने, एक कार्यालय आदेश (15 जून 2009) के द्वारा, विकासकर्ताओं के माध्यम से परियोजना को चरणों में क्रियान्वयन की अनुमति दी। इस सम्बंध में, विकासकर्ताओं को चरणों में विकास हेतु ली गयी भूमि के हिस्से के उप–पट्टा की अनुमति भूमि के उस हिस्से के प्रीमियम के कुल भुगतान के उपरान्त प्रदान की गयी। उपरोक्त कार्यालय आदेश के प्रावधान के अनुसार, पट्टेदार भूमि के पट्टा–विलेख में निर्दिष्ट परिगणना के अनुसार भूमि प्रीमियम का भुगतान किए बिना विक्रय, हस्तांतरण, सौंपना या अन्यथा सम्पूर्ण या उस पर निर्मित भवन के किसी भाग के कब्जे से अलग होने सम्बंधित कार्यवाही पूर्ण करने का अधिकारी नहीं था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त आदेश के अनुसरण में सेक्टर 75 में निम्नलिखित हस्तांतरण हुए जैसा कि **तालिका 5.1.18** में वर्णित है।

तालिका 5.1.18: हस्तांतरण शुल्क को प्रभारित न करना

क्रं0 सं0	भूखण्ड संख्या	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	उप–आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	उप–पट्टा विलेख की तिथि	हस्तांतरण शुल्क (₹ करोड़ में)
1	जीएच–04 (ईको सिटी)	20,000	मैसर्स जे0 एम0 इंफ्राटेक प्रा0 लि0	21.12.2011	02.01.2012	1.58
2	जीएच–02 (ईको सिटी)	20,000	मैसर्स एम्स प्रमोटर्स प्रा0 लि0	02.01.2012	02.01.2012	1.58
3	जीएच–03 (ईको सिटी)	20,000	मैसर्स एम्स आरजी एंजेल प्रमोटर्स प्रा0 लि0	02.01.2012	02.01.2012	1.58
4	जीएच–09 (ईको सिटी)	20,000	मैसर्स गारडेनिआ इण्डिया लि0	02.01.2012	15.02.2012	1.58
5	जीएच–10 (ईको सिटी)	20,000	मैसर्स फ्यूटेक शेल्टर्स प्रा0 लि0	02.01.2012	13.01.2012	1.58
6	जीएच–05 (ईको सिटी)	15,771.23	मैसर्स इंडोसम इंफ्रा प्रा0 लि0	21.02.2012	23.02.2012	1.24
7	जीएच–12ए (ईको सिटी)	20,000	मैसर्स एपेक्स ड्रीम होम्स प्रा0 लि0	18.03.2013	22.03.2013	1.58
8	जीएच–16 (ईको सिटी)	20,000	मैसर्स वैल्यूएंट इंफ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0	18.03.2013	18.03.2013	1.58

[18] पाँच प्रतिशत की दर पर।

क्रं0 सं0	भूखण्ड संख्या	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	उप–आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	उप–पट्टा विलेख की तिथि	हस्तांतरण शुल्क (₹ करोड़ में)
9	जीएच–17 (ईको सिटी)	20,000	मैसर्स मैक्सब्लिस कंस्ट्रक्शन प्रा0 लि0	18.03.2013	20.03.2013	1.58
10	जीएच–14 (ईको सिटी)	20,000	मैसर्स ई–होम्स इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0	22.03.2013	20.03.2013	1.58
योग						**15.46**

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त प्रकरणों में आवंटी ने उस समय तक के बकाए को जमा कराये बिना भूखण्ड का उप–पट्टा कर दिया। आवंटी/उप–आवंटी के विरूद्ध दिसम्बर 2011 एवं मार्च 2013 को बकाया क्रमशः ₹ 124.70 करोड़ एवं ₹ 208.40 करोड़ था, परन्तु लम्बित देयताओं के बावजूद, नोएडा ने भूखण्डों के उप–पट्टे की अनुमति दे दी। इस प्रकरण पर, माननीय उच्चतम न्यायालय ने भी कहा[19] कि *''नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण परियोजनाओं के अनुश्रवण एवं प्रगति की समीक्षा करने में अत्यंत लापरवाह थे तथा पट्टाधारकों के साथ सांठ–गांठ कर बकाया राशि के भुगतान न करने के सम्बंध में कार्यवाही करने में विफल रहे एवं अवैध रूप से समूह को देय राशि के भुगतान के बिना भूमि के उप–पट्टा करने की अनुमति दी''।*

अपने स्वयं के नियमों के अग्रेतर उल्लंघन में, नोएडा उप–पट्टा किये गये भूखण्डों पर ₹ 15.46 करोड़ की राशि का हस्तांतरण शुल्क प्रभारित करने में भी विफल रहा, जिससे नोएडा को हानि हुयी।

उपरोक्त से, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि हस्तांतरण एवं उप–विभाजन की उपरोक्त प्रणाली ने परियोजनाओं के क्रियान्वयन में मदद करने के बजाय आवंटियों को तृतीय पक्ष को भूमि हस्तांतरित करने में सहायता की। चूँकि भूमि एक मूल्यवान एवं सीमित संसाधन है तथा हस्तांतरण वाणिज्यिक संस्थाओं के मध्य था, इसलिए यह निश्चित है कि हस्तांतरण पर्याप्त लाभ पर हुआ हो, जिसे प्रथमतयः नोएडा को उपार्जित होना चाहिए था। इसने नोएडा द्वारा स्थापित चयन प्रक्रिया का उपहास भी बनाया एवं जिसने परिणामतः इसके विकास के बजाय भूमि के व्यापार को प्रोत्साहित किया जिसके परिणामस्वरूप, गृह क्रेता के ऊपर अपूर्ण परियोजनाओं का भार मढ़ दिया गया।

अपने उत्तर में नोएडा ने स्वीकार किया (सितम्बर 2020) कि बकाया राशि के बावजूद उप–आवंटियों से अण्डरटेकिंग लेने के उपरान्त उप–पट्टा विलेख निष्पादित किये गये। हस्तांतरण शुल्क के प्रावधान से सम्बन्धित नियम एवं शर्तों के सन्दर्भ में, नोएडा ने कहा कि अधिक स्पष्टता लाने की आवश्यकता है जिससे भूमि के उप–पट्टे एवं फ्लैटों के उप–पट्टे के प्रावधान स्पष्ट रूप से अलग किये जाने योग्य हों।

यद्यपि, नोएडा ने बकाया जमा कराए बिना उप–विभाजित भूखण्डों के उप–पट्टा विलेख निष्पादित करने की अनुमति देने को स्वीकार किया है, जो कि इसके आदेश (जून 2009) के अनुरूप नहीं था। भूमि के उप–पट्टे के प्रकरण में नोएडा द्वारा हस्तांतरण शुल्क लगाया जाना था, जो कि वसूल नहीं किया गया जिसके परिणामस्वरूप राजस्व की हानि हुई।

[19] रिट याचिका (सी) 940/2017

भूमि विनियोजन से सम्बंधित आवंटन–पश्चात् विसंगतियाँ

5.1.9 ग्रुप हाउसिंग विंग द्वारा आवंटन के उपरान्त, आवंटी को भूमि का कब्जा सम्बंधित वर्क सर्किल[20] द्वारा, जिसके अधिकार क्षेत्र में भूखण्ड आता है, सौंपा जाता है। वर्क सर्किल को अर्जित भूमि का विकास कार्य भी सौंपा गया है। नियोजन विंग साइट प्लान तैयार करता है, जिसके आधार पर भूखण्डों का सीमांकन किया जाता है। नियोजन विंग प्रत्येक भूखण्ड के ले–आउट प्लान/मानचित्र को भी अनुमोदित करता है एवं यह सुनिश्चित करता है कि निर्माण प्रचलित भवन उप–विधि के अनुसार किया जा रहा है। उपरोक्त प्रक्रिया में देखी गई विसंगतियों पर यहां चर्चा की गई है।

भूमि की उपलब्धता के बिना आवंटन

नोएडा आवंटियों को भूमि उपलब्ध नहीं करा सका क्योंकि भूमि की उपलब्धता के बिना आवंटन किया गया। विवरणिका में एक वर्ष के अन्दर जमा धनराशि के वापस करने के प्रावधान होने के बावजूद नोएडा ने कोई कार्यवाही नहीं की। जिसके परिणामस्वरूप, चार से 10 वर्षों के पश्चात आरम्भिक आवंटन दर पर भूमि का कब्जा दिया गया। निष्क्रियता के कारण, तीन प्रकरणों में नोएडा को ₹ 869.76 करोड़ की हानि हुई।

5.1.9.1 योजनाओं की विवरणिका की शर्त के अनुसार, आवंटित भूमि पट्टाधारक को पट्टा विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण के उपरान्त सौंपी जाएगी। भूमि के कुछ भाग के कब्जे की अनुमति नहीं दी जायेगी। इसके अतिरिक्त, यह प्रावधानित किया गया कि यदि कोई अप्रत्याशित घटना या ऐसी परिस्थितियां जो नोएडा के नियंत्रण से बाहर हों, के कारण नोएडा आवंटन करने में या पट्टाधारक को निष्पादित पट्टा विलेख के अनुसरण में कार्यकलाप में सहयोग करने में असमर्थ होता है, तो भुगतान के चरणों के आधार पर जमा राशि को चार प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज के साथ वापस किया जायेगा, यदि वापसी में विलम्ब ऐसी तिथि से एक वर्ष से अधिक हो। यदि नोएडा किसी भी परिस्थिति में भूमि पर कब्जा देने में सक्षम नहीं है, तो जमा की गयी धनराशि को साधारण ब्याज के साथ आवंटी को वापस कर दिया जाएगा।

योजना जीएच 2007 (01) के अन्तर्गत 1,52,240 वर्गमीटर माप का एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जीएच–01, सेक्टर 115 एंबियंस प्रोजेक्ट्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड को आवंटित किया गया। आवंटन पत्र ₹ 267.18 करोड़ के कुल प्रीमियम के लिये 18 अप्रैल 2007 को निर्गत किया गया। पट्टा विलेख 1,13,529.27 वर्गमीटर भूमि के लिये 18 जुलाई 2018 को निष्पादित किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि स्थानीय किसानों के साथ क्षतिपूर्ति विवाद के कारण योजना के आरम्भ के समय भूमि आवंटन के लिये आंशिक रूप से उपलब्ध थी। आवंटी ने नोएडा से पट्टा विलेख को निष्पादित करने एवं भुगतान अनुसूची को पुर्ननिर्धारित करने की मांग (जून 2008 से जून 2017) की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने यद्यपि सम्पूर्ण भूमि का कब्जा देने की स्थिति में नहीं था, भूखण्ड के आवंटन को निरस्त नहीं किया। जनवरी 2008 से जून 2015 की अवधि में नोएडा अपने स्वयं के विंगों जैसे वर्क सर्किल, भूमि विंग एवं विधि विंग से भूमि की उपलब्धता के बारे में सही जानकारी प्राप्त करने में विफल रहा। राजस्व अभिलेखों के अनुसार 1,45,658 वर्गमीटर भूमि एवं प्रस्तुत परिमाप योजना के अनुसार 1,13,529.27 वर्गमीटर की उपलब्धता में अंतर की जांच नोएडा नहीं कर सका। इस बीच, आवंटी ने कई बार पट्टा विलेख को निष्पादित करने एवं उपलब्ध भूमि पर कब्जा पाने तथा उपलब्ध भूमि का परिमाप मानचित्र प्रदान के लिये अनुरोध किया। परियोजना अभियंता ने 1,13,529.27 वर्गमीटर भूमि का परिमाप मानचित्र प्रस्तुत किया (16 जून 2015)। फरवरी 2017 में, आवंटी को 1,13,529.27 वर्गमीटर भूमि की उपलब्धता के बारे में सूचित किया गया एवं आवंटी को वही भूमि जुलाई 2018 में आवंटन के 10 वर्ष से अधिक समय के बाद सौंप दी गयी। चूँकि आवंटन की तिथि (18 अप्रैल 2007) से भूमि सौंपने की तिथि तक की अवधि के लिए, आवंटी को न तो भूमि का भार मुक्त कब्जा दिया गया था और न ही धनराशि वापस की गयी थी (₹ 106.87 करोड़), नोएडा को

[20] वर्क सर्किल अभियान्त्रिकी विंग की एक इकाई है जो एक निर्धारित क्षेत्र में विकास कार्यों को निष्पादित करती है।

इस अवधि के लिए शून्य अवधि[21] देना पड़ा। यह आगे देखा गया कि भूखण्ड को मार्च 2008 में निरस्त कर देना चाहिए था एवं 2018 में प्रचलित दरों पर फिर से नीलाम करना चाहिए था। उपलब्ध भूमि का मूल्य वर्ष 2018 में ₹ 543.69 करोड़ तक बढ़ गया था। इस प्रकार, ग्रुप हाउसिंग विंग की निष्क्रियता के कारण, नोएडा को ₹ 344.45 करोड़[22] की हानि वहन करनी पड़ी।

नोएडा द्वारा दो अन्य प्रकरणों में इसी तरह की हानि का सामना करना पड़ा जैसा कि **तालिका 5.1.19** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.1.19: भूमि की उपलब्धता के बिना भूखण्डों के आवंटन से हानि

क्रं0 सं0	भूखण्ड संख्या एवं सेक्टर	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	विवरणिका में भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	पट्टा विलेख के अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल (₹ प्रति वर्गमीटर)	पट्टा विलेख की तिथि	पट्टा विलेख के समय दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	नोएडा को हानि (₹ करोड़ में)
1	जीएच–03 सेक्टर 144	यूनीटेक लिमिटेड	14.03.2011	1,00,400	23,640	96,741.50	16.07.2015	66,610	415.70
2	जीएच–01 सेक्टर 118	आईवीआरसीएल इंफ्रास्ट्रक्चर एण्ड प्रोजेक्ट्स लिमिटेड	18.04.2007	1,33,750	17,050	1,33,750.00	19.04.2012	25,245	109.61
योग									**525.31**

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

इस प्रकार, नोएडा ने उस भूमि पर आवंटन प्रस्तावित किया जो उनके पास नहीं थी एवं आवंटियों को शून्य अवधि प्रदान करनी पड़ी। नोएडा भूखण्ड का आवंटन निरस्त करने में भी विफल रहा, परिणामस्वरूप ₹ 869.76 करोड़ (₹ 344.45 करोड़ + ₹ 525.31 करोड़) के संभावित राजस्व की प्राप्ति नहीं हुयी, जिसे प्राप्त किया जा सकता था अगर ये तीनों आवंटन भारमुक्त भूमि से किया जाता।

अपने उत्तर में, नोएडा ने स्वीकार किया (सितम्बर 2020) कि उपलब्धता के बिना तीनों प्रकरणों में भूमि का आवंटन नोएडा के हित के विरूद्ध था, जिसके लिये जाँच के उपरान्त उत्तरदायित्व निर्धारित किया जायेगा। यह कहा गया कि भविष्य में, आवंटन के समय भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित की जायेगी।

नोएडा के उत्तर के अनुपालन की समीक्षा आगामी लेखापरीक्षा में की जायेगी।

क्रय योग्य तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) पर स्टाम्प शुल्क न अधिरोपित करने के कारण हानि

5.1.9.2 उ.प्र. सरकार के आदेश[23] (16 नवम्बर 2015) के अनुसार, एक आवंटी से अतिरिक्त एफएआर के लिये वसूली गयी धनराशि पर प्रचलित दर पर स्टाम्प शुल्क अधिरोपित किया जाना था। सरकार के आदेश ने अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग से कहा कि राज्य के सभी प्राधिकरणों को निर्देशित करें कि अपेक्षित स्टाम्प शुल्क जमा करने के उपरान्त अतिरिक्त एफएआर की राशि के लिये अनुपूरक पट्टा विलेख को पंजीकृत करायें।

इस संदर्भ में, नोएडा ने आवंटियों को अतिरिक्त एफएआर की अनुमति नोएडा भवन उप–विधि 2010 के अनुसार क्रय योग्य के आधार पर दिया। लेखापरीक्षा ने देखा कि 18 प्रकरणों में ₹ 540.68 करोड़ ***(परिशिष्ट 5.1.6)*** के क्रय योग्य एफएआर आवंटियों

[21] शून्य अवधि वह अवधि है जिसके लिए नोएडा बकाया प्रीमियम पर ब्याज भारित नहीं करता है।

[22] {1,13,529.27 वर्गमीटर x (₹ 47,890– ₹ 17,550)}।

[23] जी0ओ0 सं0–26/2015/1324/94 स्टाम्प पंजीकरण–2–2015–700(349)/15।

को अनुमोदित किये गये जिस पर स्टाम्प शुल्क अधिरोपित नहीं किया गया। स्टाम्प शुल्क के अनारोपण से राजकीय खजाने को ₹ 27.03 करोड़[24] तक की हानि हुयी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि अतिरिक्त एफएआर दिए जाने के परिणामस्वरूप अचल सम्पत्ति में वृद्धि नहीं होती है, इसलिए विक्रय विलेख पंजीकृत नहीं किया गया एवं स्टाम्प शुल्क जमा नहीं कराया गया।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सरकार के आदेश में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि अतिरिक्त एफएआर के लिए प्राप्त प्रतिफल भूमि के मूल्य में वृद्धि करता है, इसलिए स्टाम्प शुल्क जमा करने के उपरान्त पूरक पट्टा विलेख पंजीकृत किया जाना चाहिए।

ग्रुप हाउसिंग आवंटनों में वित्त विंग की विफलताएं

5.1.10 नोएडा का वित्त विंग सभी वित्तीय एवं लेखांकन प्रकरणों से सम्बंध रखता है एवं सभी प्रकरण जिसमें वित्तीय विवक्षा निहित हो पर अपनी टिप्पणी एवं सुझाव प्रदान करता है। वित्त नियंत्रक वित्त विंग का प्रमुख होता है जिसे लेखा अधिकारियों एवं अन्य कर्मचारियों द्वारा सहायता प्रदान की जाती है। वित्त विंग का प्रमुख होने के कारण, वित्त नियंत्रक नोएडा की प्राप्तियों की सुरक्षित अभिरक्षा के लिये उत्तरदायी है।

वित्त विंग द्वारा अधिकृत बैंक में किस्त/अन्य देय राशि के संग्रह के लिये प्रत्येक योजना का एक अलग खाता होता है। बैंक प्रत्येक योजना खाते के बैंक विवरण के साथ किसी योजना प्राप्त सभी प्राप्तियों के चालान को वित्त विंग को भेजता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी द्वारा जमा की गयी राशि का वित्त विंग द्वारा चालानों एवं बैंक विवरणों के साथ पुनर्मिलान नहीं किया जा रहा था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि लेखापरीक्षा द्वारा जाँचे गये अभिलेखों में केवल कुछ चालान ही मूल प्रति में पाये गये। अतः नोएडा द्वारा पुनर्मिलान नहीं करने के कारण एमआईएस प्रणाली में आवंटियों के विरूद्ध दर्शायीं गयी जमा राशियों की सत्यता एवं विशुद्धता को लेखापरीक्षा में सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

अपने उत्तर में, नोएडा ने बताया (अगस्त 2020) कि लेखापरीक्षा की आपत्ति के दृष्टिगत आवश्यक संशोधन किये जा रहे हैं।

प्रकरण का विस्तृत अध्ययन

भूखण्ड जीएच–02, सेक्टर 143 के समर्पण के विरूद्ध जमा राशि का अनियमित विनियोग

ग्रुप हाउसिंग योजना जी एच 2010–(IV) के लिए विवरणिका में समर्पण उपनियम में प्रावधान है कि:

i. आरक्षण धनराशि जमा करने के पश्चात परन्तु आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि से पूर्व, समर्पण के प्रकरण में, पंजीकरण धनराशि का 100 प्रतिशत जब्त किया जायेगा एवं पंजीकरण धनराशि के अतिरिक्त किसी भी जमा राशि को बिना किसी ब्याज के वापस किया जायेगा।

ii. आवंटन धनराशि जमा होने के पश्चात परन्तु पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व, समर्पण के प्रकरण में, पंजीकरण धनराशि एवं पंजीकरण धनराशि के अतिरिक्त किसी भी जमा राशि को जब्त कर लिया जायेगा।

योजना के अन्तर्गत, भूखण्ड सं0 जीएच–02 सेक्टर 143 जिसकी माप 2,00,247.28 वर्गमीटर थी, यूनीटेक लि0 को 13 अक्टूबर 2010 को ₹ 472.98 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया गया था।

[24] ₹ 540.68 करोड़ का पाँच प्रतिशत।

विवरणिका की शर्तों के अनुसार, सफल निविदाकर्ता को स्वीकृति पत्र निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अंदर, निविदा प्रस्तुतीकरण के समय जमा किये गये ₹ 10 करोड़ की पंजीकरण धनराशि को समायोजित करने के बाद आरक्षण धनराशि के रूप में भूखण्ड के कुल प्रीमियम का पाँच प्रतिशत अर्थात ₹ 23.65 करोड़ का भुगतान करना था। आवंटी, को औपचारिक आवंटन पत्र जारी होने पर, को आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अन्दर अर्थात 11 दिसम्बर 2010 तक आवंटन धनराशि के रूप में पाँच प्रतिशत अर्थात् ₹ 23.65 करोड़ का भुगतान करना था।

आवंटी ने 11 अक्टूबर 2010 को पंजीकरण धनराशि ₹ 13.65 करोड़ जमा किया। आवंटी ने 25 फरवरी 2011 को भूखण्ड का समर्पण करने के लिये आवेदन यह पुष्टि करते हुए किया कि उसने आवंटन धनराशि का भुगतान नहीं किया है। नोएडा ने ऐसी पुष्टि पर आवंटी के समर्पण आवेदन को 8 मार्च 2011 को स्वीकार कर लिया एवं ₹ 10 करोड़ पंजीकरण धनराशि को पूर्ण एवं अंतिम भुगतान के रूप में जब्त करने के पश्चात आवंटी को ₹ 13.65 करोड़ वापस कर दिये।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आरक्षण धनराशि (11 अक्टूबर 2010 को जमा ₹ 23.65 करोड़) के अतिरिक्त, आवंटी ने एचडीएफसी बैंक में 11 दिसम्बर 2010 को आवंटन धनराशि के रूप में ₹ 23.65 करोड़ जमा किये थे। हालाँकि, आवंटी ने बैंक से जमा की गयी धनराशि को भूखण्ड सं0 जीएच–1, सेक्टर 117 के खाते में अंतरित करने का अनुरोध 13 दिसम्बर 2010 को किया जो कि उन्हें पूर्व में अप्रैल 2007 में आवंटित किया गया था। आवंटी के ऐसे अनुरोध पर, एचडीएफसी बैंक ने प्रमाणित किया कि भुगतान भूखण्ड सं0 जीएच–01 सेक्टर 117 की किस्त के विरूद्ध माना जाये। इसके उपरान्त, एचडीएफसी बैंक के 13 दिसम्बर 2010 के पत्र के सन्दर्भ में, नोएडा के वित्त नियंत्रक ने 01 अप्रैल 2011 को बैंक से भुगतान की स्थिति के सम्बंध में स्पष्टीकरण मांगा। बैंक ने सूचित किया कि धनराशि 11 दिसम्बर 2010 को भूखण्ड सं0 जीएच 02 सेक्टर–143 को दर्शाते हुए जमा की गई थी जिसे 13 दिसम्बर 2010 को आवंटी के अनुरोध पर चालानों में सुधार के द्वारा परिसम्पत्ति सं0 जी एच–01, सेक्टर–117 के किस्त के विरूद्ध खाते में जमा किया गया। उपरोक्त तथ्यों से विदित है कि आवंटी द्वारा ₹ 23.65 करोड़ समर्पित किये गये भूखण्ड के लिये जमा किये गये थे।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि आवंटी द्वारा जमा कुल धनराशि अर्थात ₹ 47.30 करोड़ (आरक्षण धनराशि ₹ 23.65 करोड़ एवं आवंटन धनराशि ₹ 23.65 करोड़) को जब्त किया जाना चाहिये था, किन्तु नोएडा ने केवल पंजीकरण धनराशि ₹ 10 करोड़ ही जब्त किया। नोएडा ने, आवंटी के अनुरोध एवं उसके कथन पर कि उसने आवंटन धनराशि जमा नहीं किया है तथा तथ्यों की बैंक से पुष्टि किए बिना, आवंटी को ₹ 13.65 करोड़ वापस कर दिये, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 37.30 करोड़ की कम जब्ती हुई एवं ₹ 13.51 करोड़ (1 अप्रैल 2011 से 31 मार्च 2020 तक की अवधि के लिये 11 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से वापस की गयी धनराशि ₹ 13.65 करोड़ पर गणना की गयी) के ब्याज के साथ ₹ 37.30 करोड़ की सीमा तक आवंटी को अनुचित लाभ दिया गया। इसके अतिरिक्त, ₹ 23.65 करोड़ की धनराशि जिसे जब्त किया जाना था, को भूखण्ड सं0 जीएच–01, सेक्टर 117 (30 नवम्बर 2010 को देय प्रथम किस्त के विरूद्ध बकाया राशि ₹ 22.11 करोड़ से एवं 30 मई 2011 को देय द्वितीय किस्त के विरूद्ध बकाया राशि ₹ 1.54 करोड़ से) के विरूद्ध बकाये से समायोजित किया गया, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 23.65 करोड़ की हानि हुई। इस प्रकार, नोएडा को कुल ₹ 120.42 करोड़ (मूलधन ₹ 60.95 करोड़ एवं उस पर ब्याज ₹ 59.47 करोड़[25]) की हानि हुई।

[25] 01 अप्रैल 2011 से 31 मार्च 2020 तक की अवधि के लिये 11 प्रतिशत वार्षिक की दर से ₹ 13.65 करोड़ पर ब्याज की राशि ₹ 13.51 करोड़। 01 जून 2011 से 31 मार्च 2020 तक की अवधि के लिये 11 प्रतिशत वार्षिक की दर से ₹ 47.30 करोड़ पर ब्याज की राशि ₹ 45.96 करोड़।

वित्त नियंत्रक ने आवंटन धनराशि के रूप में आवंटी द्वारा जमा राशि को बिना सत्यापित किये वापस करने का अनुमोदन दे दिया एवं इसके बाद, बैंक से सत्यापन प्राप्त करने एवं आवंटी के कहने पर चालान में परिवर्तन के माध्यम से नोएडा में किये गये विनियोजन की पूरी जानकारी होने के बावजूद, अन्य आवंटित परिसम्पत्तियों से भुगतान को वसूल करने में विफल रहा, इस तरह नोएडा की हानि के सहभागी बने।

अपने उत्तर में नोएडा ने बताया (अगस्त 2020) कि भूखण्ड के समर्पण के लिये दिनांक 25 फरवरी 2011 के आवेदन के आधार पर ₹ 10 करोड़ की जब्ती के बाद आवंटी को ₹ 13.65 करोड़ वापस किया गया था, जिसमें आवंटी ने उल्लिखित किया कि समर्पित भूखण्ड के विरूद्ध कोई आवंटन धनरशि नहीं जमा की गई थी। नोएडा ने आगे कहा कि यद्यपि धनराशि समर्पित भूखण्ड के लिये जमा की गयी थी परन्तु जमा करने के पश्चात धनराशि बैंक के द्वारा अन्य भूखण्ड के खाते में अंतरित कर दिया गया।

इस प्रकार, नोएडा ने तथ्य स्वीकार्य किया कि धनराशि आवंटी के द्वारा समर्पित भूखण्ड के विरूद्ध जमा किया गया था। विवरणिका के शर्त के अनुसार, समर्पण की तिथि वह तिथि होनी थी जिस पर नोएडा में ऐसा आवेदन वास्तव में प्राप्त होता है। आवंटी ने 25 फरवरी 2011 को समर्पण के लिये आवेदन किया था अर्थात समर्पित भूखण्ड के लिये आवंटन धनराशि जमा करने के पश्चात। इसलिए ₹ 23.65 करोड़ के विनियोजन एवं ₹ 13.65 करोड़ की वापसी दोनो की अनुमति अनियमित थीं। आवंटी को अनुचित लाभ अग्रेतर अन्य भूखण्ड के विरूद्ध ₹ 23.65 करोड़ की धनराशि का समायोजन कर संयोजित किया गया। उपरोक्त अधिकारियों[26] के भाग पर यथोचित कर्मठता की कमी एवं अनुचित लाभ देने के लिये नियमों की उपेक्षा को इंगित करता है।

अवधि समाप्त होने के पश्चात बकाया राशि

5.1.10.1 विवरणिका के भुगतान से सम्बंधित नियम और शर्तों के अनुसार, आवंटित भूखण्ड का प्रीमियम दो वर्ष की अधिस्थगन अवधि के उपरान्त आठ वर्षों में समान किश्तों में देय है, अर्थात, आवंटन की तिथि से दस वर्ष की अवधि में, सम्पूर्ण भुगतान आवंटी द्वारा किया जाना चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 76 प्रकरणों ***(परिशिष्ट–5.1.7)*** में से 65 में जहाँ आवंटन 01 अप्रैल 2010 (31 मार्च 2020 से दस वर्ष पूर्व) से पहले किये गये थे आवंटियों के विरूद्ध धनराशि बकाया थी। आवंटन मूल्य ₹ 9,302.22 करोड़ के विरूद्ध, बकाया धनराशि ₹ 14,817.89 करोड़ (31 मार्च 2020 तक) थी। इस प्रकार, भुगतान की अवधि की समाप्ति के पश्चात् भी नोएडा बिल्डरों के विरूद्ध कार्यवाही करने में विफल रहा एवं इस बीच, बकाया धनराशि में काफी वृद्धि हुई है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि वे क्रेताओं के पक्ष में तृतीय पक्ष के अधिकारों के सृजन हो जाने के कारण बकाये की वसूली एवं पट्टा–विलेख को निरस्त करने में कानूनी कठिनाई का सामना कर रहा है। बकायेदारों को ₹ 1,722.55 करोड़ के बकाये के लिए वसूली प्रमाण पत्र जारी किये गये हैं।

उत्तर से, यह सुस्पष्ट है कि अनुसरण की कमी के कारण, बकाये की वसूली अब कानूनी बाधाओं से ग्रसित हो गयी है, जिससे नोएडा के वित्त पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है। इसके सम्बंध में माननीय उच्चतम न्यायलय ने बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य जैसा कि **प्रस्तर 5.1.3** में वर्णित है, भी बकायेदारी एवं बकायेदार बिल्डरों के विरूद्ध नोएडा की द्वारा निष्क्रियता पर निराशापूर्ण दृष्टिकोण लिया है।

[26] वित्त नियंत्रक और एजीएम (जीएच)।

आवंटी भुगतान करने में चूक कर रहा है जानने के बावजूद नोएडा सतत आवंटन करता रहा। इसके परिणामस्वरूप, दो समूह को आवंटन से नोएडा का बकाया बढ़ कर ₹ 9,828.49 करोड़ हो गया।

लम्बित देयताओं के बावजूद किये गये आवंटन

5.1.10.2 देयताओं की वसूली के संदर्भ में, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 यह प्रावधानित करता है कि जहां कोई भी हस्तांतरी किसी प्रतिफल एवं धनराशि या उसकी किस्त या कोई अन्य देय राशि के भुगतान में कोई चूक करता है, नोएडा द्वारा किसी स्थान या भवन के हस्तांतरण के कारण या किसी पट्टे के सन्दर्भ में नोएडा को देय किराये या जहाँ कोई हस्तांतरी या अधिवासी इस अधिनियम के अन्तर्गत अधिभारित किसी कर या शुल्क के भुगतान में चूक करता है, सीईओ यह निर्देश दे सकता है कि बकाया राशि के अतिरिक्त धनराशि, उस धनराशि से अधिक नहीं, हस्तांतरी या अधिवासी, इनमें से जो हो, से अर्थ दण्ड के माध्यम से वसूल किया जायेगा।

जैसा कि पूर्व में **प्रस्तर 5.1.3** में चर्चा किया गया है, कुल परियोजनाओं में से मात्र 37.17 प्रतिशत ही अभी तक (31 मार्च 2020) पूर्ण हो पाया एवं सभी आवंटियों के विरूद्ध नोएडा का बकाया ₹ 18,633.21 करोड़ था। लेखापरीक्षा ने किये गये आवंटनों की स्थिति के साथ लंबित बकाया धनराशि की स्थिति का विश्लेषण किया एवं देखा कि नोएडा ने लम्बित बकाया राशि के बावजूद सतत् आवंटन जारी रखा जैसा छः नमूना जाँच प्रकरणों में से तीन में देखा गया जो की **तालिका 5.1.20** में वर्णित है।

तालिका 5.1.20: अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्राईवेट लिमिटेड एवं आम्रपाली होम्स् प्रोजेक्ट्स प्राईवेट लिमिटेड (आम्रपाली ग्रुप की कम्पनियाँ) को आवंटन

क्रं0सं0	आवंटन की तिथि	भूखण्ड सं0 एवं सेक्टर	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	तकनीकी निविदा के अनुमोदन की तिथि	तकनीकी निविदा के समय कुल बकाया	31.03.2020 को बकाये (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
1	14.02.2007	जीएच–01, सेक्टर 119	98.05	16.01.2007	शून्य	164.31	तकनीकी निविदा के समय पूर्व में आवंटित भूखण्डों के विरूद्ध देयतायें नहीं थीं।
2	19.06.2009	जीएच–01, सेक्टर 45	84.00	18.12.2008	शून्य	215.12	
3	29.06.2009	जीएच–03, सेक्टर 45	107.46	26.06.2009	शून्य	311.12	
4	10.12.2009	जीएच–03, सेक्टर 120	143.61	01.12.2009	9.51	436.85	तकनीकी निविदा के समय की देयतायें भूखण्ड जीएच–01, सेक्टर–119 से सम्बंधित थी
5	03.03.2010	जीएच–01, सेक्टर 76	496.82	02.02.2010	19.63	893.90	
6	03.03.2010	जीएच–02, सेक्टर 76	166.10	02.02.2010	19.63	296.75	
योग						**2318.05**	

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

इसी प्रकार, यह देखा गया कि यूनिटेक ग्रुप को निम्नलिखित प्रकार से आवंटन किये गये, जैसा कि **तालिका 5.1.21** में वर्णित है।

तालिका 5.1.21 : यूनिटेक लिमिटेड और यूनिटेक ग्रुप को आवंटन

क्रं0 सं0	आवंटन की तिथि	भूखण्ड सं0 एवं सेक्टर	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	तकनीकी निविदा के अनुमोदन की तिथि	तकनीकी निविदा के समय कुल बकाया (₹ करोड़ में)	31.03.2020 को बकाया (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
1	26.06.2006	सेक्टर 96, 97 एवं 98	1621.24	22.05.2006	शून्य	4,646.98	-
2	8.04.2007	जीएच 01, सेक्टर 113	378.04	09.02.2007	शून्य	1,176.12	आवंटी ने आवंटन के बाद एक भी किस्त का भुगतान नहीं किया।
3	18.04.2007	जीएच 01, सेक्टर 117	503.43	09.02.2007	शून्य	1,459.79	आवंटी ने दिसंम्बर 2010 के पश्चात् एक भी किश्त का भुगतान नहीं किया।

क्रं0 सं0	आवंटन की तिथि	भूखण्ड सं0 एवं सेक्टर	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	तकनीकी निविदा के अनुमोदन की तिथि	तकनीकी निविदा के समय कुल बकाया (₹ करोड़ में)	31.03.2020 को बकाया (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
4	14.03.2011	जीएच 03, सेक्टर 144	228.69	04.11.2010	1,434.70	227.55	वर्तमान आवंटन के समय क्रम संख्या 02 एवं 03 के उपरोक्त आवंटन के विरूद्ध ₹ 703.91 करोड़ की देयतायें थीं परंतु 30.11.2010 को देय राशि का पुनर्निधारित कर दिया गया। भूखण्ड को उप–विभाजित किया गया एवं जीएच 3 सी तथा 3 डी को उप–आवंटियों को हस्तांतरित कर दिया गया। आवंटी ने अपने पास प्रतिधारित भूमि के लिये किसी धनराशि का भुगतान नहीं किया।
योग						**7,510.44**	

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिकाओं से, यह सुस्पष्ट है कि नोएडा ने, जानने के बावजूद कि आवंटियों द्वारा भुगतान करने में चूक हो रही थी, सतत् आवंटन करना जारी रखा। परिणामस्वरूप, उपरोक्त प्रकरणों में नोएडा का 31 मार्च 2020 तक बकाया ₹ 9,828.49 करोड़ हो गया है।

जबकि अधिनियम ने बकायेदारों के लिये दण्डात्मक उपाय निर्धारित किये हैं, नोएडा के अधिकारी उचित कार्यवाही करने में विफल रहे। ये प्रकरण नोएडा के अधिकारियों द्वारा कर्तव्य की उपेक्षा एवं बकायदारों के साथ उनके अव्यक्त–सम्बंध के संदर्भ में माननीय उच्चतम न्यायालय[27] के अवलोकन की संपुष्टि करने का काम करते हैं।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि आम्रपाली समूह को परिसम्पत्तियों के आवंटन के विरूद्ध सरकार के स्तर पर कार्यवाही की जा रही है। लम्बित बकायों के बावजूद यूनिटेक को किये गये आवंटन के सम्बंध में जांच के बाद उत्तरदायित्व निर्धारित किया जायेगा। सरकार ने भी (सितम्बर 2020) जाँच की उचित प्रक्रिया के बाद, यदि कोई भी चूक के लिये उत्तरदायी पाया गया, उनके विरूद्ध कार्यवाही करने का संकल्प दोहराया।

उत्तर उन आवंटियों जिन्होंने उपरोक्त प्रकरणों की तरह पूर्व के आबंटन के बकायों के भुगतान में भारी चूक किया, को आगामी आवंटन के साथ ही साथ लम्बित देयताओं की सूचना देने में नोएडा के कर्मचारियों द्वारा भूल के लिए तंत्र की कमी की पुष्टि करता है। प्रकरण के तथ्यों, बहुत बड़ी धनराशि शामिल होने एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय के दृष्टिगत यह अतिआवश्यक है कि कर्तव्य भ्रष्ट अधिकारियों के विरूद्ध उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाय।

अदत्त देयताओं के साथ बंधक अनुमति प्रदान करना

5.1.10.3 नोएडा के आवासीय परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति एवं प्रणाली 2002 प्रावधानित करती है कि बंधक अनुमति मात्र बकायों के अद्यतन समाशोधन के आधार पर दी जायेगी। निम्नलिखित प्रकरणों में लेखापरीक्षा ने देखा कि अदत्त बकाये के बावजूद आवंटियों को बंधक अनुमति प्रदान की गयी जैसा कि **तालिका 5.1.22** में वर्णित है।

[27] रिट याचिका (सी0) 940/2017 बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत का संघ।

तालिका 5.1.22 : भूखण्डों के बंधक के लिये अनियमित अनुमति

क्रं0 सं0	भूखण्ड संख्या	आवंटी का नाम एवं आवंटन की तिथि कोष्ठक में	अनुमति की तिथि	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	देयताएं 31 मार्च 2020 को (₹ करोड़ में)	टिप्पणी
1.	जीएच 05, सेक्टर 110	थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्रा0 लि0 (10 दिसम्बर 2009)	14.08.2012	1,64,120	372.55	632.04	लीज रेन्ट ₹ 1.43 करोड़ के बकाये के बावजूद बंधक रखने की अनुमति दी गयी।
2.	जीएच 05बी सेक्टर 137	पंचशील एग्जोटिका डेवलपर्स प्रा0 लि0 (12 मार्च 2010)	13.12.2011	22,565.77	46.15	112.91	बंधक अनुमति ₹ 2.60 करोड़ के बकाया के बावजूद दी गयी।
3.	जीएच 03, सेक्टर 100	थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्रा0 लि0	13.12.2010	1,20,009	252.02	305.86	आबंटी के पास एक अन्य भूखण्ड जीएच–05, सेक्टर 110 की परियोजना के लिये इस भूखण्ड की बंधक अनुमति दी गयी। भूखण्ड जीएच–03, सेक्टर 100 एवं जीएच–05, सेक्टर 110 की 13.12.2010 को देयतायें क्रमशः ₹ 1.33 करोड़ एवं ₹ 0.98 करोड़ थीं।
4.	जी एच 01, सेक्टर 119	आम्रपाली पटेल प्लैटिनम	24.12.2009	54,169	98.05	164.31	बंधक अनुमति ₹ 9.50 करोड़ के बकाया के बावजूद दी गयी।
				3,60,863.77	**768.77**	**1,215.12**	

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

उपरोक्त तालिका से सुस्पष्ट है कि बकाया धनराशि का ध्यान रखे बिना नोएडा द्वारा अनुमति दी गयी। इसने नोएडा के साथ–साथ उधार देने वाली संस्थानों के बकाये की वसूली को भी संकट में डाला। आवंटित मूल्य ₹ 768.77 करोड़ के विरूद्ध बकाया राशि 31 मार्च 2020 को ₹ 1,215.12 करोड़ हो गयी। माननीय उच्चतम न्यायालय ने अपने निर्णय[28] दिनांक 23 जुलाई 2019 द्वारा भी इस तरह की कमियों को गंभीरता से देखा गया, जिसमें कहा गया था कि:

''वर्तमान प्रकरण में नोएडा/ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के बकाये प्रमोटरों द्वारा आवंटियों से एकत्रित किये गये है, परन्तु प्राधिकरणों ने प्रारम्भ से ही गंभीर चूक के दृष्टिगत कोई कार्यवाही नहीं करते हुये उक्त राशि के विपथन की अनुमति दी। यद्यपि, उन्हें पता था कि प्रमोटर ने फ्लैट बुक किये थे, फिर भी प्रीमियम एवं लीज रेन्ट इत्यादि के बकाये के भुगतान के बिना ही सर्वथा अवैध तरीके से भूखण्ड के उप–पट्टा देने की अनुमति दी गयी थी। प्रमोटरों के द्वारा की जा रही धोखाधड़ी को जारी रखने के लिये प्रीमियम पट्टा धनराशि इत्यादि के भुगतान के बिना बंधक की सशर्त अनुमति जारी की गयी थी।''

उपरोक्त प्रकरणों में, स्वयं नोएडा ने नोएडा के हित के विरूद्ध आवंटियों को सुविधा पहुंचाने के लिए निर्धारित शर्तों के उल्लंघन की अनुमति दी एवं बंधक रखने की अनुमति प्रदान की।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि जीएच–05 सेक्टर 110, के प्रकरण में, अनुमति देने से पूर्व अद्यतन भुगतान जमा करा लिया गया था। हालाँकि, पंचशील एक्जॉटिका डेवलपर्स प्रा0 लि0 (क्रम सं0 02) के लंबित बकायों के सम्बंध में नोएडा द्वारा कोई उत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया। आम्रपाली पटेल प्लैटिनम (क्रम सं0 04) पर आपत्ति के संदर्भ में, यह कहा गया कि आवंटी को शून्य अवधि प्रदान करने की प्रत्याशा में अनुमति दी गयी। इसके अतिरिक्त, प्राधिकरण ने

[28] रिट याचिका (सी) 940/2017 बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत का संघ।

लेखापरीक्षा के तर्क को स्वीकार किया एवं कहा कि माननीय उच्चतम न्यायालय एवं लेखापरीक्षा द्वारा किये गये विश्लेषण/टिप्पणियों को देखते हुये किसी भी दुरूपयोग से बचने के लिए नोएडा अपनी बंधक नीति में उचित परिवर्तन करेगा।

नोएडा का उत्तर कि जीएच–05, सेक्टर 110 के विरूद्ध कोई बकाया धनराशि नहीं है, इसके अपने बकाया धनराशि प्रपत्र में दर्शाये गये ₹ 1.43 करोड़ के बकाये से भिन्न है। अंतिम प्रकरण में यह स्वीकार किया गया है कि अनुमति शून्य अवधि के अनुमोदन की प्रत्याशा में दी गई थी जो कि अनियमित थी।

प्रचलित लागत पद्धति का अपवाद बनाते हुये अनुचित लाभ

5.1.10.4 एक योजना जी एच 2009(V) ईको सिटी सेक्टर 75 में 6,00,000 वर्गमीटर माप के क्षेत्रफल के लिये 24 दिसम्बर 2009 से 18 जनवरी 2010 की अवधि में ₹ 15,700 प्रति वर्गमीटर की आरक्षित दर पर प्रकाशित की गयी।

नोएडा ने सम्पूर्ण भूमि की उपलब्धता के बिना ही सेक्टर का आवंटन कर दिया एवं शेष भूमि को प्रारंभिक आवंटन दर पर आवंटित किया तथा ₹ 483.55 करोड़ की हानि वहन किया।

कब्जे के सम्बंध में विवरणिका का उपनियम एन प्रावधानित करता है कि ईको सिटी के लिए नोएडा ने 6,00,000 वर्गमीटर भूमि को चिन्हित किया था, जिसमें से लगभग 3,96,763 वर्गमीटर भूमि पहले ही अर्जित कर ली गयी थी एवं नोएडा के कब्जे में थी, जिसे पट्टाधारक को उपलब्ध करा दिया जाना चाहिए। शेष भूमि का आवंटन जल्द से जल्द उक्त के अर्जन एवं भौतिक कब्जा प्राप्त होने पर कर दिया जाएगा, जिसके लिए ''आरक्षण पत्र'' पहले से ही अर्जित भूमि के लिए निर्गत आवंटन पत्र के साथ जारी किया जायेगा। पहले से अर्जित एवं आवंटित भूमि से सटे हुए क्षेत्र (क्षेत्रों) का/के आवंटन पत्र (पत्रों) तब निर्गत किये जायेंगे जब शेष भूमि (पूर्ण या भाग में) अर्जित कर ली जाये एवं सफल निविदाकर्ता को कब्जा देने के लिये उपलब्ध हो जाये।

अग्रेतर, किसी भी अतिरिक्त भूमि के आवंटन के प्रकरण में, अतिरिक्त भूमि के प्रीमियम का भुगतान एकमुश्त उक्त अतिरिक्त भूमि की सूचना की तिथि से 30 दिनों के भीतर किया जाएगा।

योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड एम्स मैक्स गार्डनिया को ₹ 15,762 प्रति वर्गमीटर के निविदित मूल्य पर आवंटित किया गया। उपलब्ध क्षेत्रफल 3,30,474.67 वर्गमीटर के लिये आवंटन पत्र दिनांक 09 जून 2009 को निर्गत किया गया था, जिसका पट्टा विलेख 16 जून 2010 को निष्पादित किया गया।

विवरणिका की शर्त के अनुसार 6,00,000 वर्गमीटर भूमि को आवंटी हेतु चिन्हित किया गया था एवं नोएडा द्वारा अर्जित कर लिए जाने पर प्रदान किया जाना था। नोएडा द्वारा आवंटी को प्रदान की गयी भूमि का विवरण **तालिका 5.1.23** में वर्णित है।

तालिका 5.1.23 : ईको सिटी, सेक्टर 75 में भूमि का आवंटन

क्र0 सं0	आवंटित भूमि का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन की तिथि	पट्टा विलेख की तिथि
1.	3,30,474.67	09.06.2010	16.06.2010
2.	23,916.00	25.01.2011	31.01.2011
3.	2,09,668.87	23.11.2011	01.12.2011
4.	35,940.46	08.12.2016	08.12.2016

स्रोतः सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना के आरंभ (जुलाई 2009) के समय सेक्टर 75 को आवासीय श्रेणी के अंतर्गत वर्गीकृत किया गया था एवं उक्त सेक्टर में 6,23,860 वर्गमीटर भूमि में से मात्र 2,51,160 वर्गमीटर भूमि नोएडा के कब्जे में थी एवं शेष भूमि का अर्जन अभी किया जाना था। आवंटन हेतु योजना प्रस्तावित की गयी क्योंकि नोएडा ने भूमि पर अतिक्रमण का पूर्वानुमान किया। इस आधार पर, सीईओ ने योजना के

नियम एवं शर्तों के निर्धारण के लिये 10 जुलाई 2009 को एक समिति[29] का गठन किया। समिति ने संस्तुति[30] की कि चूँकि भूमि पूर्ण रूप से अर्जित नहीं की गयी है, इसलिए समय–समय पर कब्जा प्राप्ति के आधार पर भूमि का आवंटन किया जा सकता है। भूमि का उपयोग **तालिका 5.1.24** में दर्शाये गये तरीके से किया जाना था।

तालिका 5.1.24 : ईको सिटी, सेक्टर 75 में भूमि का अनुमत उपयोग

अनुमन्य उपयोग (प्रतिशत में)	
संस्थागत एवं सुविधाएं	न्यूनतम 05
पार्क, खुला स्थान	न्यूनतम 15
सड़के एवं सार्वजनिक पार्किंग	न्यूनतम 20
वाणिज्यिक	अधिकतम 10
आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	अधिकतम 50

स्रोतः सूचना नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई

यह देखा गया कि वरिष्ठ नगर योजनाकार (एसटीपी) द्वारा प्रस्तुत सेक्टर 75 के अभिन्यास के अनुसार, उपलब्ध भूमि में से 5,40,000 वर्गमीटर आवासीय भूमि एवं 60,000 वर्गमीटर वाणिज्यिक भूमि थी। लेखा विंग द्वारा की गयी गणना के अनुसार आरक्षित मूल्य ₹ 15,700 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया गया एवं 11 सितंबर 2009 को सीईओ द्वारा अनुमोदित किया गया। विवरणिका के अनुमोदन के समय, यह दोहराया गया कि चूँकि भूमि पूर्णरूप से अर्जित नहीं थी, इसलिए कब्जा की गयी भूमि के आधार पर आवंटन/कब्जा दिया जायेगा।

उपरोक्त प्रक्रिया में, लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित अनियमिततायें पायीं:

- कब्जे के आधार पर भूमि आवंटित करने के उपरोक्त निर्णय के बावजूद, नोएडा ने सम्पूर्ण सेक्टर को बिना कब्जा प्राप्त किये ही आवंटित कर दिया। विवरणिका की शर्तों के अनुसार, सेक्टर में 6,00,000 वर्गमीटर भूमि आवंटी को आवंटन के लिए आरक्षित थी जो जब कभी भूमि की उपलब्धता नोएडा के पास हो सौंपी जानी थी। भूमि के आरक्षण के लिये उपरोक्त शर्त के साथ नोएडा ने अनार्जित भूमि का भी मूल्य ₹ 15,762 प्रति वर्गमीटर के प्रारम्भिक आवंटन दर पर निर्धारित किया, यद्यपि, नोएडा ने शेष भूमि को वर्ष 2010–11, 2011–12 एवं 2016–17 में आवंटित किया, जिससे आवंटी को अनुचित लाभ पहुँचा।

- अग्रेतर, नोएडा के एसटीपी ने सूचित किया कि सेक्टर का भू उपयोग 90 प्रतिशत आवासीय एवं 10 प्रतिशत वाणिज्यिक था। तदानुसार, सेक्टर का मूल्य निर्धारण भू उपयोग के आधार पर किया जाना चाहिये था। परन्तु नोएडा ने, समिति की संस्तुति पर, भूखण्ड का आरक्षित मूल्य एक विशिष्ट प्रणाली से निर्धारित करने का निर्णय लिया। नोएडा एवं नोएडा भवन उपविधि में पूर्णरूपेण ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के लिए निर्धारित आरक्षित मूल्य के स्थान पर विशिष्ट रूप से आगणित दर पर भूखण्ड का विकास ईको सिटी के रूप में कराने का ऐसा कोई प्रावधान प्रचलित नहीं था। आंतरिक विकास प्रभारों को घटाने हेतु अभिलेखों में कोई औचित्य नहीं था, जिसने दरों को और कम कर दिया। नोएडा ने सेक्टर लागत नये सिरे से निम्नलिखित तरीके से तैयार की जैसा कि **तालिका 5.1.25** में वर्णित है।

[29] ओएसडी, समिति का अध्यक्ष तथा मुख्य विधि सलाहकार, वित्त नियंत्रक, वरिष्ठ परियोजना अभियंता (आई), वरिष्ठ नगर योजनाकार एवं सदस्य सचिव, एजीएम (जीएचपी) उसके सदस्य थे।

[30] सीईओ का अनुमोदन 13 जुलाई 2009 को लिया गया।

तालिका 5.1.25: ईको सिटी, सेक्टर 75 के लिये आरक्षित मूल्य की गणना

भूमि की श्रेणी (प्रचलित श्रेणी दर के आधार पर भार)	2009–10 के दौरान नोएडा की प्रभावी दर (प्रति वर्गमीटर)
संस्थागत (पाँच प्रतिशत)	390
वाणिज्यिक (दस प्रतिशत)	5,500
ग्रुप हाउसिंग (50 प्रतिशत)	10,200
पार्क, खुले स्थान (35 प्रतिशत)	962.5
घटाया: आंतरिक विकास की लागत	(1,355.67)
अंतिम लागत	15,696.83
निर्धारित दर	**15,700**

स्रोत: सूचना नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई

लेखापरीक्षा ने देखा कि लागत निर्धारण की प्रणाली प्रचलित मानदण्डों एवं वरिष्ठ नगर योजनाकार की विशेषज्ञ सलाह के विपरीत थी। यह नोएडा की कीमत पर आवंटी को लाभांवित करने के लिये अभिकल्पित किया गया था क्योंकि किसी अन्य प्रकरण में उपरोक्त प्रणाली को अंगीकृत नहीं किया गया है। भूखण्ड का प्रीमियम ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के लिए आवंटन की तिथि पर प्रचलित दरों को लेते हुये, **तालिका 5.1.26** में वर्णित है।

तालिका 5.1.26: ईको सिटी, सेक्टर 75 में भूमि के लिये आरोपित किया जाने वाला प्रीमियम

वर्ष	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रति वर्गमीटर दर	प्रीमियम (₹ करोड़ में)
2009-10	3,30,474.67	20400	674.17
2010-11	23,916.00	22440	53.67
2011-12	2,09,668.87	25245	529.31
2016-17	35,940.46	47890	172.12
		योग	**1429.27**

स्रोत: सूचना लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

इस प्रकार, एक विशिष्ट लागत प्रणाली लाकर नोएडा ने ₹ 1,429.27 करोड़ के मूल्य की भूमि को ₹ 945.72 करोड़ में आवंटित किया एवं ₹ 483.55 करोड़ की हानि वहन किया, इस प्रकार से आवंटियों को अनुचित लाभ पहुंचाया।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि आवंटी ने बाद में भूखण्ड को स्वयं के अलावा 10 दलों के पक्ष में, कुल 11 भागों में उप विभाजित किया जैसा कि **प्रस्तर 5.1.8.5** में चर्चा किया गया है। यह स्पष्ट रूप से तथ्य को प्रकट करता है कि बिना वास्तविक कब्जे के ही सम्पूर्ण सेक्टर को आवंटित करने का नोएडा का प्रयोग दोषपूर्ण था। चूँकि भूमि एक मूल्यवान एवं सीमित संसाधन है तथा हस्तांतरण व्यावसायिक संस्थाओं के बीच था, इसलिए हस्तांतरण पर्याप्त लाभ पर किया जा रहा है इसकी निश्चितता है, जो पहले नोएडा को उपार्जित होनी चाहिए थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि बोर्ड किसी भी सेक्टर के विकास के लिये कार्यप्रणाली निर्धारित करने के लिए सक्षम है। सेक्टर 75 को एक मिनी टाउनशिप के रूप में विकसित करने के उद्देश्य से आवंटित किया गया था एवं इसे प्रचलित योजनाओं के समान विकसित करना अनिवार्य नहीं है। विकास प्राधिकरण समय–समय पर अपनी योजनाओं के साथ प्रयोग कर सकती हैं। ग्रुप हाउसिंग के लिए विकसित भूमि का आरक्षित मूल्य अविकसित भूमि के सम्बंध में लेना उचित नहीं था। अग्रेतर, यह कहा गया था कि आवंटियों के लिये भूमि का आरक्षण विकास के लिये आवश्यक था क्योंकि आवंटन के समय केवल 60 प्रतिशत भूमि ही उपलब्ध थी। आवंटन के समय प्राप्ति एवं अदत्ता में अनिश्चितता से बचने के लिये भूमि की दरें स्थिर रखी गयीं थीं। सेक्टर 75 का भू उपयोग संस्थागत, वाणिज्यिक, पार्क एवं खुला स्थान के साथ ग्रुप हाउसिंग था। इस प्रक्रिया में, नोएडा ने शेष भूमि पर भी किस्त, लीज रेन्ट

एवं ब्याज प्राप्त किया। लेखापरीक्षा द्वारा इंगित हानि वास्तव में अर्जित नहीं हुयी एवं आवंटन में कोई प्रक्रियागत त्रुटियाँ नहीं थीं।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित हानि संभावित राजस्व के संदर्भ में थी जिसे नोएडा अपने त्रुटिपूर्ण मूल्य निर्धारण प्रयोग के कारण प्राप्त करने में विफल रहा। यद्यपि, सीईओ ने समय–समय पर प्राप्त कब्जा के आधार पर भूमि आवंटित करने का निर्णय लिया था, योजना सम्पूर्ण क्षेत्र के लिये लायी गयी जिसने प्रभावी रूप से अनार्जित भूमि के लिये भी दरें निर्धारित कर दी। योजना का घोषित उद्देश्य भूमि को अतिक्रमण से बचाना था, इसलिए केवल अर्जित भूमि को अतिक्रमण से बचाने के लिए योजना के दायरे में रखा जाना चाहिए था। यह तथ्य कि भूमि का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात, आवंटी ने स्वयं 10 अन्य संस्थाओं को उप–पट्टा किया स्पष्ट रूप से बताता है कि नोएडा का बिना वास्तविक कब्जे के ही सम्पूर्ण सेक्टर को आवंटित करने का प्रयोग अविवेचित था। इस प्रकार नोएडा का प्रयोग नोएडा के व्यय पर आवंटी के लाभ के लिए अभिकल्पित किया गया एवं स्पष्ट रूप से लोक हित में नहीं था।

निष्कर्ष

लेखापरीक्षा की अवधि में नोएडा द्वारा ग्रुप हाउसिंग आवंटियों को किए गए आवंटन, आवंटन के शर्तों की अतिशय अवहेलना, कई अयोग्य आवंटियों को भूखण्डों के आवंटन के साथ अधिकतर प्रकरणों में जहाँ नोएडा की बड़ी अदत्त देयतायें थीं बाद में हस्तानान्तरण, बंधक, परियोजना से बहिर्गमन की अनुमति के लिए चिन्हित किया गया है। लेखापरीक्षा अवधि में कुल आवंटन का 40 प्रतिशत से अधिक वर्ष 2009 से 2011 के बीच किया गया।

विवरणिका आवंटी के साथ नोएडा के समझौते की नींव बनाता है। बोर्ड के पूर्व अनुमोदन के बिना सीईओ द्वारा विवरणिका में शर्तों को कम करना वित्तीय विवेक का पूर्ण अभाव और नोएडा के बोर्ड द्वारा सार्वजनिक ट्रस्टी के रूप में आवास इकाइयों के संभावित क्रेताओं के प्रति कर्तव्य का त्याग दर्शाता है, जिन्होंने वर्षों से वित्तीय संकट का सामना किया है। भूखण्डों के आवंटियों को दिया गया अतिरिक्त लाभ और बाद में बिना किसी उचित औचित्य के शर्तों में छूट संदिग्ध है और उसकी अनदेखी नहीं की जा सकती है।

कई प्रकरणों में आवंटन वास्तव में अस्थायी एवं क्षणभंगुर प्रकृति के थे। बिना वित्तीय क्षमता वाले संस्थाओं को परियोजना को क्रियान्वित करने के लिए छोड़ दिया गया। इसके अतिरिक्त, नोएडा के ग्रुप हाउसिंग आवंटियों द्वारा 31 मार्च 2020 तक ₹ 18,000 करोड़ से अधिक के भारी अदत्त देयतायें लम्बित थीं। लेखापरीक्षा की अवधि में स्वीकृत ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में से केवल 37.17 प्रतिशत पूर्ण हुयी। वर्ष 2005 से 2018 की अवधि में 24 योजनाओं में आवंटन किये गये, जिसमें निर्माण के लिए 1,30,005 फ्लैटों की स्वीकृति दी गयी थी जिसके विरूद्ध 31 मार्च 2020 तक केवल 72,697 फ्लैटों को ही पूर्ण किया जा सका। परिणामस्वरूप, गृह क्रेता अपूर्ण परियोजनाओं के भार से ग्रस्त हैं जिसमें उन्होंने अपने जीवन भर की बचत का निवेश किया है। आवंटियों के अनुश्रवण एवं नियमन के बजाय, अनुवर्ती विवरणिका के शर्तों को शिथिल किया गया जो नोएडा के लिए अहितकर एवं आवंटी बिल्डरों के लिए लाभदायक था।

नोएडा अपनी बिगड़ती स्थिति के बारे में अवगत होने के बावजूद, बिल्डरों के विरूद्ध कार्यवाही करने में विफल रहा एवं अपने स्वयं के कर्मचारियों के विरूद्ध कर्तव्य की उपेक्षा तथा निरंतर अतिक्रमण को अनुमति देने/दुष्प्रेरित करने में उनकी भूमिका के लिए कार्यवाही करने में भी विफल रहा। इस सम्बंध में आम्रपाली बिल्डर्स से जुड़े मुद्दों पर बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ के प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय की आपत्तियाँ क्रियाकलापों का सार प्रस्तुत करती है:

"नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण परियोजनाओं की प्रगति की समीक्षा एवं अनुश्रवण करने में अत्यंत लापरवाह थे तथा पट्टाधारकों के साथ मिलकर बकाये का भुगतान न करने एवं अवैध तरीके से बिना भुगतान के भूमि का उप–पट्टे करने की अनुमति देने के प्रकरणों में कार्यवाही करने में विफल रहे। फ्लैटों के फर्जी आवंटन किये गये। वहाँ अन्य अनियमितताएं भी बहुतायत में थी।

प्राधिकरणों एवं बैंकरों ने लोक विश्वास के सिद्धान्त का उल्लंघन किया है तथा उनके अधिकारियों ने दुर्भाग्यपूर्ण तरीके से बिल्डरों के साथ मिलीभगत कर के काम किया।"

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
8	सरकार नोएडा के कर्मचारियों एवं बिल्डरों के मध्य सांठ–गांठ की जाँच एवं आवंटन तथा आवंटन–पश्चात हस्तांतरण में अनियमितताओं को बढ़ावा देने में जिम्मेदार/सम्मिलित कर्मचारियों के विरूद्ध कार्यवाही करने पर विचार कर सकती है जो कि प्राधिकरण, सरकार एवं घर खरीददारों के हित के लिए हानिकारक था।	सहमत। उत्तर प्रदेश सरकार ने नोएडा को लेखापरीक्षा द्वारा इंगित प्रकरणों की जाँच एवं इस सम्बंध में कोई गलती पाए जाने पर कार्यवाही के लिए उपयुक्त संस्तुति प्रेषित करने के लिए निर्देशित किया।
9	नोएडा को भारी बकाये का जानबूझकर चूक करने वालों से इसकी वसूली करने के साथ प्रभावी अनुश्रवण सुनिश्चित करना चाहिए।	सहमत।
10	कर्मचारियों के हाथों में विवेकाधिकार को कम करने के लिए बंधक, दाखिलखारिज एवं परियोजनाओं से निकास से संबंधित आदेशों/विनियमों की समीक्षा/संशोधन करना चाहिए।	सहमत।

अध्याय–V (5.2)
वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

5.2 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

प्रस्तावना

5.2.1 नोएडा (योजना तैयार करना एवं उसे अन्तिम रूप देना) विनियमावली, 1991 (योजना विनियम, 1991) के अनुसार, 'वाणिज्यिक प्रयोग' का तात्पर्य किसी भूमि अथवा भवन अथवा उसके किसी भाग का प्रयोग किसी व्यापार, व्यवसाय अथवा पेशे को करने, किसी प्रकार के सामान के विक्रय, जो कुछ भी हो तथा इसमें निजी अस्पताल, नर्सिंग होम, हॉस्टल, होटल, रेस्टोरेन्ट, बोर्डिंग आवास जो किसी शैक्षिक संस्था से जुड़े न हों, किसी भी क्षेत्र के परामर्शी कार्यालय, कुटीर एवं सेवा उद्योग भी सम्मिलित हैं।

नोएडा की वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन एवं वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के प्रबंधन से सम्बंधित अन्य प्रकरण नोएडा की वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीतियाँ एवं प्रक्रियाएं, 2004 द्वारा नियंत्रित होती है। ये नियम, नोएडा द्वारा बेची जाने वाली तीन प्रकार की वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों को परिभाषित करते हैं यथा निर्मित दुकाने, वास्तविक उपभोगकर्ता का भूखण्ड एवं बिल्डर भूखण्ड। नोएडा का वाणिज्यिक विंग वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन एवं आवंटन पश्चात के अनुपालनों के अनुसरण का कार्य करता है। नोएडा के नियोजन विंग का उत्तरदायित्व भवन निर्माण की पूर्णता की निगरानी करना है।

आवंटन प्रक्रिया

5.2.2 नोएडा द्वारा वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन निर्धारित समयावधि वाली योजनाओं[1] के माध्यम से किया गया था। आवंटन के लिए उपलब्ध भूखण्डों की संख्या एवं आकार योजना में उल्लिखित थीं और ये योजनाएं एक निश्चित समय के लिए खुलती थीं, जिसके दौरान निविदा स्वीकार की जाती थीं। परिसम्पत्तियों का आवंटन अध्याय 5 के चार्ट 5.2 में दी गयी प्रक्रिया के अनुसार किए गए।

नोएडा में वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन की स्थिति

5.2.3 लेखापरीक्षा अवधि 2005–2018 में नोएडा ने वाणिज्यिक श्रेणी में 41 निर्धारित समयावधि वाली योजनाओं के माध्यम से 320 आवंटन किये। नोएडा द्वारा सम्पूर्ण वाणिज्यिक आवंटन का विवरण **तालिका 5.2.1** में दी गयी है।

तालिका 5.2.1: नोएडा द्वारा वाणिज्यिक परिसम्पत्ति के आवंटन की स्थिति

क्रम सं.	परिसम्पत्ति का प्रकार	योजनाओं की संख्या	योजनाओं की संख्या जिसमें आवंटन किए गए	भूखण्ड आकार की सीमा (वर्ग मी.)	आवंटनों की संख्या	आवंटित क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)
1.	वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड	23	12	782.42 से 6,14,000	40	15,89,988	19,005
2.	लघु वाणिज्यिक भूखण्ड	7	5	15 से 1,963.88	68	9,646	371
3.	स्पोर्ट्स सिटी	5	4	52,686.84 से 12,00,000	5	32,83,187	5,598
4.	निर्मित परिसम्पत्तियाँ (निर्मित दुकाने, हॉल एवं अन्य निर्मित परिसम्पत्तियाँ)	3	3	2.92 से 185.25	165	3,438	50
5.	बैंकर्स भूखण्ड	1	1	102.86 से 450	42	12,181	240

[1] योजनाएं जिसमे आवेदन करने की अवधि निर्धारित रहती है।

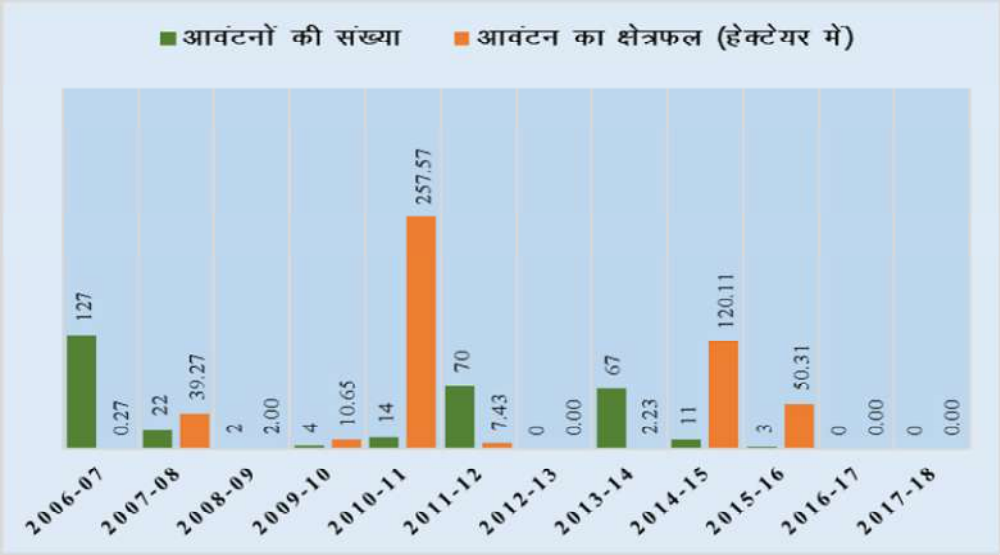
क्रम सं.	परिसम्पत्ति का प्रकार	योजनाओं की संख्या	योजनाओं की संख्या जिसमें आवंटन किए गए	भूखण्ड आकार की सीमा (वर्ग मी.)	आवंटनों की संख्या	आवंटित क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)
6.	पेट्रोल पम्प भूखण्ड	1	0	लागू नहीं है	0	0	0
7.	शॉपिंग मॉल भूखण्ड	1	0	लागू नहीं है	0	0	0
सकल योग		**41**	**25**		**320**	**48,98,440**	**25,264**

स्रोतः नोएडा द्वारा प्रदत्त सूचना

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि 67.03 प्रतिशत भूमि स्पोर्ट सिटी (पाँच आवंटन) एवं 32.46 प्रतिशत भूमि बिल्डर भूखण्ड (40 आवंटन) को आवंटित की गयी। इसके अलावा, अन्य समस्त श्रेणियों में 275 आवंटन किए गए जिसमें वाणिज्यिक श्रेणी में आवंटित कुल क्षेत्र का 0.51 प्रतिशत भूखण्ड ही निहित था।

वर्ष 2005–06 से 2017–18 की अवधि में आवंटित भूखण्डों की संख्या एवं इसके कुल क्षेत्रफल की वर्षवार स्थिति **चार्ट 5.2.1** में दी गयी है।

चार्ट 5.2.1: वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन का वर्षवार विवरण



स्रोतः नोएडा द्वारा प्रदत्त सूचना

उपरोक्त ग्राफ से यह स्पष्ट है कि 52.60 प्रतिशत क्षेत्रफल वर्ष 2010–11 में आवंटित किया गया, जिसमें 9,95,496.80 वर्ग मीटर बिल्डर भूखण्ड एवं 15,80,200 वर्ग मीटर स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड सम्मिलित थे।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र

5.2.4 नोएडा ने निष्पादन लेखापरीक्षा से आच्छादित अवधि वर्ष 2005–06 से 2017–18 में 320 वाणिज्यिक भूखण्ड आवंटित किये जिनका सकल क्षेत्रफल 48,98,440.47 वर्ग मीटर था। इन आवंटित 320 प्रकरणों में से लेखापरीक्षा ने नमूना जाँच के लिए 46 प्रकरणों का चयन किया जिसका क्षेत्रफल 48,05,156.36 वर्ग मीटर एवं प्रीमियम ₹ 23,501.39 करोड़ था एवं ₹ 21,494.08 करोड़ के 39 प्रकरणों[2] का विश्लेषण किया। इनमें पाँच[3] स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड जिनका मूल्य ₹ 5,597.92 करोड़, 19 वाणिज्यिक

[2] सात प्रकरणों की फाइले लेखापरीक्षा के अंत (27–28 नवम्बर, 2019) में उपलब्ध कराने के कारण उनका परीक्षण नहीं किया जा सका।

[3] मैसर्स लॉजिक्स इन्फ्रा डेवलेपर्स प्राइवेट लिमिटेड को 28 फरवरी 2014 को 52,686.84 वर्ग मीटर {भूखण्ड सं0 150/एससी–01 (भाग)} अतिरिक्त भूमि आवंटित की गयी थी जिसे नोएडा के मास्टर डाटा में पृथक भूखण्ड के रूप में दिखाया गया है।

बिल्डर भूखण्ड जिनका मूल्य ₹ 15,764.21 करोड़, नौ बैंकर्स भूखण्ड जिनका मूल्य ₹ 54.73 करोड़ एवं छः लघु वाणिज्यिक भूखण्ड जिनका मूल्य ₹ 64.80 करोड़ था सम्मिलित थे। लेखापरीक्षा ने कुछ स्थलों का भौतिक सत्यापन करने के अतिरिक्त आवंटी कम्पनियों के स्वामित्व एवं अंशधारिता, अंशधारिता के हस्तान्तरण के द्वारा भूखण्डों का हस्तान्तरण एवं आवंटी कम्पनियों के उद्देश्य का विश्लेषण करने के उद्देश्य से रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज (आरओसी) से भी सूचनाएं प्राप्त की।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.2.5 यह खण्ड स्पोर्ट्स सिटी के अतिरिक्त समस्त वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन से सम्बंधित है। अध्याय V (5.2) के अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी पृथक खण्ड के रूप में सम्मिलित है। लेखापरीक्षा निष्कर्ष नमूना प्रकरणों के परीक्षण के साथ–ही–साथ भौतिक सत्यापन, जहाँ कहीं भी की गयी थी, के परिणाम की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तरों में की गयी। लेखापरीक्षा परिणामों को अधोलिखित समूहों में दर्शाया गया है:

- योजना सम्बंधित कमियाँ *(प्रस्तर 5.2.6 से 5.2.6.1 में वर्णित है)*
- चयनित समूहों को आवंटन में प्रमुखता एवं उनको अनुचित लाभ *(प्रस्तर 5.2.7 से 5.2.7.4 में वर्णित है)*
- आवंटन सम्बंधी आपत्तियाँ *(प्रस्तर 5.2.8 से 5.2.8.4 में वर्णित है)*
- भूमि आवंटन से सम्बंधित विसंगतियां *(प्रस्तर 5.2.9 से 5.2.9.2 में वर्णित है)*
- भुगतान सम्बंधित प्रकरणों में विसंगतियां *(प्रस्तर 5.2.10 से 5.2.10.3 में वर्णित है)*

योजना सम्बंधित कमियाँ

5.2.6 लेखापरीक्षा ने नोएडा द्वारा योजनाओं के निरूपण एवं उनके क्रियान्वयन में निम्नलिखित कमियाँ पायी:

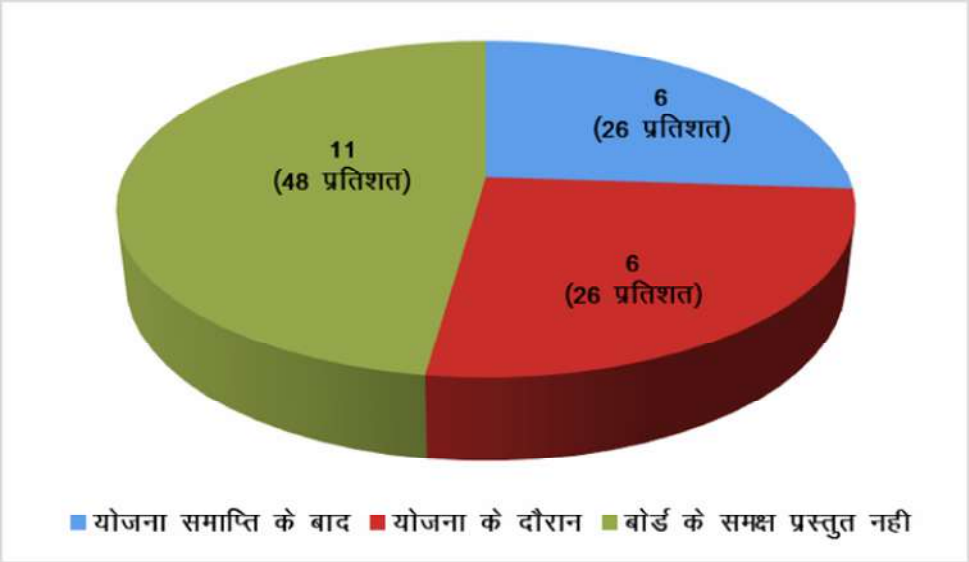
योजना के प्रारम्भ से पूर्व बोर्ड द्वारा नियम एवं शर्तों का अनुमोदन न होना

2007–08 से 2017–18 तक प्रकाशित वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड की 23 योजनाओं में से 11 को बोर्ड के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत नहीं किया गया था।

5.2.6.1 जैसा कि **प्रस्तर 5.1.6.1** में चर्चा की गई है, योजना विवरणिका आवंटन के प्रसंग में एक महत्वपूर्ण अभिलेख है, जोकि निविदा की प्रक्रिया, आवंटन एवं परियोजना के क्रियान्वयन को शासित करता है। योजना विवरणिका, आवंटन के नियम एवं शर्तों को निर्धारित करती है जो कि आवंटी एवं घर खरीददारों के मध्य अनुबंध का आधार होता है। अन्तर्निहित महत्व के दृष्टिगत, योजना के प्रारम्भ से पूर्व यह बोर्ड द्वारा अनुमोदित होनी चाहिए। इसलिए नियम एवं शर्तों में परिवर्तन भी बोर्ड द्वारा अनुमोदित होना चाहिए था।

अभिलेखों की जाँच में यह देखा गया कि वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड की 2007–08 से 2017–18 प्रमोचित समस्त 23 योजनाओं की विवरणिका सीईओ द्वारा अनुमोदित थी। इन योजनाओं की बोर्ड से अनुमोदन की स्थिति **परिशिष्ट–5.2.1** में दर्शायी गयी है एवं **चार्ट 5.2.2** में संक्षेपित की गयी है।

चार्ट 5.2.2: वाणिज्यिक बिल्डर योजना के बोर्ड द्वारा अनुमोदन का विवरण



स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

ऊपर दिये गये पाई–चार्ट से यह स्पष्ट है कि योजना प्रारम्भ से पूर्व एक भी योजना बोर्ड के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत नहीं की गई। 23 योजनाओं में से 12 योजनाओं की विवरणिका का अनुवर्ती अनुमोदन योजना प्रारम्भ की तिथि से चार दिनों से लेकर 17 माह के विलम्ब से प्राप्त किया गया। 11 योजनाओं में, विवरणिका अनुमोदन हेतु बोर्ड को प्रस्तुत ही नहीं की गई। यह तथ्य कि कोई भी योजना को उनके प्रारम्भ से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित नहीं कराया गया यह इंगित करता है कि बोर्ड को नियम एवं शर्तों में परिवर्तन के बारे में अवगत नहीं कराया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना से सम्बंधित नियम एवं शर्तें बनाना एवं उनके विरूद्ध आवंटन करना, प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा सम्पादित किये जाने वाले कार्यों का सबसे आवश्यक पहलू हैं। उपरोक्त पर विचार नहीं किया जाना बोर्ड की ओर से नियंत्रण की असफलता को इंगित करता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 के अनुसार प्राधिकरण के सीईओ को निर्णय लेने का पूर्ण अधिकार प्रत्यायोजित है। सीईओ समिति द्वारा अनुशंसित नियम एवं शर्तों को अनुमोदित कर सकता है। सीईओ बोर्ड को अनुमोदन/अनुवर्ती अनुमोदन हेतु केवल उन्हीं प्रकरणों को भेजता है, जिनमें योजना अथवा नीति के नियम एवं शर्तों में परिवर्तन का विषय शामिल हो। ये योजनाएं सीईओ द्वारा अनुमोदित थीं एवं जिन प्रकरणों में सीईओ द्वारा बोर्ड के समक्ष रखने का आदेश हुआ था उनपर बोर्ड का अनुवर्ती अनुमोदन प्राप्त किया गया था।

जैसा कि उत्तर से स्पष्ट है कि नियम एवं शर्तों में परिवर्तन बोर्ड के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जानी चाहिए थी फिर भी ये अनुवर्ती अनुमोदन के लिए प्रस्तुत की गई। सीईओ ने 23 योजनाओं में से 12 योजनाओं को ही बोर्ड के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया परन्तु यह अनुवर्ती किया गया। अग्रेतर, योजनाओं को बोर्ड के विचारार्थ प्रस्तुत नही किया गया जो इंगित करता है कि बोर्ड को इन योजनाओं से अनभिज्ञ रखा गया। चूंकि ये योजनाएं प्राधिकरण के प्राथमिक कार्य एवं पर्याप्त मूल्य के आवंटन से सम्बंधित थीं, अतः योजना के प्रारम्भ से पूर्व ही उन्हें बोर्ड के विचार एवं अनुमोदन प्राप्त करने चाहिए थे।

लेखापरीक्षा ने यह देखा कि सीईओ ने प्रत्यायोजित अधिकारों का इस प्रकार प्रयोग किया जो कि नोएडा के हितो के विरूद्ध है जैसा कि अनुवर्ती प्रस्तरों में चर्चित है। इससे यह तथ्य भी स्पष्ट है कि सीईओ ने स्वच्छंद शक्तियों का प्रयोग किया और बोर्ड

को नजरअंदाज करते हुए उन्हें योजनाओं से अवगत कराने में विफल रहने के साथ–साथ बोर्ड के अनुमोदन के बिना प्राधिकरण के हित के विरूद्ध, जैसा कि लीज रेन्ट में कमी के सम्बंध में, जिसकी चर्चा **प्रस्तर 5.2.10.1** में की गई है, नियमों और शर्तों में परिवर्तन कर दिया।

चयनित समूहों को आवंटन में प्रमुखता एवं उनको अनुचित लाभ

वाणिज्यिक श्रेणी में लेखापरीक्षा अवधि के दौरान आंवटित 48.98 लाख वर्ग मीटर क्षेत्र में से 79.83 प्रतिशत तीन समूहों यथा वेव, लॉजिक्स एवं थ्री सी समूहों को आवंटित किए गए जिनका 31 मार्च 2020 तक कुल बकाया ₹ 14,958.45 करोड़ था।

5.2.7 आवंटन डाटा के विश्लेषण से स्पष्ट हुआ कि लेखापरीक्षा अवधि के दौरान वाणिज्यिक श्रेणी में आवंटित 48,98,440 वर्ग मीटर के कुल क्षेत्र में से 79.83 प्रतिशत जो 39,10,376 वर्ग मीटर है, तीन समूहों यथा वेव, लॉजिक्स एंव थ्री सी समूहों को आवंटित था। इन समूहों को आवंटन में प्रधानता प्रदान की गयी एवं इन आवंटनों के विरूद्ध दिये गये लाभों का विवरण **तालिका 5.2.2** में दिया गया है।

तालिका 5.2.2: वेव, लॉजिक्स एवं थ्री सी समूह को आवंटन का विवरण

विवरण	वेव	लॉजिक्स	थ्री सी
आवंटित क्षेत्र (वर्ग मीटर में):	6,63,104	10,76,238	21,71,034
बिल्डर भूखण्ड	6,63,104	1,68,250	1,38,286
स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड	-	9,07,988	20,32,748
भूखण्डों की संख्या	4	6	6
बिल्डर भूखण्ड	4	4	4
स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड	-	2	2
अपर्याप्त टर्नओवर के बावजूद आवंटन के प्रकरण	-	4	-
समूह/कॉन्सोर्टियम से बहिर्गमन	1	2	2
भूखण्ड हस्तान्तरण	-	3	5
पुर्ननिर्धारण की स्वीकृति	-	2	1
गिरवी अनुमति की स्वीकृति	1	1	1
आवंटन की अवधि	अगस्त 2008 से जून 2010	मार्च 2010 से मार्च 2011	मार्च 2010 से अक्टूबर 2014
31 मार्च 2020 को देय	₹ 4,424.70 करोड़	₹ 5,839.96 करोड़	₹ 4,693.78 करोड़
बिल्डर भूखण्ड,	₹ 4,424.70 करोड़	₹ 4,365.88 करोड़	₹ 2,879.96 करोड़
स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड	-	₹ 1,474.08 करोड़	₹ 1,813.82 करोड़

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित

₹ 15,694.73 करोड़ के उपरोक्त आवंटन के विरूद्ध, 31 मार्च 2020 को नोएडा को ₹ 14,958.45 करोड़ के अधिदेय थे। लेखापरीक्षा ने ऊपर दिये गये आवंटनों का विश्लेषण किया एवं देखा कि:

- नोएडा ने एक ही समूह को कई भूखण्डों का आवंटन करते समय आवंटी कम्पनियों के प्रोमोटर्स/कम्पनियों के समूह की, परियोजनाओं की निर्धारित समय में पूर्ण करने की क्षमता का आंकलन करने हेतु कोई मानक निर्धारित नहीं किया था। जिसके परिणामस्वरूप 16[4] आवंटित भूखण्डों में से 12 परियोजनाएं निर्धारित समय के समाप्त हो जाने पर भी अब तक (नवम्बर 2020) पूर्ण नहीं हो सकी थी।

- आवंटियों द्वारा परियोजनाओं की अपूर्णता के अलावा, 16 प्रकरणों में से 14 में नोएडा को संचित देय 31 मार्च 2020 तक ₹ 14,958.45 करोड़ हो गये थे।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि आवंटन में किसी भी समूह को प्रथामिकता नहीं दी गई एवं भूमि उन्हीं को आवंटित की गयी जो तकनीकी रूप से अर्ह थे एवं जिन्होंने सर्वाधिक वित्तीय बोली लगाई। जिन आवंटियों ने देय का समय से भुगतान नहीं किये हैं उन्हें नोटिस जारी की जा चुकी हैं। ऐसे प्रकरणों, जिनमें तृतीय

[4] भूखण्ड संख्या 18/एल–5 के एक आवंटन को शामिल करते हुए जिसे निरस्त कर दिया गया।

पक्षकार के अधिकार उत्पन्न नहीं हुए हैं, उन्हें अन्तिम नोटिस देकर निरस्तीकरण की प्रक्रिया प्रारम्भ की जा रही है। ऐसे प्रकरण जिनमें तृतीय पक्षकार के अधिकार उत्पन्न हो गये है, उनको देयों की वसूली हेतु वसूली नोटिस जारी की जा रही हैं।

30 सितम्बर 2020 की, एग्ज़िट कांफ्रेंस में उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने आश्वस्त किया कि नोएडा भविष्य की योजनाओं/विवरणिका में ऐसी पर्याप्त उपाय करेगी जिससे कि ऐसी संस्थाएं जो कि कई परियोजनाओं को पूर्ण करने में वित्तीय रूप से सक्षम न हो को आवंटन से बचा जा सके। हालाँकि नोएडा ने कहा है, कि वसूली प्रक्रिया प्रारम्भ की जा चुकी है, लेकिन अबतक कोई भी ठोस उपाय सूचित नहीं किए गए हैं जबकि छः से 10 वर्ष व्यतीत हो जाने के पश्चात भी परियोजनाएं अपूर्ण पड़ी है। स्पष्ट है कि अर्न्तनिहित सुरक्षातन्त्र के अभाव में, नोएडा ने एक ही समूहों को कई आवंटन किये और परियोजनाओं की निगरानी करने में असफल रहा।

इन तीन समूहों को किये गये आवंटनों के कुछ प्रकरणों की **प्रस्तर 5.2.7.1** से **5.2.7.4** में चर्चा की गयी हैं।

विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) के स्थान पर कंसोर्टियम सदस्य के पक्ष में पट्टा विलेख का निष्पादन एवं स्टाम्प शुल्क के अपवंचन में सहूलियत देना

आवंटी को नियमों और विनियमों के उल्लंघन में हर संभव सहायता प्रदान की गई थी और 31 मार्च 2020 तक ₹ 1105.06 करोड़ के बकाए के बावजूद न तो भूखण्ड ही निरस्त किया गया और न ही आवंटन धनराशि जब्त की गयी

5.2.7.1 विवरणिका[5] की नियम एवं शर्तों में प्रावधान है कि पट्टा विलेख बनाई गयी एसपीसी के पक्ष में निष्पादित होगा। इस योजना के अन्तर्गत एक वाणिज्यिक भूखण्ड संख्या सी–1/44 (42,150 वर्ग मीटर) एक कन्सोर्टियम (मैसर्स माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लि0 कंसोर्टियम) जिसमें थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड एवं माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लि0 सम्मिलित थे, को आबंटित (26 मार्च 2010) किया गया था। आवंटन के पश्चात, आवंटी के आग्रह (मार्च 2010) पर पट्टा विलेख माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लि0 के पक्ष में किया गया (31 मार्च 2010) जो कि कंर्सोटियम के संघटको में से एक था।

उसके पश्चात आवंटी ने नोएडा से एसपीसी (मैसर्स किंग्सवुड होटल्स प्रा0 लि0), जिसका गठन कंसोर्टियम सदस्यों द्वारा किया गया था, के पक्ष में विधिक दस्तावेज/पट्टा विलेख सम्पादित करने का आग्रह किया (अक्टूबर 2011)। आवंटी के आग्रह पर, नोएडा ने एसपीसी के गठन को अनुमोदित (15 फरवरी 2012) कर दिया। आवंटी ने उसके बाद नोएडा से एसपीसी के पक्ष में, बिना शुल्क भूखण्ड के हस्तांतरण एवं पूर्व के पट्टा विलेख में शुद्धि को निष्पादित करने का आग्रह (15 फरवरी 2012) किया। इस सम्बंध में नोएडा[6] ने विधिक परामर्श मांगा जिसके अनुसार विधि के अन्तर्गत पंजीकृत विलेख को बिना स्टाम्प शुल्क भुगतान किये किसी व्यक्ति अथवा कम्पनी के पक्ष में संशोधित करने का कोई प्रावधान नहीं था। नोएडा की स्थायी समिति[7] ने भी यह निर्णय (दिसम्बर 2013) किया कि पट्टा विलेख विवरणिका में दिये गये नियम एवं शर्तों के अनुरूप नहीं था एवं पूर्व पट्टा विलेख को निरस्त करने एवं पूर्ण स्टाम्प शुल्क[8] लगाते हुए एसपीसी के पक्ष में पट्टा विलेख सम्पादित करने की अनुशंसा की। तद्नुसार, नोएडा ने एसपीसी के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित कराने के लिए एक नोटिस निर्गत किया (जनवरी 2014)। आवंटी से कोई उत्तर न मिलने के दृष्टिगत, प्रकरण को फिर से स्थायी समिति को संदर्भित (जनवरी 2015) किया गया जिसने सभी बकायो के निपटान के बाद 30 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु अन्तिम नोटिस की संस्तुति की। तत्पश्चात, सीईओ ने दिनांक 24 अप्रैल 2015

[5] क्लॉज सी 8 डी एवं सी 8 ई योजना संख्या 2009–10/बिल्डर भूखण्ड I।

[6] स्टाम्प एवं पंजीकरण विभाग से एवं विधिक परामर्श।

[7] समिति में उपमहाप्रबंधक (वाणिज्यिक), मुख्य वास्तुविद एवं नियोजक, वित्त नियंत्रक, प्रशासनिक अधिकारी, मुख्य विधिक परामर्शी एवं विशेष कार्यकारी अधिकारी (एम) सम्मिलित थे।

[8] भूखण्ड की प्रीमियम ₹ 428.67 करोड़ पर 5 प्रतिशत की दर से गणना करने पर लगभग ₹ 21.43 करोड़।

को निरस्तीकरण नोटिस जारी करने के निर्देश दिये। पुनः दिनांक 30 अप्रैल 2015 को एक पत्र आवंटी को प्रेषित किया गया कि 30 दिनों के भीतर पट्टा विलेख सम्पादित नहीं किए जाने की स्थिति में विवरणिका के नियमों एवं शर्तों के अनुसार बिना कोई मौका दिए आवंटन रद्द कर दिया जाएगा, धनराशि जब्त कर ली जाएगी और भूखण्ड का स्वामित्व वापस ले लिया जाएगा। आवंटी ने पुनः 30 दिनों के अन्दर पत्र द्वारा दिये दिशानिर्देशों का कोई अनुपालन नहीं किया। तथापि, आवंटी ने पत्र द्वारा संशोधित पट्टा विलेख सम्पादित करने (जून 2015) का आग्रह किया। नोएडा ने विधिक परामर्श के विपरीत, आवंटी के जोखिम पर पट्टा विलेख में शुद्धि की अनुमति दी एवं 15 जुलाई 2015 को एक शुद्धि अभिलेख/दस्तावेज निष्पादित किया गया। तथापि, आवंटी ने सूचित किया था (21 जुलाई 2015) कि उप–रजिस्ट्रार बिना स्टाम्प शुल्क भारित किये शुद्धि अभिलेख/दस्तावेज पंजीकृत नहीं कर रहा था।

अभिलेखों की जाँच से यह स्पष्ट हुआ कि आवंटी ने इस लिये आग्रह किया था क्योंकि वह वित्तीय संस्थाओं से निधि जुटाने में असमर्थ था एवं पट्टा विलेख विवरणिका में दी गई नियम एवं शर्तों के विरूद्ध था और इसे एसपीसी के पक्ष में विलेखित होना चाहिए था। लेखापरीक्षा ने देखा कि शुद्धि विलेख भी बिना स्टाम्प शुल्क के मुद्दे को विचार किये एवं स्थायी समिति की राय की उपेक्षा करते हुए निष्पादित की गई थी। यद्यपि, आवंटी भुगतान में निरंतर चूक करता रहा, न देयों की वसूली की गई और न ही भूखण्ड निरस्त किया गया। आवंटी, माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लि0 को नियमों एवं विनियमों के विपरीत प्रत्येक सम्भव अनुचित लाभ प्रदान किया गया एवं आठ वर्षों से अधिक, अनुचित समय विस्तार प्रदान किया गया ताकि आवंटी द्वारा सरकार को देय ₹ 21.43 करोड़ स्टाम्प शुल्क से बचा जा सके, जबकि आवंटी द्वारा नोएडा को देय क्रमिक रूप से बढ़ते हुए 31 मार्च 2020 तक ₹ 1,105.06 करोड़ हो चुके थे।

इस प्रकार, स्टाम्प शुल्क भुगतान से बचने में आवंटी को सहायता पहुँचाने में, नोएडा बकाया भुगतान की अनदेखी करता रहा तथा आवंटी के विरूद्ध कोई दण्डात्मक कार्यवाही भी नहीं की और उसे अनुचित लाभ प्रदान किया। यहाँ पर उल्लेख करना उचित है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय[9] ने आम्रपाली बिल्डर्स के प्रकरण में कहा है कि, *"उन्होने (बिल्डर्स) प्रत्येक शर्त का उल्लंघन किया, लेकिन तब भी, प्राधिकरण सब कुछ क्षमा करने पर तुले थे। यह प्राधिकरण के निहित कर्तव्यों के परित्याग को परिलक्षित करता है।"*

नोएडा ने अपने उत्तर में इस तथ्य को स्वीकार किया कि पट्टा विलेख नियम एवं शर्तों के विरूद्ध निष्पादित किया गया था, एवं कहा (सितम्बर 2020) कि प्रकरण की जाँच नोएडा के अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एसीईओ) द्वारा की गयी है जिसका निष्कर्ष था कि भूखण्ड का निरस्तीकरण एवं आवंटन राशि का जब्तीकरण, सीबीआई, जिसके पास मूल अभिलेख था, से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्ति[10] के बाद यथाशीघ्र कर दिया जायेगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने आवंटी माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लिमिटेड को आवंटित इस भूखण्ड को निरस्त कर दिया (नवम्बर 2020)। तथ्य पुष्टि करता है कि, आवंटी माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लि0 को अनुचित लाभ दिया गया। सरकार इस प्रकरण में नोएडा के तत्कालीन सम्बंधित अधिकारियों की उनकी भूमिका के लिए उत्तरदायित्व निर्धारण पर विचार कर सकती है।

---

[9] बिक्रम चटर्जी एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य, रिट याचिका (सी0) 940/2017।

[10] अभिलेख की छायाप्रति लेखापरीक्षा में देखी गयी।

आवंटन एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने में अनुचित लाभ

सन्निहित आवंटन के लिए दो क्षेत्रों को मिला दिया गया था और दो पार्कों और हरित पट्टी को भूखण्ड क्षेत्र में शामिल करके विशेष व्यवस्था की गई थी। इसके अलावा आवंटन के बाद की शर्तों का पालन नहीं किया गया था।

5.2.7.2 एक वाणिज्यिक भूखण्ड (सं. सीसी–01 सेक्टर 25ए एवं 32, माप 6,18,952.75 वर्ग मीटर) का आवंटन वेव इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (कंसोर्टियम) को कुल ₹ 6,569.98 करोड़ धनराशि के प्रीमियम पर 11 मार्च 2011 को किया गया।

लेखापरीक्षा ने उपलब्ध कराये गये अभिलेखों के आधार पर देखा कि आवंटी को अनुचित लाभ प्रदान किया गया जिसकी चर्चा निम्नांकित प्रस्तरों में की गयी है।

- दो निकटवर्ती सेक्टरों के भूखण्डों को जोड़ने के उद्देश्य से महायोजना सड़क सं0 2 के नीचे अन्डरपास के निर्माण एवं शुद्ध रूप से मेट्रो स्टेशन के प्रयोग हेतु 2500 वाहनों के लिए पार्किंग के निर्माण की दो विशिष्ट शर्ते पट्टा विलेख में शामिल की गयीं थीं। हालाँकि ये दोनों शर्तें पूरी नहीं की गई जिससे कि प्रस्तावित सिटी सेन्टर हेतु समीप के दो अलग–अलग भूखण्डों, जो कि दो भिन्न सेक्टरों की सड़क द्वारा विभाजित थे, उपलब्ध कराने का उद्देश्य विफल हुआ।

- भूखण्ड दो सेक्टरों के क्षेत्र (25–ए एवं सेक्टर 32) को मिलाकर बनाया गया, जिनके बीच से महायोजना सड़क सं0 2 गुजर रही थी। अग्रेतर, दो पार्क एवं एक हरित पट्टी का क्षेत्र भी भूमि में शामिल था जिससे कि भूखण्ड का निर्माण किया गया था। चूंकि दोनों भूखण्ड आपस में लगे हुए नहीं थे अतः दो भिन्न सेक्टरों की भूमि जो कि एक सड़क द्वारा विभाजित थी, को मिलाया जाना गम्भीर अनियमितता था।

- वेव इन्फ्राटेक परियोजना को निष्पादित करने में असफल रहा और उसने सरकार की प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी (पीएसपी) के अन्तर्गत भूमि का एक भाग समर्पित किया (दिसम्बर 2016) एवं प्रारम्भिक आवंटन 6,18,952.75 वर्ग मीटर भूमि मे से 1,64,821.13 वर्गमीटर भूमि आवंटी को आवंटित की गयी। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि नोएडा ने 1,08,421.13 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन देयों के भुगतान न करने के कारण निरस्त कर दिया (फरवरी 2021)।

संबंधित प्रकरण नोएडा द्वारा स्थापित समस्त प्रक्रियाओं को दरकिनार करते हुए आवंटन करने की ओर इंगित करता है। निकटवर्ती आवंटन हेतु विशेष व्यवस्थाएं बनाई गईं, दो सेक्टरों को मिलाया गया एवं दो पार्क एवं हरित पट्टी को भूखण्ड क्षेत्र में शामिल किया गया। नोएडा द्वारा आवंटन पश्चात की शर्तों का अनुपालन भी सुनिश्चित नहीं किया गया। उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि आवंटी को अनुचित लाभ प्रदान किए गए।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि भूमि की अवस्थिति की वजह से कुछ विशेष प्रावधान योजना को व्यवहारिक रूप से सुगम बनाने के लिए किये गये थे।

उत्तर लेखापरीक्षा की बात की पुष्टि करता है कि चयनित आवंटी को विशेष सुविधाएं स्थापित नियमों के अधिक्रमण में प्रदान किये गये थे।

अवरोधों को हटाये बिना भूखण्ड का आवंटन एवं पुर्नस्थापना आवेदन पर निष्क्रियता के परिणामस्वरूप आवंटी को पीएसपी लाभ प्रदान करना

आवंटित भूखण्ड बाधा रहित न होने के परिणामस्वरूप ₹ 13.12 करोड़ की हानि हुई।

5.2.7.3 विवरणिका शर्तों के अनुच्छेद वाई–3 में प्रावधान है कि यदि किसी "फोर्स मेजर" अथवा नोएडा के नियन्त्रण से बाहर की किसी परिस्थितिवश, नोएडा आवंटन करने में अथवा आवंटित भूखण्ड का कब्जा हस्तगत करने में अक्षम रहता है तो सम्पूर्ण अग्रिम धनराशि एवं/अथवा जमाएं, जैसी भी स्थिति हो, नोएडा की प्रचलित नीतियों के अनुसार, बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

- न्यायालय में विचाराधीन एक भूखण्ड संख्या एल–2ए/18 के आवंटन हेतु एक योजना सं0 2008–09 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड III) 22 नवम्बर 2008 से 12 दिसम्बर 2008 तक लायी गयी थी। 19 दिसम्बर 2008 को लगायी गयी उच्चतम निविदा के आधार पर एक वेव ग्रुप कम्पनी, मैसर्स फ्लोरा एंड फाउना हाउसिंग एंड

लैण्ड डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड का चयन हुआ। पूर्व आवंटी[11] द्वारा मौजूदा याचिका वापस लेने के उपरांत, 19 मई 2010 को आवंटन पत्र जारी किया गया। आवंटन दर 2008–09 की निविदा दरों पर आधारित थी। इस प्रकार, नोएडा ने ऐसी परिसम्पत्ति जो न्यायालय में विचाराधीन थी, को परिसम्पत्ति में शामिल करने की अनुचित जल्दबाजी दिखाई। इसके अलावा, जैसा कि ऊपर वर्णित है, विवरणिका की शर्त संख्या वाई 3 के अनुसार इसने आवंटन धनराशि वापस करने की शक्ति का उपयोग नहीं किया। इस प्रकार 2010–11 में 2008–09 की दरों में आवंटन के परिणामस्वरूप नोएडा को ₹ 13.12 करोड़[12] की हानि हुई।

नोएडा ने अपने उत्तर में, लेखापरीक्षा की आपत्ति स्वीकार की कि भूखण्ड का आवेदन तब होना चाहिए जब वह अवरोध रहित हो एवं बताया (सितम्बर 2020) कि एसीईओ ने प्रकरण का अग्रेतर परीक्षण किया एवं भविष्य में योजना में केवल भौतिक सत्यापन में पाये गये अवरोधमुक्त भूखण्ड को ही शामिल किये जाने की संस्तुति की है।

तथ्य पुष्टि करते हैं, कि विवरणिका शर्तों का अनुपालन नहीं करने से नोएडा को हानि हुई जिसके लिए कोई उत्तरदायित्व निश्चित नहीं किए गए थे।

- दिसम्बर 2016 में, उत्तर प्रदेश सरकार ऐसे आवंटियों हेतु, जिन्होंने परियोजना प्रारम्भ कर दी परन्तु इसे निष्पादित करने में अक्षम थे, को भूखण्ड के आंशिक समर्पण का विकल्प देने हेतु एक प्रोजेक्ट सेटलमेंट पालिसी (पीएसपी) लाई जिसमे ऐसे प्रकरणों में जमा किये गये प्रीमियम की 15 प्रतिशत धनराशि जब्त करनी थी एवं शेष 85 प्रतिशत प्रीमियम की धनराशि के समतुल्य मूल आवंटन दर पर आनुपातिक भूमि आवंटित किया जायेगा एवं मूल आवंटन दर पर पूरी तरह से भुगतान किया जायेगा। यदि बिल्डर भूखण्ड पर तृतीय पक्षकार के अधिकार के कारण अतिरिक्त भूमि चाहता है तो उसे अतिरिक्त भूमि वर्तमान प्रचलित दर पर आवंटित होगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि ₹ 91.99 करोड़ की बकाया राशि लम्बित होने के कारण उपर्युक्त भूखण्ड (एल–2ए/18, मैसर्स फ्लोरा एंड फाउना हाउसिंग एंड लैण्ड डेवलपमेण्ट प्राइवेट लिमिटेड) का आवंटन 24 जुलाई 2015 को नोएडा द्वारा निरस्त किया गया था, आवंटी ने भूखण्ड के पुर्नस्थापना के लिए आवेदन किया (22 अक्टूबर 2015) परन्तु नोएडा द्वारा इस आवेदन पर कोई कार्यवाही नही की गयी। इस सम्बंध में नोएडा द्वारा जारी (अक्टूबर 2004) वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीतियाँ एवं प्रक्रियाएँ (मैनुअल) यह प्रावधान करती है कि पुनर्स्थापना प्रार्थना पत्र पर अस्वीकृती/स्वीकृती का निर्णय एक माह के अन्दर सीईओ के स्तर पर या उनके द्वारा अधिकृत किसी अन्य स्तर के अधिकारी द्वारा दिया जाना चाहिए।

तत्पश्चात आवंटी ने पीएसपी के अन्तर्गत जनवरी 2017 में भूखण्ड के आंशिक समर्पण हेतु आवेदन किया। नोएडा ने 28 जून 2018 को इसे पीएसपी के अन्तर्गत मंजूरी इस निर्देश के साथ दी कि पुनर्स्थापना शुल्क जमा किये जायें। आवंटी ने 2,536 वर्गमीटर भूमि समर्पित की एवं 3,525 वर्गमीटर भूमि पूर्ण भुगतान मानते हुए पुनः आवंटित कर दी गई। इसके पश्चात, नोएडा ने 10,798.80 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन तृतीय पक्षकार (अधिकार) के दायित्व को पूरा करने के लिए ₹ 1,86,000 प्रति वर्ग मीटर की दर से अनुमोदित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि पीएसपी केवल मौजूदा आवंटियों के लिए ही उपलब्ध थी न कि निरस्त भूखण्डों के आवंटियो हेतु। जबकि नोएडा के पुनर्स्थापना आवेदन पर मैनुअल में

---

[11] यह भूखण्ड पूर्व में जीएसआर ग्रेनाइट प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित हुआ था पर बकाया के कारण निरस्त कर दिया गया। जीएसआर ग्रेनाइट प्राइवेट लिमिटेड इस शर्त पर पुनः आवंटन को सहमत हुआ कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय का अंतिम निर्णय बाध्यकारी होगा।

[12] उसी सेक्टर में एवं उसी आवंटी को जून 2010 में आवंटित भूखण्ड से तुलना करने पर।

निर्धारित एक माह में निर्णय लेने में असफल रहने के कारण आवंटी को पीएसपी सुविधा प्रदान की।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि नोएडा के प्रस्ताव पर सरकार ने पीएसपी एग्ज़िट पालिसी कम रीलीफ पैकेज के रूप में पेश किया था। आवंटी ने पीएसपी के खण्ड 4(सी) के अन्तर्गत राहत का आग्रह किया था जिसमे उन आवंटियों को भूखण्ड के आंशिक समर्पण हेतु अनुमन्य किया गया था जिन्होंने परियोजना प्रारम्भ कर दी थी परन्तु इसे निष्पादित करने में असमर्थ थे। यह भी कहा गया, कि प्रकरण को स्थायी समिति में भी रखा गया था एवं समिति ने वित्त विंग, नियोजन विंग, वर्क सर्किल एवं विधिक विंग की टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए आंशिक समर्पण हेतु आवेदन पत्र को स्वीकार करने की अनुशंसा की थी। नोएडा ने आगे कहा कि चूंकि इस भूखण्ड पर तृतीय पक्षकार के अधिकार निर्मित किये गये थे अतः यद्यपि कि भूखण्ड निरस्त चल रहा था परन्तु परियोजना को पूरा किया जाना एवं क्रेताओं को फ्लैट्स हस्तगत करना आवश्यक था। इस प्रकार, यह भूखण्ड इस उद्देश्य से पुनर्स्थापना किया जाना आवश्यक था ताकि बिल्डर इस भूखण्ड पर परियोजना को पूर्ण करने का अधिकार प्राप्त कर सके।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि आवंटी देयों को जमा करने में असफल रहा और भूखण्ड 24 जुलाई 2015 को निरस्त कर दिया गया था। पीएसपी केवल विद्यमान आवंटियों के लिए थी, न कि निरस्त आवंटनों के लिए। हालाँकि, नोएडा के एक माह की निर्धारित समय सीमा के अन्दर पुर्नस्थापना के आवेदन पर निर्णय लेने में विफलता के कारण आवंटी को पीएसपी लाभ प्रदान किया गया।

नमूना प्रकरण में उपर्युक्त लेखापरीक्षा अवलोकन के आधार पर यह संस्तुति की जाती है कि नोएडा को ऐसे सभी प्रकरणों की समीक्षा करनी चाहिए जिससे कि पुनर्स्थापना आवेदन पर निर्णय न लेने के कारण निरस्त भूखण्ड पर पीएसपी योजना का लाभ आवंटी को दिया गया।

कोई भी किस्त न जमा किये जाने के बावजूद आवंटन का निरस्तीकरण नहीं किया जाना

नौ वर्षों तक कोई भी किस्त जमा न करने के बावजूद भूखण्ड निरस्त नहीं किया गया तथा ₹ 55.63 करोड़ की आवंटन धनराशि भी जब्त नहीं की गयी। लेखापरीक्षा द्वारा इंगित करने पर नोएडा ने भूखण्ड निरस्त कर दिया एवं जमाराशि जब्त कर ली।

5.2.7.4 विवरणिका के प्रावधानो के अनुसार, आवंटन के 90 दिनों के भीतर आवंटन धनराशि जमा की जानी होती है, एवं 14 प्रतिशत दण्ड ब्याज पर आगे अधिकतम 120 दिनों तक समय वृद्वि अनुमन्य थी। विवरणिका में यह भी प्रावधान है कि आवंटन के 180 दिनो के भीतर पट्टा विलेख निष्पादित की जानी होती है अन्यथा उसके बाद कुल प्रीमियम का पाँच प्रतिशत प्रतिवर्ष का दण्ड भारित होगा। अग्रेतर, यदि आवंटन के 30 दिनों के पश्चात भूखण्ड समर्पित किया जाता है तो कुल जमा धनराशि अथवा कुल प्रीमियम का 30 प्रतिशत, जो भी कम हो, जब्त कर लिया जायेगा एवं शेष धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

एक वाणिज्यिक भूखण्ड (सीसी–04, सेक्टर 32 माप 50,000 वर्गमीटर) मैसर्स लॉजिक्स बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड को कुल प्रीमियम धनराशि ₹ 556.25 करोड़ में 28 मार्च 2011 को आवंटित किया गया। बोर्ड के निर्णय (25 नवम्बर 2011 को हुई 175वीं बैठक) के दृष्टिकोण से आवंटी को आवंटन धन जमा करने हेतु समय वृद्वि (31 जनवरी 2012) प्रदान की गई एवं भविष्य में समय से भुगतान करने की एक अन्डरटेकिंग आवंटी को देनी थी। आवंटी ने अन्डरटेकिग नही दी एवं पट्टा विलेख हेतु जाँच सूची[13] की मांग की जबकि उसने कोई भी मोरोटोरियम किश्त जमा नहीं कराया था। परिणामस्वरूप, पट्टा विलेख निष्पादित नही किया गया।

[13] यह प्रपत्रो/औपचारिकताओं की एक सूची है जो कि पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व अपेक्षित है।

देयों के न जमा किये जाने एवं पट्टा विलेख निष्पादित न किये जाने के बावजूद, आवंटी को नियमितीकरण के कई अवसर दिये गये। भूखण्ड के निरस्तीकरण एवं आवंटन धनराशि को जब्त करने हेतु कोई कार्यवाही नही की गई। जब भूखण्ड के निरस्तीकरण एवं सम्पूर्ण जमा राशि को जब्त करने का प्रस्ताव सीईओ के समक्ष रखा गया (28 फरवरी 2018) तो सीईओ, नोएडा ने आवंटी को भूखण्ड के समर्पण हेतु विवरणिका के क्लॉज के सम्बन्ध में जानकारी देने हेतु निर्देशित किया (6 मार्च 2018)। तत्पश्चात, आवंटी ने भूखण्ड समर्पण के लिए आवेदन (सितम्बर 2017) किया तथा अबतक की जमा आवंटन धनराशि वापस करने की मांग की जिसपर कोई भी निर्णय नहीं लिया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने ₹ 55.63 करोड आवंटन धनराशि जब्त नहीं की एवं भूखण्ड के निरस्तीकरण/समर्पण हेतु कोई कार्यवाही नही की (सितम्बर 2020)। परिणामस्वरूप, ₹ 795 करोड़[14] की भूमि आवंटी के पास ही रही। इसके विपरीत यह देखा गया कि आवंटी को हरित पट्टी एवं नोएडा की 20,000 वर्ग मीटर भूमि पर अतिक्रमण हेतु नोटिस जारी किया गया। आगे की कोई कार्यवाही अथवा दण्ड राशि की वसूली की स्थिति लेखापरीक्षा को प्रदान किए गये अभिलेखों में उपलब्ध नहीं थे। इस प्रकार, सम्बंधित प्रकरण में आवंटी को प्रत्येक स्तर पर अनुचित लाभ अनुमन्य किए गए तथा भूखण्ड के निरस्तीकरण/समर्पण एवं जमा कुल धनराशि के जब्तीकरण के स्थान पर नौ वर्षों से अधिक व्यतीत हो जाने के पश्चात भी सितम्बर 2020 तक कोई कार्यवाही नही की गई। नोएडा, विवरणिका के नियम एवं शर्तो के विपरीत एवं बोर्ड के निर्णय के बावजूद कार्यवाही करने में असफल रहा।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि माननीय उच्च न्यायालय ने तृतीय पक्षकार के अधिकार निर्मित करने पर स्थगन कर रखा है (जनवरी 2013) एवं प्रकरण अभी भी लम्बित था। हालाँकि नियमों के अनुसार, जल्द ही भूखण्ड निरस्त किया जायेगा।

उत्तर स्वीकार्य नही है, क्योंकि माननीय उच्च न्यायालय ने अपने आदेश में कहा था कि तृतीय पक्षकार अधिकार प्रतिवादी द्वारा निर्मित नही किये जाने पर स्थगन प्रदान किया एवं भूखण्ड के निरस्तीकरण एवं देयों की वसूली पर रोक नहीं लगाई थी। अग्रेतर, जैसा कि विधि विंग ने संस्तुति किया (मार्च 2018) था कि निरस्तीकरण में कोई विधिक आशय नहीं है। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि नोएडा ने इस भूखण्ड के आवंटन को निरस्त कर दिया (मार्च 2021) एवं आवंटी द्वारा जमा धनराशि जब्त कर ली। इस प्रकार, नोएडा की ओर से अक्रियाशीलता दिखाई गई एवं आवंटी की अनुचित तरफदारी की गई, ₹ 795 करोड़ मूल्य की भूमि भी आवंटी के पास नौ वर्षों से ज्यादा के लिए रही तथा परिसम्पत्ति पर कोई विकास नही हुआ।

आवंटन सम्बंधी आपत्तियाँ

5.2.8 वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन में देखी गयी कमियाँ एवं साथ ही साथ स्थापित नियम एवं शर्तों की चर्चा नीचे की गयी है:

निर्धारित मापदण्डों को पूर्ण न कर पाने वाली इकाइयों को आवंटन

5.2.8.1 नोएडा में वाणिज्यिक भूखण्डों की नीलामी प्रक्रिया में दो चरण की निविदा जिसमें तकनीकी निविदा एवं वित्तीय निविदा आमंत्रित की जाती है, शामिल है। तकनीकी निविदा, तकनीकी अर्हतांए समाहित करती थीं, जो कि बोलीदाताओं द्वारा सम्पादित किये जाने वाली परियोजनाओं के आकार के अनुसार थी एवं वित्तीय अर्हता न्यूनतम नेट वर्थ, साल्वेंसी एवं टर्नओवर को संतुष्ट करने से सम्बंधित थीं। विवरणिका में प्रावधान था कि केवल तकनीकी रूप से उत्तीर्ण बोलीदाताओं की ही वित्तीय निविदा

[14] वर्ष 2019–20 के लिए, बी श्रेणी सेक्टर के लिए ₹ 1.59 लाख प्रति वर्गमीटर की लागू दर से ।

खोली जायेगी। इस प्रकार, ऐसे आवेदनकर्ताओं, जो तकनीकी अर्हता उत्तीर्ण नहीं करते, उनकी निविदा नहीं खोली जानी चाहिए।

लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित प्रकरणों में देखा कि, यद्यपि बोलीदाता निर्धारित नियमों को संतुष्ट करने में असफल रहें लेकिन नोएडा प्रस्तुत अभिलेखों का मूल्यांकन करने में असफल रहा एवं स्पष्ट कमियों के बावजूद भूखण्ड आवंटित किये।

प्रथम दृष्टया अयोग्य इकाइयों को आवंटन

₹ 1680.93 करोड़ मूल्य के 1,43,250 वर्ग मीटर भूखण्ड उन कंसोर्टियम को आवंटित किए गए जो प्रथम दृष्टया तकनीकी अर्हता को पूर्ण करने में विफल रहे।

5.2.8.2 वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों को आवंटन हेतु विभिन्न विवरणिकाओं में दी गई शर्तों के अनुसार पिछले तीन लेखांकन वर्षों में रियल एस्टेट कार्यकलापो से न्यूनतम कुल ₹ 200 करोड़ का टर्नओवर आवश्यक था। रियल एस्टेट विकास एवं निर्माण कार्यों में भूमि विकास/हाउसिंग/प्रमाणिक वास्तविक भूमि पर कॉलोनाइजिंग कार्य/वाणिज्यिक/आईटी/आईटीईएस परियोजना विकास सम्मिलित था (मात्र रियल एस्टेट में व्यापार को छोड़कर)। इस प्रकार, इन अर्हताओं को पूर्ण न कर पाना बोलीदाता को अयोग्य ठहराती है। हालाँकि उपर्युक्त प्रावधान के विपरीत, लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित तीन आवंटन के परीक्षण जाँच प्रकरणों में देखा कि ऐसी इकाइयों को भी आवंटन किये गये, जो कि रियल एस्टेट कार्यकलापों में टर्नओवर नहीं रखती थीं जैसा कि **तालिका 5.2.3** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.2.3: ऐसी इकाइयों का विवरण जो अपेक्षित न्यूनतम टर्नओवर की कमी के कारण अयोग्य थीं

क्र0 सं0	भूखण्ड सं. आंवटी का नाम क्षेत्रफल, आवंटन की तिथि	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	कंसोर्टियम संघटकों का नाम	तकनीकी निविदा में दर्शाया गया टर्नओवर (₹ करोड़ में)	बोलीदाता के तुलन पत्र के अनुसार टर्नओवर (गतिविधि)	रियल एस्टेट गतिविधियों से वास्तविक टर्नओवर (₹ करोड़ में)
1.	ए–1/124, मैसर्स लॉजिक्स रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड, (कंसोर्टियम) 64,550 वर्गमीटर 21 दिसम्बर 2010	841.41	मैसर्स आईटी इन्फ्रा सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड (पाँच प्रतिशत)	94.92	किराया, प्राप्तियाँ, अन्य व्यावसायिक प्राप्तियाँ	0
			मैसर्स वी.सी. सॉल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड (25 प्रतिशत)	103.89	शुल्क एवं सेवाएँ, निर्माण एवं पर्यवेक्षण, प्रभार, विक्रय	0
			मैसर्स लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड (40 प्रतिशत)	32	किराया, व्यावसायिक प्राप्तियाँ	0
			मैसर्स नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड (पाँच प्रतिशत)	40.82	किराया, सेवाएँ एवं मरम्मत प्रभार तथा अन्य आय	0
			मैसर्स लॉजिक्स बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड (25 प्रतिशत)	0	शून्य	0
2.	सी–03/105, मैसर्स लॉजिक्स एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, (कंसोर्टियम) 28,700 वर्गमीटर, 23 जून 2010	283.27	मैसर्स आईटी इन्फ्रा सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड (10 प्रतिशत)	94.92	किराया प्राप्तियाँ, अन्य व्यावसायिक प्राप्तियाँ	0
			मैसर्स वी.सी. सॉल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड (10 प्रतिशत)	107.02	शुल्क एवं सेवाएँ, निर्माण एवं पर्यवेक्षण, प्रभार, विक्रय	0
			मैसर्स लॉजिक्स	32	किराया,	0

क्र0 सं0	भूखण्ड सं. आंवटी का नाम क्षेत्रफल, आवंटन की तिथि	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	कंसोर्टियम संघटकों का नाम	तकनीकी निविदा में दर्शाया गया टर्नओवर (₹ करोड़ में)	बोलीदाता के तुलन पत्र के अनुसार टर्नओवर (गतिविधि)	रियल एस्टेट गतिविधियों से वास्तविक टर्नओवर (₹ करोड़ में)
			सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड (45 प्रतिशत)		व्यावसायिक प्राप्तियाँ	
			मैसर्स नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड (10 प्रतिशत)	40.7	किराया, सेवाएँ एवं मरम्मत प्रभार तथा अन्य आय	0
			मैसर्स लॉजिक्स रियलटर्स प्राइवेट लिमिटेड (25 प्रतिशत)	0	शून्य	0
3.	सीसी–04/32, मैसर्स लॉजिक्स बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड, (कंसोर्टियम) 50,000 वर्गमीटर, 28 मार्च 2011	556.25	आईटी इन्फ्रा सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड (पाँच प्रतिशत)	94.92	किराया, प्राप्तियाँ, अन्य व्यावसायिक प्राप्तियाँ	0
			वी.सी. सॉल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड (25 प्रतिशत)	103.89	शुल्क एवं सेवाएँ, निर्माण एवं पर्यवेक्षण, प्रभार, विक्रय	0
			लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड (35 प्रतिशत)	32	किराया, व्यावसायिक प्राप्तियाँ	0
			नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड (पाँच प्रतिशत)	40.66	किराया, सेवाएँ एवं मरम्मत प्रभार तथा अन्य आय	0
			लक्ष्मी कंस्ट्रक्शन्स (पाँच प्रतिशत)	15.53	संविदा प्राप्तियां एवं अवशेष बिक्री	0
			लॉजिक्स डेवलपर्स एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (25 प्रतिशत)	0	प्रस्तुत नहीं किया गया	0

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

जैसा कि **प्रस्तर 5.2.3** से स्पष्ट है कि नोएडा ने ₹ 1680.93 करोड़ मूल्य की 1,43,250 वर्गमीटर भूमि का आवंटन तीन कंसोर्टियम को कर दिया गया, जो कि भूमि के आवंटन हेतु योग्य नहीं थे। रियल एस्टेट गतिविधियों से टर्नओवर न होने के कारण इन इकाइयों को तकनीकी निविदा चरण पर ही अयोग्य कर देना चाहिए था परन्तु मूल्यांकन में अनुचित लाभ के कारण, उन्हें भूखण्ड आवंटित किया गया। यह उल्लेखनीय है कि तकनीकी निविदा को सम्मिलित करते हुए आवेदन पत्र यूपिको द्वारा जांचे गये थे, एवं इसके पश्चात बोलियां, भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा मूल्यांकित की गई थीं लेकिन यह दोनो ही निविदाओं में प्रस्तुत किये गये अभिलेखों का मूल्यांकन करने में असफल रही एवं अर्हता न पूर्ण कर पाने वाले आवेदनकर्ताओं को भूखण्ड आवंटन किया जो स्पष्ट रूप से अनुचित लाभ प्रदान किये जाने को प्रदर्शित करती है। प्रकरण भूखण्ड आवंटन समिति की जिम्मेदारी के साथ काम करने की कमी की ओर इंगित करता है जिनपर बहुमूल्य परिसम्पत्तियों के आवंटन के संस्तुति का उत्तरदायित्व था।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा के आशय को स्वीकार किया एवं बताया (सितम्बर 2020) कि नोएडा की आन्तरिक समिति ने प्रकरण का परीक्षण किया एवं देखा

कि विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार, रियल एस्टेट एवं निर्माण गतिविधियों का अनुभव आवश्यक था। आवंटन की नियम एवं शर्तों को बनाने, तकनीकी निविदा का मूल्यांकन एवं निविदाओं को खोलने इत्यादि के लिए यूपिको उत्तरदायी थी और नोएडा इन विषयों में यूपिको पर निर्भर था। नोएडा के कर्मचारियों ने यूपिको के प्रतिवेदन पर भरोसा जताते हुए उसी आधार पर आवंटन किये। रियल एस्टेट कार्यकलाप का अनुभव अनिवार्य था एवं इसकी अनुपस्थिति एक गम्भीर गलती है। अभिलेखों के परीक्षण में रियल एस्टेट कार्यकलापों के समर्थन में कोई दस्तावेज नहीं पाया गया। आवंटी से स्पष्टीकरण प्राप्त करने के पश्चात इस विषय में जिम्मेदारी निर्धारित की जायेगी।

उत्तर से यह स्पष्ट है, कि आवंटन अयोग्य इकाइयों को किये गये। नोएडा ने लेखापरीक्षा के तथ्यों को स्वीकार किया एवं प्रकरण में जिम्मेदारी निर्धारित करने का आश्वासन दिया। आगे, यह इंगित करना आवश्यक है कि अस्वीकृत निविदाताओं की तकनीकी निविदा को लेखापरीक्षा को परीक्षण हेतु प्रस्तुत नहीं किया गया। सरकार को, उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत एवं लेखापरीक्षा परिणाम की स्वीकारोक्ति के आधार पर सम्बंधित दोषी अधिकारियों पर कार्यवाही करनी चाहिए।

रेलेवेन्ट सदस्य का आवंटन पश्चात बहिर्गमन

जिस महत्वपूर्ण सदस्य ने तकनीकी योग्यता पूर्ण करने में सर्वाधिक योगदान दिया था वह परियोजना से बहिर्गमन कर गया परिणामस्वरूप परियोजना का स्वामित्व अन्यथा अयोग्य सदस्यों के हाथों में चला गया।

5.2.8.3 नोएडा के विवरणिका में उल्लिखित नियम एवं शर्तें कंसोर्टियम के पक्ष में आवंटन की अनुज्ञा देती हैं। कंसोर्टियम आधारित निविदा के द्वारा, कम्पनियों का एक संगठन जो स्रोतों के एकत्रीकरण में सक्षम है, एक एकल इकाई के रूप में निविदा करने हेतु अधिक सक्षम है। तथापि, कंसोर्टियम के सदस्यों के कार्यकाल और भूमिकाओं और जिम्मेदारियों के सम्बंध में शर्तें लचीली थी नोएडा इन शर्तों में ढील देता रहा (जैसा कि **प्रस्तर 5.1.6.9** में विस्तृत विवरण है)। लेखापरीक्षा ने देखा कि व्यवहार में इन कम्पनियों ने कंसोर्टियम प्रणाली का दुरूपयोग किया।

केस स्टडी

नेट वर्थ की कसौटी को पूर्ण करने में मदद करने वाले सदस्य का बहिर्गमन

योजना सं. 2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड– IV) के अन्तर्गत मैसर्स विस्तार कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड सं0 सी 01/98), के नेतृत्व वाली कंसोर्टियम को किये गये एक आवंटन (21 दिसम्बर 2010) में, विवरणिका में दी गई अर्हता के अनुसार, भूखण्ड के लिए निविदा हेतु आवश्यक न्यूनतम नेट वर्थ ₹ 80 करोड़ था। यह देखा गया कि कंसोर्टियम संघटकों के नेट वर्थ निम्नवत थेः

संघटकों के नाम	अंश प्रतिशत	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)
मैसर्स विस्तार कंसट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	55	3.09
थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	25	14.90
मैसर्स एडवांस ई–ग्राफिक्स कैम्प लॉजिक्स सॉल्युशंस प्राइवेट लिमिटेड	15	प्रस्तुत नहीं किया गया
मैसर्स जैकसन लिमिटेड	5	251.84

इस प्रकार, नेट वर्थ अर्हता मुख्यतः मैसर्स जैकसन लि0 के साख के आधार पर कंसोर्टियम योग्य हुआ। तथापि, यह पाया गया कि बाद में, आवंटन के 13 माह के अन्दर, मैसर्स जैकसन लिमिटेड परियोजना से निकल गया (8 जनवरी 2012) और उनकी अंशधारिता मैसर्स थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा ले ली गयी। जैसा कि जिस सदस्य ने आवंटन योग्यता पूर्ण करने में सर्वाधिक योगदान दिया था वह आवंटन पूर्ण होते ही भूमि/परियोजना से प्रस्थान कर गया और परियोजना उन कम्पनियों के लिए छोड़ दिया जो स्वयं ही अर्हता पूर्ण करने में असमर्थ थे।

इसी प्रकार, नीचे सूचीबद्ध तीन अन्य प्रकरणों में, आवंटन योग्यता में जिन सदस्यों ने सर्वाधिक योगदान दिये थे, वे आवंटन प्रक्रिया पूर्ण होते ही परियोजना से निकल गये एवं भूमि/परियोजना उन कम्पनियों को हस्तगत कर दी गयी जो स्वयं ही अर्हता पूर्ण करने में असमर्थ थी जैसा कि नीचे **तालिका 5.2.4** में दर्शाया है।

तालिका 5.2.4: रेलेवेन्ट सदस्य का आवंटन पश्चात प्रस्थान का विवरण

क्र0 सं0	भूखण्ड सं. एवं आवंटी	आवंटन की तिथि	कंसोर्टियम सदस्य	कंसोर्टियम सदस्यों की अंशधारिता (प्रतिशत)	कंसोर्टियम सदस्यों द्वारा पूर्ण किये गये मापदण्ड	योग्यता मापदण्ड	बहिर्गमन की तिथि	टिप्पणी
1.	सी–1/44 माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लिमिटेड (कंसोर्टियम)	26.03.2010	माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लिमिटेड	90	दावा नहीं किया	रियल एस्टेट कार्यकलापों से ₹ 200 करोड़ का टर्नओवर	बहिर्गमन नहीं किया	
			थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	10	₹ 333.35 करोड़		31.03. 2010	पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व ही योजना से बहिर्गमन कर गया।
2.	सी–171/15, एआईएमएस सान्या डेवलपर्स (कंसोर्टियम)	29.11.2011	एआईएमएस सान्या डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	55	दावा नहीं किया	रियल एस्टेट कार्यकलाप से ₹ 200 करोड़ का टर्नओवर	बहिर्गमन नहीं किया	
			सेवन आर होटल्स प्राइवेट लिमिटेड	40	दावा नहीं किया		बहिर्गमन नहीं किया	
			एबीए बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	5	₹ 399.05 करोड़		07.02 2012	पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व ही योजना से बहिर्गमन कर गया।
3.	ए–1/124 लॉजिक्स रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (कंसोर्टियम)	21.12.2010	आईटी इन्फ्रा सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	5	₹ 0.06 करोड़ वर्ग फीट	न्यूनतम दो रियल एस्टेट परियोजनाओं में न्यूनतम 10 लाख वर्गफीट का कुल निर्माण	11.04.2011	पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व ही योजना से बहिर्गमन कर गया।
			वी.सी. सॉल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड	25	-		बहिर्गमन नहीं किया	
			लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड	40,	-		बहिर्गमन नहीं किया	
			नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	5	₹ 0.14 करोड़ वर्ग फीट		11.04.2011	पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व ही योजना से बहिर्गमन कर गया।
			लॉजिक्स बिल्ड कॉन प्राइवेट लिमिटेड	25	-		बहिर्गमन नहीं किया	

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

उपरोक्त तालिका से स्पष्ट है कि कम्पनी जिसके साख पर कंसोर्टियम ने अर्हता पूर्ण की, आवंटन के पश्चात पाँच दिनों से चार माह की अल्प अवधि के अन्दर वह कम्पनियां, जिनकी सूचना उपलब्ध कराई गई थी, बाद में परियोजना से बहिर्गमन कर गयी। इस प्रकार, आवंटित भूमि का स्वामित्व उन संघटकों को स्थानांतरित हो गया जो स्वयं में योग्यता परिपूर्ण करने में अक्षम थी। इससे अन्य अयोग्य कम्पनियाँ भी 1,54,136 वर्ग मीटर माप की जमीन संचित करने में सफल रही। यह भी स्पष्ट है कि इन विद्यमान सदस्यों की, सम्बंधित कंसोर्टियम में 10 प्रतिशत से अधिक अंशधारिता नहीं थी। उपरोक्त विश्लेषण से स्पष्ट है कि इन सदस्यों ने अपने साख (प्रोफाइल) को उधार देकर आवंटन को सुविधापूर्ण बनाने हेतु कंसोर्टियम में भागीदारी की और उसके पश्चात एसपीसी से बहिर्गमन कर गये। उपरोक्त तालिका से यह निष्कर्ष भी निकाला जा सकता है कि प्रोफाइल उधार देने की यह प्रथा नोएडा में काफी अधिक प्रचलित थी।

उपरोक्त चार आवंटन प्रकरणों में यह देखा गया कि आवंटन के पश्चात आठ वर्षों से अधिक व्यतीत हो जाने के पश्चात भी कोई भी भूखण्ड कार्यात्मक नहीं हो सका, जैसा कि **तालिका 5.2.5** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.2.5: रेलेवेन्ट सदस्य का आवंटन पश्चात बहिर्गमन का विवरण

क्र0 सं0	भूखण्ड सं0	आवंटी का नाम	परियोजना की स्थिति	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	आवंटन प्रीमियम (₹ करोड़ में)	बकाया (₹ करोड़ में)
1	सी–01/98	मैसर्स विस्तार कंसट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	नक्शा स्वीकृत नहीं	22,136	219.70	572.62
2	सी–1/44	माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लिमिटेड	नक्शा स्वीकृत नहीं	42,150	428.67	1,105.06
3	सी–171/15	एआईएमएस सान्या डेवलपर्स	नक्शा जनवरी 2019 में स्वीकृत	25,300	382.03	404.27
4	ए–1/124	लॉजिक्स रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	नक्शा स्वीकृत नहीं	64,550	841.41	1,658.85
कुल				**1,54,136**	**1,871.81**	**3,740.80**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

उपरोक्त से, यह देखा जा सकता है कि आज की तिथि में, ऊपर की समस्त परियोजनाएं अपूर्ण[15] हैं जिससे नोएडा एवं क्रेता के हितों पर विपरीत प्रभाव पड़े ₹ 1,871.81 करोड़ के आवंटन मूल्य के विरूद्ध ₹ 3,740.80 करोड़ (ब्याज एवं लीज रेन्ट सहित) के बकाया हैं।

ऊपर के समस्त प्रकरणों में, यह स्पष्ट है, कि नोएडा कोई ऐसी शर्त निर्धारित करने में असफल रहा कि जिससे कि कम्पनियों के समूह एक न्यूनतम अवधि तक परियोजना पूर्ण करने के लिए कंसोर्टियम में संयुक्त रूप से संगठित रहें। इसने निविदाकारों को अर्हता पूर्ण करने हेतु कंसोर्टियम बनाने एवं एक बार औपचारिक अनुमोदन हो जाने पर परियोजना के निष्पादन पर कोई ध्यान दिये बिना बहिर्गमन करने योग्य बनाया और नोएडा इन बहिर्गमन पर एक मूक दर्शक बना रहा।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा की बात स्वीकार की एवं बताया (सितम्बर 2020) कि नोएडा की आन्तरिक समिति ने प्रकरण का परीक्षण किया और पाया कि तकनीकी अर्हता की तब कोई भी प्रासंगिकता नहीं है जब रेलेवेन्ट सदस्य[16], जिसकी साख का प्रयोग किया गया था, आवंटन के बाद परियोजना से बहिर्गमन कर जाता है। अतः

[15] सितम्बर/नवम्बर 2020 को।

[16] रेलेवेन्ट सदस्य का तात्पर्य लीड सदस्य को छोड़कर, जिसके पास अधिकांश अंशधारिता होती है, ऐसे सदस्यों से है जिनकी कंसोर्टियम में अल्प अंशधारिता होती है।

विवरणिका में यह इस हद तक एक कमी थी। आवंटन प्रक्रिया में कमियों के लिए यूपिको के विरूद्ध कार्यवाही की अनुशंसा की जा रही है। अग्रेतर, भविष्य की योजनाओं कि विवरणिका में, ऐसे प्रसंगिक सदस्य जिसकी साख को तकनीकी योग्यता प्राप्त करने में प्रयोग किया गया था, उस प्रसंगिक सदस्य के बहिर्गमन पर रोक से सम्बंधित एक क्लॉज लाया जायेगा।

लेखापरीक्षा परिणाम एवं प्राधिकरण द्वारा स्वीकारोक्ति के दृष्टिगत, सरकार को समुचित दिशा–निर्देशों/निर्देशों को समस्त प्राधिकरणों के लिए जारी करनी चाहिए जिससे इस प्रकार की कमियों को दूर किया जा सके।

अंशधारिता में परिवर्तन के द्वारा भूखण्ड का हस्तान्तरण

नोएडा ने न केवल आवंटी कम्पनी को अंशधारको के दूसरे समूह के पक्ष में भूखण्ड बेचने/हस्तांतरित करने की सुविधा प्रदान की जो अन्यथा भूखण्ड आवंटन के लिए योग्य नहीं हो सकते थे तथा सीआईएस प्रभार लगाए बिना शेयरधारिता परिवर्तन के माध्यम से भूखण्ड के हस्तांतरण के कारण उसे ₹ 83.49 करोड़ के राजस्व की हानि भी हुई।

5.2.8.4 वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति एवं प्रक्रियाएँ (अक्टूबर 2004) के खण्ड I के प्रावधान के अनुसार, अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) का शुल्क, 100 प्रतिशत सीआईएस पर 10 प्रतिशत एवं 100 प्रतिशत से कम परिवर्तन पर, सीआईएस शुल्क के समानुपातिक आधार पर होगा। अग्रेतर, नोएडा ने 27 अक्टूबर 2010 को एक कार्यालय आदेश जारी किया जिसके अनुसार कम्पनियों को आवंटित भूखण्डों के सम्बंध में, सीआईएस शुल्क नहीं वसूला जायेगा, क्योंकि "अंशधारिता में परिवर्तन से कम्पनी के स्वामित्व में परिवर्तन नहीं होता है" और इसे ही योजना के विवरणिका में भी शामिल किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि अंशधारिता में परिवर्तन को स्वामित्व में परिवर्तन न मानने का उपरोक्त आदेश अंशों द्वारा सीमित एक कम्पनी के आधारभूत सिद्धान्तों के विरूद्ध है। लेखापरीक्षा ने देखा कि एक तरफ, नोएडा ने एक विशेष भूखण्ड को आवंटित करवाने के उद्देश्य से एसपीसी को आवंटित किया एवं दूसरी तरफ यह भी निर्णय किया कि अंशधारिता में परिवर्तन स्वामित्व में परिवर्तन का गठन नहीं करती है।

केस स्टडी

अंशधारिता में परिवर्तन के परिणामस्वरूप स्वामित्व में परिवर्तन

योजना विवरणिका {2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड IV)} के सी. 7. डी. के अनुसार 'सदस्य अपनी मंशा को व्यक्त करने हेतु कि संयुक्त रूप से योजना के लिए आवेदन करना होगा, इस आशय का एक पंजीकृत/नोटराइज्ड मेमोरेण्डम ऑफ एग्रीमेन्ट (एमओए) जमा करेंगे और यदि भूखण्ड उनको आवंटित किया गया तो इसके बाद विशेष उद्देश्य कम्पनी (कम्पनियों) का निर्माण करेंगे जिन्हें यहाँ एसपीसी कहा कहा जाता है और वह आवंटी के रूप में अपने आगे के समस्त उत्तरदायित्व का निर्वहन करेंगे। पंजीकृत एमओए में आवश्यक रूप से प्रस्तावित एसपीसी में कंसोर्टियम के प्रत्येक सदस्य की अंशधारिता उल्लेखित होगी। 21 दिसम्बर 2010 को 64,550 वर्ग मीटर माप कि वाणिज्यिक भूखण्ड सं0 ए–1 सेक्टर 124 में मैसर्स लॉजिक्स रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (कंसोर्टियम) को आवंटित किया गया। प्रस्तुत किये गये एमओयू के अनुसार, कंसोर्टियम सदस्य थे, मैसर्स लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड (40 प्रतिशत), मैसर्स वीसी साल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड (25 प्रतिशत), मैसर्स लॉजिक्स बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड (25 प्रतिशत) मैसर्स आईटी इन्फ्रा सर्विसेस प्राइवेट लिमिटेड (पाँच प्रतिशत) एवं मैसर्स नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड (पाँच प्रतिशत)।

आवंटी ने भूखण्ड को उपविभाजित करने एवं पट्टा विलेख दो एसपीसी के नाम सम्पादित करने का आग्रह (अप्रैल, 2011) किया। प्रथम एसपीसी, मैसर्स लॉजिक्स रियलटेक प्रा0 लि0 थी (मैसर्स लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड की अंशधारिता 50 प्रतिशत, मैसर्स वीसी साल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड 25 प्रतिशत, मैसर्स लॉजिक्स बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड 25 प्रतिशत) एवं द्वितीय एसपीसी मैसर्स लॉजिक्स

बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड, (मैसर्स लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड की अंशधारिता (99.99 प्रतिशत) एवं श्री शक्तिनाथ (0.01 प्रतिशत) की अंशधारिता) थी।

मैसर्स आईटी इन्फ्रा सर्विसेस प्राइवेट लिमिटेड एवं मैसर्स नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड जिनकी साख तकनीकी अर्हता प्राप्त करने हेतु प्रयोग में लाई गई थीं, को उप–विभाजित भागों की पट्टा विलेख सम्पादन हेतु बनाये गये एसपीसी से हटा दिया गया था। इस प्रकार, एमओयू में लिखित अंशधारिता को, विवरणिका में दिए प्रावधानों के विरूद्ध पट्टा विलेख के समय निष्पादन हेतु बनाये नही रखा गया। अग्रेतर, समस्त रेलेवेन्ट सदस्यों के संकल्प भी भूखण्ड के उप–विभाजन हेतु, आवंटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये।

आवंटी (मैसर्स लॉजिक्स रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड उप–विभाजित भूखण्ड ए–1/ए सेक्टर 124 का) ने अपना नाम परिवर्तित कर एटीएस हाइट्स प्रा0 लि0 कर लिया। इसने नोएडा के दस्तावेजो में परिवर्तन हेतु आग्रह किया (21 मार्च 2016) एवं नोएडा ने इसमें बिना किसी हस्तारन्तरण शुल्क के परिवर्तन कर दिया। लेखापरीक्षा ने देखा कि, कम्पनी का पता, 50 प्रतिशत अंशधारिता एवं 50 प्रतिशत निदेशक भी कम्पनी के नाम के साथ परिवर्तित हो गये। इस प्रकार कम्पनी का स्वामित्व बदल गया था, परन्तु नोएडा द्वारा कोई हस्तान्तरण शुल्क भारित नहीं किया गया, जिससे आवंटी को ₹ 30.20 करोड़ के अनुचित लाभ हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर (सितम्बर 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा कि एसपीसी का नये सदस्यों के साथ गठन गलत था। इस सम्बंध में उत्तरदायित्व निर्धारित किए जाएंगे। प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही प्रतीक्षित है।

इसी प्रकार, निम्नलिखित प्रकरण में लेखापरीक्षा ने देखा कि अंशधारिता में परिवर्तन किया गया था जैसा कि **तालिका 5.2.6** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.2.6: अंशधारिता एवं अंशधारिता शुल्कों में परिवर्तन का विवरण

क्र0 सं0.	भूखण्ड संख्या	आवंटी का नाम	अंशधारिता परिवर्तन (प्रतिशत में)	भारित योग्य शुल्क (₹ करोड़ में)	टिप्पणी
1	सी–01/98	मैसर्स विस्तार कन्सट्रक्शन (पी) लिमिटेड	7.50	1.65	अंशधारिता में 8.01.2012 को प्रथम परिवर्तन
			70	15.38	तत्पश्चात, 21.09. 2013 को नियंत्रणीय हित एवं सम्पूर्ण प्रबंध मण्डल परिवर्तित
2	ए–1/124	मैसर्स लॉजिक्स रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	24	20.19	पट्टा विलेखन एवं भूखण्ड के उप–विभाजन से पूर्व अंशधारिता में परिवर्तन
3	सी–171/15	मैसर्स एआईएमएस सान्या डेवलपर्स	5	1.91	पट्टा विलेखन से पूर्व अंशधारिता में परिवर्तन

क्र0 सं0.	भूखण्ड संख्या	आवंटी का नाम	अंशधारिता परिवर्तन (प्रतिशत में)	भारित योग्य शुल्क (₹ करोड़ में)	टिप्पणी
4	1/94	मैसर्स बी.पी.टी.पी. लिमिटेड	100 (उप विभाजित भूखण्ड का)	7.38	अनुषंगी जिसके पास उपविभाजित भूखण्ड (28,328.07 वर्गमीटर) की 100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तित कर दी गई
5	3/105	मैसर्स लॉजिक्स एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	100 (उप विभाजित भूखण्ड का)	2.37	अनुषंगी कम्पनी को उपविभाजित भूखण्ड (12,000 वर्ग मीटर) के हस्तांतरण में हस्तांतरण शुल्क नहीं लिया गया।
6	सी–1/16बी	मैसर्स विस्तार कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	100 (उप विभाजित भूखण्ड का)	4.41	उप–विभाजित भूखण्ड (3,352 वर्गमीटर) वाली अनुषंगी की 100 प्रतिशत अंशधारिता में परिवर्तन।
योग				**53.29**	

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस प्रकार नोएडा ने इस आदेश (27 अक्टूबर 2010) के द्वारा न केवल आवंटी कम्पनी को भूखण्ड किसी अन्य अंशधारकों के समूह को, जो कि अन्य प्रकार से भूखण्ड आवंटन हेतु योग्यता पूर्ण नहीं कर सकते थे, के पक्ष में विक्रय/हस्तान्तरण करने में सुविधा प्रदान दी, बल्कि इसके साथ उसे इस मद में ₹ 83.49 करोड़ की राजस्व की हानि भी वहन करनी पड़ी। चूँकि आवंटन एसपीसी के पक्ष में किया गया था, जो कि विशिष्ट परियोजना के निष्पादन हेतु गठित किये गये थे, वास्तविक रूप में आंवटित भूखण्डों में अधिकारों का हस्तांतरण किया।

उपरोक्त प्रकरण इस तथ्य की ओर इंगित करते हैं कि नोएडा ने ऐसी इकाइयों को अनाधिकृत प्रवेश की सुविधा प्रदान की थी, जो अर्हता को पूर्ण नहीं करते थे। वह उन शर्तों के क्रियान्वयन को सख्ती से लागू करने में असफल रही जो मुख्य वाणिज्यिक भूखण्ड के विकास को सुनिश्चित करने हेतु बनायी गयी थीं। अग्रेतर, स्टाम्प शुल्क के भारित न किये जाने सम्बंधी दिनांक 11 अक्टूबर 2010 का शासनादेश में सीआईएस शुल्क के सम्बंध में कुछ भी वर्णित नहीं था। लेखापरीक्षा की आपत्ति इस तथ्य से पुनः प्रमाणित होती है कि उ.प्र. सरकार ने यह कहते हुए पूर्व के आदेश को फरवरी 2020 में निरस्त कर दिया कि इससे सरकार के राजस्व में कमी हुयी। इस सम्बंध में कम्पनी अधिनियम, 1956 कहता है कि अंशधारिता चल सम्पत्ति है जो कि कम्पनी के स्वामित्व में अंशधारकों के आनुपातिक हित हैं।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि शासनादेश (फरवरी 2020) बोर्ड के अंगीकरण हेतु प्रस्तावित किया गया, जिसमें यह भी प्रस्तावित किया जायेगा कि शासनादेश के सन्दर्भ में सीआईएस के समस्त प्रकरण, वसूली हेतु चिन्हित किये जायें।

तथ्य पुष्टि करते हैं कि नोएडा द्वारा सीआईएस शुल्क को समाप्त करने में यथोचित अध्यवसाय नहीं दिखाई गयी जिससे उसे हानि वहन करना पड़ा।

भूमि आवंटन से सम्बंधित विसंगतियां

5.2.9 वाणिज्यिक विंग द्वारा भूमि आवंटन के पश्चात भूमि का कब्जा आवंटी को, सम्बंधित वर्क सर्किल[17] जिसके अधिकार क्षेत्र में भूखण्ड आता है, द्वारा हस्तगत कर दिया जाता है। वर्क सर्किल का कार्य अर्जित भूमि का विकास कार्य करना भी है। मुख्य वास्तुविद और नगर नियोजक (सीएटीपी) की अध्यक्षता में नियोजन विंग स्थल योजना तैयार करता है, जिसके आधार पर भूखण्डों का सीमांकन किया जाता है। नियोजन विंग प्रत्येक भूखण्ड का लेआउट योजना/मानचित्र भी अनुमोदित करता है एवं सुनिश्चित करता है कि निर्माण प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार किया जा रहा है। उपरोक्त प्रक्रिया में देखी गयी अनियमितताओं की चर्चा नीचे की गयी है:

कब्जा देने में विलम्ब के कारण परिहार्य हानि

भूखण्ड पर शेड हटाए बिना भूखण्ड आवंटित किया गया था जिसके परिणामस्वरूप प्लॉट का कब्जा सौंपने में देरी हुई और नोएडा को आवंटी को शून्य काल प्रदान करना पड़ा परिणामस्वरूप ₹ 47.28 करोड़ के राजस्व की हानि हुई।

5.2.9.1 विवरणिका शर्तों के क्लॉज वाई–3 में प्रावधान है, कि यदि किसी अप्रत्याशित घटना अथवा नोएडा के नियंत्रण से बाहर की किसी परिस्थितिवश नोएडा भूखण्ड का आवंटन करने में अथवा कब्जा हस्तगत करने में असफल रहता है, तो सम्पूर्ण अग्रिम धन एवं/अथवा जमाएं, जैसी भी स्थिति हो, नोएडा की प्रचलित नीतियो के अनुसार, बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी। जहां पर प्राधिकरण के भाग पर विलम्ब की वजह से भूमि का कब्जा हस्तगत नहीं किया गया है वहां नोएडा ने आवंटी को जीरो अवधि[18] प्रदान की।

भूखण्ड सी0–171/1 मैसर्स एआईएमएस सान्या डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में 29 नवम्बर 2011 को उप विभाजित किया गया था। भूखण्ड का भौतिक कब्जा आवंटी को हस्तगत नहीं किया जा सका क्योंकि नोएडा के वर्क सर्किल के कुछ शेड्स, भूखण्ड पर निर्मित थे। लेखापरीक्षा ने देखा कि सामग्री की नीलामी एवं गोदाम/शेड्स को ध्वस्त करने में विभिन्न स्तरों पर अनुचित रूप से विलम्ब किया गया एवं भूखण्ड आवंटन के 21 माह के पश्चात भूमि अन्तिम रूप से आवंटी को हस्तगत किया गया (07 अगस्त 2013)। बोर्ड ने अपनी 179 वीं बैठक में, हस्तगत करने में विलम्ब की वजह से 29 नवम्बर 2011 से कब्जा की वास्तविक तिथि तक आवंटी के पक्ष में शून्य अवधि अनुमोदित की। इस प्रकार नोएडा/वर्क सर्किल के अधिकारियों की उदासीन रवैये के कारण नोएडा को उस अवधि के लिए ब्याज की हानि वहन करनी पड़ी। नोएडा द्वारा परिहार्य विलम्ब के कारण शून्य अवधि के लाभ दिये जाने के परिणामस्वरूप नोएडा को ₹ 47.28 करोड़[19] ब्याज की हानि हुई।

उत्तर में नोएडा ने लेखापरीक्षा की आपत्ति स्वीकार की एवं बताया (सितम्बर 2020) कि एसीईओ ने अग्रेतर प्रकरण की परीक्षा की एवं अनुशंसा की कि भविष्य में केवल वही भूखण्ड योजना में शामिल किये जायेंगे जो कि भौतिक सत्यापन में अवरोध मुक्त पाये जायेंगे।

लेखापरीक्षा की बात को अपने उत्तर में स्वीकार करते हुए प्रबंधन ने दोषी अधिकारियों के विरूद्ध समुचित कार्यवाही प्रस्तावित नहीं की।[20]

- आवंटी ने भूखण्ड के उप विभाजन एवं मैसर्स एआईएमएस सान्या डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (60 प्रतिशत भूखण्ड क्षेत्रफल) एवं मैसर्स सेवनआर होटल्स प्राइवेट लिमिटेड (40 प्रतिशत भूखण्ड क्षेत्रफल) के पक्ष में पट्टा विलेख सम्पादित करने हेतु आग्रह किया। तद्नुसार, भूखण्ड उप विभाजित किया गया एवं पट्टा विलेख निष्पादित

[17] वर्क सर्किल अभियंत्रण प्रभाग की एक इकाई है जो अपने निर्धारित परिक्षेत्र में विकास कार्य का क्रियान्वयन करती है।

[18] जीरो अवधि वह अवधि है, जिसके लिए नोएडा अदत्त प्रीमियम पर ब्याज भारित नहीं करता है।

[19] आवंटन पत्र में 29 मई 2013 तक भारित की गयी प्रथम तीन किश्तों का ब्याज।

[20] नोएडा ने देयो के भुगतान न करने के कारण आवंटन निरस्त कर दिया (अगस्त 2020)।

हुआ। अग्रेतर, इस भूखण्ड के लिए विवरणिका में एक विशेष उपबंध था, जिसके अनुसार डीएमआरसी मेट्रो स्टेशन हेतु 400 कारों की पृथक पार्किंग सुविधा आवंटी की लागत पर निर्मित की जानी थी। उप विभाजित भूखण्ड के आवंटी (मैसर्स सेवेन आर होटल प्राइवेट लिमिटेड) ने पार्किंग निर्माण के बजाय स्थान में परिवर्तन अथवा उपबंध में शिथिलता हेतु विविध आग्रह किये, परन्तु नोएडा ने अनुमति नहीं दी परिणामस्वरूप परिहार्य विलम्ब हुआ जिसकी वजह से भूखण्ड (जिसमें पार्किंग क्षेत्र आता है) का मानचित्र जनवरी 2019 में अर्थात सात वर्षों बाद अनुमोदित किया गया और इसके अतिरिक्त, निर्माण का विस्तारित समय भी मई 2019 में समाप्त हो गया। इस प्रकार, विवरणिका की विशिष्ट शर्त का उद्देश्य पूर्ण नहीं हुआ एवं जनता भूखण्ड का लाभ प्राप्त नहीं कर सकी।

अभिलेखों की लेखापरीक्षा में देखा गया कि नोएडा, नवम्बर 2013 में तत्कालीन पार्किंग संविदा को समाप्त करते हुए, पार्किंग का निर्माण पूर्ण होने तक, एक वैकल्पिक स्थान पर डीएमआरसी को अपने व्यय पर पार्किंग की व्यवस्था उपलब्ध कराने हेतु बाध्य हुआ जिससे आवंटी को अनुचित लाभ प्राप्त हुआ। त्वरित प्रकरण में यह स्पष्ट है कि नोएडा द्वारा उठाये गये कदम केवल आवंटी के पक्ष में थे। निर्धारित समय में कार्य सम्पादन न कर पाने के बावजूद आवंटन रद्द नहीं किया गया एवं असामान्य समय विस्तार अनुमन्य किया गया। इस प्रकार, नोएडा के हितों की अनदेखी की गई।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि, पट्टा विलेख (25 मई 2012) के उपबंध के अनुसार पार्किंग उप–विभाजित भूखण्ड 171/2, सेक्टर–सी के आवंटी द्वारा निर्मित कराई जानी थी एवं भूखण्ड का मानचित्र 10 जनवरी 2019 को अनुमोदित किया गया था जो कि पाँच वर्षों के लिये वैध था। आवंटी द्वारा वांछित शुल्क का भुगतान करने के पश्चात 28 मई 2019 तक वृद्धि भी दी गई थी एवं उक्त भूखण्ड पर निर्माण कार्य किया जा रहा था।

उत्तर पुष्टि करता है कि भूखण्ड का मानचित्र लगभग सात वर्षों के पश्चात अनुमोदित किया गया एवं वैध समय वृद्धि भी 18 माह पूर्व समाप्त हो चुकी थी। तथापि पार्किंग सुविधा अभी तक निर्मित नहीं की गई थी एवं नोएडा को एक वैकल्पिक स्थान पर शुल्क रहित पार्किंग उपलब्ध कराने की लागत सात वर्षों तक वहन करनी पड़ी और वैकल्पिक पार्किंग स्थल से राजस्व का परित्याग करना पड़ा।

मानचित्र अनुमोदन में अतिरिक्त भू–आच्छादन की अनुमति

5.2.9.2 लेखापरीक्षा ने देखा कि विवरणिका में अनुमत भू आच्छादन सेट बैक[21] रेखा के अन्दर था। तद्नुसार भूखण्ड एल2ए/18 (भूखण्ड क्षेत्रफल 16,859.80 वर्गमीटर), के आवंटी, मैसर्स फ्लोरा एण्ड फाउना हाउसिंग एवं लैण्ड डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड, को अनुमन्य भू आच्छादन 7,799.01 वर्गमीटर था जो कि 46.25 प्रतिशत होता है। यह मानचित्र स्वीकृति की पत्रावली में पूर्णतया स्पष्ट था जिसमे कि मानचित्र स्वीकृति के समय (अक्टूबर 2011) में भू आच्छादन 7,543 वर्गमीटर आवंटी को प्रस्तावित किया गया। तत्पश्चात, जब पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृत किया गया तो बिना किसी औचित्य के भू आच्छादन 55.62 प्रतिशत बढ़ा दिया गया (सितम्बर 2013)।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि पुनरीक्षित भूखण्ड का पुनरीक्षित मानचित्र वास्तु नियंत्रण आरेख के अनुसार 27 सितम्बर 2013 को अनुमोदित किया गया था एवं आवंटी को कोई अतिरिक्त लाभ नहीं दिया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, जैसा कि भूखण्ड का मानचित्र प्रारम्भ में 25 अक्टूबर 2011 को अनुमोदित किया गया था जिसमें विवरणिका के अनुसार अनुमन्य भू आच्छादन 7,799.01 वर्ग मीटर था। इस प्रकार, नियोजन विंग ने अतिरिक्त भू आच्छादन की

[21] भूखण्ड की चारदीवारी के समानान्तर निर्दिष्ट रेखा जिसके बाहर कोई भी निर्माण कार्य नहीं किया जा सकता है तथा इस क्षेत्र को खाली छोड़ना है।

अनुमति के द्वारा पुनरीक्षित मानचित्र की स्वीकृति के दौरान आवंटी को उपरोक्त प्रकरण में ₹ 9.98 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया।

भुगतान सम्बंधित प्रकरणों में विसंगतियाँ

5.2.10 नोएडा का वित्त विंग समस्त वित्तीय एवं लेखांकन प्रकरणों से सम्बंधित है, एवं वित्तीय निहितार्थ रखने वाले समस्त विषयों में अपनी टिप्पणी एवं सुझाव प्रस्तुत करता है। वित्त नियंत्रक वित्त विंग का प्रधान होता है जो कि लेखा अधिकारी एवं अन्य स्टाफ द्वारा सहायतित होता है। भुगतान सम्बंधी प्रकरणों में देखी गयी कमियों की चर्चा नीचे है:

लीज रेन्ट का त्रुटिपूर्ण निर्धारण

5.2.10.1 वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीतियाँ एवं प्रक्रियाएं, 2004 (नियम) के उपबंध जी (1) में प्रावधानित है, कि भू/लीज रेन्ट, पट्टा विलेख निष्पादन की निर्धारित तिथि से प्रथम 10 वर्षों हेतु भूखण्ड की कुल प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत की दर से भारित किया जायेगा। तथापि, बिल्डर भूखण्ड[22] के सम्बंध में भू/ लीज रेन्ट प्रथम दस वर्षों में पट्टा विलेख सम्पादन की निर्धारित तिथि से प्रथम तीन वर्षों हेतु ₹ एक प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से एवं प्रथम दस वर्षों के बाकी सात वर्षों हेतु 2.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से भारित था।

नोएडा ने 17 आवंटनों में, योजना विवरणिका में ऐसे लाभ अनुमन्य किये जो शासनादेश से परे तथा आवंटियों के लाभ हेतु दो आदेशों के सेटों के बीच चुनाव थे जिसके परिणामस्वरूप ₹ 429.92 करोड़ के राजस्व की हानि हुई।

आर्थिक मंदी की चुनौतियों से निपटने के लिए, शासनादेश (25 अक्टूबर 2009) ने, अन्य बातों के साथ–साथ, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटियों को आवंटित परिसम्पत्ति के सम्बंध में 31 मार्च 2010 तक (आगे 31 मार्च 2011 तक बढ़ाया गया) लीज रेन्ट प्रीमियम को 2.5 प्रतिशत से घटाकर एक प्रतिशत प्रति वर्ष करके राहत पहुँचायी तथा नोएडा के बोर्ड को इस सम्बंध में आगे निर्णय लेने हेतु अधिकृत किया। नोएडा ने इस शासनादेश को 165 वीं बोर्ड बैठक (6 नवम्बर 2009) में अंगीकृत किया एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर लागू दर से वाणिज्यिक भूखण्डों पर लीज रेन्ट लेने का निर्णय किया। ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों पर भारित लीज रेन्ट पट्टा अवधि के प्रथम दस वर्षों हेतु भूखण्ड प्रीमियम का एक प्रतिशत था।

अभिलेखों की जाँच में देखा गया कि सात योजनाओं के माध्यम से नोएडा ने 2009–10 एवं 2010–11 की अवधि में 17 वाणिज्यिक बिल्डर्स/स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड आवंटित किये। योजना विवरणिका में वार्षिक लीज रेन्ट निम्न तरीके से भुगतान करने का प्रावधान था:

- पट्टा विलेख निष्पादन की तिथि से प्रथम तीन वर्षों के लिए ₹ एक प्रति वर्ग मीटर की दर से;
- इसके पश्चात प्रथम दस वर्षों में से अगले सात वर्षों हेतु भूखण्ड के कुल प्रीमियम का एक प्रतिशत की दर से;
- दस वर्षों के पश्चात लीज रेन्ट 50 प्रतिशत की दर से बढ़ाया जा सकता है, जो कि अगले दस वर्षों हेतु लागू होगा एवं यह प्रक्रिया भविष्य में भी जारी रहेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि विवरणिका में, पट्टा विलेख निष्पादन की तिथि से प्रथम तीन वर्षों हेतु ₹ एक प्रति वर्ग मीटर की दर से लीज रेन्ट का प्रावधान, शासनादेश के साथ ही साथ 165वीं बैठक में बोर्ड के निर्णय के विपरीत था। 17 प्रकरणों में लीज रेन्ट की कम वसूली **तालिका 5.2.7** में वर्णित है:

[22] वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीतियां एवं प्रक्रियाएं, 2004 में उल्लिखित निर्दिष्ट तीन श्रेणियों में से एक श्रेणी।

तालिका 5.2.7: लीज रेन्ट के गलत निर्धारण का विवरण

वर्ष	प्रकरणों की संख्या	लीज रेन्ट की कम वसूली (₹ करोड़ में)
2009-10	4	33.98
2010-11	13	395.94
योग	**17**	**429.92**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस प्रकार, उपरोक्त से स्पष्ट है कि नोएडा ने 2009–10 से 2010–11 की अवधि के दौरान ₹ 429.92 करोड़ की सीमा तक अनुचित वित्तीय लाभ प्रदान किए *(परिशिष्ट–5.2.2)*।

लेखापरीक्षा ने देखा कि बिल्डर भूखण्ड श्रेणी में ₹ एक प्रति वर्ग मीटर का प्रचलित लीज रेन्ट, एक प्रतिशत प्रीमियम की दर से पहले ही काफी कम था जो कि ₹ 75600 से ₹ 2,23,250 प्रति वर्ग मीटर की सीमा के बीच था। तथापि प्रचलित न्यून लीज रेन्ट का तथ्य न तो कभी बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया और न ही कभी बोर्ड द्वारा विचार किया गया। लेखापरीक्षा में यह स्पष्ट है कि योजना विवरणिका ने ऐसे लाभ अनुमन्य किये जो कि शासनादेश से परे थे, एवं उसी समय इसने वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नीतियाँ एवं प्रक्रियाएं, 2004 के अनुसार लाभ दिये। इस प्रकार नोएडा ने आवंटियों के लाभ हेतु अपने हितों की अनदेखी करते हुए आदेशों के दो सेटों के बीच लाभप्रद का चुनाव किया।

नोएडा ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि एसीईओ ने प्रकरण का परीक्षण किया और पाया कि प्रथम तीन वर्षों हेतु ₹ एक प्रति वर्गमीटर की दर से लीज रेन्ट, वाणिज्यिक विंग की नीतियां एवं प्रक्रियाएं, 2004 के अनुसार लिया गया था। शासनादेश के अनुसार लीज रेन्ट 2.5 प्रतिशत से घटाकर एक प्रतिशत कर दिया गया था। प्रकरणों की समीक्षा की जायेगी एवं वृहत बिल्डर भूखण्ड पर ₹ एक प्रति वर्गमीटर के लीज रेन्ट पर पुनर्विचार किया जायेगा।

उपरोक्त तथ्यों एवं नोएडा के उत्तर से भी, यह स्पष्ट है कि लीज रेन्ट दर को कम करना, यथोचित अव्यवसाय की कमी के कारण है। बोर्ड को मौजूदा नियमों से अवगत नहीं कराया गया एवं बोर्ड के निर्देशों का पालन भी नहीं किया गया। अग्रेतर, लेखापरीक्षा की आपत्ति को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए भी प्रबन्धन ने आवंटियों से वसूली करके वित्तीय हानियों को अच्छा करने हेतु अथवा गड़बड़ी करने वाले नोएडा के दोषी अधिकारियों पर, कोई ठोस कार्यवाही प्रस्तावित नहीं की।

पुनर्निर्धारण सुविधा की अनियमित स्वीकृति

नोएडा ने बकायों के बावजूद, कई बार पुनर्निधारण प्रदान किया, वर्ष 2013–18 की अवधि में 7 प्रकरणों में नौ वर्षों से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात भी नोएडा अपने ₹ 4,257.58 करोड़ के बकाए वसूल करने में विफल रहा।

5.2.10.2 बकायों की वसूली के संदर्भ में, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 प्रावधान करता है, कि जहाँ कोई हस्तान्तरी नोएडा द्वारा किसी स्थान अथवा भवन के हस्तान्तरण के एवज में देय किसी प्रतिफल एवं धन अथवा उसकी किस्त अथवा अन्य धनराशि अथवा किसी पट्टा के सम्बंध में नोएडा को देय किसी किराये का भुगतान करने में चूक करता है, अथवा जहाँ कोई हस्तान्तरी अथवा उपयोगकर्ता इस अधिनियम के अन्तर्गत भारित किसी शुल्क अथवा कर के भुगतान में कोई चूक करता है, तब सीईओ, बकाया की धनराशि के अलावा, अतिरिक्त धन जो कि इस धनराशि से अधिक न हो, की हस्तान्तरी अथवा उपयोगकर्ता से जैसा भी प्रकरण हो, को दण्ड के माध्यम से वसूल करने का निर्देश दे सकता है।

नोएडा ने अपनी 179वीं बोर्ड बैठक (27 मई 2013) में ऐसे आवंटियों को जिन्होंने देयों के भुगतान में चूक की थी, के लिए देयों के पुनर्निर्धारण की सुविधा शुरू की। इस सुविधा के अनुसार, देय शेष राशि, अनुमन्य दण्ड ब्याज की गणना करने के पश्चात देयों में पूँजीकृत की जानी थी एवं यह पूँजीकृत धनराशि इस प्रकार पुनर्निर्धारित की

जानी थी कि वह मूल भुगतान योजना की अवधि के दोगुने से अधिक न हो और यह किसी भी स्थिति में मूल आवंटन तिथि से 10 वर्ष से अधिक नहीं होगी। यह पुनर्निर्धारण सुविधा केवल एक बार दी जानी थी। वित्त नियंत्रक के अन्तर्गत वित्त विंग पुनर्निर्धारण की स्वीकृति हेतु जिम्मेदार था, जो कि अन्तिम रूप से सीईओ द्वारा अनुमोदित की जाती थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि दी गई पुर्ननिर्धारण सुविधा का लाभ सात प्रकरणों में अनियमित था, जैसा कि **तालिका 5.2.8** में दिया गया है।

तालिका 5.2.8 आवंटियों को पुनर्निर्धारण सुविधा का विवरण

क्रम सं0	भूखण्ड सं0	आवंटी का नाम/उप आंवटी/आवंटन की तिथि/ 31.03.2020 तक देय	पुनर्निर्धारण की तिथि	लेखापरीक्षा आपत्ति	नोएडा का उत्तर	लेखापरीक्षा की अग्रेतर टिप्पणियां
1	ए–1/बी/ 124	मैसर्स लॉजिक्स बिल्ड कॉन लिमिटेड, 21 दिसम्बर 2010 देयः ₹ 657.38 करोड़	05 नवम्बर 2015	आवंटी हेतु बोर्ड के स्पष्ट निर्देश (25 नवम्बर 2011) थे कि वह समस्त देय समय पर भुगतान करेगा एवं उसे इसमें कोई शिथिलता की मांग प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं होगा, के बावजूद नोएडा द्वारा पुनर्निर्धारण दिया गया। एक पहले की प्रार्थना (06 जून 2013) अस्वीकृत की गयी थी परन्तु तत्पश्चात आवंटी के एक अन्य प्रार्थना पत्र (18 दिसम्बर 2013) पर पुनर्निर्धारण अनुमन्य किया गया।	पुनर्निर्धारण मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन से, बोर्ड द्वारा अनुमोदित नीति के अनुपालन में दिया गया था। बोर्ड ने ऐसे आवंटियों को भी पुनर्निर्धारण की सुविधा देने का निर्णय किया, जिनके देय पहले पुनर्निर्धारित किये गये थे, लेकिन उन्होंने भुगतान नहीं किया था।	बोर्ड ने विशेष रूप से निर्देशित (25 नवम्बर 2011) किया था कि आवंटी को भविष्य में शिथिलता की मांग करने का कोई अधिकार नहीं होगा जो कि इस आवंटी को प्रभावी रूप से पुनर्निर्धारण के लाभ देने को निषेध करता है। इसी आधार पर पूर्व अवसर (17 अक्टूबर 2013) पर पुनर्निर्धारण मना किया गया था।
2	ए–1/ए/ 124	मैसर्स लॉजिक्स रियलटेक लिमिटेड उर्फ एटीएस हाइट्स प्राइवेट लिमिटेड, 21 दिसम्बर 2010 देयः ₹ 1001.47 करोड़	06 नवम्बर 2015	आवंटी हेतु बोर्ड के स्पष्ट निर्देश (25 नवम्बर 2011) थे कि वह समस्त देय समय पर भुगतान करेगा एवं उसे इसमें कोई शिथिलता की मांग प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं होगा, के बावजूद नोएडा द्वारा प्रथम पुनर्निर्धारण दिया गया। एक पहले की प्रार्थना (06 जून 2013) अस्वीकृत की गयी थी परन्तु तत्पश्चात आवंटी के अन्य प्रार्थना पत्र (17 दिसम्बर 2013) पर पुनर्निर्धारण अनुमन्य किया गया।	मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन से 06 नवम्बर 2011 को देय पुनर्निर्धारित किये गये। आवंटी ने 26 फरवरी 2016 को पुनर्निर्धारण हेतु पुनः आग्रह किया एवं जमा की गयी धनराशि का चालान उपलब्ध कराया एवं 16 मार्च 2016 को बकाया पुनर्निर्धारित कर दिया गया। देय 14 अक्टूबर 2017 को पुनः पुनर्निर्धारित किये गये एवं 15 प्रतिशत धनराशि जमा की जानी थी एवं आवंटी ने 10 प्रतिशत धनराशि जमा की। 02 फरवरी 2018 को मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं बोर्ड के अनुमोदन से देय पुनः पुनर्निर्धारित किये गये। अतः पुनर्निर्धारण बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।	बोर्ड ने विशेष रूप से निर्देशित (25 नवम्बर 2011) किया था आवंटी को भविष्य में शिथिलता की मांग करने का कोई अधिकार नहीं होगा जो कि इस आवंटी को प्रभावी रूप से पुनर्निर्धारण के लाभ देने को निषेध करता है। इस आधार पर पूर्व अवसर (17 अक्टूबर 2013) पर पुनर्निर्धारण मना किया गया था। एटीएस हाइट्स प्राइवेट लिमिटेड को तृतीय एवं चतुर्थ पुनर्निर्धारण, लेखापरीक्षा अवलोकन कॉलम में द्वितीय पुनर्निधारण में इंगित शर्तों के अनुपालन किये बिना ही दिये गये।
			17 फरवरी 2016	प्रथम पुनर्निर्धारण इस शर्त पर दिया गया था कि आवंटी पुनर्निर्धारण राशि का 10 प्रतिशत अविलम्ब भुगतान करेगा एवं शेष निर्धारित सारणी के अनुसार अन्यथा भूखण्ड रद्द कर दिया जायेगा, परन्तु आवंटी ने प्रथम पुनर्निर्धारित धनराशि का 10 प्रतिशत नहीं जमा किया।		

क्रम सं0	भूखण्ड सं0	आवंटी का नाम/उप आंवटी/आवंटन की तिथि/ 31.03.2020 तक देय	पुनर्निर्धारण की तिथि	लेखापरीक्षा आपत्ति	नोएडा का उत्तर	लेखापरीक्षा की अग्रेतर टिप्पणियां
			17 नवम्बर 2017	आवंटी ने आवश्यक 15 प्रतिशत के विरूद्ध एकतरफा 10 प्रतिशत पुनर्निर्धारित धनराशि को जमा किया जिसके कारण वित्त नियंत्रक ने पुनर्निर्धारण अस्वीकार कर दिया था परन्तु सीईओ ने पुनर्निर्धारण स्वीकृत किया।		
			02 फरवरी 2018	चतुर्थ पुनर्निर्धारण 14 प्रतिशत ब्याज की दर के स्थान पर 11 प्रतिशत के ब्याज की दर से किया गया जिससे कि आंवटी को ₹ 53.46 करोड़ की धनराशि का अनुचित लाभ प्राप्त हुआ।		
3	सी–3/ए/ 105	मैसर्स लॉजिक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड 23 जून 2010 देयः ₹ 250.47 करोड़	31 जनवरी 2014	प्रथम पुनर्निर्धारण दिया गया	31 जनवरी 2014 को मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन से देयों का पुनर्निर्धारण किया गया जिसे बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया। बोर्ड ने अपनी 185वीं बैठक (25 मई 2015) में निर्णय किया कि भूखण्ड को निरस्त करने की अपेक्षा पुनर्निर्धारण का अन्तिम अवसर दिया जाना चाहिए। अतः देयों की वसूली हेतु सीईओ के अनुमोदन से देय पुर्ननिर्धारित किये गये।	दिया गया पुनर्निर्धारण अनियमित था जैसा कि यह उल्लिखित किया गया कि पहले कोई पुनर्निर्धारण नहीं किया गया था जो तथ्यों का एक गलत प्रस्तुतीकरण था।
			10 नवम्बर 2015	प्रथम पुनर्निर्धारण के पश्चात ₹ 63.84 करोड़ का बकाया के बावजूद नोएडा द्वारा द्वितीय पुनर्निर्धारण दिया गया।		
			05 मई 2016	यह उल्लिखित किया गया कि पहले कोई पुनर्निर्धारण नहीं दिया गया था, जो वित्त विंग द्वारा तथ्यों का एक गलत प्रस्तुतीकरण था।		
4	सी–3/बी /105	मैसर्स लॉजिक्स एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड 23 जून 2010 देयः ₹ 496.91 करोड़	17 अक्टूबर 2013	प्रथम पुर्ननिर्धारण दिया गया।	31 जनवरी 2014 को मुख्य कार्यपालक अधिकारी के अनुमोदन से देयों का पुनर्निर्धारण किया गया जिसे बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया। बोर्ड ने अपनी 185वीं बैठक (25.05.2015) में निर्णय किया कि भूखण्ड को निरस्त करने की अपेक्षा पुनर्निर्धारण का अन्तिम अवसर दिया जाना चाहिए। अतः देयों की वसूली हेतु सीईओ के अनुमोदन से देय पुर्ननिर्धारित किये गये।	दिया गया तीसरा पुर्ननिर्धारण अनियमित था जैसे कि 31 जनवरी 2014 को किए गए पुनर्निर्धारण में यह उल्लिखित किया गया कि यह देयों के पुनर्निर्धारण का अन्तिम अवसर है, फिर भी दोबारा पुनर्निर्धारण दिया गया (06 नवम्बर 2015)।
			31 जनवरी 2014	प्रथम पुनर्निर्धारण के पश्चात ₹ 99.38 करोड़ का बकाया के बावजूद नोएडा द्वारा द्वितीय पुनर्निर्धारण दिया गया।		
			06 नवम्बर 2015	द्वितीय पुनर्निर्धारण के पश्चात ₹ 191.67 करोड़ का बकाया होने के बावजूद नोएडा द्वारा तृतीय पुनर्निर्धारण दिया गया।		
5	सी–171/1 5	मैसर्स एआईएमएस सान्या डेवलपर्स	25 मार्च 2015	आवंटी को पहले (17 जुलाई 2014) पुनर्निर्धारण देने से मना कर	भूखण्ड का उपविभाजित भाग (171/1 सेक्टर 15) को निरस्त कर	उत्तर से स्वतः स्पष्ट है कि पुनर्निर्धारण के पश्चात के देयों को

क्रम सं0	भूखण्ड सं0	आवंटी का नाम/उप आंवटी/आवंटन की तिथि/ 31.03.2020 तक देय	पुनर्निर्धारण की तिथि	लेखापरीक्षा आपत्ति	नोएडा का उत्तर	लेखापरीक्षा की अग्रेतर टिप्पणियां
		29 नवम्बर 2011 देयः ₹ 404.27 करोड़		दिया गया था क्योंकि वह जीरो अवधि का लाभ उठा चुका था एवं पुनर्निर्धारण आवेदन (12 मार्च 2014) खारिज कर दिया गया था परन्तु बाद में प्रथम पुनर्निर्धारण किया गया।	दिया गया था एवं द्वितीय उप–विभाजित भाग (171/2 सेक्टर 15) समय से देय जमा कर रहा है।	जमा न किये जाने के कारण, नोएडा को भूखण्ड निरस्त करना पड़ा (अगस्त 2020)।
			09 जनवरी 2018	प्रथम पुनर्निर्धारण के पश्चात ₹ 241.48 करोड़ का भुगतान न करने के बावजूद नोएडा द्वारा द्वितीय पुनर्निर्धारण दिया गया। यह उल्लिखित किया गया कि पहले कोई पुनर्निर्धारण नहीं दिया गया था, जो वित्त अनुभाग द्वारा तथ्यों का एक गलत प्रस्तुतीकरण था।		
			24 अप्रैल 2019	द्वितीय पुनर्निर्धारण के बाद ₹ 321.12 करोड़ का बकाया भुगतान न करने के बावजूद नोएडा द्वारा तृतीय पुनर्निर्धारण दिया गया ।		
6	सी–01 बी/98	मैसर्स विस्तार कन्सट्रक्शन (पी) लिमिटेड (मैसर्स ग्रेनाइट हिल्स प्रोपर्टीस लिमिटेड को उपविभाजित) 21 दिसम्बर 2010 देयः ₹ 572.62 करोड़	24 नवम्बर 2014	ऐसे आवंटियों को पुनर्निर्धारण अनुमन्य नहीं था जिन्होंने देयों के भुगतान का शपथ पत्र दे रखा था परन्तु देय अभी भी बकाया थे।	पुनर्निर्धारित धनराशि को जमा करने हेतु आवंटी को कई पत्र जारी किये गये और धनराशि 23 जनवरी 2017 को जमा की गई। बिल्डर/क्रेता के हित में बोर्ड द्वारा समय–समय पर अनुमोदित पुनर्निर्धारण नीति के अनुसार पुनर्निर्धारण दिये गये।	नोएडा ने 185वीं बोर्ड की बैठक (25 मई 2015) में उन आवंटियों को जिन्होंने पहले पुनर्निर्धारण सुविधा का लाभ लिया था, एवं इसके बावजूद देयों का समय से भुगतान करने में असफल रहे थे, अन्तिम अवसर प्रदान किया था। फिर भी चतुर्थ पुनर्निर्धारण पुनः स्वीकृत किया गया।
			03 नवम्बर 2015	नोएडा ने 185वीं बैठक (25 मई 2015) में उन आवंटियों को जिन्होंने पहले पुनर्निर्धारण सुविधा का लाभ लिया था लेकिन उसके बावजूद आवंटी देयों का समय से भुगतान करने में असफल रहे थे, को एक अन्तिम अवसर अनुमन्य किया। फिर भी द्वितीय पुनर्निर्धारण पुनः स्वीकृत किया गया।		
			13 मई 2016	यह उल्लिखित किया गया कि पहले कोई पुनर्निर्धारण नहीं दिया गया था, जो कि वित्त विंग द्वारा तथ्यों का गलत प्रस्तुतीकरण था एवं तृतीय पुनर्निधारण स्वीकृत किया गया।		
			29 नवम्बर 2016	तृतीय पुनर्निर्धारण के बाद ₹ 130.03 करोड़ के बकाया भुगतान न किये जाने के		

क्रम सं0	भूखण्ड सं0	आवंटी का नाम/उप आंवटी/आवंटन की तिथि/ 31.03.2020 तक देय	पुनर्निर्धारण की तिथि	लेखापरीक्षा आपत्ति	नोएडा का उत्तर	लेखापरीक्षा की अग्रेतर टिप्पणियां
				बावजूद चौथा पुनर्निर्धारण नोएडा द्वारा स्वीकृत किया गया।		
7	सी–01/16 बी	मैसर्स विस्तार कन्सट्रक्शन (पी) लिमिटेड (मैसर्स बाउलवर्ल्ड प्रोजेक्ट प्राइवेट लिमिटेड को उपविभाजित) 16 जून 2010 देयः ₹ 874.46 करोड़	24 दिसम्बर 2013	प्रथम पुनर्निर्धारण दिया गया।	पुनर्निर्धारण 14 दिसम्बर 2013 को दिया गया एवं ₹ 7 करोड़ जमा किया गया। द्वितीय पुनर्निर्धारण सीईओ द्वारा 30 जुलाई 2015 को दिया गया। यह सुविधा, निरस्तीकरण की अपेक्षा, बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में देयों के पुनर्निर्धारण के अन्तिम अवसर के रूप में दिया गया। आवंटी को धनराशि जमा करने हेतु विविध पत्र जरी किये गये और आवंटी ने 21 नवम्बर 2015 को ₹ 46.92 करोड़ जमा किये। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा 2 मई 2016 को चतुर्थ पुनर्निर्धारण अनुमोदित किया गया एवं आवंटी को मांग पत्र जारी की गई। अतः पुनर्निर्धारण मान्य करने का मुख्य उद्देश्य देयों की वसूली था।	नोएडा ने 185वीं बैठक (25 मई 2015) में उन आवंटियों को जिन्होंने पहले पुनर्निर्धारण सुविधा का लाभ लिया था एवं इसके बावजूद देयों का समय से भुगतान करने में असमर्थ रहे, अन्तिम अवसर प्रदान किया था। फिर भी पुनर्निर्धारण पुनः स्वीकृत किया गया। अग्रेतर, चार पुनर्निर्धारण दिये जाने के बावजूद ₹ 874.46 करोड़ की धनराशि के देय बकाया है, जिसने कि नोएडा द्वारा पुनर्निर्धारण मान्य करने के मुख्य उद्देश्य को विफल करता है।
			31 जुलाई 2015	प्रथम पुनर्निर्धारण के पश्चात ₹ 243.80 करोड़ का भुगतान न करने के बावजूद नोएडा द्वारा द्वितीय पुनर्निर्धारण दिया गया।		
			01 दिसम्बर 2015	द्वितीय पुनर्निर्धारण के बाद से ₹ 243.80 करोड़ का भुगतान न करने के बावजूद तृतीय पुनर्निर्धारण दिया गया।		
			24 जून 2016	अन्तिम/तृतीय पुनर्निर्धारण के पश्चात ₹ 101.46 करोड़ का भुगतान न करने के बावजूद चतुर्थ पुनर्निर्धारण दिया गया।		

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

लेखापरीक्षा ने देखा कि, उपरोक्त प्रकरणों में से क्रम संख्या 5 एवं 7 के आवंटी शुरूआती आवंटन धन के बाद से कोई भी धनराशि जमा करने में विफल रहे। उपरोक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि चूक के बावजूद, कई अवसरों पर पुनर्निर्धारण प्रदान किया गया जो कि नोएडा की स्वयं की नीति के विपरीत था। नौ वर्षों से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात, आज की तिथि तक, इन आवंटियों के ₹ 2,383.91 करोड़ के आवंटन मूल्य के विरूद्ध ₹ 4,257.58 करोड़ के देय संचित हो चुके है।

पुनर्निर्धारण की सुविधा, आवंटियों को राहत पहुंचाने के लिए लाई गई थी परन्तु वित्त विंग ने इसे इस ढंग से क्रियान्वित किया जिसमे विवेक एवं औचित्य के मानदण्ड को बहुत कम ध्यान में रखा गया। लेखापरीक्षा को उपलब्ध करायी गयी सूचना के अनुसार, उपरोक्त सात प्रकरणों में, भुगतान न करने के बावजूद बार–बार पुनर्निर्धारण की अनुमति देकर, नोएडा अपने ₹ 4,257.58 करोड़ के बकाये की वसूली करने में विफल रहा। अग्रेतर, नोएडा बार–बार की चूकों के बावजूद, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अनुरूप कोई भी कार्यवाही करने में भी विफल रहा। प्रकरण नोएडा के सम्बंधित अधिकारियों पर डाली गयी उत्तरदायित्यों के परित्याग के एक और उदाहरण को सामने लाता है।

उपरोक्त तथ्य जन विश्वास सिद्धांत का उल्लंघन के उदाहरण प्रस्तुत करते हैं जिसे माननीय उच्चतम न्यायालय[23] ने अपनी निर्णय में दुहराया, जिसमे कहा गया था कि:

एक सार्वजनिक प्राधिकरण में राज्य द्वारा निहित शक्ति को एक न्यास के साथ–साथ वृहत सार्वजनिक और सामाजिक हित में प्रयोग किए जाने वाले कर्तव्यों के रूप में देखा जाना चाहिए। किसी प्रकरण में शक्ति का प्रयोग, वस्तुस्थिति और वैधानिक प्रावधानों का सख्ती से पालन करते हुए इस्तेमाल करना चाहिए। "लोक अधिकारी अपने में निहित शक्तियों का दायित्वहीन उपयोग नही कर सकते हैं"। मनमाने ढंग से लिया गया निर्णय वैध अपेक्षा के सिद्धांत का विरोधाभास है। एक प्राधिकरण को जिस उद्देश्य के लिए शक्ति प्रदान की गयी थी उसे प्रभावी करने के लिए यथोचित रूप से और सद्भावपूर्वक शक्ति का प्रयोग करना उसका कानूनी दायित्व है। इस संदर्भ में, "इन गुड फेथ" का अर्थ है "वैध कारणों से"। इसे ईमानदारी से प्रामाणिक उद्देश्य के लिए प्रयोग किया जाना चाहिए और किसी अन्य उद्देश्य से नहीं।

सरकार अधिकारियों द्वारा इस घोर उपेक्षा के लिए उत्तरदायित्व निर्धारण करने का विचार कर सकती है, जो कि माननीय उच्चतम न्यायालय[24] के शब्दों में, *"हर चीज को माफ कर देने पर आमादा थे।"*

अदत्त देयों के साथ बंधक अनुज्ञा देना

विवरणिका की शर्तों के विरूद्ध तथा बकायों को पूर्ण जमा किए बिना 4 प्रकरणों में बंधक अनुज्ञा प्रदान की गयी।

5.2.10.3 वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीतियाँ एवं प्रक्रियाएं (मैनुअल), नोएडा द्वारा निर्गमित (अक्टूबर 2004), के अनुसार वाणिज्यिक भूखण्ड का आवंटी परिसम्पत्ति को पूर्ण एवं अन्तिम भुगतान एवं अद्यतन लीज रेन्ट के बाद बंधक रख सकता है। योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के प्रावधानानुसार, आवंटित भूखण्ड पर निर्माण हेतु, संसाधन जुटाने के उद्देश्य से आरबीआई द्वारा अनुमोदित अनुसूचित बैंक/सरकारी संगठन/वित्तीय संस्थान के पक्ष में बंधक अनुज्ञा जारी की जायेगी। पट्टा धारक/उप पट्टा धारक(कों) को निर्माण हेतु वैधानिक समय विस्तार प्राप्त होना चाहिए एवं भूखण्ड प्रीमियम एवं लीज रेन्ट के अद्यतन तिथि तक देय निस्तारित होने चाहिए। निम्नलिखित प्रकरणों में लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटियों को बंधक अनुज्ञा अदत्त बकाया देय राशि के बावजूद दी गयी थी, जैसा कि **तालिका 5.2.9** में दिया गया है:

तालिका 5.2.9: आवंटियों को बंधक अनुज्ञा का विवरण

क्र0 सं0	भूखण्ड सं0	आवंटी का नाम	संस्था जिसके पक्ष में बंधक अनुज्ञा प्रदान की गयी	बंधक अनुज्ञा की तिथि	टिप्पणी
1	सी 01/98	विस्तार कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	मैसर्स ग्रेनाइट हिल्स प्रोपर्टीस प्राइवेट लिमिटेड एवं मैसर्स थ्री सी कमर्शियल कोम्प्लेक्सेस प्राइवेट लिमिटेड	11 नवम्बर 2011	मोराटोरियम धनराशि ₹ 5.44 करोड़ लम्बित थी।
2	एल–2ए/18	फ्लोरा एवं फाउना हाउसिंग एण्ड लैंड डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड	मैसर्स वेव सिटी सेंटर प्राइवेट लिमिटेड	1 जुलाई 2013	लीज रेन्ट ₹ 0.5 लाख लम्बित था।
3	02 बी/94	बीपीटीपी लिमिटेड	मैसर्स बीपीटीपी इंटरनेशनल ट्रेड सेंटर लिमिटेड	14 अक्टूबर 2017	जनवरी 2017 तक लीज रेन्ट ₹ 203.32 करोड़ बकाया था।

[23] बिक्रम चटर्जी एवं अन्य एवं भारत संघ एवं अन्य, रिट पिटीशन (सी) 940/2017 के प्रकरण में।
[24] बिक्रम चटर्जी एवं अन्य एवं भारत संघ एवं अन्य, रिट पिटीशन (सी) 940/2017 के प्रकरण में।

क्र0 सं0	भूखण्ड सं0	आवंटी का नाम	संस्था जिसके पक्ष में बंधक अनुज्ञा प्रदान की गयी	बंधक अनुज्ञा की तिथि	टिप्पणी
4	ए 1/124	लॉजिक्स रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	मैसर्स एटीएस हाइट्स प्राइवेट लिमिटेड	26 सितम्बर 2017	जुलाई 2017 तक किस्त, ब्याज एवं लीज रेन्ट ₹ 381.33 करोड़ लम्बित था।

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

उपरोक्त प्रकरणों में से, क्रम संख्या 2 के प्रकरण में आगे यह देखा कि, 28 जून 2013 को एक पुनर्निर्धारण दिया गया था, जिसमें अनुज्ञा जारी करने से ठीक पहले, अधिदेय धनराशि (₹ 79.16 करोड़) को भविष्य की किस्तों में परिवर्तित कर दिया गया और क्रम संख्या 4 के प्रकरण में, आवंटी के पास वैध समय वृद्धि नहीं थी।

उत्तर में मैसर्स विस्तार कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड एवं मैसर्स बीपीटीपी लिमिटेड के सम्बंध में, नोएडा ने बताया (अगस्त 2020) कि बंधक अनुज्ञा हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र (एनओसी) इस शर्त के साथ दिया गया था कि एनओसी केवल भूखण्ड के विरूद्ध अदत्त लीज रेन्ट एवं प्रीमियम के भुगतान के पश्चात ही वैध होगा। शेष दो प्रकरणों में नोएडा ने कोई उत्तर नहीं दिया।

उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि बकाया देय राशि के भुगतान के बिना आवंटी को सशर्त बंधक अनुमति/एनओसी प्रदान करने के लिए योजना विवरणिका में कोई प्रावधान नहीं था। अग्रेतर, नोएडा सशर्त एनओसी में उल्लिखित शर्तों के अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र विकसित करने में विफल रहा क्योंकि उपरोक्त चार आवंटियों के बकाया देय राशि सशर्त अनापत्ति प्रमाणपत्र प्रदान करने के समय से 31 मार्च 2020 को ₹ 669.75 करोड़ से बढ़कर ₹ 2,126.75 करोड़ हो गयी।

जैसा कि **प्रस्तर 5.1.10.3** में वर्णित है, समान कमियों को माननीय उच्चतम न्यायालय ने अपने निर्णय[25] दिनांक 23 जुलाई 2019 में गंभीरतापूर्वक देखा जिसमें कहा कि *"प्रमोटरों के द्वारा की जा रही धोखाधड़ी को जारी रखने के लिये प्रीमियम पट्टा धनराशि इत्यादि के भुगतान के बिना बंधक की सशर्त अनुमति जारी की गयी थी।"*

निष्कर्ष

वाणिज्यिक श्रेणी में आवंटन की कथा यह है कि वास्तव में मुख्यतः तीन समूहों यथा, वेव, थ्री सी एवं लॉजिक्स समूह को आवंटन किया गया है। वर्ष 2005–18 के मध्य किये गये कुल आवंटनों में से 79.83 प्रतिशत वाणिज्यिक भूमि इनको आवंटित की गई। लेखापरीक्षा के परीक्षण में स्पष्ट हुआ कि इन तीन इकाइयों ने नोएडा के अधिकारियों की मौन सम्मति से नियम एंव शर्तों का उल्लंघन किया। नियमों के बारम्बार उल्लंघन के साथ ₹ 14,000 करोड़ से अधिक के बकाया देय का अदत्त भुगतान न करने के उदाहरण के बावजूद इनमें कार्यवाही करने में प्रणालीगत विफलता से प्रतीत होता है कि नोएडा का प्रमुख उद्देश्य वाणिज्यिक विकास कि अपेक्षा, उनको भूमि का आवंटन करना तथा उन्हे अन्य लाभ के योग्य बनाना था।

वर्ष 2010–2013 की अवधि के दौरान, नोएडा की यथोचित अध्यवसाय में विफलता और नीतियों में कमियों के कारण वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों को अपात्र संस्थाओं को हस्तांतरित किया गया। आवंटन उन संस्थाओं को किया गया था जो कि तकनीकी पात्रता मापदण्ड को पूरा नहीं करते थे, महत्वपूर्ण सदस्यों के कंसोर्टियम से बाहर चले जाने के परिणामस्वरूप परिसम्पत्ति का स्वामित्व अन्यथा अयोग्य सदस्यों के हाथों में हो गया और परिसम्पत्तियों को अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से भी स्थानांतरित कर

[25] बिक्रम चटर्जी एवं अन्य एवं भारत संघ एवं अन्य, रिट पिटीशन (सी) 940/2017 के प्रकरण में।

दिया गया। इन कारकों के परिणामस्वरूप उन संस्थाओं को परिसम्पत्तियों का हस्तांतरण हुआ जो परियोजना को निष्पादित करने में विफल रहे।

कई प्रकरणों में, सम्बंधित अधिकारियों द्वारा कर्तव्यों की उपेक्षा, से जुड़े कई प्रकरणों में सरकार द्वारा सख्त कार्यवाही करने की मांग की जाती है।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
11	नोएडा को अपनी नीतियों की समीक्षा करनी चाहिए, जिनके परिणामस्वरूप चुनिन्दा आवंटियों को प्रमुखता से आवंटन किये गये जिनके विरूद्ध भारी बकाये हैं।	सहमत। यह कहा गया कि नोएडा भविष्य में योजना/विवरणिका में उपयुक्त सुरक्षा प्रावधान करेगा जिससे कि ऐसे संस्थानों को आवंटन न हो जो वित्तीय रूप से कई परियोजनाओं को पूर्ण करने में सक्षम न हो।
12	नोएडा को ऐसे अधिकारियों के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही आरम्भ करनी चाहिये जिन्होंने नोएडा के हित को अधिक्रमित करते हुए वाणिज्यिक श्रेणी के आवंटियों को बारम्बार लाभ पहुंचाए हैं।	सहमत। यह कहा गया कि जाँच के उपरांत, विवरणिका की शर्तों के अनुपालन में चूक/विफलता हेतु, यदि कोई गलती पायी जाती है, तो समुचित कार्यवाही की जाएगी।

अध्याय–V (5.2)
स्पोर्ट्स सिटी का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

5.2 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

स्पोर्ट्स सिटी का आवंटन

प्रस्तावना

5.2.11 नोएडा में राष्ट्रमंडल खेलों के आयोजन हेतु, नोएडा के बोर्ड के समक्ष एक विस्तृत प्रस्ताव प्रस्तुत (16 अगस्त 2004) किया गया। बोर्ड ने प्रस्ताव पर सैद्धांतिक अनुमोदन प्रदान किया और यह निर्देशित किया कि आवश्यक खेलकूद सम्बंधी अवसंरचना की विशिष्टतायें अंतरराष्ट्रीय स्तर की होनी चाहिए तथा तकनीकी स्वीकृति के लिए खेल निकायों की सलाह ली जा सकती है। तथापि उपरोक्त प्रस्ताव के कार्यान्वयन के लिए कोई कार्यवाही नहीं की गई थी।

नोएडा के बोर्ड ने यह संज्ञान (25 जून 2007) लिया कि नोएडा में विद्यमान खेल सुविधाएँ अंतरराष्ट्रीय स्पर्धाएँ आयोजित करने के अनुरूप नहीं थीं। इसने सेक्टर 101, 102 और 104 में अंतरराष्ट्रीय स्तर के खेल संकुल को मंजूरी दी जिसमें बैडमिन्टन, टैबल टेनिस, भारोत्तोलन, बास्केटबाल, रग्बी इत्यादि खेलों के लिए दो इनडोर स्टेडियम एवं दो आऊटडोर स्टेडियम के साथ कॉन्फ्रेंस सुविधाएँ, हाई स्पीड इंटरनेट और विडियो कॉन्फ्रेसिंग, अतिथि गृह, जलपान गृह, सुविधाएँ जैसे कि बैकअप के साथ निरन्तर विद्युत आपूर्ति, समर्पित दूरसंचार नेटवर्क, जल आपूर्ति, स्वच्छता सुविधायें, चौड़ा एवं कुशल सड़क तंत्र, सार्वजनिक परिवहन सुविधाएँ एवं अन्य सुविधाएँ थीं। यह परिकल्पना की गयी थी कि राष्ट्रीय एवं अंतरराष्ट्रीय आयोजन यथा राष्ट्रीय खेल 2009, राष्ट्रमंडल खेल 2010, एशियाड खेल 2014 एवं ओलम्पिक खेल 2020 (यदि आवंटित हो) यहां आयोजित किये जा सकेंगे। 149वीं बोर्ड बैठक (8 अप्रैल 2008) में यह निर्णय लिया गया कि राष्ट्रमंडल खेल 2010 के दृष्टिगत एवं परियोजना के तीव्र किर्यान्वयन हेतु सेक्टर 76, 78, 79, 101, 102, 104 और 107 का भू उपयोग स्पोर्ट्स सिटी के निर्माण हेतु बदला जाये। इस प्रकार अंतरराष्ट्रीय स्तर की अवसंरचना के आधार पर भव्य खेलकूद कार्यक्रम आयोजित करने की दृष्टि से बोर्ड ने जून 2007 में स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को प्रस्तुत किया था।

तत्पश्चात, योजना तैयार करने और नियम एवं शर्ते तय करने का कार्य मैसर्स ग्रांट थार्नटन को प्रदान (अप्रैल 2008) किया गया जिसके प्रतिवेदन पर बोर्ड द्वारा चर्चा (11 अगस्त 2008) की गयी और भू उपयोग पैटर्न और स्पोर्ट्स सिटी योजना के लिए आरक्षित मूल्य निर्धारित करने की क्रियाविधि में कुछ संशोधनों के पश्चात बोर्ड द्वारा स्पोर्ट्स सिटी के आवंटन की योजना को स्वीकृति प्रदान की गई (18 सितम्बर 2008) जो 01 अक्टूबर 2008 से 4 नवम्बर 2008 की अवधि में लायी गई और दो बार 12 जनवरी 2009 तक विस्तारित की गई क्योंकि कोई प्रस्ताव प्राप्त नहीं हुआ था। परन्तु योजना के लिए विस्तारित तिथि की समाप्ति तक भी कोई प्रस्ताव प्राप्त नहीं हुआ। नोएडा ने प्रस्तावित क्षेत्रफल 311 हेक्टेयर से घटाकर 150 हेक्टेयर करने और योजना की विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन मैसर्स ग्रांट थार्नटन से पुनः प्राप्त करने का निर्णय (सितम्बर 2010) लिया। फर्म ने 14 दिसम्बर 2010 को योजना की प्रोफार्मा निविदा दस्तावेज और नियम एवं शर्तों को प्रस्तुत किया जिसे नोएडा ने उसी दिन अनुमोदित कर दिया। आरक्षित मूल्य ₹ 11,500 प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया गया जिसे 20 दिसम्बर 2010 को अनुमोदित किया गया।

तत्पश्चात नोएडा द्वारा 2010–11 से 2015–16 की अवधि में स्पोर्ट्स सिटी के विकास हेतु चार योजनायें[1] प्रारम्भ की गई जिसके सापेक्ष 32,30,500 वर्गमीटर अर्थात् 798 एकड़[2] के चार आवंटन प्रस्तावित थे। इसमें से 70 प्रतिशत अर्थात् 559 एकड़ खेलकूद के लिये आरक्षित था। इन चार भूखण्डो में प्रस्तावित खेलकूद सुविधाओं में नौ छिद्रों वाले तीन गोल्फ कोर्स और एक अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के साथ टेनिस, तैराकी और अन्य खेलकूद सुविधायें सम्मिलित थी।

इनके अन्तर्गत योजनाओं और आवंटन का संक्षिप्त विवरण **तालिका 5.2.10** में दिया गया है।

तालिका 5.2.10: योजनाओं एवं आवंटन का विहंगावलोकन

विवरण	एससी–01 सेक्टर 78/79	एससी–01 सेक्टर 150	एससी–02 सेक्टर 150	एससी–01 सेक्टर 152	कुल योग
योजना संख्या	2010-11 (एससी–II)	2010-11 (एससी–II)	2014-15 (स्पोर्ट्स सिटी)	2015-16 (अंतरराष्ट्रीय स्तर का क्रिकेट स्टेडियम सह स्पोर्ट्स सिटी)	
योजना समयावधि	3 मार्च 2011 से 24 मार्च 2011	3 मार्च 2011 से 24 मार्च 2011	7 जून 2014 से 3 जुलाई 2014	8 जून 2015 से 26 जून 2015	
आवंटन की तिथि	4 मई 2011	4 मई 2011	10 सितम्बर 2014	16 जुलाई 2015	
आवंटन के लिए प्रस्तावित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)/ (एकड़)	7,27,500 (179.76)	8,00,000 (197.68)	12,00,000 (296.52)	5,03,000 (124.29)	32,30,500 (798.25)
कुल आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)/ (एकड़)	7,03,001.80 (173.71)	907,987.81 (224.36)	13,29,745.92 (328.58)	4,03,457.45 (99.69)	33,44,193 (826.34)
आरक्षित मूल्य प्रति वर्गमीटर	₹ 11,500.00	₹ 11,500.00	₹ 18,865.00	₹ 26,200.00	
आवंटन मूल्य प्रति वर्गमीटर	₹ 12,075.00	₹ 12,050.00	₹ 19,400.00	₹ 26,650.00	
आरक्षित मूल्य के आधार पर प्रस्तावित क्षेत्रफल की कुल कीमत (₹ करोड़ में)	836.63	920.00	2,263.80	1,317.86	5,338.29
आवंटन दर पर आवंटित क्षेत्रफल की कुल कीमत (₹ करोड़ में)	848.87	1,094.13	2,579.71	1,075.21	5,597.92
आवंटी कंसोर्टियम	जानाडू एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	लॉजिक्स इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	लोटस ग्रीन्स कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड	एटीएस होम्स प्राइवेट लिमिटेड	
भू उपयोग (प्रतिशत)					
मनोरंजन और खेलकूद	70 प्रतिशत से कम नहीं	70 प्रतिशत से कम नहीं	70 प्रतिशत से कम नहीं	70 प्रतिशत से कम नहीं	
आवासीय/ग्रुप हाउसिंग	28 प्रतिशत	28 प्रतिशत	29.5 प्रतिशत	26 प्रतिशत	
वाणिज्यिक	दो प्रतिशत से अधिक नहीं	दो प्रतिशत से अधिक नहीं	0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं	चार प्रतिशत से अधिक नहीं	

[1] नोएडा (सेक्टर 101 और 104) में स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए योजना 2010–11 को त्याग दिया गया था।

[2] एक एकड़ = 4,047 वर्गमीटर लगभग लेते हुए।

विवरण	एससी–01 सेक्टर 78/79	एससी–01 सेक्टर 150	एससी–02 सेक्टर 150	एससी–01 सेक्टर 152	कुल योग
खेल सुविधाओं के विकास के सम्बंध में विकासकर्ताओं की दायित्व	गोल्फ कोर्स (नौ छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, इनडोर बहुउद्देशीय खेल कूद हॉल, क्रिकेट ऐकेडमी, अस्पताल/वृद्धा आश्रम/दवा केंद्र, आदि	गोल्फ कोर्स (नौ छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, इनडोर बहुउद्देशीय खेल कूद हॉल, क्रिकेट ऐकेडमी, अस्पताल/वृद्धा आश्रम/दवा केंद्र, आदि	गोल्फ कोर्स (नौ छिद्र), बहुउद्देशीय खेल का मैदान, टेनिस केंद्र, तैराकी केंद्र, इनडोर बहुउद्देशीय खेल कूद हॉल, क्रिकेट ऐकेडमी, अस्पताल/वृद्धा आश्रम/दवा केंद्र, आदि	अन्तरराष्ट्रीय स्तर का क्रिकेट स्टेडियम	

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गयी सूचना

लेखापरीक्षा परिणाम

5.2.12 लेखापरीक्षा ने कुछ स्थलों के भौतिक सत्यापन करने के साथ नोएडा द्वारा लाई गई योजनाओं, उनके अन्तर्गत किये गये आवंटन और आवंटन के बाद के मुद्दों का विश्लेषण किया। लेखापरीक्षा के परिणामों को निम्नलिखित खण्डों में वर्गीकृत किया गया है:

- नियोजन और नीति निर्धारण में कमियाँ (प्रस्तर 5.2.13 से 5.2.13.7 में वर्णित है);
- अनुवीक्षण और आवंटन में कमियाँ (प्रस्तर 5.2.14 से 5.2.14.7 में वर्णित है);
- भूखण्डों के हस्तांतरण एवं उप–विभाजन में अनियमिततायें (प्रस्तर 5.2.15 से 5.2.15.5 में वर्णित है);
- नियोजन एवं ले–आऊट से सम्बंधित कमियाँ (प्रस्तर 5.2.16 से 5.2.16.3 में वर्णित है);
- स्पोर्ट्स सिटी में परिकल्पित बनाम वास्तविक आवंटन (प्रस्तर 5.2.17 से 5.2.17.6 में वर्णित है)

नियोजन और नीति निर्धारण में कमियाँ

5.2.13 नोएडा के बोर्ड ने 2007 में स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा की परिकल्पना की थी और योजनाओं के अन्तर्गत आवंटन 2010–11 और उसके अनुवर्ती वर्षों में किये गये। नियोजन एवं नीति निर्धारण में अवलोकित कमियों के बारे में अनुगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है:

बिना अनुमोदनों के योजना का आरम्भ

स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को महायोजना–2031 में सम्मिलित किया गया था जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा गैर– अनुमोदित रही।

5.2.13.1 क्षेत्रीय योजना 2021 में शहरी क्षेत्र के अन्तर्गत मनोरंजन भू उपयोग की एक श्रेणी प्रदान की गई है जिसके लिए नोएडा ने अपनी महायोजना को तैयार किया। महायोजना में मनोरंजन भू उपयोग के अन्तर्गत स्पोर्ट्स संकुल का प्रावधान था (जिसके अन्तर्गत योजना का आरम्भ हुआ)। वर्ष 2008 में योजना के आरम्भ के समय महायोजना 2021 में कोई भी ऐसी श्रेणी नहीं थी जिसके अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी का आरम्भ किया जा सके। नोएडा का प्राथमिक अधिदेश एक औद्योगिक टाऊनशिप का विकास था। यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत नोएडा को दिए गए किसी भी कार्य में खेलों के विकास को शामिल नहीं किया गया था।

क्षेत्रीय योजना 2021 में शहरी क्षेत्र में आवासीय ओर वाणिज्यिक उपयोग के लिये अलग–अलग श्रेणियों के साथ मनोरंजन उपयोग हेतु एक अलग भू उपयोग का

प्रावधान था। स्पोर्ट्स सिटी में मनोरंजन क्षेत्र के भीतर आवासीय एवं वाणिज्यिक भू उपयोग अनुमन्य थे। स्पोर्ट्स सिटी योजना के लिए बड़े पैमाने पर भू उपयोग परिवर्तन के साथ–साथ महायोजना 2021 में भी परिवर्तन की आवश्यकता थी, परन्तु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदन/अनुमति नहीं ली गई यद्यपि यह योजना, क्षेत्रीय योजना 2021 के अन्तर्गत सुझाये गये वृहद् भू उपयोगों के विपरीत थी।

नोएडा ने स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को महायोजना 2031 में सम्मिलित किया। इसमें, नोएडा ने एक अलग श्रेणी 'स्पोर्ट्स सिटी' भू उपयोग शामिल किया जो एकीकृत लघु टाऊनशिप के रूप में विकसित होनी थी और जिसमें कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 70 प्रतिशत खेल गतिविधियों, संस्थागत व अन्य सुविधाएँ, अनावृत क्षेत्र और अन्य मनोरंजन सुविधाओं के लिए उपयोग किया जाना था। साथ ही इसने बोर्ड को भू उपयोग पैटर्न, अनुमन्य गतिविधियाँ, नियोजन के मानक तथा समय–समय पर स्पोर्ट्स सिटी परियोजनाओं के विकास के लिए अपेक्षित विनियम निर्धारित करने की शक्ति प्रदान की। चूँकि महायोजना 2031 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदित नहीं है, इसलिए स्पोर्ट्स सिटी में भू उपयोग की योजना भी राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदन के बिना रही।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि शहरी क्षेत्र की महायोजना में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदन लेने की कोई आवश्यकता नहीं है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के अनुमोदन की आवश्यकता तब ही होती है जब किसी महायोजना को क्षेत्रीय एवं उप क्षेत्रीय योजनाओं में प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्र के अलावा अन्य क्षेत्रों में शहरीकरण के लिए तैयार किया जाता है। यह कहा गया कि 346 हैक्टेयर भूमि का भू उपयोग 149वीं बोर्ड बैठक में 8 अप्रैल 2008 को निर्धारित किया गया था और उ.प्र. सरकार से आवश्यक अनुमोदन भी प्राप्त किया गया था। आगे यह भी कहा गया कि प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्र के लिए क्षेत्रीय योजना 2021 में विभिन्न भू उपयोग श्रेणियों को निर्दिष्ट किया गया है परन्तु इन श्रेणियों में अनुमन्य क्रियाओं से सम्बंधित कोई प्रतिबंध नहीं था। यह सब महायोजना में ही निर्दिष्ट किया जाता है। अतः राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 के अन्तर्गत स्पोर्ट्स सिटी योजना को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदित कराना अनिवार्य नहीं था।

नोएडा का तर्क कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड का अनुमोदन आवश्यक नहीं था, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णयों को ध्यान में रखते हुए मान्य नहीं है, जिसके अनुसारः

''.... राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की निहित अनुमति और विस्तृत छानबीन के सिवाय भूमि उपयोग में बदलाव नहीं किया जा सकता।..... राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना अधिनियम, 1985 के अन्तर्गत नामित और गठित प्राधिकरणों द्वारा जो भी विकास अनुज्ञेय है उसकी कठोरता से निगरानी करना [3] *।*

'....एक अनुबंध अनिवार्य है कि जब तक राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड हरी झण्डी नहीं दे कुछ भी आगे नहीं किया जा सकता है। इसकी ज़रूरी विवक्षा यह भी है कि योजनाओं के संदर्भ में प्रत्येक स्तर पर, उपरोक्त कहा हुआ, संघटक राज्य जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना का एक भाग है, संघीय अभिकरण, जो कि बोर्ड है, के साथ निकट परामर्श रखना है.... [4] *'*

इसके अतिरिक्त, योजना आरम्भ करते समय लागू योजना विनियम, 1991 की धारा 11 (1), महायोजना में ऐसे संशोधन करने से रोकती है जो महायोजना की प्रकृति

[3] 1998 की दीवानी विविध याचिका संख्या 13899 में निर्णय दिनांक 18 दिसम्बर 1998।
[4] 1993 की दीवानी विविध याचिका संख्या 26737 में निर्णय दिनांक 01 अक्टूबर 1996।

में महत्वपूर्ण परिवर्तनों को प्रभावित करते हो तथा जो भू उपयोग से सम्बंधित हो। चूँकि स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा की प्रस्तावित में भू उपयोग में बड़े पैमाने पर परिवर्तन शामिल था, इसलिए महायोजना के माध्यम से इस तरह के परिवर्तन करने की अनुमति नहीं थी और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड का अनुमोदन लिया जाना चाहिए था।

इसके अतिरिक्त, यह उल्लेखनीय है कि महायोजना 2031, जिसमें स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा सम्मिलित थी, के लिए शासन से अनापित्त प्रमाण पत्र स्पोर्ट्स सिटी योजना के आरम्भ (अक्टूबर 2008) के दो वर्ष पश्चात (सितम्बर 2011) में प्राप्त हुआ। उपरोक्त के दृष्टिगत यह स्पष्ट है कि नोएडा द्वारा अपेक्षित अनुमोदनों के बिना योजना आरम्भ की गयी।

स्पोर्ट्स सिटी की योजना उ.प्र. सरकार की औपचारिक स्वीकृति के बिना आरम्भ की गई थी।

5.2.13.2 स्पोर्ट्स सिटी की प्रथम योजना 2008 में आरम्भ की गयी थी, और अंततः आवंटन अनुवर्ती योजनाओं के सापेक्ष मई 2011 से किये गये। यह देखा गया कि नोएडा के द्वारा योजना के आरम्भ अथवा आवंटन के पूर्व उ.प्र. सरकार से अनुमोदन नही लिया गया। नोएडा ने स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को महायोजना 2031 में शामिल किया जो कि बोर्ड से अगस्त 2010 में और उ.प्र. सरकार से सितम्बर 2011 में अनुमोदित हुई थी। तथापि, नोएडा ने महायोजना का राज्य सरकार से औपचारिक अनुमोदन लिये बिना, मार्च 2011 में ही स्पोर्ट्स सिटी के लिए भूमि का आवंटन कर दिया। इसलिये जब नोएडा ने योजना का आरम्भ किया, उस समय तक राज्य सरकार का भी कोई औपचारिक अनुमोदन नहीं था। योजना को मनोरंजन हरित क्षेत्र के रूप में चिन्हित क्षेत्र में आरम्भ किया गया, यद्यपि भवन विनियमावली में आवश्यक परिवर्तन राज्य सरकार द्वारा मई 2011 में अधिसूचित किये गये।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि प्राधिकरण द्वारा स्पोर्ट्स सिटी के लिये भू उपयोग का विधिवत् अनुमोदन उ.प्र. सरकार से 2008 में प्राप्त किया गया था। यह कहा गया कि बोर्ड के पास उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 की धारा 6 एवं 7 के अन्तर्गत सभी प्रकार की परिसम्पत्तियों की योजना तैयार करने एवं निस्तारण की शक्ति है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) को बोर्ड द्वारा 24 फरवरी 1996 की 85वीं बैठक में इस अधिकार का प्रतिनिधायन किया गया था। उत्तर के अनुसार, सीईओ, योजना के नियम एवं शर्ते तैयार करने, आरक्षित मूल्य निर्धारित करने और आवंटन का अनुमोदन करने हेतु सक्षम हैं तथा प्राधिकरण में यह सामान्य प्रक्रिया है कि सरकार के अनुमोदन की प्रत्याशा में परिसम्पत्तियों के निस्तारण हेतु योजनाओं का आरम्भ किया जाये।

उत्तर संतोषजनक नहीं है, क्योंकि यह सीईओ द्वारा योजना के नियमों व शर्तों को तैयार करने की शक्तियों पर ही केंद्रित है। जबकि, यहाँ इंगित प्रकरण वृहद् महत्व का है, जिसमें नोएडा द्वारा सरकार या राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के अनुमोदन के बिना एक नई भू उपयोग श्रेणी बनायी गयी, जो कि इसकी महायोजना 2021 में भी शामिल नही थी। जैसा कि ऊपर चर्चा की गयी है, योजना विनियम, 1991 की धारा 11 भी, जो कि योजना के आरम्भ के समय लागू थी, महायोजना में महत्वपूर्ण संशोधनों को प्रतिबन्धित करती है, इसलिए उक्त परिवर्तन नोएडा के नियंत्रण से परे थे। अग्रेतर, नोएडा का उत्तर कि उ.प्र. सरकार से 2008 में स्वीकृति ली गई थी सही नहीं है क्योंकि स्पोर्ट्स सिटी के भू उपयोग हेतु उ.प्र. सरकार की स्वीकृति मई 2011 में नोएडा भवन विनियमावली में संशोधन के माध्यम से प्राप्त हुई थी।

अतः, स्पोर्ट्स सिटी योजना का आरम्भ ही, बिना अनुमोदन के करना अनियमित था।

तकनीकी अर्हता मापदण्ड अनुरूप न होना

5.2.13.3 योजना और उसके नियम एवं शर्तें तैयार करने के लिए नियुक्त परामर्शदाता (ग्रॉट थार्नटन) ने अनुशंसित (दिसम्बर 2010) किया कि अर्हता का मापदण्ड ₹ 100 करोड़ की नेट वर्थ और रियल एस्टेट गतिविधियों से पिछले तीन लेखांकन वर्ष

सलाहकार द्वारा अनुशंसित नेट वर्थ और कुल बिक्री की अर्हता मापदण्ड को उचित औचित्य के बिना कम कर दिया गया।

में ₹ 400 करोड़ का न्यूनतम टर्नओवर होगा। लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा द्वारा योजना का (2011 के दौरान सेक्टर 78/79 और 150 में) आरम्भ करते समय नेट वर्थ एवं टर्नओवर के अर्हता मापदण्ड को कम करते हुये क्रमशः ₹ 100 करोड़ से ₹ 80 करोड़ एवं ₹ 400 करोड़ से ₹ 200 करोड़ कर दिया गया जिसका अभिलेखो में कोई औचित्य उपलब्ध नही था। यह भी देखा गया कि सलाहकार ने कहा था (दिसम्बर 2010) कि खेलकूद सुविधाओं के विकास के लिए अनुमानित लागत ₹ 410 करोड़ होगी, अतः न्यूनतम टर्नओवर के मापदण्ड को ₹ 400 करोड़ से ₹ 200 करोड़ तक घटा देना तर्कसंगत नही था। निर्धारित वित्तीय अर्हता मापदण्ड को **तालिका 5.2.11** में दिया गया है:

तालिका 5.2.11: निर्धारित वित्तीय पात्रता मापदण्ड

विवरण	एससी–01 01/78–79 एवं एससी–01/150	एससी–02/150	एससी–01/152
न्यूनतम नेट वर्थ	80	125	125
न्यूनतम ऋण शोधन क्षमता	15	30	30
न्यूनतम कुल टर्नओवर	200	250	250
धरोहर राशि	10	20	50

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

उपरोक्त मापदण्ड के सापेक्ष, आवंटन के लिए प्रस्तावित भूमि का मूल्य नीचे **तालिका 5.2.12** में दिया गया है:

तालिका 5.2.12: भूखण्ड का विवरण

विवरण	एससी–01 01–78–79	एससी–01/150	एससी–02/150	एससी–01/152
प्रस्तावित क्षेत्रफल	7,27,500	8,00,000	12,00,000	5,03,000
आरक्षित मूल्य (₹ प्रति वर्गमीटर में)	11,500.00	11,500.00	18,865.00	26,200.00
आरक्षित मूल्य पर भूमि की कीमत (₹ करोड़ में)	**836.62**	**920**	**2,263.80**	**1,317.86**

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

आवंटित भूमि के मूल्य (आरक्षित दर पर) जो ₹ 836.62 करोड़ से ₹ 2,263.80 करोड़ तक थे, को ध्यान में रखते हुए, ₹ 80 करोड़ से ₹ 125 करोड़ की न्यूनतम नेट वर्थ का मापदण्ड अत्यन्त अपर्याप्त था। वास्तव में आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि का मूल्य, नेट वर्थ मापदण्ड का 10 से 18 गुना था। इसके अतिरिक्त, यद्यपि परामर्शदाता ने खेल कूद अवसंरचना की अनुमानित लागत को इंगित किया था, नोएडा ने तदानुसार अपनी न्यूनतम अर्हता को नही बढ़ाया। वास्तव में वही अर्हता मापदण्ड निर्धारित किये गये थे जो वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों की अन्य योजनाओं के लिए थे, जिसमें भूखण्डों का आकार बहुत छोटा था।

यह स्पष्ट है कि नोएडा ने परियोजनाओं के स्तर के बारे में समुचित संज्ञान नही लिया था और उन आवेदको को भी भूखण्ड आवंटित करने की इच्छा दिखायी जिनकी वित्तीय क्षमता अपर्याप्त थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि प्राधिकरण द्वारा 2008 में आरम्भ की गई स्पोर्ट्स सिटी योजना में कोई भी आवेदन प्राप्त नहीं हुआ था। अतः योजना के कुछ नियम एवं शर्तों तथा इसके आकार में छूट दी गयी। परामर्शदाता द्वारा अनुशंसित टर्नओवर एवं नेट वर्थ में आंशिक संशोधन, योजना को और अधिक लुभावना और व्यावहारिक बनाने के लिये किया गया था। उस समय, आर्थिक मंदी का प्रभाव था, अतः प्राधिकरण के लिये परिसम्पत्तियों की बिक्री/आवंटन के द्वारा, विकास के लिए वित्तीय संसाधन जुटाने की चुनौती थी। तदानुसार, सीईओ के अनुमोदन के पश्चात नेट वर्थ

अर्हता को ₹ 80 करोड़ एवं टर्नओवर अर्हता को ₹ 200 करोड़ निश्चित किया गया। बोर्ड द्वारा दिनांक 29 मार्च 2011 को हुई 172वीं बैठक में इसका कार्योत्तर अनुमोदन भी प्रदान किया गया।

उत्तर संतोषजनक नहीं है, क्योंकि वित्तीय अर्हता मापदण्ड आवंटन के लिये प्रस्तावित भूमि के मूल्य के बिल्कुल अनुरूप नहीं था, जैसा कि **तालिका 5.2.12** में दिया गया है। इसके अतिरिक्त वाणिज्यिक श्रेणियों के भूखण्डों के लिये आवश्यक नेट वर्थ भी ₹ 80 करोड़ थी जबकि भूखण्ड का माप और मूल्य स्पोर्ट्स सिटी की तुलना में बहुत कम था। वित्तीय अर्हता मापदण्ड में शिथिलिता देने हेतु बताये गये कारण यथार्थपूर्ण नहीं है क्योंकि नियम एवं शर्तें तय करने के लिये परामर्शदाता की नियुक्ति पहली योजना की विफलता के बाद की गई थी, अतः, संस्तुति पिछली विफलताओं के विश्लेषण के बाद दी गयीं। योजना को अधिक आकर्षक बनाने के लिए नेट वर्थ और टर्नओवर मापदण्ड में छूट बिना आधार के थी और सलाहकार की संस्तुति के विपरीत थी क्योंकि परियोजनाओं के विकास के लिए और अधिक निवेश की आवश्यकता थी तथा इसलिए अच्छी वित्तीय स्थिति वाले आवेदकों को इसमें सम्मिलित किया जाना चाहिए था। साथ ही इस सम्बंध में, शासनादेशों के अनुसार आर्थिक मंदी का समय 2009 से 2011 था और इसलिए, मापदण्ड को शिथिल करने के लिए आर्थिक मंदी को कारण बताना औचित्यपूर्ण नहीं है।

विशिष्टताओं या प्रमाणन के बिना विश्व स्तर की अवसंरचना का सृजन

खेल अवसंरचना की विशिष्टताओं को तय करने के लिए किसी भी खेल प्राधिकरण या संगठन से परामर्श नहीं किया गया था। साथ ही प्रस्तावित खेल सुविधाओं के सम्बंध मे योजना विवरणिकाओं में किसी भी तकनीकी विशिष्टताओं को सम्मिलित नहीं किया।

5.2.13.4 यद्यपि स्पोर्ट्स सिटी की कल्पना भव्य खेल समारोह आयोजित करने के लिये की गयी थी परन्तु योजना लाने से पहले न तो भारतीय खेल प्राधिकरण और न ही सम्बंधित खेल–कूद प्रशासन निकायों (यथा भारतीय क्रिकेट कण्ट्रोल बोर्ड, भारतीय टेबल टेनिस महासंघ इत्यादि) से खेल–कूद अवसंरचना के निर्माण अथवा नियोजित खेल–कूद सुविधाओं को विकसित करने से सम्बंधित आवश्यकताओं को तय करने के लिये विचार विमर्श किया गया। परिणामस्वरूप, योजनाओं ने कभी भी अभीष्ट खेलकूद अवसंरचना के स्तर के लिए कोई मानदण्ड निर्धारित नहीं किया।

हालाँकि बोर्ड स्पोर्ट्स सिटी की अवधारणा को 2007 में भव्य खेल समारोह जैसे राष्ट्रमंडल खेलों के आयोजन के लिए लाया था, राष्ट्रमंड़ल खेलों के लिए स्थल और विभिन्न स्टेडियमों में आयोजनों का आवंटन इस प्रस्ताव को प्रस्तुत करने/अनुमोदन करने से पहले ही निश्चित कर लिया गया था। साथ ही, सलाहकार ने भूखण्ड के कब्जे से पहले चरण के लिए 0–3 वर्ष, दूसरे चरण के लिए 3–5 वर्ष और तीसरे चरण के लिए 5–8 वर्ष की समय सीमा इंगित की थी। अतः, परिकल्पित अवसंरचना वर्ष 2016 तक पूरी होनी थी। इस प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए बताए गए कारण औचित्यपूर्ण नहीं थे क्योंकि यह सुविधा राष्ट्रीय खेल 2009 या राष्ट्रमंडल खेल 2010 के लिए उपलब्ध नहीं होती। साथ ही, परामर्शदाता के प्रतिवेदन ने खेल–कूद के वांछित अवसंरचना के लिये विशिष्टताओं को निर्धारित किया था, परन्तु, नोएडा द्वारा इन विशिष्टताओं को अपनी किसी भी योजना विवरणिका जिसमें आवंटन किया गया, में शामिल नहीं किया गया। निर्धारित विशिष्टताओं की अनुपस्थिति में, प्रस्तावित अवसंरचना की क्षमता का निर्धारण, आवंटियों पर छोड़ दिया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में यह स्वीकार (सितम्बर 2020) किया कि परामर्शदाता ने अपनी प्रारम्भिक प्रतिवेदन में खेल–कूद क्रियाओं हेतु विस्तृत विशिष्टताओं का उल्लेख किया था जिसे योजना विवरणिका में शामिल किया जा सकता था।

इसके अतिरिक्त नोएडा ने बताया कि यह सत्य है कि न तो किसी संस्था जैसे भारतीय खेल प्राधिकरण, भारतीय क्रिकेट कन्ट्रोल बोर्ड इत्यादि से विचार विमर्श किया गया और न ही खेल–कूद की अवसंरचना हेतु विशिष्टताओं को निर्धारित किया गया। प्राधिकरण उपरोक्त उल्लिखित विशिष्ट संस्थानों को आमंत्रित करने और सम्भावित खर्चों को कोष में जमा करने के लिये आवंटियों के साथ सर्वसम्मति बनाने के लिये

प्रयासरत है। जब तक खेलकूद सुविधाओं का आनुपातिक विकास नहीं होगा, किसी भी आवंटी के आवासीय एवं वाणिज्यिक परियोजनाओं को कोई भी मंजूरी नहीं दी जायेगी।

विशिष्टताओं और प्रमाणन की अनुपस्थिति का तथ्य नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार कर लिया है। सरकार ने भी लेखापरीक्षा की संस्तुति को स्वीकार कर लिया है और पुष्टि की है कि जब स्पोर्ट्स सिटी की शुरूआत की जायेगी, तब सरकार विषय वस्तु विशेषज्ञों के साथ विचार विमर्श करके स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिये स्पष्ट मानदण्डों को निर्धारित करेगी। संक्षेप में, स्पोर्ट्स सिटी परियोजना को विशिष्ट प्रकृति की विशिष्ट आवश्यकताओं को पूरा करने की किसी दूरदर्शिता या योजना के बिना किसी अन्य वाणिज्यिक या रियल एस्टेट परियोजना की तरह लिया गया।

खेलकूद अवसंरचना के सम्बंध में मापदण्डों का अभाव

खेल अवसंरचना विकास के अनुभव के सम्बंध में किसी तकनीकी अर्हता को विवरणिका में सम्मिलित नहीं किया गया था जिसके परिणामस्वरूप आवश्यक अनुभव नहीं रखने वाली संस्थाओं को भूखण्ड का आवंटन किया गया था।

5.2.13.5 योजना विवरणिका में निर्दिष्ट तकनीकी अर्हता मापदण्डों के अनुसार, निविदादाता द्वारा पिछले पाँच वर्षों के दौरान कुल मिलाकर न्यूनतम 10 लाख वर्ग फिट की रियल एस्टेट विकास एवं निर्माण गतिविधियों से सम्बंधित न्यूनतम दो पूर्ण की गई परियोजनाओं को निष्पादित किया होना चाहिए।

स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्ड उन कम्पनियों को आवंटित किए गए थे जिनके पास खेल–कूद से सम्बंधित अवसंरचना के विकास का कोई अनुभव नहीं था। वास्तव में, नोएडा ने निविदा आमंत्रित करते समय तकनीकी मापदण्डों में ऐसी कोई शर्त नहीं रखी थी जिसके अनुसार निविदादाताओं को खेल–कूद सम्बंधी अवसंरचना और सुविधाओं को विकसित करने का पूर्व अनुभव होने की आवश्यकता हो। एक मात्र मापदण्ड जिस पर नोएडा निविदा आमंत्रित और निविदादाताओं की पात्रता का निर्धारण करते समय भरोसा किया, वह रियल एस्टेट परियोजनाओं को विकसित करने का अनुभव था। इस स्तर की परियोजनाओं को आरम्भ करने के लिए विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन प्रस्तुत करने की शर्त भी निविदा में नहीं थी। परिणामस्वरूप, योजना विवरणिका में इस तरह की महत्वपूर्ण अर्हता शर्तों के अभाव में, चयनित आवंटियों के पास खेल–कूद से सम्बंधित आवश्यक अवसंरचना को विकसित करने के आवश्यक अनुभव का अभाव था। आज तक, (जनवरी 2021) आवंटित भूखण्डों में कोई खेल अवसंरचना विकसित नहीं हो पायी।

नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार (सितम्बर 2020) किया है कि आज तक खेल–कूद सुविधायें अभिकल्पित रूप में आकार नहीं ले पाई है। जिस तरह से विवरणिका में नियम एवं शर्तो को सम्मिलित किया गया और जिस तरह उनका क्रियान्वयन किया गया वह त्रुटिपूर्ण था। भविष्य में नियम एवं शर्तों को निर्धारित करने और उनके निष्पादन पर उचित ध्यान दिया जायेगा।

आवेदन पत्रों का असावधानीपूर्वक पुनरीक्षण

प्रतिस्पर्धी निविदाओं को अमांत्रित किए बिना सलाहकार को नियुक्त किया गया तथा एक ही दिन में निविदाओं का मूल्यांकन करना संदेह पैदा करता है।

5.2.13.6 यूपिको को बाजार सर्वेक्षण किये बिना एवं बिना प्रतिस्पर्धात्मक निविदाएं आमंत्रित किए परामर्शदाता/तकनीकी निविदा का मूल्यांकनकर्ता नियुक्त (सितम्बर 2008) किया गया। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि यूपिको ने स्पोर्ट्स सिटी–II (2010–11) योजना के लिए प्राप्त निविदाओं पर उसी दिन (24 मार्च 2011) अपना मूल्यांकन प्रतिवेदन प्रस्तुत किया जिस दिन निविदाएँ नोएडा के द्वारा इसे भेजी गयी, जो संपूर्ण मूल्यांकन प्रक्रिया के बारे में संदेह पैदा करता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि यूपिको उ.प्र. सरकार का उपक्रम है और तकनीकी मूल्यांकन में विशेषज्ञ है। चूँकि योजना में केवल चार निविदायें ही प्राप्त हुईं थीं, यूपिको के लिये इनका एक ही दिन में मूल्यांकन करना किसी भी तरह से अनुचित/अतर्कसंगत नहीं था।

नोएडा का उत्तर, इस तथ्य को बताने में असफल रहा कि परामर्शदाता की नियुक्ति बिना प्रतिस्पर्धात्मक निविदा आमंत्रित किये की गई। इसके अलावा, दो में से एक निविदा (भूखण्ड संख्या–एससी–01, सेक्टर 150) के अनुवीक्षण और मूल्यांकन में कमियाँ, जैसा कि आगामी प्रस्तर में चर्चा की गई है, अपने आप में मूल्यांकन प्रतिवेदन को जमा करने में अनावश्यक जल्दबाजी को इंगित करता है।

आवेदकों को पार्श्वद्वार से अर्हता प्रदान करना

आवेदक की अर्हता के रूप में नियंत्रक/सहायक कम्पनी(यों) की साख को शामिल करके आवेदकों को पार्श्व से अर्हता प्रदान की गयी।

5.2.13.7 योजना विवरणिका में दी गई अर्हता शर्तों में एक शर्त के अनुसार ''यदि कोई कम्पनी किसी सहायक कम्पनी के माध्यम से आवेदन करना चाहती है, तो उस सहायक कम्पनी में उसकी कम से कम 51 प्रतिशत अंशधारिता होनी चाहिये। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि, इस स्थिति में, सहायक कम्पनी आवेदक होगी जिसे नेट वर्थ, सॉल्वेन्सी और टर्नओवर की न्यूनतम आवश्यकताओं को पूरा करना पड़ेगा। लेकिन यदि निविदाकार/कंसोर्टियम सदस्य कोई कम्पनी है तो इसकी नियंत्रक कम्पनी या सहायक कम्पनियों की अर्हतायें, आवेदक कम्पनी/कंसोर्टियम सदस्य की भी अर्हतायें मानी जायेंगी।''

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवेदकों द्वारा आवंटन प्राप्त करने हेतु (जैसा कि प्रकरण वार **प्रस्तर 5.2.14** में चर्चा की गई है) इस शर्त को सभी तीन प्रकरणों में प्रयोग किया गया था। लेखापरीक्षा ने निष्कर्ष निकाला कि विवरणिका में दी गई शर्ते इस अर्थ में असंगत थी कि यद्यपि आवेदक (सहायक कम्पनी) को स्वयं अर्हता पूर्ण करनी थी किन्तु दूसरी तरफ, वह अपनी नियंत्रक कम्पनी या सहायक कम्पनी की साख का उपयोग कर सकती थी। बिना उनकी वास्तविक भागीदारी के, नियंत्रक या सहायक कम्पनी की साख के आधार पर निविदा डालने की अनुमति ने, उन निविदाकर्ताओं, जो अयोग्य थे, को अपनी नेट वर्थ से अधिक के भूखण्ड प्राप्त करने में सक्षम किया। यह नोएडा की ओर से अविवेकपूर्ण था क्योंकि वास्तविक आवंटियों में परियोजना को क्रियान्वित करने की क्षमता का अभाव था।

नोएडा ने लेखापरीक्षा की आपत्ति को स्वीकार (अगस्त 2020) किया और भविष्य की योजनाओं में आवश्यक सुधार करने की सहमति दी है।

अनुवीक्षण और आवंटन में कमियाँ

5.2.14 नोएडा में स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के लिए निविदा की प्रक्रिया में दो चरण की निविदा प्रक्रिया शामिल थी जिसमें तकनीकी निविदा और वित्तीय निविदा आमंत्रित की जाती थीं। तकनीकी निविदा में किये गये कार्य के अनुभव का तकनीकी अर्हता मापदण्ड अपेक्षित था तथा वित्तीय अर्हता मापदण्ड न्यूनतम नेट वर्थ, सॉल्वेंसी और टर्नओवर के रूप में निर्दिष्ट थे। इसके उपरान्त आवेदकों द्वारा जमा किये गये विवरण के आवंटन समिति द्वारा मूल्यांकन की आवश्यकता होती थी। विवरणिका के अनुसार केवल तकनीकी अर्हता प्राप्त निविदाकर्ताओं की वित्तीय निविदा खोली जानी थी। अतः, उन आवेदनकर्ताओं की निविदा, जो तकनीकी अर्हता मापदण्ड को पूरा नहीं करते थे, नहीं खोली जानी थी। लेखापरीक्षा ने आवेदनों के अनुवीक्षण और आवंटनों के विभिन्न चरणों में किए गए उल्लंघनों को देखा। इनकी भूखण्ड–वार चर्चा नीचे की गई है:

भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर–150

5.2.14.1 योजना विवरणिका में दिए गए नियम व शर्तों के अनुसार, आवेदक को पिछले तीन लेखांकन वर्षों में रियल एस्टेट गतिविधियों से न्यूनतम ₹ 200 करोड़ के टर्नओवर की अर्हता मापदण्ड को प्राप्त करने की आवश्यकता थी। इसके अतिरिक्त, आवेदनकर्ता द्वारा पिछले पाँच वर्षों में 10 लाख वर्गफिट वाले दो रियल एस्टेट विकास परियोजनाओं को पूर्ण किया होना चाहिये था। पूर्ण परियोजनाओं हेतु सक्षम सांविधिक प्राधिकारी से प्रमाणपत्र आवश्यक था।

आवंटन इस तथ्य के बावजूद किया गया कि आवेदक के पास रियल एस्टेट गतिविधियों से आवश्यक टर्नओवर नहीं था। निर्माण अनुभव के सम्बंध में एक प्रमाण पत्र सांविधिक प्राधिकारी से नहीं था जैसा कि आवश्यक था।

भूखण्ड का आवंटन लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड को 8,00,000 वर्गमीटर (197.68 एकड़) जिसकी कीमत ₹ 920 करोड़ थी, मई 2011 में किया गया। कंर्सोटियम ने अपनी निविदा अन्तिम दिन (24 मार्च 2011) को जमा की। इसके साथ एक और निविदा इस भूखण्ड के लिये प्राप्त हुई थी। नोएडा ने दोनो तकनीकी निविदाएँ यूपिको को मूल्यांकन हेतु भेजी (24 मार्च 2011) और यूपिको ने अपना प्रतिवेदन उसी दिन दे दिया। लेखापरीक्षा ने पाया कि यूपिको ने अपना प्रतिवेदन दस्तावेजों की बिना मूलभूत जाँच करे ही जमाकर दिया। इस प्रकरण का यह उदाहरण है कि जमा किये गये विवरण में टर्नओवर ₹ 287 करोड़ बताया गया था जबकि यूपिको के प्रतिवेदन में यह ₹ 257 करोड़ बताया गया था।

निविदा दस्तावेजों की जाँच से यह प्रकट हुआ कि कंसोर्टियम के छः सदस्यों में से एक सदस्य का टर्नओवर शून्य था जबकि अन्य कम्पनियों का रियल एस्टेट गतिविधियों से आवश्यक ₹ 200 करोड़ का न्यूनतम टर्नओवर नहीं था, जैसा कि **तालिका 5.2.13** में प्रदर्शित है।

तालिका 5.2.13 : कंसोर्टियम सदस्यों का टर्नओवर का विवरण

कंसोर्टियम सदस्यों के नाम	पिछले तीन वर्षों में टर्नओवर जैसा कि निविदा दस्तावेज में वर्णित है (₹ करोड़ में)	रियल एस्टेट गतिविधियों से पिछले तीन वर्षों में टर्नओवर (₹ करोड़ में)	टर्नओवर जो मान्य नहीं है (₹ करोड़ में)	स्पोर्ट्स सिटी आवेदनकर्ताओं के बैलेंस शीट के अनुसार टर्नओवर (गतिविधि)
लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड	32.00	शून्य	32.00	किराये से आय एवं व्यापारिक प्राप्तियाँ
लॉजिक्स बिल्डर्स एवं प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	शून्य	शून्य	शून्य	07 मार्च 2011 को निगमित
वी.सी. सोल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड	103.89	शून्य	103.89	फीस व सेवायें, निर्माण एवं पर्यवेक्षण शुल्क, बिक्री
आईटी एन्फ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	94.92	शून्य	94.92	किराया आय एवं अन्य व्यापारिक प्राप्तियाँ
नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	40.66	शून्य	40.66	किराया आय, सेवा एवं रखरखाव शुल्क तथा अन्य आय
लक्ष्मी कन्स्ट्रक्शंस	15.53	शून्य	15.53	संविदा से प्राप्ति, कबाड़ बिक्री
योग	**287.00**	**शून्य**	**287.00**	

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

इस प्रकार कंसोर्टियम योजना विवरणिका में दिए गए अनिवार्य अर्हता मापदण्ड के अनुसार योग्य नहीं था।

लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि आवेदक ने 19,61,625 वर्गफीट की रियल एस्टेट परियोजनाओं हेतु तीन प्रमाणपत्र प्रस्तुत किये, जिसमें से 6,54,450 वर्गफीट के केवल दो प्रमाणपत्र सक्षम सांविधिक प्राधिकारी (दिल्ली विकास प्राधिकरण) द्वारा निर्गत थे। 13,07,175 वर्गफीट हेतु तीसरा प्रमाणपत्र एक वास्तुविद् द्वारा निर्गत था और सांविधिक प्राधिकारी द्वारा निर्गत नहीं था जैसा कि अनिवार्य शर्त थी। इस प्रकार आवेदक 10 लाख वर्गफीट हेतु सक्षम प्राधिकारी से प्रमाणपत्र सम्बन्धी अर्हता को पूर्ण करने में असफल रहा।

इसलिये आवेदक को, तकनीकी निविदा के स्तर पर ही अयोग्य घोषित किया जाना चाहिये था। भूखण्ड आवंटित होने की बात तो दूर, वित्तीय निविदा खोलने का भी प्रश्न नहीं उठता। इस प्रकार, सम्यक सतर्कता न बरतने और मूल्यांकन में दिए गए अनुचित लाभ के कारण, एक अपात्र इकाई को भूखण्ड आवंटित कर दिया गया। स्पष्ट है कि, निविदाओं का मूल्यांकन मात्र एक बहाना था और यूपिको को इस कार्य हेतु भुगतान भी किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि तकनीकी निविदा का मूल्यांकन यूपिको द्वारा किया गया था। यूपिको द्वारा आवेदक की नेट वर्थ ₹ 257 करोड़ दर्शायी गयी थी जबकि आवेदक ने निविदा दस्तावेजों में इसे ₹ 287 करोड़ दिखाया था। यह कहा गया कि यह एक टंकण सम्बंधी त्रुटि प्रतीत होती है। आवेदक का टर्नओवर ₹ 200 करोड़ से अधिक था जैसा कि योजना की शर्तों में आवश्यक था।

उत्तर सही नहीं है। योजना विवरणिका में दी गई आवश्यक अर्हता मापदण्ड के अनुसार निविदाकर्ता तकनीकी रूप से अर्ह नहीं था। आवंटन करने से पहले यूपिको के प्रतिवेदन की नोएडा द्वारा सावधानीपूर्वक समीक्षा की जानी चाहिए थी और किसी भी कमी को भूखण्ड आवंटन समिति के समक्ष रखा जाना चाहिए था ताकि निविदा का सही मूल्यांकन किया जा सके। सरकार को इस प्रकरण में जिम्मेदारी तय करने पर विचार करना चाहिये इसमें ऐसी इकाई का चयन हुआ है जो प्रथम दृष्टया योग्य नहीं थीं।

भूखण्ड संख्या एससी–02, सेक्टर 150

भूखण्ड, कंसोर्टियम के सदस्यों में से एक की नियंत्रक कम्पनी की साख पर आवंटित किया गया था। स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड एससी–01–01/सेक्टर 78–79 के आवंटन में भी उसी कम्पनी की साख का इस्तेमाल पहले किया गया था।

5.2.14.2 लोटस ग्रीन्स कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड को, 12,00,000 वर्ग मी0 (296.52 एकड़) भूखण्ड जिसका मूल्य ₹ 2,263.80 करोड़ था, का आवंटन (सितम्बर 2014) किया गया। सदस्यों में से एक (थ्री सी इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड) की नियंत्रक कम्पनी (थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स) द्वारा विकसित परियोजनाओं के सम्बंध में अनुभव मापदण्ड प्रस्तुत किया गया था और इसी आधार पर नोएडा ने कंसोर्टियम की अर्हता मान ली। साथ ही, किसी भी सदस्य का शुरूआत से कोई भी टर्नओवर (क्रेस्ट प्रोमोटर्स के अलावा) नहीं था और केवल थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स की साख के आधार पर अर्हता मान ली गई। यहाँ पर यह उल्लेख करना उचित होगा कि भूखण्ड संख्या एससी–01 सेक्टर 78/79, जिसका आरक्षित दर पर कुल मूल्य ₹ 836.62 करोड़ था, का आवंटन (मई 2011) भी एक सदस्य (जानाडू एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड) की नियंत्रक कम्पनी के रूप में थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड की साख के आधार पर किया गया था ।

नोएडा ने दो भूखण्ड पिछले आवंटन की वर्तमान प्रगति और आवंटियों के अंतर्निहित क्षमताओं का सम्यक मूल्यांकन किये बिना एक कम्पनी की नेट वर्थ के आधार पर आवंटित कर दिए जो आवेदक कम्पनी नहीं (बल्कि नियंत्रक कम्पनी) थी। हालाँकि पूर्व में किये गये आवंटन नोएडा को ज्ञात थे, भूखण्ड आवंटन समिति ने इसका संज्ञान नहीं लिया और प्रत्याशी आवेदक कम्पनियों को अपने नेट वर्थ का एकाधिक आवंटनों में बार बार लाभ उठाने की अनुमति दी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि कंसोर्टियम निर्धारित शर्तों के अनुसार योग्य था और विवरणिका में आवेदकों को दो योजनाओं में एक साथ आंकलित करने की कोई शर्त नहीं थी। हालाँकि, नोएडा ने सहमति दी कि कुल न्यूनतम अर्ह आवंटन प्रावधान को भविष्य की योजनाओं में शामिल करना उपयुक्त होगा।

भूखण्ड संख्या एससी–01 सेक्टर 152

5.2.14.3 विवरणिका के नियम व शर्तों के अनुसार (अनिवार्य अर्हताओं का नोट–(ii)) अर्हता हेतु केवल लीड सदस्य और रेलेवेन्ट सदस्य का टर्नओवर लिया जाना था। एटीएस होम्स प्राइवेट लिमिटेड को 5,03,000 वर्गमीटर (124.29 एकड़) भूखण्ड

कंसोर्टियम के 10 में से आठ सदस्यों का टर्नओवर नहीं था। इसलिए पात्रता के लिए कंसोर्टियम के एक सदस्य की दो सहायक कम्पनियों के टर्नओवर का उपयोग किया गया था।

₹ 1,317.86 करोड़ मूल्य पर जुलाई 2015 में आवंटित किया गया था। लेखापरीक्षा जाँच में प्रकट हुआ कि सफल निविदाकर्ता अर्हता मापदण्ड को पूरा नहीं करता था क्योंकि एक रेलेवेन्ट सदस्य (एटीएस इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड) और उसकी दो सहायक कम्पनियों (एटीएस एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड और गुल प्रापर्टीज प्राइवेट लिमिटेड) के टर्नओवर को मान लिया गया जो आवेदक को **प्रस्तर 5.2.13.7** में वर्णित पार्श्वद्वार अर्हता प्रदान करने के समान था।

कंसोर्टियम के दस सदस्यों में से, आठ सदस्यों (लीड सदस्य को सम्मिलित करते हुए) की 2012–13 से 2014–15 की अवधि में कोई टर्नओवर नहीं था और लीड सदस्य की नेट वर्थ ऋणात्मक थी। साथ ही, रेलेवेन्ट सदस्य की दो पूर्ण परियोजनाओं को ₹ 308.67 करोड़ का दिखाया गया था जो उसके लेखाओं द्वारा समर्थित नहीं था और 2013–14 के लेखे ऋणात्मक टर्नओवर दिखा रहे थे।

इससे स्पष्ट है कि आवंटन ऐसे कंसोर्टियम को किया गया जिसके सदस्य निर्धारित शर्तों को पूरा नहीं करते थे। यह आवंटन उसी प्रकार से इंगित करता है कि आवंटन करने के दौरान अनुचित लाभ प्रदान किये गये थे।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा की आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (सितम्बर 2020) कि विवरणिका की शर्तें दोषपूर्ण थीं और निर्दिष्ट शर्तों का उल्लंघन हुआ है। यह कहा गया कि कार्यवाही की जा रही है।

इस प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्डों का आवंटन, स्पष्ट रूप से उन आवेदकों को किया गया जो निर्धारित आवश्यक तकनीकी अर्हता पूर्ण करने में असफल थे। उनको आवंटन करने के बजाय उनकी वित्तीय निविदा पर बिल्कुल विचार ही नहीं किया जाना चाहिये था। इस प्रकार, अंतरराष्ट्रीय स्तर के खेल–कूद की अवसंरचना हेतु अभिप्रेत परियोजनाएँ, जिनमें भूमि का बहुत बड़ा क्षेत्र शामिल था, को अयोग्य कम्पनियों के हाथों में सौंप दिया गया। सरकार को जिम्मेदारी तय करने और भूखण्ड आवंटन समिति के सभी अधिकारियों के विरूद्ध कार्यवाही करने के बारे में विचार करना चाहिए जो उनसे अपेक्षित सम्यक् तत्परता बरतने में असफल रहे और जिन्होंने उन कम्पनियों को अयोग्य घोषित नहीं किया जो अनिवार्य मूल्यांकन मापदण्ड को पूरा नहीं करती थीं और फिर भी अंततः उन्हें भूखण्ड आवंटित किये गये, जिसमे भूमि का बड़ा क्षेत्र शामिल था।

कंसोर्टियम व्यवस्था से सम्बंधित शर्तों का उल्लंघन

5.2.14.4 उत्तर प्रदेश प्रोक्योरमेंट मैनुअल (प्रोक्योरमेंट ऑफ गुड्स), 2016 कंसोर्टियम को 'कई व्यक्तियों या फर्मों या कम्पनियों के संघ' के रूप में परिभाषित करता है। विवरणिका में निर्धारित नियम और शर्तें कंसोर्टियम द्वारा निविदा के प्रकरण में निम्नलिखित प्रदान करती हैं:

- कंसोर्टियम के सदस्यों को एक लीड सदस्य निर्दिष्ट करना होगा जो नोएडा के साथ पत्र व्यवहार करने के लिए अकेले अधिकृत होगा। लीड सदस्य, कंसोर्टियम में अकेला सबसे बड़ा अंशधारक होगा जिसकी कंसोर्टियम में कम से कम 30 प्रतिशत की अंशधारिता होनी चाहिए;

- सदस्य एक पंजीकृत/नोटरीकृत मेमोरंडम ऑफ एसोसिएशन (मेमोरंडम) प्रस्तुत करेंगे जिसमें वे संयुक्त रूप से योजना में आवेदन करने हेतु आपना आशय व्यक्त करेंगे और उन्हें भूखण्ड आवंटित होने की दशा में, मेमोरंडम कंसोर्टियम में विशेष रूप से परियोजना हेतु ऋण और इक्विटी की व्यवस्था और इसके कार्यान्वयन के साथ प्रत्येक सदस्य की भूमिका और उत्तरदायित्वों को परिभाषित करेगा। मेमोरंडम की मूल प्रति विधिवत् उपयुक्त प्राधिकारी से पंजीकृत/नोटरीकृत करके जमा की जानी चाहिए;

- सदस्य एक पंजीकृत/नोटरीकृत मेमोरंडम प्रस्तुत करेंगे जिसमें वे संयुक्त रूप से योजना में आवेदन करने हेतु अपना आशय व्यक्त करेंगे और यदि उन्हें भूखण्ड आवंटित

हो जाता है, तो वे विशेष प्रयोजन कम्पनी(यॉं) (एसपीसी) बनायेंगे जो कि तदानुसार आवंटी के रूप में अपनी सभी जिम्मेदारियॉं निभायेंगी। मेमोरंडम प्रस्तावित एसपीसी में कंसोर्टियम के प्रत्येक सदस्य की इक्विटी अंशधारिता को निर्दिष्ट करेगा।

नोएडा ने दो या दो से अधिक कम्पनियों को कंसोर्टियम बनाने और भूखण्ड आवंटन के लिए एक कंसोर्टियम के रूप में निविदा डालने की अनुमति दी। उपरोक्त शर्तों के सापेक्ष, लेखापरीक्षा ने रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज (आरओसी) से प्राप्त आंकड़ों से प्रति सत्यापित किया और निर्धारित शर्तों से विचलन के निम्नलिखित उदाहरणों का अवलोकन किया:

भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 78/79

एक पूर्व विद्यमान कम्पनी को विवरणिका की शर्तों के विरूद्ध एसपीसी के रूप में कार्य करने की अनुमति दी गई।

5.2.14.5 लीड सदस्य को सम्मिलित करते हुये कंसोर्टियम के नौ में से सात सदस्य[5] एक कम्पनी (थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) की सहायक कम्पनियॉं थीं। साथ ही कंसोर्टियम की ये सात कम्पनियॉं हाल ही में गठित की गईं थीं (प्रत्यक्ष रूप से इस परियोजना के उद्देश्य के लिये) और कंसोर्टियम के रूप में भूखण्ड प्राप्त करने हेतु उनके पास समामेलित करने हेतु कोई भी संसाधन नहीं थे।

कंसोर्टियम में प्रत्येक सदस्य की भूमिका और उत्तरदायित्वों को कंसोर्टियम सदस्यों द्वारा दर्ज किए गये मेमोरंडम में परिभाषित नहीं किया गया था जिसे यूपिको भी दस्तावेजों के मूल्यांकन के दौरान इंगित करने में असफल रहा।

इसके अतिरिक्त, आवंटी के अनुरोध पर (अक्टूबर 2011) (जानाडू एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड के नेतृत्व में कंसोर्टियम), एक पूर्व विद्यमान कम्पनी (थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) को एसपीसी के रूप में अनुमोदित (अक्टूबर 2011) किया गया था, यद्यपि यह विवरणिका में निर्धारित आवंटन की शर्तों के विरूद्ध आवंटन से पूर्व ही निगमित थी। इसके अतिरिक्त एसपीसी का अंशधारिता स्वरूप, मेमोरंडम में दिये गये स्वरूप के अनुसार नहीं था। लेखापरीक्षा ने पाया कि कम्पनी थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा प्रवर्तित थी और एसपीसी के रूप में शामिल किये जाने के समय आवंटियों के द्वारा जमा किये गये प्रमाण पत्र के अनुसार एसपीसी में, नौ कम्पनियों जो कंसोर्टियम का हिस्सा थीं, के विरूद्ध कंसोर्टियम के चार सदस्यों की अंशधारिता (जानाडू एस्टेट 62.50 प्रतिशत, मेरीटोन इन्फ्राटेक 18.50 प्रतिशत और जानाडू इन्फ्रा डेवलपर्स एवं सतलुज एग्रो प्रत्येक का 9.50 प्रतिशत) दिखायी गयी थी।

अतः कंसोर्टियम जिसको भूखण्ड आवंटित किया गया, अनियमितताओं से ग्रसित था जिसके बाद भी उनके पक्ष में आवंटन कर दिया गया। एसपीसी के नाम का अनुमोदन करते समय, नोएडा के अधिकारियों ने इन कमियों को अनदेखा किया/देखने में असफल रहे और मात्र आवंटी के अनुरोध को ही अनुमोदित (अक्टूबर 2011) कर दिया। इस प्रकार, निर्दिष्ट नियम एवं शर्तों की अनदेखी करके शुरूआती चरण से ही आवंटी की अनुचित रूप से मदद की गयी और जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है आवेदक कंसोर्टियम की कमियों का नोएडा द्वारा विश्लेषण नहीं किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर (सितम्बर 2020) में कंसोर्टियम समझौते से सम्बन्धित शर्तों के उल्लंघन जैसे मेमोरंडम के लीड सदस्य एवं रेलेवेन्ट सदस्यों की भूमिका एवं उत्तरदायित्व को विनिर्दिष्ट न किया जाना और आवंटन से पूर्व निगमित एसपीसी का अनुमोदन, के सम्बंध में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया है। इसने आगे कहा कि, आवंटन प्रक्रिया में कमी के लिए यूपिको के विरूद्ध कार्यवाही प्रस्तावित की जा रही है।

[5] मेरिटान इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड और सतलुज एग्रो प्राईवेट लिमिटेड को छोड़कर जिनके पास रियल एस्टेट का अनुभव नहीं था।

यद्यपि नोएडा ने कंसोर्टियम समझौते से सम्बन्धित शर्तों के उल्लंघन के बारे में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया है, परन्तु, इसे विद्यमान एसपीसी जिसकी मेमोरंडम के अनुरूप अंशधारिता नहीं थी, को आवंटन की मंजूरी देने के लिए नोएडा के अधिकारियों की जिम्मेदारी तय करना बाकी है।

भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 150

कंसोर्टियम में अर्हता प्राप्त करने वाले सदस्य आवंटन के बाद निकल गए और शेयरधारिता और स्वामित्व तीसरे पक्ष के पास चला गया।

5.2.14.6 विवरणिका की शर्त के अनुसार, निविदाकर्ताओं द्वारा कंसोर्टियम बनाने की दशा में, सदस्यों को योजना के लिए संयुक्त रूप से आवेदन करने के लिए अपना आशय व्यक्त करते हुये एक पंजीकृत/नोटरीकृत मेमोरंडम देना था और भूखण्ड का आवंटन उन्हें होने की दशा में, उन्हें एसपीसी बनाना था जो तदानुसार आवंटी के रूप में सभी जिम्मेदारियों को वहन करेगी। मेमोरंडम में प्रस्तावित एसपीसी में कंसोर्टियम के प्रत्येक सदस्य की इक्विटी अंशधारिता को निर्दिष्ट करना था।

लेखापरीक्षा ने यह देखा कि 5,48,192 वर्ग मी0 के माप के भूखण्ड को दो भागों यथा एससी–1/ए 2,69,430 वर्ग मी0 को लॉजिक्स बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड (रेलेवेन्ट सदस्य) और एससी–1/बी 2,78,762 वर्ग मी0 को मैसर्स लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) के पक्ष में बांटा गया। कंसोर्टियम और एसपीसी में अंशधारिता की स्थिति **तालिका 5.2.14** में वर्णित है।

तालिका 5.2.14: कंसोर्टियम में अंशधारिता स्वरूप का विवरण

(प्रतिशत में)

कंसोर्टियम में मूल अंशधारिता–मैसर्स लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)		**उपविभाजित भूखण्ड एससी–1/ए (रेलेवेन्ट सदस्य : मैसर्स लॉजिक्स बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड)**	**उपविभाजित भूखण्ड एससी–1 बी (एसपीसी: मैसर्स लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड)**
लॉजिक्स सॉफ्टटेल प्राइवेट लिमिटेड	40	-	50
वी.सी. सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड	25	-	30
लॉजिक्स बिल्डर्स एण्ड प्रोमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	20	-	20
आईटी इन्फ्रासविसेज प्राइवेट लिमिटेड	5	-	-
नोएडा साईबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	5	-	-
लक्ष्मी कन्सट्रक्शन्स	5	-	-
मीना नाथ	-	50	-
शक्ति नाथ	-	50	-
योग	**100**	**100**	**100**

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

इस प्रकार, जिन सदस्यों[6] जिनकी न्यूनतम टर्नओवर और रियल एस्टेट विकास एवं निर्माण गतिविधियों से सम्बंधित पूर्ण परियोजनाओं की साख पर भूखण्ड आवंटित किया गया था, कंसोर्टियम से बाहर हो गये। लेखापरीक्षा ने देखा कि दोनो प्रकरणों में सम्पूर्ण अंशधारिता को विकृत कर दिया गया और विवरणिका की शर्त स्पष्टतः उल्लंघित की गई क्योंकि आरंभिक कंसोर्टियम के छः में से पाँच सदस्य एससी–1/ए से बाहर हो गये और एससी–1/बी के प्रकरण में, कंसोर्टियम के छः में से केवल तीन सदस्य ही अंशधारक के रूप में सम्मिलित रहे। जिन सदस्यों ने कंसोर्टियम को अर्ह कराया आवंटन के पश्चात् बाहर निकल गये और अंशधारिता तथा स्वामित्व तीसरे पक्षों को चला गया।

[6] आईटी एन्फ्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड, नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड एवं लक्ष्मी कन्सट्रक्शंस।

यह स्पष्ट है कि एक अस्थायी अवधि के लिये बिल्डर एक साथ आये और अन्यथा अयोग्य संस्थाओं को आवंटन में अर्हता प्राप्त करने में मदद की और औपचारिक आवंटन होने के पश्चात कंसोर्टियम से बाहर चले गये। आवंटन के पश्चात कंसोर्टियम की संरचना में परिवर्तन जैसा कि **तालिका 5.2.14** में उल्लिखित है प्रदर्शित करता है कि तीन सदस्य (मैसर्स आईटी एन्क्रासर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड, नोएडा साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड और लक्ष्मी कंस्ट्रक्शंस) मात्र अपनी साख प्रदान कर आवंटन में सहायता हेतु कंसोर्टियम में शामिल हुए थे।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि विवरणिका की कमियों का लाभ बिल्डर ने लिया जिसके लिए विवरणिका की शर्तों में परिवर्तन प्रस्तावित किया जा रहा है।

भूखण्ड संख्या एससी 02, सेक्टर 150

एसपीसी के गठन के बजाय, कंसोर्टियम के लीड सदस्य को आवंटीके रूप में कार्य करने की अनुमति दी गई।

5.2.14.7 विवरणिका की शर्तो में कंसोर्टियम को आवंटन शामिल था तथा योजना विवरणिका के उपखण्ड 8(सी) के अनुसार कंसोर्टियम के मेमोरंडम में प्रत्येक सदस्य की भूमिका एवं उत्तरदायित्व को परिभाषित किया जाना था।

लोटस ग्रीन कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड लीड सदस्य वाले सात सदस्यों के एक कंसोर्टियम को भूखण्ड आवंटित किया गया था। स्पष्ट रूप से निर्दिष्ट शर्त के बावजूद, कंसोर्टियम को भूखण्ड आवंटन के पश्चात कोई भी एसपीसी नहीं बनाई गई, यद्यपि मेमोरंडम में एसपीसी बनाने का आशय व्यक्त था। परन्तु नोएडा ने आपत्ति उठाने के बजाय, लीड सदस्य को एक आवंटी की भाँति कार्य करने के लिए सुविधा प्रदान की। यहाँ यह भी उल्लेख करना प्रासंगिक है कि कंसोर्टियम के किसी भी सदस्य की लोटस ग्रीन्स कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड में कोई अंशधारिता नहीं थी बल्कि सम्पूर्ण अंशधारिता लोटस ग्रीन्स एलएलपी के पास थी। परिणामस्वरूप, न केवल मेमोरंडम की गैर अनुपालना हुई बल्कि अनुचित लाभ भी दिया गया क्योंकि भूखण्ड का उप–विभाजन लोटस ग्रीन्स कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड की सहायक कम्पनियों के नाम में किया गया। इस प्रकार, भूखण्ड का स्वामित्व केवल लीड सदस्य में ही निहित था जबकि रेलेवेन्ट सदस्य[7] जो कि अर्हता मापदण्ड प्राप्त करने में सहायक थे, बाहर छोड़ दिया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि इस सम्बन्ध में सनदी लेखाकार (सी ए) से विवरणिका के प्रावधानों का परीक्षण कराया गया। सी ए के सुझावों को, प्राधिकरण द्वारा परीक्षण किये जाने के बाद, भविष्य में लायी जाने वाली योजनाओं की विवरणिका की शर्तों में आवश्यक संशोधन के लिए बोर्ड की आगामी बैठक में रखा जाएगा।

भूखण्डों के हस्तांतरण एवं उप–विभाजन में अनियमितायें

5.2.15 लेखापरीक्षा द्वारा भूखण्ड के उप–विभाजन एवं हस्तान्तरण के विश्लेषण और पुनः इसका रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज (आर ओ सी) से प्राप्त आँकड़ों से प्रतिसत्यापन करने पर, निम्नलिखित मुद्दों को देखा गयाः

स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों का अनियमित उप–विभाजन

चार स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों को 81 भागों में उप–विभाजित किया गया और प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड को अलग आवंटीके रूप में माना गया।

5.2.15.1 स्पोर्ट्स सिटी की योजना विवरणिका में शामिल शर्त के अनुसार, पट्टेदार अपनी सहायक कम्पनियों जिसमें पट्टेदार/आवंटी की न्यूनतम 90 प्रतिशत अंशधारिता होनी थी, के द्वारा परियोजना को विकसित/कार्यान्वित कर सकता था। शर्त आगे कहती है कि पट्टेदार/आवंटी, जो परियोजना को अपनी सहायक कम्पनी के माध्यम से विकसित करेगा, आवंटित/पट्टा भूमि के हिस्से को सहायक कम्पनी के पक्ष में उप–पट्टे पर देने का हकदार होगा और ऐसा हस्तान्तरण बिना किसी हस्तान्तरण शुल्क के होगा। परन्तु, इसके आगे किसी भी हस्तान्तरण/उप–पट्टा पर, प्रचलित दरों

[7] थ्री सी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड।

पर हस्तान्तरण शुल्क देय होंगे। सहायक कम्पनियों के द्वारा, परियोजना को लागू किये जाने की अनुमति के समय, नोएडा ने विशेष रूप से कहा कि 90 प्रतिशत इक्विटी अंशधारिता सहायक कम्पनियों में पूरी परियोजना के दौरान बनाये रखी जायेगी।

नोएडा ने चार स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड आवंटित किये और विभिन्न सहायक कम्पनियों के माध्यम से कार्यान्वयन की मंजूरी दी जो कि **परिशिष्ट 5.2.3** वर्णित है और **तालिका 5.2.15** में दर्शायी गयी है:

तालिका 5.2.15: आवंटन और उप–विभाजन के माध्यम से कार्यान्वयन का विवरण

भूखण्ड संख्या/सेक्टर	मूल आवंटी कंसोर्टियम	अनुमोदित उप विभाजनों की संख्या	रेलेवेन्ट सदस्य/एसपीसी को उप–विभाजनों की संख्या	भूखण्डों का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
एससी–01/सेक्टर 78/79	जानाडू एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	23	7	7,03,001.80
एससी–01/सेक्टर 150	लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	24	2	9,07,987.81
एससी–02/सेक्टर 150	लोट्स ग्रीन कन्स्ट्रकशन प्राइवेट लिमिटेड	24[8]	8	13,29,745.92
एससी–01/सेक्टर 152	एटीएस होम्स प्राइवेट लिमिटेड	10	10	4,03,457.45
योग		**81**	**27**	**33,44,192.98**

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

लेखापरीक्षा ने, इन उप–विभाजनों एवं हस्तान्तरणों के परीक्षण पर, देखा कि:

- सहायक कम्पनियों के माध्यम से कार्यान्वयन का अनुमोदन करते समय कम्पनियों की सहायक होने की स्थिति (जिनके पक्ष में उप–पट्टा किया गया) जानने के लिए आरओसी का प्रमाण पत्र नहीं लिया गया। कम्पनी निगमन के समय और सनदी लेखाकार द्वारा सहायक कम्पनी स्थिति के लिए प्रस्तुत प्रमाणपत्र में दी अंशधारिता भिन्न थी और अभिलेखों में ऐसा कोई भी दस्तावेज उपलब्ध नहीं था जो वह समयावधि दिखा सके जिसमें अंशधारिता में परिवर्तन हुआ था।

- नोएडा के वित्त विंग ने हर उप विभाजित भूखण्ड को एक अलग आवंटन माना और इस हेतु बिना अनुमोदन लिए उन सभी को अलग–अलग भुगतान अनुसूची जारी की। यहाँ तक कि हस्तान्तरित भूखण्ड की दशा में भी पृथक भुगतान अनुसूची जारी की गयी और आवंटी को मूल आवंटी माना गया और सभी सुविधायें प्रदान की गईं। अतः विवरणिका में अनुबंधों के माध्यम से परिकल्पित प्रतिबद्धता का स्तर कमजोर हो गया था क्योंकि प्रत्येक उप–पट्टेदार/अंतरिती केवल अपने हिस्से के लिए जिम्मेदार था।

- नोएडा ने भूखण्ड संख्या एससी–01/सी सेक्टर 150 माप 2,74,209 वर्ग मी0 के 12 हिस्सों में उप–विभाजन का अनुमोदन (अप्रैल 2014) किया और इसकी सहायक कम्पनियों के पक्ष में उप–पट्टे की अनुमति दी। अनुमोदन पत्र में वर्णित 12 सहायक कम्पनियों में से छः सहायक कम्पनियाँ उप–विभाजन के अनुमोदन के समय अस्तित्व में नहीं थीं जैसा कि **तालिका 5.2.16** में वर्णित है:

[8] भूखण्ड के 24 उप–विभाजनों में से तीन प्रकरणों में (भूखण्ड संख्या एससी–02/सी 1, एससी–02/एम और एससी–02/पी) 20 जुलाई 2021 तक पट्टा प्रलेख निष्पादित नहीं हुआ था।

तालिका 5.2.16 : सहायक कम्पनियों का विवरण जो कि भूखण्ड के उप–विभाजन के समय अस्तित्व में नहीं थी

सहायक कम्पनी का नाम	निगमन की तिथि (कॉर्पोरेट कार्य मंत्रालय की वेबसाइट पर उपलब्ध आंकड़ों के अनुसार)
एडूस विल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	05 जून 2014
एक्सप्लिसिट इस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	05 जून 2014
इम्परेटिव कंस्ट्रक्शंस प्राइवेट लिमिटेड	09 जून 2014
औगर रियेलटर्स प्राइवेट लिमिटेड	06 जून 2014
अरेबल बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	13 जून 2014
हेल रियलटर्स प्राइवेट लिमिटेड	05 जून 2014

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

साथ ही लेखापरीक्षा को, कोई दस्तावेज भी उपलब्ध नहीं कराया गया जो यह दिखा सके कि ये सब आवंटी की सहायक कम्पनियाँ थीं। इस प्रकार, नोएडा ने भूखण्ड के उप–विभाजन करने में अनुचित लाभ प्रदान किया, जिसका अभिलेखों में कोई भी औचित्य मौजूद नहीं है।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (सितम्बर 2020) कि सहायक कम्पनी से सम्बंधित आरओसी के प्रमाण पत्र प्राधिकरण के पास होने चाहिए थे जबकि ऐसा नहीं था। पृथक भुगतान अनुसूची जारी होने की वजह से पृथक आवंटी को निःसंदेह मूल आवंटी माना गया जो कि एकीकृत खेल सुविधा की अवधारणा के विरूद्ध था। नोएडा के द्वारा इसकी पुष्टि की गई कि लेखापरीक्षा आपत्ति सही है क्योंकि अभिलेखों में ऐसा कोई भी दस्तावेज नहीं है जो यह दिखा सके कि लेखापरीक्षा आपत्ति में वर्णित कम्पनियाँ मूल आवंटी की सहायक कम्पनियाँ हैं।

यद्यपि लेखापरीक्षा आपत्ति को नोएडा के द्वारा स्वीकार कर लिया गया है, नोएडा के सम्बंधित अधिकारियों के स्तर पर शिथिलता बरतने हेतु इसमें जिम्मेदारी तय करने की आवश्यकता है।

स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड का अनियमित हस्तान्तरण (भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 150)

एससी–01/ए सेक्टर–150 भूखण्ड का एक भाग, एक कम्पनी के नाम पर हस्तान्तरित किया गया जो आवंटी की सहायक कम्पनी नहीं थी और हस्तान्तरण प्रलेख के बजाय उप–पट्टा प्रलेख निष्पादित किया गया।

5.2.15.2 विवरणिका के सामान्य नियमों एवं शर्तों के अनुसार ''पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना, पट्टेदार को आवंटित भूखण्ड के केवल आवासीय और व्यावसायिक उपयोग के लिए उपलब्ध क्षेत्र को नोएडा के नियोजन मानकों के अनुसार उपयुक्त छोटे भूखण्डों में उप–विभाजित करने और इच्छुक पार्टियों को हस्तांतरित करने का अधिकार होगा।''

आगे यह भी प्रदान किया गया था कि ''पट्टेदार/आवंटी, जो अपनी सहायक कम्पनी के माध्यम से परियोजना का विकास करते हैं, आवंटित/पट्टे की भूमि/निर्मित क्षेत्र के हिस्से को सहायक कम्पनियों के पक्ष में उप–पट्टे करने के हकदार होंगे और उक्त आवंटित/पट्टे पर ऐसी सहायक कम्पनी द्वारा पहला हस्तांतरण, भूमि/निर्मित क्षेत्र जिसे सहायक कम्पनी द्वारा विकसित या विकसित करने का प्रस्ताव दिया जा रहा है, बिना किसी हस्तांतरण शुल्क के होगा। तथापि अनुवर्ती हस्तान्तरण/उप–पट्टा हस्तान्तरण पर पट्टादाता/नोएडा प्राधिकरण की प्रचलित नीति (हस्तान्तरण के समय) के अनुसार हस्तांतरण शुल्क देय होंगे।''

उपरोक्त शर्तों के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि आवंटी सहायक कम्पनियों के माध्यम से परियोजना का विकास कर सकता था और आवंटी या उप–पट्टेदार या सहायक कम्पनी द्वारा आवासीय और वाणिज्यिक भागों को (अन्य) इच्छुक पार्टियों को हस्तांतरित किया जा सकता था।

लॉजिक्स इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (कंसोर्टियम) को आवंटित भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 150 को 24 भागों में उपविभाजित किया गया और इसका उप–पट्टा विलेख भी विभिन्न संस्थाओं के पक्ष में किया गया। उप–विभाजित भूखण्डों में से एक भूखण्ड जिसकी माप 63,052.90 वर्गमीटर थी (भूखण्ड संख्या एससी–01/ए सेक्टर 150) का उप विभाजन लॉजिक्स बिल्डर्स एंड प्रमोटर्स के पक्ष में किया गया। इस भूखण्ड का एक हिस्सा (17,650 वर्गमीटर) ग्रुप हाउसिंग योजना विकसित करने के लिए तथा साथ में 5,400 वर्गमीटर के अतिरिक्त क्षेत्र को ग्रीन एरिया के रूप में विकसित करने के लिए लॉजिक्स बिल्डर्स एंड प्रमोटर्स द्वारा ऐस इंफ्रा सिटी प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में हस्तांतरित (सितम्बर 2013) किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि लॉजिक्स बिल्डर्स एंड प्रमोटर्स के बिना तिथि के आवेदन पर एक ही दिन में (27 अगस्त 2013) वाणिज्यिक विंग और नियोजन विंग द्वारा कार्यवाही की गई और सीईओ द्वारा अनुमोदन दे दिया गया और हस्तान्तरण शुल्क भी उसी तिथि (27 अगस्त 2013) को जमा करा दिया गया। भूखण्ड का उप पट्टा विलेख 10 सितम्बर 2013 को निष्पादित किया गया। ऐस इन्फ्रा सिटी प्राइवेट लिमिटेड ने भूखण्ड पर मानचित्र के अनुमोदन हेतु आवेदन किया जिसको नोएडा ने 20 दिसम्बर 2013 को अनुमोदित किया। 28 फरवरी 2017 को भूखण्ड के लिए पूर्णता प्रमाणपत्र जारी कर दिया गया।

इस सम्बंध में लेखापरीक्षा ने देखा कि:

(i) नोएडा ने एक कम्पनी के पक्ष में उप–विभाजित भूखण्ड के हिस्से के हस्तान्तरण को अनियमित रूप से अनुमोदित (27 अगस्त 2013) किया जो कि आवंटी की सहायक कम्पनी नहीं थी और जिसे ग्रुप हाउसिंग (6 लाख वर्ग फुट के एफएआर के लिए) के विकास के साथ 5,400 वर्गमीटर का हरित क्षेत्र विकसित करना था जबकि यह विवरणिका की उपरोक्त शर्त की गैर–अनुपालना थी। वास्तव में इस भूखण्ड के एक हिस्से को 29 अक्टूबर 2013 को स्वीकृत ले आउट में गोल्फ कोर्स का हिस्सा माना गया था।

(ii) हस्तान्तरण 'वाणिज्यिक नीतियां एवं प्रक्रियाएं' के तहत भी नहीं था जो कहती है कि पट्टाधारी भूखण्ड की अद्यतन किश्त, ब्याज और लीज रेन्ट भुगतान करने के पश्चात हस्तान्तरण कर सकता है। इस प्रकरण में भूखण्ड पर बकाया राशि भी थी जिसकी हस्तांतरण अभिलेखों से पुष्टि होती है।

(iii) यद्यपि, भूखण्ड को प्रत्यक्ष रूप से एक अन्य इकाई को हस्तान्तरित कर दिया गया था, लेकिन हस्तान्तरण विलेख करने के बजाय उप–पट्टा विलेख सम्पादित किया गया, और हस्तान्तरिती को एक आवंटी की तरह माना गया। साथ ही 'वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीतियां एवं प्रक्रियाएं' के अनुसार हस्तान्तरणकर्ता कम्पनी के बोर्ड का संकल्प, हस्तान्तरण आवेदन के साथ नोएडा के द्वारा नहीं मांगा गया।

हस्तान्तरण इस तथ्य के अनुसार भी गलत था कि अनुमोदित मानचित्र के अनुसार परियोजना को एक एकीकृत तरीके से लागू किया जाना था और 29 अक्टूबर 2013 के अनुमोदित मानचित्र के अनुसार, 5,400 वर्ग मी0 भूखण्ड पर खेल–कूद सुविधायें विकसित की जानी थीं जबकि आवासीय ग्रुप हाउसिंग 17,650 वर्ग मी0 पर विकसित की जानी थी। परन्तु यह तथ्य न तो हस्तान्तरण ज्ञापन में और न ही भूखण्ड के मानचित्र अनुमोदन में उल्लिखित था। अतः, नोएडा ने भूखण्ड का हिस्सा गलत तरीके से बिल्डर को हस्तान्तरित कर दिया जो कि अनुचित लाभ था क्योंकि भूखण्ड उस कम्पनी को दिया गया जो न तो कंसोर्टियम का हिस्सा थी और न ही आवंटी कम्पनी की सहायक कम्पनी थी। इस प्रकार यह एक बिल्डर को ₹ 81 करोड़ (भूखण्ड के लिए भुगतान की गई स्टाम्प शुल्क की राशि के आधार पर आगणित) के दिए गये अनुचित लाभ को परिलिक्षित करता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि नियम एवं शर्तों के अनुसार, आवंटी को परियोजना को सहायक कम्पनी जिसमें 90 प्रतिशत अंश आवंटी कम्पनी का हों, के द्वारा परियोजना के विकास की अनुमति थी। यद्यपि, सामान्य नियम एवं शर्तें यह भी कहती हैं कि आवंटी नोएडा के पूर्व अनुमोदन द्वारा वाणिज्यिक एवं आवासीय उपयोग हेतु उपलब्ध भूखण्ड का उप विभाजन कर सकता था और इच्छुक पक्षों को हस्तान्तरण कर सकता था। अतः, परियोजना का विकास और आवासीय भूमि के भाग का हस्तान्तरण दोनो अलग–अलग गतिविधियाँ हैं, जिसके लिये योजना में स्पष्ट नियम एवं शर्तें प्रदान की गईं हैं। तदानुसार सीईओ द्वारा अनुमोदित हस्तान्तरण नियमानुकूल था।

नोएडा ने आगे बताया कि स्पोर्ट्स सिटी योजना के लिये भूखण्ड हस्तान्तरण की नियम एवं शर्तें वाणिज्यिक विभाग की नीति से भिन्न है। भूखण्ड का एक हिस्सा, उप–विभाजन के पश्चात् भारित शुल्क के साथ मैसर्स ऐस इन्फ्रासिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के नाम में हस्तांतरित किया गया। इस सम्बंध में हस्तान्तरण ज्ञापन भी आवंटी को जारी किया गया। हस्तान्तरण ज्ञापन जारी होने के पश्चात हस्तान्तरणकर्ता एवं हस्तान्तरित के मध्य पंजीकृत हस्तान्तरण विलेख की प्रति, प्राधिकरण में प्रस्तुत की जानी थी। इस प्रकरण में, हस्तान्तरण विलेख के स्थान पर उप–पट्टा विलेख सम्पादित हुआ जो कि गलत है। कार्यवाही की जा रही है।

नोएडा के उत्तर के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि योजना में निर्दिष्ट नियम व शर्तें शिथिल एवं अस्पष्ट थीं। विवरणिका के अनुसार पूरे स्पोर्ट्स सिटी को संपूर्ण रूप से विकसित किया जाना था परन्तु सामान्य नियम एवं शर्तों में खामियाँ होने के कारण, भूमि के हिस्सों को तृतीय पक्ष को हस्तान्तरित कर दिया गया और ऐसे हस्तान्तरण अनुमोदित भी कर दिए गये। यद्यपि सिर्फ ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक भागों को हस्तान्तरित किया जा सकता था फिर भी निर्धारित हरित क्षेत्रों को भी हस्तान्तरित कर दिया गया। उत्तर में नोएडा ने विशिष्ट भूमि खण्डों को परियोजना के विकास से अलग करने का प्रयास किया जो कि परियोजना का हिस्सा थे। प्रस्तुत प्रकरण से यह स्पष्ट होता है कि नोएडा ने समग्र परियोजना विकास के हित में कार्य करने के स्थान पर आवंटियों के इशारे पर कार्य किया।

सहायक कम्पनियों की अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से स्पोर्ट्स सिटी के उप–विभाजित भूखण्डों का हस्तान्तरण

5.2.15.3 स्पोर्ट्स सिटी योजना–II की विवरणिका के सामान्य नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ–साथ प्रदान करती हैं कि:

- पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना पट्टेदार को केवल आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के लिए उपलब्ध क्षेत्र को नोएडा के नियोजन मानकों के अनुसार आवंटित भूखण्ड को उपयुक्त छोटे भूखण्डों में उप–विभाजित करने और इच्छुक पार्टियों को हस्तांतरित करने का अधिकार होगा।

- पट्टेदार/आवंटी जो अपनी सहायक कम्पनी के माध्यम से परियोजना का विकास करता है, आवंटित/पट्टे वाली भूमि/निर्मित क्षेत्र के हिस्से का उप–पट्टा विलेख करने का हकदार होगा और ऐसी सहायक कम्पनी द्वारा पहले हस्तांतरण के समय आवंटित/पट्टे की भूमि/निर्मित क्षेत्र जो विकसित किया जा रहा है या सहायक द्वारा विकसित किए जाने का प्रस्ताव है बिना किसी हस्तांतरण शुल्क के हस्तांतरित होगा। तथापि हस्तांतरण/उप–पट्टे के लिए प्रचलित नीति (हस्तांतरण के समय) के अनुसार पट्टेदाता/नोएडा प्राधिकरण को हस्तानांतरण शुल्क देय होंगे।

सेक्टर 78/79 में स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड के आवंटी (जानाडु एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड) ने उप विभाजन और पाँच रेलेवेन्ट सदस्यों के पक्ष में, पाँच भागों में उप–पट्टा और एक भाग एसपीसी (थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) के पक्ष में विलेखित करने के

लिए निवेदन (11 अक्टूबर 2011) किया। **तालिका 5.2.17** में दिये गये विवरण के अनुसार सीईओ द्वारा 21 अक्टूबर 2011 को प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया।

तालिका 5.2.17 : उप–विभाजित भूखण्डों का विवरण

भूखण्ड संख्या	कम्पनी का नाम	क्षेत्रफल वर्गमीटर में
एससी–01/ए सेक्टर 79	सीक्वल बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	1,00,000
एससी–01/बी सेक्टर 79	सीक्वल बिल्डिंग कॉन्सेप्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	48,000
एससी–01/सी सेक्टर 79	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	2,50,027.50
एससी–01/डी सेक्टर 79	किंडल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	1,00,000
एससी–01/ई सेक्टर 79	जानाडु रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड	80,000
एससी–01/सेक्टर 78	जानाडु इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	14,272.50

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

सम्बंधित पट्टे 24 अक्टूबर 2011 को निष्पादित हुये और कब्जा 11 नवम्बर 2011 को दिया गया। भूखण्ड संख्या 01/ए के उप पट्टाधारी ने भूखण्ड को दो हिस्सों (01/ए1 एवं 01/ए2 प्रत्येक 50,000 वर्गमीटर) में विभाजित करने (28 अगस्त 2012) और 01/ए2 का उप–पट्टा अपनी 100 प्रतिशत सहायक कम्पनी एरीना सुपरस्ट्रक्चर प्राईवेट लिमिटेड के पक्ष में करने का अनुरोध किया। इस प्रकरण को स्थायी समिति ने 27 सितम्बर 2012 की बैठक में सुविचारित किया और अनुशंसित किया कि स्पोर्ट्स सिटी का मुख्य उद्देश्य सभी सुविधाओं का एकीकृत रूप से विकास करना है और अन्य गतिविधियों के लिए उप विभाजन अनुमोदित किया जा सकता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि अनुमोदन हेतु तैयार टिप्पणी में यह उल्लिखित था कि अन्य कम्पनियों से भी उप विभाजन के लिए अनुरोध प्राप्त हुआ है इसलिए ऊपर लिया गया निर्णय उन सभी प्रकरणों में भी लागू होना था।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यद्यपि समिति ने उप विभाजन अन्य गतिविधियों के लिए अनुमोदित किया, सहायक महाप्रबन्धक (वाणिज्यिक) ने इसको अन्य उप विभाजन के लिए अनुमोदन माना और आगे के उप विभाजनों हेतु बिना किसी विशिष्ट अनुमोदन के अनुमोदन पत्र निर्गत कर दिए।

आगे यह भी पाया गया कि भूखण्ड संख्या एससी–01/ए1 एवं एससी–01/सी 1 (बाद में अतिरिक्त भूमि आवंटन के साथ) को बाद में क्रमशः दो एवं सात हिस्सों में उप विभाजित किया गया और इस प्रकार से, पूरा भूखण्ड 23 हिस्सों में आवंटी/एसपीसी की सहायक कम्पनियों के पक्ष में उप विभाजित किया गया।

इस प्रकार बार–बार उप विभाजन के माध्यम से भूखण्ड को शुरू में छः संस्थाओं के बीच और अंततः 23 भागों में उप–विभाजित किया गया। इससे प्रत्येक उप–विभाजित भूखण्ड में आवास के लिए प्रावधान के साथ खेलकूद के क्षेत्र का उपविभाजन भी हुआ है। इस प्रकरण से पता चलता है कि परिकल्पित थीम के अनुसार एकीकृत विकास के स्थान पर आवास के विकास को बढ़ावा देने के लिए स्वीकृत अनुमति की किस तरह आवंटियों के लाभ के लिए गलत व्याख्या की गयी। यहाँ पर यह भी उल्लेख करना उचित होगा कि 23 उप विभाजित हिस्सों में से कोई भी हिस्सा लीड सदस्य के पास नहीं था जो कि इस शर्त का उल्लंघन था जो यह प्रदान करती है कि प्रथम चरण के पूर्ण होने तक लीड सदस्य की अंशधारिता कम से कम 30 प्रतिशत होनी चाहिए।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि पाँच उप–पट्टाधारकों ने सहायक कम्पनियों के पक्ष में अपने सम्बंधित भूखण्डों के उप विभाजन का अनुरोध किया जो सीईओ द्वारा अनुमोदित किया गया। सभी उप विभाजन लीड सदस्य की 30 प्रतिशत अंशधारिता के साथ किये गये। नोएडा के अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एसीईओ) के द्वारा अग्रेतर परीक्षित किये जाने पर, यह बताया गया कि योजना विवरणिका के अनुसार, लीड सदस्य की 100 प्रतिशत सहायक कम्पनी के द्वारा परियोजना को क्रियान्वित किया जाना था और सहायक कम्पनियों ने नियमों का उल्लंघन करके अपने

संघटन में बदलाव किया। आगे यह भी बताया गया कि इस तरह के हस्तांतरण पर हस्तांतरण शुल्क लगाया जाना चाहिए था एवं इस सम्बन्ध में कार्यवाही की जा रही है।

नोएडा के द्वारा लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया गया है; नोएडा द्वारा सम्बंधित अधिकारियों के विरूद्ध अग्रेतर कार्यवाही प्रारम्भ किये जाने की आवश्यकता है।

भूखण्ड संख्या एससी–01, सेक्टर 78/79 में हस्तान्तरण शुल्क न लगाना

नोएडा अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से उप–विभाजित भूखण्डों के हस्तांतरण पर ₹ 295.75 करोड़ का हस्तांतरण शुल्क लगाने में विफल रहा।

5.2.15.4 विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार हस्तांतरण शुल्क किसी भी अग्रतर उप विभाजन के लिए वसूल किया जाना चाहिए था क्योंकि भूखण्ड पहले से ही पाँच भागों में विभाजित था, लेकिन इस तरह के कोई शुल्क नहीं वसूले गए थे और भूखण्डों को आवंटित दरों पर लगातार उप–पट्टे पर दिया गया जिसके परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क का भी अपवंचन हुआ।

लेखापरीक्षा ने पाया की कि सेक्टर 78/79 में स्पोर्टस सिटी भूखण्ड के आवंटन में, इस शर्त का दुरूपयोग उन कम्पनियों को उप पट्टे पर देने के लिए किया गया था, जो उप पट्टे के अनुमोदन के समय सहायक कम्पनी थी, लेकिन बाद में इन कम्पनियों में 100 प्रतिशत की अंशधारिता परिवर्तित हो गई थी इसलिए वे अब आवंटी/एसपीसी की सहायक कम्पनी नहीं रहीं।

एक कार्यालय आदेश (27 अक्टूबर 2010) द्वारा इसे और सुविधाजनक बनाया गया जिसके माध्यम से नोएडा ने अंशधारिता परिवर्तन (सीआईएस) में अनुमोदन प्राप्त करने की आवश्यकता को हटा दिया। अंशधारिता में पूर्ण परिवर्तन स्वामित्व के पूर्ण परिवर्तन के समान है और इसलिये भूखण्डों का सहायक कम्पनियों के पक्ष में किये गये उप विभाजन को हस्तान्तरण माना जाना चाहिए था। लेखापरीक्षा ने पाया कि भूखण्डों को सहायक कम्पनी के नाम पर कम्पनियों/बिल्डरों को आवंटन दर पर उप पट्टे कर दिये गये, जिन्होंने बाद में नोएडा द्वारा शामिल किये गये त्रुटिपूर्ण शर्तों का लाभ उठाकर, भूमि को अंशधारिता में 100 प्रतिशत परिवर्तन के माध्यम से पार्टियों को बेच दिया। इसके परिणामस्वरूप उप विभाजन के 20 प्रकरणों में ₹ 4,041.44 करोड़ मूल्य के भूखण्ड बिल्डरों को हस्तांतरित किये गये जैसा कि **परिशिष्ट–5.2.4** में विस्तृत है।

हस्तांतरण शुल्क माफ करने से, नोएडा वर्तमान दर के 10 प्रतिशत की दर से ₹ 295.75 करोड़[9] के हस्तांतरण शुल्क को वसूल करने में विफल रहा, जो **तालिका 5.2.18** में वर्णित है:

तालिका 5.2.18: वसूल नहीं हुये हस्तान्तरण शुल्क का विवरण

व्याख्या	विवरण
वर्ष 2016–17 के लिए आगणित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	60,602.76
कुल हस्तान्तरित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	4,88,023
2016–17 की दर से भूमि मूल्य पर हस्तान्तरण शुल्क (₹ करोड़ में)	295.75

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

अग्रतर, उप पट्टे कम्पनियों के द्वारा लागत साझा करने के समझौते के आधार पर हुए बताए गये परन्तु लेखापरीक्षा के समक्ष प्रस्तुत फाइल में लागत साझा करने के समझौते की कोई प्रति उपलब्ध नहीं थी। चूँकि सभी कम्पनियों के स्वामित्व में परिवर्तन[10] आया है इसे हस्तान्तरण के रूप में माना जाना चाहिए था, जिसके लिए न केवल हस्तान्तरण शुल्क नोएडा द्वारा वसूल किया जाना चाहिये था बल्कि उसे भूमि के बाजार मूल्य में अनुपार्जित वृद्धि (प्रीमियम भुगतान और बाजार मूल्य के अन्तर) का दावा भी करना चाहिये था क्योंकि इन भूखण्डों को अन्य संस्थाओं को बेचा गया प्रतीत होता है।

---

[9] लेखापरीक्षा द्वारा ई श्रेणी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के आधार पर गणना की गयी जिसमें यह सेक्टर 2016–17 में वर्गीकृत था।

[10] जैसा कि लेखापरीक्षा ने पहले ही बताया था कि थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स को एसपीसी के रूप में शामिल करना सही नहीं था।

इस प्रकार हस्तान्तरण शुल्क लगाए बिना हस्तान्तरण की अनुमति देने के कारण प्रस्तुत प्रकरण में नोएडा को ₹ 295.75 करोड़ का नुकसान हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर (सितम्बर 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा कि सहायक कम्पनी से सम्बंधित प्रावधानों को योजना विवरणिका में इस तरह से अनिवार्य किया जाना चाहिए था, कि सहायक कम्पनियों का संघटन परिवर्तित न हो। लेखापरीक्षा आपत्ति को ध्यान रखते हुये, हस्तांतरण शुल्क की वसूली के लिए कार्यवाही की जा रही है।

भूखण्ड संख्या एससी–02, सेक्टर 150 में हस्तान्तरण शुल्क न लगाना

नोएडा अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से उप–विभाजित भूखण्डों के हस्तांतरण पर ₹ 141.57 करोड़ हस्तांतरण शुल्क लगाने में विफल रहा।

5.2.15.5 नोएडा ने, लोट्स ग्रीन कंस्ट्रक्शंस की 12 सहायक कम्पनियों के माध्यम से, परियोजना के कार्यान्वयन को इस शर्त के साथ अनुमोदित (04 जुलाई 2016) किया कि पट्टेदार की 90 प्रतिशत अंशधारिता सहायक कम्पनियों में बनी रहेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, उप पट्टेदार के अनुरोध पर नोएडा ने भूखण्ड संख्या 2/डी (40,186.45 वर्गमीटर माप) के सम्बंध में उप पट्टेदार थ्री सी इन्फ्रा स्क्वायर प्राइवेट लिमिटेड के नाम को समृद्धि इन्फ्रास्क्वायर प्राइवेट लिमिटेड में (जुलाई 2015) और भूखण्ड संख्या 2/ई (32,519.22 वर्गमीटर माप) के प्रकरण में थ्री सी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड से समृद्धि बिल्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड में (नवम्बर 2015) बदलने का अनुमोदन दिया। लेखापरीक्षा ने देखा कि नाम बदलने से दोनो सहायक कम्पनियों की पूरी अंशधारिता समृद्धि रियलिटी होम्स प्राइवेट लिमिटेड के हाथों में चली गई और शर्तों का उल्लंघन हुआ।

इसी प्रकार, क्रेस्ट प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड, जिसे भूखण्ड संख्या 2/एफ और जी उप–पट्टे पर दिया गया था, के विलय को ऐस इन्फ्रा सिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में अनुमोदित किया गया। इस विलय के पश्चात 1,18,065.25 वर्गमीटर माप के दोनो भूखण्डों का हस्तान्तरण ऐस इन्फ्रा सिटी डेवलपर्स को हो गया।

अग्रेतर, लैंड कार्ट बिल्डर्स की 51 प्रतिशत अंशधारिता (जिसको, 83,970.00 वर्गमीटर माप के भूखण्ड संख्या 2/ए–1 को उप–पट्टे पर दिया गया था) को टाटा वैल्यू होम्स लिमिटेड को हस्तान्तरित कर दिया गया।

इस प्रकार, 2,33,595.62 वर्गमीटर की कुल भूमि अब न तो मूल आवंटी और न ही इसकी सहायक कम्पनियों के पास है, लेकिन अंशधारिता में परिवर्तन के तथ्य के बावजूद नोएडा ने इसे हस्तान्तरण नहीं माना। इसके परिणामस्वरूप न केवल इस भूमि के बाजार मूल्य की सीमा तक अनुचित लाभ हुआ बल्कि हस्तान्तरण शुल्क माफ करने से, नोएडा वर्तमान मूल्य के 10 प्रतिशत की दर से ₹ 141.57 करोड़ का हस्तान्तरण शुल्क वसूलने में असफल रहा, जिसे लेखापरीक्षा ने ई श्रेणी के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के आधार पर आगणित किया है जिसमें यह सेक्टर 2016–17 में वर्गीकृत किया गया था जैसा कि **तालिका 5.2.19** में दिया गया है:

तालिका 5.2.19 : वसूले नहीं गये हस्तान्तरण शुल्क का विवरण

व्याख्या	विवरण
वर्ष 2016–17 के लिए आगणित दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	60,602.76
कुल हस्तान्तरित क्षेत्र (वर्गमीटर)	2,33,595.62
2016–17 की दरों पर भूमि के मूल्य पर हस्तान्तरण शुल्क (₹ करोड़ में)	141.57

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस प्रकार, लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा उप–विभाजन और अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से भूखण्डों के हस्तांतरण को रोकने में असफल रहा और उसे हस्तांतरण शुल्क न लगाने के कारण ₹ 141.57 करोड़ तक के राजस्व का नुकसान भी सहना पड़ा।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और बताया (सितम्बर 2020) कि हस्तान्तरण शुल्क की वसूली के लिए कार्यवाही की जा रही है। इसने यह भी कहा कि योजना विवरणिका में सहायक कम्पनियों के प्रावधान इस प्रकार बनाये जाने चाहिए कि उनका संघटन न बदले।

इस प्रकार, यद्यपि नोएडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया है, यह तथ्य स्थापित है कि भूखण्ड का नियंत्रण अप्रत्यक्ष रूप से हस्तनान्तरित कर दिया गया जिसने परियोजना के एकीकृत विकास में बाधा डाली।

नियोजन एवं लेआउट से सम्बंधित कमियाँ

5.2.16 नोएडा का नियोजन विंग मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक की अध्यक्षता में स्थल योजना को तैयार करता है जिसके आधार पर भूखण्डों का सीमांकन किया जाता है। नियोजन विभाग प्रत्येक भूखण्ड के लेआउट योजना/मानचित्र की भी मंजूरी देता है और यह सुनिश्चित करता है कि निर्माण प्रचलित भवन विनियमावली के अनुसार किया जाये। उपरोक्त प्रक्रिया में देखी गई विसंगतियों पर नीचे चर्चा की गई है:

नोएडा का पूरी भूमि पर कब्जा लिए बिना आवंटन करना

नोएडा ने प्रत्येक प्रकरण में पूरी जमीन पर कब्जा किये बिना चार स्पोर्ट्स सिटी भूखण्ड आवंटित कर दिए।

5.2.16.1 भूमि के आवंटन के लिए प्रस्तावित भूमि नोएडा के कब्जे में होनी चाहिए, और बाधाओं से मुक्त होनी चाहिए। नोएडा ने योजना का आरम्भ पूरे क्षेत्र को अपने कब्जे में लिए बिना किया था और भूमि का एक बड़ा हिस्सा आवंटन के समय तक अर्जित ही नहीं था। नोएडा ने स्वयं इस तथ्य का उल्लेख योजना विवरणिका में किया था जिसमें यह कहा गया था कि शेष भूमि को अर्जित होते ही शीघ्र दे दिया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा के पास प्रस्तावित आवंटन के लिए बाधा रहित भूमि का कब्जा नहीं था और आवंटन के समय भूमि के बड़े हिस्से का अर्जन ही नहीं किया गया था। प्रस्तावित आवंटन में सेक्टर 78/79 में 7,27,500 वर्गमीटर, एससी–01/सेक्टर 150 में 8,00,000 वर्गमीटर, एससी–02/सेक्टर 150 में 12,00,000 वर्गमीटर और सेक्टर 152 में 5,03,000 वर्गमीटर के अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम सह स्पोर्ट्स सिटी के प्रस्तावित आवंटन के विरूद्ध, नोएडा के पास क्रमशः 5,92,300 वर्गमीटर, 6,67,000 वर्गमीटर, 3,00,000 वर्गमीटर और 3,93,277 वर्गमीटर मात्र भूमि का ही कब्जा था।

लेखापरीक्षा ने अग्रतर पाया कि नोएडा के कब्जे में भी जो भूमि थी, उसके कुछ हिस्से बाधा रहित नहीं थे। आवंटियों को पूर्ण रूप से जमीन उपलब्ध कराने में असमर्थता के कारण, परिकल्पित विकास में भी देरी हुई, जिसकी जिम्मेदारी नोएडा की है।

छायाचित्र 5.2.1: सेक्टर 150 में अतिक्रमण जहाँ गोल्फ कोर्स की योजना है।	**छायाचित्र 5.2.2: सेक्टर 152 में अतिक्रमण जहाँ क्रिकेट स्टेडियम की योजना है**
	

छायाचित्र 5.2.3: सेक्टर 150 में अतिक्रमण जहाँ गोल्फ कोर्स की योजना है।



छायाचित्र 5.2.4: सेक्टर 152 में अतिक्रमण जहाँ क्रिकेट स्टेडियम की योजना है।



06 दिसम्बर 2019 को नोएडा के साथ लेखापरीक्षा द्वारा किया गया एक संयुक्त भौतिक सत्यापन, खेल अवसंरचना के लिए निर्धारित क्षेत्रों की वर्तमान स्थिति को सामने लाता है। संयुक्त सत्यापन के दौरान उपरोक्त तस्वीरें ली गई थी।

नोएडा ने अपने उत्तर (अगस्त 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया। उसने यह कहा कि भविष्य की योजनाओं में भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित की जाएगी।

विशिष्ट लेआउट की स्वीकृति में विसंगतियाँ

भूखण्ड संख्या एस सी–01, सेक्टर 150

5.2.16.2 भूखण्ड संख्या एससी–01 सेक्टर 150 के आवंटन की शर्तो के अनुसार, स्पोर्ट्स सिटी परियोजना के कार्यान्वयन के लिए आवंटी को नोएडा से संयुक्त लेआउट अनुमोदित कराने की आवश्यकता थी। आवंटी ने लेआउट के अनुमोदन के लिए आवेदन (सितम्बर 2012) किया, जिस पर 4 अक्टूबर 2012 को नोएडा द्वारा अपत्तियाँ जारी की गईं। नोएडा ने 16 नवम्बर 2012 को लेआउट अनुमोदित कर दिया। आवंटी ने लेआउट के पुनरीक्षण के लिए 7 अगस्त 2013 को आवेदन किया जिस पर 16 अगस्त 2013 को आपत्तियाँ जारी की गयीं। आवंटी आपत्तियों की अनुपालना नहीं कर सका और 29 अक्टूबर 2013 को आवंटी से शपथपत्र लेने के बाद लेआउट पारित (उप विभाजित भूखण्डों को शामिल करते हुये) कर दिया गया। अतिरिक्त क्षेत्र के आवंटन के बाद, लेआउट फिर से 17 अप्रैल 2014 को और फिर 23 अप्रैल 2015 को संशोधित किया गया था। भूखण्ड पर भुगतान आधार पर अतिरिक्त एफएआर की अनुमति के बाद लेआउट को 4 मार्च 2016 को फिर से संशोधित किया गया था। लेखापरीक्षा जाँच में निम्न बातें सामने आईं:

- पट्टा विलेख की धारा 42 के अनुसार, नोएडा से सम्पूर्ण आवंटित भूमि के लिए एकीकृत लेआउट को एकीकृत तरीके से परियोजना को निष्पादित करने हेतु अनुमोदित कराया जाना था। लेखापरीक्षा ने देखा कि प्रथम लेआउट को 5,48,191.84 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए दो भागों ए (2,69,430 वर्गमीटर) और बी (2,78,761.84 वर्गमीटर) में (29 अक्टूबर 2013) अनुमोदित किया गया था जबकि भाग सी का कब्जा लेआउट को अनुमोदित करने की तिथि तक नहीं दिया गया था। इस प्रकार, सम्पूर्ण आवंटित भूमि के लिए एकीकृत लेआउट के अनुमोदन की शर्त का उल्लंघन नोएडा द्वारा स्वतः ही भूखण्ड के एक भाग हेतु लेआउट को अनुमोदित करके किया गया और प्रस्तुत लेआउट पर उठाई गई सभी आपत्तियों को हटाये बिना लेआउट को अनुमोदन देकर अनुचित लाभ दिया गया।

- अनुमोदित लेआउट के अनुसार, भूखण्ड के महायोजना सड़क द्वारा विभाजित हिस्सों को जोड़ने के लिए आवंटी द्वारा एक अंडरपास का निर्माण किया जाना था।

लेखापरीक्षा ने पाया कि लेआउट के सशर्त अनुमोदन के बावजूद अंडरपास का निर्माण आज (अगस्त 2020) तक नहीं किया गया है, लेकिन नोएडा के द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि मानचित्र को नियोजन विंग के नियमों के अनुसार संसाधित किया जाता है। मानचित्र का अनुमोदन बकाया राशि के भुगतान से अलग है, जो प्राधिकरण के अलग–अलग विंग्स द्वारा किया जाता है। अनुमोदन के समय, विवरणिका के नियमों और शर्तों का पालन करने की शर्त होती है जिसके पूरा न होने पर अनुमोदन रद्द किया जा सकता है। जहां तक सम्पूर्ण प्रस्तावित भूखण्ड क्षेत्रफल के एकीकृत अनुमोदन का प्रश्न है, तो यह कहा गया कि बाधाग्रस्त भूमि से सम्बंधित विवादों से बचने के लिए केवल अर्जित भूमि के लिए लेआउट को अनुमोदन दिया गया था। जैसे ही भूमि अर्जित की गयी, लेआउट को संशोधित किया गया और सुविधाओं को भी वितरित किया गया ताकि सुविधाओं के केंद्रीयकरण से बचा जा सके। यह पुष्टि की गई कि अंडरपास को अभी आवंटी द्वारा निर्मित किया जाना है जिसे सुनिश्चित करने के लिए, प्राधिकरण बाध्य है।

उत्तर के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि लेआउट भूमि को उपलब्धता के अनुसार संशोधित किया गया और तदानुसार सुविधाएं भी प्रस्तावित की गईं हैं। हाँलाकि, इसके कारण, एकीकृत विकास की अवधारणा पीछे हो गई और परियोजना के विकास में देरी हुई है। अभी तक कोई खेल सुविधा विकसित नहीं की गई है। साथ ही, उपलब्ध भूमि पर किये गये उप विभाजनों के कारण, 9 छिद्र के गोल्फ कोर्स की संभावना प्रभावी रूप से समाप्त हो गयी जो कि इस स्पोर्टस सिटी की एकीकृत थीम थी।

भूखण्ड संख्या एससी–02, सेक्टर 150

5.2.16.3 आवंटी ने भूखण्ड के लिए लेआउट की मंजूरी हेतु आवेदन (फरवरी 2015) किया जिस पर 19 मार्च 2015 को आपत्तियाँ जारी की गईं। आपत्तियाँ हटाने के बाद, लेआउट को 16 अप्रैल 2015 को नोएडा द्वारा अनुमोदित किया गया। अतिरिक्त क्षेत्र के कब्जे के बाद, संशोधित लेआउट के लिए आवेदन, 7 दिसम्बर 2016 को किया गया था, जिसे नोएडा ने 13,29,745.92 वर्गमीटर (24 उप–विभाजित भागों के साथ) के कुल क्षेत्रफल के लिए 17 जनवरी 2017 को अनुमोदित किया था।

लेखापरीक्षा ने पाया कि:

- लेआउट को 24 उप–विभाजित भागों को सम्मिलित करके अनुमोदित किया गया था लेकिन मानचित्र के अनुमोदन के समय, उप–विभाजित भागों में से सी–1, एम और पी के उप–विभाजन को अनुमोदन नहीं दिया गया था और इन भूखण्डों के लिए किसी पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर नही किया गया था।

- अद्यतन बकाया राशि के भुगतान के बिना लेआउट को मंजूरी दे दी गई थी, जबकि मौजूदा आदेश निर्धारित करते है कि मानचित्र/लेआउट को अद्यतन बकाया राशि के भुगतान के बाद ही अनुमोदित किया जाना चाहिए।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि विवरणिका शर्तों के अनुसार, उप–पट्टे से पहले लेआउट को मंजूरी दी जा सकती है। साथ ही, यदि बकाया राशि को नहीं चुकाया जाता तो स्वीकृत लेआउट/मानचित्र रद्द किया जा सकता है। यदि कोई निर्माण अनापत्ति जारी होने से पहले शुरू किया जाता है तो, भवन विनियमावली के तहत कार्यवाही की जा सकती है। नोएडा ने आगे स्वीकार किया कि एकीकृत लेआउट योजना के अनुसार एकीकृत विकास जो कि पूरे भूखण्ड के लिए अनुमोदित किया जाना था, भागों के लिए स्वीकृति प्रदान करने के कारण बाधित हुआ। लेआउट को पास करने के समय, लेखापरीक्षा द्वारा बताई गई कमियाँ मौजूद थीं।

स्पोर्ट्स सिटी में परिकल्पित बनाम वास्तविक आवंटन

5.2.17 स्पोर्ट्स सिटी के सम्बंध में बोर्ड के विभिन्न विचार–विमर्शों का अवलोकन (**प्रस्तर 5.2.11** में चर्चा की गई) बताता है कि आशय राष्ट्रमंडल खेल, एशियाई खेल आदि, जैसे भव्य आयोजनों को आयोजित करने के लिए अन्तरराष्ट्रीय स्तर की खेल अवसंरचना का निर्माण था। प्रयोजन एकीकृत खेल थीम पर स्पष्ट और परिभाषित फोकस के साथ एक क्षेत्र का विकास करना था जिसमें आवश्यक सहायक अवसंरचनाओं की पृष्ठभूमि के साथ खेल सुविधाएं केन्द्रीय भूमिका में हो । बोर्ड द्वारा अनुमोदित विवरणिका के अनुसार, निम्न सुविधाओं का सृजन करना था जैसा कि **तालिका 5.2.20** में वर्णित है:

तालिका 5.2.20: प्रस्तावित सुविधाएं

सुविधाएं	एससी–01 सेक्टर 78/79	एससी–01 सेक्टर 150	एससी–02 सेक्टर 150	एससी–01 सेक्टर 152
गोल्फ कोर्स (9 छिद्र)	✓	✓	✓	×
बहुउद्देशीय खेल का मैदान	✓	✓	✓	×
टेनिस केंद्र	✓	✓	✓	×
तैराकी केंद्र	✓	✓	✓	×
प्रो–दुकानें/खाद्य और पेय पदार्थ	✓	✓	✓	×
सूचना प्रौद्योगिकी केंद्र/प्रशासन/मीडिया केंद्र	✓	✓	✓	×
इनडोर बहुउद्देशीय स्पोर्ट्स हॉल जिसमें - - जिम्नास्टिक - बेडमिन्टन - टेबल टेनिस - स्क्वॉश - बास्केटबॉल - वॉलीबॉल - रॉक क्लाइम्बिंग	✓	✓	✓	×
क्रिकेट अकादमी	✓	✓	✓	×
आन्तरिक सड़कें एवं पार्क	✓	✓	✓	×
हॉस्पिटल/सीनियर लिविंग/दवा केंद्र	✓	✓	✓	×
सर्कुलेशन स्पेस, कारपेंटिंग, यूटिलिटीज इत्यादि	✓	✓	✓	×
अन्तरराष्ट्रीय स्तर का क्रिकेट स्टेडियम	×	×	×	✓

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना
नोट: (✓) प्रस्तावित सुविधा प्रदर्शित करता है और (×) प्रस्तावित नहीं की गई सुविधा प्रदर्शित करता है।

इस प्रकार, स्पोर्ट्स सिटी में तीन गोल्फ कोर्स जिसमें प्रत्येक में नौ छिद्र वाला खेल क्षेत्र, एक अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम और टेनिस, तैराकी, बहुउद्देशीय स्पोर्ट्स हॉल और क्रिकेट अकादमी की सुविधाएं देने की बोर्ड द्वारा परिकल्पना की गई थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि सेक्टर 101 और 104 में[11] भूखण्डों की योजना विवरणिका में नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के लिए 65 एकड़ की भूमि निर्धारित की गई थी। हालाँकि शर्तों को अस्पष्ट रखते हुए बाद की योजनाओं में निर्धारित 65 एकड़ का उल्लेख नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने आवंटन की प्रक्रिया और अब तक की गई प्रगति का विश्लेषण किया और निम्नलिखित पाया गया:

[11] नोएडा (सेक्टर 101 और 104) में स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए योजना 2010–11 को त्याग दिया गया था।

स्पोर्ट्स सिटी के सम्बंध में समय सीमाएं

पूरा करने की निर्धारित तिथि से एक से तीन वर्ष तक बीत जाने के बाद भी कोई भी खेल सुविधाएं पूरी नहीं हुयी हैं।

5.2.17.1 विवरणिका में निर्दिष्ट कार्यान्वयन समय सीमा के अवलोकन से पता चलता है कि सेक्टर 78/79 में एससी–01, सेक्टर 150 में एससी–01 (मई 2011 में आवंटित) और सेक्टर 150 में एससी–02 (सितम्बर 2014 में आवंटित) के आवंटन के प्रकरण में आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से पाँच वर्ष[12] के भीतर परियोजना को चरणों में पूरा करना आवश्यक था। सेक्टर 152 में एससी–01 (जुलाई 2015 में आवंटित) के प्रकरण में, आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष के भीतर पहले चरण में अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण पूरा करना आवश्यक था। निर्धारित समयावधि **तालिका 5.2.21** में सारणीबद्ध है।

तालिका 5.2.21: स्पोर्टस सिटी में सुविधाओं को पूरा करने की समयसीमाऐं

भूखण्ड संख्या/सेक्टर	प्रथम पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	खेलकूद सुविधाओं के पूर्ण होने की नियत तिथि	आवासीय एवं वाणिज्यिक के पूर्ण होने की नियत तिथि	पूर्णता की वर्तमान स्थिति (जनवरी 2021)
एससी–01/ सेक्टर 78/79	अक्टूबर 2011	अक्टूबर 2016	अक्टूबर 2018	एक भूखण्ड को छोड़कर, खेल सुविधाओं वाले भूखण्डों के नक्शे भी स्वीकृत नहीं किये गये हैं।
एससी–01/ सेक्टर 150	जनवरी 2012	जनवरी 2017	जनवरी 2019	24 उप विभाजित भूखण्डों में से 22 में खेलकूद गतिविधियां प्रारम्भ नहीं हुयीं थीं।
एससी–02/ सेक्टर 150	दिसम्बर 2014	दिसम्बर 2019	दिसम्बर 2021	जिन 03 उप विभाजित भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृत हैं उनमें खेलकूद गतिविधियों का कोई कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ है। यहां तक कि गोल्फ कोर्स वाले भूखण्ड का नक्शा भी स्वीकृत नहीं किया गया है।
एससी–01/ सेक्टर 152	दिसम्बर 2015	दिसम्बर 2018	दिसम्बर 2022	अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण भी शुरू नहीं हुआ है।

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

उपरोक्त समय–सीमा की समीक्षा से यह स्पष्ट है कि आज की तिथि (जनवरी 2021) में प्रत्येक प्रकरण में खेल सुविधाओं के पूरा होने का निर्धारित समय समाप्त हो गया है। स्वीकृत मानचित्र के अनुसार, चार भूखण्डों में निर्माण के लिए 45,959 आवासीय इकाइयां प्रस्तावित थीं किन्तु मार्च 2021 तक केवल 1875 आवासीय इकाइयों के लिए ही पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किए गए हैं।

नोएडा के साथ 06 दिसम्बर 2019 को लेखापरीक्षा द्वारा किया गया एक संयुक्त भौतिक सत्यापन, खेल अवसंरचना के लिए निर्धारित क्षेत्रों की वर्तमान अविकसित स्थिति को सामने लाता है। संयुक्त सत्यापन के भाग के रूप में लिए गए छायाचित्र निम्न प्रकार हैं:

[12] आवासीय और वाणिज्यिक विकास सात वर्षों में पूर्ण किया जा सकता था।

छायाचित्र 5.2.5: सेक्टर 152 में क्रिकेट स्टेडियम के लिए चिन्हित स्थल का विकास और अतिक्रमण



छायाचित्र 5.2.6: सेक्टर 150 में क्रिकेट अकादमी के विकास के लिए चिन्हित स्थल की स्थिति के सापेक्ष आवासीय परियोजना (पृष्ठभूमि में) की स्थिति



उपरोक्त छायाचित्र इस तथ्य को स्पष्ट रूप से सामने लाते हैं कि कोई भी अभिकल्पित खेल सुविधा तैयार नहीं हुई। अपनी ओर से नोएडा निकट भविष्य में भी खेल की अवसंरचना के निर्माण के लिए कोई योजना दिखाने में विफल रहा।

सेक्टर 78/79 तथा एससी–01/150 के प्रकरण में स्पोर्ट्स सिटी के आवंटन से आठ वर्ष से ऊपर व्यतीत हो गये हैं और एससी–02/150 एवं एससी–01/152 के आवंटन के प्रकरण में आवंटन के बाद क्रमशः अब पाँच और चार वर्ष से अधिक का समय हो गया है। आज तक (जनवरी 2021), जो खेल अवसंरचना विवरणिका के मूल डिजाइन में परिकल्पित थी, कार्यान्वित किया जाना शेष है। जहाँ तक सेक्टर 78/79, 150 (एससी–01 और एससी–02) में गोल्फ कोर्सों का प्रश्न है जो विवरणिका में परिकल्पित थे, इनकी अस्तित्व में आने की कोई संभावना नहीं है क्योंकि भूखण्डों को इस हद तक उप विभाजित किया गया है कि नौ छिद्र गोल्फ कोर्स के लिए आवश्यक क्षेत्र वाली ऐसी कोई सुविधा अब संभव नहीं है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (सितम्बर 2020) कि इस प्रकरण की एसीईओ द्वारा जाँच की गई और यह स्वीकार किया गया कि योजना को प्रभावी ढंग से निष्पादित नहीं किया जा सका है। नोएडा ने आगे पुष्टि की कि योजना में खेल सुविधाओं के निर्माण के लिए कोई स्पष्ट योजना नहीं थी और उपविभाजन इस तरह से किए गए हैं कि विभिन्न हस्तांतरी/उप–पट्टाधारियों के साथ समन्वय व्यावहारिक नहीं था और खेल सुविधाओं के विकास के लिए कोई ठोस नीति प्रतिबिम्बित नहीं थी।

स्पोर्ट्स सिटी के सन्दर्भ में नोएडा की कार्यवाहियों ने वास्तव में आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए अनुमोदन और उनके विकास को स्वीकृति दी है, जिसमें विश्वस्तरीय खेल अवसंरचना बनाने के प्राथमिक लक्ष्य पर नाम मात्र का ध्यान केंद्रित किया गया है। परिणामस्वरूप, इन स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में प्रारम्भिक योजना के आठ वर्ष बाद भी अभी तक (दिसम्बर 2019) कोई खेल सुविधा विकसित नहीं की गई है। यह एक स्पष्ट प्रकरण है जहां सरकार को नोएडा द्वारा की गयी कार्यवाहियों के लिए जिम्मेदारी तय करनी चाहिए जिसने परिकल्पित अंतरराष्ट्रीय मानको के एक स्पोर्ट्स सिटी के निर्माण की संभावना को प्रभावी रूप से समाप्त कर दिया है।

खेलकूद क्षेत्र का अनाधिकृत उपविभाजन

एकीकृत विकास की थीम के विरूद्ध खेल सुविधाओं के क्षेत्र को विभिन्न संस्थाओं के नाम में 34 भागों में विभाजित कर दिया गया है।

5.2.17.2 योजना में मनोरंजन/खेल उपयोग के लिए न्यूनतम 70 प्रतिशत भू उपयोग का प्रावधान किया गया था और शेष क्षेत्र के आवासीय, वाणिज्यिक और मनोरंजन उपयोग के लिए अनुमति दी गई थी। इसका तात्पर्य यह है कि चिन्हित चार भूखण्डों में 798 एकड़ क्षेत्र के प्रस्तावित आवंटन में से 559 एकड़ को स्पोर्टस सिटी के विकास हेतु समर्पित किया जाय। विवरणिका की शर्त यह भी प्रदान करती है कि ''पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना, पट्टेदार को केवल आवासीय और वाणिज्यिक भू उपयोगों हेतु उपलब्ध क्षेत्र में नोएडा के नियोजन मानकों के अनुसार आवंटित भूखण्ड को उपयुक्त छोटे भूखण्डों में उपविभाजित करने का अधिकार होगा।''

नोएडा ने स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों को आवंटित किया और विभिन्न संस्थाओं के माध्यम से इसके कार्यान्वयन की अनुमति दी जैसा कि नीचे दी गई **तालिका 5.2.22** में वर्णित है:

तालिका 5.2.22: भूखण्ड उपविभाजन का विवरण

भूखण्ड संख्या/सेक्टर	मूल आवंटी कंसोर्टियम	अनुमोदित उपविभाजनों की संख्या	भूखण्ड का क्षेत्रफल वर्गमीटर में (एकड़)
एससी–01 सेक्टर 78/79	जानाडू एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	23	7,03,001.80 (173.71)
एससी–01 सेक्टर 150	लॉजिक्स इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	24	9,07,987.81 (224.36)
एससी–02 सेक्टर 150	लोट्स ग्रीन कन्सट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	24	13,29,745.92 (328.58)
एससी–01 सेक्टर 152	एटीएस होम्स प्रा0 लि0	10	4,03,457.45 (99.69)
योग		**81**	**33,44,193 (826.34)**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

लेखापरीक्षा ने पाया कि केवल आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग के लिए उपलब्ध क्षेत्र के लिए भूखण्डों को छोटे भूखण्डों में विभाजित करने की शर्त के बावजूद, नोएडा ने 2012 से 2017 के दौरान पूरे भूखण्ड के उप–विभाजन की मंजूरी दी जो अंर्तनिहित थीम के साथ–साथ विवरणिका की अनुमोदित शर्तों का उल्लंघन था। वस्तुतः किसी भी उप विभाजन को केवल 30 प्रतिशत भूमि के लिए अनुमोदित किया जाना चाहिए था, जिसका उपयोग आवासीय एवं वाणिज्यिक विकास के लिए होना था। इस प्रकार, 10,03,257.90 वर्गमीटर (247.90 एकड़) का क्षेत्र जो उपविभाजन के लिए अर्ह था, के स्थान पर योजना की शर्त के विरूद्ध 33,44,193 वर्गमीटर (826.34 एकड़) के पूरे क्षेत्र को 81 भागों में उपविभाजित कर दिया गया। खेल अवसंरचना के लिए चिन्हित 559 एकड़ भूमि को वास्तव में 34 उपविभाजनों में विभाजित किया गया था। खेल सुविधाओं के प्रस्तावित विकास पर उपविभाजनों के प्रभाव का विश्लेषण **तालिका 5.2.23** में दिखाया गया है:

तालिका 5.2.23: भूखण्ड उपविभाजन का विवरण

भूखण्ड संख्या	आवंटन की तिथि	कुल क्षेत्रफल वर्गमीटर में (एकड़)	खेलकूद सुविधाओं के लिए क्षेत्रफल (मनोरंजन सुविधायें) वर्गमीटर में (एकड़)	उप विभाजनों की संख्या	खेलकूद सुविधाओं का विभाजन[13]
एससी–01 सेक्टर 78/79	04 मई 2011	7,03,001.80 (173.71)	500683.01 (123.72)	23	2
एससी–01 सेक्टर 150	04 मई 2011	9,07,987.81 (224.36)	641691.47 (158.56)	24	15
एससी–02 सेक्टर 150	10 सितम्बर 2014	13,29,745.92 (328.58)	982675.61 (242.82)	24	7
एससी–01 सेक्टर 152	16 जुलाई 2015	4,03,457.45 (99.69)	318383.22 (78.67)	10	10
योग		**33,44,193 (826.34)**	**24,43,432.31 (603.76)**	**81**	**34**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

खेलकूद अवसंरचना के लिए भूमि के उपविभाजन हेतु नोएडा द्वारा 34 उपविभाजनों हेतु अनुमोदन प्रदान करने का आधार, इस कारण से अत्याधिक प्रश्नपूर्ण है कि चार भूखण्डों में से तीन में, नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स परिकल्पित थे। जैसा कि 2010–11 की योजना (सेक्टर 101 और 104 में स्पोर्ट्स सिटी) की विवरणिका में देखा गया, इस तरह के केवल एक नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स का औसत निर्दिष्ट क्षेत्रफल 65 एकड़ था। नोएडा ने सेक्टर 101 और 104 की योजना में 65 एकड़ गोल्फ कोर्स की स्थापना निर्धारित की थी। हालाँकि, इस शर्त को बाद की योजना विवरणिकाओं से हटा दिया गया जिसके कारण विशिष्टताओं को शिथिल किया गया और खेल सुविधाओं के लिए वितरित भूमि हेतु आवंटियों को विवेकाधिकार मिला। एससी 02/150 के प्रकरण में 24 एकड़ का गोल्फ कोर्स प्रस्तावित किया गया था। जैसा कि **प्रस्तर 5.2.13.4 और 5.2.13.5** में चर्चा की गई है, नोएडा ने मापदण्ड या विशिष्टताओं को निर्धारित किए बिना विश्व स्तरीय अवसंरचना के निर्माण की परिकल्पना की थी। लेखापरीक्षा को यह स्पष्ट नहीं है कि तीन भूखण्डों में से प्रत्येक में नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के विकास के लिए 65 एकड़ भूमि कैसे उपलब्ध होगी।

प्रत्येक भूखण्ड के सम्पूर्ण क्षेत्र के छोटे–छोटे टुकड़ों में उप–विभाजन ने न केवल भूखण्ड को बल्कि इसके साथ ही सहायक सुविधाओं के साथ खेल अवसंरचना के विकास को भी छिन्न–भिन्न कर दिया। परिणामतः वर्तमान में अनुमोदित लेआउट के अनुसार प्रत्येक भूखण्ड, कुछ समाविष्ट खेलकूद सुविधा के साथ, ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी का संकेन्द्रण है।

नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार किया (सितम्बर 2020) कि खेलकूद क्षेत्र के उप विभाजन के कारण, खेलकूद सुविधाओं के एकीकृत विकास की अवधारणा विकृत हो गई है और इतने सारे उपविभाजनों के बाद अब खेलकूद सुविधाओं को विकसित करना बहुत मुश्किल है। खेलकूद क्षेत्र के एकीकृत विकास को सुनिश्चित करने के स्थान पर, प्रत्येक भाग के ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों की भाँति विभाजन ने परियोजना को अव्यावहारिक कर दिया है और यह कहा कि उपविभाजन इस तरह से किये गये हैं जो ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए कुछ खेलकूद सुविधाओं को विकसित करने का कार्य प्रतीत होता है।

[13] जैसा कि खेल गतिविधियों के लिए विवरणिका के अनुलग्नक में दिया गया है।

नोएडा के द्वारा लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया गया। सरकार को सम्बंधित अधिकारियों पर जिम्मेदारी तय हेतु विचार करने की आवश्यकता है।

क्रिकेट स्टेडियम, भूखण्ड का उपविभाजन एवं स्थिति

5.2.17.3 भूखण्ड संख्या एससी–01 सेक्टर 152 जिसके आवंटन का अनुमोदन 16 जुलाई 2015 को हुआ था, के कुल क्षेत्रफल 5,03,000 वर्गमीटर (128.30 एकड़) में से न्यूनतम 1,41,645 वर्गमीटर (35 एकड़) क्षेत्रफल पर अन्तरराष्ट्रीय स्तर का क्रिकेट स्टेडियम सह स्पोर्ट्स सिटी विकसित करना परिकल्पित था।

छायाचित्र 5.2.7: बोर्ड की क्रिकेट स्टेडियम की परिकल्पना प्रदर्शित करती स्पोर्ट्स सिटी विवरणिका



छायाचित्र 5.2.8: तीर से प्रदर्शित क्रिकेट स्टेडियम हेतु प्रस्तावित स्थल की वास्तविक स्थिति



लेखापरीक्षा जाँच में निम्नलिखित बातें सामने आईं:

अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के मानचित्र में अतिक्रमित क्षेत्र को चिन्हित किया गया था। अन्तरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण अभी शुरू होना बाकी है, जबकि ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं ने कुछ प्रगति की है।

- जैसा कि प्रस्तर 5.2.17.2 में इंगित किया गया, भूखण्ड संख्या एससी–01 सेक्टर 152 को 10 भागों में उपविभाजित किया गया और खेलकूद के लिए चिन्हित क्षेत्र में कुल 10 उप विभाजन हुए। शर्त के अनुसार, 70 प्रतिशत मनोरंजन उपयोग में से न्यूनतम 35 एकड़ क्षेत्र को क्रिकेट स्टेडियम के लिए रखा जाना था। स्टेडियम के लिए आवश्यक क्षेत्रफल 1,41,645 वर्गमीटर आगणित होता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि क्रिकेट स्टेडियम के लिए चिन्हित भूखण्ड (एससी–01/सीएस) की माप 1,16,411.79 वर्गमीटर (28.77 एकड़) मात्र है जो कि शर्तों का उल्लंघन है। आवश्यक मानक के क्रिकेट स्टेडियम को कम क्षेत्र में कैसे बनाया जाना है, इसके लिए स्पष्टीकरण की आवश्यकता है।

- लेआउट मानचित्र की स्वीकृति की शर्त संख्या 23 के अनुसार पहले अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम, संस्थागत और अन्य सुविधाओं का विकास किया जायेगा और इन सुविधाओं के लिए मानचित्रों को मंजूरी दी जायेगी और इसके पश्चात अन्य भू उपयोगों

के लिए मानचित्रों को मंजूरी दी जायेगी। इस प्रकार, खेलकूद सुविधा की स्थापना के बिना किसी भी मानचित्र पर विचार नहीं किया जाना था। लेखापरीक्षा ने पाया कि इस शर्त के बावजूद, आवंटियों ने सेक्टर 152 में तीन भूखण्डों यथा एससी–01/01 एससी–01/08, एससी–01/09 के मानचित्र प्रस्तुत किये थे और नोएडा ने अपना अनुमोदन प्रदान किया जो कि **तालिका 5.2.24** में वर्णित है:

तालिका 5.2.24: अनुमोदित मानचित्रों का विवरण

भूखण्ड संख्या	भू उपयोग	पट्टा विलेखित भूखण्ड का क्षेत्र (वर्गमीटर में)	आवासीय इकाईयां अनुमोदित	अनुमोदन की तिथि
01/01	ग्रुप हाउसिंग	106852.08	1720	08.11.2016
01/08		39370.91	236	03.01.2017
01/09		27496.49	492	08.11.2016
योग		**173719.48**		

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

खेलकूद अवसंरचना के लिए मानचित्र का अनुमोदन प्राप्त किये बिना ही ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के मानचित्रों को अनुमोदित करना परिकल्पित अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के साथ स्पोर्ट्स सिटी को विकसित करने के नोएडा के आशय पर संदेह पैदा करता है। यहाँ यह भी बताना उचित है कि पट्टे पर दिये गये क्षेत्र का कुल ग्रुप हाउसिंग क्षेत्र 1,04,898.94 वर्गमीटर (25.92 एकड़) था, लेकिन नोएडा द्वारा अनुमोदित तीन ग्रुप हाउसिंग परियोजना के मानचित्र विशेषकर कुल मिलाकर 1,73,719.48 वर्गमीटर (42.93 एकड़) क्षेत्रफल वाले हैं। यह नोएडा द्वारा किए गए उल्लंघनों की और भी पुष्टि करता है।

खेलकूद और अन्य सुविधाओं के अनुपात में आवासीय विकास की शर्तों का अनुपालन किए बिना ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए मानचित्रों की मंजूरी की गई थी। परियोजना के एकीकृत विकास की शर्त के बावजूद, उपविभाजित भागों को अन्य संस्थाओं को ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए हस्तान्तरित कर दिया गया था।

उपरोक्त तथ्य और ज़मीनी साक्ष्य संकेत करते हैं कि स्पोर्ट्स सिटी के विकास के नाम पर, नोएडा की कार्यवाही अन्तरराष्ट्रीय स्तर तो दूर, बिना खेलकूद अवसंरचना के विकास के केवल आवासीय विकास पर केंद्रित रही। बोर्ड के प्रस्तावों में निर्धारित स्वीकृत उद्देश्यों के अनुसार स्पोर्ट्स सिटी के निर्माण के प्रयोजन के सम्बंध में नोएडा की मंशा संदिग्ध प्रतीत होती है।

विवरणिका की नियम और शर्तों के अनुसार, पट्टा विलेख निष्पादन (दिसम्बर 2015) के तीन वर्ष के भीतर अर्थात दिसम्बर 2018 तक क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण पूरा होना था, लेकिन आज तक (जनवरी 2021) निर्माण आरम्भ भी नहीं हुआ है।

भूखण्ड के उपविभाजन में, अतिक्रमित एवं अन–अर्जित भूमि क्रिकेट स्टेडियम के लिए आवंटी के द्वारा प्राधिकरण की मौन सहमति से निर्धारित की गई। परिणामस्वरूप, स्टेडियम का निर्माण शुरू भी नहीं हुआ है।

क्रिकेट स्टेडियम के विकास की प्राथमिकता, जो इस भूखण्ड के विषय वस्तु का केंद्र थी, अब उक्त दो कारणों से समाप्त हो चुकी है लेकिन अन्य भूखण्डों ने प्रगति की है।

नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार किया (सितम्बर 2020) कि क्रिकेट स्टेडियम जो कि विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार तीन वर्ष में पूरा होना था, अब तक विकसित नहीं हुआ है। आगे यह भी पुष्टि की गई कि खेलकूद सुविधाओं के विकास को प्राथमिकता देने के योजना के उद्देश्य के बावजूद, अतिक्रमित भूमि पर खेलकूद क्षेत्र का प्रावधान किया गया।

लेखापरीक्षा आपत्ति को नोएडा द्वारा स्वीकार किया गया। सरकार को सम्बंधित अधिकारियों की जिम्मेदारी तय करने पर विचार करने की आवश्यकता है।

आवास को खेल अवसंरचना के ऊपर प्राथमिकता

चार भूखण्डों में प्रस्तावित खेल सुविधायें अभी तक पूरी नहीं हुई हैं, जबकि सेक्टर 150 में दो ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत कर दिया गया है जोकि खेल सुविधाओं के विकास की थीम की प्राथमिकता के विरूद्ध है।

5.2.17.4 विवरणिका की शर्तों में परियोजना के एकीकृत विकास और मनोरंजन उपयोग के लिए निर्धारित क्षेत्र के अनुपात में परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक घटक विकसित करने की परिकल्पना की गई थी। कार्यान्वयन से सम्बंधित विवरणिका की धारा प्रदान करती है कि ''पट्टेदार को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष की अवधि के भीतर खेल, संस्थागत और अन्य सुविधाओं के लिए निर्धारित अनुमन्य क्षेत्र के न्यूनतम 15 प्रतिशत का निर्माण पूरा करना होगा और परियोजना को पांच वर्ष के भीतर चरणों में पूरा करना होगा। हालाँकि आवासीय और वाणिज्यिक विकास/निर्माण सात वर्षों के भीतर चरणों में पूरा किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त पट्टेदार को मनोरंजन उपयोगों के लिए निर्धारित क्षेत्र के अनुपात में परियोजना में आवासीय और वाणिज्यिक घटकों का निर्माण करना होगा।''

अनुमोदित लेआउट की जाँच से पता चला कि लगभग हर उप–विभाजित हिस्से में आवासीय और वाणिज्यिक गतिविधि के साथ उप–विभाजित भूखण्डों के लिए लेआउट अनुमोदित किया गया जो कि योजना की शर्तों के अनुरूप नहीं था जो कि एकीकृत स्पोर्ट्स सिटी के विकास का प्रावधान करती है जिसमें न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र को मनोरंजन/खेलकूद सुविधाओं हेतु रखा जाना है। खेलकूद एवं अन्य सुविधाओं के विकास के लिए चरणबद्धता के अभाव में, ऐसे बिना चरणबद्ध मानचित्रों के अनुमोदन तथा कुछ पूर्ण परियोजनाओं के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से आवासीय परियोजनाओं को बिल्डरों द्वारा प्राथमिकता दी गई है।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि नोएडा ने विवरणिका की शर्त का उल्लंघन किया है क्योंकि इसने खेलकूद सुविधाओं के किसी भी विकास को सुनिश्चित किए बिना सेक्टर 150 में भूमि के कुछ हिस्से पर ग्रुप हाउसिंग परियोजना के पूरा होने का प्रमाण पत्र (एससी–01/ए–5 के लिए अन्तिम पूर्णता एवं एससी–01/ए–1 में आंशिक पूर्णता) भी निर्गत किया है। लेखापरीक्षा द्वारा नोएडा के साथ 06 दिसम्बर 2019 को किया गया संयुक्त भौतिक सत्यापन सेक्टर 150 में ग्रुप हाउसिंग परियोजना के दृष्टान्तों को सामने लाता है जो कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर चुके हैं। संयुक्त सत्यापन के भाग के रूप में लिये गये छायाचित्र निम्न प्रकार से हैं:

छायाचित्र 5.2.9: सेक्टर 150 में ग्रुप हाउसिंग परियोजनाएँ जहाँ पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत कर दिया गया है



छायाचित्र 5.2.10: सेक्टर 150 में ग्रुप हाउसिंग परियोजनाएँ जहाँ पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत कर दिया गया है



लेखापरीक्षा को यह स्पष्ट नहीं है कि नोएडा द्वारा आवासीय परियोजनाओं के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र बिना खेल अवसंरचना के निर्माण के कैसे दे दिए गए जो कि विवरणिका की शर्तों में निर्धारित आवंटी की जिम्मेदारी का एक भाग था। इसके विपरीत, जहाँ ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र प्रदान कर दिया गया है, उन सेक्टरों में खेल सुविधा का विकास निराशाजनक था। खेल सुविधा के लिए निर्दिष्ट क्षेत्र के सम्बंध में 6 दिसम्बर 2019 को नोएडा के साथ लेखापरीक्षा द्वारा आयोजित एक संयुक्त भौतिक सत्यापन किसी भी विकास के अभाव की पुष्टि करता है। नीचे दिए गए छायाचित्र दिसम्बर 2019 की स्थिति को इंगित करते हैः

छायाचित्र 5.2.11: सेक्टर 150 में खेलकूद सुविधाओं के क्षेत्र की स्थिति



छायाचित्र 5.2.12: सेक्टर 150 में खेलकूद सुविधाओं के क्षेत्र की स्थिति



यह स्पष्ट है कि नोएडा ने आवासीय परियोजनाओं के समूह के रूप में लेआउट को मंजूरी दी और परिकल्पित भव्य आयोजनों को आयोजित करने हेतु उपर्युक्त अंतरराष्ट्रीय

स्तर की खेल अवसंरचना/सुविधाओं के विकास को सुनिश्चित किए बिना, पूरे स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में आवासीय विकास की सुविधा प्रदान कर दी। हालाँकि भूखण्डों में टेनिस कोर्ट, स्वीमिंग पूल जैसी कुछ खेल सुविधाओं की जगह चिन्हित की गयी है, लेकिन इन सुविधाओं की प्रकृति सामान्य आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में प्रदान की जा रही सदृश सुविधाओं के समान ही हैं। परिकल्पित खेल अवसंरचना के स्तर के लिए तकनीकी विशिष्टताओं की अनुपस्थिति में, विकसित की गई सुविधाएं केवल सम्बंधित ग्रुप हाउसिंग सोसाइटीज को सेवा प्रदान करेंगी और अंतरराष्ट्रीय खेल आयोजनों की मेजबानी के लिए उनका उपयोग सम्भव नहीं लगता है।

नोएडा ने अपने उत्तर (सितम्बर 2020) में स्वीकार किया कि आवासीय क्षेत्रों में विकास को प्राथमिकता दी गई है और खेलकूद क्षेत्र को आनुपातिक रूप से विकसित नहीं किया गया है।

स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटियों को अनुचित लाभ

कम कीमत और अतिरिक्त एफएआर एवं भू आच्छादन की अनुमति के रूप में नोएडा ने आवंटियों को ₹ 8,643.61 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया।

5.2.17.5 जैसा कि पूर्ववर्ती प्रस्तरों में चर्चा की गई है स्पोर्ट्स सिटी की पूरी अवधारणा को विफल करते हुए स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटी नोएडा द्वारा परिकल्पित खेल अवसंरचना को विकसित करने में असफल रहे। लेखापरीक्षा ने आगे विश्लेषण किया और देखा कि स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्डों के मूल्यांकन में बहुत अधिक लाभ दिए जाने के बावजूद विकासकर्ताओं ने खेलकूद अवसंरचना को विकसित करने की कोई पहल नहीं की जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

(i) स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्डों का आरक्षित मूल्य भू उपयोग की तीन श्रेणियों यथा ग्रुप हाउसिंग, वाणिज्यिक और मनोरंजन की दरों का भारित औसत लेकर निर्धारित किया गया था। इस निर्धारण में मनोरंजन भूमि के मूल्य की गणना नोएडा द्वारा केवल भूमि अर्जन लागत, बाह्य विकास लागत, रखरखाव लागत और 9 प्रतिशत की दर से प्रशासनिक लागत तथा वाणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग श्रेणियों के लिए प्रचलित दरों पर विचार करते हुए की गई थी। नोएडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य की गणना **तालिका 5.2.25** में वर्णित है:

तालिका 5.2.25: आरक्षित मूल्य के निर्धारण की गणना

विवरण	एससी–01/79 एवं एससी–01/150 (₹ प्रति वर्गमीटर में)	एससी–02/150 (₹ प्रति वर्गमीटर में)	एससी–01/152 (₹ प्रति वर्गमीटर में)
अ. भूमि अर्जन की लागत	1355.00	3108.00	5218.00
ब. बाह्य विकास लागत	1597.00	2143.00	2143.00
स. रखरखाव लागत	591.00	793.00	793.00
प्रशासनिक लागत (अ+ब+स) पर 9 प्रतिशत की दर से	319.00	544.00	734.00
कुल लागत प्रति वर्गमीटर	**3862.00**	**6588.00**	**8888.00**
70 प्रतिशत क्षेत्र बिक्री योग्य रखते हुए मनोरंजन सुविधाओं[14] के लिए शुद्ध लागत	5517.00	9411.00	12697.00

[14] उच्च बिक्री योग्य क्षेत्र मानते हुए जबकि नोएडा ने अन्य सभी आवंटन के लिए बिक्री योग्य क्षेत्र 55 प्रतिशत अपनाया।

विवरण	एससी–01/79 एवं एससी–01/150 (₹ प्रति वर्गमीटर में)	एससी–02/150 (₹ प्रति वर्गमीटर में)	एससी–01/152 (₹ प्रति वर्गमीटर में)
स्पोर्ट्स सिटी के लिए भूमि की लागत			
70 प्रतिशत मनोरंजन के लिए	5517x70 प्रतिशत 3861.90	9411x70 प्रतिशत 6587.70	12697x70 प्रतिशत 8888.00
2/0.5/4 प्रतिशत वाणिज्यिक भूमि के लिए	61000x2 प्रतिशत 1220.00	121000x0.5 प्रतिशत 605.00	159000x4 प्रतिशत 6369.00
28/29.5/26 प्रतिशत ग्रुप हाउसिंग भूमि के लिए	22440x28 प्रतिशत 6283.20	35420x29.5 प्रतिशत 10448.90	41940x26 प्रतिशत 10904.00
	योग 11365.10	**योग 17641.60**	**योग 26161**
	माना 11500.00	**माना 18000.00 निर्धारित 18865.00**	**माना 26200**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस संदर्भ में, यह उल्लेख करना उचित है कि नोएडा ने अपनी परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण इस तरह से किया जिसमें सभी अर्जन और विकास लागतें परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के माध्यम से वसूल की जा रही थी। तथापि, मनोरंजन भूमि के लिए दरों को अंतिम रूप देने से पहले आंतरिक विकास, रखरखाव, भविष्य की रखरखाव लागत और ब्याज लागत से सम्बंधित लागतों पर विचार नहीं किया गया। इस प्रकार, मनोरंजन भूमि की दरों को कम रखा गया था। यहां तक कि नोएडा द्वारा किए गए खर्च की भी 70 प्रतिशत भूमि पर वसूली नहीं की गई थी।

(ii) बिल्डरों द्वारा खेलकूद अवसंरचना के विकास को प्रोत्साहित करने के लिए, विवरणिका के नियम एवं शर्तों में फंजिबल[15] तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) एवं भू आच्छादन की एक खास विशेषता का प्रावधान था, जिसमे 1.5 (2010–11 योजना) और 2 (2014–15 और 2015–16 की योजनाओं पर) का कुल एफएआर और 30 प्रतिशत भू आच्छादन की अनुमति पूरे भूखण्ड पर प्रदान की गई थी। इस सम्बंध में, यह उल्लेख करना उचित है कि भवन विनियमावली के अनुसार मनोरंजन क्षेत्र (भू उपयोग का 70 प्रतिशत) में केवल 0.40 एफएआर अनुमन्य था। इस अतिरिक्त एफएआर की बिना किसी शुल्क के अनुमति दी गई थी। खेल एवं मनोरंजन पर एफएआर और भू आच्छादन का उपयोग करने के बाद, शेष एफएआर और भू आच्छादन को ग्रुप हाउसिंग और वाणिज्यिक श्रेणियों के लिए उपयोग करने की अनुमति दी गई थी। तदानुसार, मौजूदा भवन विनियमों के अनुसार अनुमन्य 2.75 और 3.5 एफएआर और भू आच्छादन 40 प्रतिशत के सापेक्ष ग्रुप हाउसिंग के लिए प्रभावी एफएआर और भू आच्छादन 4.14 से 6 और 53 प्रतिशत से 55 प्रतिशत के बीच था जैसा की **तालिका 5.2.26** में वर्णित है:

[15] हस्तांतरणीय ।

तालिका 5.2.26: अनुमन्य एफएआर एवं भू आच्छादन का विवरण

भूखण्ड संख्या	एफएआर	भू आच्छादन (प्रतिशत में)
एससी–01/79	4.14	55
एससी–01/150	4.14	55
एससी–02/150	5.76	53.56
एससी–01/152	6.00	55.38

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

मूल्य निर्धारण में नोएडा द्वारा एफएआर और भू आच्छादन के अनुमन्य विकासात्मक मानकों पर विचार करने की आवश्यकता है क्योंकि उच्चतर एफएआर और भू आच्छादन आवंटी को अधिक आच्छादित क्षेत्र का निर्माण करने की अनुमति देता है। इसलिए उच्चतर एफएआर और भू आच्छादन की अनुमति को अनुरूप मूल्यों के साथ सम्बद्ध किया जाना चाहिए।

मनोरंजन और ग्रुप हाउसिंग श्रेणियों के लिए बिक्री मूल्यों का लेखापरीक्षा द्वारा इनपुट लागत एवं बिक्री योग्य क्षेत्रफल जैसा कि अध्याय 4–परिसम्पतियों का मूल्य निर्धारण में चर्चा की गई है, पर विचार करते हुए और प्रभावी एफएआर और भू आच्छादन जो वास्तव में बिल्डरों को अनुमन्य किया गया था, का प्रावधान करते हुए पुनः आगणन किया गया है। प्रभावी एफएआर/भू आच्छादन पर विचार करने के बाद गणना किये गये बिक्री मूल्य को विस्तार से **परिशिष्ट 5.2.5** में दिया गया है। **तालिका 5.2.27** इन भूखण्डों पर नोएडा द्वारा प्रदान किये गए अनुचित लाभ को संक्षेपित करती है:

तालिका 5.2.27: नोएडा द्वारा प्रदान किये गए अनुचित लाभ का विवरण

क्रं0 सं0	योजना संख्या	भूखण्ड संख्या	भू उपयोग श्रेणी	कुल आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	अनुचित लाभ (₹ करोड़ में)
1	स्पोर्ट्स सिटी 2010–11	एससी/01/150	मनोरंजन	635591.47	349.95
			वाणिज्यिक	18159.76	88.89
			ग्रुप हाउसिंग	254236.48	484.12
2	स्पोर्ट्स सिटी 2010–11	एससी–01/79	मनोरंजन	492101.26	269.72
			वाणिज्यिक	14060.00	68.79
			ग्रुप हाउसिंग	196840.50	374.33
3	स्पोर्ट्स सिटी 2014–15	एससी–02/150	मनोरंजन	930822.13	1724.63
			वाणिज्यिक	6648.73	67.55
			ग्रुप हाउसिंग	392275.04	3638.47
4	स्पोर्ट्स सिटी 2015–16	एससी–01/152	मनोरंजन	282420.21	318.46
			वाणिज्यिक	16138.30	213.59
			ग्रुप हाउसिंग	104898.93	1045.11
योग				**33,44,193**	**8,643.61**

स्रोत: लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस प्रकार, नोएडा ने खेल अवसंरचना के विकास के लिए विकासकर्ताओं को कम मूल्यांकन और अतिरिक्त एफएआर एवं भू आच्छादन की अनुमति देकर ₹ 8,643.61 करोड़ का प्रोत्साहन दिया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं का विकास और खेल अवसंरचना के अनुरूप विकास के अभाव पर विचार करने के बाद, उपरोक्त प्रोत्साहन चार स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के सम्बंध में विकासकर्ताओं को ₹ 8,643.61 करोड़ के अनुचित लाभ के समान है। लेखापरीक्षा का मत है कि नोएडा ने बिल्डरों को ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं को आगे बढ़ाने की अनुमति देते हुए खेलकूद अवसंरचना को पूरा करने के प्रति जिम्मेदारी त्याग दी और भूखण्डों के उपविभाजन की अनुमति देकर दूरदर्शिता की कमी भी दिखाई।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा परिणाम को स्वीकार (सितम्बर 2020) किया कि स्पोर्ट्स सिटी के भूखण्डों में एफएआर और भू आच्छादन एक विशिष्ट तरीके से प्रदान किया गया था, जो गलत था। नोएडा ने आगे कहा कि 70 प्रतिशत बिक्री योग्य क्षेत्र रखने के कारण निर्धारित मूल्य कम थे, जो कि अनुचित था।

नोएडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया है। प्राधिकरण को हुए भारी नुकसान के मद्देनजर सरकार को सभी जिम्मेदार अधिकारियों के विरूद्ध उदाहरणात्मक कार्यवाही करने की आवश्यकता है।

सार्वजनिक पहुँच न होने के कारण स्वीकृत उद्देश्य की विफलता

5.2.17.6 'नोएडा उद्यमी एसोसिएशन बनाम नोएडा एवं अन्य[16]' में माननीय उच्चतम न्यायालय ने कहा (मई 2011):

खेल सुविधाओं का क्षेत्र सार्वजनिक पहुंच को प्रतिबन्धित करने वाली आवासीय सोसायटियों के बीच प्रस्तावित किया गया है। भूखण्ड एससी–01 सेक्टर 150 में, गोल्फ कोर्स को 13 भागों में उपविभाजित किया गया है जो संगत नहीं है।

''राज्य या सार्वजनिक प्राधिकरण जो जनता के लिए परिसम्पत्ति रखता है या जिसे अनुदान आदि का कर्तव्य सौंपा जाता है, एक ट्रस्टी के रूप में कार्य करता है और इसलिए, उसे निष्पक्ष और उचित रूप से कार्य करना होता है। सार्वजनिक कार्यालय के प्रत्येक धारक, जिसके आधार पर वह राज्य/सार्वजनिक निकाय की ओर से कार्य करता है, अंततः जनता के प्रति जवाबदेह होता है जिनमें संप्रभुता निहित होती है। इस प्रकार, उसमें निहित सभी शक्तियों का उपयोग सार्वजनिक भलाई और सार्वजनिक हित को बढ़ावा देने के लिए किया जाना होता है। सार्वजनिक कार्यालय का प्रत्येक धारक ट्रस्टी होता है।''

इस प्रकार, राष्ट्रीय और अन्तरराष्ट्रीय खेलकूद आयोजनों को कराये जाने हेतु बोर्ड द्वारा परिकल्पित विश्वस्तरीय खेलकूद अवसंरचना सार्वजनिक जनता के लिए बनाया जाना था। इसे सार्वजनिक उद्देश्य और नोएडा के समग्र विकास में सहायक के रूप में प्रयुक्त होना था।

विवरणिकाओं का अवलोकन इंगित करता है कि नोएडा ने गोल्फ कोर्स (नौ छिद्र), बहुउद्देशीय खेल मैदान, आन्तरिक बहुउद्देशीय खेलकूद हॉल, क्रिकेट अकादमी, तैराकी केंद्र आदि सुविधाओं को प्रारम्भ करने की योजना बनाई थी। इनकी प्रकृति और अंतरराष्ट्रीय खेलकूद अवसंरचना सहित सुविधाओं के निर्माण के सन्दर्भ को देखते हुए इन्हें खेलकूद से जुड़े व्यक्तियों हेतु उपलब्ध होना चाहिए था। इसके सापेक्ष लेखापरीक्षा ने देखा–

(अ) सेक्टर 150 में भूखण्ड एससी–01 पर नौ छिद्र वाले गोल्फ कोर्स के विकास के लिए भूमि के विश्लेषण से पता चलता है कि इस भूमि को पूरे भूखण्ड में बिखरे 13 भागों में उप विभाजित किया गया था जिसमें अन्तरराष्ट्रीय स्तर की प्रतियोगिता की बात तो दूर, किसी भी प्रतियोगिता के योग्य कोई अनुरूपता नहीं थी। इसके स्थान पर नोएडा द्वारा उपविभाजन के माध्यम से संकीर्ण पट्टियों को अनुमोदन दिया गया जो अंततः विला और आवासीय टावरों की पंक्तियों के बीच गोल्फ खेलने के लिए प्रदान किया गया। इन हरित पट्टियों को केवल ग्रुप हाउसिंग सोसाइटियों के निवासियों द्वारा ही भली–भाँति उपयोग किया जा सकता है, जिसमें प्रभावी रूप से कोई सार्वजनिक पहुँच नहीं है। यह अपने आप में नोएडा के स्वयं की विवरणिका के अनुसार 65 एकड़ में फैले नौ छिद्र वाले अभिप्रेत गोल्फ कोर्स की एक उपहासात्मक रचना है।

लेखापरीक्षा द्वारा नोएडा के साथ 06 दिसम्बर 2019 को सेक्टर 150 में किये गये संयुक्त भौतिक सत्यापन आवासीय परियोजनाओं के बीच गोल्फ कोर्स के विकास को प्रदर्शित करता है। संयुक्त सत्यापन के भाग के रूप में लिया गया छायाचित्र निम्नानुसार है:

[16] 6 सीसी 508, 2011

छायाचित्र 5.2.13: विलाओं और आवासीय टावरों के बीच गोल्फ कोर्स का विकास



उपरोक्त छायाचित्र स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करता है कि 65 एकड़ में 9 छिद्र वाले गोल्फ कोर्स की अवधारणा के सापेक्ष गोल्फ कोर्स के विकास के लिए आवासीय निर्माण के बीच संकीर्ण हिस्से छोड़ दिए गए हैं।

ब) इनडोर बहुउद्देशीय हॉल और सूचना प्रौद्योगिकी केंद्र प्रत्येक को भी दो–दो भूखण्डों में उपविभाजित किया गया।

यह स्पष्ट है कि अभिप्रेत सुविधाएँ या तो पूरी नहीं हुई हैं या जो निर्मित की गई हैं, वे बोर्ड के दृष्टिकोण का पूर्ण उल्लंघन हैं। मौजूदा विकास, जैसा कि सामने आया है, सार्वजनिक खेलकूद से जुड़े व्यक्तियों हेतु अभिप्रेत प्रतीत नहीं होता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में स्वीकार किया (सितम्बर 2020) कि स्पोर्ट्स सिटी परिकल्पना के अनुरूप विकसित नहीं किया जा सका है और गलत लेआउट और अव्यवहारिक उप–विभाजनों के कारण खेल सुविधाएं विकसित नहीं हो पाई है। इसने कहा कि प्राधिकरण इस सम्बंध में नए प्रयास करेगा। यह भी पुष्टि की गई कि गोल्फ कोर्स की परियोजना, जिसे जनवरी 2017 तक पूर्ण किया जाना था, अब तक पूर्ण नही की गई है।

निष्कर्ष

नोएडा का प्राथमिक अधिदेश एक औद्योगिक टाउनशिप के विकास का था। खेलकूद का विकास, अधिनियम के तहत नोएडा को अधिदेशित किसी भी कार्य में शामिल नहीं था। इसके अतिरिक्त, क्षेत्रीय योजना 2021 अधिसूचित क्षेत्र में अंतरराष्ट्रीय खेलकूद सुविधाओं के निर्माण का उल्लेख नहीं करती और न ही स्पोर्ट्स सिटी विकसित करने के लिए, इसका आरम्भ करने से पहले उ.प्र. सरकार या राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से कोई अनुमोदन प्राप्त किया गया। नोएडा के पास खेलकूद सुविधाओं के विकास के लिए कोई नीति या दिशानिर्देश नहीं थे और कोई विकास मानक भी उपलब्ध नहीं थे। स्पोर्ट्स सिटी की पहली योजना के आरम्भ होने के बाद स्पोर्टस् सिटी की अवधारणा को महायोजना 2031 में शामिल किया गया था।

जिस योजना का आरम्भ किया गया उसमें स्पोर्ट्स सिटी के चार भूखण्डों के लिए निर्धारित 798 एकड़ जमीन में से 559 एकड़ भूमि पर स्पोर्ट्स सिटी अवसंरचना के निर्माण की परिकल्पना की गई थी। चूँकि स्पोर्ट्स सिटी योजना की विवरणिका ने खेल अवसंरचना (गोल्फ कोर्स, क्रिकेट स्टेडियम, तैराकी केंद्र, बहुउद्देशीय खेल का मैदान, इत्यादि) के स्तर की विशिष्टताएँ एवं विकासकर्ताओं के लिए पूर्व अनुभव को निरूपित नहीं किया गया था, स्पोर्ट्स सिटी परियोजनाएँ बिना किसी दृष्टि के किसी अन्य वाणिज्यिक अथवा रियल एस्टेट उद्यम की तरह बन गईं। निविदा प्रक्रिया में गैर–अर्ह

पक्षों के प्रवेश की सुविधा के लिए कंसोर्टियम अनुच्छेद का दुरुपयोग इस सीमा तक हुआ कि अधिकांश आवंटन बिना वित्तीय क्षमता वाले पक्षकारों के पास चला गया जिससे नोएडा और भावी तीसरे पक्ष के क्रेताओं को नुकसान पहुंचा है। यह पाया गया कि नोएडा ने भूखण्ड के बड़े पैमाने पर न केवल भूखण्ड के भीतर आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्रों के सम्बंध में बल्कि खेल क्षेत्रों के संबंध में भी उप–विभाजनों की अनुमति दी। परिणामस्वरूप, अकेले चिन्हित खेल क्षेत्रों के सम्बंध में 34 उप–विभाजनों की अनुमति दी गई थी। विभाजन और उप–विभाजनों ने विवरणिका में परिकल्पित नौ छिद्रों वाले गोल्फ कोर्स की स्थापना को असंभव बना दिया है। अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम को भी नोएडा द्वारा अनुमन्य उप–विभाजनों के कारण आकार में कमी को सहन करना पड़ा है।

स्पोर्ट्स सिटी के संदर्भ में नोएडा की कार्यवाहियों ने वास्तव में आवासीय/ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के अनुमोदन एवं उनके विकास की अनुमति दी है, जिसमें विश्व स्तरीय खेल अवसंरचना के निर्माण के प्राथमिक लक्ष्य पर बहुत कम ध्यान दिया गया है। परिणामस्वरूप, इन स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों में प्रारम्भिक योजना लाने के आठ वर्ष बाद भी अभी तक कोई खेल सुविधा विकसित नहीं की गई है।

खेल अवसंरचना के निर्माण में विफलता के अतिरिक्त, नोएडा ने स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटियों को ₹ 9,000 करोड़ से अधिक का अनुचित लाभ दिया और तदानुसार नोएडा को हानि पहुँचाई। स्पोर्ट्स सिटी बनाने के घोषित उद्देश्यों को पूरा करने में विफलता और प्राधिकरण को हुए भारी नुकसान के लिए, सरकार को दोषी अधिकारियों के विरूद्ध उदाहरणात्मक कार्यवाही करने पर विचार करना चाहिए।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
13	सरकार को मूल रूप से नियोजित खेल थीम से बड़े पैमाने पर विचलन और इसके स्तर में कमी के आलोक में इस तरह की सम्पूर्ण श्रेणी के अस्तित्व के औचित्य की समीक्षा करनी चाहिए।	सहमत। सरकार ने कहा कि खेल सम्बंधी परियोजनाओं की समीक्षा के बाद ही भविष्य में स्पोर्ट्स सिटी परियोजनाओं को शुरू किया जायेगा।
14	यदि स्पोर्ट्स सिटी के विकास को गंभीरता से किया जाना है, सरकार को विषय विशेषज्ञों के परामर्श से स्पोर्ट्स सिटी के विकास के लिए स्पष्ट मानदंड निर्धारित करने चाहिए।	सहमत।

अध्याय–V (5.3)
संस्थागत परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

5.3 संस्थागत परिसम्पत्तियों का आवंटन

प्रस्तावना

5.3.1 नोएडा (योजना तैयार करना और उसे अंतिम रूप देना) विनियमावली, 1991 की धारा 2 (च), जो संस्थागत उपयोग को परिभाषित करता है, के अनुसार "संस्थागत उपयोग" का तात्पर्य समाज के सुधार के लिए परीक्षण, शोध, प्रदर्शन आदि जैसे क्रियाकलापों को करने के लिए किसी भूमि/भवन या उसके भाग के उपयोग से है और इसमें शिक्षण संस्थायें भी सम्मिलित हैं। ये विनियम नोएडा के अन्तर्गत उचित नियोजन और क्षेत्र के विकास के लिए सिद्धांतों का निर्धारण करते हैं और साथ ही नोएडा द्वारा महायोजना तैयार करने के लिए भी है।

नोएडा की पॉलिसी एंड प्रोसीजर्स फॉर इंस्टिट्यूशनल प्रिमाइसेस मैनेजमेंट, 2000 और पालिसी एंड प्रोसीजर्स फॉर इंस्टिट्यूशनल प्रॉपर्टी मैनेजमेंट, 2009 संस्थागत परिसम्पत्तियों के प्रबंधन के लिए मार्गदर्शक नियमावली के रूप में कार्य करते हैं।

संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन प्रक्रिया

5.3.2 नोएडा द्वारा संस्थागत परिसम्पत्तियों का आवंटन ओपन एंडेड योजना (ओईएस)[1] के माध्यम से किया किया गया। नोएडा की संस्थागत विंग संस्थागत भूखण्डों का आवंटन और आवंटन के पश्चात के अनुपालनों के अनुश्रवण का कार्य करती है। नोएडा की नियोजन विंग निर्माण समापन के अनुपालन की निगरानी के लिए उत्तरदायी होता है, जबकि वित्त विंग आवंटियों से भूखण्ड प्रीमियम और दूसरे राजस्व देयों की वसूली से सम्बंधित वित्तीय अभिलेखों के रखरखाव के लिए उत्तरदायी होता है। योजना के प्रारम्भ से आवंटन के उपरांत तक के अनुपालन की निगरानी में शामिल चरणों को **अध्याय 5** के **चार्ट 5.3** में दर्शाया गया है।

नोएडा में संस्थागत भूखण्डों के आवंटनों की स्थिति

5.3.3 नोएडा द्वारा अपनी शुरुआत से 1,204 भूखण्ड संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित किये गए हैं। लेखापरीक्षा अवधि 2005–2018 के दौरान, नोएडा द्वारा 13 योजनाएं[2] लायी गयीं, जिसमें 511 आवंटन संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत किए गए थे। इस श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन की समग्र स्थिति को **तालिका 5.3.1** में दर्शाया गया है:

तालिका 5.3.1: संस्थागत भूखण्डों का श्रेणीवार आवंटन

क्र0 सं0	परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटनों की संख्या	आवंटित क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)
1	फार्म हाउस	159[3]	18,37,340	638.67
2	कार्यालय/कॉर्पोरेट कार्यालय	203	4,37,100	400.43
3	सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी)/ सूचना प्रौद्योगिकी जनित सेवाएँ (आईटीईएस)	80	5,66,411	350.14
4	शैक्षणिक	20	3,83,996	238.57
5	अस्पताल/नर्सिंग होम	12	1,33,417	250.15

[1] अस्पतालों और नर्सिंग होम्स के भूखण्डों को छोड़कर।

[2] ओईएस–2008, ओईएस–II/2008, ओईएस–III 2008, ओईएस–IV/2008–09 ओईएस–V/2008–09, ओईएस–2010 (एफएच), ओईएस–2010–11, ओईएस– 2015(4), ओईएस–2015–16, आईटीएसईजेड योजना, नियत दर पर सीधे आवंटन, नर्सिंग होम भूखण्ड योजना 2012–13 माननीय उच्च न्यायालय के दिनांक 18.10.2012 के आदेश के अनुपालन में योजना।

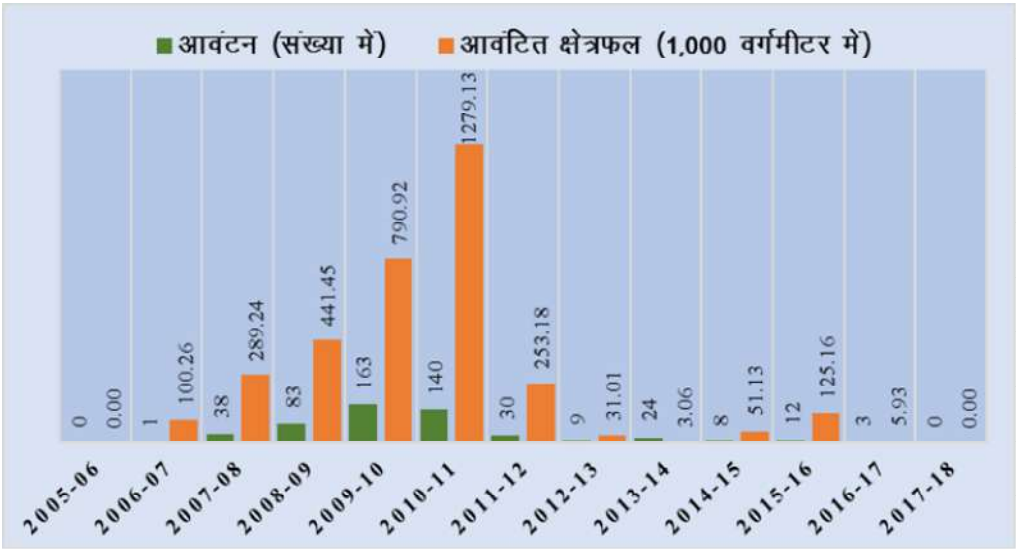
[3] इसमें दो उप विभाजित भूखण्ड भी शामिल है।

क्र0 सं0	परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटनों की संख्या	आवंटित क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)
6	दुग्ध डेयरी	35	1,801	0.98
7	विविध[4]	02	10,404	12.35
योग		**511**	**33,70,469**	**1,891.29**

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

वर्ष 2005 से 2018 की अवधि के दौरान आवंटित भूखण्डों की वर्षवार संख्या और इसके कुल क्षेत्रफल को **चार्ट 5.3.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.3.1: संस्थागत भूखण्डों का वर्षवार आवंटन



स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपर्युक्त आवंटन के आंकड़ों से, यह स्पष्ट है कि 33,70,469 वर्गमीटर के सकल क्षेत्रफल वाले कुल 511 आवंटन के प्रकरणों में से, 25,11,497 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए 386 आवंटन केवल तीन वर्ष 2008–09 से 2010–11 के दौरान किए गए, जो आवंटित हुए प्रकरणों की संख्या के साथ–साथ क्षेत्रफल के अनुसार भी आवंटन के लगभग 75 प्रतिशत का प्रतिनिधित्व कर रहा है।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र

5.3.4 2005–18 की अवधि के दौरान, संस्थागत श्रेणी में 511 आवंटन किये गए जिसमें से लेखापरीक्षा ने नमूना आधार पर 104 प्रकरणों का विश्लेषण किया, जिसमें फार्म हाउस आवंटन के 51 प्रकरण तथा अन्य संस्थागत आवंटन के 53 प्रकरण के अतिरिक्त, दो[5] स्थलों का भौतिक सत्यापन किया जाना शामिल था। लेखापरीक्षा ने आवंटी कम्पनियों के निबंधन की स्थिति, स्वामित्व और हिस्सेदारी और अंशों के हस्तांतरण के माध्यम से प्लाटों के हस्तांतरण का विश्लेषण करने के लिए, रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज् (आरओसी) से भी सूचना प्राप्त की।

[4] यह श्रेणी पुलिस स्टेशन का एक भूखण्ड और धार्मिक उद्देश्य के लिए एक भूखण्ड शामिल करती है।

[5] भूखण्ड संख्या सी1 सेक्टर 153 और भूखण्ड संख्या 01, सेक्टर 143 बी।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.3.5 नमूना प्रकरणों की जाँच एवं भौतिक सत्यापन जहाँ भी किये गए, के परिणामस्वरूप, लेखापरीक्षा परिणाम पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है। इन लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है:

- प्रणाली और प्रक्रियाओं में कमियाँ (प्रस्तर 5.3.6 में वर्णित है)
- योजनाओं का दोषपूर्ण डिजाइन और क्रियान्वयन (प्रस्तर 5.3.7 से 5.3.7.3 में वर्णित है)
- निर्धारित नियमों और शर्तों के विपरीत आवंटन (प्रस्तर 5.3.8 से 5.3.8.3 में वर्णित है)
- आवंटन के उपरांत अनुपालनों में कमियाँ (प्रस्तर 5.3.9 से 5.3.9.3 में वर्णित है)
- मानचित्र/लेआउट सम्बंधी विसंगतियाँ (प्रस्तर 5.3.10 से 5.3.10.3 में वर्णित है)
- भुगतान की शर्तों से सम्बंधित विसंगतियाँ (प्रस्तर 5.3.11 से 5.3.11.2 में वर्णित है)

प्रणाली और प्रक्रियाओं में कमियाँ

5.3.6 नोएडा द्वारा लायी गयी विभिन्न योजनाओं का विश्लेषण करने पर योजना निर्माण के स्तर पर नोएडा के संस्थागत विंग द्वारा की गई निम्नलिखित कमियाँ लेखापरीक्षा ने पाई:

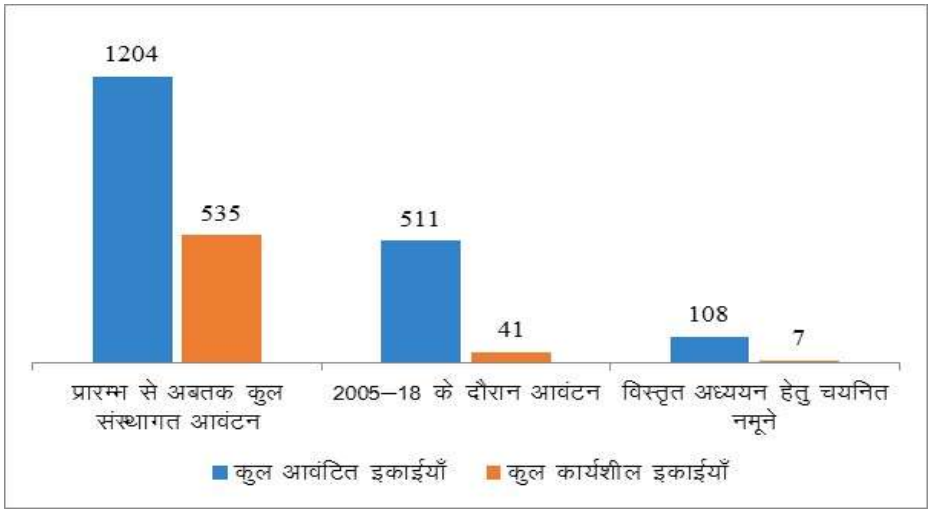
- कोई भी आवंटन योजना लाने से पूर्व संस्थागत भूखण्डों की मांग के निर्धारण के संदर्भ में कोई भी उद्देश्यपूर्ण डेटा न तो एकत्र किये गए थे और न ही बोर्ड की बैठकों में चर्चा की गयी थी।

  नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि योजनायें राष्ट्रीय और स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित की गयीं, जो मांग के निर्धारण का एक प्रभावी माध्यम है। यह प्रथा प्राधिकरण में प्रारम्भ से प्रचलित रही है।

  नोएडा के उत्तर से स्पष्ट है कि योजना प्रारंभ करने और इसके सामाचार पत्रों में प्रकाशन से पूर्व मांग का कोई निर्धारण नहीं किया गया था ।

- योजना की विवरणिका में उल्लेखित शर्तों के अनुसार अधिकतम अनुमन्य आच्छादित क्षेत्रफल के निर्दिष्ट प्रतिशत के पूर्ण होने के उपरांत, आवंटी को एक कार्यशीलता प्रमाण पत्र निर्गत किया जाता है। कार्यशीलता, इस बात को प्रदर्शित करती है कि, पट्टे के निष्पादन की तिथि से निर्धारित अवधि में योजना का क्रियान्वयन हो गया है। यद्यपि लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने, आवंटित भूखण्डों की कार्यशीलता सुनिश्चित करने के लिए कोई नीति नहीं बनाई जिसके परिणामस्वरूप, क्रियाशील इकाइयों का प्रतिशत बहुत कम था। नोएडा द्वारा (प्रारम्भ से) आवंटित कुल इकाइयों में से 31 मार्च 2020 तक कार्यशील इकाइयों की स्थिति को संक्षेप में **चार्ट 5.3.2** में प्रस्तुत किया गया है।

चार्ट 5.3.2 :संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित और कार्यशील इकाइयाँ



स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

नोएडा ने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि नियत अवधि के अन्दर अवशेष गैर–कार्यशील इकाइयों के भूखण्ड के प्रकरणों में, विस्तार शुल्क लगाने और भूखण्ड रद्द करने के बाद जमा धनराशि को जब्त करने का प्रावधान है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि गैर–कार्यशील इकाइयों के भूखण्डों को निरस्त कर जमा धनराशि जब्त करने के स्पष्ट दण्डात्मक प्रावधानों के बावजूद उन प्रकरणों में जहाँ भूखण्ड पर्याप्त समय तक गैर–कार्यशील रहे नोएडा ने इन दण्डात्मक प्रावधानों को लागू नहीं किया।

- नोएडा द्वारा लायी गयी योजनायें आपेन एंडेड योजनाएं थीं। ऐसी योजनाओं में योजना संचालन की कोई निर्दिष्ट अवधि नहीं थी। लेखापरीक्षा ने यह भी पाया कि योजना की अवधि के दौरान भूखण्डों की संख्या और आकार निर्दिष्ट नहीं थे। अभिलेखों की जाँच में पाया गया कि लेखापरीक्षा अवधि के दौरान नोएडा द्वारा लाई गयी योजनाएँ अति अभिदत्त थीं। परिणामस्वरूप, नोएडा के संस्थागत विंग के पास अपने विवेक का प्रयोग करने का पूर्ण अधिकार था।

  नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत, आवेदकों की आवश्यकताओं के अनुसार भूखण्डों की योजनायें बनायीं जाती हैं, जो समय–समय पर बदलती रहती है। यह प्रक्रिया नोएडा को अपने भूखण्डों को आसानी से निस्तारित करने की अनुमति देता है।

  उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि नोएडा योजना की अवधि और आवंटन के लिए भूखण्डों की संख्या और आकार की उपलब्धता को निर्दिष्ट नहीं करने के प्रकरण का समाधान करने में विफल रहा। परिणामस्वरूप, भूखण्ड आवंटन समिति के पास विवेकाधीन अनुमोदन देने की गुंजाइश थी।

- भूखण्ड आवंटन समिति के द्वारा आवेदकों का साक्षात्कार के बाद आवंटन किया गया। यद्यपि, भूखण्ड आवंटन समिति के पास प्राप्त आवेदनों के आंकलन के लिए कोई उद्देश्य और पारदर्शी मापदण्ड नहीं थे। आवेदन प्रलेखों, यूपिको की प्रतिवेदन, आवेदक द्वारा प्रस्ताव और साक्षात्कार के आधार पर, भूखण्ड आवंटन समिति ने अपने फैसलों के आधार का वर्णन किये बिना आवेदन को संतोषजनक या असंतोषजनक ठहराया। इस प्रकार, आवंटन की सम्पूर्ण प्रणाली निष्पक्षता और पारदर्शिता रहित थी। इस तरह के प्रचलन ने भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा विवेक का उपयोग करने की बहुत गुंजाइश छोड़ दी जिसे **प्रस्तर 5.3.8.1 से 5.3.8.3** में दर्शाया गया है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि नोएडा में प्रचलित शक्तियों के प्रत्यायोजन के अनुसार, मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) को आवंटन पर निर्णय लेने का पूर्ण अधिकार है। भूखण्ड आवंटन समिति का गठन सीईओ द्वारा किया जाता है जिसमें नोएडा के विभिन्न विंग के अधिकारी शामिल होते हैं जो आवेदकों की स्थिति, परियोजनाओं के निष्पादन की क्षमता, तरलता, वित्तीय प्रबंधन और आवेदकों की प्रतिबद्धताओं के आधार पर आवेदनों का मूल्यांकन करती है। बताया गया कि सीईओ ही आवेदनों पर अंतिम निर्णय लेता है तथा भूखण्ड आवंटन समिति केवल संस्तुतियां करती है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह आवंटन के सम्बन्ध में नोएडा के सीईओ के प्राधिकारों और शक्तियों के विस्तार को बताता है परन्तु उद्देश्य और पारदर्शी मापदण्ड की कमी एवं आवंटन विवेक के उपयोग के परिणाम से सम्बंधित लेखापरीक्षा आपत्ति को निस्तारित नहीं करता है।

- बाजार सर्वेक्षण या प्रतिस्पर्धी निविदा आमंत्रित किये बिना यूपिको की नियुक्ति एक सलाहकार/आवेदनों के मूल्यांकनकर्ता के रूप में की गयी थी।

  नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि यूपिको एक सरकारी संगठन है और नोएडा ने योजनाओं की तैयारी, आवेदनों का मूल्यांकन और योजना के क्रियान्वयन के बारे में सलाह देने के लिए यूपिको को कई वर्षों से शामिल किया है। उनकी नियुक्ति बिना निविदा के एक सामान्य प्रक्रिया है।

  नोएडा का उत्तर यह पुष्टि करता है कि दृष्टान्त प्रकरणों में प्रतिस्पर्धी बोलियों को आमंत्रित करने की प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया था। इस अध्याय और अन्य अध्यायों में, लेखापरीक्षा के परिणाम, यूपिको की मूल्यांकन प्रक्रिया में अनेक कमियों को इंगित करते हैं, जो नोएडा में अधिकारियों के द्वारा नियमों के उल्लंघन को दर्शाती है जिससे प्राधिकरण को भारी हानि और आवंटियों को अनुचित तथा अवैधानिक लाभ हुआ।

योजनाओं का दोषपूर्ण डिजाइन और क्रियान्वयन

5.3.7 लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा में संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत लाई गई योजनाओं के निरूपण तथा इसके क्रियान्वयन दोनों में खामियाँ थीं जिसके कारण नोएडा को वित्तीय नुकसान हुआ। इन पर नीचे चर्चा की जा रही है:

कार्यालय/कॉर्पोरेट कार्यालय भूखण्डों को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित करने के कारण हानि

नोएडा के प्रभावी विनियम और प्रचलित नियमों का उल्लंघन कर, इसने 202 कार्यालय/कॉर्पोरेट कार्यालय भूखण्ड, वाणिज्यिक श्रेणी की बजाय संस्थागत श्रेणी में आवंटित किये जिससे नोएडा को ₹ 3,031.87 करोड़ की हानि हुई।

5.3.7.1 जैसा कि **प्रस्तर 5.3.1** में चर्चा किया गया है, योजना विनियम, 1991 संस्थागत उपयोग को इस प्रकार परिभाषित करता है ''समाज के सुधार के लिए परीक्षण, शोध, प्रदर्शन आदि जैसे क्रियाकलापों को करने के लिए किसी भूमि/भवन या उसके भाग के उपयोग से है और इसमें शिक्षण संस्थायें भी सम्मिलित हैं''। ये विनियम नोएडा के अन्तर्गत उचित नियोजन और क्षेत्र के विकास के लिए सिद्धांतों का निर्धारण करते है साथ ही नोएडा द्वारा महायोजना तैयार करने के लिए भी।

अग्रेतर, महायोजना 2031[6] के अन्तर्गत भू उपयोग परिसरों/गतिविधियों की परिभाषा के अनुसार कार्यालय/कॉर्पोरेट कार्यालय को "एक परिसर जो व्यवसायिक प्रतिष्ठान, लाभ कमाने वाले संस्थान तथा अन्य संस्थान के लिये प्रयोग किये जाते है" के रूप में परिभाषित किया गया है। नोएडा ने स्वयं वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत फरवरी–मार्च 2007 में कार्यालय भूखण्ड के आवंटन के लिए एक योजना प्रारम्भ की थी। इस प्रकार उपर्युक्त तथ्यों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि कॉर्पोरेट कार्यालय के भूखण्डों को वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत वर्गीकृत किया जाना चाहिए।

[6] अध्याय 7.3, प्रस्तर 4.2 (क्रम संख्या 56 पर)।

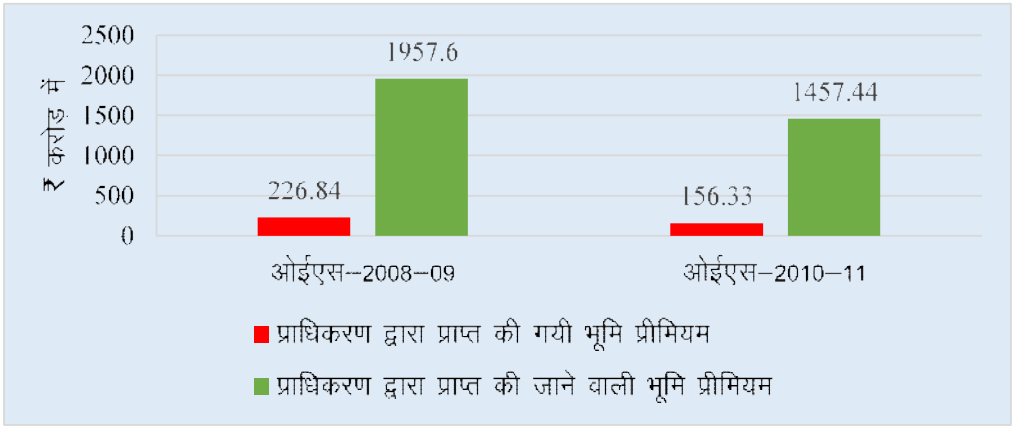
इसके अतिरिक्त, आसपास के अन्य विकास प्राधिकरण में कार्यालय हेतु आवंटन की तुलना करने पर, लेखापरीक्षा ने देखा कि दिल्ली विकास प्राधिकरण (डीडीए) में भी कार्यालय स्थानों का आवंटन वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आता है। अग्रेतर, कम्पनी अधिनियम, 2013 की धारा–8 (पूर्ववर्ती कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा–25) के प्रावधानों के अनुसार, "वाणिज्य, कला, विज्ञान, धर्म, दान या किसी अन्य उपयोगी उद्देश्य को बढ़ावा देने और लाभ का उद्देश्य न रखने वाली समूहों को गैर–लाभकारी कम्पनी के रूप में पंजीकृत किया जा सकता है"।

यह भी उल्लेखनीय है कि प्रारम्भ में, ओईएस–III 2008 की योजना विवरणिका की धारा 10.2.1 के अनुसार, व्यवसायिक कार्यालयों को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत अनुमन्य गतिविधियों के रूप में अनुमति दी गयी थी। हालाँकि, योजना लाये जाने के तुरंत बाद, नोएडा ने संस्थागत आवंटन के अन्तर्गत वर्गीकृत व्यवसायिक कार्यालय हेतु भूखण्डों के व्यावसायीकरण को प्रतिबंधित करने के लिए व्यवसायिक कार्यालय के अनुमन्य उपयोग को वापस ले लिया (17 अक्टूबर 2008)। इस सम्बन्ध में नोएडा द्वारा एक शुद्धिपत्र भी समाचार पत्रों में प्रकाशित (20 अक्टूबर 2008) किया गया। हालाँकि, शुद्धिपत्र के बावजूद इस योजना और बाद की योजना (ओईएस 2010) में नोएडा ने कॉर्पोरेट कार्यालय को भूखण्ड आवंटित किये।

इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि नोएडा के स्वयं के प्रभावी विनियम, प्रचलित नियमों और एनसीआर के अन्तर्गत इस प्रकार की संस्था (डीडीए) के अनुसार, कॉर्पोरेट कार्यालय/कार्यालयों के लिए भूमि का आवंटन व्यावसायिक (गतिविधि) श्रेणी के अन्तर्गत वर्गीकृत किया जाना चाहिए था। फिर भी, उपर्युक्त सभी की घोर अवहेलना कर, नोएडा ने दो खुली योजनाओं (ओईएस–III 2008 और ओईएस–2010) में संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत 202 भूखण्डों का आवंटन कार्यालय/कॉर्पोरेट कार्यालयों के लिए किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि इन प्रकरणों में संस्थागत श्रेणी के आवंटन की दर ₹ 7,800 प्रति वर्ग मीटर से लेकर ₹ 22,464 प्रति वर्ग मीटर, जबकि वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत इसकी सम्बंधित दरें ₹ 61,000 प्रति वर्ग मीटर से लेकर ₹ 99,000 प्रति वर्ग मीटर तक थी। अतः संस्थागत श्रेणी के लिए लागू कम दरों पर दो योजनाओं (11 अक्टूबर 2008 से 28 अगस्त 2012 की अवधि के दौरान) में 4,25,100 वर्ग मीटर क्षेत्र का आवंटन किया गया जिसके परिणामस्वरूप नोएडा को ₹ 3,031.87 करोड़[7] की हानि हुई ***(परिशिष्ट 5.3.1)***।

नोएडा को दोनों योजनाओं में, योजनावार, भूमि प्रीमियम की प्राप्ती और प्राप्त होने वाली विवरण **चार्ट 5.3.3** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.3.3: ओईएस III 2008 तथा ओईएस 2010 में नोएडा को हानि



स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित की गई सूचना

[7] प्रस्तर संख्या 4.11 में दर्शायी गयी हानि ₹ 161.75 करोड़ को सम्मिलित करते हुए।

इस सम्बंध में, आरओसी के रिकॉर्ड से प्राप्त जानकारी पुष्टि करती है कि 202 संस्थाओं (जिन्हें कार्यालय/कॉर्पोरेट कार्यालय के लिए भूखण्डों का आवंटन किया गया था) में से सिर्फ 145 कम्पनी, आरओसी के पास पंजीकृत पाये गये और इन 145 कम्पनियाँ में से कोई भी आरओसी के अभिलेखों में "लाभ के लिए नहीं कम्पनी" के रूप में पंजीकृत नहीं थी। आगे, ये सभी आवंटन साक्षात्कार के आधार पर किये गये जिससे भूखण्डों के आवंटन में बहुत अधिक विवेकाधिकार का प्रयोग किया गया।

इसके अलावा, स्टाम्प ड्यूटी[8] के सम्बंध में उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) के आदेश यह प्रावधान करते हैं कि ₹ 1,000 से अधिक की सम्पत्ति के प्रत्येक हस्तांतरण पर, प्रत्येक ₹ 1,000 या उसके भाग पर ₹ 50 की दर से स्टाम्प ड्यूटी लागू होगी, अर्थात सम्पत्ति के मूल्य के पाँच प्रतिशत की दर से। इस प्रकार दरों की कम वसूली के कारण न सिर्फ नोएडा ₹ 3,031.87 करोड़ की आय से वंचित रहा बल्कि इसके परिणामस्वरूप आवंटनों पर ₹ 151.59 करोड़ की कम स्टाम्प ड्यूटी आरोपित की गई जो सरकारी खजाने को राजस्व की हानि थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि योजनाएं व्यावहारिक दृष्टिकोण के साथ प्राधिकरण के हित को ध्यान में रखते हुए लाई गईं। नोएडा योजनाओं के लिए अपने नियम/शर्तें बनाने के लिए स्वतंत्र है। 2008–11 की अवधि के दौरान, संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत ऑफिस/आईटी/सूचना प्रौद्योगिक जनित सेवा इकाइयाँ (आईटीईएस) इकाइयाँ/विभिन्न स्कूलों और सामाजिक प्रतिष्ठानों को आवंटन किए गए थे। ये सभी आवंटन महायोजना/भवन विनियमों और सरकारी आदेशों के अनुरूप थे। इसके अलावा, योजना विवरणिका के अनुसार, आवंटन "गैर–लाभकारी कम्पनी" के लिए प्रतिबंधित नहीं किए गए थे।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है। उस अवधि के दौरान जब संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन किया गया था, प्रभावी विनियम, इस श्रेणी के अन्तर्गत आने वाले गतिविधियों के बारे में स्पष्ट थे यथा समाज के सुधार के लिए परीक्षण, शोध, प्रदर्शन आदि तथा शिक्षण संस्थायें। **परिशिष्ट 5.3.1** में लेखापरीक्षा द्वारा उजागर किए गए प्रकरणों में से कोई भी किसी भी परिस्थिति में संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत वर्गीकृत किए जाने के योग्य नहीं थे। कॉर्पोरेट्स कार्यालयों को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत जानबूझकर आवंटन करने और इसके परिणामस्वरूप नोएडा को ₹ 3,000 करोड़ से अधिक की हानि के लिए, सरकार को सभी दोषी अधिकारियों के विरुद्ध उदाहरणात्मक कार्यवाही करना चाहिए।

आईटी/आईटीईएस भूखण्डों पर अस्वीकार्य छूट की अनुमति के कारण हानि

5.3.7.2 उ.प्र. सरकार की उत्तर प्रदेश सूचना प्रौद्योगिकी नीति–2004 (आईटी नीति) की धारा 10.6 के अनुसार, ₹ 50 करोड़ और उससे अधिक के निवेश प्रस्ताव वाली प्रत्येक सूचना प्रौद्योगिकी/इलेक्ट्रॉनिक इकाई को मेगा निवेश इकाई के रूप में वर्गीकृत किया जाना था' और सभी विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों और उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद को इन मेगा यूनिटों को, प्रचलित क्षेत्र दर पर न्यूनतम 25 प्रतिशत की छूट पर भूमि प्रदान करने की आवश्यकता थी।

उ.प्र. सरकार के नीतियों को गलत तरीके से लागू करने और उ.प्र. सरकार द्वारा इसकी वापसी के बाद भी इसे जारी रखने के कारण नोएडा ने आईटी/आईटीएस इकाइयों के 153 आवंटनों पर ₹ 147.40 करोड़ की हानि उठाई।

इस आईटी नीति को नोएडा बोर्ड द्वारा 28 मार्च 2005 को आयोजित अपने 124वीं बोर्ड की बैठक में अपनाया गया था। बाद में, उ.प्र. सरकार (अक्टूबर 2012) ने टियर-I शहरों (नोएडा और ग्रेटर नोएडा) में 25 प्रतिशत छूट पर भूमि प्रदान करने की आईटी नीति को समाप्त कर दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के रियायती मूल्य तय करते समय मेगा निवेश इकाई के मापदण्डों पर विचार नहीं किया और अपने प्रस्तावित

[8] अधिसूचना सं एसआर–5–2756/11–2008–500 (165) –2007 दिनांक 30 जून 2008।

निवेश योजना के बावजूद, आईटी/आईटीईएस इकाइयों के लिए आवंटित किए जाने वाले भूखण्डों की क्षेत्र दर की गणना करते समय 25 प्रतिशत की सार्वभौमिक छूट लागू की। इस प्रकार, उ.प्र. सरकार की नीति का गलत अमल करने के कारण, आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के अयोग्य आवेदकों को भी भूखण्डों की कीमत में छूट प्राप्त हुई। 2005–06 से 2011–12 की अवधि के दौरान, नोएडा ने ऐसे 144 भूखण्ड (औद्योगिक और संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत) आईटी/आईटीईएस उद्योग के लिए आवंटित किए जिनका कुल क्षेत्रफल 5,50,001.93 वर्ग मीटर था, जिसमें प्रस्तावित निवेश योजना ₹ 50 करोड़ से कम थी एवं इन भूखण्डों के आवंटन पर ₹ 84.23 करोड़ हानि उठानी पड़ी ***{परिशिष्ट 5.3.2(अ)}***।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि उ.प्र. सरकार ने 2012 की नीति में टियर I शहरों के लिए छूट बंद कर दी थी, फिर भी नोएडा ने 2012–13 से 2015–2016 की अवधि के दौरान, आईटी/आईटीईएस भूखण्डों को छूट प्रदान करना जारी रखा। नोएडा ने अस्वीकार्य छूट की अनुमति दी जिसके परिणामस्वरूप नौ आईटी/आईटीईएस भूखण्डों की बिक्री पर जिनका क्षेत्रफल 1,84,871.50 वर्ग मीटर था, नोएडा को ₹ 63.17 करोड़ की हानि हुई, ***{परिशिष्ट 5.3.2(ब)}***।

आईटी/आईटीईएस भूखण्डों को अस्वीकार्य छूट दिये जाने के कारण नोएडा द्वारा उठायी गई हानि का योजनावार विवरण नीचे दी गई **तालिका 5.3.2** में विस्तार से दिया गया है:

तालिका 5.3.2 : आईटी/आईटीईएस भूखण्डों की बिक्री में नोएडा द्वारा उठाये गए हानि का योजनावार विवरण

क्रं0 सं0	योजना का नाम	योजना की अवधि	छूट प्राप्त करने वाले अयोग्य आवंटनों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	नोएडा को हानि (₹ करोड़ में)
1.	नोएडा/आईपी/2006–07/ओ0ई0एस0/01	08.09.2006 से 06.02.2007	33	2,04,400	25.55
2	नोएडा/आईपी/2007–08/ओ0ई0एस0/01	06.08.2007 से 16.08.2007	19	87,780	14.04
3	संस्थागत/ओईएस/2008(I)	18.01.2008 से 11.02.2008	30	1,44,796	23.17
4	संस्थागत/ओईएस/2008(II)	20.06.2008 से 10.10.2008	62	1,13,025	21.47
5	नोएडा/आईपी/2013–14/ओ0ई0एस0/01	15.09.2013 से 13.02.2014	01	1,00,000	29.90
6	संस्थागत/ओईएस/2015–16	26.02.2015 से 30.12.2015	08	84,872	33.27
	योग		**153**	**7,34,873**	**147.40**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित की गई सूचना

अतः, सभी आईटी/आईटीईएस इकाइयों के लिए उनके द्वारा किए गए निवेश का ध्यान रखे बिना सार्वभौमिक छूट लागू करने और अक्टूबर 2012 के बाद भी इसे जारी रखने के कारण, नोएडा ने आवंटियों को अनुचित लाभ पहुँचाया, जिसके कारण आईटी/आईटीईएस इकाइयों के लिए किए गए 153 आवंटनों पर नोएडा को ₹ 147.40 करोड़ की हानि हुई।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि उ.प्र. सरकार की आईटी नीति के आधार पर, बोर्ड ने क्षेत्र में आईटी/आईटीईएस गतिविधियों को बढ़ावा देने के लिए सेक्टर दर पर 25 प्रतिशत छूट देने का फैसला किया, हालाँकि, यह सभी

आईटी/आईटीईएस इकाइयों पर समान रूप से लागू था, न केवल मेगा इकाइयों के लिए। अग्रेतर, यह छूट आगे वर्षों में भी जारी रखी गयी थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उ.प्र. सरकार की आईटी पॉलिसी–2004 प्रावधान करती है कि यह छूट केवल मेगा इकाइयों पर लागू थी। लेकिन नोएडा बोर्ड द्वारा लिया गया निर्णय उ.प्र. सरकार की नीति का अतिक्रमण था और इससे आवंटियों को अनुचित लाभ पहुंचाया गया, नोएडा ने न तो उ.प्र. सरकार को सूचित किया और न ही उ.प्र. सरकार की नीति से इस महत्वपूर्ण विचलन के लिए कोई विशेष सुविधा मांगी। इसके अतिरिक्त, नोएडा बोर्ड को प्रत्यायोजित शक्तियों को नोएडा के हितों के रक्षोपाय के लिए एक सुदृढ़ तरीके से प्रयोग करने की आवश्यकता थी। यह निर्णय, जिसके कारण, नोएडा को ₹ 147.40 करोड़ की हानि हुई, न तो उ.प्र. सरकार के आदेशों के अनुपालन में थी और न ही नोएडा के हित में थी।

सरकार सभी विकास प्राधिकरणों के लिए यह अनिवार्यतः लागू करने पर विचार कर सकती है कि उनके द्वारा उ.प्र. सरकार की निर्धारित नीतियों/आदेशों से परे, विशेष सुविधा प्रदान करने से पूर्व सरकार का विशिष्ट अनुमोदन प्राप्त करें।

5.3.7.3 उ.प्र. सरकार ने उत्तर प्रदेश को एक अग्रणी आईटी/आईटीईएस निवेश गंतव्य के रूप में विकसित करने की दृष्टि से यूपी आईटी और स्टार्ट–अप नीति 2017–22 की शुरूआत की। इस नीति में राज्य एजेंसियों से प्रचलित सेक्टर दरों पर भूमि की खरीद पर आईटी/आईटीईएस इकाइयों को भूमि की लागत का 25 प्रतिशत तक प्रतिपूर्ति प्रदान करने का प्रावधान शामिल था। इस छूट की प्रतिपूर्ति राज्य के बजट से की जानी थी।

जैसा कि **प्रस्तर 5.3.7.2** में चर्चा की गई है, नोएडा बोर्ड ने 28 मार्च 2005 को हुई 124वीं बोर्ड बैठक में आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के लिए आवंटन दरों में 25 प्रतिशत की छूट पहले ही स्वीकृत कर दी थी। नोएडा द्वारा बाद के वर्षों के लिए घोषित दरों में आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के लिए 25 प्रतिशत की छूट शामिल है।

11 जून 2018 को, नोएडा ने सेक्टर 157 में भूखण्ड संख्या 01 जिसका क्षेत्रफल 3,02,670 वर्ग मीटर था, मैसर्स टाटा कंसल्टेंसी सर्विसेज को औद्योगिक भूखण्डों–II (2017–18) के आवंटन के लिए एक योजना के अन्तर्गत, ₹ 17,002.40 प्रति वर्गमीटर की भूमि दर पर आवंटित किया। आवंटी ने उ.प्र. सरकार और सीईओ, नोएडा से भूखण्ड की कीमत में 30 प्रतिशत की कमी प्रदान करने के लिए अनुरोध किया (09 अगस्त 2018) चूंकि इकाई को मेगा प्लस यूनिट[9] के अन्तर्गत वर्गीकृत किया जा सकता है। आवंटी के अनुरोध को ध्यान में रखते हुए, उ.प्र. सरकार ने भूमि की कीमत पर 25 प्रतिशत की छूट प्रदान की (04 जनवरी 2019) जैसा कि यूपीआईटी और स्टार्ट–अप नीति 2017–2020 में प्रावधान है, और नोएडा को निर्देशित किया कि इस छूट की राशि स्वयं नोएडा द्वारा वहन की जाएगी। तदानुसार, भूमि आवंटन पर 25 प्रतिशत छूट पर विचार करते हुए संशोधित आवंटन पत्र (25 जनवरी 2019) आवंटी को जारी किया गया था। नोएडा ने, किसी भी समय, आईटी/आईटीईएस भूखण्डों की क्षेत्रीय दरों में इनबिल्ट छूट के बारे में उ.प्र. सरकार का ध्यान आकर्षित नहीं किया और भूखण्ड प्रीमियम और एकमुश्त लीज रेंट के सम्बंध में आवंटियों को ₹ 176.89 करोड़ के बराबर 25 प्रतिशत की अतिरिक्त छूट प्रदान की गई, जिसे नोएडा द्वारा वहन किया गया है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि उपर्युक्त आवंटन उस समय लागू प्रचलित दर पर किया गया था। छूट देने का निर्णय सरकार के स्तर पर लिया गया था।

[9] ऐसी इकाई जिसमें ₹ 200 करोड़ से अधिक का निवेश हो या 5000 से अधिक श्रमिकों का रोजगार हो।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यूपीआईटी और स्टार्ट–अप नीति 2017–2022 प्रावधान करते है कि भूमि की लागत का 25 प्रतिशत तक प्रतिपूर्ति आईटी/आईटीईएस इकाइयों को राज्य एजेंसियों से प्रचलित सेक्टर दरों पर भूमि क्रय करने पर दी जाएगी। नोएडा में आईटी/आईटीईएस इकाइयों के लिए दरों में पहले ही 25 प्रतिशत की छूट नोएडा की अपनी ही नीति के अनुसार दी गई थी। चूंकि 25 प्रतिशत की अतिरिक्त छूट उ.प्र. सरकार द्वारा प्रदान की गई थी, प्राधिकरण को यूपी आईटी और स्टार्ट–अप नीति 2017–2022 के अनुसार इसके लिए प्रतिपूर्ति उ.प्र. सरकार से लेनी चाहिए।

निर्धारित नियमों और शर्तों के विपरीत आवंटन

5.3.8 संस्थागत श्रेणी के भूखण्डों के आवंटन में पाई गई विसंगतियों पर निम्नलिखित प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

विवेकाधीन आवंटन

5.3.8.1 लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा, आवेदनों के मूल्यांकन के लिए मापदण्डों और भूखण्ड आवंटन समिति एवं सीईओ द्वारा इनके अनुमोदन/अस्वीकार करने के आधार को निर्धारित करने में विफल रहा जिससे भूखण्ड आवंटन समिति और सीईओ ने विवेकाधीन शक्तियों का प्रचुर प्रत्यायोजन किया। लेखापरीक्षा ने किए गए आवंटन का विश्लेषण किया और प्रत्यायोजित शक्तियों के दुरुपयोग के निम्नवत दृष्टांतों का अवलोकन किया:

केस स्टडी

नोएडा ने 2005 में शैक्षिक, प्रशिक्षण, अनुसंधान, सॉफ्टवेयर आईटी/आईटी जनित सेवाओं आदि के लिए संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए एक ओईएस निकाला। इस योजना के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन सीईओ द्वारा नोएडा के अपर सीईओ की अध्यक्षता में भूखण्ड आवंटन समिति की संस्तुति पर साक्षात्कार के आधार पर किया गया था।

अभिलेखों की जाँच से पता चला कि मैसर्स वाणी वंदना एजुकेशनल एंड वेलफेयर सोसाइटी ने प्ले/प्राइमरी स्कूल की स्थापना के लिए संस्थागत भूखण्ड के 1,000 वर्गमीटर के आवंटन के लिए अपना आवेदन प्रस्तुत किया था (फरवरी 2005)। भूखण्ड आवंटन समिति ने आवेदन को अस्वीकार (30 सितम्बर 2005) कर दिया क्योंकि आवेदित भूखण्ड आकार सेक्टर में उपलब्ध नहीं था। भूखण्ड आवंटन समिति के निर्णय के विरुद्ध, आवेदक द्वारा सीईओ से प्रकरण पर पुनर्विचार के लिए अपील किया गया था। नोएडा के सीईओ ने आवंटी की अपील स्वीकार कर ली और निर्देश दिया (जुलाई 2006) कि आवंटन के लिए एक नया आवेदन प्रस्तुत किया जाए। यहां, यह उल्लेख करना उचित है कि विवरणिका में भूखण्ड आवंटन समिति के निर्णय के विरुद्ध अपील/पुनर्विचार का कोई प्रावधान नहीं था। इस प्रकार, आवंटी को दिया गया अवसर पूर्णतः सीईओ के विवेक पर आधारित था।

आवंटी ने 04 सितम्बर 2006 को भूखण्ड आवंटन के लिए एक नया आवेदन प्रस्तुत किया और 15 सितम्बर 2006 को भूखण्ड आवंटन समिति की बैठक में आवंटन की संस्तुति की गई जिसे अंततः सीईओ ने मंजूरी दे दी और उसी दिन अर्थात 15 सितम्बर 2006 को ही आवंटन पत्र जारी किया गया। विवरणिका के खण्ड 1 (सी) के अनुसार "पंजीकरण के लिए भूखण्ड के क्षेत्रफल के कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत के बराबर पंजीकरण धनराशि, जिसके लिए आवेदन प्रस्तुत किया जा रहा है, नोएडा के पक्ष में जमा किया जाना चाहिए"। लेकिन उपर्युक्त शर्त के अतिक्रमण में, आवंटी ने आवेदन पत्र के साथ आवश्यक 10 प्रतिशत पंजीकरण राशि जमा नहीं किया (₹ 11.52 लाख के बजाय केवल ₹ 5.05 लाख जमा किए गए)। अपर्याप्त पंजीकरण धनराशि के बावजूद, नोएडा द्वारा आवेदन स्वीकार किया गया और नोएडा के सेक्टर 22 में

1,439.97 वर्गमीटर का भूखण्ड आवंटित किया गया। उपर्युक्त से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड के आवंटन में स्थापित प्रक्रियाओं का पालन नहीं किया गया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.15 करोड़ (1,439.97 वर्गमीटर x ₹ 8,000) के लागत का भूखण्ड का विवेकाधीन आवंटन हुआ। यह भी देखा गया कि अंशधारिता में 100 प्रतिशत परिवर्तन के माध्यम से भूखण्ड के स्वामित्व को बाद में हस्तांतरित कर दिया गया (सितम्बर 2009)। विशेषाधिकार के उपयोग का प्रमाण इससे और अधिक स्पष्ट है कि अंशधारिता में परिवर्तन के समय, स्थायी समिति[10] ने आनुपातिक अंशधारिता परिवर्तन शुल्क की वसूली की संस्तुति की थी (फरवरी 2011), लेकिन नोएडा ने इस सम्बंध में मौजूदा प्रावधानों के अनुरूप ₹ 39.92 लाख की बजाय सिर्फ ₹ 5.32 लाख की वसूली का नोटिस जारी किया। सम्पूर्ण प्रकरण को गहन जाँच के माध्यम से स्थापित करने की आवश्यकता है कि क्यों और कैसे, सभी प्रक्रियाओं को इस प्रकरण में समाप्त किया गया और लाभार्थी को विशिष्ट विशेषाधिकार प्रदान किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि 03 जनवरी 2005 के कार्यालय आदेश में यह प्रावधान है जो यह कहता है कि "ऐसे प्रकरण में जहां, नोएडा द्वारा आवेदन को अस्वीकार कर दिया गया है, सीईओ से एक अपील की जा सकती है और अपील स्वीकार करने के बाद आवेदक को एक और मौका दिया जा सकता है"। पंजीकरण धनराशि के कम वसूली के बारे में, प्राधिकरण ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और बताया कि समिति के सदस्यों को कारण बताओ नोटिस जारी करने के बाद, आवश्यक कार्यवाही की जाएगी। सीआईएस चार्ज के संबंध में, यह बताया गया कि इस संबंध में कार्यालय आदेशों और उ.प्र. सरकार के आदेशों के अनुसार शुल्क वसूल किए गए थे।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है। संस्थागत विंग के योजना विवरणिका के साथ साथ नोएडा के अन्य आवंटन विंग में अपील का कोई प्रावधान नहीं था। तात्कालिक प्रकरण विवरणिका प्रावधानों का एक स्पष्ट अपवाद है। स्थायी समिति ने विशेष रूप से बताया कि "यह प्रबंधन में 100 प्रतिशत परिवर्तन का प्रकरण है और आनुपातिक सीआईएस वसूला जा सकता है। लेकिन स्थायी समिति की संस्तुतियों के बावजूद देय सीआईएस राशि वसूल नहीं की गई। उ.प्र. सरकार के आदेशों का संदर्भ गलत है क्योंकि यह स्थानांतरण शुल्क से सम्बंधित था न कि सीआईएस शुल्क के लिए। पंजीकरण शुल्क की कम वसूली के सम्बंध में नोएडा ने चूक को स्वीकार किया और उचित कार्यवाही करने का आश्वासन दिया। हालाँकि, इस सम्बंध में आज तक (नवम्बर 2020) कोई कार्यवाही नहीं की गई थी। इसके अलावा, उत्तर यह नहीं दर्शाता है कि सम्बंधित अधिकारी (अधिकारियों) के विरुद्ध तात्कालिक प्रकरण में एक विशेष सुविधा के लिए क्या कार्यवाही प्रस्तावित है।

उन कम्पनियों को आवंटन जो निगमित भी नहीं थीं

विवरणिका की नियम और शर्तों के विरूद्ध, नोएडा ने ऐसी कम्पनियों को आवंटन किया जो आवेदन जमा करने के समय निगमित भी नहीं थी।

5.3.8.2 नोएडा ने 2008 के दौरान विभिन्न संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए तीन ओईएस[11] की शुरूआत की। ओईएस विवरणिका की धारा 1 (बी) के अनुसार "भूमि का आवंटन केवल एक धर्मार्थ ट्रस्ट/सोसाइटी/विधिवत पंजीकृत साझेदारी फर्म या कम्पनी के पक्ष में किया जाएगा जो भारत में बनाई एवं निगमित और सक्षम प्राधिकारी के पास पंजीकृत है"। इसका तात्पर्य यह है कि केवल एक पंजीकृत आवेदक ही आवेदन करने के लिए पात्र था। लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने स्वयं आवेदन के समय निगमित नहीं होने के आधार पर, आवंटी के चार आवेदनों (एक आवेदन ओईएस III 2008 योजना तथा तीन आवेदन ओईएस 2015 (1) योजना में) को

[10] यह स्थायी समिति उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी की अध्यक्षता में प्राधिकरण की मूल आंतरिक समिति थी। समिति के अन्य सदस्य मैनेजर (संस्थागत), एजीएम (संस्थागत), मुख्य शहर नियोजक, वित्त नियंत्रक और मुख्य वित्त सलाहकार थे।

[11] ओईएस–2008, ओईएस (II) 2008 और ओईएस (III) 2008

अस्वीकृत किया। इसके अलावा, विवरणिका की धारा 15 में यह प्रावधान है कि "यदि आवंटन किसी भी गलत तथ्य, छिपाव, किसी महत्वपूर्ण तथ्यों के गोपन द्वारा प्राप्त किया जाता है, तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा और आवंटी द्वारा जमा किया गया पूरा पैसा जब्त कर लिया जाएगा और कानूनी कार्यवाही की जाएगी"।

अभिलेखों की जाँच से ज्ञात हुआ कि 53 सैंपल प्रकरणों में से चार प्रकरणों में, उन कम्पनियों को जमीन आवंटित की गई थी, जो आवेदन के समय निगमित भी नहीं थीं। इसके अलावा, नोएडा ने विवरणिका के प्रावधानों के अनुरूप आवंटियो के विरुद्ध कोई कार्यवाही[12] नहीं की, जैसा कि आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है।

- ***मैसर्स ओमेगा इन्फो प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 12, सेक्टर–126):*** कम्पनी ने 24 जनवरी 2008 को ओईएस–I योजना के अन्तर्गत 3,000 वर्गमीटर क्षेत्रफल वाले आईटी/आईटीईएस भूखण्ड के आवंटन के लिए आवेदन प्रस्तुत किया और जैसा कि आवेदन पत्र में अपेक्षित था, बताया गया कि निगमन का प्रमाण पत्र संलग्न है। लेखापरीक्षा ने देखा कि कम्पनी आवेदन की तिथि (24 जनवरी 2008) को पंजीकृत/निगमित नहीं थी, बल्कि यह 18 फरवरी 2008 को निगमित हुई थी (आरओसी द्वारा जारी निगमन प्रमाणपत्र के अनुसार)। इस तथ्य को यूपिको ने भी अपनी रिपोर्ट में उजागर किया था। लेकिन भूखण्ड आवंटन समिति ने अपनी रिपोर्ट में यूपिको द्वारा विशेष रूप से उजागर किए जा रहे तथ्य के बावजूद, आवेदक की पात्रता कसौटी और अन्य मापदण्डों का मूल्यांकन करते समय, कम्पनी द्वारा उपर्युक्त तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत करने और छिपाने पर संज्ञान नहीं लिया और अपने विवेक पर कम्पनी को भूखण्ड संख्या 12 सेक्टर 126 के आवंटन के लिए संस्तुति की। भूखण्ड का आवंटन 28 मार्च 2008 को किया गया। लेखापरीक्षा ने पुनः देखा कि आवंटी ने दिसम्बर 2009 में दूसरी कम्पनी को भूखण्ड हस्तांतरित कर दिया और इसके बाद मई 2015 में इसे पुनः हस्तांतरित कर दिया गया, जो इस बात का द्योतक है कि आवंटी/स्थानांतरी भूखण्ड में कारोबार कर रहे थे।

- ***सबुरी इन्फोटेक (भूखण्ड संख्या सी–30/7/1, सेक्टर 62):*** कम्पनी ने 06 फरवरी 2008 को ''प्रस्तावित प्राइवेट लिमिटेड'' (चूंकि उस तिथि तक कम्पनी का नाम पंजीकृत नहीं था) के नाम की कम्पनी के अन्तर्गत आईटी/आईटीईएस भूमि के 4,000 वर्गमीटर के आवंटन के लिए अपना आवेदन प्रस्तुत किया। कम्पनी का 05 मार्च 2008 को निगमन किया गया था लेकिन भूखण्ड आवंटन समिति ने विवरणिका की शर्तों के विरुद्ध कम्पनी के पक्ष में भूखण्ड के आवंटन की संस्तुति की। भूखण्ड के लिए आवंटन पत्र 28 मार्च 2008 को जारी किया गया। यह भूखण्ड भी जनवरी 2016 में एक अन्य कम्पनी को हस्तांतरित कर दिया गया जो आवंटी द्वारा जमीन के कारोबार करने का संकेत है।

- ***आरवाक केपीओ सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या ए–17, सेक्टर 136):*** कम्पनी ने ओईएस-II योजना के अन्तर्गत 28 जुलाई 2008 को 1,000 वर्गमीटर भूमि के आवंटन के लिए आवेदन प्रस्तुत किया और आवेदन में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया कि प्रस्तावित कम्पनी (मैसर्स अरवाक केपीओ सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड) निगमन के अधीन है। निगमन प्रमाण पत्र 12 अगस्त 2008 को जारी किया गया था और भूखण्ड 09 सितंबर 2008 को आवंटित किया गया था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि आवंटी कम्पनी की 100 फीसदी अंशधारिता परिवर्तित (मार्च 2017) हो गयी परिणामस्वरूप भूखण्ड का हस्तांतरण हो गया।

[12] हाई लीड इन्फोटेक (पी) लिमिटेड के प्रकरण को छोड़कर जहां शिकायत के आधार पर आवंटन निरस्त कर दिया गया था। हालाँकि, माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आवंटन पुनः बहाल किया गया।

- ***हाई लीड इन्फोटेक (पी) लिमिटेड (भूखण्ड संख्या सी–1, सेक्टर 153):*** लेखापरीक्षा ने देखा कि कम्पनी ने आईटी/आईटीईएस योजना के अन्तर्गत उपयोग के लिए एक भूखण्ड का आवेदन यह बताते हुए किया, कि निगमन का पंजीकरण प्रमाण पत्र आवेदन के साथ संलग्न है। लेकिन, वास्तव में आवेदन के समय (05 अगस्त 2008) कम्पनी पंजीकृत नहीं थी, आरओसी द्वारा कम्पनी का निगमन प्रमाण पत्र 11 अगस्त 2008 को जारी किया गया था। इस तथ्य को यूपिको ने भी अपनी रिपोर्ट में उजागर किया था। लेकिन यूपिको की टिप्पणी के बावजूद, भूखण्ड आवंटन समिति ने कम्पनी को भूखण्ड आवंटित करने की संस्तुति की (09 सितम्बर 2008), जिसे 09 सितम्बर 2008 को सीईओ द्वारा अनुमोदित कर दिया गया। कम्पनी को 12 सितम्बर 2008 को ₹ 12.27 करोड़ के प्रीमियम पर 20,000 वर्गमीटर के प्लॉट का आवंटन पत्र जारी किया गया था।

उपर्युक्त तथ्य, नोएडा में प्राप्त एक शिकायत (14 नवम्बर 2013) के माध्यम से प्रकाश में लाया गया था। नोएडा ने प्रकरण के गुण और तथ्यों की जाँच करने के बाद, कम्पनी को कारण बताओ नोटिस जारी कर पट्टा विलेख को निरस्त कर दिया (23 फरवरी 2015) क्योंकि भूमि का आवंटन तथ्यों के गलत बयानी के माध्यम से प्राप्त किया गया था।

इसके बाद, कम्पनी ने उपरोक्त निरस्तीकरण आदेश के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में एक रिट याचिका दायर की (27 फरवरी 2015)। माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद ने अपने अंतिम फैसले (29 नवम्बर 2016) में माना कि "स्क्रीनिंग समिति को आवेदन की जाँच करने और गलत बयानी का पता लगाने के लिए पूरा अवसर था, यदि कोई हो, लेकिन उक्त अधिकारों का सही तरीके से प्रयोग नहीं किया गया और जब बड़े पैमाने पर निवेश से परियोजना बहुत आगे बढ़ गई हो और तीसरे पक्ष के अधिकार उत्पन्न हो गए है तब नोएडा एक दिन जागा और पाया कि आवेदन पत्र में गलत तथ्य वर्णित थे अतः इस प्रकार पट्टा विलेख को निरस्त करने की अनुमति प्रदान नही कर सकता।" इस प्रकार, नोएडा के पट्टा विलेख निरस्तीकरण के सम्बंध में आदेश दिनांक 23 फरवरी 2015 को निरस्त कर दिया गया।

इसलिए, नोएडा के गैर–न्यायपूर्ण कृत्य के कारण एक अयोग्य कम्पनी ने गलत बयानी और तथ्यों को छिपाकर भूमि प्राप्त की। यूपिको द्वारा तथ्यों को उजागर करने के बावजूद भूखण्ड आवंटन समिति ने आवंटन की संस्तुति की, जिसे सीईओ द्वारा अनुमोदित किया गया। इसके परिणामस्वरूप अयोग्य आवेदक को भूखण्ड आवंटित हुआ।

इक्जिट कांफ्रेंस के दौरान (9 अक्टूबर 2020) सरकार तथा नोएडा ने लेखापरीक्षा के तर्क को स्वीकार किया कि कम्पनियों को आवेदन जमा करने के समय निगमित होना चाहिए। सरकार ने नोएडा को भावी योजनाओं के लिए शर्तों को संशोधित करने और इस सम्बंध में विशिष्ट प्रावधानों के साथ प्रक्रिया को पारदर्शी बनाने का भी निर्देश दिया। अगले लेखापरीक्षा में इसके अनुपालन की समीक्षा की जायेगी।

- इसके अलावा, चूँकि भूखण्ड केवल आईटी/आईटीईएस प्रयोजनों के लिए आवंटित किया गया था इस भूखण्ड पर कोई अन्य उपयोग अनुमन्य नहीं था। लेकिन 6 दिसम्बर 2019 को लेखापरीक्षा दल द्वारा नोएडा के अधिकारियों के साथ किए गए भौतिक सत्यापन के दौरान यह देखा गया कि हाई लीड इन्फोटेक (पी) लिमिटेड को आवंटित भूखण्ड आईटी/आईटीईएस के अलावा अन्य व्यवसायिक गतिविधियों के लिए पट्टे पर दिया गया था, जिसे नीचे दी गई छायाचित्र के माध्यम से भी दर्शाया गया है:

छायाचित्र 5.3.1: आईटी/आईटीईएस सम्पत्ति में व्यवसायिक संस्थाओं की उपस्थिति



नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि आईटी/आईटीईएस भूखण्डों पर वाणिज्यिक गतिविधियां आवंटन और पट्टा विलेख की शर्तों के विरुद्ध हैं। इस सम्बंध में आवंटी को नोटिस जारी करने की प्रक्रिया विचाराधीन है। यद्यपि नोएडा ने अभी तक कोई कार्यवाही नहीं की (अक्टूबर 2020)।

इस प्रकार, ऊपर लाए गए सभी चार प्रकरण इंगित करते हैं कि भूखण्ड आवंटन समिति की ओर से गंभीर चूक/कृत्य हुआ, एक बिंदु जिसे एक प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय भी अपने फैसले में प्रकाश में लाया था।

सरकार प्रकरण में उनकी भूमिका के लिए भूखण्ड आवंटन समिति के सम्बंधित सदस्य (ओं) पर जाँच–पड़ताल कर, जिम्मेदारी तय करने पर विचार कर सकती है।

निर्धारित प्रक्रिया से विचलन में आवंटन

प्रस्तुत आवेदनों की कमियों के सुधार के लिए भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा कुछ चुनिंदा प्रकरणों में विशेष सुविधा दिये जाने के साथ भूखण्ड आवंटन समिति के कार्यवृतों में तथ्यों को छुपाने के फलस्वरूप, पूर्ण रूप से आयोग्य आवेदकों को आवंटन किये गये।

5.3.8.3 योजना {ओईएस 2015 (01)} विवरणिका की धारा 1.6 के अनुसार, 'आवेदन अपेक्षित प्रलेखों के साथ विधिवत रूप से गठित उप–समिति/स्क्रीनिंग समिति द्वारा जाँच की जाएगी। अपेक्षित प्रलेखों के बिना अपूर्ण आवेदनों के आवेदको को साक्षात्कार के लिए संस्तुति नहीं की जाएगी'। विवरणिका की शर्तें में आगे यह प्रावधान किया गया है कि आवेदक के पास सकारात्मक नेट वर्थ/अधिशेष निवेश योग्य निधि होनी चाहिए। किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक से धन के स्रोतों और तरलता प्रमाण पत्र का विवरण भी आवेदन के साथ जमा करना आवश्यक था। इसके अलावा, योजना विवरणिका की धारा 17 के अनुसार, यदि आवंटन आवंटी/पट्टेदार द्वारा किसी भी गलत तथ्य छिपाव, किसी महत्वपूर्ण तथ्यों के गोपन द्वारा प्राप्त किया जाता है, भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया जा सकता है और कानूनी कार्यवाही की जा सकती है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना {ओईएस 2015 (01)} में प्राप्त सभी 24 आवेदनों में स्क्रीनिंग सलाहकार, यूपिको ने आवेदनों में कमियों का उल्लेख करते हुए आवंटन के लिए प्रकरणों की संस्तुति नहीं की थी। हालाँकि, नोएडा ने योजना विवरणिका के नियमों और शर्तों के उल्लंघन में आवेदकों को आवेदन पत्र में कमियों के बारे में बताया और आवश्यक दस्तावेज जमा करने का मौका दिया। 20 प्रकरणों के लिए यूपिको से एक संशोधित स्क्रीनिंग रिपोर्ट भी ली गई थी और अन्य चार आवेदनों को खारिज कर दिया गया था क्योंकि आवेदक इकाई का गठन पंजीकृत नहीं था। इसके बाद भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा 14 संस्थाओं के लिए आवंटन की संस्तुति की गई थी। चार नमूना प्रकरणों में लेखापरीक्षा द्वारा देखी गई विसंगतियों का विवरण नीचे दिया गया है:

(i) मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या ए–92 सेक्टर 153): योजना के अन्तर्गत आईटी/आईटीईएस इकाइयों की स्थापना के लिए मैसर्स सक्स डेवलपर्स

प्राइवेट लिमिटेड (कम्पनी) को ₹ 12.19 करोड़ प्रीमियम पर 9,860 वर्गमीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया गया (29 मार्च 2016)। लेखापरीक्षा ने आवंटन में निम्नवत विसंगतियाँ देखीः

- आवंटी ने आवेदन जमा करने के समय तरलता प्रमाणपत्र और कोष के स्रोत का विवरण प्रस्तुत नहीं किया। आवेदन की जाँच के आधार पर, यूपिको ने अपनी 3 फरवरी 2016 की रिपोर्ट में भी भूखण्ड के आवंटन के लिए प्रकरण को नकारात्मक रूप में संस्तुत किया।

- बाद के मूल्यांकन में, यूपिको ने संस्तुति की कि 'प्रस्तुत किए गये दस्तावेजों के आधार पर, प्रवर्तकों की नेट वर्थ अपर्याप्त है, लेकिन कम्पनी के शेयरधारकों के संलग्न पत्र के अनुसार कि यदि भूमि आवंटित की जाती है तो वे पूंजी जुटायेंगे, प्रकरण पर विचार किया जा सकता है'।

- परियोजना की लागत ₹ 42.20 करोड़ थी, जिसके विरुद्ध ₹ 12.20 करोड़ को प्रवर्तक इक्विटी के रूप में दिखाया गया और शेष ₹ 30 करोड़ बैंक वित्त से पूरा किया जाना था। हालाँकि, बैलंस शीट के अनुसार आवेदक की नेट वर्थ ₹ 0.75 करोड़ थी और आवंटी द्वारा ₹ 30 करोड़ की बैंक वित्त के प्रलेख के विरूद्ध केवल ₹ 9.25 करोड़ के प्रलेख प्रस्तुत किए गए।

- लेखापरीक्षा ने पुनः देखा कि भूमि के आवंटन के लिए आवेदन (08 जून 2015) मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के नाम से किया गया था और अक्टूबर 2015 में आवंटी के संघटन को लिमिटेड कम्पनी से बदलकर लिमिटेड लायबिलिटी पार्टनरशिप में परिवर्तित कर दिया गया। भूखण्ड आवंटन समिति की बैठक में (मार्च 2016) आवंटी द्वारा इस तथ्य का खुलासा नहीं किया गया था और आवेदक को भूमि आवंटित कर दी गई थी। हालाँकि, पट्टा विलेख के निष्पादन से पहले इस तथ्य को आवंटी द्वारा नोएडा को बताया गया (27 मई 2016) था और अनुरोध किया गया था कि पट्टा विलेख को सक्स डेवलपर्स एलएलपी के पक्ष में किया जाए।

  यहाँ, यह उल्लेख करना उचित है कि नोएडा के संज्ञान में तथ्यों के आने के बाद भी, विवरणिका के पूर्वकथित धारा 17 के अन्तर्गत आवंटी के विरुद्ध कोई कार्यवाही प्रारम्भ नहीं की और पट्टा विलेख मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में 26 अक्टूबर 2016 को निष्पादित किया गया। प्राकृतिक रूप से इस तिथि को मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड अस्तित्व में नही थी। संघटन में परिवर्तन के कारण, स्टाम्प ड्यूटी में छूट के लिए बैंक गारंटी[13], जो मैसर्स सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के नाम से प्रस्तुत की गई थी वो शून्य हो गयी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यूपिको ने 16 मार्च 2016 को अपनी संशोधित रिपोर्ट में प्रवर्तकों की नेट वर्थ अपर्याप्त होन के बावजूद भी प्रकरण पर विचार करने की संस्तुति की थी। इन महत्वपूर्ण बिन्दुओं को भूखण्ड आवंटन समिति के कार्यवृत में अभिलेखित नहीं किया गया और उपरोक्त सभी कमियों की बावजूद, भूखण्ड आवंटन समिति ने आवंटी के पक्ष में भूखण्ड के आवंटन की संस्तुति की (मार्च 2016)। यह नोएडा द्वारा अनुचित लाभ का संकेत देता है क्योंकि तथ्यों को छिपाने एवं इसके गलत बयानी के लिए आवेदक के खिलाफ कोई कार्यवाही नहीं की गयी थी। इसके अलावा, एलएलपी और बैंक गारण्टी के सम्बंध में आवंटी द्वारा तथ्यों को छिपाने और मिथ्या बयानी के संदर्भ में नोएडा के

[13] सरकारी आदेशों और विवरणिका में निर्दिष्ट परियोजना को समय पर पूरा करने के लिए, बैंक गारंटी के खिलाफ स्टाम्प शुल्क की छूट प्रदान की गई थी। निर्दिष्ट अवधि में निर्माण पूर्ण न करने पर, इस प्रकार प्रदान की गई छूट रद्द हा जायेगी और ब्याज के साथ स्टाम्प शुल्क की धनराशि आवंटी द्वारा जमा की जाएगी।

संज्ञान में पट्टा विलेख के समय अक्टूबर 2016 में तथ्यों के आने पर भी नोएडा द्वारा अभी तक (दिसम्बर 2020) कोई कार्यवाही नहीं की गई थी।

(ii) मैसर्स बेस्ट न्यूज़ कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या सी–56ए/18, सेक्टर 62):

योजना के अन्तर्गत आईटी/आईटीईएस इकाइयों की स्थापना के लिए ₹ 2.38 करोड़ की प्रीमियम पर मैसर्स बेस्ट न्यूज़ कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड (कम्पनी) को 1,924.50 वर्गमीटर की माप का एक भूखण्ड आवंटित किया गया (30 मार्च 2016) था। लेखापरीक्षा ने आवंटन में निम्नवत विसंगतियां पायीं :

- आवेदन पत्र के साथ अपेक्षित प्रलेखों जैसे कार्यान्वयन अनुसूची, नकदी प्रवाह, भू उपयोग पैटर्न भी प्रस्तुत नहीं किया गया था। इस तथ्य को यूपिको ने भी अपनी दिनांक 03 फरवरी 2016 की रिपोर्ट में उजागर किया था और उन्होंने भूखण्ड आवंटन के लिए प्रकरण को नकारात्मक रूप में संस्तुत किया था।
- बाद के मूल्यांकन में यूपिको ने संस्तुति की कि 'प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों के अधार पर, प्रवर्तकों की नेट वर्थ अपर्याप्त है, लेकिन प्रवर्तक के पत्र के अनुसार यदि आवंटन किया जाना है तो वह 15 दिनों के भीतर 100 प्रतिशत भुगतान करेगा, अतः प्रकरण पर विचार किया जा सकता है।
- लेखापरीक्षा ने देखा कि कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रलेखों के अनुसार, कुल परियोजना लागत ₹ 21.15 करोड़ थी, जिसमें से 74.94 प्रतिशत (₹ 15.84 करोड़) केवल प्रवर्तकों की इक्विटी से मिलना था। लेकिन कम्पनी द्वारा प्रस्तुत बैलेंस शीट के अनुसार, दोनों वर्षों यथा 2012–13 और 2013–14 में कम्पनी की नेट वर्थ नकारात्मक थी। वास्तव में कम्पनी को वर्ष 2011–12 में निगमित किया गया था और इसलिए परियोजना लागत में प्रवर्तकों के योगदान को पूरा करने के लिए प्रवर्तकों की इक्विटी न के बराबर थी।
- प्रवर्तकों की इक्विटी की अपर्याप्तता के बारे में, आवेदक ने बताया कि वे आर्थिक रूप से मजबूत हैं और 15 दिनों के भीतर 100 प्रतिशत भूमि प्रीमियम का भुगतान करेंगे और इसलिए भूखण्ड आवंटित करने का अनुरोध किया जो केवल ₹ 2.38 करोड़ का था। यहां, आवेदक ने प्रवर्तकों की इक्विटी से परियोजना के कार्यान्वयन के लिए आवश्यक शेष राशि के लिए स्रोतों के बारे में उल्लेख नहीं किया, अर्थात् ₹ 13.46 करोड़ (₹ 15.84 करोड़ – ₹ 2.38 करोड़)।

यह उल्लेखनीय है कि, इन महत्वपूर्ण बिंदुओं में से कोई भी, जिसने भूखण्ड के आवंटन के लिए पात्रता की कमी की पुष्टि की, भूखण्ड आवंटन समिति के कार्यवृत्तों में अभिलिखित नहीं किया गया तथा सीईओ के संज्ञान में लाये गए थे। भूखण्ड आवंटन समिति ने यूपिको की प्रारम्भिक रिपोर्ट को भी छुपाया और कहा कि "यूपिको ने भी अपनी स्क्रीनिंग रिपोर्ट में आवंटन के लिए विचार करने के बारे में संस्तुति की है" और भूखण्ड के आवंटन के लिए संस्तुति की हैं। यह इंगित करना उचित है कि यूपिको ने अपनी पहली रिपोर्ट में प्रकरण को नकारात्मक संस्तुत किया था और अब संशोधित रिपोर्ट दिनांक 16 मार्च 2016 में प्रवर्तकों की नेट वर्थ अपर्याप्त होने के बावजूद प्रकरण पर विचार करने की संस्तुति की थी।

(iii) एसकेएस एजुकेशनल एंड सोशल ट्रस्ट (भूखण्ड संख्या एसएस सेक्टर 137):
योजना के अन्तर्गत सीनियर सेकेंडरी विद्यालय की स्थापना के लिए ₹ 30.99 करोड़ के प्रीमियम पर मैसर्स एसकेएस एजुकेशनल एंड सोशल ट्रस्ट को 14,709.19 वर्गमीटर की माप का एक भूखण्ड आवंटित किया गया था (30 मार्च 2016)। लेखापरीक्षा ने आवंटन में निम्नवत विसंगतियां देखीं :

- यूपिको ने अपनी प्रारम्भिक मूल्यांकन रिपोर्ट दिनांक 3 फरवरी 2016 में स्पष्ट रूप से संकेत नहीं दिया कि प्रकरण सकारात्मक था या नकारात्मक। यूपिको की अन्य सभी रिपोर्टों में, निष्कर्ष अस्पष्ट रूप से या तो "सकारात्मक" या "नकारात्मक" था।

हालाँकि, इस प्रकरण में, यूपिको ने यह भी टिप्पणी की कि "परियोजना लागत पता लगाने योग्य नहीं है और वित्त के साधन समझने योग्य नहीं है" लेकिन अंतिम टिप्पणी खाली छोड़ दी गई थी जो भूखण्डों के आवंटन में मूल्यांकन और तथ्यों की स्थिति के लिए यूपिको की विफलता को दर्शाती है।

- 16 मार्च 2016 के संशोधित रिपोर्ट में यूपिको ने आवेदक के नेट वर्थ पर विचार करने के बजाय आवेदक ट्रस्ट के एक सदस्य के नेट वर्थ को जोड़ने के बाद प्रकरण की संस्तुति की।

यह उल्लेखनीय है कि इन महत्वपूर्ण बिंदुओं में से कोई भी, जो भूखण्ड के आवंटन के लिए पात्रता की कमी की पुष्टि करता है, सीईओ के संज्ञान में लाने के लिए भूखण्ड आवंटन समिति के कार्यवृतों में अभिलिखित नहीं किए गए, जब भूखण्ड आवंटन समिति ने भूखण्ड के आवंटन के लिए संस्तुति की थी।

(iv) हिलवुड इंडिया सोसाइटी (भूखण्ड संख्या एनएस–1, सेक्टर 122): योजना के अन्तर्गत नोएडा में नर्सरी स्कूल की स्थापना के लिए ₹ 5.68 करोड़ के प्रीमियम पर मैसर्स हिलवुड इंडिया सोसाइटी को 1,926 वर्गमीटर माप का एक भूखण्ड आवंटित किया गया था (01 अप्रैल 2016)। लेखापरीक्षा ने किये गए आवंटन में निम्नवत विसंगतियों का अवलोकन किया:

- यूपिको ने दिनांक 3 फरवरी 2016 की अपनी स्क्रीनिंग रिपोर्ट में प्रकरण को 'नकारात्मक' बताते हुए संस्तुति की कि परियोजना को पूरा करने के लिए प्रवर्तको की इक्यूटि अपर्याप्त थी।
- अग्रेतर 16 मार्च 2016 की संशोधित रिपोर्ट में यूपिको ने आवेदक की सहयोगी समितियों के नेट वर्थ को जोड़ने के बाद प्रकरण की संस्तुति की, जबकि अपनी प्रारम्भिक रिपोर्ट में यूपिको ने स्वयं इन सहयोगी समितियों के नेट वर्थ पर विचार नही किया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि भले ही आवेदक के नेट वर्थ और यूपिको की रिपोर्ट पर विचार करने के लिए प्रदान की गयी। विवरणिका के शर्तों मे भी इस मुद्दे को सामने लाया, भूखण्ड आवंटन समिति यथोचित प्रयास करने में विफल रही और आवंटन की संस्तुति की। परियोजना की मूल लागत ₹ 14.40 करोड़ थी जिसके सापेक्ष आवेदक की नेट वर्थ ₹ 3.05 करोड़ थी और शेष सहयोगी समितियों से प्राप्त की जानी थी। 16 मार्च 2016 की संशोधित रिपोर्ट में यूपिको ने आवेदक की सहयोगी समितियों के नेट वर्थ को जोड़ने के बाद प्रकरण की संस्तुति की, जबकि प्रारम्भिक रिपोर्ट में यूपिको ने स्वयं इन सहयोगी समितियों की नेट वर्थ पर विचार नहीं किया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि ऊपर वर्णित सभी चार प्रकरणों में भूखण्ड आवंटन समिति, यूपिको की प्रारम्भिक रिपोर्ट नकारात्मक/खाली होने के तथ्यों को सामने लाने में विफल रही। यह उल्लेखित है कि इन महत्वपूर्ण बिन्दुओं में से कोई भी, जो भूखण्ड के आवंटन के लिए पात्रता की कमी की पुष्टि करता है, सीईओ के संज्ञान में लाने के लिए, भूखण्ड आवंटन समिति के कार्यवृत में अभिलिखित नहीं किया गया था। जब भूखण्ड आवंटन समिति ने आवंटन के लिए संस्तुति की थी। भूखण्ड आवंटन समिति की संस्तुति के आधार पर, आवंटन 28 मार्च 2016 को सीईओ द्वारा अनुमोदित किये गये थे। लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त प्रकरणों में भूखण्ड आवंटन समिति की संस्तुति अनियमित थी और उन्होंने गलत तरीके से तथ्यों को प्रस्तुत किया जिसके परिणामस्वरूप, ₹ 51.24 करोड़ की लागत वाले भूखण्डों का विवेकाधीन आवंटन हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि योजना के अन्तर्गत सभी आवेदको को अभिलेखों को पुनः प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान किया गया था और इस प्रकार कोई विशेष सुविधा नही थी। लेखापरीक्षा ने यूपिको के पुनर्मूल्यांकन रिपोर्ट पर विचार नहीं किया जिसमें आवंटन के प्रकरण पर विचार करने की संस्तुति की थी। सभी

पहलूओं पर विचार करने के बाद भूखण्ड आवंटन समिति ने आवंटन की संस्तुति की जिसे सीईओ ने मंजूरी दी।

अपूर्ण आवेदन को अस्वीकार करने की विवरणिका की शर्त को देखते हुए उत्तर स्वीकार्य नहीं है। संस्थागत विंग की अन्य योजनाओं के साथ–साथ नोएडा के अन्य आवंटन विंग की योजनाओं के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि कमियों को सूचित करने या प्रलेखों को पुनः प्रस्तुत करने का अवसर देने का और यूपिको द्वारा पुनर्मूल्यांकन का कोई चलन नोएडा में प्रचलित नहीं था। लेखापरीक्षा द्वारा जाँच की गई योजनाओं में से सिर्फ इसी योजना में यह विशेष सुविधा अपनायी गई थी। भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा उचित परीक्षण की कमी, प्रमुख तथ्यों की चूँक और छिपाव के साथ भूखण्ड आवंटन समिति के स्तर पर औचित्य के गंभीर उल्लंघन का संकेत देती हैं जिसे भूमि आवंटन में न्यासीय कर्तव्य सौपें गए है।

उपयुक्त दृष्टान्तों, नियमों का गंभीर उल्लंघन और भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा तथ्यों को जानबूझकर छुपाने के प्रकरणों को दर्शाता है। सरकार को भूखण्ड आवंटन समिति के सम्बंधित सदस्यों के विरुद्ध उदाहरणीय कार्यवाही करने पर विचार करना चाहिए।

आवंटन के उपरांत अनुपालनों में कमियाँ

5.3.9 योजना के दिशानिर्देशों के विपरीत आवंटन के उपरांत अनुपालन में देखी गई कमियों पर चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गई है। एक विशेष आवंटन प्रकरण में घटनाओं की श्रृंखला दिखाते हुए एक केस स्टडी को यहाँ नीचे प्रस्तुत किया गया है:

केस स्टडी

मैसर्स आनंद इन्फोएज प्राइवेट लिमिटेड को अनुचित लाभ

सेक्टर 143 बी नोएडा में आईटी/आईटीईएस परियोजनाओं की स्थापना के लिए ओईएस–2008 के अन्तर्गत मैसर्स आनंद इन्फोएज प्राइवेट लिमिटेड (कम्पनी) को 1,00,980 वर्गमीटर माप (₹ 49.98 करोड़) का एक भूखण्ड आवंटित किया गया (मार्च 2008)। भूखण्ड के लिए पट्टा विलेख 21 अगस्त 2008 को निष्पादित किया गया था और भूमि का कब्जा 29 अगस्त 2008 को दिया गया।

अभिलेखों की जाँच से, लेखापरीक्षा ने आवंटन, देय राशि का भुगतान और मानचित्र अनुमोदन के सम्बंध में निम्नलिखित वर्णित अनियमितताएँ पायीः

1. आवंटनः कम्पनी 27 सितम्बर 2007 को निगमित हुई थी और आईटी/आईटीईएस कारोबार में प्रवर्तकों की कोई पृष्ठभूमि नहीं थी। विवरणिका की आवश्यकताओं के अनुसार, आवेदक कम्पनी ने तीन वर्ष की बैलेंस शीट प्रस्तुत नहीं की, क्योंकि आवेदन के समय कोई भी उपलब्ध नहीं थी।

2. किस्तों का भुगतान करने में विफलताः 30 प्रतिशत आवंटन राशि जमा करने के उपरांत, आवंटी ने पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार किसी भी किस्त का भुगतान नहीं किया। बाद में आवंटी की अतिदेय राशि को पुनर्निधारित किया गया (अगस्त 2011) परन्तु आवंटी ने कभी भी नोएडा को किस्तों (पुनर्निधारित) का भुगतान नहीं किया और 30 सितम्बर 2020 को इसकी कुल देय राशि ₹ 159.98 करोड़ थी।

3. लम्बित बकाये के बावजूद मानचित्र का अनुमोदनः सीईओ के आदेशों (29 जनवरी 2013) के अनुसार, मानचित्रों के अनुमोदन के लिए लेखा विभाग से 'अदेय प्रमाण पत्र' (नो ड्यूज सर्टिफिकेट) प्राप्त करना अनिवार्य था।

उक्त आदेश का उल्लंघन करते हुए, सीईओ ने देय राशि का भुगतान करने के लिए तीन माह की अवधि प्रदान करते हुए संशोधित भवन योजना को अनियमित रूप से अनुमोदन प्रदान किया (जनवरी 2015), ऐसा न कर पाने पर मानचित्र का अनुमोदन स्वतः निरस्त हो जायेगा। हालाँकि, कम्पनी ने आज तक (सितम्बर 2020) अपना बकाया

नहीं चुकाया और नोएडा ने आवंटी के विरुद्ध कोई प्रवर्तन कार्यवाही नहीं की। इसलिए, अपने स्वयं के आदेश का उल्लंघन करने वाली संशोधित भवन योजना के अनुमोदन से भी आवंटी को अनुचित लाभ हुआ। भुगतान न किए जाने के कारण अनुमोदित मानचित्र भी निरस्त हो गया, पर अभी तक आवंटी ने निर्माण कार्य जारी रखा है और नोएडा कोई कार्यवाही करने में विफल रहा। विकास की वर्तमान स्थिति को जानने के लिए 6 दिसम्बर 2019 को लेखापरीक्षा टीम और नोएडा के अधिकारियों द्वारा भूखण्ड का एक संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया। संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान और दो अलग समय पर (मई 2015 और जनवरी 2018) गूगल अर्थ से ली गई छायाचित्र को नीचे दर्शाया गया है।

छायाचित्र 5.3.2: दिसम्बर 2019 में निर्माण की स्थिति दिखाती तस्वीर



छायाचित्र 5.3.3: रिक्त क्षेत्र दिखाती मई 2015 की तस्वरी



छायाचित्र 5.3.4: निर्मित इमारत दिखाती जनवरी 2018 की तस्वीर



जैसा कि पूर्वगामी तथ्यों से स्पष्ट है कि, स्वीकृत मानचित्र की वैधता की समाप्ति के बावजूद, नोएडा ने आवंटी को बिना रोक–टोक निर्माण करने की अनुमति दी है।

4. गैर–अनुमन्य गतिविधि के लिए भूमि का उपयोग: हालाँकि विवरणिका की शर्त ने आवासीय, वाणिज्यिक और संस्थागत उद्देश्य के लिए 25 प्रतिशत स्थान के कैप्टिव उपयोग की अनुमति दी, मीडिया और समाचार–पत्र की रिपोर्ट से यह मालूम हुआ कि आवंटी ने भूखण्ड पर वाणिज्यिक स्थान और विला बेचना शुरू कर दिया है। नोएडा ने आवंटी को प्रतिबंधित करने के बजाय संस्थागत उपयोग के अलावा अन्य उपयोग के लिए स्थान की बिक्री की अनुमति देने के लिए राज्य सरकार से अनुरोध किया

(20 जून 2014), जो सरकार द्वारा स्वीकार नहीं किया गया (18 दिसम्बर 2014)। इस प्रकार, पट्टा विलेख की धाराओं के सम्बंध में दिशानिर्देशों के घोर उल्लंघन कर नोएडा ने आवंटी के उल्लंघनो को नियमित करने का प्रयास किया।

यह देखा गया कि, परियोजना को वाणिज्यिक प्रकृति के फेस्टिवल सिटी के नाम से लॉन्च किया गया था। यह मिस्ट सेल्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा प्रचारित किया जा रहा था, जिसमें आवंटित भूमि का 59 प्रतिशत क्षेत्र वाणिज्यिक रूप में प्लान किया गया था जैसा कि इसके रेरा पंजीकरण से स्पष्ट है। नोएडा ने यह सूचित करते हुए एक सार्वजनिक नोटिस जारी किया (30 नवम्बर 2012) कि अनुमोदित ड्राइंग के अनुसार 10 प्रतिशत क्षेत्रफल का उपयोग केवल कर्मचारियों के निवास के लिए किया जा सकता है और इसलिए ऐसे आवासों की कोई भी बिक्री/खरीद अवैध होगी। यह स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि पट्टा विलेख में इंगित प्रयोजनों के अलावा अन्य के लिए आवंटी द्वारा भूखण्डों के उपयोग के बारे में नोएडा को पता था, फिर भी यह आवंटी की ओर से किए गए घोर उल्लंघन के लिए उचित उपचारात्मक कार्यवाही करने में विफल रहा।

5. आरओसी से प्राप्त डेटा की जाँच

लेखापरीक्षा दल द्वारा आरओसी से प्राप्त डेटा के साथ तथ्यों के आगे विश्लेषण पर, यह देखा गया कि आवेदक कम्पनी की अंशधारिता (कपिल राज आनंद और सरला आनंद में से प्रत्येक का 50 प्रतिशत) को पूरी तरह से पट्टा विलेख के निष्पादन (21 अगस्त 2008) से पूर्व मैसर्स पायस इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड, मैसर्स अयाम आनंद इन्फोटेक, मैसर्स मैगनम गारमेंटस प्राइवेट लिमिटेड और मैसर्स सीएचएल लिमिटेड के पक्ष मे बदल दिया गया था। इसके बाद पुनः अंशधारिता बदलकर (18 सितम्बर 2012) मैसर्स ग्रैंड एक्सप्रेस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (ग्रैंड एक्सप्रेस) के पक्ष में किया गया। कम्पनी के निदेशक श्री सतिंदर सिंह भसीन थे और इन्होंने कई सम्बंधित कम्पनियों में निवेश किया है। इसके बाद, ग्रैंड एक्सप्रेस कम्पनी की अंशधारिता भसीन मोटर्स लिमिटेड और भसीन इन्फोटेक एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड को हस्तांतरित की गई। इस प्रकार, कार्यशील करने से पूर्व, कम्पनी की अंशधारिता तीन बार बदली, यद्यपि नोएडा ₹ 35.96 करोड़ के अंशधारिता परिवर्तन शुल्क लगाने में विफल रहा। इससे आवंटी को और अधिक अनुचित लाभ प्राप्त हुआ।

अंशधारिता में परिवर्तन के बाद मैसर्स मिस्ट एवेन्यू प्राइवेट लिमिटेड आवंटी के मार्केटिंग/विकासशील एजेंट के रूप में अक्टूबर 2012 में निगमित हुई तथा भूखण्ड पर विला, वाणिज्यिक स्थान उपलब्ध कराने के नाम पर जनता से धन इकट्ठा करना शुरू कर दिया। मिस्ट एवेन्यू प्राइवेट लिमिटेड की बैलेंस शीट के अवलोकन से, यह देखा गया कि 2012–13 से 2016–17 की अवधि के दौरान ₹ 401.36 करोड़ (लगभग) संभावित खरीदारों से विला/वाणिज्यिक स्थानों आदि के नाम पर बुकिंग राशि के रूप में एकत्र किए गए थे।

आगे, ₹ 322.22 करोड़ रुपये निदेशक की अन्य कम्पनियों यथा भसीन इन्फोटेक एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, ग्रैंड वेनिस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, कैपिटल स्कूटर्स प्राइवेट लिमिटेड, ग्रैंड एक्सप्रेस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, बंसीधर गंगा प्रसाद प्राइवेट लिमिटेड, भसीन मोटर्स लिमिटेड, भसीन स्कूटर्स प्राइवेट लिमिटेड, भसीन कार्स प्राइवेट लिमिटेड, मिस्ट होम्स प्राइवेट लिमिटेड, धूमकेतु बिल्डर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, आदि को सम्बंधित पार्टी ऋण के रूप में हस्तांतरित कर दिए गए। इस प्रकार, आवंटी का प्रयोजन प्रारम्भ से ही बहुत स्पष्ट था क्योंकि उन्होंने कभी भी आईटी/आईटीईएस व्यवसाय स्थापित करने का उद्देश्य नहीं रखा था।

उपरोक्त से, निम्नवत निकलता हैः

- नोएडा ने आवंटन में प्रत्येक चरण पर, भूमि आवंटन के दौरान, भुगतान के दौरान और नियमों के विरूद्ध भूमि के उपयोग की अनुमति देते समय आवंटी को अनुचित लाभ दिया। उसका नोएडा/सरकार से अनुमोदन/ऐसे उल्लंघनो को क्षमा करने के अनुरोध के साक्ष्य भी थे।
- रेरा के समक्ष दाखिल किए गए आवेदनों से स्पष्ट है कि आवंटी का प्रयोजन, परियोजना को वाणिज्यिक स्थान के रूप जैसा कि स्थापित करना था।
- उसी प्रबंधन के अन्तर्गत सहयोगी संस्था के माध्यम से धन का आदान–प्रदान किया जा रहा था। प्रवर्तक श्री सतिंदर सिंह भसीन के विरुद्ध धन वापस न करने के अनेक वाद कोर्ट में लंबित थे, जो मीडिया में विस्तार से सूचित भी किये गए है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि कम्पनी 27 सितम्बर 2007 को निगमित हुई थी और इस प्रकार तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध नहीं थे। आवंटी का कुल ₹ 159.98 करोड़ (30 सितम्बर 2020 को) बकाया था और उसने अपने बकाये के पुनः निर्धारण के बाद से कोई राशि भुगतान नहीं की थी। तीन महीने के समय के बाद बकाया भुगतान न करने की स्थिति को सीईओ के संज्ञान में लाया जाना अपेक्षित था और इस लापरवाही के लिए सम्बंधित अधिकारियों के विरुद्ध कार्यवाही की जानी थी। नोएडा ने तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) में परिवर्तन और जगह को बाजार में बेचने की अनुमति के सम्बंध में राज्य सरकार को केवल प्रस्ताव भेजा था जिसे उ.प्र. सरकार द्वारा स्वीकार नहीं किया गया था। इन सब के अतिरिक्त, नोएडा ने अपने जवाब में स्पष्ट रूप से बताया कि नोएडा के संज्ञान में जब अनियमितताएं आईं तो आवंटन निरस्त कर दिया जाना चाहिए था, लेकिन उस समय पर केवल कारण बताओ नोटिस जारी किए गए थे।

उत्तर इस बात की पुष्टि करता है कि सूचित करने के बाद भी जब अनियमितताएँ नोएडा के संज्ञान में आयी, मैसर्स आनंद इंफोएज प्राइवेट लिमिटेड का आवंटन निरस्त किया जाना चाहिए था, नियमों तथा विनियमों के अनुसार आवंटन को निरस्त करने और प्रकरण में कोई ठोस कार्यवाही अभी तक (अक्टूबर 2020) नहीं की गई है। यह भी स्पष्ट नहीं है कि नोएडा द्वारा उल्लंघन के एक महत्वपूर्ण प्रकरण को कैसे 12 वर्षों तक जारी रखने की अनुमति दी गई है। यह एक ऐसा प्रकरण है जिसकी अच्छी तरह से जाँच की जानी चाहिए।

अंशधारिता में परिवर्तन

अंशधारिता परिवर्तन शुल्क को आरोपित नहीं करने के कारण नोएडा को ₹ 83.47 करोड़ की हानि हुई, इसके अतिरिक्त, 11 भूखण्डों का, ऐसे शेयरधारकों के समूह, जो आवंटन के योग्य भी नहीं थे, को हस्तांतरण में सहयोग किया।

5.3.9.1 पॉलिसी एंड प्रोसीजर फॉर इंस्टीट्यूशनल प्रॉपर्टी मैनेजमेंट (मार्च 2009) की धारा बी–3 (सपठित धारा बी–7) के प्रावधान के अनुसार, अंशधारिता में 100 प्रतिशत परिवर्तन पर 10 प्रतिशत सीआईएस शुल्क और 100 प्रतिशत से कम परिवर्तन के लिए, सीआईएस शुल्क, समानुपात आधार पर अंशधारिता में परिवर्तन के अनुपात में होगा। इसके अलावा, यदि अंशधारिता में परिवर्तन नोएडा द्वारा कार्यशील इकाई घोषित किए जाने से पहले होता है, तो सीआईएस शुल्क सामान्य सीआईएस शुल्क का 1.5 गुना होगा। इसके बाद अंशधारिता में प्रत्येक बाद के परिवर्तन के लिए सीआईएस शुल्क सामान्य सीआईएस शुल्क के 50 प्रतिशत की दर से बढ़ाया जाएगा।

इसके अलावा, नोएडा ने 27 अक्टूबर 2010 को एक कार्यालय आदेश निर्गत किया जिससे सीआईएस शुल्क और अंशधारिता में परिवर्तन के विलेख के पंजीकरण की आवश्यकता को समाप्त किया। यह आदेश उ.प्र. सरकार के आदेश (11 अक्टूबर 2010) पर आधारित था जो बताता है कि एक कम्पनी की अंशधारिता में परिवर्तन को उसकी

परिसम्पत्तियों का हस्तांतरण नहीं माना जा सकता और परिणामस्वरूप हस्तांतरण पर स्टाम्प शुल्क आरोपणीय नहीं था। लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार के आदेश नोएडा द्वारा आरोपित सीआईएस शुल्क को सम्बोधित नहीं करता हैं, यद्यपि नोएडा ने उ.प्र. सरकार के आदेश के बहाने में कार्यशील सीआईएस शुल्क को समाप्त कर दिया। नोएडा का आदेश, आवंटी को नोएडा को बिना किसी शुल्क का भूगतान किए, कम्पनी की स्वामित्व हस्तांतरण की अनुमति देता है। इस प्रकार, इस आदेश के माध्यम से नोएडा को न केवल राजस्व की क्षति हुई, बल्कि इसने बिना किसी भी शुल्क के अंशधारकों के दूसरे दल के पक्ष में भूखण्ड का हस्तांतरण करने के लिए आवंटी कम्पनी को सुविधा प्रदान की, जो कि भूखण्ड के आवंटन के लिए भी योग्य नहीं है। उ.प्र. सरकार का उपर्युक्त आदेश को, इस प्रकार से कर की चोरी को रोकने हेतु 04 फरवरी 2020 को खारिज कर दिया गया। लेखापरीक्षा में पाया गया कि नोएडा 11 प्रकरणों में ₹ 83.47 करोड़ की राशि के सीआईएस शुल्क लगाने में विफल रहा *(परिशिष्ट–5.3.3)*।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि कम्पनियों से सीआईएस शुल्क नहीं लेने का नोएडा का निर्णय (27 अक्टूबर 2010) उ.प्र. सरकार के आदेश (11 अक्टूबर 2010) पर आधारित था। इसके अलावा, माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद ने भी एक विशेष प्रकरण में सीआईसी शुल्क की मांग को भी खारिज (26 सितम्बर 2003) कर दिया है।

उत्तर स्वीकार नहीं है क्योंकि दिनांक 11 अक्टूबर 2010 का शासनादेश, स्टाम्प ड्यूटी न लगाये जाने के सम्बंध में था और सीआईएस शुल्क के बारे में आदेश में कुछ भी उल्लेख नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा तर्क को इस तथ्य ने आगे पुनः पुष्ट किया है कि उ.प्र. सरकार ने यह बताते हुए कि इसके परिणामस्वरूप सरकार के राजस्व में कमी आई फरवरी 2020 में आदेश को निरस्त कर दिया था। इसके अलावा, सीआईसी शुल्क को खारिज करने के सम्बंध में माननीय उच्च न्यायालय के आदेश (26 सितम्बर 2003) के सम्बंध में यह कहना है कि पालिसी एंड प्रोसीजर फॉर इंस्टिट्यूशनल प्रॉपर्टी मैनेजमेंट द्वारा सीआईएस शुल्कों की पुनः मार्च 2009 में शुरूआत की गयी थी।

शुल्क लगाए बिना भूखण्डों का हस्तान्तरण

5.3.9.2 योजना (ओईएस–2008) विवरणिका की धारा 11 के अनुसार, आवंटी पूरे भूखण्ड को नोएडा की पूर्व अनुमति के बाद स्थानांतरित कर सकता है, इस शर्त के अधीन कि भूखण्ड को कार्यशील घोषित किया गया हो। हस्तांतरण शुल्क भूखण्ड के हस्तांतरण के समय आवंटन की प्रचलित दर का 10 प्रतिशत है। बाद में कार्यशील होने की शर्त को पालिसी एंड प्रोसीजर फॉर इंस्टिट्यूशनल प्रॉपर्टी मैनेजमेंट (2009) द्वारा वापस ले लिया गया। इस प्रकार हस्तान्तरण शुल्क के भुगतान के बाद हस्तान्तरण के प्रकरण में केवल अनुमति की आवश्यकता थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि एक आवंटी (मैसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड) ने अंश खरीद समझौते[14] के माध्यम से नोएडा से बिना किसी अनुमति के ₹ 44.81 करोड़ की कुल बिक्री प्रतिफल के लिए मैसर्स कॉस्मिक कंस्ट्रक्शन लिमिटेड को अपने भूखण्ड को हस्तांतरित कर दिया (अप्रैल 2013)।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि यह प्रकरण नोएडा के संज्ञान में था तब भी इसने ₹ 4.48 करोड़ के हस्तान्तरण शुल्क की मांग नहीं की। इससे नोएडा को ₹ 4.48 करोड़ की हानि हुई और नोएडा की इस कार्यवाही के कारण सरकारी खजाने को

[14] समझौता आगे कुल सहमत प्रतिफल के भुगतान नहीं होने के आधार पर आवंटी द्वारा (समझौते के तिथि से लगभग तीन वर्ष उपरांत) रद्द कर दिया गया (25 फरवरी 2016)।

₹ 2.24 करोड़[15] के स्टाम्प शुल्क की हानि हुयी। इसके अलावा, विवरणिका की शर्तों के उल्लंघन के बावजूद, आवंटन निरस्त नहीं किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि, इसने भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति नहीं दी थी और नोएडा के अभिलेखों में, भूखण्ड अभी भी आवंटी के नाम पर है।

उत्तर स्वीकार नहीं है क्योंकि नोएडा के अभिलेखों से यह अच्छी तरह से प्रमाणित होता है कि भूखण्ड को 16 अप्रैल 2013 को ₹ 44.81 करोड़ के प्रतिफल के लिए हस्तांतरित किया गया था और इस प्रकार तदनुसार हस्तान्तरण शुल्क वसूला जाना था।

नोएडा की निष्क्रियता के कारण सरकारी खजाने को क्षति

5.3.9.3 उ.प्र. सरकार की अधिसूचना (जनवरी 2005, दिसम्बर 2005 और अगस्त 2009) के अनुसार, आईटी/आईटीईएस और शैक्षिक संस्थानों के प्रयोजन के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि के पट्टा विलेख को स्टाम्प ड्यूटी के भुगतान से छूट दी गई थी। ऐसे प्रकरणों में पट्टा विलेख के निष्पादन और भूमि को सौंपने से पहले आवंटी से स्टाम्प ड्यूटी के सम्बंध में एक बैंक गारंटी प्राप्त करना था। इसके अलावा, उ.प्र. सरकार की अधिसूचना (अक्टूबर 2009) के धारा 3 के प्रावधानों के अनुसार, यदि आईटी/आईटीईएस भूखण्डों का आवंटी, आवंटन के 42 माह की अवधि के भीतर नोएडा द्वारा अनुमोदित भवन योजना प्राप्त करने में या कब्जा प्राप्त करने के सात वर्ष के अन्दर निर्माण पूर्ण करने में, विफल रहता है तो जमा की गई बैंक गारण्टी को खंडित करके इस प्रकार छूट दी गयी स्टाम्प ड्यूटी को ब्याज सहित सम्बंधित एजेंसी के माध्यम से सरकारी लेखों में जमा करना होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि दो प्रकरणों में उपर्युक्त प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया जैसा **तालिका 5.3.3** में दिया गया है:

तालिका 5.3.3: स्टाम्प ड्यूटी की छूट के प्रावधानों का पालन न करने के कारण राजस्व की हानि

विवरण	आवंटियों का विवरण	
	मैसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	मैसर्स केआरएन एजुकेशन प्राइवेट लिमिटेड
भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	20,002.40	20,340
भूखण्ड का प्रयोजन	आईटी/आईटीईएस	स्कूल
भूखण्ड का मूल्य (₹ करोड़ में)	9.80	18.15
बैंक गारंटी (बीजी) की आवश्यक राशि (₹ करोड़ में)	1.09	1.16
आवंटन की तिथि	28.03.2008	29.12.2010
आवंटी द्वारा कुल क्षेत्र के वास्तविक कब्जे की तिथि	13.06.2011	12.01.2011
100 प्रतिशत निर्माण पूरा होने की निर्धारित तिथि	13.06.2018 (कब्जे के सात साल के अन्दर)	12.01. 2014 (विवरणिका के अनुसार, कब्जे के तीन वर्ष के अन्दर)
100 फीसदी निर्माण पूरा होने की वास्तविक तिथि	पूर्ण नहीं (मार्च 2020 तक)	सितंबर 2014 (आठ माह देरी से)
बीजी प्राप्त करने की निर्धारित तिथि	13.06.2011 (कब्जे की तिथि से)	12.01.2011
बीजी प्राप्त की वास्तविक तिथि	15.09.2014 (तीन वर्ष से अधिक की देरी से)	07.01.2011

[15] ₹ 44.81 करोड़ का 5 प्रतिशत।

विवरण	आवंटियों का विवरण	
	मैसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	मैसर्स केआरएन एजुकेशन प्राइवेट लिमिटेड
बीजी की वैधता (अब तक)	14.03.2018	07.06.2016
बीजी की वैद्यता की निर्धारित तिथि (अर्थात 100 प्रतिशत पूर्ण की निर्धारित तिथि)	13.06.2018	12.01. 2014
क्या बीजी का नकदीकरण हुआ	नहीं	नहीं

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

उपर्युक्त से, यह स्पष्ट है कि, एक प्रकरण में बीजी को तीन वर्ष की देरी से प्राप्त किया गया और दोनों ही प्रकरणों में परियोजनाओं के निर्धारित समय में पूरा नहीं होने के बावजूद बीजी का नकदीकरण नहीं किया गया। इससे सरकार को ₹ 4.84 करोड़[16] के राजस्व की हानि हुई है।

अपने उत्तर में, मैसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में, नोएडा ने (अगस्त 2020) स्वीकार किया कि गलती के कारण बीजी को पट्टा विलेख के समय नहीं लिया गया था। आगे, कालातीत बीजी के लिए नियमानुसार कार्यवाही विचाराधीन है। मैसर्स केआरएन एजुकेसन प्राइवेट लिमिटेड के सम्बंध में, नोएडा ने बताया (अक्टूबर 2020) कि सितम्बर 2014 में निर्धारित अवधि के अन्दर आवंटी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया था।

मैसर्स केआरएन एजुकेसन प्राइवेट लिमिटेड के सम्बंध में उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योकिं योजना विवरणिका स्पष्ट रूप से बताती है कि आवंटी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र पट्टा विलेख की तिथि से तीन वर्ष की अवधि के अन्दर जनवरी 2014 (अर्थात जनवरी 2011 से तीन वर्ष) तक प्राप्त किया जाना था। हालाँकि, पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार पूर्णता की अवधि सात वर्ष प्रदान की गई थी। इस प्रकार पट्टा विलेख की शर्तें विवरणिका की शर्तों के विपरीत थी। मैसर्स सूर्या ज्योति प्राइवेट लिमिटेड के सम्बंध में, नोएडा ने प्रक्रिया में चूक को स्वीकार किया लेकिन इस सम्बंध में कोई कार्यवाही नहीं की। उपर्युक्त प्रकरणों में इस संबंध में उत्तरदायित्व तय करने की आवश्यकता है।

मानचित्र/लेआउट सम्बंधी विसंगतियाँ

5.3.10 संस्थागत विंग द्वारा आवंटन के बाद, भूमि का कब्जा संबंधित वर्क सर्कल जिसके अधिकार क्षेत्र में भूखण्ड आता है द्वारा आवंटी को सौंप दिया जाता है। अधिग्रहित भूमि पर विकास कार्य भी वर्क्स सर्कल को सौंपा जाता है। योजना विंग साइट योजना तैयार करता है जिसके आधार पर भूखण्डों का सीमांकन किया जाता है। योजना विभाग प्रत्येक भूखण्ड का लेआउट प्लान/मानचित्र को अनुमोदन भी देता है और यह सुनिश्चित करता है कि निर्माण प्रचलित बिल्डिंग बाय–लॉज़ के अनुसार किया जा रहा है। इस प्रक्रिया में पाई गई विसंगतियों पर नीचे चर्चा की गई हैः

5.3.10.1 *अर्जन/कब्जे के बिना आवंटन*

लेखापरीक्षा ने देखा कि तीन प्रकरणों में नोएडा ने भूमि के अर्जन या उसके कब्जे के बिना भूखण्डों को आवंटित किया जैसा कि **तालिका 5.3.4** में विस्तृत है।

[16] ₹ 2.25 करोड़ स्टाम्प ड्यूटी बीजी के रूप में और ₹ 2.59 करोड़ ब्याज के रूप में क्रमशः 10 वर्षो और तीन वर्षो के लिए 18 प्रतिशत की दर से।

तालिका 5.3.4: अर्जन/कब्जे के बिना भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि

तीन प्रकरणों में नोएडा ने भूखण्डों के अर्जन/कब्जा को सुनिश्चित किए बिना आवंटन किया जिससे ₹ 282.51 करोड़ की हानि हुई।

विवरण	आवंटियों के नाम		
	वी0सी0 इन्फ्राकॉन	मैसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	मैसर्स जैम विज़न टेक प्राइवेट लिमिटेड
भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	1,20,000	20,002.40	20,000
आवंटन की तिथि	07.06.2011	28.03.2008	28.03.2008
पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	10.08.2011	27.06.2008	31.07.2015 साइट योजना बदल दी गई थी और आवंटी को एक दूसरा भूखण्ड आवंटित किया गया था क्योंकि उक्त भूखण्ड अतिक्रमित था
आंशिक क्षेत्रफल के वास्तविक कब्जे की तिथि	30.08.2011	नवम्बर 2008	
आवंटन के समय नोएडा के पास भूमि का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	38070	15000	
शेष भूमि का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	81930	5,002.40	
शेष भूमि को सौंपने की तिथि	आज तक (अक्टूबर 2020) हस्तांतरित नहीं हुआ	13.06.2011	31.07.2015
आंशिक/गैर हस्तांतरण के कारण	नोएडा द्वारा पूरी तरह से अर्जन नहीं हुआ		अतिक्रमण
क्या शून्य अवधि[17] की अनुमति थी	नहीं, क्योंकि पूर्ण भूमि आज तक हस्तांतरित नहीं हुई	हाँ	हाँ
शून्य अवधि की अनुमति के कारण हुई हानि (₹ करोड़ में)	-	2.24 (₹ 1.04 करोड़ ब्याज सहित)[18]	24.03
वास्तविक कब्जे के समय पर दर तथा आवंटनके समय पर भूमि दर में अंतर के कारण हानि (₹ करोड़ में)	₹ 240.60[19] (2017–18 में प्रचलित दर के आधार पर)	1.20[20]	14.44
कुल हानि (₹ करोड़ में)	**240.60**	**3.44**	**38.47**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

उपर्युक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि, नोएडा ने अर्जन/कब्जे को सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों का आवंटन किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 282.51 करोड़ की हानि हुई ।

अपने उत्तर में, नोएडा ने (अक्टूबर 2020) लेखापरीक्षा प्रेक्षण को स्वीकार किया और बताया कि भविष्य में, आवंटन केवल पूरी तरह से अर्जित भूमि के होंगे जहां प्राधिकरण का कब्जा हो।

---

[17] शून्य अवधि में आवंटियों को, उस अवधि जिसमें कब्जा नहीं दिया जाता है के लिए ब्याज माफी की सुविधा दी जाती है और दिए गए शून्य अवधि से किस्तों की अवधि बढ़ जाती है।

[18] {(प्रीमियम धनराशि ₹ 7.64 करोड़ * 32 माह * 11 प्रतिशत)/1,200}।

[19] 1,20,000 वर्ग मीटर *(₹ 36,200 प्रति वर्ग मीटर – ₹ 16,150 प्रति वर्ग मीटर)।

[20] वर्ष 2011–12 में ₹ 7,300 की आवंटन दर मानते हुए।

हालाँकि, नोएडा ने लेखापरीक्षा प्रेक्षण को स्वीकार कर लिया है, फिर भी यह इन आवंटन प्रकरणों में पहले से हुई हानि के बारे में मौन है। इसके अलावा, नोएडा ने उपर्युक्त प्रकरणों में लापरवाही करने वाले अधिकारियों के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की है।

आधिक्य तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) की अनुमति द्वारा अनुचित लाभ

विवरणिका के प्रावधानों के विपरीत में, नोएडा ने 1.5 के बदले 2 का अधिक एफएआर अनुमन्य किया जिससे 16 आवंटियों को ₹ 29.63 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ।

5.3.10.2 ओईएस-III/2008 योजना (11 अक्टूबर 2008 से प्रारम्भ) विवरणिका की धारा 10.1 में प्रावधान है कि, भवन विनियम[21] के प्रचलित प्रावधानों के अनुसार कॉर्पोरेट ऑफिस भूखण्डों के लिए कुल 1.5 एफएआर स्वीकृत था। विवरणिका में आगे यह प्रावधान किया गया था कि कुल अनुमन्य एफएआर को 1.5 से बढ़ाकर 2 करने का प्रस्ताव नोएडा के विचाराधीन है। लेकिन केवल कुल अनुमन्य एफएआर आवंटन की तिथि पर आवंटी को अनुमन्य होगा और एफएआर को बढ़ाने का कोई दावा नोएडा द्वारा बाद में स्वीकार नहीं किया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार द्वारा 1.5 से 2 के एफएआर में परिवर्तन 04 जुलाई 2009 को अधिसूचित किया गया और इसलिए 04 जुलाई 2009 से पहले योजना के अन्तर्गत किए गए आवंटन केवल प्रचलित एफएआर 1.5 के हकदार थे। हालाँकि, विवरणिका की उपर्युक्त शर्तों के उल्लंघन में, नोएडा ने योजना के सभी आवंटियों को उनकी आवंटन की तिथि को बिना ध्यान दिए बढे हुए 2 के एफएआर की अनुमति प्रदान की।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उन 61 प्रकरणों में से, जहाँ मानचित्रों को नोएडा द्वारा अनुमोदित किया गया था, 16 प्रकरणों में आवंटन की तिथि 04 जुलाई 2009 (तिथि जब जीओयूपी द्वारा अनुमन्य एफएआर में बढ़ोतरी की गई) से पहले थी। अतः विवरणिका की शर्तों के अनुसार इन प्रकरणों में केवल 1.5 एफएआर अनुमन्य था। हालाँकि इन प्रकरणों में 2 का विस्तारित एफएआर नोएडा द्वारा दिया गया था। इसके अलावा, इन सभी प्रकरणों में नोएडा ₹ 29.63 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.3.4)*** की क्रय योग्य एफएआर की राशि भारित करने में विफल रहा, जिससे आवंटियों को वित्तीय लाभ पहुंचा।

हालाँकि, उ.प्र. सरकार का अनुमोदन प्राप्त नहीं हुआ था, विवरणिका में बढ़े एफएआर के लिए सूचना सम्मिलित था, जिसे उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित किया जाना था। विवरणिका में इस तरह के सांकेतिक नियम अपरिवर्त वाद के सिद्धांतों के विपरीत हैं और परिणामस्वरूप आवेदकों की ओर से परिकल्पना को जन्म देता हैं। ऐसे प्रकरण में योजना को प्रारम्भ नहीं किया जाना चाहिए या इसे योजना के अधिसूचना की तिथि के अनुसार प्रचलित मानदंडों के अनुसार प्रारम्भ किया जाना चाहिए। इससे यह स्पष्ट है कि नोएडा ने आवंटी को भविष्य का लाभ देय होने से पूर्व दिया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि योजना के लॉन्च के समय (2008) भवन विनियम, 2006 प्रचलित था और कार्यालय उपयोग के लिए 1.5 का एफएआर लागू था। 160 वी बैठक (26 फरवरी 2009) में, नोएडा के बोर्ड ने एफएआर को 1.5 से 2 बढ़ाने के प्रस्ताव को अनुमोदित किया। यह प्रस्तावित बढ़ा हुआ एफएआर उ.प्र. सरकार द्वारा 04 जुलाई 2009 को अनुमोदित किया गया। इस बीच, नोएडा द्वारा यह कहते हुए एक सार्वजनिक नोटिस जारी किया गया (18 नवम्बर 2008) कि "सभी आवंटियों को नोएडा के प्रस्ताव पर उ.प्र. सरकार द्वारा तय किया गया एफएआर मिलेगा" और तदानुसार योजना के सभी आवंटियों को 2 का एफएआर दिया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एफएआर में संशोधन राज्य सरकार के अनुमोदन के बाद ही प्रभावी हो सकता है। नोएडा ने अनियमित रूप से उ.प्र. सरकार के अनुमोदन से पूर्व बढे एफएआर की अनुमति दी थी। यहाँ, नोएडा ने बोर्ड द्वारा अनुमोदन से पूर्व ही बढ़े

[21] नवीन ओखला औद्योगिक विकास क्षेत्र भवन विनियमावली और दिशानिर्देश, 2006।

हुए एफएआर का प्रावधान किया था, जिसके परिणामस्वरूप आवंटियों को ₹ 29.63 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ।

राज्य सरकार के अनुमोदन के बिना नोएडा के लिए आधार बनाने वाले एफएएआर में वृद्धि का ऐसा प्रावधान को, राज्य सरकार द्वारा उचित कार्यवाही के लिए समीक्षा करने की आवश्यकता है।

मानचित्र अनुमोदन शुल्क का अनारोपण

5.3.10.3 भवन विनियमावली 2010 की धारा 5 में प्रावधान किया गया है कि, प्रत्येक व्यक्ति जो औद्योगिक विकास क्षेत्र के अन्तर्गत एक भवन निर्माण करना चाहता है, विनिर्दिष्ट फॉर्म में आवेदन करेगा। इसके अलावा, किसी भी आपत्ति के प्रकरण में, इसके लिए भुगतान किया गया शुल्क आवेदक को वापस नहीं किया जायेगा, लेकिन आवेदक को आपत्ति आदेश की प्राप्ति की तिथि से 60 दिनों की अवधि के अन्दर सभी आपत्तियों का अनुपालन करने के बाद बिना किसी भी अतिरिक्त शुल्क के योजना को फिर से प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाएगी। यदि योजना 60 दिनों के बाद प्रस्तुत की जाती है, नया योजना शुल्क लिया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, आवंटी (मैसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड) ने 19 जनवरी 2009 को भवन योजना प्रस्तुत की थी और 11 फरवरी 2009 को आपत्ति उठाई गई। लेकिन आवंटी साठ दिनों की विनिर्दिष्ट अवधि के अन्दर नोएडा के निर्देशों का पालन करने में विफल रहा और बिना किसी शुल्क के भुगतान के 31 मई 2013 को संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया। नोएडा ने आवेदन पर विचार किया और 18 जून 2013 को पुनः आपत्ति उठाई लेकिन दूसरी बार भी साठ दिनों के अन्दर योजना प्रस्तुत नहीं की गई। यह 31 अक्टूबर 2013 को प्रस्तुत किया गया था। इस प्रकार, नियमानुसार नोएडा को योजना शुल्क दो बार लेना चाहिए था। हालाँकि, नोएडा भवन विनियमावली के प्रावधानों को लागू करने में विफल रहा और शुल्क तथा मलवा प्रभार[22] की राशि ₹ 0.40 करोड़ (1,15,017 वर्गमीटर एफएआर x बिल्डिंग परमिट शुल्क ₹ 17 प्रति वर्गमीटर) वसूल नहीं किया। जिससे यह उस सीमा तक आवंटी को अनुचित लाभ हुआ।

इसी प्रकार, आनंद इंफोएज प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में, आवंटी ने 16 फरवरी 2012 को भवन योजना प्रस्तुत की थी, लेकिन आवेदन पूरी तरह से पूर्ण नहीं था और इसलिए, नोएडा ने 12 मार्च 2012 को योजना को पुनः प्रस्तुत करने के लिए आवंटी को सूचित किया था। लेकिन आवंटी साठ दिनों की विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर नोएडा के निर्देशों का पालन करने में विफल रहा और अक्टूबर 2012 में संशोधित योजना प्रस्तुत की। इस प्रकार, नियमानुसार नोएडा को योजना प्रभार पुनः लगाना चाहिए था। लेकिन, नोएडा भवन विनियमावली के प्रावधानों को लागू करने में विफल रहा और शुल्क तथा मलवा प्रभार की राशि ₹ 0.55 करोड़ (3,20,077.50 वर्गमीटर x ₹ 17) वसूल नहीं किया। यह राशि उस सीमा तक आवंटी को अनुचित लाभ है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि, लेखापरीक्षा आपत्ति पर विचार करते हुए, 08 फरवरी 2019 को उन प्रकरणों में भवन अनुमति शुल्क की जब्ती के सम्बंध में एक कार्यालय आदेश जारी किया गया था, जहां विनिर्दिष्ट अवधि के बाद आपत्तियों का अनुपालन किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि कार्यालय आदेश पूर्वव्यापी प्रभावी नहीं था और नोएडा की उदासीनता के कारण, इसने ₹ 0.95 करोड़ का राजस्व हानि हुयी जिसके लिए कोई जिम्मेदारी तय नहीं की गई।

[22] मलवा निर्माण स्थल पर कूड़ा है।

भुगतान की शर्तों से सम्बंधित विसंगतियाँ

5.3.11 भुगतान की शर्तों से सम्बंधित प्रकरणों में पायी गई कमियों पर यहां चर्चा की जा रही है:

उ.प्र. सरकार की नीति के उल्लंघन में किश्तों में भुगतान की अनुमति देना

5.3.11.1 उ.प्र. सरकार ने राज्य में उद्योगों को प्रोत्साहन देने के लिए यूपी विशेष आर्थिक जोन (सेज) नीति– 2006 की घोषणा की। 1 सितम्बर 2006 को आयोजित 137 वीं बैठक में नोएडा के बोर्ड द्वारा यह नीति अपनाई गई थी और तदानुसार 29 सितम्बर 2006 को नोएडा द्वारा आईटी सेज भूखण्डों के लिए एक योजना प्रारम्भ की थी। यूपी सेज नीति–2006 की धारा 4.2 के अनुसार, पट्टा विलेख से पूर्व नोएडा को भूमि का पूरा प्रीमियम एक बार में प्राप्त करना था। यह प्रावधान 2007 की संशोधित सेज नीति में पुनः दोहराया गया था, जिसमें प्रावधान किया गया कि "भूमि की कुल लागत को पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व लीज प्रीमियम के रूप में अग्रिम वसूल किया जाएगा"।

योजना में आईटी सेज के लिए नोएडा द्वारा कुल नौ भूखण्ड चिन्हित किए गए थे। नोएडा ने 20 आवेदन प्राप्त किये जिनको भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा जाँच की गई और नौ भूखण्डों का आवंटन किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आईटी सेज नीति की उपरोक्त धारा के उल्लंघन में, नोएडा ने पूरी भूमि प्रीमियम अग्रिम में एकत्र नहीं किया और इन नौ भूखण्डों के पट्टाधारकों को आवंटन के समय भूमि प्रीमियम का 30 प्रतिशत जमा करने और 70 प्रतिशत भूमि प्रीमियम अवशेष धनराशि का 11 प्रतिशत ब्याज दर के साथ 16 अर्द्ध–वार्षिक किस्तें (आठ वर्ष) जैसा कि अन्य आवंटन के प्रकरण में अनुमति प्रदान की।

इस प्रकार यूपी सेज नीति–2006 के उल्लंघन में, नोएडा ने विकासकर्ता को अनुचित लाभ प्रदान किया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि, नोएडा ने आईटी सेज भूखण्ड आवंटन की नियम और शर्तों में परिवर्तन के संदर्भ में सरकार को एक प्रस्ताव भेजा था और सरकार ने बताया कि नोएडा स्वयं नियम और शर्तों के लिए निर्णय ले सकता है। इस प्रकार, यह निर्णय सरकार के निर्देशों के अनुसार लिया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह निर्णय उ.प्र. सरकार की नीति के विपरीत लिया गया था।

बकाए के पुनर्निर्धारण पर हानि

5.3.11.2 मंदी के कारण छूट की नीति के संबंध में 6 जनवरी 2009 और 25 अक्टूबर 2009[23] के उ.प्र. सरकार के आदेशों के दृष्टिगत, मैसर्स आनंद इंफोएज प्राइवेट लिमिटेड (आवंटी) ने 16 दिसम्बर 2009 को अपने बकाया के पुनर्निधारण के लिए आवेदन किया जिसे 30 अगस्त 2011 को नोएडा द्वारा स्वीकार कर लिया गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि पुनर्निर्धारण की गणना मूल पट्टा विलेख के अनुरूप नहीं थी। पट्टा प्रलेख की धारा–1 के अनुसार, भुगतान में चूक के लिए आवंटी पर तीन प्रतिशत दण्डात्मक ब्याज लगाया जाना था। इस प्रकार, 14 प्रतिशत (11 प्रतिशत मूल दर और 3 प्रतिशत दण्ड ब्याज) की दर पर ब्याज की गणना अतिदेय धनराशि पर की जानी चाहिए थी। यद्यपि नोएडा ने 11 प्रतिशत की दर से ब्याज की गणना की और आवंटी को ₹ 7.22 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया।

[23] आर्थिक मंदी से निपटने के तरीकों के सम्बंध में।

अग्रेतर, नोएडा ने आवंटी की अतिदेय धनराशि के लिए पुनर्निर्धारण की नीति प्रारम्भ की (31 मई 2013)। पुनर्निधारण की नीति केवल अगले छः माह (28 नवम्बर 2013 तक) वैध थी। इसके अलावा, यह आदेश दिया गया था (20 सितम्बर 2013) कि आवंटी जिन्हें पूर्व में शून्य अवधि की सुविधा प्रदान की जा रही, उन्हें पुनर्निर्धारण सुविधा प्रदान नहीं की जाएगी। इस प्रकार, पुनर्निर्धारण का फायदा सिर्फ उन आवंटियों के लिए लागू थी जिन्हें पूर्व में शून्य अवधि नहीं दिया गया हो।

लेकिन, उपर्युक्त आदेशों के उल्लंघन में, नोएडा ने आवंटी (मैसर्स सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड) को पुनर्निर्धारण की सुविधा प्रदान की (नवम्बर 2014) जबकि उन्हें पूर्व में ही 04 नवम्बर 2008 से 06 जून 2011 की अवधि के लिए शून्य अवधि की सुविधा दी गयी थी। इसके अलावा, पुनर्निर्धारण योजना के अनुसार आवंटी द्वारा कोई राशि जमा नहीं की गई थी। उक्त देयों के पुनर्निर्धारण ने आवंटी को मानचित्र अनुमोदन की सुविधा प्रदान की क्योंकि आवंटी को पुनर्निर्धारण के पश्चात अदेयता प्रमाण पत्र प्रदान किया गया। (जैसा कि 2013 के सीईओ के आदेश के अनुसार बिना अदेयता प्रमाण पत्र के मानचित्र अनुमोदित नहीं किया जाना चाहिए था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि, सीईओ के निर्देशानुसार प्रकरण समिति की जाँच के अधीन है और उचित समय पर जवाब प्रस्तुत किया जाएगा। हालाँकि नोएडा द्वारा कोई अग्रेतर उत्तर अब तक (मार्च 2021) प्रस्तुत नहीं किया गया।

निष्कर्ष

संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन करने का उद्देश्य, किसी भी भूमि/भवन या उसके हिस्से का उपयोग समाज की भलाई के लिए परीक्षण, अनुसंधान, प्रदर्शन आदि जैसी गतिविधियों को करने के लिए किया गया था और इसमें शैक्षणिक संस्थान शामिल हैं। हालाँकि, संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत किए गए आवंटन प्रारम्भ से ही अमान्य थे।

किए गए वास्तविक आवंटनों की जाँच में, जिसका एक महत्वपूर्ण प्रतिशत 2008–09 से 2010–11 तक की तीन वर्षों की अवधि में था, भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा नियमों और आदेशों के गंभीर उल्लंघन और गलत बयानी, जानबूझकर तथ्यों को छुपाने का पता चला। इसने कई प्रकरणों में पूरी तरह से अयोग्य संस्थाओं को आवंटन की संस्तुति की। संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत प्राइवेट कार्यालयों/कॉर्पोरेट कार्यालयों जैसे वाणिज्यिक श्रेणी की संस्थाओं को आवंटन करके इसे और बढ़ा दिया गया था। इन श्रेणियों के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन मूल्य में अंतर के कारण, नोएडा को काफी हानि हुई। अनुवर्ती चरण में, आवंटन उपरांत, मानचित्रों का अनुमोदन और भुगतान से सम्बंधित प्रकरण में, नोएडा के सम्बंधित प्रभागों ने शर्तों के साथ साथ नियमों के उल्लंघन में अनुचित पक्षपात किया।

आज की तिथि में, लेखापरीक्षा अवधि के दौरान, किए गए संस्थागत आवंटनों का केवल आठ प्रतिशत कार्यशील हैं तथा श्रेणी के अन्तर्गत आवंटनों के प्राथमिक प्रयोजन को विफल करते हुए बड़ी संख्या में भूखण्डों का हस्तान्तरण का होना, पाया गया है।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
15	अस्पष्ट परिभाषाओं के गलत अर्थ लगाने/दुरुपयोग से बचने के लिए सरकार को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत अनुमन्य गतिविधियों को स्पष्ट रूप से परिभाषित करना चाहिए।	सहमत।
16	नोएडा को अधिकारियों विशेष रूप से भूखण्ड आवंटन समिति के उन सदस्यों के विरूद्ध कठोर कार्यवाही करने पर विचार करना चाहिए, जिन्होंने कई प्रकरणों में महत्वपूर्ण तथ्यों को छुपाया, मिथ्या कथन किया और दबा दिया, जिससे पूरी तरह से अयोग्य संस्थाओं को भूखण्डों के आवंटन के लिए सक्षम कर दिया।	सैद्धांतिक रूप में सहमत। सरकार ने बताया कि नोएडा से तथ्यात्मक रिपोर्ट प्राप्त करने के बाद, यदि कोई अपराध या कदाचार पाया गया, तो वह जाँच करेगी और आवश्यक कार्यवाही करेगी।

अध्याय–V (5.3)
फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

5.3 संस्थागत परिसम्पत्तियों का आवंटन

फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन

प्रस्तावना

5.3.12 उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने नोएडा (कृषि उपयोग परिक्षेत्र) क्षेत्र विनियम 1991 में अधिसूचित किया (2 जनवरी 1992) जिसमें नोएडा के लिए फार्महाउस की अवधारणा को औपचारिक रूप से परिभाषित किया गया था। इसमें प्रावधानित है कि फार्म हाउस का अर्थ नोएडा द्वारा कृषि उपयोग के लिए सीमांकित क्षेत्र में भूमि के एक भूखण्ड से है।

क्षेत्रीय योजना–2021 परिक्षेत्रीय विनयमों ने नियंत्रित/विकासशील/विनियमित क्षेत्रों[1] के अन्तर्गत कृषि (ग्रामीण) क्षेत्र के *आबादी* (आबादी) क्षेत्र के बाहर फार्म हाउसों की स्थापना की अनुमति दी। इस संदर्भ में उप क्षेत्रीय योजना–2021 में प्रावधान है कि नियंत्रित/विकास क्षेत्र में सभी गतिविधियों की अनुमति को अधिसूचित महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमों के प्रावधानों के अनुसार दी जाएगी। नोएडा महायोजना 2021 में कृषि उपयोग के अन्तर्गत अनुमत गतिविधियों में डेयरी फार्म, फार्म हाउस, मिल्क चिलिंग सेंटर, प्राइमरी स्कूल, बाग, वायरलेस केन्द्र, प्लांट नर्सरी, वन एवं ग्रामीण केंद्र थे। इस प्रकार, योजना संरचना के पदानुक्रम में कृषि क्षेत्र में उपरोक्त गतिविधियों की अनुमति दी गयी जिनमें फार्म हाउस शामिल थे और जिन्हें आबादी क्षेत्रों से बाहर निष्पादित किया जाना था।

नोएडा ने अपनी 157वीं बोर्ड बैठक (23 दिसम्बर 2008) में निम्नलिखित औचित्य के आधार पर फार्म हाउस विकसित करने के प्रस्ताव को मंजूरी दी:

- नोएडा और उ.प्र. सरकार ने, पर्यावरणीय पहलू को ध्यान में रखते हुए, स्वीकृत महायोजना 2021 में यमुना और हिंडन नदियों के तटबंध से सटी हुई भूमि को कृषि क्षेत्रों के रूप में अनुमोदित किया था। निकटवर्ती नियोजित एवं विकसित क्षेत्रों के होने के कारण कृषि भूमि के मूल्य निरंतर बढ़ते जा रहे थे तथा अनाधिकृत निर्माणकर्ता कृषि भूमि का व्यापार कर रहे थे। ऐसे विकासकर्ताओं का उद्देश्य कृषि गतिविधियों को कार्यान्वित करना नहीं था बल्कि अनाधिकृत कॉलोनियों को बढ़ावा देना और निम्न आय वर्ग के लोगों को बेचने के लिए छोटे भूखण्डों को चिन्हित करना था।
- जब तक इस क्षेत्र का सुनियोजित विकास नहीं होता, कृषि क्षेत्र में अनाधिकृत निर्माण की संभावना है।

योजना का कार्यान्वयन

5.3.13 लेखापरीक्षा में आच्छादित अवधि (2005–2018) के दौरान नोएडा ने फार्म हाउस भूखण्ड के आवंटन के लिए दो ओपन एंडेड योजनाएं (ओईएस) प्रारम्भ की थीं जिनमें 157 आवंटन किये गये थे जिसका विवरण **तालिका 5.3.5** में दिया गया है:

तालिका 5.3.5: फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के लिए ओईएस

क्रं0सं0	योजना का नाम	अवधि	आवेदकों की संख्या	आवंटियों की संख्या	क्षेत्र (वर्ग मीटर)
1.	ओईएस–V (2008–09)	19 जनवरी 2009 से 12 अप्रैल 2010	190	102	11,94,114
2.	ओईएस 2010	15 सितम्बर 2010 से 03 मई 2011	115	55	6,43,226
		योग	**305**	**157**	**18,37,340**

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गई सूचना

[1] नोएडा के सम्बंध में उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित क्षेत्रों को दर्शाता है।

नोएडा ने आवेदनों की जाँच तथा साक्षात्कार के बाद आवंटन के लिए भूखण्ड आवंटन समिति[2] का गठन किया।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.3.14 लेखापरीक्षा ने वर्ष 2005–18 की अवधि के दौरान फार्म हाउस भूखण्डों की योजना, विकास और आवंटन की प्रक्रिया का मूल्यांकन किया है। 157 आवंटनों में से, 54 आवंटनों को यादृच्छक पद्धति (रैंडम सैम्पलिंग) का उपयोग करते हुए लेखापरीक्षा जाँच के लिए चयनित किया गया। लेखापरीक्षा परिणामों की चर्चा आगे के प्रस्तरों में की गयी है तथा निम्नलिखित अनुभागों में व्यवस्थित किया गया है:

- योजना में कमियाँ; (प्रस्तर 5.3.15 से 5.3.15.6 में वर्णित है)
- फार्म हाउस भूखण्ड के आवंटन में स्पष्ट उल्लंघन; (प्रस्तर 5.3.16 में वर्णित है)
- मिथ्याप्रस्तुति, अनेक आवेदन और भूखण्ड की अनुपलब्धता के बिना आवंटन के प्रकरण (प्रस्तर 5.3.17 से 5.3.17.3 में वर्णित है) तथा;
- भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा मनमाना आवंटन (प्रस्तर 5.3.18 से 5.3.18.3 में वर्णित है)

योजना में कमियाँ

5.3.15 लेखापरीक्षा द्वारा फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन हेतु योजना दिशानिर्देशों की प्रक्रिया तथा योजना का ढांचा तैयार करने में कमियों को पाया गया है। इसकी चर्चा आगे के प्रस्तरों में की गयी है।

महायोजना के तहत अनुमन्य गतिविधियों के उल्लंघन में योजना

भू उपयोग क्षेत्रीय योजना, 2021 और महायोजना में अनुमन्य उपयोग के आधार पर होना चाहिये जिसका नोएडा ने उल्लंघन किया। क्षेत्रीय योजना 2021 में *आबादी* क्षेत्र से बाहर फार्म हाउस की स्थापना का प्रावधान है जिसका इस प्रकरण में पालन नहीं किया गया।

5.3.15.1 नोएडा (योजना तैयार करना और उसे अंतिम रूप देना) विनियमावली, 1991 (योजना विनियम 1991) में प्रावधान है कि *'कृषि उपयोग' का अर्थ खेती, बागवानी, सुअर–पालन, मत्स्य पालन, मुर्गी पालन, रेशम उत्पादन और सभी वैध उपयोगों के लिए किसी भी भूमि या उसके हिस्से का उपयोग करने से है।* नोएडा महायोजना 2021 में कृषि उपयोग के तहत स्वीकृत गतिविधियों में डेयरी फार्म, फार्म हाउस, मिल्क चिल्लिंग सेंटर, प्राइमरी स्कूल, बाग, वायरलेस सेंटर, प्लांट नर्सरी, वन, रूरल सेंटर शामिल थे। हालाँकि, महायोजना 2021 के तहत अनुमत गतिविधियों के अलावा अतिरिक्त गतिविधियाँ जैसे मोटल, पार्किंग सुविधाएं, सार्वजनिक सुविधाएं और सेवाएं और धार्मिक परिसरों, सेनेटरी लैण्ड फिल और बस यात्री आश्रय को भी योजना में शामिल किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि महायोजना में कृषि उपयोग के लिए चिन्हित भूमि पर फार्म हाउस भूखण्ड आवंटन के अन्तर्गत अनुमत गतिविधियों के अलावा अन्य गतिविधियों जैसे मोटल, ओपन एयर थिएटर, सार्वजनिक सुविधाओं आदि के लिए नोएडा के बोर्ड द्वारा इस योजना को लागू और अनुमोदित किया गया था। नोएडा के पास भूमि पर अनुमत उपयोगों के उल्लंघन करने की कोई शक्तियां नहीं थीं, क्योंकि भूमि का उपयोग क्षेत्रीय योजना 2021 और महायोजना में अनुमत उपयोगों के अनुसार होना चाहिए था। इस प्रसंग में, क्षेत्रीय योजना 2021 में *आबादी* क्षेत्र से बाहर फार्म हाउस की स्थापना का प्रावधान है जिसका इस प्रकरण में पालन नहीं किया गया। लेकिन राष्ट्रीय

[2] ओईएस (2008–09) के लिए भूखण्ड आवंटन समिति में विशेष कार्यकारी अधिकारी, राजस्व अधिकारी, मुख्य विधिक सलाहाकार, वित्त नियंत्रक, वरि. नगर नियोजक, वरि. परियोजना प्रबंधक (आई) और उप महाप्रबंधक (संस्थागत) शामिल है और ओईएस 2010 के लिए भूखण्ड आवंटन समिति में विशेष कार्याधिकारी, प्रशासनिक अधिकारी, मुख्य विधिक सलाहकार, वित्त नियंत्रक, मुख्य वास्तुविद और नगर नियोजक, वरि. परियोजना इंजीनियर (आई) और उप महाप्रबंधक (संस्थागत) शामिल हैं।

राजधानी क्षेत्र नियोजन बोर्ड (*आबादी* क्षेत्र में फार्म हाउस की स्थापना के लिए) या राज्य सरकार से बिना किसी अनुमोदन के नोएडा ने फार्म हाउस की योजना को उन उपयोगों के लिए शुरू किया, जिनकी अनुमति नहीं थी।

योजना[3] में संशोधन (25 अगस्त 2009) करते हुये, वाणिज्यिक उपयोग जैसे मोटल, ओपन एयर थियेटर आदि को हटाया गया। हालाँकि, विवरणिका के अनुसार स्वीमिंग पूल, खेल के मैदान और पार्किंग की सुविधा विकसित करने के लिए भूमि के उपयोग की अनुमति को रहने दिया गया। इसकी अनुमति न तो क्षेत्रीय योजना 2021 में कृषि क्षेत्र उपयोग में थी न ही उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित नोएडा (कृषि उपयोग क्षेत्र) क्षेत्रीय विनियम, 1991 में थी। इस तथ्य पर न तो बोर्ड द्वारा विचार किया गया न ही राज्य सरकार को सूचित किया गया और अनुमत्य गतिविधियों के उल्लंघन में प्रस्ताव को अनुमोदन हेतु भेजा गया। ये गतिविधियाँ कृषि प्रकृति की नहीं थीं, फिर भी कृषि भूमि पर विकसित की जा रही फार्म हाउस योजना में रहने दिया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि नोएडा के बोर्ड ने अपनी 157वीं बैठक (23 दिसम्बर 2008) में, कृषि क्षेत्रों के विकास के लिए एक प्रस्ताव को मंजूरी दी, जिसमें अंतिम उपयोग और विकास मानदण्ड (जैसे एफएआर, भू आच्छादन, भवन की ऊँचाई आदि) का विवरण दिया गया था। नोएडा के प्रस्ताव के आधार पर उ.प्र. सरकार ने भवन नियमावली में जिसमें फार्म हाउसों के मानदण्ड दिये गये थे के संशोधन के प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान (फरवरी 2009) कर दिया। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से योजना के अनुमोदन के लिए कोई कानूनी आवश्यकता नहीं थी। इसके अलावा, स्विमिंग पूल, खेल के मैदान और पार्किंग सुविधाएं जैसी गतिविधियाँ सभी प्रकार की परिसंपत्तियों के लिए प्रासंगिक हैं। सार्वजनिक सूचना में केवल आवंटियों और पारिवारिक/सामाजिक उद्देश्यों के लिए अनुमन्य गतिविधियों की अनुमति दी गई थी और फार्म हाउसों पर किसी भी वणिज्यिक गतिविधियों की अनुमति नहीं थी।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि फार्म हाउस परिसम्पत्तियों के सम्बंध में स्विमिंग पूल, पार्किंग और खेल के मैदान जैसी गतिविधियों को शामिल किया गया था। यद्यपि, वे योजना विनियम, 1991 में कृषि उपयोग की परिभाषा के परिधि से बाहर थे, जो योजना के लोकार्पण के समय लागू थे। स्विमिंग पूल आदि गतिविधियों की शुरूआत ने कृषि उपयोग के लिए भूमि की आंतरिक प्रकृति को काफी हद तक बदल दिया है। नोएडा ने किसानों से कृषि भूमि का अर्जन किया है और कृषि उपयोग की आड़ में विलासिता के गतिविधियों को बढ़ावा दिया है। उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित भवन नियमावली संशोधन नोएडा के इशारों पर था और कुछ गतिविधियों (जैसे मोटल) को उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बाद नोएडा द्वारा ही रद्द कर दिया गया था। इसके अलावा फार्म हाउस भूखण्ड *आबादी* क्षेत्रों के बाहर नहीं थे और परिणामस्वरूप क्षेत्रीय योजना–2021 का उल्लंघन हुआ।

हालाँकि, 9 अक्टूबर 2020 को आयोजित एग्ज़िट कांफ्रेंस में, सरकार ने नोएडा को वास्तविक उपयोगों की जाँच करने और वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए फार्म हाउस का उपयोग करने वालों के विरूद्ध कार्यवाही करने का निर्देश दिया। सरकार ने आगे कहा कि इस भू उपयोग में फार्म हाउस की अनुमति को मुख्य शहर एवं राज्य नियोजक के परामर्श से परीक्षण किया जाएगा।

इस प्रकार, नोएडा ने महायोजना के अन्तर्गत अनुमोदित गतिविधियों के उल्लंघन करते हुए फार्म हाउसों की गतिविधियों की अनुमति दी जो इसके अधिकार से परे हैं।

[3] बोर्ड द्वारा अपने 164वीं बैठक दिनांक 22.09.2009 में इस संशोधन को *कार्योत्तर* अनुमोदन दिया गया।

उ.प्र. सरकार के अनुमोदन और विश्वसनीय औचित्य के बिना योजना

उ.प्र. सरकार के अनुमोदन और विश्वसनीय औचित्य के बिना योजना जल्दबाजी में शुरू की गई थी।

5.3.15.2 योजना विनियम, 1991 के अनुसार, नोएडा मौजूदा और प्रस्तावित भूमि उपयोगों को दिखाने के लिए औद्योगिक विकास क्षेत्र के लिए मसौदा योजना तैयार करेगा और 30 दिनों के अन्दर आपत्तियों और सुझावों के लिए व्यापक रूप से प्रसारित सार्वजनिक सूचना जारी करेगा।

यद्यपि नोएडा के सीईओ ने प्रस्तावित उपयोगों के संबंध में जनता से सुझाव प्राप्त करने के प्रस्ताव पर अनुमोदन दिया (2 जनवरी 2009) था लेकिन लेखापरीक्षा ने पाया कि, सीईओ द्वारा (28 नवम्बर 2008) सुझाव/आपत्ति प्राप्त करने के लिए समय सीमा को 30 दिनों से घटाकर 15 कर दी गई जो कि नियोजन विनियम, 1991 का उल्लंघन है।

इसके अलावा, इस योजना को कृषि भूमि पर अतिक्रमण का हवाला देते हुए आरम्भ किया गया था, लेकिन अतिक्रमित भूमि का विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया था। इसके अलावा, अवैध निर्माणों के विरूद्ध कार्यवाही करने के लिए नोएडा की अंतर्निहित शक्ति को देखते हुए भी यह तर्क स्वीकार्य नहीं था।

योजना विवरणिका की शर्तों के अनुसार भू आच्छादन, तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) और भवन की ऊँचाई क्रमशः 10 प्रतिशत (अधिकतम 1000 वर्गमीटर), 0.15 और 7.50 मीटर स्वीकृत थी। इन विशिष्टियों को नोएडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया (23 दिसम्बर 2008) था और इसका अनुमोदन उ.प्र. सरकार से मांगा गया। फिर भी उक्त विशिष्टियों के उ.प्र. सरकार से अनुमोदन लंबित रहते हुये ही योजना का आरम्भ (19 जनवरी 2009) कर दिया गया। लेखापरीक्षा ने पाया कि इस योजना आरम्भ के पश्चात 158वीं बोर्ड मीटिंग (20 जनवरी 2009) में फार्म हाउसों की अधिकतम अनुमन्य ऊँचाई 7.5 से बढ़ाकर 11 मीटर कर दी गयी। उ.प्र. सरकार द्वारा 28 फरवरी 2009 को नोएडा भवन (द्वितीय संशोधन) नियमावली 2009 जारी किया गया जिसमें भवन की ऊँचाई 7.50 मीटर अनुमन्य थी। इस प्रकार प्रारम्भिक प्रस्ताव उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बिना था और योजना शर्तों को संशोधन अनुमन्य मानदण्डों का उल्लंघन करता है।

इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि राज्य सरकार के अनुमोदन और विश्वसनीय औचित्य के बिना योजना जल्दबाजी में शुरू की गई थी। यह योजना अतिक्रमण के विवरणों, न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र के आकार को निर्दिष्ट किए बिना और विकास मानदण्ड से सम्बंधित उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बिना और सुझाव/आपत्तियाँ आमंत्रित करने के लिए सार्वजनिक सूचना के दिनों में कमी करते हुए आरम्भ की गयी थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि बोर्ड ने सुझाव/आपत्तियाँ प्राप्त करने के लिए अनुमन्य समय को 30 दिनों से घटाकर 15 दिन कर दिया था और बाद में इसके लिए उ.प्र. सरकार की स्वीकृति अधिसूचना (18 फरवरी 2010) के द्वारा प्राप्त हुई थी। अनाधिकृत बस्तियों के निर्माण और प्राधिकरण की भूमि के अतिक्रमण को रोकने के लिए नियोजित भूमि विकास व्यावहारिक विकल्प था। एफएआर और भू आच्छादन को उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित भवन विनियमों के अनुसार रखा गया था तथा भवन की ऊँचाई 10 मीटर तक बढ़ा दी गई थी। भवन की ऊँचाई 7.5 मीटर से बढ़ाकर 10 मीटर करने के परिणामस्वरूप आवंटियों को भू आच्छादन का कोई अतिरिक्त लाभ प्राप्त नहीं हुआ है और इस प्रकरण का कोई वित्तीय प्रभाव नहीं पड़ा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि सरकार ने योजना विनियम, 1991 में संशोधन को अनुमोदित (फरवरी 2010) किया था जिसके द्वारा उक्त समय अवधि को 30 दिन से घटाकर 15 दिन कर दिया गया और यह उत्तरव्यापी रूप से लागू था। इसलिए, बोर्ड के संकल्प (नवम्बर 2008) के समय, नोएडा विनियम, 1991 लागू था जो सार्वजनिक सुझाव प्राप्त करने के लिए 30 दिन का समय प्रदान करते थे। इसलिए, नवम्बर 2008 में बोर्ड का निर्णय लागू विनियमों के संदर्भ में असंवैधानिक था। यह तथ्य कि नोएडा ने भवन विनियमों के प्रावधानों के अधिक्रमण में अनुमत ऊँचाई को 7.5 मीटर से बढ़ाकर 11 मीटर तक कर दिया है, लागू वैधानिक प्रावधानों के लिए अपर्याप्त सम्मान को दर्शाता है।

संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत योजना के गलत वर्गीकरण के कारण हानि

आवासीय श्रेणी के स्थान पर संस्थागत श्रेणी में योजना का गलत वर्गीकरण नोएडा को नुकसान का कारण बनता है।

5.3.15.3 नोएडा योजना विनियम, 1991 के अनुसार "संस्थागत उपयोग" का तात्पर्य समाज के सुधार के लिए परीक्षण, शोध, प्रदर्शन आदि जैसे क्रियाकलापों को करने के लिए किसी भूमि/भवन या उसके भाग के उपयोग से है और इसमें शिक्षण संस्थाएं भी सम्मिलित है। "आवासीय उपयोग" का तात्पर्य किसी भूमि या भवन या उसके भाग का मानव आवास के लिए और आवासीय उपयोगों के आनुषांगिक ऐसे उपयोगों से है। तथापि, 158वीं बोर्ड की बैठक (20 जनवरी 2009) में नोएडा के बोर्ड ने संस्थागत श्रेणी में प्रचलित नियमों और शर्तों के आधार पर फार्म हाउस भूखण्ड आवंटन योजना के निर्माण को अनुमोदित किया और संस्थागत प्रभाग द्वारा इसका निष्पादन भी किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना के अनुसार अनुमत उपयोग (संशोधित) एकल आवास इकाई, स्टाफ/सर्वेंट क्वार्टर, गार्ड रूम, स्विमिंग पूल, डेयरी फार्मिंग/पोल्ट्री फार्म, बाग, पार्क और खेल के मैदान, पार्किंग सुविधा और प्लांट नर्सरी के लिए था। यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि सभी गतिविधियाँ एवं सुविधायें आवासीय उपयोगों के समान थीं और इसको संस्थागत श्रेणी में आरम्भ नहीं किया जाना चाहिए था। इसके अतिरिक्त, आस–पास के अन्य विकास प्राधिकरण में फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन की तुलना करने पर लेखापरीक्षा ने देखा कि दिल्ली विकास प्राधिकरण (डीडीए) ने फार्म हाउसों को निम्न घनत्व आवासीय क्षेत्र (एलडीआरए) के रूप में आवासीय श्रेणी के अन्तर्गत वर्गीकृत किया है। हालाँकि इस योजना ने संस्थागत श्रेणी की गतिविधियों को बढ़ावा नहीं दिया जैसे कि ऊपर चर्चा की गयी है, फिर भी इसे संस्थागत श्रेणी के तहत आवंटन में स्थायी दरों (बोली आधारित दरों के स्थान पर) का लाभ और विवेकाधीन आवंटन हेतु प्रमोचन किया गया। जानबूझकर गलत वर्गीकरण कर के आवंटियों को कम दर[4] अनुमन्य करने के कारण अनुचित लाभ प्रदान किया गया और नोएडा को हानि हुई (**प्रस्तर 5.3.15.5** में विस्तृत रूप से वर्णित)।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि नोएडा महायोजना में फार्म हाउसों को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत कभी नहीं रखा गया था। फार्म हाउस कृषि भू उपयोग के तहत एक अनुमत गतिविधि थी लेकिन इसे संस्थागत या आवासीय उपयोग के रूप में वर्गीकृत नहीं किया गया था। योजना को संस्थागत श्रेणी के तहत अनुमोदित नहीं किया गया था। यह योजना केवल संस्थागत प्रभाग द्वारा प्रशासनिक उद्देश्यों के लिए संचालित की गई थी। फार्म हाउस योजना के तहत अधिकांश गतिविधियाँ आवासीय भूखण्डों/भवनों की योजना में अनुमानित नहीं थीं। यदि फार्म हाउसों की योजना आवासीय योजना के अन्तर्गत की जाती है तो इसके आधार पर भू आच्छादन और एफएआर का प्रावधान किया जाता जिससे कृषि भू उपयोग क्षेत्र के लिए हरित और खुली भूमि विकसित करने की अवधारणा समाप्त हो जाती।

यद्यपि, नोएडा ने अपने उत्तर में बताया है कि फार्म हाउस को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत वर्गीकृत नहीं किया जाना था फिर भी बोर्ड ने ही संस्थागत श्रेणी में प्रचलित नियमों और शर्तों के आधार पर फार्म हाउस भूखण्ड आवंटन योजना के निर्माण को अनुमोदन किया। प्राधिकरण के संस्थागत प्रभाग द्वारा इसका निष्पादन भी किया गया था। इस गलत वर्गीकरण से नोएडा ने अपने वित्तीय हितों की कीमत पर आवंटन दरों को कम रखा जैसा कि **प्रस्तर 5.3.15.5** में चर्चा की गई है।

नियत प्रक्रिया के पालन के बिना योजना का आरंभ

5.3.15.4 केंद्रीय सतर्कता आयोग (सीवीसी) के दिशानिर्देश (नवम्बर 2002) निविदा आधारित निर्दिष्ट कार्य के लिए टेण्डर आमंत्रित करने के बाद सलाहकार की नियुक्ति करने के बारे में बताते हैं। यद्यपि, योजना के शुभारंभ के लिए घटनाओं की श्रृंखला के

[4] आवासीय के अन्तर्गत निम्नतम श्रेणी के लिए ₹ 14,400 प्रति वर्गमीटर के मुकाबले फार्म हाउस भूखण्ड के लिए दरें ₹ 3,100 प्रति वर्गमीटर थीं।

नामांकन के आधार पर सलाहकार की नियुक्ति और उ.प्र. सरकार से वैधानिक अनुमोदन प्राप्त किये बिना एक दिन में योजना की अंतिम रूप दिये जाने से प्रतीत होता है कि योजना को जल्दबाजी में शुरू किया गया था।

विश्लेषण पर लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना की रूपरेखा और इसके नियमों और शर्तों के निष्पादन के कार्य को नामांकन के आधार पर यूपिको को 12 जनवरी 2009 को प्रदान किया गया था। सलाहकार ने भी अपना प्रतिवेदन अगले ही दिन अर्थात 13 जनवरी 2009 को प्रस्तुत कर दिया। बोर्ड द्वारा गठित एक विशेष समिति ने प्रतिवेदन पर विचार किया और बोर्ड की स्वीकृति के आधार पर उ.प्र. सरकार या राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के मानदण्डों और अनुमन्य उपयोग का अनुमोदन के बिना योजना को 19 जनवरी 2009 से आरम्भ किया जोकि अत्यधिक अनियमित था।

इस प्रकार, निविदा आमंत्रित किए बिना सलाहकार की नियुक्ति की पूरी प्रक्रिया और उ.प्र. सरकार और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से वैधानिक अनुमोदन प्राप्त किये बिना एक दिन में योजना को अंतिम रूप दिये जाने से यह प्रतीत होता है कि योजना को बड़ी शीघ्रता में बिना किसी यथोचित परिश्रम और प्रक्रिया एवं कार्यविधि के संज्ञान में लिए बिना शुरू किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि यूपिको, भारत सरकार, उ.प्र. सरकार और विभिन्न वित्तीय संस्थानों के सहयोग से बनी एक महत्वपूर्ण परामर्शीय संस्था है। इसके अलावा, भारत सरकार और राज्य सरकारें समय–समय पर विभिन्न योजनाओं के लिए सूचीबद्ध विशेषज्ञ सलाहकार संस्थानों की प्रक्रिया को अपनाती रहीं हैं और ऐसे सूचीबद्ध विशेषज्ञ सलाहकार को स्थानीय एजेंसियों द्वारा निविदा आमंत्रित किए बिना कार्य में प्रवत्त किया जाता रहा है।

प्रबंधन का उत्तर सीवीसी दिशानिर्देशों का पालन नहीं करने के मुद्दे को संबोधित नहीं करता है जोकि सरकारी प्राधिकरणों के लिए बाध्यकारी है। अग्रेतर, सलाहकार द्वारा एक दिन में प्रतिवेदन प्रस्तुत करना सलाहकार की ओर से सम्यक सतर्कता की कमी को दर्शाता है।

आरक्षित मूल्य का अत्यधिक कम निर्धारण

अंतिम उपयोग, विकसित क्षेत्र से इसकी स्थान की निकटता और आधार दर के अंश की वास्तविकता पर विचार किये बिना फार्म हाउस श्रेणी का वर्गीकरण औचित्यपूर्ण नहीं था और प्रभावशाली आवंटियों को अनुचित लाभ दिया गया और नोएडा को ₹ 2,833.18 करोड़ की हानि हुयी।

5.3.15.5 नोएडा द्वारा भूमि की लागत निर्धारण का प्राथमिक उद्देश्य सभी व्यय की गयी लागतों और भूमि के अर्जन पर व्यय, आंतरिक/बाहरी विकास लागत, वर्तमान और भविष्य के रखरखाव की लागत आदि पर व्यय की वसूली करना है और अनपेक्षित व्यय, यदि कोई हो, के कारण होने वाले जोखिमों को कम करने का एक साधन भी है। भविष्य के रखरखाव की लागत पर विचार करना आवश्यक है क्योंकि नोएडा पर नगर पालिका कार्यों के उत्तरदायित्व के कारण नोएडा विकसित क्षेत्रों के भविष्य के रखरखाव कार्यों को भी करता है। अग्रेतर, भूमि अर्जन और इनके विकास में दो से तीन वर्षों का समय लगता है और इस उद्देश्य के लिए नोएडा के स्वयं की निधियों को प्रयोग किया जाता है। इसलिए, भूमि अर्जन और विकास पर कार्य किये गये स्वयं की निधि पर प्रतिफल के लिए ब्याज लागत को भी शामिल किया जाना चाहिए था।

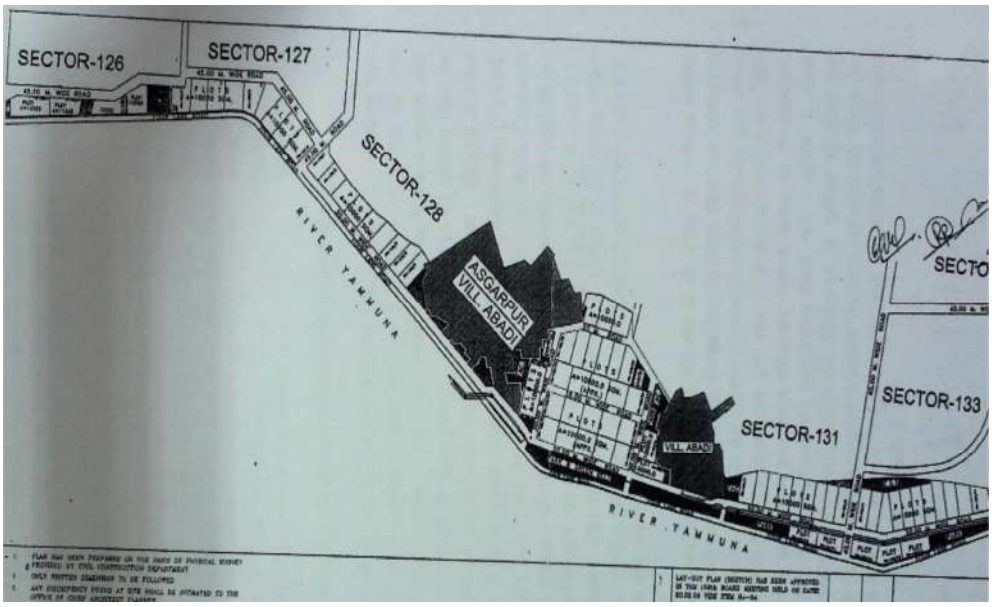
भूमि लागत निर्धारण के लिए एक संहिताबद्ध प्रक्रिया की अनुपस्थिति में, नोएडा व्यावहारिक रूप में जैसा कि निश्चित किया गया था आवंटित भूमि की लागत को कृषि भूमि के अर्जन की लागत, व्यय/अनुमानित आंतरिक और बाहरी विकास लागतों और विभिन्न उपरिव्यय के आधार पर गणना की गयी। भूमि के विक्रय योग्य अनुपात पर विचार करने के कारण दर सकल से काफी बढ़ जाती है। इस पद्धति का प्रयोग करके नोएडा निम्न आवासीय श्रेणी की भूमि के लिए मूल प्रति वर्ग मीटर की दर की गणना करता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा द्वारा वर्ष 2008–09 के लिए अधिसूचित मूल दर भूमि अर्जन लागत, ब्याज लागत, आंतरिक विकास लागत, बाह्य विकास लागत, रखरखाव लागत और अन्य लागत को सम्मिलित करने के पश्चात ₹ 14,400 प्रति वर्गमीटर थी। नोएडा ने स्वयं की कही गयी प्रणाली में विचलन करके केवल भूमि अर्जन लागत के ₹ 1,100, आन्तरिक विकास लागत के ₹ 1,500 और अन्य व्यय के ₹ 500 को ध्यान में रखा और फार्म हाउस भूखण्डों के लिए आवंटन की दर ₹ 3,100 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की। आंतरिक विकास लागत, रखरखाव लागत, आकस्मिक व्यय, प्रशासनिक

व्यय आदि पर विचार किए बिना दरों को निर्धारित किया गया। बिना औचित्य के दरों के कम निर्धारण पर लेखापरीक्षा आपत्तियां विस्तृत रूप से आगे वर्णित की गयीं हैं।

विकसित क्षेत्रों के निकट फार्म हाउस: क्षेत्रीय योजना 2021 के परिक्षेत्र विनियम के खंड 17.5 के अनुसार, फार्म हाउसों को अनुमति *आबादी* क्षेत्र के बाहर दी जानी थी। हालाँकि, लेखापरीक्षा में पाया गया कि फार्म हाउस पूर्ण रूप से विकसित सेक्टर 126 और 127 क्षेत्रों के सामने स्थित थे जैसा कि **छायाचित्र संख्या 5.3.5** में मानचित्र की छाया से ज्ञात होता हैं और इसरो के रिमोट सेंसिंग सेंटर से प्राप्त वर्ष 2008 का छायाचित्र जो **छायाचित्र संख्या 5.3.6** में दिखाया गया है।

छायाचित्र 5.3.5: नोएडा के फार्म हाउसों को विकसित सेक्टर 126, 127,128, 131 के सामने दर्शाने वाला मानचित्र



छायाचित्र 5.3.6: विकसित सेक्टरों के सामने नोएडा के फार्म हाउसों को दर्शाने वाला छायाचित्र



स्रोत: इसरो का रिमोट सेंसिंग सेंटर

सेक्टरों में विकास की वर्तमान स्थिति को देखने के लिए 6 दिसम्बर 2019 को लेखापरीक्षा दल और नोएडा के प्रबंधन द्वारा सेक्टर 126 और 127 का एक संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया था। संयुक्त भौतिक सत्यापन में, सेक्टर पूरी तरह से विकसित पाए गए थे। 6 दिसम्बर 2019 की छायाचित्र दर्शाती है कि फार्म हाउस और सेक्टर 126/127 के विकसित स्थान एक दूसरे से सटे हुयें हैं जैसा कि

छायाचित्र 5.3.7 में दिखाया गया है :

छायाचित्र 5.3.7: पूरी तरह से विकसित संस्थागत भूखण्डों के सामने सेक्टर 126 और 127 में फार्म हाउस की भौतिक स्थान को दर्शाने वाला छायाचित्र



तीर द्वारा प्रदर्शित फार्म हाउस की चारदिवारी

तीर द्वारा प्रदर्शित फार्म हाउस की द्वार

आवासीय के समानः नोएडा योजना विनियम, 1991 आवासीय, कृषि और संस्थगत श्रेणियों के तहत उपयोग को स्पष्ट रूप से परिभाषित करता है। फार्म हाउस के साथ दी गयी विशिष्टताओं जैसा कि एक आवासीय इकाई, स्विमिंग पूल, खेल का मैदान आदि कृषि या संस्थागत श्रेणी के बजाय आवासीय श्रेणी में आते हैं जिसकी चर्चा इस अध्याय के **प्रस्तर 5.3.15.3** में की गई है।

नोएडा ने भूमि आवंटन की अपनी समस्त लागतों की गणना की और अधिसूचित किया जिसे आधार दर से सम्बोधित किया जाता है। आवासीय आवंटन के संबंध में नोएडा द्वारा अधिसूचित मूल दर से 1 से लेकर 2.75 गुना के मध्य थी। जबकि फार्म हाउस की दर 2008–09 की मूल दर (₹ 14,400 प्रति वर्गमीटर) की 0.22 गुना पर निर्धारित की गई थीं जो बहुत ही कम थी। परिकल्पित फार्म हाउसों का मूल उद्देश्य भी व्यक्तिगत उपयोग ही था, इसलिए कम से कम न्यूनतम आवासीय श्रेणी के मूल दर से वसूली की जानी चाहिए थी।

भुगतान करने की क्षमता रखने वालों को सब्सिडी प्रदान करनाः मूल लागत के कम निर्धारण या छूट के प्रकरण में, उसी पर प्रति सब्सिडीकरण किया जाना चाहिए था अर्थात कम दरो की लागत को अन्य श्रेणियों द्वारा वहन किया जाये। फार्म हाउस के प्रकरण में, दरों के निर्धारण के समय रियायती दरों के कारण जनहित सेवा आदि को प्रदान नहीं किया था और परिसम्पत्ति की प्रचलित लागत और बाजार मूल्य पर विचार किये बिना ही दरों का निर्धारण किया गया था। फार्म हाउस संस्थागत श्रेणी के तहत आवंटित किए गए थे, जिसमें आवेदक को 10,000 वर्गमीटर के न्यूनतम क्षेत्र के लिए

कम से कम ₹ तीन करोड़[5] (परियोजना लागत के अलावा) की नेट वर्थ/भुगतान क्षमता की आवश्यकता थी, जो कि स्पष्ट रूप से आम आदमी की पहुँच में नहीं था और भुगतान करने की क्षमता की कमी वाले व्यक्ति/संस्था लाभार्थी नहीं होने वाले थे। इसलिए, मूल दर के एक अंश (0.22) पर निर्धारित करने की व्यवस्था किसी भी कारण से उचित प्रतीत नहीं होती है। इस प्रकार, अर्जन के माध्यम से कम दर पर अधिग्रहित किसानों की भूमि को अधिग्रहित कर काफी रियायती दर पर सम्पन्न व्यक्ति को प्रदान किया गया। वास्तव में, विकसित आधारभूत संरचना के साथ वाले क्षेत्र में (जैसा कि ऊपर की छायाचित्र में दर्शित) फार्म हाउस जैसी परिसंपत्तियों रियल एस्टेट बाजार में पर्याप्त प्रीमियम रखती है, जिसको नोएडा वसूल करने में असफल रहा।

इस प्रकार, सम्बंधित वर्ष के दौरान लागू भूमि दरों की मूल लागत पर विचार किए बिना दरें तय की गई। यहां तक की संस्थागत श्रेणी की दरें भी मूल दर के 0.29 से लेकर 1.5 गुना तक की सीमा में थी और आवासीय श्रेणी की दरें मूल दर से 1.0 से 2.75 गुना की सीमा में थी। आवंटी से प्रारम्भिक लागत भी वसूल नहीं करने के लिए अभिलेख पर (सार्वजनिक हित के लिए, क्रॉस सब्सिडी आदि) कोई औचित्य दर्ज किये बिना दरें निर्धारित की गई थी।

वर्ष के दौरान लागू भूमि दरों की मूल लागत पर विचार किए बिना दरों के कम निर्धारण से नोएडा को हानि उठानी पड़ी जिसको अन्य श्रेणियों द्वारा वहन करना पड़ा और इस तरह से फार्म हाउसों के आवंटियों को ₹ 2,833.18 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया **जिसका विवरण परिशिष्ट–5.3.5 में दिया गया है और तालिका 5.3.6 में संक्षेपण किया गया है।**

तालिका 5.3.6: भूमि की दरों के मूल लागत पर विचार किए बिना कम दरों का निर्धारण

(दर ₹ प्रति वर्गमीटर में)

क्र0 सं0	आवंटन का वर्ष	आवंटनों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटित दर	मूल दर	दरों में अन्तर	कुल कम वसूली राशि (₹ करोड़ में)
1.	2008-09	22	228965	3100	15914	12814	293.39
2.	2009-10	43	582836.10	3100	16996	13896	809.91
3.	2010-11	83	925264.05	3500	17556	14056	1300.55
4.	2011-12	5	50200	3940	19770	15830	79.46
5.	2014-15	5	50075	5525	37928	32403	162.26
उपरोक्त पर स्थान शुल्क की कम वसूली							**187.60**
स्थान शुल्क सहित कुल कम वसूली							**2833.18**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस प्रकार, इसके अंतिम उपयोग पर विचार किए बिना विकसित क्षेत्र से उनके स्थान की निकटता, फार्म हाउसों की श्रेणी का वर्गीकरण और औचित्य के बिना, दर के एक अंश की वसूली करने से संपन्न आवंटियों को भारी लाभ हुआ और नोएडा को राजस्व का नुकसान हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि भू दर प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के उपयोग के आधार पर निर्धारित की जाती है। फार्म हाउस भूखण्डों को कृषि भू उपयोग के लिए आरक्षित क्षेत्र पर आवंटित किया गया था, जिसे आबादी क्षेत्र के बाहर नियोजित किया गया था। सामान सेक्टर में अलग–अलग गतिविधियों के लिए भूखण्डों की दरें अलग–अलग निर्धारित की जाती हैं, जिससे तुलना नहीं की जा सकती है,

[5] 10,00 वर्गमीटर के न्यूनतम क्षेत्र और आवंटन दर ₹ 3,100 प्रति वर्गमीटर पर विचार करने पर भूखण्ड की कुल लागत ₹ 3.10 करोड़ आती है इसलिए ₹ 3.0 करोड़ को आवेदक की न्यूनतम नेट वर्थ के रूप में लिया गया।

जबकि प्राधिकरण द्वारा सामान दर पर भूमि का अर्जन किया गया था और क्षेत्र के विकास कार्यों पर व्यय भी सामान होते हैं। कृषि भू उपयोग के तहत अनुमेय गतिविधियाँ सीमित थीं और तय मानदण्ड के अनुसार केवल 10 प्रतिशत क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता था। फार्म हाउसों के विकास के पीछे का उद्देश्य कृषि क्षेत्र को अपरिवर्तित रखना और अतिक्रमण कम करना था। माननीय लोकायुक्त ने निष्कर्ष निकाला है कि फार्म हाउस योजना में कोई वित्तीय नुकसान नहीं हुआ था। अग्रेतर, यह बताया गया कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय में कहा कि नोएडा को नुकसान की कोई अवधारण नहीं हैं, जब यह भूमि के विभिन्न हिस्सों को विभिन्न उपयोग हेतु चिन्हित करने का निर्णय लेता है और उनके लिए विभिन्न दरों को निर्धारित करता है।

नोएडा का उत्तर निम्नलिखित आधारों पर स्वीकार्य नहीं है:

- फार्म हाउस पूरी तरह से विकसित क्षेत्रों के सामने स्थित थे जबकि क्षेत्रीय योजना 2021 के क्षेत्र विनियमों के खण्ड 17.5 के अनुसार, फार्म हाउसों को *आबादी* क्षेत्र के बाहर अनुमति दी जानी थी। लेखापरीक्षा के दौरान नोएडा के अधिकारियों द्वारा यह संयुक्त भौतिक सत्यापन भी किया गया था। अतः नोएडा का यह उत्तर कि फार्म हाउस भूखण्ड आबादी क्षेत्र से बाहर नियोजित किये गये थे, तथ्यात्मक रूप से गलत है।

- **तालिका 4.1 (अध्याय IV के प्रस्तर 4.3)** देखा जा सकता है कि, सभी श्रेणियों में फार्म हाउस भूखण्ड की दर सबसे कम थी। अग्रेतर, नोएडा द्वारा इन भूखण्डों के स्थानिक लाभ और बाजार मूल्य पर भी विचार नहीं किया गया।

- नोएडा का उत्तर कि 10 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र के मापदण्ड के अनुसार दर रखी गयी थी, स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि नोएडा आवंटित भूमि से अपने आधार मूल्यों की भी वसूली करने में असफल रहा। रियायती दरों के कारणों के द्वारा जनहित में की जाने वाली सेवा को पूरी तरह से नही बताया गया था। एक फार्म हाउस की लागत 10,000 वर्गमीटर के न्यूनतम क्षेत्र के लिए तीन करोड़ (परियोजना लागत के अलावा) से अधिक थी, जो कि स्पष्ट रूप से आम आदमी की पहुँच में नहीं था और भुगतान करने की क्षमता की कमी वाले व्यक्ति/संस्था लाभार्थी नहीं होने जा रहे थे। इसलिए, मूल दर के एक अंश (0.22) पर निर्धारित करने की व्यवस्था किसी भी कारण से उचित प्रतीत नहीं होती है।

- माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशों के आधार पर नोएडा का मत कि कोई वित्तीय हानि नही हुयी, स्वीकार्य नहीं है, माननीय उच्च न्यायालय ने ऐसे प्रकरण में निर्णय दिया था जहां मुकदमे के तथ्य असहज थे। जैसा कि नोएडा द्वारा बताया गया कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रकरण वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत सितारा श्रेणी के होटलों के आवंटन और उसके निरस्त होने से सम्बंधित था, जो फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन से अलग है। इसके अलावा यह भी बताना है कि, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय में यह भी बताया है कि आरक्षित मूल्य को गलत तरीके से निर्धारित किये जाने से नोएडा को नुकसान हुआ। (निर्णय का प्रस्तर 55, 65, 70 (iii))

- यह उल्लेखनीय है कि 9 अक्टूबर 2020 को आयोजित एग्ज़िट कांफ्रेंस के दौरान, सरकार ने कहा कि तैयार की जा रही मूल्य निर्धारण नीति के दिशानिर्देशों में लेखापरीक्षा द्वारा की गई टिप्पणियों को ध्यान में रखा जायेगा। सरकार फार्म हाउस योजना की गहन समीक्षा करेगी।

परियोजना का कार्यान्वयन और भूखण्ड का हस्तान्तरण

5.3.15.6 विवरणिका की शर्त के अनुसार, आवंटियों/पट्टेदार को भूखण्ड का कब्जा लेने के छः माह के भीतर निर्माण शुरू करना था। नोएडा द्वारा भूखण्ड के वास्तविक कब्जे को सौंपने की तिथि से तीन वर्ष के भीतर आवंटी/पट्टेदार को अधिकतम

भूखण्ड हस्तान्तरण के लिए कार्यशीलता प्रमाणपत्र की आवश्यकता की शर्त को शिथिल करने के परिणामस्वरूप फार्म हाउस परियोजना का कार्यान्वयन नहीं हुआ।

अनुमत आच्छादित क्षेत्र के कम से कम निर्धारित न्यूनतम प्रतिशत के बराबर निर्माण पूरा करना चाहिए और नोएडा से "कार्यात्मक प्रमाणपत्र" प्राप्त करना चाहिए था। इस शर्त के अधीन आवंटी/पट्टेदार नोएडा की पूर्व अनुमति के साथ पूरे भूखण्ड को स्थानान्तरित कर सकते थे, कि भूखण्ड को कार्यात्मक घोषित किया गया हो, और उसी उपयोग के लिए स्थानांतरित किया जाना हो और ऐसे नियम और शर्तों के अधीन जोकि हस्तान्तरण की अनुमति देते समय पट्टेदाता के द्वारा निर्धारित किये जाते है जिसमें स्थानान्तरण शुल्क का भुगतान शामिल है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि दिनांक 20 फरवरी 2009 के बोर्ड का आदेश जिसमें बिना निर्माण के भूमि के क्रय–विक्रय की अनुमति थी, कार्यशीलता प्रमाणपत्र को प्राप्त किये बिना हस्तान्तरण की शर्त को शिथिल कर दिया गया। इसने आवंटन के उद्देश्य को विफल किया और परियोजना गतिविधियों को पूरा किए बिना भूखण्ड के हस्तान्तरण करके आवंटियों को अनुचित लाभ प्रदान किया। आठ वर्ष से अधिक समय बीतने के पश्चात भी 31 मार्च 2020 को केवल दो भूखण्डों को क्रियाशील बनाया जा सका है। हस्तान्तरण के लिए कार्यशील प्रमाणपत्र की आवश्यकता की शर्त को शिथिल करने के परिणामस्वरूप फार्म हाउस परियोजना का कार्यान्वयन नहीं हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि अकार्यशील भूखण्डों के हस्तान्तरण में छूट का निर्णय, 2008–09 में वैश्विक आर्थिक मंदी के कारण लिया गया था। इसके अलावा, प्रभावी हस्तान्तरण नीति के कारण प्राधिकरण को कोई वित्तीय नुकसान नहीं हुआ है। इसके अतिरिक्त, प्राधिकरण को हस्तान्तरण शुल्क के रूप में अतिरिक्त राजस्व प्राप्त हुआ है और साथ ही राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प शुल्क भी प्राप्त किया गया है और नोएडा में विकास और निर्माण कार्य को त्वरित किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि कार्यशीलता के बिना भूखण्ड को स्थानान्तरित करने की अनुमति ने आवंटियों की स्थिति को बदल दिया और परियोजना के कार्यान्वयन के बजाय भूखण्ड के स्थानान्तरण को शिथिलता ने प्रोत्साहित किया। यह दर्शाता है कि नोएडा का इरादा केवल चयनित आवेदकों के लिए भूमि का आवंटन था जिन्हें बाद में फार्म हाउस का निर्माण किए बिना भूखण्डों को स्थानान्तरित करने की अनुमति दी गई थी। अकार्यशील भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति देने की शर्त को 20 फरवरी 2009 को मंजूरी दी गई थी जो कि योजना के शुरू होने के एक माह के बाद और भूखण्ड आवंटन समिति की पहली बैठक से पूर्व ही किया गया इसलिये आवंटियों के आर्थिक मंदी से प्रभावित होने की संभावना न के बराबर थी।

फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन में स्पष्ट उल्लंघन

51 नमूना प्रकरणों में से, 47 प्रकरणों में, आवेदकों को विवरणिका/योजना विनियम में वर्णित न्यूनतम अर्हता मापदण्डों के उल्लंघन पर भी आवंटन किया गया।

5.3.16 फार्म हाउस के आवंटन की योजना में परिकल्पित है कि संभावित आवेदक द्वारा विवरणिका में परिकल्पित मापदण्डों को पूरा करने पर ही आवंटन के लिए विचार किया जाएगा। विवरणिका की शर्तों के अनुसार, आवेदक के पास सकारात्मक नेट वर्थ/अधिशेष निवेश करने योग्य फंड होना चाहिए और आवेदन के साथ सीए/वास्तुविद द्वारा विधिवत प्रमाणित निम्नलिखित दस्तावेजों को प्रस्तुत करना आवश्यक था:

- प्रमोटर की पृष्ठभूमि।
- पिछले तीन वित्त वर्ष के लेखापरीक्षा लेखे और बैलेंस शीट, प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और सीए द्वारा प्रमाणित किए जाने चाहिए, यदि लागू हो।
- तीन वर्षों का प्रस्तावित नकदी प्रवाह, परियोजना के लिए अंतर्वाह के स्रोतों को दर्शाने वाले विवरण प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और सीए द्वारा प्रमाणित किए जाने चाहिए, यदि लागू हो।

- निगमन का पंजीकरण प्रमाण पत्र और कम्पनी के पार्षद सीमानियम और अंतर्नियम, समिति/न्यास/साझेदारी/फर्म का नियम और विनियमन प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और सीए द्वारा प्रमाणित किए जाने चाहिए, यदि लागू हो।
- भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और वास्तुविद द्वारा प्रमाणित किए जाने चाहिए।
- धन के स्रोतों का विवरण तथा किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक/अनुसूचित बैंक/बैंकों से तरलता प्रमाणपत्र। स्व–वित्तपोषण या मित्रों/रिश्तेदारों से ऋण के प्रकरण में, इस आशय का एक शपथ पत्र संलग्न किया जाना चाहिए और सभी कागजात के प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक/बैंक और/या सीए द्वारा हस्ताक्षर किए जाने चाहिए।
- परियोजना में प्रस्तावित कुल निवेश।
- आवेदक का शपथ पत्र जो कि यह प्रमाणित करता हो कि आवेदन और अनुलग्नक में दिए गए सभी कथन सत्य और सही हैं।

इसके अलावा, आवेदक को विवरणिका के अनुसार भूखण्ड का अनुमत उपयोग करना अनिवार्य था। पुनरीक्षित संशोधन (25 अगस्त 2009) के अनुसार कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि जैसे कि मोटल, ओपन एयर थिएटर आदि की अनुमति नहीं थी।

नेट वर्थ का समावेश लेखापरीक्षा की दृष्टि से महत्वपूर्ण है क्योंकि यह इकाई की वित्तीय क्षमता/शक्ति का मूल्यांकन करने के लिए एक मापदण्ड प्रदान करता है। वणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग श्रेणियों के प्रकरण में नोएडा द्वारा संभावित आवंटियों को मूल्यांकन करने हेतु नेट वर्थ सीमा का मापदण्ड विशेष रूप से निर्धारित किया गया था। हालाँकि, फार्म हाउस के प्रकरण में इस तथ्य के बावजूद कि फार्म हाउस के भूखण्ड का न्यूनतम मूल्य तीन करोड़ आंका गया था, विवरणिका में केवल सकारात्मक नेट वर्थ की आवश्यकता का उल्लेख किया गया। इसलिए, विवरणिका में निर्धारित प्रक्रिया के अलावा, लेखापरीक्षा ने विशेष रूप से आवंटनों के व्यक्तिगत प्रकरणों में संभावित आवंटियों की वित्तीय क्षमता और फार्म हाउस की खरीदने की क्षमता का सत्यापन करने के लिए नेट वर्थ की जाँच की।

आवेदन पत्र के साथ में प्रस्तुत दस्तावेजों के 51 नमूनों प्रकरणों[6] की विस्तृत जाँच, से पता चलता है कि 47 प्रकरणों में ये योजना के दिशानिर्देशों और पात्रता मापदण्डों और आवश्यक न्यूनतम नेट वर्थ के उल्लंघन में थे जिसकी आगे के प्रस्तरों में मुद्दे–वार चर्चा की गई है।

एक केस स्टडी को घटनाओं की श्रृंखला दिखाते हुए एक विशेष आवंटन प्रकरण में संदर्भ के लिए यहां प्रस्तुत किया गया है:

केस स्टडी

योजना का नाम:ओईएस V/2008–09

आवंटी का नाम: मैसर्स मीडो इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड

विवरण: **भूखण्ड संख्या एफएच 11 और 22/128, क्षेत्र 20,231.59 वर्गमीटर, आवंटन की तिथि 30.10.2009, दर: 3,317 प्रति वर्गमीटर मूल्य: ₹ 6.71 करोड़,**

आवंटन से सम्बंधित अभिलेखों की जाँच में नोएडा के स्तर पर निम्नलिखित कमियाँ प्रकाश में आईं:

[6] फील्ड लेखापरीक्षा के दौरान, 54 नमूना प्रकरणों में तीन दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये।

वाणिज्यिक गतिविधिः योजना विवरणिका की क्लॉज 19 के अनुसार, प्रारंभ में फार्म हाउसों के भूखण्डों में अनुमत उपयोग/गतिविधियों के रूप में मोटल्स की अनुमति थी। हालाँकि, नोएडा ने फार्म हाउस योजना के तहत अनुमेय उपयोग के रूप में मोटल को रद्द (25 अगस्त 2009) कर दिया है। लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी (मैसर्स मीडो इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) ने 40–कमरे की मोटल परियोजना के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत (4 अगस्त 2009) की थी।

भूखण्ड आवंटी समिति द्वारा आवंटी का साक्षात्कार 1 सितम्बर 2009 को आयोजित किया गया था और साक्षात्कार की तिथि पर मोटल परियोजनाओं को फार्म हाउसों के तहत अनुमति नहीं थी, लेकिन उक्त कार्यालय आदेश के बावजूद, समिति ने आवेदक को मोटल परियोजना के लिए भूखण्ड आवंटन की सिफारिश की। यह सिफारिश अनुमेय उपयोग में परिवर्तन की दृष्टि में उचित नहीं थी।

सलाहकार की रिपोर्ट पर विचार किए बिना आवंटनः यूपिको ने अपनी रिपोर्ट में प्रकरण को दो आधारों पर नकारात्मक होने सिफारिश की थी– पहला, प्रमोटर के योगदान के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नही थे और दूसरा, शपथ पत्र (आवेदन में दिए गए विवरणों को सत्य और सही प्रमाणित करने हेतु) नहीं दिया गया था। आवंटी द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट के अनुसार, कुल परियोजना लागत ₹ 9.90 करोड़ थी जिसमें से ₹ 4.90 करोड़ (49.5 प्रतिशत) प्रवर्तक की इक्विटी से और शेष ₹ 5.00 करोड़ (50.5 प्रतिशत) बैंक फाइनेंस से पूरी की जानी थी।

अपर्याप्त नेट वर्थः लेखापरीक्षा ने देखा कि आवेदक कम्पनी द्वारा प्रस्तुत बैलेंस शीट के अनुसार, वर्ष 2007–08 और 2008–09 के लिए क्रमशः उसकी नेट वर्थ केवल ₹ 1,00,000 और ₹ 95,000 थी और इसलिए प्रस्तुत प्रोजेक्ट रिपोर्ट के अनुसार, आवंटी को आवंटन के लिए योग्य नहीं माना जाना चाहिए, जहाँ कि उसने अपने स्वयं के संसाधनों से ₹ 4.90 करोड़ का निवेश प्रस्तावित किया था। लेकिन इन सभी तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए पीएसी द्वारा फार्म हाउस आवंटित किया गया था। समिति के कार्यवृत्त (1 सितम्बर 2009) की जाँच से पता चला कि समिति ने निम्नलिखित बातों का संज्ञान लिया::

i. आवेदक ने प्रस्तुत किया था कि परियोजना को प्रमोटरो के योगदान (₹ 4.90 करोड़) और बैंक से फाइनेंस (₹ 5 करोड़) से वित्तपोषित किया जाएगा;

ii. यूपिको की रिपोर्ट

विवेकाधीन आवंटनः इन पहलुओं पर विचार करने के बावजूद, समिति ने निर्णय किया कि वह आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना, वित्तीय संसाधन संग्रहण, प्रस्तुति और अन्य तथ्यों से संतुष्ट है।

पर्याप्त प्रीमियम दरों पर तत्काल हस्तान्तरणः भूखण्ड का लीज़ डीड 31 मार्च 2010 को निष्पादित किया गया था और इसके तुरंत बाद आवंटियों द्वारा हस्तान्तरण की प्रक्रिया को शुरू किया गया था और अंततः छः माह से कम समय की अवधि में भूखण्ड श्रीमती विचित्रा लता को 28 सितम्बर 2010 को ₹ 9.51 करोड़ के विक्रय मूल्य पर हस्तान्तरित किया गया था जिससे यह सवाल उठता है कि आवंटी कम्पनी को एक फ्रंट कम्पनी के रूप में इस्तेमाल किया गया था और आवंटन स्पष्ट कमियों को देखते हुए किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में, बताया (अक्टूबर 2020) कि सार्वजनिक सूचना दिनांक 29 अगस्त 2009 के अनुसार नोएडा द्वारा फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि को पूरी तरह से निषेध किया है। यूपिको द्वारा की गयी टिप्पणी से यह स्पष्ट है कि परियोजना के लिए ₹ 9.90 करोड़ मूल्य में से प्रमोटरों ने लगभग ₹ 4.90 करोड़ का योगदान दिया है और ₹ 5.00 करोड़ का ऋण बैंक से लिया गया है जिसका परियोजना विवरण में उल्लेख किया गया है। योजना की शर्त 1.3 में आवेदक

के पक्ष में सकारात्मक नेट वर्थ/अधिशेष निवेश करने योग्य फंड का होना आवश्यक है। 2007–08 और 2008–09 की अवधि में कम्पनी की नेट वर्थ क्रमशः एक लाख और 95 हजार थी। इससे स्पष्ट है कि आवेदक के पास सकारात्मक नेट वर्थ थी। इसके अलावा, भूखण्ड का हस्तान्तरण श्रीमति विचित्रा लता के पक्ष में नियमानुसार और स्थानान्तरण शुल्क और प्रसंस्करण शुल्क जमा करने के बाद किया गया है और प्राधिकरण द्वारा 28 सितम्बर 2010 को यथानुसार स्थानान्तरण ज्ञापन जारी किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटी द्वारा 40 कमरे के मोटल के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत किये जाने के बावजूद आवंटन किया गया था। यूपिको की रिपोर्ट में भी इस प्रकरण को उपलिखित आधारों पर नकारात्मक माना गया था।

इसके अलावा, फार्म हाउस का न्यूनतम मूल्य तीन करोड़ था। इसलिए, एक ऐसे उच्च मूल्य की परियोजना के लिए ₹ एक लाख और ₹ 95 हजार का नेट वर्थ पर्याप्त नहीं था। समिति ने सलाहकार द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट को नजरअंदाज कर दिया, प्रस्तुत अभिलेखों में स्पष्ट रूप से वर्णित वित्तीय स्थिति का स्वतंत्र रूप से मूल्यांकन करने में विफल रहा और अपने कार्यवृत्त में कमियों को दर्ज किए बिना अपने विवेक का उपयोग करके भूखण्ड का आवंटन कर दिया। भूखण्ड को पट्टा विलेख निष्पादन से छः माह से कम की अवधि में स्थानान्तरित किया गया था, जो इंगित करता है कि कम्पनी को एक फ्रंट कम्पनी के रूप में इस्तेमाल किया गया था और आवंटन को स्पष्ट कमियों को नजरअंदाज करते हुए किया गया था।

उसी प्रकार से, लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा द्वारा जाँच किये गई कुल 51 प्रकरणों में से 47 अन्य प्रकरणों में भी, आवेदक को विवरणिका/योजना के दिशानिर्देशों में उल्लिखित न्यूनतम पात्रता मापदण्ड नेट वर्थ की अपर्याप्ता के बावजूद आवंटनों को किया गया है जैसा कि **तालिका 5.3.7** में वर्णित है।

तालिका 5.3.7: न्यूनतम पात्रता मापदण्ड के उल्लंघन में आवेदक को किए गऐ आवंटन

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
1	मैसर्स इनफिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 5/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10,119	वाणिज्यिक उद्देश्य।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	हालाँकि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, लेकिन निर्माण संसाधनों जैसे कि डेटा संचार, कोर कम्प्यूटर सुविधाएं, संरचना निर्माण आदि के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण हैं क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गई थी।
		केवल ₹ एक लाख से कम का नेट वर्थ।	सीए ने 30.01.2009 को ₹ 48,785/– कम्पनी के नेट वर्थ के रूप में सत्यापित किया।	नोएडा ने इस तथ्य को स्वीकार कर लिया है।
		भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और परियोजना कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली।	परियोजना कार्यान्वयन अनुसूची, निर्माण योजना विवरण और सप्ताहों में कार्य पूर्ण करने का अवधि का उल्लेख कम्पनी की परियोजना रिपोर्ट में किया गया था।	विवरणिकों के शर्तों के उल्लंघन में कोई भी आवश्यक विवरण वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया था।
2	श्री शशि कान्त चौरसिया **आवंटन की तिथि :** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 6/127	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	हालाँकि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, लेकिन मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी शेष है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गई थी।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
	क्षेत्रफल वर्गमीटर में: 10,809	भू उपयोग पैटर्न फाइल में नहीं मिला और कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं की गयी।	वैचारिक योजना वास्तुविद और आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित।	भू उपयोग पैटर्न और कार्यान्वयन अनुसूची की प्रस्तुति की विशिष्ट आवश्यकता को पूर्ण न करने पर भी आवंटन किया गया था।
3	मैसर्स ऑल सीजन्स सॉल्यूशन (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 13/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10,008.2	नेट वर्थ केवल ₹ पाँच लाख थी।	यूपिको द्वारा दिनांक 31.03.2008 को प्रवर्तकों की नेट वर्थ ₹ 10.78 करोड़ दिखाया गया है और आवेदक संस्था द्वारा विभिन्न बैंकों में एक सावधि जमा किया गया है।	आवेदकों का नेट वर्थ प्रवर्तकों से अलग है। चूंकि आवेदन मेसर्स ऑल सीजन्स के नाम से किया गया है, केवल आवेदक के नेट वर्थ का मूल्यांकन किया जाना चाहिए था।
		कम्पनी की कुल तरलता केवल ₹ 0.62 लाख थी।	आवेदक ने चालू खाते में ₹ 62914/– जमा करने का प्रमाण पत्र दिनांक 27.01.09 को प्रदान किया।	नोएडा ने अवलोकन को स्वीकार कर लिया।
		वस्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना विवरण फाइल में नहीं मिला।	भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित है। कार्यान्वयन अनुसूची दस्तावेज वर्तमान में उपलब्ध नहीं है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना को उत्तर में प्रदान नहीं किया गया है। चार्टर्ड अकाउंटेट द्वारा प्रमाणन स्वीकार्य नहीं है।
4	श्री राजीव कुमार **आवंटन की तिथि** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 3/131 **क्षेत्रफल वर्ग मीटर में** : 10,086.9	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	हालाँकि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है लेकिन मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गई थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	श्री राजीव कुमार की नेट वर्थ ₹ 10 करोड़ से अधिक है। उपरोक्त स्थिति में किसी भी बैंक से वित्तीय प्रमाण पत्र की आवश्यकता नहीं है।	तरलता प्रमाणपत्र और वित्तीय स्रोत के विवरण की आवश्यकता थी जबकि केवल नेट वर्थ का विवरण प्रदान किया गया था। इसके अतिरिक्त सी.ए. या बैंक से प्रमाणित स्वयं वित्तीय का शपथ पत्र भी दिया नहीं गया था।
		कार्यान्वयन अनुसूची, भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना विवरण, फाइल में नहीं मिला।	कार्यान्वयन अनुसूची और भू उपयोग पैटर्न सीए द्वारा प्रमाणित है। निर्माण योजना वास्तुविद द्वारा प्रमाणित है।	विवरणिका शर्त के अनुसार, भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची का प्रत्येक पृष्ठ आवेदकों द्वारा हस्ताक्षरित और वास्तुविद द्वारा प्रमाणित होना चाहिए। वास्तुविद द्वारा विधिवत प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न और कार्यन्वयन अनुसूची उत्तर में नहीं उपलब्ध कराया गया। सीए द्वारा प्रमाणन स्वीकार्य नहीं है।
5	मैसर्स एक्सपीरियंस बिल्डवेल (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.10.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 12ए और 20/128 **क्षेत्रफल वर्ग मीटर में :** 20,048.9	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	परियोजना रिपोर्ट और इसकी वैचारिक योजना में विशेष रूप से फार्म हाउस का उपयोग मोटल के रूप में उल्लिखित किया गया है और वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिए जाने पर भी नोएडा द्वारा आवंटन किया गया था।
		कम्पनी को 22.05.2008 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं था।	आवेदक कम्पनी 22.05.08 को निगमित की गई थी। इसलिए, आवेदन की तारीख को 03 वर्ष की बैलेंस शीट प्राप्त करना संभव नहीं है।	आवश्यक ऑडिटेड बैलेंस शीट के बजाय, अनंतिम बैलेंस शीट प्रस्तुत की गई थी। अनंतिम बैलेंस शीट के आधार पर नव गठित कम्पनी को आवंटन किया गया।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		कम्पनी का नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख था।	आवेदक कम्पनी की शेयरधारिता वर्ष 2008–09 में ₹ 1 लाख थी।	नोएडा ने स्वीकार किया कि कम्पनी का नेट वर्थ ₹ एक लाख था और कम्पनी को हाल ही में निगमित किया गया था और निगमन के बाद से आवेदन किए जाने तक कोई व्यवसाय शुरू नहीं किया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आंध्रा बैंक द्वारा जारी किये गए संलग्नक पत्र दिनांक 04.08.2009 में परियोजना को वित्तीय सहायता प्रदान करने का उल्लेख है। परियोजना रिपोर्ट में स्वयं के स्रोतों से वित्त ₹ 450 लाख और बैंक से ऋण के रूप में ₹ 550 लाख का उल्लेख है।	इस योजना के तहत आवश्यक तरलता का कोई प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया गया। परियोजना के वित्तपोषण के लिए आंध्रा बैंक द्वारा ऋण पुष्टि प्रमाण पत्र दिया गया, लेकिन इसमें कम्पनी की परियोजना के लिए वित्तपोषित की गई राशि का स्पष्ट उल्लेख नहीं है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची और भू उपयोग पैटर्न फाइल में नही मिला।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित वैचारिक योजना पत्राचार में उपलब्ध है। परियोजना विवरण में निर्माण विवरण का उल्लेख किया गया है और परियोजना की प्रस्तावित अनुसूची का विवरण भी दिया गया है।	उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची और भू उपयोग पैटर्न उपलब्ध नहीं कराया गया।
		यूपिको द्वारा नकारात्मक रिपोर्ट।	आवेदक कम्पनी के निदेशक ने अपने स्वयं के संसाधनों और बैंक ऋण के माध्यम से परियोजना को विकसित करने के लिए कहा। यूपिको ने उपरोक्त उल्लिखित तथ्यों का संज्ञान नहीं लिया जिसके कारण नकारात्मक मूल्यांकन किया गया।	यूपिको की रिपोर्ट के अनुसार उत्तर मान्य नहीं है, इस प्रकरण को निम्नलिखित आधारों पर नकारात्मक माना गया था:– • प्रर्वतक की इक्विटी के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। • आवेदन पत्र के बिन्दु 6.9 के अनुसार शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया। • भू उपयोग पैटर्न परिभाषित नहीं है।
6	मैसर्स ग्रेट वैल्यू बिल्डटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 18.01.2010 **परिसम्पत्ति सख्या:** एफएच 18/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 13,168	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	उल्लेखनीय है कि नोएडा द्वारा आवंटन किया गया था, जबकि आवंटी ने विशेष रूप से 10 कमरों के मोटल साथ, पेंट्री, कॉफी शॉप, और रेस्तरां के साथ फार्म हाउस के विकास के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट में फार्म हाउस परियोजना प्रस्तुत किया था जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		कम्पनी की नेट वर्थ केवल ₹ 1.10 लाख था। अतः परियोजना की लागत के लिए यह अपर्याप्त थी।	श्री मनोज अग्रवाल (निदेशक) की कुल नेट वर्थ ₹ 22.50 करोड़ है। दिनांक 31.03.2008 को कम्पनी की बैलेंस शीट में ₹ 2 लाख अधिकृत पूंजी दिखाया गया है, लेकिन निदेशकों की नेट वर्थ भूखण्डों के कुल मूल्य से अधिक है।	आवेदक का नेट वर्थ प्रवर्तकों/निदेशकों के नटवर्थ से अलग है। चूंकि आवेदन मैसर्स ग्रेट वैल्यू बिल्ड टेक के नाम से किया गया है, इसलिए आवेदक की नेट वर्थ का मूल्यांकन किया जाना चाहिए। यह नोएडा द्वारा स्वीकार किया गया है कि कम्पनी का नेट वर्थ पर्याप्त नहीं था।
		कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं की गई और भू उपयोग पैटर्न फाइल में नही	भू उपयोग पैटर्न की वास्तुविद से प्रमाणित एक प्रतिलिपि पत्राचार में उपलब्ध है।	कार्यान्वयन अनुसूची की प्रमाणित प्रति उपलब्ध नहीं कराई गई। यहां यह प्रासंगिक है कि प्रदान की

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		मिला।		गई प्रतिलिपि निर्माण योजना की है न कि भू उपयोग पैटर्न की।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वित्त के साधन के रूप में स्वयं के स्रोतों से ₹ 300 लाख और बैंक ऋण से ₹ 300 लाख थे।	आवेदक द्वारा तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया।
7	मैसर्स ए.के.जी. इन्फोटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 4 और 18/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,000	कम्पनी का नेट वर्थ केवल ₹ 1.91 करोड़ था।	परियोजना रिपोर्ट में कम्पनी की आंतरिक व्यवस्था से ₹ 2 करोड़ और प्रवर्तकों द्वारा ₹ 8.5 करोड़ के निवेश का उल्लेख किया गया है। इसके अलावा, आवेदक कम्पनी के अपने पीएनबी चालू खाते में दिनांक 26.08.10 को ₹ 24.85 करोड़ की राशि का प्रमाण पत्र भी प्रदान किया गया है।	आवेदक का नेट वर्थ प्रर्वतकों/निदेशको से भिन्न है। बैंक ऋण का प्रावधान नेट वर्थ में वृद्धि नहीं करता क्योंकि देयतायें तद्नुसार बढ़ती है। प्रवर्तको के स्रोतों और पीएनबी प्रमाण पत्र के आधार पर 7 आवंटन किये गये थे। प्लॉट एफएच 3 और 19/164, एफएच 4 और 18/164, एफएच–2 और 20/164, एफएच–5/164, एफएच–6/164, एफएच–17/164 और एफएच–1 और 20/165 के आवंटी कम्पनियों के अधिकांश शेयरधारक समान है। उपरोक्त के अनुसार नेट वर्थ अपर्याप्त था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वित्त के साधन के रूप में स्वयं के स्रोतों से ₹ 200 लाख और प्रवर्तकों से ₹ 850 लाख थे।	समान स्रोतों को दिए गए सात आवंटनों में दर्शाया गया था। परियोजना निष्पादन के लिए तरल सम्पत्ति की उपलब्धता को दर्शाने वाला प्रमाण पत्र संलग्न नहीं है। ₹ 23.99 करोड़ के कुल आवंटन के सापेक्ष में कुल परियोजना की लागत ₹ 34.88 करोड़ है। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची, निर्माण योजना और भू उपयोग पैटर्न फाइल में नहीं मिला है।	निर्माण योजना के सम्बंध में, आवेदक कम्पनी द्वारा परियोजना रिपोर्ट में, 1000 वर्ग मीटर पर डबल स्टोरी बिल्डिंग के निर्माण का उल्लेख है और वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न भी पत्राचार में उपलब्ध है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची और निर्माण योजना की प्रति उपलब्ध नहीं कराई गई।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिकों द्वारा किए गए मूल्यांकन में, 31.03.10 को नेट वर्थ के रूप में ₹ 191 लाख दिखाया गया, लेकिन पीएनबी चालू खाता की शेष राशि ₹ 24.82 करोड़ का उल्लेख नहीं किया गया है जो कि कम्पनी के पक्ष में भूखण्ड आवंटन के लिए पर्याप्त है।	उत्तर मान्य नहीं हैं चूंकि यूपिको की रिपोर्ट ने इस प्रकरण को इस आधार पर नकारात्मक माना कि परियोजना वित्त के समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। बैंक ऋण का प्रवाधान नेट वर्थ में वृद्धि नहीं करता क्योंकि देयताएं तद्नुसार बढ़ती है। इसके अलावा, पीएनबी के पत्र दिनांक 26.08.10 ₹ 24.82 करोड़ का उपयोग कई आवंटनों में वित्त के स्रोत के रूप में किया गया।
8	मैसर्स एसडीएस इन्फ्राटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः**	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा	उल्लेखनीय है कि नोएडा द्वारा आवंटन किया गया था, जबकि आवंटी ने विशेष रूप से मोटल, स्विमिंग पूल, प्लांट नर्सरी आदि के

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
	30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 2 और 3/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,000		पूरी तरह से निषिद्ध है।	साथ आधुनिक फार्म हाउस विकास के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट को प्रस्तुत किया था और जबकि वणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		कम्पनी को 19.02.2008 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	आवेदक कम्पनी 19.02.2008 को निगमित की गई थी। इसलिए, आवेदन की तिथि को 03 वर्ष की बैलेंस शीट प्राप्त करना संभव नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना फाइल में नही मिला है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना पत्राचार में संलग्न है।	उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि प्रस्तुत प्रतिलिपि भू उपयोग पैटर्न और कार्यान्वयन अनुसूची से सम्बंधित है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक/अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र फाइल में नहीं मिला।	यूनियन बैंक ऑफ इंडिया ने 18.12.2010 को ₹ 15 करोड़ तक का शोधन क्षमता प्रमाणपत्र जारी किया है, जिसमें ''बैंक के स्तर पर बिना किसी जोखिम और जिम्मेदारी के'' स्पष्ट रूप से बताया गया है।	नोएडा द्वारा दस्तावेज/अनुपालन प्रस्तुत किये गये।
		कम्पनी की बैलंस शीट 31.03.2010 के अनुसार नेट वर्थ केवल ₹ 25.00 लाख थी।	यूपिको ने ₹ 15 करोड़ की शोधन क्षमता प्रमाणपत्र और ₹ 10.39 करोड़ की प्रवर्तकों की इक्विटी के आधार पर सकारात्मक मूल्यांकन किया है।	उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि कम्पनी की बैलंस शीट 31.03.2010 के अनुसार नेट वर्थ केवल ₹ 25.00 लाख थी।
9	मैसर्स देवयान्शी सॉफ्टवेयर (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 10 और 11/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,000	नेट वर्थ केवल ₹ 1.21 लाख थी।	यूपिको ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में 31.03.10 की बैलेंस शीट के आधार पर ₹ 1.21 लाख का नेट वर्थ दिखाया है।	नोएडा ने अपर्याप्त नेट वर्थ के तथ्य को स्वीकार किया।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न फाइल में नही मिला।	भूमि उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र और सी.ए. और बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वित्त के साधन के रूप में स्वयं के स्रोतों से ₹ 359 लाख और वित्तीय संस्थान से ₹ 850 लाख थे।	किसी राष्ट्रीयकृत बैंक से कोई तरलता प्रमाण पत्र संलग्न नहीं किया गया। ऋण के लिए पत्र एक निजी वित्तीय संस्थान से था। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिको ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में, 31.03.10 की बैलेस शीट के आधार पर ₹ 1.21 लाख का नेट वर्थ दिखाया है। समिति के कार्यवृत्त के अनुसार परियोजना की कुल लागत ₹ 1209 लाख बतायी गयी है, जिसमें से ₹ 359.27 लाख आवेदक के स्वयं के स्रोतों से ₹ 850 लाख वित्तीय संस्थान/बैंक ऋण दर्शाये गये थे। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा गठित भूखण्ड आवंटन समिति ने भी परियोजना, वित्तीय संसाधनों, प्रस्तुतिकरण और आवेदक संस्था के अन्य तथ्यों से संतुष्ट होकर और यूपिको द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का	निम्नलिखित आधार पर यूपिको द्वारा इस प्रकरण को नकारात्मक माना गया थाः • तीन वर्ष के अनुमानित नगदी प्रवाह संलग्न नहीं है। • शपथ पत्र नोटरी द्वारा सत्यापित नहीं किया गया। • इक्विटी आवश्यकता के समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। कई प्रकरणों में सलाहकार (यूपिको) के नकारात्मक रिपोर्ट के बावजूद, आवंटन किये गये थे। स्थापित मानदण्ड यह है कि एक विशेषज्ञ निकाय की सिफारिश के आदेशों को यदि रद्द किया जाता

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
			अवलोकन के बाद भूखण्ड के आवंटन की सिफारिश की है और सीईओ द्वारा विचार के बाद आवंटन के आदेश पारित किये गये है।	है तो उसे तर्कसंगत और लिखित रूप में दर्ज किया जाना चाहिए, जो इन प्रकरणों में स्पष्ट नहीं था।
10	मैसर्स सेवन स्टार बिल्डटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 1 और 20/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर मेंः** 20,000	कम्पनी की नेट वर्थ केवल ₹ 2.01 लाख थी।	पीएनबी ने मैसर्स अनिल कुमार एवं कम्पनी के चालू खाते में 25.08.10 को ₹ 24.82 करोड़ का बैलेंस दिखाया है। यहाँ यह स्पष्ट किया जाना है कि परियोजना रिपोर्ट के अनुसार अनिल कुमार एवं कम्पनी को इकाई की समूह की कम्पनियों में भी दिखाया गया है।	सात आवंटन फाइलों में परियोजना लागत ₹ 73.90 करोड़ की आवश्यकता के विरूद्ध ₹ 24.82 करोड़ का पीएनबी का पत्र संलग्न था। आवेदक का नेट वर्थ प्रवर्तकों/निदेशकों से अलग है।
		कम्पनी को 23.03.2010 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	कोई उत्तर नहीं दिया	
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	निदेशक श्री गौरव गोयल द्वारा दिये गये शपथ पत्र में उल्लेख किया गया है कि मैसर्स सेवन स्टार बिल्डटेक (प्रा0) लिमिटेड के पास सभी फण्ड जमा करने के लिए वित्तीय व्यवस्था है और उक्त भूखण्ड लेने के लिए, फर्म को किसी भी बैंक या वित्तीय संस्थान से ऋण नहीं लिया जाना है। उपरोक्त के अनुसार, बैंक का तरलता प्रमाण पत्र व्यवहारिक नहीं है।	विवरणिका शर्त के अनुसार किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूची बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र संलग्न किया जाना चाहिए। मित्र/रिश्तेदारों से ऋण या स्वयं वित्त पोषण के प्रकरण में, इस आशय के शपथ पत्र के रूप में संलग्न किया जाना चाहिए और सभी दस्तावेज का प्रत्येक पृष्ठ आवेदक/बैंक और/या सीए द्वारा हस्ताक्षरित होना चाहिए। इस प्रकरण में तरलता प्रमाण पत्र स्व प्रमाणित था और उस पर सीए या बैंक द्वारा हस्ताक्षर नहीं किया गया था इसलिए यह अस्वीकार्य है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना और भू उपयोग पैटर्न फाइल में नही मिला है।	निर्माण योजना और भू उपयोग पैटर्न उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
11	मैसर्स कॉन्सटेंट ई फाइन इन्फो सॉफ्टेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 5/127 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,899.8	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी शेष है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई थी।
		कम्पनी को 10.02.2008 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	आवेदक कम्पनी 10.09.2008 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	इस संदर्भ में कोई उत्तर नहीं दिया गया है।	
		वास्तुविद द्वारा निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची प्रमाणित नही की गई है। भू उपयोग पैटर्न फाइल में नहीं	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित प्रति उपलब्ध नहीं है, लेकिन आवेदक और सीए द्वारा हस्ताक्षरित परियोजना अनुसूची और वैचारिक	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		मिला।	योजना परियोजना की रिपोर्ट में उपलब्ध है।	
12	श्री विनीत नायर **आवंटन की तिथिः** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 7/131 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,083.2	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी शेष है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	उल्लिखित दस्तावेज आवंटी और सीए द्वारा हस्ताक्षरित है लेकिन वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
13	मैसर्स जगत गुरू रियल एस्टेट डेवलपर्स (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 9/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर मेंः** 10,008.6	नेट वर्थ केवल ₹1 लाख थी।	आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत शपथ पत्र में यह उल्लेख किया गया है कि "कम्पनी के प्रवर्तकों और निदेशकों के पास, मेरे सर्वोत्तम ज्ञान और विश्वास में, प्रस्तावित फार्म हाउस परियोजना के लिए वित्त/निधि देने के लिए पर्याप्त संसाधन है"।	वास्तविक नेट वर्थ प्रस्तुत नहीं की गयी बल्कि एक सामान्य विवरण प्रस्तुत किया गया। आवेदक का नेट वर्थ प्रवर्तकों/निदेशकों से अलग है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
14	मैसर्स हिल्सन एस्टेट्स (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 26.03.2010 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 8/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,064	किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		कम्पनी को 18.09.2009 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार, तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं था।	आवेदक कम्पनी 18.09.2009 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना संभव नहीं था।	नव गठित कम्पनी को आवंटन किया गया, जबकि विवरणिका के अनुसार वित्तीय वर्ष 2005–06, 2006–07, और 2007–08 की अंकेक्षित खातों और बैलेंस शीट की आवश्यकता थी जो कि यदि लागू हो तो आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और प्रत्येक पृष्ठ पर सीए द्वारा प्रमाणित होना आवश्यक है।
15	मैसर्स एम.आर.मार्केटिंग (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 21/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	उल्लेखनीय है कि आवंटी ने विशेष रूप से अपनी परियोजना रिपोर्ट फार्म हाउस के विकास के साथ मोटल को प्रस्तुत किया था और जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था फिर भी आवंटन किया गया था।
		नेट वर्थ ₹ 38.85 लाख थी।	बैंक ऑफ बड़ौदा ने मैसर्स एम.आर. मार्केटिंग (प्रा0) लिमिटेड को ऋण देने के सम्बंध में स्वीकृति पत्र जारी किया है और आवेदक के बैंक खाते में ₹ 88.58 लाख का शेष दिखाया।	कम्पनी का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त था। बैंक ऋण का प्रावधान नेट वर्थ में वृद्धि नहीं करता क्योंकि देयतायें तदनुसार बढ़ती है।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	₹ 527.73 लाख परियोजना लागत के विरूद्ध स्व वित्तपोषण से ₹ 177.53 लाख और टर्म लोन से ₹ 350 लाख दिखाया गया है।	परियोजना निष्पादन के लिए तरल सम्पत्ति की उपलब्धता दिखाने वाला प्रमाण पत्र संलग्न नही है। टर्म लोन के मंजूरी के लिए कोई पत्र संलग्न नहीं किया गया था।
16	मैसर्स एस.टी.जी. सॉफ्टेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 29/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर मेंः** 10,050.8	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	उल्लेखनीय है कि आवंटियों ने विशेष रूप से मोटल के साथ फार्म हाउस विकास के लिए अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		नेट वर्थ ₹ 23.00 लाख थी।	इस संदर्भ में कोई विशिष्ट उत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया।	
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है। परियोजना को वित्त और विकसित करने के लिए, निदेशक ने सीए द्वारा प्रमाणित प्रमाण पत्र प्रदान किया, प्रस्तावित परियोजना के वित्त को 100 प्रतिशत को आन्तरिक प्राप्ति के माध्यम से किया जाना था।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिको की रिपोर्ट में, प्रवर्तक की इक्विटी को ₹ 859 लाख के रूप में चिन्हित किया गया है।	उत्तर मान्य नहीं हैं चूंकि इस प्रकरण में यूपिको की रिपोर्ट में इस आधार पर नकारात्मक माना कि परियोजना के वित्त के समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। आवेदक का नेट वर्थ प्रवर्तकों/निदेशकों से भिन्न होता है।
17	मैसर्स ग्लोरी इन्फ्राबिल्ड (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 26.03.2010 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 16 और 17/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,154	2009 की बैलेंस शीट के अनुसार नेट वर्थ केवल ₹ 0.60 लाख थी।	यूपिको रिपोर्ट बैलेंस शीट 2009 के अनुसार नेट वर्थ ₹ 60 हजार दिखाती है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है। आंध्रा बैंक से फार्म हाउस विकास के लिए ऋण स्वीकृति प्रमाण पत्र और शपथ पत्र कि "भूमि की खरीद और फार्म हाउस के विकास की पूरी लागत हमारे स्वयं के संसाधनों किसी भी बैंक/संस्थानों से और से पूरी की जाएगी" निदेशक द्वारा हस्ताक्षरित पत्राचार में भी उपलब्ध है।	तरलता प्रमाण पत्र के बजाय एक सामान्य आश्वासन दिया गया। नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिको ने परियोजना लागत ₹ 870 लाख, 2009 की बैलेंस शीट में आवेदक का सकारात्मक नेट वर्थ ₹ 0.60 लाख और आंध्रा बैंक के पत्र के आधार पर नकारात्मक रिपोर्ट दी। समिति के कार्यवृत के अनुसार परियोजना की कुल लागत ₹ 870 लाख बतायी गयी है जिसमें ₹ 440 लाख आवेदक ने अपने वित्तीय संसाधनों और ₹ 430 लाख वित्तीय संस्थान/बैंक ऋण के माध्यम से दिखाये गये है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा गठित	निम्नलिखित आधार पर यूपिको द्वारा इस प्रकरण को नकारात्मक माना गया था। • 2007–08 की बैलेंस शीट उपलब्ध नहीं करायी गयी। • प्रवर्तक योगदान के समर्थन में अपर्याप्त दस्तावेज। इस प्रकरण में यूपिको के नकारात्मक रिपोर्ट के बावजूद आवंटन किये गये थे। स्थापित मानदण्ड यह है कि एक विशेषज्ञ निकाय की अनुशंसा के आदेशों को यदि रद्द किया जाता है तो उसे तर्कसंगत और लिखित रूप में दर्ज

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
			भूखण्ड आवंटन समिति ने भी परियोजना, वित्तीय संसाधनों, प्रस्तुतिकरण और आवेदक संस्थान के अन्य तथ्यों से संतुष्ट होकर और यूपिको द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन के बाद भूखण्ड के आवंटन की अनुशंसा की है और सीईओ द्वारा विचार के बाद पारित किये गये है।	किया जाना चाहिए, जो इन प्रकरणों में स्पष्ट नहीं था।
18	श्री आनंद प्रकाश **आवंटन की तिथिः** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 21/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर मेंः** 10,000	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	उल्लेखनीय है कि भले ही आवंटियों ने विशेष रूप से मोटल के साथ फार्म हाउस विकास के लिए अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
19	मैसर्स ग्रीन ऐरा इनोवेटिव इनेर्जिस (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 3/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10000	निर्माण योजना में मोटल गतिविधि शामिल है।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटियों ने अपनी रिपोर्ट में विशेष रूप से मोटल परियोजना के निर्माण योजना में फार्म हाउस विकास के लिए प्रस्तुत की थी। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		2008 की बैलेंस शीट के अनुसार नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	आवेदक संस्थान के ₹ 1 लाख की नेट वर्थ के संदर्भ में सूचित किया जाना है कि आवेदन पत्र के साथ आवेदक संस्थान द्वारा ₹ 31 लाख का आवेदन जमा किया गया है, और आवंटन के बाद आवश्यक आवंटन राशि भी जमा कर दी गयी है।	₹ एक लाख के नेट वर्थ के आधार पर किया गया आवंटन विचार योग्य नहीं था। पंजीकरण के बाद ₹ 31 लाख की राशि का जमा कराना और आवंटन के बाद की आवश्यक आवंटन राशि का जमा कराना निवल मूल्य की जाँच के लिए एक वैध मापदण्ड नहीं था।
		भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित है लेकिन आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं हैं।	वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची संलग्न है।	नोएडा ने लेखापरीक्षा अवलोकन को स्वीकार किया कि आवश्यक दस्तावेज आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं थे।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है। शपथ पत्र और परियोजना के रिपोर्ट के अनुसार प्रवर्तकों के माध्यम से 100 प्रतिशत वित्त प्रस्तावित है।	नोएडा ने तरलता प्रमाण पत्र की अनुपलब्धता को स्वीकार किया। इस प्रकरण में, तरलता प्रमाण पत्र स्व प्रमाणित था और उस पर बैंक या सीए द्वारा हस्ताक्षर नहीं किया गया था, इसलिए यह अस्वीकार्य है।
20	मैसर्स इन्सपायर इन्फ्रास्ट्रक्चर (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 17/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	कम्पनी को 10.04.2010 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार, तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	आवेदक कम्पनी 10.04.2010 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना संभव नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	सीए से प्रमाणित नीधि स्रोत में आवेदक ने ₹ 200 लाख कम्पनी के स्वयं के संसाधनों और ₹ 900 लाख प्रर्वतकों के योगदान के माध्यम से दर्शाये है जो कि भूमि की लागत से अधिक है।	प्रस्तुत किए गए विवरण केवल आवंटियों की परियोजना रिपोर्ट की प्रति थी। इस प्रकरण में स्व–वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना और कार्यान्वयन	आवेदक और वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित निर्माण योजना संलग्न	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गयी है।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	है।	
21	मैसर्स कुनाल इन्फ्राटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.11 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 12/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	नकदी प्रवाह विवरण के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	नोएडा द्वारा आवंटन किया गया जबकि आवंटियों ने विशेष रूप से नकदी प्रवाह संलग्न किया था जो कि मोटल गतिविधियों की परिचालन प्राप्ति दिखाता है, हालाँकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		कम्पनी को 16.07.2010 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार, तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	आवेदक कम्पनी 16.07.2010 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना संभव नहीं है।	आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
22	मैसर्स मैग्नोलिया मार्टिनीक्यू (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 39/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	2006–07 की अवधि की अंकेक्षित लेखा पुस्तके फाइल नहीं मिली।	2006–07 की अवधि की अंकेक्षित लेखा पुस्तकें उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना फाइल में नहीं मिला है।	भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	आवेदक ने परियोजना के वित्त को अपने स्वयं के संसाधनों से विकसित करने का उल्लेख किया है। यूपिको के मूल्यांकन में भी प्रवर्तक इक्विटी ₹ 396.50 लाख का उल्लेख किया गया है।	निम्नलिखित आधार पर यूपिको द्वारा इस प्रकरण को नकारात्मक माना गया था। • निदेशकों की प्रमाणित सूची नहीं दी गयी है। • भू उपयोग पैटर्न नहीं दिया गया है। • निर्माण योजना नहीं दिया गया है। • 2006–07 की अवधि के अंकेक्षित लेखा पुस्तके नहीं दिये है। • तीन वर्ष का प्रस्तावित नकदी प्रवाह विवरण नहीं दिया गया है। • संलग्न किया गया नेट वर्थ प्रमाण पत्र मान्य नहीं है और सीए द्वारा प्रमाणित नहीं है।
23	मैसर्स सिम्पोह मार्केटिंग (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 24/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	भू उपयोग योजना मोटल गतिविधि से परिचालन प्राप्ति को दिखाती है।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	नोएडा द्वारा आवंटन किया गया यद्यपि, भू उपयोग योजना विशेष रूप से मोटल गतिविधियों से परिचालन प्राप्तियों को दिखाता है, हालाँकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित परियोजना कार्यान्वयन अनुसूची और भू उपयोग योजना पैटर्न में निर्माण योजना शामिल है जोकि संलग्न है।	भू उपयोग योजना में निर्माण योजना का उल्लेख नहीं है इसके अलावा प्रस्तुत किया गया विवरण वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।
24	मैसर्स सूर्या शॉपिंग आरकेड प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 18/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :**	नेट वर्थ केवल ₹ 10 लाख था।	इस सन्दर्भ में कोई उत्तर नहीं दिया गया है।	
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	कम्पनी के निदेशक श्री शेखर अग्रवाल ने शपथ पत्र में कहा है कि "मैसर्स सूर्या शॉपिंग आरकेड प्राइवेट लिमिटेड के प्रवर्तकों के साथ–साथ उनके परिवार के पास फार्म हाउस परियोजना के निष्पादन	इस प्रकरण में स्व प्रमाणित शपथ पत्र जमा किया गया था और बैंक या सीए द्वारा हस्ताक्षरित नहीं किया गया था, इसलिए यह अस्वीकार्य है।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
	10,000		के लिए पर्याप्त धनराशि है। वे परियोजना में अपेक्षित धनराशि अभिनियोजित करेंगे और परियोजना को पूरा करेंगे।" उपरोक्त के अलावा, आवेदक और सीए द्वारा हस्ताक्षरित प्रमाण पत्र परियोजना की लागत को ₹ 808.02 लाख और प्रवर्तक के योगदान को भी ₹ 808.02 लाख के रूप में दिखाया गया है जो रिकॉर्ड में उपलब्ध है।	
		परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया यद्यपि आवंटी द्वारा प्रस्तुत नकदी प्रवाह जो वास्तुविद से प्रमाणित था, अगले तीन वर्षो के लिए अनुमानित बिक्री और लाभ को दर्शाता है जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया है।
25	मैसर्स एस.एस.फ्यूल्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 17/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	आवंटी ने मोटल और ओपन एयर थियेटर गतिविधियों के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की थी।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटियों ने विशेष रूप से मोटल और ओपन एयर थियेटर को अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत किया था, जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
26	मैसर्स वन्डर बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 06/131 **क्षेत्रफल वर्गमीटर मेंः** 10,019	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	वित्त के स्रोत के रूप में आवेदक द्वारा ₹ 550 लाख की परियोजना लागत प्रस्तावित की गयी और यह प्रवर्तकों और आन्तरिक स्रोतों के योगदान द्वारा किया जाना था। यूपिको की सकारात्मक रिपोर्ट है।	कम्पनी की नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी। कम्पनी का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है।
		फार्म हाउस में सुविधाओं को किराये पर देने के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, लेकिन किराये पर देने की परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	किसी भी बैंक से तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
27	युवराज कंस्ट्रक्शन एण्ड लीजींग इण्डिया लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 2/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	नेट वर्थ केवल ₹ 2.70 करोड़ थी।	आवेदक ने अपनी परियोजना रिपोर्ट में परियोजना की कुल लागत ₹ 552 लाख दिखाया है और वित्त के अपने स्रोतों के साधन मेंः– निदेशकों, शेयधारकों और पारस्परिक/सहयोगी संस्थाओं द्वारा ₹ 560 लाख और बैंक फाइनेंस शून्य दिखाया है।	कम्पनी का नेट वर्थ केवल ₹ 2.08 करोड़ था। कम्पनी का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने अवलोकन को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		नहीं मिला।		किया गया है।
		वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटी द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट जिसमें लाभ और हानि खाता और परियोजना रिपोर्ट के साथ संलग्न अन्य वित्तीय विवरण से पता चलता है कि परियोजना से लाभ होगा और आयकर देयता भी अर्जित की जाएगी, के बावजूद आवंटन किया गया। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
28	मैसर्स बाबा ग्लोबल लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 5/131 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,056	एक मोटल के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन मोटल परियोजना के लिए आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि कोई भी संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक ने तरलता प्रमाण पत्र के स्थान पर संलग्न शपथ पत्र में कहा है कि "फार्म हाउस के लिए भूखण्ड की पूरी लागत और उसके विकास की लागत को कम्पनी के आन्तरिक स्रोतों और/या प्रवर्तकों की योगदान द्वारा पूरा किया जाएगा"।	इस प्रकरण में तरलता प्रमाण पत्र स्व प्रमाणित शपथ पत्र था और बैंक या सीए द्वारा हस्ताक्षरित नहीं किया गया था, इसलिए यह अस्वीकार्य है।
29	मैसर्स डायना इन्फोसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 3/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,074	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	सीए द्वारा प्रमाणित नेट वर्थ उपलब्ध नहीं है। यूपिको रिपोर्ट ने आवेदक के नेट वर्थ को भी सकारात्मक बताया है और प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर प्रकरण सकारात्मक माना गया है।	कम्पनी का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है।
		भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित दस्तावेज संलग्न है।	कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।
		वाणिज्यिक गतिविधि (नकदी प्रवाह विवरण के अनुसार)	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन वाणिज्यिक गतिविधि परियोजना के लिए आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का शपथ पत्र बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित प्रदान नहीं किये गये है।
30	मैसर्स एमीरेट्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 8/127 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,920	कोई लेखापरीक्षित वार्षिक लेखे नहीं थे।	आवेदक कम्पनी 23.04.2008 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		एक मोटल के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गयी थी।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित दस्तावेज संलग्न है।	प्रस्तुत दस्तावेज वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।		
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का शपथ पत्र बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित प्रदान नहीं किये गये है। अतः अस्वीकार्य है।
31	श्रीमती ऋचा भारद्वाज **आवंटन की तिथिः** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 1/127 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,960	एक मोटल के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गई थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		व्यक्तिगत मूल्य की जाँच करने के लिए आवश्यक व्यक्तिगत आयकर रिटर्न प्रदान नहीं किया गया।	आवेदक के आईटीआर की प्रति उपलब्ध नहीं है। यूको बैंक द्वारा दिनांक 23.01.2009 को स्वीकृत ऋण अनुमोदन प्रमाण पत्र संलग्न है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। ऋण अनुमोदन प्रमाण पत्र में राशि का उल्लेख नहीं है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित दस्तावेज उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
32	मैसर्स रागिनी प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 03.08.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 01/126 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 12,898	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख था।	आवेदक संगठन के शेयरधारक श्री अमर चन्द्र गर्ग से परियोजना के लिए ₹ 6.81 करोड़ की वित्तीय सहायता देने के लिए शपथ पत्र उपलब्ध है।	यूपिको ने अपनी रिपोर्ट में यह भी कहा है कि आवेदक की बैलेंस शीट के अनुसार 31.03.2008 को नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख है। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए शेयरधारक से आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित दस्तावेज संलग्न है।	रिकॉर्ड्स/अनुपालन नोएडा द्वारा प्रस्तुत किया गया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक द्वारा कॉर्पोरेशन बैंक से ₹ 600 लाख की क्रेडिट सुविधा के लिए पत्र दिनांक 25.07.2009 दिया गया है। इसके अलावा वित्त के साधन से पता चलता है कि परियोजना की लागत ₹ 681 लाख है जो अपने संसाधानों से वित्तपोषित है।	इस प्रकरण में स्व वित्तपोषण का शपथ पत्र बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित प्रदान नहीं किये गये है।
33	मैसर्स ब्रिलियण्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 7 और 8/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,070	क्रमशः वर्ष 2006–07 और 2007–08 के लिए नेट वर्थ क्रमशः केवल ₹ एक लाख थी।	आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना की लागत का विवरण ₹ 1,757.95 लाख और प्रवर्तक द्वारा वित्त का साधन ₹ 1,757.95 लाख सीए द्वारा योगदानित हस्ताक्षरित और प्रमाणित है।	वर्ष 2006–07 और 2007–08 के लिए कम्पनी का नेट वर्थ क्रमशः केवल ₹ एक लाख थी। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से किया जाना चाहिए था। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए फाइनेंस के आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		कम्पनी को 08.01.2007 को निगमित किया गया था और	कोई उत्तर नहीं मिला।	आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		2008–09 के लेखापरीक्षित खाते फाइल में नहीं मिले।		
		वास्तुविद द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित निर्माण योजना फाइल में नहीं मिले।	वास्तुकार द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना की लागत ₹ 1,757.95 लाख और वित्त का साधन ₹ 1,757.95 लाख प्रवर्तक द्वारा योगदान किया गया है। बैंक की तरलता प्रामण पत्र की प्रति उपलब्ध कराना व्यवहारिक नहीं लगता।	इस प्रकरण में बैंक या सीए द्वारा स्व हस्ताक्षरित शपथ पत्र भी प्रदान नहीं किये गये है।
34	मैसर्स वीवटेक्स ओवरसीज **आवंटन की तिथिः** 31.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 4/162 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10010	प्रस्तावित वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया यद्यपि, अनुमानित लाभ और हानि खाते लाभ और आयकर के लिए अनुमान प्रदान करते है। इसलिए प्रस्तावित गतिविधियां वाणिज्यिक प्रकृति की थी। योजना के तहत वाणिज्यिक गतिविधियों की अनुमति नहीं है और वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
35	यश इन्फ्राफर्मस एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 29/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर मेंः** 10307	कम्पनी को 29.09.2010 को निगमित किया गया। कम्पनी के खाते के स्थान पर निदेशकों के खातें प्रस्तुत किये गये। नेट वर्थ का सत्यापन नहीं किया जा सका।	आवेदक कम्पनी 29.09.2010 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना सम्भव नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		प्रस्तावित गतिविधि में मोटल और ओपन एयर थियेटर शामिल है।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	विशेष गतिविधि में मोटल और ओपन एयर थियेटर शामिल था फिर भी नोएडा द्वारा आवंटन किया गया था जबकि वणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक कम्पनी के निदेशक श्री पीयूष तिवारी ने एक शपथ पत्र दिया है कि "परियोजना की अनुमानित लागत ₹ 610 लाख है और यह कम्पनी के प्रवर्तकों और निदेशकों द्वारा पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है। इसके अलावा बैंक द्वारा ₹ 5 करोड़ के दो शोधन क्षमता प्रमाण पत्र भी जारी किये गये है"।	इस प्रकरण में बैंक या सीए द्वारा हस्ताक्षरित स्व प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रदान नहीं किया गया था।
		निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित प्रपत्र उपलब्ध थी।	प्रस्तुत दस्तावेज वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।
36	मैसर्स स्वानी फर्नीचर प्वांइट प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 33/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,010	नेट वर्थ केवल ₹ 2.66 करोड़ था।	परियोजना की कुल लागत ₹ 574.50 लाख है और यह 100 प्रतिशत कम्पनी के अपने संसाधनों द्वारा मिलना प्रस्तावित है।	उत्तर लेखापरीक्षा तथ्यों को सम्बोधित नहीं करता है। कम्पनी की नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से किया जाना चाहिए था। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए फाइनेंस के आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित	कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं	कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	थी। वास्तुविद द्वारा प्रमाणित एवं आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित निर्माण योजना संलग्न है।	है।
37	श्री राधा गोविंद आईस एण्ड कोल्ड स्टोरेज प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 27.07.2010 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 34/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10014	कम्पनी की नेट वर्थ केवल ₹ 1.35 करोड़ था।	आवेदक कम्पनी के निदेशक श्री सुरेश कुमार सोनी द्वारा दिए गए शपथ पत्र में उल्लिखित है कि "वित्त, कम्पनी के आन्तरिक संसाधनों द्वारा स्वयं व्यवस्थित किया गया है और बैंको और किसी अन्य ऋण संस्थान से उधार नहीं लिया गया है"। सीए द्वारा हस्ताक्षरित परियोजना की कुल लागत ₹ 560.19 लाख और स्वयं के स्रोतों से वित्त के साधन से ₹ 60.19 लाख और वित्तीय संस्थान से ₹ 5 करोड़ रिकॉर्ड में उपलब्ध है।	उत्तर लेखापरीक्षा तथ्य को सम्बोधित नहीं करता है। कम्पनी की नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से किया जाना चाहिए था। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए फाइनेंस के आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न फाइल में नहीं मिला।	भू उपयोग पैटर्न वास्तुविद द्वारा प्रमाणित है लेकिन आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं है, संलग्न है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
38	मैसर्स सोनी एक्ज़िम प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 8 और 9/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,007	कम्पनी का नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	आवेदक और सीए द्वारा हस्ताक्षरित परियोजना की कुल लागत ₹ 837.29 लाख के रूप में चिन्हित की गयी है। वित्त के साधन के रूप में नोएडा के 'आस्थगित भुगतान के लिए ₹ 560 लाख, प्रवर्तकों का योगदान ₹ 172.92 लाख और टर्म लोन ₹ 105 लाख है।	उत्तर लेखापरीक्षा तथ्य को सम्बोधित नहीं करता है। कम्पनी की नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से और मूल्यांकन के लिए आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		नकदी प्रवाह विवरण के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि नकदी प्रवाह वाणिज्यिक गतिविधि दर्शाता है जो योजना में स्वीकार्य नहीं था जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली।	वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट है	यूपिको ने रिपोर्ट को नकारात्मक माना क्योंकि बैंक वित्त पत्र संलग्न नहीं है, शपथ पत्र सत्यापित नहीं है और कम्पनी की नेट वर्थ पर्याप्त नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
39	मैसर्स ओम प्रकाश वाधवा **आवंटन की तिथिः** 16.09.2014 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 03/149 ए **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10025	नकदी प्रवाह विवरण के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	नोएडा द्वारा आवंटन किया गया जबकि नकदी प्रवाह विवरण विशेष रूप से वाणिज्यिक गतिविधि दर्शाता है जो योजना में स्वीकार्य नहीं था। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
40	मैसर्स आतिश डिज़ाइनर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 18.03.2010 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 1/131 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10019	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	इलाहाबाद बैंक लाजपत नगर, दिल्ली द्वारा जारी पत्र में कम्पनी के निदेशक और शेयर धारक श्री पुरूषोत्तम कुमार केसरवानी के ₹ 600 लाख है। परियोजना के रिपोर्ट में, प्रवर्तक पूंजी में आवेदक द्वारा वित्त के साधनों में 100 प्रतिशत यानी ₹ 566.50 लाख भी उल्लेख किया है जो अभिलेख में उपलब्ध है।	कम्पनी की नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है। आवेदक का नेट वर्थ, प्रवर्तकों/निदेशकों से अलग है। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से किया जाना चाहिए था। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए फाइनेंस के आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		वाणिज्यिक गतिविधि	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि परियोजना रिपोर्ट फार्म हाउस की सुविधाओं को किराये पर देने के लिए थी और वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	परियोजना रिपोर्ट में, आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित, परियोजना की लागत ₹ 566.50 लाख है और प्रवर्तक की पूँजी ₹ 566.50 लाख यानी 100 प्रतिशत को वित्त के साधनों में दिखाया गया है। किसी भी बैंक से तरलता प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए व्यवहारिक नहीं लगता।	इस प्रकरण में बैंक या सीए द्वारा स्व हस्ताक्षरित शपथ पत्र भी प्रदान नहीं किये गये है।
41	मैसर्स गैरीसन रियाल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.10.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 27, 28 और 29/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 30053	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	कोई विशिष्ट उत्तर नहीं दिया गया।	
		आवंटी ने अपनी परियोजना रिपोर्ट 40 कमरे की मोटल परियोजना के लिए प्रस्तुत की थी।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	नोएडा द्वारा आवंटन किया गया जबकि आवंटी द्वारा विशेष रूप से 40 कमरे की मोटल परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी थी। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक और सीए द्वारा हस्ताक्षरित परियोजना की कुल लागत ₹ 1450 लाख के रूप में चिन्हित की गयी है, वित्त के संसाधनों में स्वयं के स्रोतों से ₹ 650 लाख और बैंक ऋण से ₹ 800 लाख है।	विवरणिका शर्त के अनुसार, किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक/अनुसूची बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र, प्रदान नहीं किया गया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिको ने रिपोर्ट को नकारात्मक माना क्योंकि प्रवर्तक के योगदान के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नहीं है, आवेदन पत्र के बिन्दु 6.9 के अनुसार शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
42	मैसर्स सर्वोदय डेवलपर्स (पी) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 5/162 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	कम्पनी का नेट वर्थ 31.03.2009 को ₹ 28.50 लाख था।	मैसर्स सर्वोदय डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड की तरलता आज की तारीख में ₹ 3.03 करोड़ है।	उत्तर लेखापरीक्षा तथ्य को सम्बोधित नहीं करता है क्योंकि तरलता प्रमाण पत्र और वित्त के स्रोत प्रदान नहीं किये गये।
		परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि आवंटी ने अपने परियोजना रिपोर्ट में प्रस्तावित गतिविधिः विवाह, पार्टियों और अन्य सामाजिक समारोह के लिए दूसरों को किराये पर देने के

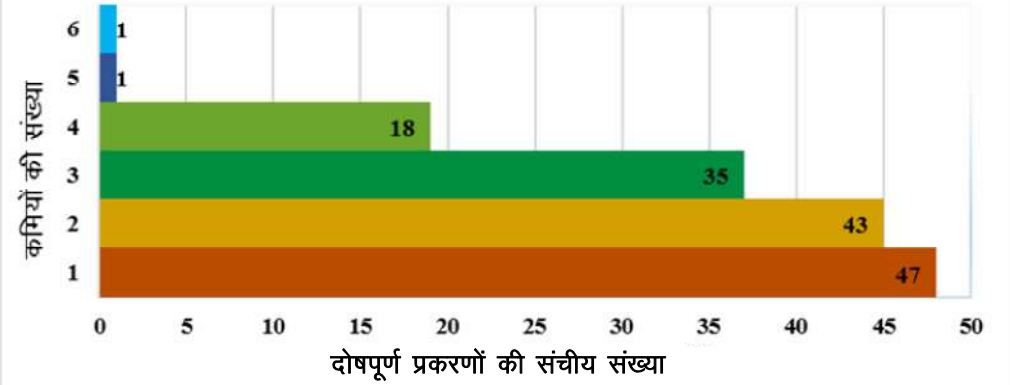
क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
				लिए परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की थी जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट।	यूपिको की रिपोर्ट नकारात्मक है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
43	मैसर्स एमडी वेब डिज़ाइनर्स (पी) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 2/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर मेंः** 10,000	नेट वर्थ को सत्यापित नहीं किया जा सका क्योंकि कम्पनी को 26.09.2008 को निगमित किया गया था, कोई खाता उपलब्ध नहीं कराया गया।	आवेदक कम्पनी 26.09.2008 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना सम्भव नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		प्रस्तावित मोटल गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन मोटल परियोजना के लिए आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि कोई भी संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी थी।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक से तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व–वित्त पोषक का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
44	मैसर्स शास्वत इन्फ्राटेक (पी) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.10.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 15 और 18/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :**20048.9	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	कोई विशिष्ट उत्तर नहीं दिया गया।	
		प्रस्तावित मोटल गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यह उल्लेखनीय है कि आवंटी ने वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की थी जिसमे 40 कमरे मोटल फार्म हाउस के साथ विकास की बात स्पष्ट थी आवंटन किया गया था जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक से तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट।	यूपिको ने रिपोर्ट को नकारात्मक माना क्योंकि प्रवर्तक की इक्विटी आवश्यकता के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नहीं है, आवेदन पत्र के बिन्दु 6.9 के अनुसार शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया, भू उपयोग पैटर्न परिभाषित नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
45	श्री गुरिन्दरजीत सिंह **आवंटन की तिथिः** 26.03.2010 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 30, 31 और	वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि आवंटी ने वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। यह अगले तीन वर्ष के लिए प्रस्तुत अनुमानित बिक्री और लाभ के ऑकड़ों से स्पष्ट था।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
	32 / 128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 30,069.6	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली ।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित और आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न और कार्यान्वयन अनुसूची संलग्न है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं कराया गया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक / बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक से तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
46	मैसर्स ग्रेट वेल्यू बिल्डवेल **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 13 / 165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,358	प्रस्तावित वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि आवंटी के परियोजना रिपोर्ट में वाणिज्यिक गतिविधियां शामिल थी।
		तीन वर्ष के खाते उपलब्ध नहीं कराये जा सके क्योंकि कम्पनी को 14.06.2010 को निगमित किया गया था।	आवेदक कम्पनी 14.06.2010 को निगमित हुई है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली ।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
47	मैसर्स मीडो इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.10.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 11 और 22 / 128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20231.59	वाणिज्यिक गतिविधि ।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि आवंटी ने अपनी परियोजना रिपोर्ट विशेषतः 40 कमरे के मोटल के लिए प्रस्तुत की थी जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	योजना की शर्त 1.3 में आवेदक के पक्ष में सकारात्मक नेट वर्थ / सरप्लस इंवेस्टिबल फंड होना आवश्यक है। 2007–08 और 2008–09 के अवधि के लिए कम्पनी का नेट वर्थ क्रमशः ₹ एक लाख और ₹ 95 हजार था। इसमें स्पष्ट है कि आवेदक कम्पनी के पास सकारात्मक नेट वर्थ था।	फार्म हाउस भूखण्ड का न्यूनतम मूल्य ₹ तीन करोड़ था। इसलिए, ₹ एक लाख और ₹ 95 हजार का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त था।
		सलाहकार की नकारात्मक रिपोर्ट पर विचार किए बिना आवंटन।	यूपिको के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि परियोजना के लिए ₹ 990 लाख के मूल्य में से प्रवर्तकों ने लगभग ₹ 490 लाख का योगदान दिया और परियोजना विवरण में ₹ 500 लाख के ऋण का उल्लेख किया गया है।	निम्नलिखित आधार पर यूपिको द्वारा इस प्रकरण को नकारात्मक माना गया था। • प्रवर्तकों के योगदान के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। • आवेदन पत्र के बिन्दु 6.9 के अनुसार शपथ पत्र उपलब्ध नहीं कराया गया।

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

इस प्रकार, उपरोक्त से यह देखा जा सकता है कि 30 प्रकरणों में आवेदक का नेट वर्थ पर्याप्त नहीं था, 34 प्रकरणों में प्रस्तावित गतिविधि वाणिज्यिक प्रकृति की थी, 11 प्रकरणों में या तो कम्पनी को तीन वर्ष से कम में निगमित किया गया था (10 प्रकरणें) या लेखापरीक्षित खातों को जमा नहीं किया गया था (एक प्रकरण), 27 प्रकरणों में भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गई, 32 प्रकरणों में परियोजना के कार्यान्वयन के लिए वित्त के स्रोत पर्याप्त नहीं थे और 11 प्रकरणों में यूपिको ने नकारात्मक रिपोर्ट प्रस्तुत की, लेकिन इन कमियों पर विचार किए बिना आवंटन किया गया था। आवंटन कमियों की समग्र स्थिति का एक आरेखीय प्रस्तुतीकरण **चार्ट 5.3.4** में दिया गया है।

चार्ट 5.3.4: प्रकरणों में कमियों की स्थिति



इस प्रकार, लेखापरीक्षा में जाँच किए गए 51 प्रकरणों में से, 47 प्रकरणों में उपर्युक्त बतायी गयी कमियों में से एक या अधिक विद्यमान थे, यह पुष्टि करते हुए कि इस प्रकार किया गया आवंटन विवरणिका में निर्धारित आवश्यक शर्तों को पूरा नहीं करता है; साथ ही कई प्रकरणों में खराब वित्तीय स्थिति को दर्शाता है जैसा कि आवेदक के नेट वर्थ से स्पष्ट था।

भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा तथ्यों को छिपाकर, आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों में स्पष्ट कमियों को ध्यान दिये बिना उपरोक्त प्रकरणों के 47 आवंटियों के आवंटन की संस्तुति की गयी थी और अग्रेतर सीईओ द्वारा अनुमोदित किया गया था। यह नोएडा के संबंधित अधिकारियों द्वारा कर्तव्य की गंभीर उपेक्षा के साथ–साथ नियंत्रण विफलता को भी दर्शाता है।

यह भी इंगित करता है कि भूखण्ड आवंटन समिति के स्तर पर गंभीर त्रुटि/कृत्य की गयी थी। यह उल्लेखनीय है कि नोएडा से सम्बंधित एक प्रकरण के सम्बंध में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद (29 नवम्बर 2016) के अंतिम निर्णय[7] में इस बिन्दु पर भी प्रकाश डाला गया है, *जिसमें यह कहा गया है कि स्क्रीनिंग कमेटी के पास आवेदन की जाँच का पूरा अवसर था और यहां तक कि प्राधिकरण के पास भी आवेदन की जाँच करने और गलत बयानी, यदि कोई हो, का पता लगाने का पूर्ण अवसर था लेकिन यदि उक्त अधिकार का सही तरीके से प्रयोग नहीं किया गया था तो मिथ्या प्रस्तुति के आधार पर अनुबंध को रद्द करने का अधिकार खो दिया गया।*

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि अगर आवेदक ने साक्षात्कार के दिन या उससे पहले सभी आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा कर लिया है, तो भूखंड आवंटन के लिए सिफारिश करने में कोई अनियमितता नहीं है। इसलिए, यदि उन

[7] मैसर्स हाई लीड इन्फोटेक प्रा0 लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और दो अन्य के मध्य याचिका संख्या 17212/2015 में।

कमियों को सम्बंधित आवेदकों द्वारा साक्षात्कार के समय तक पूरा कर लिया गया है। आवंटन के लिए 11 आवेदन प्रपत्रों में यूपिको द्वारा इंगित कमियों पर विचार करना उचित नहीं है, नोएडा ने उन कम्पनियों को आवंटन के सम्बंध में, जिन्होंने तीन वर्षों के लिए लेखा परीक्षित वार्षिक लेखा प्रस्तुत नहीं किया है, कहा कि ये नई निगमित कम्पनियां थीं।

नोएडा द्वारा इन 47 प्रकरणों के सम्बंध में प्राप्त प्रकरण वार उत्तरों की जाँच पर, यह देखा गया कि लेखापरीक्षा द्वारा बताए गए 47 प्रकरणों में से एक भी प्रकरण में, नोएडा किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य को स्थापित करने तक को सुनिश्चित करने में सक्षम नहीं है कि फार्म हाउसों के आवंटन के लिए नोएडा द्वारा निर्धारित विवरणिका शर्तों के अनुरूप आवंटन किया गया है। वास्तव में, 47 प्रकरणों के सम्बंध में, लेखापरीक्षा ने कुल 147 तथ्यों को इंगित किया है जिसमें एक या एक से अधिक विवरणिका शर्त का उल्लंघन शामिल है। प्रत्येक प्रकरण के नोएडा के विस्तृत उत्तरों की जाँच के बाद, यह देखा गया है कि प्राधिकरण 147 आपत्तियाँ में से केवल 2 आपत्तियाँ के सम्बंध में संतोषजनक उत्तर प्रस्तुत करने में सक्षम रहा। वास्तव में, आवंटन के 28 प्रकरणों को शामिल करते हुए 147 लेखापरीक्षा की आपत्तियाँ में से 40 आपत्तियाँ को नोएडा द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। उत्तर के निरीक्षण के बाद, अन्य आपत्तियों के सम्बंध में यह स्पष्ट है कि फार्म हाउस के आवंटन के सम्बंध में विवरणिका की सम्बंधित शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया है। इस तरह की स्पष्ट त्रुटियों/कमियों के कारण आवंटन कैसे किया गया था, इस बारे में नोएडा द्वारा लेखापरीक्षा को कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया था। नयी निगमित कम्पनियों को आवंटन के सम्बंध में नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि विवरणिका में तीन वर्ष के वित्तीय विवरणों की आवश्यकता नहीं होती है। एक सर्वोत्तम प्रथा तौर पर नयी निगमित कम्पनियों के बजाय स्थापित संस्थाओं पर विचार किया जाना चाहिए था।

इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि 47 फार्म हाउसों के आवंटन के उपरोक्त प्रकरण, जैसा कि लेखापरीक्षा द्वारा सामने लाया गया है, परियोजना के दिशानिर्देश की एक घोर अवहेलना और महत्वपूर्ण तथ्यों छिपाने और गलत तरीके से प्रस्तुत करने में एक मनमानी भूमिका का पता चला जिसके द्वारा अयोग्य आवंटियों को इन फार्महाउस भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र बनाया गया था।

सरकार प्रकरण की जाँच करने और प्रकरण में भूखण्ड आवंटन समिति के सम्बंधित सदस्यों और निर्णय लेने की प्रक्रिया में शामिल अन्य लोगों की भूमिका के लिए जिम्मेदारी तय करने पर विचार कर सकती है।

मिथ्याप्रस्तुति, अनेक आवेदन और भूखण्डों की उपलब्धता के बिना आवंटन के प्रकरण

5.3.17 सम्यक सतर्कता के अभाव और लापरवाही से दस्तावेजों का सत्यापन मिथ्याप्रस्तुति से आवंटन, एकल व्यक्ति/इकाई को अनेक भूखण्डों का आवंटन और भूखण्ड की उपलब्धता के बिना ही आवंटन का कारण बना जिसकी प्रकरण–वार चर्चा अग्रेतर प्रस्तरों में की गयी है:

कम्पनी को आवंटन जो कि निगमित भी नहीं थी

5.3.17.1 विवरणिका की शर्त 1.2 में प्रावधान है कि भूमि का आवंटन भारत में गठित और निगमित इकाई के पक्ष में किया जायेगा और विवरणिका के अनुलग्नक में, निगमन का पंजीकरण प्रमाण पत्र जमा करना आवश्यक है।

मैसर्स हिल्सन एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड को 10,664 वर्गमीटर की माप वाला भूखण्ड (एफएच–08/128) आवंटित किया (26 मार्च 2010) गया था। आवेदन फॉर्म की जाँच मे पता चला कि आवंटी (मैसर्स हिल्सन एस्टेट्स (पी) लिमिटेड की ओर से) ने आवेदन पत्र पर 19 मई 2009 को हस्ताक्षर किए थे लेकिन तिथि को जानबूझकर व्हाइटनर का

उपयोग करके छुपाया गया था। आवेदन के साथ संलग्न बैंक ड्राफ्ट में व्हाइटनर का उपयोग करके ड्राफ्ट क्रमांक संख्या और तिथि भी छुपा दी गई थी और नई तिथि और नंबर लिखा गया था। बैंक ने 20 मई 2009 को आवंटी के आवेदन पत्र पर हस्ताक्षर और तस्वीर का सत्यापन किया। यह बताना उचित है कि आवंटी (मैसर्स हिल्सन एस्टेट्स (पी) लिमिटेड) को 18 सितम्बर 2009 को निगमित किया गया था। यह दर्शाता है कि कम्पनी को आवंटन फॉर्म जमा करने की तिथि तक निगमित नहीं किया गया था। इसलिये, आवंटन के लिए आवेदन को नकली और शून्य माना जाना चाहिए था लेकिन नोएडा इसे सत्यापित करने में विफल रहा और उसे भूखण्ड आवंटित कर दिया।

यह भी देखा गया कि इस तरह के प्रकरण में मैसर्स ग्रोवेल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड को 26 फरवरी 2009 को सेक्टर 133 में भूखण्ड संख्या एफएच/14 आवंटित किया गया था, लेकिन कम्पनी स्वयं 23 अप्रैल 2009 को निगमित हुई थी। नोएडा इस तथ्य को सत्यापित नहीं कर सका और माननीय लोकायुक्त दिशा–निर्देश के अनुपालन में भूखण्ड निरस्त करने के लिए प्रस्तावित किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि मैसर्स हिल्सन एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड को आवंटन से पहले निगमित किया गया था क्योंकि आवंटन 26 मार्च 2010 को किया गया था, इसलिए नियम और शर्तों का कोई उल्लंघन नही हुआ जबकि मैसर्स ग्रोवेल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड का निगमन आवंटन के बाद हुआ था।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नही है क्योंकि विवरणिका की आवश्यकता के अनुसार निगमन का प्रमाणपत्र, तीन वर्ष की बैलंस शीट आदि की आवश्यकता थी। इस प्रकार, आवेदक कम्पनी को आवेदन की तिथि से पहले पंजीकृत और कार्यशील होना आवश्यक था। फिर भी आवेदक कम्पनी को आवेदन जमा करने की तिथि तक भी निगमित नहीं किया गया था और कुछ स्पष्ट तथ्यों जैसे कि आवेदन और बैंक ड्राफ्ट की तिथि में व्हाइटनर का उपयोग करके बदलाव, को छुपा दिया गया था जिसका पुनः सत्यापन के बावजूद प्राधिकरण द्वारा पता नही लगाया जा सका।

मैसर्स ग्रोवेल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में नोएडा ने स्वीकार किया है कि आवंटन कम्पनी के निगमन से पहले किया गया था।

एक ही व्यक्ति/समूह की कम्पनियों को अनेक भूखण्डों का आवंटन

5.3.17.2 विवरणिका के नियमों और शर्तों के अनुसार, भूखण्ड का न्यूनतम आकार 10,000 वर्गमीटर था और आवेदक को आवश्यक क्षेत्रफल के भूखण्ड के लिए आवेदन जमा करना आवश्यक था। लेखापरीक्षा में देखा गया कि समान व्यक्तियों/फर्मों/कम्पनी को भूखण्ड आवंटित किये जाने या आवंटन के उपरान्त, हस्तान्तरण के माध्यम से भूखण्ड की संचयन नहीं किये जाने के अनुश्रवण की कोई जाँच नहीं थी। भले ही क्षेत्रफल या भूखण्डों की संख्या के आवेदन करने पर कोई प्रतिबंध नहीं था, एक[8] प्रकरण में भूखण्ड आवंटन समिति ने दो आवेदनों के आधार पर आवेदन को निरस्त कर दिया है, लेकिन अन्य प्रकरणों में इसी तत्परता को नहीं दिखाया गया है। इसके परिणामस्वरूप समान प्रवर्तको वाली समूह कम्पनियों को अनेक भूखण्डों का आवंटन, भूखण्ड का एकीकरण और फ्रंट कम्पनियों के रूप में प्रयोग करके आवंटन के बाद भूखण्ड का हस्तांतरण किया गया जिसका विवरण नीचे दिया गया है:

- समान समूह की कम्पनियों (अनिल कुमार एण्ड कम्पनी) को 30 मार्च 2011 को 11 भूखण्डों[9] का आवंटन किया गया था। परियोजना की लागत को पूरा करने के लिए

[8] ओईएस /08/168 मैसर्स बृजानंद सिक्योरिटीज प्राइवेट लिमिटेड।

[9] एफएच–3 और 9/164, एफएच–4 और 18/164, एफएच–2 और 20/164, एफएच–5/164, एफएच–6/164, एफएच–17/164 और एफएच–1 और 20/165।

तरल निधियों की उपलब्धता इस प्रकरण में संदिग्ध है क्योंकि कम्पनी का समूह वित्त का एक ही स्रोत दिखा गया है। कुल परियोजना की लागत के लिए आवश्यक ₹ 73.90 करोड़ के विरूद्ध मैसर्स अनिल कुमार एंड कम्पनी के बैंक शेष के सम्बंध में ₹ 24.82 करोड़ का 26 अगस्त 2010 का बैंक प्रमाण पत्र सभी आवंटन फाइलों में संलग्न था। पीएसी द्वारा आवंटन से पहले अभिलेखों का मिलान नहीं किया गया था। कम्पनी नेट वर्थ का सत्यापन नही किया गया और प्रवर्तकों के स्रोतों के साधन संदिग्ध हैं क्योंकि इन भूखण्डों की आवंटी कम्पनियों के अधिकांश शेयरधारक समान थे। प्रस्तुत वित्तीय विवरण के अनुसार आवेदकों का संयुक्त नेट वर्थ ₹ 13.34 करोड़ थी।

इस प्रकार, लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त प्रकरणों में, आवंटित किए गए भूखण्डों की कुल परियोजना लागत की तुलना में वित्त स्रोत कम थे और यहां तक कि आवंटन की तिथि भी समान थी। भूखण्ड आवंटन समिति ने पर्याप्त साक्ष्य उपलब्ध होने के बावजूद आवंटन किया। समूह कम्पनियों के समान प्रमोटर/निदेशक (राजीव कुमार) को 27 जुलाई 2009 को चार भूखण्डों[10] का आवंटन किया गया था। आवेदक द्वारा नोएडा को आवंटन के लिए प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर यह पता था जिसमें प्रवर्तक/निदेशक/शेयरधारक के विवरण का उल्लेख किया गया है। अंततः इन चार भूखण्ड को एकीकृत कर दिया गया। नोएडा को सहलग्नता का ज्ञान होने के बावजूद आवंटन किया गया था।

- समान प्रवर्तको (संजय जे एरेन और सुनीता एस एरेन) की चार कम्पनियों को सात भूखण्डों[11] का आवंटन 30 अक्टूबर 2009 को किया गया था। भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आवंटन से पहले इसका सत्यापन नहीं किया गया था।

- समान प्रवर्तकों (अंकुर चड्ढा और गीतू अरोड़ा) की तीन कम्पनियों (मीडोज इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा. लि., ग्लोरी इन्फ्राबिल्ड प्रा. लि. एंड हैंडफुल इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा. लि.) को सात भूखण्डों[12] का आवंटन (26 मार्च 2010 को दो और 30 अक्टूबर 2009 को पाँच का) किया गया।

- दो प्रकरणों में यह देखा गया कि दो कम्पनियों (मीडो इंफ्रा और सनरेज रियलटर्स) को 30 अक्टूबर 2009 को सेक्टर 128 के चार भूखण्डों[13] को समान व्यक्ति श्रीमती विचित्रा लता को 28 अक्टूबर 2010 को हस्तांतरित कर दिया गया था।

उपरोक्त से यह देखा गया कि एक ही तिथि में कई आवेदकों को आवंटन दिया गया था और विभिन्न आवेदनों के माध्यम से फ्रंट कम्पनियों का उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए किया गया था। भूखण्ड आवंटन समिति के सदस्यों द्वारा यह कर्तव्यों की उपेक्षा का प्रमाण है, जिससे नोएडा के अधिकारियों द्वारा कपटपूर्ण कार्य की अनुमति दी गयी। आम्रपाली प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय[14] ने यह भी देखा कि *राज्य या सार्वजनिक प्राधिकरण जो जनता के लिए सम्पत्ति रखता है या जिसे उदारता आदि के अनुदान का कर्तव्य सौंपा गया है, एक संरक्षक के रूप में कार्य करता है और इसलिए, निष्पक्ष और उचित प्रकार से कार्य करना है। इस प्रकार, उसमे निहित सभी शक्तियों का प्रयोग सार्वजनिक भलाई और सार्वजनिक हित को बढ़ावा देने के लिये किया जाता है। सार्वजनिक कार्यालय का प्रत्येक धारक एक संरक्षक होता है।*

उपरोक्त प्रकरण लोक विश्वास सिद्धांत के सिद्धांतों के उल्लंघन के प्रमाण है।

---

[10] सेक्टर 131 एफएच–2, 3, 4, 5 सेक्टर 131।
[11] सेक्टर 128 में एफएच–15 और एफएच–18/128, एफएच–25,26/128 और 27, 28 और 29।
[12] सेक्टर 128 के एफएच 16 और 17/128, एफएच 11 और 22/128, एफएच 23, 24 और 33।
[13] सेक्टर 128 के एफएच 11 और 22 और एफएच 12 और 21।
[14] बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य, रिट याचिका (सी) 940/2017

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि फार्म हाउस योजना के विवरणिका में एक ही फर्म/कम्पनी या व्यक्ति को एक या अधिक भूखण्डों के आवंटन पर कोई प्रतिबंध नहीं किया गया है। योजना विवरणिका के अनुसार विभिन्न व्यक्तियों/समूहों की कम्पनियों को आवंटन किया जा सकता है।

उत्तर स्वीकार्य नही है, क्योंकि यद्यपि विभिन्न भूखण्डों के आवंटन पर कोई प्रतिबंध नहीं था, लेकिन आंवटन के लिए पात्रता के लिए आवेदक का नेट वर्थ व्यक्तिगत रूप से और साथ ही सामूहिक रूप से अनुवीक्षण किया जाना था। इन प्रकरणों में से कई भूखण्डों का आवंटन वित्त के एक ही स्रोत होने पर भी किया गया। इसके अलावा, एक प्रकरण में भूखण्ड आवंटन समिति ने विभिन्न आवेदनों के कारण खुद ही इसे खारिज कर दिया है जबकि अन्य प्रकरणों में भूखण्ड आवंटन समिति समान तत्परता दिखाने में असफल रही। इस प्रकार, उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि समग्र आधार पर मूल्यांकन के अभाव में चयनित व्यक्तियों/कम्पनियों के समूहो को विभिन्न आवंटन किए गये थे।

भूखण्डों की अनुपलब्धता के बावजूद आवंटन और आरक्षण के कारण अनुचित लाभ

5.3.17.3 योजना के दिशानिर्देशों के अनुसार, आवंटन के लिए उपलब्ध भूखण्डों की सूची को नोएडा द्वारा अपने प्रशासनिक कार्यालय के सूचना पटल पर और वेब साइट पर प्रदर्शित किया जाना था। भूमि की उपलब्धता के आधार पर भूखण्डों की संख्या बढ़ या घट सकती थी। नोएडा ने बिना कोई कारण बताए किसी भी समय आवंटन प्रक्रिया से किसी भी भूखण्ड को वापस लेने के अधिकार को सुरक्षित रखा था। नोएडा को भूखण्डों की उपलब्धता सुनिश्चित करना था और यदि अपरिहार्य परिस्थितियों के कारण आवंटियों को भूखण्ड का कब्जा नहीं सौंपा गया, तो आवंटी द्वारा जमा की गई पूरी राशि वापस किया जाना था। तथापि आवंटी को जमाराशियें पर कोई ब्याज देय नहीं होगा। उपरोक्त से, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि योजना को बंद किया जाना चाहिए और योजना के चलन के दौरान सभी आवेदनों को या तो अस्वीकार कर दिया जाना था या उपलब्ध भूखण्डों के अनुसार निपटाया जाना था।

- लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराये गये विवरणों के अनुसार आवंटन के लिए उपलब्ध भूखण्डों की संख्या को वेब साइट पर कभी अपलोड नहीं किया गया था। ओईएस/2008 योजना के 29 प्रकरणों में, भूमि का आवंटन ऐसे आवंटियों के लिए आरक्षित था, जिन पर अगली योजना में विचार किया जाना था जिसमें से पाँच प्रकरणों में वास्तविक आवंटन कर दिया गया है तथा शेष प्रकरणों में धन की वापसी किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा की घोषित नीति पहले आओ पहले पाओ के आधार पर भूखण्डों को आवंटित करने और अनुपलब्धता के प्रकरण में धन की वापसी/आवेदन के अस्वीकार करने की थी और आगामी योजनाओं के विरूद्ध आरक्षण प्रदान करने के लिए नहीं थी। आगामी योजनाओं में नए आवेदन आमंत्रित करने के बजाय आवेदन का आरक्षण, उल्लिखित नियमों और शर्तों का उल्लंघन था और अत्यधिक अनियमित था। यह अनियमितता इस तथ्य ने और अधिक जटिल कर दी कि नोएडा ने अपने निर्णयाधिकार का पूरी तरह से उपयोग करके कुछ आवेदकों को अनेक आवंटन किए, जबकि उसी समय वह 29 आवेदकों को कोई भी भूखण्ड आवंटित करने में असमर्थ रहा।

- इसके अलावा, यह देखा गया कि पाँच[15] आवंटियों के प्रकरण में स्थल योजना पर विचार किए बिना आवंटन किया गया था। नोएडा की ओर से स्पष्ट स्थल योजना की अनुपलब्धता के कारण, आवंटियों को भूमि के आवंटन और स्थल योजना की

[15] एफएच 16 और 17/128, एफएच 5/162, एफएच 8 और 9/165, एफएच 29/165 और एफएच 17/164 ।

उपलब्धता के बीच की अवधि के लिए शून्य अवधि[16] प्रदान की गई थी। इस प्रकार, उपरोक्त योजना में दिशानिर्देश का अनुपालन न करने के कारण नोएडा आवेदनों को निरस्त नहीं कर सका और स्थान की उपलब्धता की तिथि के बजाय आवंटन तिथि पर प्रचलित दरों पर भूखण्ड आंवटित करना पड़ा जिसके परिणामस्वरूप ₹ 16.96 करोड़ **(परिशिष्ट 5.3.6)** की हानि हुई।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि भूमि पर कब्जा मिलने की संभावना के अनुसार, पात्र आवेदकों के पक्ष में भूखण्डों का आरक्षण नियमानुसार किया गया था, लेकिन भूखण्ड के निर्माण के बाद ही आवंटन किए गए थे। इसके अलावा, स्थल योजना तैयार नहीं होने के कारण शून्य अवधि स्वीकृत की गई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं, क्योंकि आगामी योजनाओं में नए आवेदन अमांत्रित करने के बजाय आवेदन का आरक्षण, उल्लिखित नियमों और शर्तों का उल्लंघन था जिनके विरूद्ध आवंटन नहीं किया जा सकता था को निरस्त/बंद किया जाना था। यह अनियमितता इस तथ्य से और अधिक सुनिश्चित हो जाती है कि नोएडा ने अपने विवेकाधिकार का पूरी तरह से उपयोग करके कुछ आवेदकों को अनेक आवंटन किए, जबकि उसी समय वह 29 आवेदकों को कोई भी भूखण्ड को आवंटित करने में असमर्थता के कारण भविष्य की योजनाओं में अधिकार आरक्षित किया था।

भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा मनमाना आवंटन

5.3.18 योजना दिशानिर्देशों और विवरणिका की शर्तों के उल्लंघन में भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा मनमाने आवंटन में पायी गई विसंगतियों की मुद्दे के अनुसार चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गई है।

आवेदनों की जाँच में भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा अपनायी गयी उदासीन प्रक्रिया

भूखण्ड आवंटन समिति के पास प्राप्त आवेदनों के आंकलन के लिए कोई विषयपरक और पारदर्शी मापदण्ड नहीं था। यद्यपि 11 प्रकरणों में यूपिको ने नकारात्क रिपोर्ट दी लेकिन भूखण्ड आवंटन समिति ने सलाहकार की संस्तुति की जानबूझकर अवहेलना करके भूखण्ड आवंटित किए। 36 प्रकरणों में सलाहकार ने प्रस्तुत आवेदन पत्र में स्पष्ट विभिन्न कमियों के बावजूद सकारात्मक रिपोर्ट प्रस्तुत की लेकिन प्रबंधन, सलाहकार द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का विश्लेषण करने में भूखण्ड आवंटन समिति विफल रहा।

5.3.18.1 योजना के तहत, कुल 305 आवेदन प्राप्त हुए (ओईएस 2008–190 और ओईएस 2010–115) प्राप्त हुए और विशेष कार्यकारी अधिकारी (ओएसडी) की अध्यक्षता वाली भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आयोजित साक्षात्कार के आधार पर 157 आवेदकों (ओईएस 2008–102 और ओईएस 2010–55) को आवंटन किया गया। विवेकाधीन आवंटन के निम्नलिखित प्रकरणों पाये गये:

- भूखण्ड आवंटन समिति के पास प्राप्त आवेदनों के आंकलन के लिए कोई उद्देश्य और पारदर्शी मापदण्ड नहीं था। आवेदन दस्तावेजों, यूपिको रिपोर्ट और आवेदक के एक प्रस्ताव के आधार पर भूखण्ड आवंटन समिति ने अपने निर्णय का आधार बताए बिना आवेदन को संतोषजनक या असंतोषजनक घोषित कर दिया। इस तरह की प्रक्रिया से भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा विवेकाधीन आवंटन के लिए बहुत गुंजाइश बचती है।

- यूपिको को सलाहकार के रूप में आवेदन पत्र के साथ अपेक्षित दस्तावेजों के जाँच के लिए नियुक्त किया गया था। लेखापरीक्षा ने पाया कि यद्यपि 11 प्रकरणों में यूपिको ने नकारात्मक रिपोर्ट दी, लेकिन भूखण्ड आवंटन समिति ने सलाहकार की सिफारिश की जानबूझकर अवहेलना करके भूखण्ड आवंटित किये।

- सीवीसी के दिशानिर्देशों के अनुसार सलाहकारों की भूमिका परामर्शदयी और अनुशंसी होनी चाहिए और केवल विभागीय अधिकारियों के पास अंतिम प्राधिकार और दायित्व होने चाहिए। लेखापरीक्षा में पाया गया कि 36 प्रकरणों में प्रस्तुत आवेदन पत्र में स्पष्ट विभिन्न कमियों के बावजूद सलाहकार ने सकारात्मक रिपोर्ट प्रस्तुत की, लेकिन भूखण्ड आवंटन समिति, सलाहकार द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का विश्लेषण करने में विफल

[16] नोएडा के स्तर पर चूक के कारण भूखण्ड की अनुपलब्धता की अवधि को संदर्भित करता है, जिसमें देरी की अवधि के दौरान सभी बकाया देयों की छूट प्राप्त की जाती है।

रहा। सभी प्रस्तुत रिपोर्ट में दिनांक अंकित नहीं थी, जिससे प्रस्तुति की तिथियों को लेखापरीक्षा में सत्यापित नहीं किया जा सका। इस प्रकार, सलाहकार के साथ–साथ भूखण्ड आवंटन समिति के स्तर पर उचित उद्यम का अभाव था।

- ओएसडी की अध्यक्षता वाली भूखण्ड आवंटन समिति के कार्यवृत में वैयक्तिक आवेदन के साक्षात्कार की तिथि नहीं दिखाई गयी थी और यह अभिलेख पर भी उपलब्ध नहीं था। इस प्रकार, लेखापरीक्षा में दी गई तिथि पर कितने आवेदकों का साक्षात्कार हुआ निर्धारण नहीं किया जा सका। समिति ने आवेदनों को विशेष रूप से देखी गई कमियों का उल्लेख किए बिना ही प्रस्तुतीकरण, प्रस्तुत दस्तावेज आदि से संतुष्ट नहीं के आधार पर खारिज कर दिया गया था। यह भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आवंटन करने की विवेकाधीन प्रकृति को स्पष्ट रूप से दर्शाता है।

योजना के दिशानिर्देशों के अनुसार, शुरूआत में पंजीकृत आवेदक की प्रारंभिक जाँच तीन सदस्यीय एक उप समिति {प्रबंधक संस्थागत, *संयुक्त* वास्तुविद और लेखा अधिकारी (संस्थागत)} के द्वारा किया जाना था लेकिन उप समिति के कार्यवृत किसी भी दस्तावेज/अभिलेख में उपलब्ध नहीं थे।

इस प्रकार भूखण्ड आवंटन समिति के पास व्यापक विवेकाधिकार था क्योंकि वस्तुनिष्ठ मापदण्ड निर्धारित नहीं किए गए थे और विस्तृत विश्लेषण के आधार पर संस्तुति का साक्ष्य नहीं था। कई प्रकरणों में सलाहकार (यूपिको) की नकारात्मक रिपोर्ट के बावजूद आवंटन किए गए थे। स्थापित मानदण्ड यह है कि एक विशेषज्ञ निकाय की संस्तुति को खारिज करने वाले आदेशों को तर्कपूर्ण और लिखित रूप में दर्ज किया जाना चाहिए जो इन प्रकरणों में स्पष्ट नहीं था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि माननीय लोकायुक्त ने जाँच की, कि क्या साक्षात्कार द्वारा आवंटन के लिए कोई मानक निर्धारित किए गए थे और यदि हाँ तो भूखण्ड आवंटन समिति ने किन मापदण्डों का उल्लंघन किया और निष्कर्ष निकाला कि आवंटन की प्रक्रिया में कोई भ्रष्टाचार या वित्तीय अनियमितता नहीं देखी गई थी। आगे कहा गया था कि राज्य सरकार या प्राधिकरण भूखण्ड आवंटन समिति के अधिकार क्षेत्र और विवेक को परिभाषित करने और आवंटन प्रक्रिया को अधिक पारदर्शी बनाने के लिए भविष्य में से मानकों/दिशानिर्देशों और नीति निर्धारित पर विचार कर सकते है। इसके अलावा फार्म हाउस भूखण्डों से सम्बंधित याचिका संख्या 10714/2015 *ओपीजी सिक्यूरिटी प्रा. लिमिटेड और अन्य बनाम नोएडा और अन्य* के प्रकरण में उच्च न्यायालय ने यथास्थिति बनाए रखने के लिए एक आदेश पारित किया है, जिसमे आगे की कार्यवाही उच्च न्यायालय द्वारा जारी आदेशों के अनुसार की जाएगी।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि इसने लोकायुक्त की अनुशंसा का चयनात्मक उल्लेख किया है। वास्तव में, लोकायुक्त ने विशेष रूप से संस्तुति की है कि यदि आवंटियों ने मिथ्या प्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी या गलत तथ्य प्रस्तुत करने के आधार पर आवंटन प्राप्त किया है तो इसे निर्धारित करने के लिए नोएडा सभी आवंटियों के आवेदनों पुनः जाँच करे। नोएडा को लोकायुक्त के आदेशानुसार आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नेट वर्थ के साक्ष्य या अभिलेखों को सुनिश्चित करने की आवश्यकता थी और योजना विवरणिका में दी गई शर्तो का अनुपालन करने की आवश्यकता थी। इस प्रकार लोकायुक्त ने समस्त आवंटनों के पुनः परीक्षण का स्पष्ट निर्देश दिया था। लेखापरीक्षा ने अपने क्षेत्र और लेखापरीक्षा की सीमा में, आवंटन की विस्तारपूर्वक जाँच की और नमूना 51 प्रकरणों में से 47 की जाँच में पाया कि निर्धारित शर्तों के सम्बंध में कमियों के बावजूद आवंटन को किया गया था। अभिलेखों की जाँच से (जिसकी चर्चा **प्रस्तर 5.3.16** में की गई है) निःसंदेह स्पष्ट है कि विवरणिका की शर्तों के अनुपालन में आवंटन नहीं किए गए थे।

विवेकाधीन आवंटन के कारण विवाद

5.3.18.2 लेखापरीक्षा ने देखा कि अनुमत उपयोग के उल्लंघन और विवेकाधीन आवंटन के परिणामस्वरूप योजना के बंद होने के तुरंत बाद विभिन्न शिकायतें हुयी जैसा कि नीचे विस्तृत रूप में दिया गया है:

नोएडा ने विभिन्न शिकायतों का संज्ञान नहीं लिया, अपने अध्यक्ष, तृतीय पक्षकार संस्था (सीए) के प्रतिवेदन और अपनी ही समिति द्वारा देखी गई विसंगतियों के तथ्य का छिपाकर उचित उपाय करने के बजाय आवंटन को प्रमाणित करने में लगे रहे।

उत्तर प्रदेश शासन ने अनियमित आवंटन के लिए प्राप्त शिकायतों के आधार पर, प्रारंभिक जाँच के लिए निर्देश (27 जून 2012) जारी किया। निर्देशों के अनुपालन में अध्यक्ष, नोएडा ने दिनांक 16 जुलाई 2012 को प्रारंभिक जाँच प्रतिवेदन प्रस्तुत किया, जिसमें निम्नलिखित अनियमितताएं शामिल थीः

- योजना नोएडा के प्रचलित अधिनियम/विनियम, नियोजन नियमन, भवन विनियमन अधिनियम के उल्लंघन में थी, और
- नोएडा को अनुचित औचित्य, अधिकारों का अनुचित उपयोग और मिलीभगत से हानि हुयी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि उक्त रिपोर्ट पर माननीय लोकायुक्त ने जाँच के बाद (11 नवम्बर 2013) पाया कि आवंटन में कोई वित्तीय हानि और भ्रष्टाचार नहीं है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि माननीय लोकायुक्त ने अपनी रिपोर्ट में, इस मानदण्ड पर विचार करते हुए कि मिथ्याप्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी या गलत तथ्यों प्रस्तुत करने के आधार पर आवंटन प्राप्त किया गया है, को ध्यान में रखते हुए सभी आवेदनों को फिर से जांचने के लिए निर्देशित किया था।

5.3.18.3 प्रारंभिक जाँच रिपोर्ट के आलोक में, उ.प्र. सरकार (7 अगस्त 2012) ने नोएडा द्वारा किये गये फार्म हाउसों के आवंटन की पूरी जाँच माननीय लोकायुक्त को सौंपने और साथ ही शिकायत की संवेदनशीलता को ध्यान में रखते हुए सभी आवंटित फार्म हाउस में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश भी दिया।

तथ्यों को सत्यापित करने के लिए नोएडा ने आवंटन के अभिलेखो को सत्यापित करने के लिए एक चार्टर्ड एकाउंटेंट (सीए) की नियुक्ति की। सीए ने अपनी रिपोर्ट (8 नवम्बर 2012) में भी आवंटन की विभिन्न कमियों को इंगित किया, जैसे 33 प्रकरणों में सलाहकार की नकारात्मक रिपोर्ट के बावजूद आवंटन, 110 प्रकरणों में वाणिज्यिक उपयोग, एक या दो वर्ष हेतु कम्पनियों का निगमन, अपर्याप्त दस्तावेजों के साथ आवंटन आदि शामिल थे लेकिन नोएडा द्वारा रिपोर्ट में इंगित किये गये कमियों पर कार्यवाही नहीं किया।

माननीय लोकायुक्त ने जाँच रिपोर्ट (11 नवम्बर 2013) को दिसम्बर 2013 में अग्रेसित किया जिसमें नोएडा को इन मापदण्डों पर विचार करते हुए सभी आवेदनों की पुनः जाँच करने के लिए निर्देशित किया कि मिथ्याप्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी और गलत तथ्यों के माध्यम से कोई आवंटन नहीं किया गया है। नोएडा को यह भी सुनिश्चित करने के लिए भी निर्देशित किया गया था कि विवरणिका की शर्तों के अनुसार आवेदक द्वारा नेट वर्थ के लिए प्रस्तुत दस्तावेज हो। पुनः सत्यापन में किसी भी विसंगति को पाये जाने पर नोएडा उपयुक्त कार्यवाही कर सकता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि माननीय लोकायुक्त के निर्देशों के अनुपालन में आवंटन दस्तावेजों की जाँच के लिए ओएसडी की अध्यक्षता में एक समिति का गठन 26 फरवरी 2014 को किया गया। समिति ने आवेदक के पात्रता मापदण्डों का अनुपालन, नेट वर्थ सम्बंधित दस्तावेजों का परीक्षण और मिथ्याप्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी या गलत तथ्यों पर आधारित आवंटन न होने जैसे तीन मापदण्डों पर रिपोर्ट तैयार की। दस्तावेजों के पुनः सत्यापन में समिति त्रुटिपूर्ण दस्तावेजों के प्रकरणों में सत्यापित करने में विफल रही और 19 प्रकरणों में समिति ने स्वयं स्वीकार किया है कि नेट वर्थ अपूर्ण थी, लेकिन एक प्रकरण को छोड़कर किसी में कार्यवाही की सिफारिश नहीं की। इसके अलावा, यह

प्रमाणित किया गया कि सभी प्रस्तुत किये गये दस्तावेज अपेक्षाओं का अनुपालन करते हैं और किसी भी मिथ्याप्रस्तुतिकरण को नहीं दर्शाते हैं।

नोएडा ने माननीय लोकायुक्त को अपना उत्तर (12 अगस्त 2014) को सीए द्वारा इंगित किए गए कमियों या नोएडा द्वारा दस्तावेज के विश्लेषण को स्वीकार न करने के स्पष्टीकरण के बिना ही प्रस्तुत किया। इस प्रकार, विभिन्न विसंगतियों को सामने लाने वाली विभिन्न रिपोर्टों में स्पष्ट तथ्यों को प्रतिवेदन में आवंटियों को अनुचित लाभ प्रदान करन वाली तथ्यात्मक कमियों पर विचार किया गया।

लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराए गए अभिलेखों में यह देखा गया कि परीक्षण किये गये 51 प्रकरणों में से 47 प्रकरणों में कमियाँ को नोएडा के अध्यक्ष ने खुद ही इंगित किया। सीए ने भी आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों में विभिन्न कमियों को इंगित किया है और एक बार फिर से नोएडा के अधिकारियों द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों की जाँच की गई। अपरिहार्य सबूतों के बावजूद, नोएडा केवल एक आवंटन में विसंगति पा सका और उसे निरस्त कर दिया गया लेकिन अन्य प्रकरणों में बताई गई कमियों का संज्ञान लेने में विफल रहा और उसके लिए जिम्मेदारी तय करने में भी विफल रहा।

वर्तमान में यह प्रकरण माननीय उच्च न्यायालय के विचाराधीन है और फार्म हाउसों के आवंटन की पूरी प्रक्रिया की समीक्षा के लिए रोक लगाई गई है (31 दिसम्बर 2020)।

इस प्रकार, नोएडा ने विभिन्न शिकायतों, अपने अध्यक्ष की रिपोर्ट, तृतीय पक्षकार संस्था (सीए) का संज्ञान नहीं लिया और अपनी स्वयं की समिति द्वारा देखी गई विसंगतियों के तथ्य को संज्ञान में नही लिया, उचित उपाय करने के स्थान पर आवंटन को प्रमाणित किया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि अध्यक्ष, नोएडा और सीए द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट पर माननीय लोकायुक्त की रिपोर्ट में गहराई से चर्चा की गई जोकि स्पष्ट करती है कि कोई कार्यवाही करने की आवश्यकता नहीं है। इसके अलावा, नोएडा ने फार्म हाउस योजना के तहत वाणिज्यिक उपयोग को रद्द कर दिया। माननीय लोकायुक्त की रिपोर्ट पर, नोएडा ने ओएसडी की अध्यक्षता में एक समिति बनाई जिसने तीन मापदण्डों के आधार जैसा कि पात्रता मापदण्ड के साथ आवेदक का अनुपालन, नेट वर्थ की जाँच करना और मिथ्याप्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी या गलत तथ्यों पर आधारित आवंटन न होने, पर रिपोर्ट तैयार की। समिति को 151 आवंटन प्रकरणों (मैसर्स ग्रोवेल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड को छोड़कर) में कोई अनियमितता नहीं मिली।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सलाहकार की नकारात्मक रिपोर्ट, कथित वाणिज्यिक उपयोग के बावजूद आवंटन, नयी निगमित कम्पनियों को आवंटन, आवेदकों द्वारा प्रस्तुत अपर्याप्त दस्तावेजों के बावजूद आवंटन जैसे तथ्यों का समाधान नहीं करता है। समिति पुनः जाँच में दस्तावेजों की कमी के प्रकरणों को सत्यापित करने में विफल रही और 19 प्रकरणों में समिति ने खुद स्वीकार किया कि नेट वर्थ की कमी थी लेकिन उसने किसी भी कार्यवाही की संस्तुति नहीं की।

निष्कर्ष

नोएडा द्वारा 2009 में शुरू किए गए फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन की नीति शुरूआत से ही क्षेत्रीय योजना/उप क्षेत्रीय योजना/महायोजना के उल्लंघन में थी। उ.प्र. सरकार से कृषि भूमि पर उपयोग के अलावा अन्य अनुमन्य उपयोगों के लिए योजना शुरू करने से पहले कोई मंजूरी नहीं ली गई थी।

फार्म हाउस भूखण्डों को संस्थागत श्रेणी के तहत आवंटित किया गया था जिसमें आवेदक के पास कम से कम तीन करोड़ (परियोजना लागत के अलावा) की भुगतान क्षमता होना आवश्यक था। स्पष्ट रूप से भुगतान करने की अक्षमता वाले व्यक्तियों/संस्थाएं लाभार्थी नहीं होने वाले थे। इसलिए, आधार दर के 0.22 गुना पर

दर को ₹ 3100 प्रति वर्गमीटर (2008–09 में ₹ 14,400/– के आधार दर की तुलना में) पर निर्धारण किया जाना अत्यधिक प्रश्नपूर्ण था।

लेखापरीक्षा द्वारा विस्तृत परीक्षा के लिए लिये गए 51 फार्म हाउसों में से, 47 प्रकरणों में, जिनमें लगभग सभी को 2008–09 से 2010–11 तक की तीन वर्षों की अवधि के दौरान आवंटित किया गया था, यह देखा गया कि विवरणिका की शर्तों का उल्लंघन किया गया। कई प्रकरणों में, बहुत कम नेट वर्थ वाली संस्थाओं को भी भूखण्ड आवंटित किए गए थे। यह स्पष्ट था कि भूखण्ड आवंटन समिति को प्रकरणों की जाँच करने और आवंटन के लिए सिफारिशें देने का कार्य निर्धारित किया गया था जिसने खुलेआम मानकों/मापदण्डों को नजरअंदाज किया। ऐसे 11 प्रकरणों जिसमें यूपिको ने भी खास तौर पर आगाह किया था और प्रस्ताव की सिफारिश नहीं की थी, समिति ने संस्तुति की और सीईओ ने इस तरह के आवंटनों को मंजूरी दे दी। इस प्रकार, फार्म हाउस का अंतिम आवंटन करते समय सीईओ भी सावधानी बरतने में विफल रहे।

इस प्रकार, लेखापरीक्षा की दृष्टि से, फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन की पूरी प्रक्रिया, सार्वजनिक हित के बजाय मनोरंजक उपयोग के लिए व्यक्तियों को प्रमुख भूमि आवंटित करने का एक सरासर कृत्य था। आवंटन प्रक्रिया में विसंगतियों को बार–बार इंगित करने वाले विभिन्न प्रतिवेदनों को दबाना यह दर्शाता है कि, नोएडा की मंशा आवंटन को नियमित करना और उनके खिलाफ कार्यवाही करने के बजाय उन अधिकारियों का बचाव करना था, जिन्होंने इस तरह की अनियमितताओं को शुरू करने और उन्हें समाप्त करने के लिए अपनी न्यासीय स्थिति का दुरूपयोग किया है। उपरोक्त 47 फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटनों का प्रकरण, जैसा कि लेखापरीक्षा द्वारा सामने लाया गया है, योजना दिशा–निर्देशों के लिए एक स्पष्ट अवहेलना और महत्वपूर्ण तथ्यों के छिपाने और गलत प्रस्तुतिकरण में एक दुराग्रही भूमिका को दर्शाया है जिससे अपात्र आवंटी इन फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र बनाए गए थे। यह सम्बंधित अधिकारियों के खिलाफ उनकी भूमिका के लिए उदाहरणात्मक कार्यवाही की मांग करता है।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
17	सरकार को फार्महाउस के आवंटन की पूर्ण योजना की समीक्षा करनी चाहिए और पूर्व में किए गए त्रुटिपूर्ण और विकृत आवंटन के निस्तारण पर एक सुविचारित निर्णय लेना चाहिए।	सरकार का अभिमत प्रतीक्षित।
18	यदि सरकार द्वारा फार्म हाउस की योजना को जारी रखा जाना है तो समीक्षा उपरान्त, भावी आवंटियों की भुगतान क्षमता और फार्म हाउसों के उपयोग को ध्यान में रखते हुए मौजूदा मूल्य निर्धारण की व्यापक समीक्षा की आवश्यकता है।	सहमत।

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
19	फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन हेतु जिम्मेदार भूखण्ड आवंटन समिति के सदस्यों एवं सम्बंधित मुख्य कार्यपालक अधिकारी जिन्होंने सभी मानदण्डों की खुलकर अवहेलना की और अपात्र प्रकरणों में भूखण्ड आवंटित किए, को जवाबदेह ठहराया जाना चाहिए और उनके विरूद्ध कार्यवाही की जानी चाहिए।	सरकार का अभिमत प्रतीक्षित।

अध्याय–V (5.4)
औद्योगिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-V

5.4 औद्योगिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

प्रस्तावना

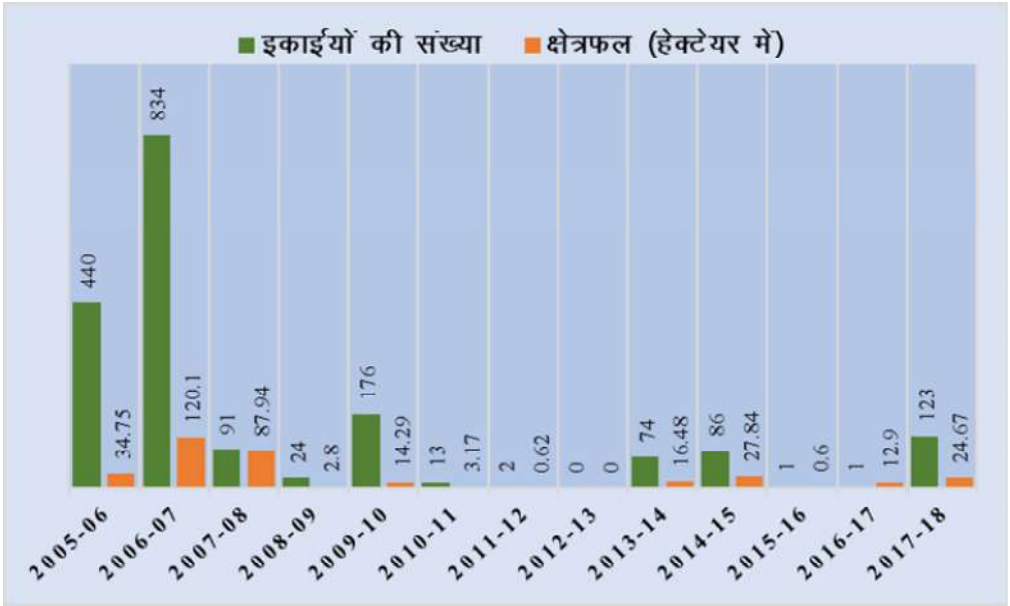
5.4.1 नोएडा का मुख्य उद्देश्य औद्योगिक क्षेत्र का विकास करना है जिसके लिए प्राधिकरण द्वारा औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए जाते हैं। आवंटियों को भूखण्ड आवंटन योजना विवरणिका के नियमों और शर्तों के अनुसार निर्धारित अवधि के भीतर औद्योगिक इकाइयों की स्थापना करनी होती है। आवंटित भूखण्डों में औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में विफलता औद्योगिक क्षेत्र के विकास के उद्देश्य को विफल कर देती है।

नोएडा का औद्योगिक विंग औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन और आवंटन के बाद के अनुपालन से सम्बंधित है। नोएडा का नियोजन विंग, मुख्य वास्तुकार नियोजक की अध्यक्षता में भवन निर्माण पूरा होने के अनुपालन की निगरानी के लिए भी जिम्मेदार है जबकि वित्त विंग आवंटी से प्रीमियम और अन्य बाकाया राजस्व से सम्बंधित वसूली के वित्तीय अभिलेख रखने के लिए जिम्मेदार है। योजना को आरम्भ करने से लेकर आवंटन के बाद अनुपालन तक के चरणों में शामिल प्रक्रिया को **अध्याय 5 के चार्ट 5.3** में दर्शाया गया है।

नोएडा में औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की स्थिति

5.4.2 लेखापरीक्षा अवधि 2005–06 से 2017–18 के दौरान 1,865 भूखण्ड (346.15 हेक्टेयर) आवंटित किये थे जैसा कि **चार्ट 5.4.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.4.1: वर्ष 2005–06 से 2017–18 तक के दौरान औद्योगिक भूखण्डों का वर्षवार आवंटन



स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

उपलब्ध कराई गई सूचना के अनुसार, वर्ष 2006–07 में अधिकतम क्षेत्र आवंटित किया गया, जबकि वर्ष 2012–13 में कोई औद्योगिक भूखण्ड आवंटित नहीं किया गया।

महायोजना–2031 के अनुसार, नोएडा द्वारा कुल 2,806.52 हेक्टेयर क्षेत्र को औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित किए जाने की योजना थी। 31 मार्च 2018 तक नोएडा ने 2,418.90 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित किया, जिसमे से मात्र 1,150.03 हेक्टेयर (47.54 प्रतिशत) आवंटित किया। आवंटित क्षेत्र से, मार्च 2020 तक मात्र 796.10 हेक्टेयर (विकसित क्षेत्र का 32.91 प्रतिशत) को ही क्रियाशील किया जा सका।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र

5.4.3 निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि अर्थात 2005–06 से 2017–18 के दौरान नोएडा ने 1865 भूखण्डों जिनका क्षेत्रफल 346.15 हेक्टेयर था, का आवंटन किया। 1865 भूखण्डों में से निष्पादन लेखापरीक्षा की विस्तृत जाँच हेतु आवंटित 83 भूखण्डों (61 बड़े भूखण्ड[1] एवं 22 छोटे भूखण्ड) का चयन स्तरीकृत यादृच्छिक नमूने के आधार पर किया गया। लेखापरीक्षा द्वारा पाई गयी कमियों की आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.4.4 नमूना प्रकरणों की जाँच एवं भौतिक सत्यापन, जहां कहीं भी किया गया, और औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के परिणाम के विश्लेषण के परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर अनुवर्ती प्रस्तर में चर्चा की गई है। इन लेखापरीक्षा निष्कर्ष को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है:

- प्रणालीगत और प्रक्रियात्मक कमियाँ (प्रस्तर 5.4.5 से 5.4.5.6 में वर्णित है)
- आवेदन पत्रों की जाँच एवं आवंटन में अनियमितताएं एवं आवंटन पश्चात् अनुपालन के उल्लंघन (प्रस्तर 5.4.6 से 5.4.6.5 में वर्णित है)
- औद्योगिक/संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन एवं योजना विवरणिका की नीति एवं प्रक्रिया का उल्लंघन (प्रस्तर 5.4.7 से 5.4.7.2 में वर्णित है)
- सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को आवंटित औद्योगिक भूखण्ड के प्रकरण का अध्ययन (प्रस्तर 5.4.8 से 5.4.8.1 में वर्णित है)
- औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के परिणाम (प्रस्तर 5.4.9 से 5.4.9.1 में वर्णित है)

प्रणालीगत और प्रक्रियात्मक कमियाँ

5.4.5 लेखापरीक्षा ने देखा कि कुछ प्रणालीगत कमियाँ नोएडा के कार्यकलापों में बनी रहीं, जिसके कारण निगरानी में विफलता, आवंटियों को अनुचित लाभ का विस्तार और नोएडा को वित्तीय नुकसान हुआ। नीचे के प्रस्तरों में इन पर चर्चा की गई है।

अविकसित भूखण्डों का आवंटन/स्थल योजना के बिना आवंटन

बिना स्थल–योजना प्राप्त किये औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के कारण नोएडा को 16 प्रकरणों में ₹ 18.58 करोड़ की हानि हुई।

5.4.5.1 भूमि अर्जन का प्रक्रिया पूरी होने के बाद, नोएडा अनुमोदित योजना के अनुसार विभिन्न सेक्टरों के लिए अर्जित भूमि को विकसित करता है। आवंटन अनुभाग विभिन्न श्रेणियों के लिए शुरू की गई विभिन्न योजनाओं के तहत ऐसी विकसित भूमि/भूखण्डों का आवंटन करता है। विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को आवंटन की तिथि से तीन माह के भीतर पट्टा प्रलेख निष्पादित करवानी होगी और कब्जा पत्र जारी होने के 15 दिनों के भीतर कब्जा लेना होगा। इसलिए, नोएडा को आवंटन पत्र की तिथि से 3.5 माह के भीतर भूखण्ड का कब्जा देना आवश्यक था। तदनुसार नोएडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आवेदकों को आवंटित किए जाने वाले भूखण्ड सभी बाधाओं से मुक्त हैं, भूखण्डों का साइट प्लान प्राप्त हो गया है और सभी बुनियादी ढाँचे की सुविधाओं को अच्छी तरह से विकसित किया जा चुका है ताकि नोएडा की नीति/नियमों में निर्धारित समय के भीतर आवंटी अपनी औद्योगिक परियोजनाओं को स्थापित करने में सक्षम हो सके।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटियों को आवंटन पत्र जारी करने से पहले, नोएडा के पास भूखण्डों की अक्षुण्णता (सभी बाधा से मुक्त) सुनिश्चित करने के लिए प्रणाली नहीं है।

[1] 2000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड (2013–14 तक की योजना के लिए) तथा 4000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों के लिए (2017–18 से प्रभावी योजनाओं के लिए)। वर्ष 2014–15, 2015–16 एवं 2016–17 के दौरान कोई नई औद्योगिक आवंटन योजना नहीं लाई गई।

इसके बजाय, नोएडा निर्माण स्थल योजना की प्राप्ति के बिना भी अविकसित औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन कर रहा था जिसके कारण स्वयं नोएडा को वित्तीय हानि के अलावा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना नहीं हुई या देरी से हुई।

नोएडा ने 83 नमूना भूखण्डों में से 16 प्रकरणों में निर्माण स्थल के विकास एवं निर्माण स्थल योजना की प्राप्ति के बिना औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए। परिणामस्वरूप, नोएडा कार्यस्थल योजना की अनुपस्थिति के कारण निर्धारित समय के भीतर पट्टा प्रलेख को निष्पादित करने में विफल रहा। इससे नोएडा को 16 प्रकरणों में ₹ 18.58 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.4.1)*** का वित्तीय नुकसान हुआ क्योंकि कार्यस्थल योजना की प्राप्ति के समय तक भूखण्डों की दरों में संशोधन किया गया था, जबकि आवंटित भूखण्डों को पुरानी दरों पर बेचा गया था, जो कम थे। यदि नोएडा ने इन भूखण्डों को निर्माण स्थल योजना/निर्माण स्थल के विकास के बाद आवंटित किया होता तो पूर्वोक्त नुकसान से बच सकता था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि प्रस्तावित सेक्टरों में बुनियादी ढाँचे की स्थापना नहीं होने के कारण, निर्माण स्थल की योजनाएं विलम्ब से प्राप्त हुई। नोएडा का जवाब लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करता है कि भूखण्डों का आवंटन पर्याप्त विकास से पहले किया गया था जिसके परिणामस्वरूप नोएडा को नुकसान हुआ। इसके अतिरिक्त नोएडा ने ऐसा करने का कोई कारण और भविष्य के लिए कोई सुधारात्मक योजना प्रस्तावित नहीं की।

औद्योगिक परियोजना प्रस्तावों के मूल्यांकन के लिए मापदण्डों का अभाव

5.4.5.2 नोएडा ने अगस्त 2004, अप्रैल 2005, अप्रैल 2006, नवम्बर 2008 और अक्टूबर 2012 में 'औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति और प्रक्रिया' जारी की जो मुख्य रूप से औद्योगिक भूखण्ड के हस्तान्तरण, अंशधारिता में बदलाव, संविधान में बदलाव, औद्योगिक परिसर को किराए पर देने, औद्योगिक भूखण्डों को क्रियाशील समय विस्तार इत्यादि के लिए दिशानिर्देश प्रदान करती है। मई 2017 तक नोएडा ने औद्योगिक परियोजना प्रस्तावों के मूल्यांकन के लिए कोई प्रस्ताव भी निर्धारित मापदण्ड जैसे आवेदक की वित्तीय स्थिति, उसी उद्योग में अनुभव जिसके लिए आवेदक ने आवेदन किया, साक्षात्कार के लिए लिखित प्रश्नावली सूची, आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट की जाँच के लिए मानदण्ड (न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम शुद्ध मूल्य, न्यूनतम तरलता आदि), और प्रस्तावित परियोजना के आकार के साथ भूखण्डों के आकार का सम्बन्ध निर्धारित नहीं किया। प्रस्तावों के चयन/अस्वीकृति के लिए किसी भी निर्धारित मापदण्ड की अनुपस्थिति में, भूखण्ड आवंटन समिति (समिति) ने अपने विवेक से आवंटन की सिफारिश/अस्वीकृती दी।

पाँच एकड़ (20,234 वर्ग मीटर[2]) से अधिक के भूखण्ड के आकार मूल्यांकन पैरामीटर जून 2017 में बोर्ड[3] द्वारा अनुमोदित किया गया था। 4,000 वर्गमीटर से 5 एकड़ तक के भूखण्ड के आकार के मूल्यांकन मानदण्ड को लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के बाद बोर्ड द्वारा जनवरी 2020[4] में अनुमोदित किया गया था। यह भी उल्लेखनीय है कि 2005–06 से 2017–18 के दौरान आवंटित 1,865 भूखण्डों में से केवल 123 भूखण्डों को, मूल्यांकन पैरामीटर के अनुमोदन के बाद, 2017–18 के दौरान आवंटित किया गया।

नोएडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अगस्त 2020) कि पाँच एकड़ से अधिक के औद्योगिक परियोजना प्रस्ताव मूल्यांकन के लिए मानदण्ड को पहले ही बोर्ड (जून 2017) द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है जबकि 4,000 वर्गमीटर

---

[2] 1 एकड़ = 4,046.86 वर्ग मीटर।

[3] 192वीं बोर्ड बैठक दिनांक 23 जून 2017।

[4] 198वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31 जनवरी 2020।

से अधिक लेकिन 5 एकड़ से कम के भूखण्ड के मानदण्ड को जनवरी 2020 में बोर्ड द्वारा तैयार किया गया है।

उत्तर यह पुष्टि करता है कि मई 2017 तक, पाँच एकड़ से अधिक क्षेत्र के भूखण्ड के लिए परियोजनाओं का मूल्यांकन बिना किसी परिभाषित मानदण्ड के किया गया और समिति के विवेक पर छोड़ दिया गया था। इसके अलावा, 4,000 वर्गमीटर से कम के भूखण्ड क्षेत्र के लिए औद्योगिक परियोजना के मूल्यांकन के लिए मानदण्ड अभी निरूपित किए जाने हैं।

अस्वीकृति का विस्तृत नोट्स तैयार न करना और उसे आवेदक को न भेजना

5.4.5.3 नोएडा सामान्यतः टिप्पणियों के साथ आवेदनों को खारिज कर देता है, ''समिति आवेदक के परियोजना क्रियान्वयन, वित्तिय स्रोतों की उपलब्धता तथा भूमि की आवश्यकता से संतुष्ट नहीं हो सकी''। नोएडा के खिलाफ माननीय उच्च न्यायालय[5] (15 नवम्बर 2007) के एक निर्णय 'एक व्यक्ति को उन कारणों को जानने का अधिकार है जिनके कारण उसका आवेदन/मामले को अस्वीकार कर दिया गया है, के बावजूद नोएडा न तो आवंटन आवेदन के चयन न करने/अस्वीकृति के कारण का विस्तृत व्याख्यात्मक नोट तैयार करता है और न ही आवेदक को अस्वीकृति के कारणों को सूचित करता है, जिससे आवंटन प्रक्रिया की पारदर्शिता कम हो जाती है। इसलिए, भूखण्डों के आवंटन के दौरान विशिष्ट आवेदक के पक्ष में अनुचित पक्षपात की संभावनाओं से इंकार नहीं किया जा सकता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि 4000 वर्ग मीटर से अधिक के औद्योगिक परियोजना प्रस्ताव के मूल्यांकन के लिए मानदण्ड बोर्ड द्वारा पहले ही स्वीकृत हो गये है।

प्राधिकरण का जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए मुद्दे अर्थात अस्वीकृति का कारण का विस्तृत नोट तैयार न करना तथा इसके आवेदक को न भेजना, को सम्बोधित नहीं करता है। इसके अलावा, बोर्ड द्वारा अनुमोदित मूल्यांकन मानदण्ड (जून 2017/जनवरी 2020) आवेदन की अस्वीकृति के कारणों के औपचारिक संचार को प्रदान नहीं करता है।

नोएडा में प्रवर्तन विंग का न होना

नोएडा ने प्रवर्तन विंग की स्थापना नहीं की जिससे निगरानी तंत्र कमजोर हो गया।

5.4.5.4 लेखापरीक्षा ने देखा कि अनाधिकृत निर्माण[6] और अन्य प्रयोजनों के लिए औद्योगिक परिसम्पत्ति के अनाधिकृत उपयोग, जो कि आवंटन की शर्तों के अनुसार निषिद्ध है, को प्रतिबंधित करने के लिए प्रवर्तन विंग की स्थापना नहीं की गई थी। प्रवर्तन विंग के न होने से न केवल नोएडा का निगरानी तंत्र कमजोर हुआ और विभिन्न आवंटियों को अनुचित पक्षपात को विस्तार दिया, बल्कि आवंटन की शर्तों के उल्लंघन के मामले में जुर्माना लगाने में सक्षम नहीं होने के कारण नोएडा को वित्तीय नुकसान भी हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर (अगस्त 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा कि प्रवर्तन की प्रणाली नोएडा में प्रभावी नहीं थी। इसे प्रभावी बनाने के लिए, नोएडा द्वारा एक कार्यालय आदेश (21 अक्टूबर 2019) जारी किया गया था, जिसमें अन्य बातों के साथ प्रावधानित किया गया है कि "सम्बंधित वर्क सर्किल और योजना विभाग के द्वारा संयुक्त निरीक्षण किया जाएगा"। अनाधिकृत भवन का विध्वंस वर्क सर्किल द्वारा पुलिस और प्रशासन की मदद से किया जाएगा।

लेखापरीक्षा आपत्ति के अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

---

[5] सिविल रिट याचिका संख्या 55429 (2007); विनोद कुमार जैन बनाम नोएडा, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा एवं उत्तर प्रदेश शासन द्वारा सचिव औद्योगिक विभाग, सचिवालय, लखनऊ।

[6] स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण न होना।

आवंटी द्वारा किए गए भुगतानों के सत्यापन में कमियाँ

5.4.5.5 आवंटित भूखण्डों के सम्बंध में आवंटी द्वारा भुगतान नोएडा के बैंक खाते में चालान की तीन प्रतियों के माध्यम से किया जाता है। चालान की एक प्रति आवंटी द्वारा रखी जाती है, दूसरी प्रति बैंक के पास रहती है और तीसरी प्रति बैंक द्वारा नोएडा को भेजी जाती है। चालान की तीसरी मूल प्रति नोएडा के औद्योगिक लेखा अनुभाग द्वारा बनाए गए सम्बंधित आवंटियों की फाइल में रखनी चाहिए ।

औद्योगिक लेखा अनुभाग द्वारा अनुरक्षित आवंटियों की फाइलों की जाँच में लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटियों द्वारा किए गए जमा चालान और बैंक विवरणों का मिलान नहीं किया जा रहा था। इसके अलावा, लेखापरीक्षा ने पाया कि प्रत्येक फाइल में केवल कुछ हीं मूल चालान थे। अधिकांश चालान प्रार्थी की कॉपी की फोटोकॉपी थे और मूल प्रतियां अभिलेखों में नहीं मिली।

नोएडा आवंटी द्वारा मूल चालान प्राप्त किए बिना, इसे प्रस्तुत फोटोकॉपी के आधार पर भुगतानों पर विचार कर रहा था। हालाँकि, मूल चालान के बिना भुगतान को अधिकृत करने का कोई अधिकार नहीं था। लेखापरीक्षा ने पाँच प्रकरणों में चालान की स्थिति को सत्यापित किया और पाया कि ₹ 4.85 करोड़ के 20 चालान मूल और ₹ 10.91 करोड़ के 66 चालान फोटोकॉपी थे जैसा **परिशिष्ट–5.4.2** में वर्णित है। इस प्रकार, मजबूत मिलान प्रणाली और चालान की मूल प्रतियों के अभाव में कम्प्यूटर अभिलेख में दर्शायी गई आवंटी की जमा राशि की शुद्धता और सटीकता सुनीश्चित नहीं की जा सकती है साथ ही धोखाधड़ी/हेराफेरी की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

नोएडा ने बताया (अगस्त 2020) कि मूल चालान औद्योगिक लेखा अनुभाग के अभिलेख में रखे जाते हैं तथा प्रशासनिक फाइलों में छायाप्रति रखी जाती है जिन्हें भविष्य में सत्यापित करा लिया जायेगा।

नोएडा का उत्तर अस्वीकार्य है क्योंकि औद्योगिक लेखा अनुभाग के अभिलेख में मूल चालान उपलब्ध नहीं थे और लेखापरीक्षा को प्रार्थी के चालान की प्रति की छायाप्रति उपलब्ध कराई गई।

नियोजन विंग और औद्योगिक विंग के बीच समन्वय का अभाव

5.4.5.6 'पूर्णता प्रमाण पत्र'[7] औद्योगिक भूखण्ड पर भवन के पूरा होने के लिए नियोजन विंग द्वारा जारी किया जाता है और 'क्रियाशीलता प्रमाण पत्र'[8] नोएडा के औद्योगिक विंग द्वारा जारी किया जाता है। न तो नियोजन विंग औद्योगिक विंग को पूर्णता की सूचना भेजता है और न ही औद्योगिक विंग पूर्णता प्रमाण पत्र के बारे में नियोजन विंग से जानकारी प्राप्त करने के लिए प्रयास करता है ताकि क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवंटी की स्थिति और नोटिस जारी करने के लिए सामन्जस्य स्थापित किया जा सके जो विवरणिका के नियमों और शर्तों के अनुसार आवश्यक है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त प्रणालीगत कमी को दूर करने के लिए नोएडा ने प्रक्रिया को विकसित करने के लिए प्रयास नहीं किए, ताकि औद्योगिक परियोजनाओं को पूरा करने और क्रियाशील करने में देरी या विफलता के मामले में जुर्माना लगाने अथवा भूखण्डों को रद्द करने की प्रक्रिया को कारगर बनाया जा सके।

नोएडा ने अपने उत्तर में, लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अगस्त 2020) कि योजना और औद्योगिक विंग के बीच बेहतर सामन्जस्य बनाने के लिए, एक मानक संचालन प्रणाली (एसओपी) तैयार की गई है जिसे कार्यालय के आदेश के माध्यम से जारी किया जाएगा।

---

[7] भवन के पूरा होने के सम्बन्ध में एक प्रमाण पत्र।

[8] व्यावसायिक गतिविधियों को शुरू करने के लिए एक प्रमाण पत्र।

लेखापरीक्षा आपत्ति के अनुपालन और मानक संचालन प्रणाली की प्रभावशीलता की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

आवेदन पत्रों की जाँच एवं आवंटन में अनियमितताएं एवं आवंटन पश्चात् अनुपालन के उल्लंघन

5.4.6 लेखापरीक्षा ने आवेदनों/आवंटनों के चरण पर की गई जांच के चरणों में अनियमितताएं देखी जहां आवेदकों/आवंटियों को अनुचित पक्षपात पहुचाया गया। इन पर नीचे के प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

आवेदनों की जाँच और स्क्रीनिंग के लिए एक बाहरी एजेंसी की तैनाती

5.4.6.1 औद्योगिक भूखण्डों की ओईएस 2008–09 (आईपी/ओईएस/2008–09) शुरू होने से पहले प्राप्त आवेदनों की जाँच नोएडा के अपने कर्मचारियों द्वारा यह देखने के लिए की जाती थी कि क्या आवेदकों ने योजना के नियमों व शर्तों के अनुसार आवश्यक सभी दस्तावेजों को जमा किया है। छानबीन के बाद, स्क्रीनिंग कमेटी स्वयं ही जांच के परिणामों की शुद्धता सुनिश्चित करती थी क्योंकि स्क्रीनिंग कमेटी आवेदनों की उचित जांच के लिए जिम्मेदार थी। ओईएस 2008–09 के आवेदनों की जाँच के लिए सीईओ ने निर्णय लिया कि आवेदनों का मूल्यांकन एक बाहरी एजेंसी उत्तर प्रदेश औद्योगिक कंसल्टेंट्स लिमिटेड (यूपिको) जो कि उत्तर प्रदेश शासन, आईडीबीआई, आईसीआईसीआई और बैंकों[9] का एक संयुक्त उद्यम था, से कराया जायेगा। यूपिको ने अपना प्रस्ताव (25 सितम्बर 2008) ₹ 10,000 प्रति आवेदन एवं अतिरिक्त कर की दर से जमा किया जो स्वीकृत किया गया।

लेखापरीक्षा में देखा गया कि आवेदनों की जाँच/मूल्यांकन के लिए एक बाहरी एजेंसी यूपिको को प्रतिस्पर्धी दरों को प्राप्त किए बिना लगाया गया।

नोएडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अगस्त 2020) कि नोएडा की स्क्रीनिंग कमेटी के सदस्यों की विशेषज्ञता न होने के कारण यूपिको की नियुक्ति की गई थी। हालाँकि, लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के बाद, वर्तमान में प्रतिस्पर्धी दरों को प्राप्त करने के बाद बाहरी एजेंसियों द्वारा आवेदनों की जांच की जा रही है।

लेखापरीक्षा आपत्ति के अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

आवेदनों की स्क्रीनिंग में अनुचित पक्षपात

5.4.6.2 योजना विवरणिका के अनुसार, आवेदकों को आवेदन पत्र के साथ विभिन्न जानकारी और दस्तावेज जमा करने थे। इनमें परियोजना रिपोर्ट, प्रवर्तकों/निदेशकों की पृष्ठभूमि, भूमि की आवश्यकता और इसके उपयोग का स्वरूप, तीन वर्षों का अनुमानित नकदी प्रवाह (प्रवाह के स्रोत के विवरण के साथ), पिछले तीन वर्षों के कारोबार का वित्तीय विवरण एवं लाभ हानि खाता (सनदी लेखाकार द्वारा विधिवत सत्यापित), किसी भी राष्ट्रीयकृत/अनुसूचित बैंक से नेट वर्थ और वित्तीय क्षमता/तरलता प्रमाण पत्र का विवरण विहित थे। विवरणिका में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि आवेदन पूर्ण होना चाहिए। अधूरी सूचना/संलग्नकों वाले प्रार्थना पत्र को निरस्त कर दिया जायेगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जाँच समिति/भूखण्ड आवंटन समिति ने विवरणिका के उपरोक्त प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया और भूखण्डों के आवंटन की सिफारिश कर दी जिसके चलते आवंटियों को निम्नलिखित प्रकरणों में अनुचित समर्थन को बढ़ावा दिया गया।

[9] बैंक ऑफ बड़ौदा, इलाहाबाद बैंक, भारतीय स्टेट बैंक, सिडबी, यूनियन बैंक, बैंक ऑफ इंडिया, सिंडिकेट बैंक, पंजाब नैशनल बैंक, सेन्ट्रल बैंक तथा कैनरा बैंक।

एक भूखण्ड (सी–01 सेक्टर 67) जिसका मापन 1,00,000 वर्ग मीटर था, ₹ 40.21 करोड़ प्रीमियम पर दिनांक 22 मई 2006 को सूचना एवं प्रौद्योगिकों परियोजना के लिए ओएसई इन्फ्रास्क्ट्रचर लिमिटेड को आवंटित किया गया था। तत्पश्चात भूखण्ड भारत सरकार द्वारा सूचना एवं प्रौद्योगिकी विशेष आर्थिक क्षेत्र (एसईजेड) के लिये अधिसूचित (14 मई 2007) किया गया। आवेदक कम्पनी आवंटन के लिये पात्र नहीं थी क्योंकि कम्पनी के मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन (एमओए) के उद्देश्य में उस परियोजना को आच्छादित नहीं किया गया था जिसके लिये उसने आवेदन किया था। इसके आलावा इसने वित्तीय व्यवस्था के सम्बंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया और इसकी प्रदत्त पूँजी केवल 10 लाख थी फिर भी पूर्वोक्त भूखण्ड आवंटित किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन के क्रम संख्या 26 में वर्णित है कि कम्पनी अपने पक्ष में किसी भी कार्य/उत्पादन को निष्पादित कर सकती है। कम्पनी ने वर्ष 2006 से 2011 तक चार चरणों में निवेश का प्रस्ताव रखा। समूह कम्पनी (ओएसई प्राइवेट लिमिटेड) ने वर्ष 2004–05 के दौरान निदेशक/अंशधारकों की नेट वर्थ के अतिरिक्त ₹ 56 करोड़ का लाभ कमाया। आवेदक कम्पनी और निदेशकों/ अंशधारकों के नेट वर्थ को देखते हुए प्रस्तावित निवेश पर्याप्त था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन के क्रम संख्या 26 में वर्णित कार्य वे कार्य है जिन्हें क्रम संख्या 1 से 25 के तहत वर्णित कार्यों के उद्देश्यों को पूरा करने के लिये किया जा सकता है। जबकि भारत सरकार ने आवंटित भूखण्ड को आईटी/आईटीईएस विशिष्ट उद्देश्य के लिये अधिसूचित किया था। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा के समय समूह कम्पनियों/निदेशकों/अंशधारकों की वित्तीय साख पत्र आवंटन पत्रावलियों में नहीं मिले थे। इसके अतिरिक्त आवंटी कम्पनी की अंशधारिता को 100 प्रतिशत जुलाई 2019 में परिवर्तित कर दिया गया है।

औद्योगिक भूखण्डों का विवेकाधीन आवंटन

5.4.6.3 नोएडा ने औद्योगिक भूखण्डों (2000 मीटर से अधिक) के आवंटन के लिये एक 'ओईएस' (नोएडा/आईपी/ओईएस/2005–06) की शुरूआत (1 मार्च 2006) की। डीसीईओ, नोएडा की अध्यक्षता में एक भूखण्ड आवंटन समिति ने 12 से 21 अप्रैल 2006 के दौरान पाँच दिनों में 265 आवेदकों[10] का साक्षात्कार लिया, जिसमें से 39 आवेदकों को भूखण्ड आवंटित किये गये थे (8 मई 2006 को आयोजित समिति की बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार)। 10 और 11 मई 2006 को 100 आवेदकों के लिये साक्षात्कार का एक और समूह आयोजित किया गया था, जिसमें केवल पाँच आवंटन किए गए (22 मई 2006 को आयोजित समिति की बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार)। योजना को 19 मई 2006 को बंद घोषित किया गया था।

दिनांक 08 मई 2006 को हुई बैठक के कार्यवृत्त एवं बनायी गयी नोटिंग के अनुसार भूखण्ड आवंटन समिति ने 39 आवंटन की सिफारिश की। आवंटन को मंजूरी देते समय, सीईओ ने टिप्पणी की (8 मई 2006) कि 'क्रमांक संख्या 238, 118, 111 एवं 265 पर पुनः विचार किया जाये, शेष स्वीकृति' की जाती है। इस संदर्भ में लेखापरीक्षा ने पाया कि:

- समिति ने स्टार एप्लाइड मैकेनिक्स प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 238, 4000 वर्ग मीटर के लिये आवेदन) और ए के मित्तल (क्रम संख्या 265, 4000 वर्ग मीटर के लिये आवेदन) को औद्योगिक भूखण्ड के आवंटन की सिफारिश नहीं की क्योंकि वे इन कम्पनियों की क्रियान्वयन योजना, भूमि की आवश्यकता और वित्तीय संसाधनों की उपलब्धता से संतुष्ट नहीं थे। इसके अलावा, भारतीय राष्ट्रीय सहकारी संघ के प्रतिनिधि (क्रम संख्या 111, 3200 वर्गमीटर के लिये आवेदित) समिति के समक्ष भूमि की

[10] 8 अप्रैल 2006 तक प्राप्त हुए आवेदन।

आवश्यकता को स्पष्ट नहीं कर पाये थे, इसलिये इसके पक्ष में भूखण्ड आवंटन की सिफारिश नहीं की गई, जबकि एस्टीम फिनवेस्ट प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 118, 2200 वर्ग मीटर के लिये आवेदित) को समिति द्वारा 4000 वर्ग मीटर के भूखण्ड के आवंटन के लिये सिफारिश की गई थी यद्यपि आवेदक ने केवल 2200 वर्ग मीटर के लिये अवेदन किया था।

सीईओ की टिप्पणी के पश्चात, स्टार एप्लाइड मैकेनिक्स प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 238) और नेशनल कोऑपरेटिव यूनियन ऑफ इंडिया (क्रम संख्या 111) को क्रमशः 4000 वर्ग मीटर और 3000 वर्ग मीटर के भूखण्डों को आवंटित (22 मई 2006) किए गए थे। हालाँकि, समिति ने फिर से (22 मई 2006) एस्टीम फिनवेस्ट प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 118) के पक्ष में 2100 से 3200 वर्ग मीटर के आकार का एक भूखण्ड का आवंटन करने की सिफारिश की, जिसे 2100 वर्ग मीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया गया, जबकि श्री ए के मित्तल (क्रम संख्या 265, जिन्होंने 4000 वर्ग मीटर के लिए आवेदन किया था) को भूखण्ड आवंटित नहीं किया गया और उनकी पंजीकरण धनराशि वापस कर दी गई।

- एप्लाइड इलेक्ट्रो मैकेनिक्स प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 329, 4000 वर्ग मीटर के लिये आवेदित) को भूखण्ड का आवंटन (22 मई 2006) भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा अनुशंसित नहीं किया गया था क्योंकि क्रियान्वयन योजना और भूमि की आवश्यकता से संतुष्ट नही थे। लेखापरीक्षा ने पाया कि आवेदक ने निरस्तीकरण के विरूद्ध अध्यक्ष, नोएडा को अभ्यावेदन दिया, जिस पर अध्यक्ष ने मुख्य कार्यपालक अधिकारी को आवेदक को व्यक्तिगत सुनवाई तथा पुनर्विचार के निर्देश दिए। तदनुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने टिप्पणी दी कि 'आवेदक ने उपस्थित होकर अपनी परियोजना के बारे में विस्तार से बताया। आवेदक के लिए एक भूखण्ड आरक्षित कर लिया जाये एवं भूखण्ड आवंटन समिति अगली बैठक में इस पर विचार कर ले।' सीईओ की टिप्पणी के पश्चात सेक्टर 68 भूखण्ड संख्या बी–6 मापन 2100 वर्ग मीटर आवेदक को आवंटित किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि समिति की नकारात्मक सिफारिशों के बावजूद सीईओ के आदेश पर भूखण्ड आवंटन का पुनर्विचार किया गया था, हालाँकि प्रकरणों को इसकी सिफारिशों के बाद समिति को वापस पुनर्निदेशित करने के लिए नोएडा में कोई व्यवस्था नहीं थी। सीईओ द्वारा इन प्रकरणों में एक विशेष व्यवस्था के अनुसार बांटने के कारणों की व्याख्या करने में नोएडा असमर्थ था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि परिसम्पत्तियों के आवंटन से सम्बंधित सभी शक्तियां सीईओ नोएडा के पास निहित हैं। योजना के विवरणिका के उपबंध 34 में कहा गया है कि "मुख्य कार्यकारी अधिकारी बिना किसी सूचना के आवंटन के शर्तों में समय–समय पर संशोधन, वृद्धि, परिवर्तन करने का अधिकार रखता है और मुख्य कार्यकारी अधिकारी का निर्णय अन्तिम होगा"।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आवेदन पर पुनर्विचार करने की कोई प्रक्रिया नहीं थी। इसके अतिरिक्त, प्रार्थनापत्रों के मूल्यांकन के लिए परिभाषित मानदण्ड के अभाव में तथा भूखण्ड आवंटन समिति की सिफारिशों के विरूद्ध मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा के स्वविवेक का प्रयोग नोएडा के कर्मचारियों जिनमें मुख्य कार्यपालक अधिकारी भी शामिल हैं, के अधिकारों के गलत प्रयोग तथा पारदर्शिता की कमी की पुष्टि करता है। वास्तव में मुख्य कार्यपालक अधिकारी के द्वारा दिए गए निर्देश को भूखण्ड को आरक्षित करने के साथ ही आवेदक को अपना केस प्रस्तुत करने के लिए एक अन्य मौका दिए जाना होना था। प्रारम्भिक स्तर पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी को भूखण्ड आवंटन की सिफारिशों को खारिज करते समय सकारण आदेश करना चाहिए था, जबकि ऐसा नहीं हुआ।

आवंटन पश्चात अनुपालन का उल्लंघन

मिश्रित भू उपयोग नीति

मिश्रित भू उपयोग शुल्क की कम वसूली/गैर–वसूली के कारण, नोएडा ने औद्योगिक परिसम्पत्तियों को वाणिज्यिक के रूप में उपयोग करने के लिए 36 आवंटियों को ₹ 333.17 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

5.4.6.4 महायोजना–2031 कहती है कि नोएडा में मिश्रित भू उपयोग की नीति महायोजना 2021 में शुरू की गई एवं वाणिज्यिक आवासीय एवं संस्थागत गतिविधियों को बड़े आवासीय एवं संस्थागत भूखण्डों पर निर्दिष्ट किया। नोएडा एक भूखण्ड या योजना पर गतिविधियों के प्रस्तावित मिश्रण के अनुसार वास्तु नियंत्रण, आवंटन की प्रक्रिया, आरक्षित मूल्य और अन्य आवश्यकताओं का निर्णय कर सकता है। महायोजना में मिश्रित भू उपयोग के विशिष्ट क्षेत्र प्रस्तावित नहीं किए गए हैं। हालाँकि, नोएडा किसी विशेष क्षेत्र या क्षेत्र के विस्तृत ले–आउट योजना के समय मिश्रित भूमि उपयोग योजनाओं के लिए ऐसी भूमि या भूखण्ड की पहचान कर सकता है।

इसलिए नोएडा के बोर्ड (180वीं बोर्ड बैठक) ने औद्योगिक भूखण्डों के अनाधिकृत उपयोग को नियमित करने के लिए मिश्रित भू उपयोग नीति (नीति) की शुरूआत की (29 नवबम्र 2013)। कथित नीति ने औद्योगिक भूखण्डों के एक भाग का औद्योगिक उद्देश्यों के अलावा उपयोग की अनुमति निम्नलिखित शर्तों के साथ प्रदान की:

- भूखण्ड/भवन, 24 मीटर या अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित होना चाहिए और सेक्टर सड़क/सेवा सड़क/हरित पट्टी को छोड़कर मुख्य सड़क एवं भूखण्ड के बीच कोई इमारत नहीं होगी;

- औद्योगिक भूखण्डों के भूतल पर अनुमन्य एफएआर के 25 प्रतिशत पर ऑटो शोरूम/आर्ट गैलरी/संग्रहालय गतिविधियों के रूप में मिश्रित भूमि उपयोग की सुविधा उपलब्ध होंगी। महायोजना–2031 के प्रचलित भवन विनियमों और क्षेत्रीकरण विनियमों के अनुसार अतिरिक्त सहायक गतिविधियाँ[11] जैसेः– कार्यालय, बैंक, प्रदर्शन के लिए शोरूम/इकाइयों में उत्पादित औद्योगिक उत्पादों की बिक्री, व्यायामशाला/हेल्थक्लब, शिशु गृह और डे केयर सेन्टर, इन्टरनेट सेन्टर, डिस्पेन्सर, टैक्सी/ऑटो/ऑटो रिक्शा स्टैण्ड की अनुमति दी जायेगी;

- मिश्रित भू उपयोग के लिये परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क, वाणिज्यिक और औद्योगिक परिसम्पत्ति के मूल्य के अंतर का 50 प्रतिशत के रूप में निश्चित किया गया था; जबकि वाणिज्यिक परिसम्पत्ति का मूल्य कहीं अधिक था।

- मिश्रित भू उपयोग के लिये परिवर्तन शुल्क/प्रभावशुल्क जमा करने के पश्चात, मानचित्र को नगर नियोजन विंग द्वारा अनुमोदित किया जाना था।

योजना विनियम 2010 के प्रावधानों के अनुसार, नोएडा ने जनता से टिप्पणियों और सुझावों को आमंत्रित किया और सुझावों पर विचार करने के बाद, बोर्ड ने परिवर्तन शुल्क को वाणिज्यिक और औद्योगिक परिसम्पत्ति के अंतर मूल्य के 25 प्रतिशत तक घटा (12 फरवरी 2014) दिया। उपरोक्त प्रस्ताव उत्तर प्रदेश सरकार के द्वारा 27 मार्च 2015 को अनुमोदित कर दिया गया।

बोर्ड (दिसम्बर 2017) द्वारा परिवर्तन शुल्क जमा करने की शर्त को और भी शिथिल कर दिया गया। पूर्ण शुल्क के बजाय, 20 प्रतिशत शुल्क शुरू में जमा किए जाने थे और शेष 80 प्रतिशत को 10 अर्द्धवार्षिक किश्तों में जमा किया जाना था। इसके अलावा केवल ऑटो शोरूम/आर्ट गैलरी/संग्रहालय को इस सुविधा के लिए अनुमति दी गई थी।

[11] 193वीं बोर्ड बैठक (27 दिसम्बर 2017) में मिश्रित भूमि उपयोग के अन्तर्गत सहायक गतिविधियों को वापस लिया गया।

लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा ने 36 प्रकरणों की पहचान की, जहां आवंटी, आवंटित परिसम्पत्तियों को आवंटित उद्देश्य के अतिरिक्त अन्य प्रकार से उपयोग कर रहे थे। इनमें से 10 कार शोरूम की पहचान की गई जो शोरूम के लिए औद्योगिक परिसम्पत्तियों का उपयोग कर रहे थे। नोएडा ने इन आवंटियों को औद्योगिक भूखण्ड के अनधिकृत निर्माण और उपोग को हटाने के लिए नोटिस जारी किया। अगस्त 2020 तक, केवल 10 आवंटियों ने परिवर्तन शुल्क के लिए आवेदन किया और जमा किया और मिश्रित भू उपयोग नीति के तहत किसी भी मानचित्र को अनुमोदित नहीं किया गया है।

लेखापरीक्षा ने नोएडा द्वारा नीति के निर्माण का विश्लेषण किया और पायाः

(अ) नीति का उद्देश्य आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक और संस्थागत गतिविधियों को शामिल करने को अधिकृत करना था लेकिन दिसम्बर 2017 में हुए संशोधनों के साथ, इसका प्रयोग औद्योगिक क्षेत्र में तीन प्रकार यथाः– ऑटो शोरूम, आर्ट गैलरी एवं संग्रहालय की वाणिज्यिक गतिविधियों के अनिवार्य रूप से विनियम के लिए किया गया। इस प्रकार, संस्थागत एवं सहायक गतिविधियों के वृहत उद्देश्य की अवहेलना की गई।

(ब) जनता से मिले सुझावों के आधार पर शुल्कों को 50 प्रतिशत से घटाकर 25 प्रतिशत किया गया और उसके पश्चात प्रस्ताव को उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा स्वीकृत किया गया था। हालाँकि, तत्पश्चात बोर्ड की 186वीं बैठक (18 सितम्बर 2015) में सार्वजनिक मांग का हवाला देते हुए शुल्क को घटाकर 10 प्रतिशत कर दिया गया। लेखापरीक्षा ने पाया कि, बाद की कटौती अनियमित और औचित्यहीन थी क्योंकि जनता के सुझावों को विधिवत आमंत्रित किया गया और उसी के आधार पर परिवर्तन शुल्क पहले ही कम कर दिए गए थे। प्राधिकरण की राजस्व स्रोत में सभी कटौतियां सावधानी पूर्वक विचार के बाद बड़े सार्वजनिक हित के विस्तार के बाद स्वीकार की जानी चाहिए थी। इस प्रकार, योजना की प्रतिबंधित प्रयोज्यता के साथ–साथ स्वेच्छित ढंग से शुल्क में कमी स्पष्ट रूप से इंगित करती है कि विशेष छूट केवल ऑटो शोरूम, आर्ट गैलरी और संग्रहालय के आवंटियों को दी गई थी।

लेखापरीक्षा ने आवंटियों[12] के वास्तविक लाभ एवं वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिये औद्योगिक भूखण्डों का उपयोग करने पर लगाये गये शुल्कों के मौद्रिक अन्तर की गणना की। यह गणना ₹ 333.17 करोड़[13] थी। **{परिशिष्ट–5.4.3 (i) एवं (ii)}**

(स) आवंटियों, जिन्होंने मिश्रित भू उपयोग नीति के तहत परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क का भुगतान करने का विकल्प चुना, उन्हें औद्योगिक भूखण्डों के भूतल पर अनुमन्य एफएआर के 25 प्रतिशत पर वाणिज्यिक उपयोग को प्रतिबंधित करते हुए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करना था लेकिन किसी भी आवंटी द्वारा इसे अब तक (अगस्त 2020) प्रस्तुत नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि चूंकि भूतल पर एफएआर का केवल 25 प्रतिशत परिवर्तनीय था, स्वीकृत मानचित्रों के अभाव में नोएडा अनाधिकृत उपयोग के परिमाण का आकलन नहीं कर सका। ऐसे प्रकरणों में, नोएडा देरी के लिये कोई कार्यवाही करने में विफल रहा और परिणामस्वरूप अनाधिकृत उपयोगों की अनुमति दी।

(द) यद्यपि, नोएडा ने इनमें से अधिकांश आवंटियों को नोटिस जारी किए, फिर भी इसने, उनसे परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क वसूलने के लिए आवश्यक कदम नहीं उठाए। इसके अतिरिक्त नोएडा ने न तो अनाधिकृत वाणिज्यिक गतिविधियों को रोका और न ही भू उपयोग के लिये आवंटन की शर्तों और नियमों के उल्लंघन के लिये ऐसे आवंटन को निरस्त किया।

---

[12] वाणिज्यिक भाग के औद्योगिक एवं वाणिज्यिक आवंटन दर का अंतर।

[13] परिशिष्ट–5.4.3 (i) एवं परिशिष्ट–5.4.3 (ii) (₹ 97.53 करोड़ + ₹ 235.64 करोड़ = ₹ 333.17 करोड़)।

लेखापरीक्षा दल द्वारा नोएडा के प्रतिनिधियों के साथ एक संयुक्त भौतिक सत्यापन (06 दिसम्बर 2019) किया गया था। संयुक्त सत्यापन के दौरान छायाचित्र भी ली गई थी, जिससे पुष्टि होती है कि औद्योगिक भूखण्डों में वाणिज्यिक गतिविधियाँ की जा रही थी। ये दृष्टांत निम्नानुसार हैः

छायाचित्र 5.4.1: औद्योगिक सेक्टर में ऑटो शोरूम



औद्योगिक भूखण्ड सं0 बी–127, सेक्टर–5, क्षेत्रफल 1,800 वर्गमीटर

छायाचित्र 5.4.2: औद्योगिक सेक्टर में ऑटो शोरूम



औद्योगिक भूखण्ड सं0 ए–9, सेक्टर–2, क्षेत्रफल 1,110 वर्गमीटर

छायाचित्र 5.4.3: औद्योगिक सेक्टर में ऑटो शोरूम



औद्योगिक भूखण्ड सं0 बी–123, सेक्टर–5, क्षेत्रफल 2,158 वर्गमीटर

भौतिक सत्यापन के दौरान, यह पुष्टि हो गई कि अधिकांश आवंटी (मिश्रित भू उपयोग नीति के तहत परिवर्तन शुल्क का भुगतान करने का विकल्प लेने वाले सहित)

औद्योगिक भूखण्ड के पूरे हिस्से/अधिकतम हिस्से का उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्य के लिये कर रहे थे।

इस प्रकार, जिनको औद्योगिक भूखण्डों का अनुमन्य वाणिज्यिक उपयोग करने की अनुमति दी गयी थी उनसे वाणिज्यिक उपयोग के लिये एफएआर/क्षेत्र के अनुसार सही परिवर्तन शुल्क निर्धारण करने एवं इसकी वसूली करने में नोएडा असफल था। परिणामस्वरूप, न केवल नोएडा को हानि हुई बल्कि आवंटियों को अनुचित लाभ भी पहुँचाया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि परिवर्तन शुल्क दिल्ली में प्रचलित मिश्रित भू उपयोग दरों की अपेक्षाकृत अधिक था। हितधारकों से निरंतर दबाव के आधार पर बोर्ड द्वारा परितर्वन शुल्क में कमी का निर्णय लिया गया था। बोर्ड की 193वीं बैठक (27 दिसम्बर 2017) में भी निर्णय लिया गया कि केवल ऑटो शोरूम और संग्रहालय के लिये 25 प्रतिशत एफएआर का उपयोग किया जायेगा और सहायक सुविधाओं के तहत अनुमन्य गतिविधियों को भी बंद कर दिया गया। इसमें आगे कहा गया है कि आवंटियों के खिलाफ जिन्होंने देय शुल्क/किश्त जमा नहीं किया है कार्यवाही प्रक्रिया में हैं। इसके अतिरिक्त, आवंटी इकाई मानदण्डों के अनुसार भूमि का उपयोग करने के लिये बाध्य है।

इस तथ्य के मद्देनजर यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है कि ऑटो शोरूम और संग्रहालय, औद्योगिक एवं वाणिज्यिक भूखण्डों के अंतर मूल्य का केवल 10 प्रतिशत भुगतान करने पर 25 प्रतिशत एफएआर का उपयोग कर रहे हैं। इसके अतिरिक्त, योजना को अनाधिकृत उपयोगों को नियमित करने के लिये लाया गया था और केवल एक चयनित श्रेणी के लिए लागू था लेकिन नोएडा के हितों की कीमत पर उनके शुल्क कम करने के अनुरोध पर भी ध्यान दिया गया। परिणामतः नोएडा द्वारा स्वेच्छित निर्णय के कारण 10 प्रतिशत अंतर प्रभार शुल्क के ऊपर केवल 2 प्रतिशत शुल्क देय था शेष आठ प्रतिशत का भुगतान पाँच वर्ष की अवधि में किया जाना था। इस प्रकार परिवर्तन शुल्कों के प्रावधान और उसके जमा करने की शर्तों को जनता और मोटर वाहन विक्रेता कल्याण संघ द्वारा किये गये अनुरोध पर धीरे–धीरे कम किया गया था।

सरकार ने एग्ज़िट कांफ्रेंस (30 सितम्बर 2020) में नोएडा को निर्देशित किया कि आवंटन शर्तों के अनुसार किसी भी मामले में एक भी औद्योगिक भूखण्ड को औद्योगिक गतिविधियों से भिन्न उपयोग करने की अनुमति नही दी जायेगी।

औद्योगिक परिसम्पत्तियों के अनाधिकृत उपयोग को प्रतिबंधित करने में नोएडा की विफलता के परिणामस्वरूप 42 आवंटियों को ₹ 335.86 करोड़ का अनुचित लाभ मिला।

5.4.6.5 अधिकृत उपयोग पर नियमित निगरानी के लिये किसी तंत्र की अनुपस्थित में, अधिकतर संकरी सड़कों (24.00 मीटर से कम) पर स्थित छोटे आकार के भूखण्डों के विभिन्न औद्योगिक आबंटियों, ने भी वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिये अपनी परिसम्पत्तियों का उपयोग करना शुरू कर दिया है। हालाँकि, संकरी सड़क पर मिश्रित भू उपयोग नीति में किसी भी (24 मीटर से कम) वाणिज्यिक गतिविधि की अनुमति नही है।

इसके अलावा उत्तर प्रदेश विद्युत नियामक आयोग द्वारा समय–समय पर जारी किए गए दर सूची आदेशों में परिभाषित उपयोगों के आधार पर आवेदित और घोषित विभिन्न श्रेणियों के तहत बिजली की आपूर्ति जारी करने के उद्देश्य से नोएडा का क्षेत्र, पश्चिमांचल विद्युत वितरण निगम लिमिटेड (पीवीवीएनएल) के अधिकार क्षेत्र मे आता है।

लेखापरीक्षा ने पीवीवीएनएल द्वारा रखे गये उपभोक्ता डाटाबेस के साथ नोएडा द्वारा दिये गये औद्योगिक आकड़ों की परस्पर सत्यापित किया और पाया कि औद्योगिक आवंटियों के पते पर अनेक वाणिज्यिक संयोजन (आपूर्ति प्रकार 20 एवं 22)[14] थे। ये

[14] 75 किलोवाट से कम भार वाले गैर घरेलू उद्देश्यों के लिए शहरी अनुसूची के अनुसार उपभोक्ताओं को आपूर्ति।

संयोजन पीवीवीएनएल ने आवेदित श्रेणी और वास्तविक उपयोग के आधार पर आवेदकों को जारी किये थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 42 वाणिज्यिक संयोजनों (जिनके पते पीवीवीएनएल के आकड़ा कोष में पूर्ण और साफ थे) को औद्योगिक परिसम्पत्तियों के पते पर जारी किये गये, जो स्पष्ट रूप से इंगित करते है कि औद्योगिक परिसम्पत्तियों का उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिये किया जा रहा था। इस प्रकार, नोएडा का नोटिसो को जारी करने और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के अनाधिकृत उपयोग को रोकने में विफलता ने इन 42 प्रकरणों में इस तरह के औद्योगिक आवंटियों को ₹ 335.86 करोड़[15] का अनुचित लाभ पहुँचाया जिसका विस्तृत विवरण **परिशिष्ट–5.4.4** में है।

इनमें से कुछ परिसम्पत्तियों का एक संयुक्त भौतिक सर्वेक्षण लेखापरीक्षा दल के सदस्य एवं नोएडा के प्रतिनिधियों द्वारा (6 दिसम्बर 2019) किया गया था। संयुक्त सर्वेक्षण के दौरान औद्योगिक परिसम्पत्तियों के अनाधिकृत वाणिज्यिक उपयोग दिखाते हुए ली गई छायाचित्र इस प्रकार है:

छायाचित्र 5.4.4: औद्योगिक परिसम्पत्तियों का अनाधिकृत वाणिज्यिक उपयोग



औद्योगिक भूखण्ड सं0 सी–12, सेक्टर 9, क्षेत्रफल 55.75 वर्ग मीटर
औद्योगिक भूखण्ड पर सीमेन्ट और स्टील दुकान चल रही है।

छायाचित्र 5.4.5: औद्योगिक परिसम्पत्तियों का अनाधिकृत वाणिज्यिक उपयोग



भूखण्ड सं0 एच–155, सेक्टर 63, क्षेत्रफल 1,800 वर्ग मीटर
औद्योगिक भूखण्ड पर शोरूम "महिन्द्रा फर्स्ट च्वाइस" चल रही है।

इस प्रकार, औद्योगिक भूखण्डों पर अनाधिकृत वाणिज्यिक गतिविधियों को प्रतिबंधित करने में नोएडा की विफलता के फलस्वरूप 42 प्रकरणों में आवंटियों को अनुचित लाभ मिला। नोएडा को औद्योगिक परिसम्पत्तियों के अनाधिकृत उपयोग की जांच के लिये ऐसे सभी प्रकरणों को सत्यापित करना चाहिए।

[15] सम्बंधित सेक्टर में वाणिज्यिक दर और परिसम्पत्तियों की औद्योगिक दर का अंतर मूल्य।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि इस तरह के आवंटियों की सूची मुख्य अभियन्ता, पीवीवीएनएल, गौतमबुद्ध नगर को सत्यापन के लिये प्रेषित की गयी है ताकि अनाधिकृत उपयोग के खिलाफ उचित कार्यवाही प्रारम्भ की जा सकें।

उत्तर नोएडा द्वारा निगरानी और प्रवर्तन तंत्र की कमी की पुष्टि करता है। नोएडा द्वारा की गयी कार्यवाही को अगले लेखापरीक्षा में देखा जायेगा। नोएडा को गैर अनुपालन के मामले में प्रभावी प्रवर्तन के साथ सत्यापन के लिए एक मजबूत तंत्र रखने की जरूरत है।

औद्योगिक/संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति एवं प्रक्रिया एवं योजना विवरणिका का उल्लंघन

5.4.7 नोएडा का प्रबंधन नीति के प्रावधान और औद्योगिक/संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन[16] (नोएडा द्वारा समय–समय पर जारी) के लिये प्रक्रिया के अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा जिसकी चर्चा निम्नलिखित प्रस्तरों में की गयी है।

अंशधारिता परिवर्तन शुल्क की वसूली नहीं/कम होना

अंशधारिता में परिवर्तन प्रभारों को वापस लेने के कारण नोएडा को 20 आवंटनों में ₹ 7.92 करोड़ की हानि हुई जबकि अंशधारिता में परिवर्तन से अप्रत्यक्ष रूप से भूखण्ड के स्वामित्व में भी परिवर्तन हुआ।

5.4.7.1 औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति और प्रक्रिया (नवम्बर 2008) और संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति और प्रक्रिया (मार्च 2009) के अनुसार समान फर्म/कम्पनी के अन्दर किसी भी मौजूदा अंशधारक से किसी भी अंशधारको को 100 प्रतिशत अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) का शुल्क क्रमशः आठ प्रतिशत और 10 प्रतिशत था। 100 प्रतिशत से कम परिवर्तन के लिये, अंशधारिता परिवर्तन शुल्क अंशधारिता के परिवर्तन के आनुपातिक था।

अकार्यशील इकाइयों के मामले में, अंशधारिता में परिवर्तन की अनुमति केवल 49 प्रतिशत तक थी जबकि कार्यशील इकाइयों के मामले में, अंशधारिता के परिवर्तन की कोई सीमा नही थी। इसके अलावा, अकार्यशील इकाई के मामले में, यदि अंशधारिता (रक्त सम्बंधों के अतिरिक्तं) में परिवर्तन किया जाता है तो सीआईएस शुल्क 50 प्रतिशत से अधिक यानि कि सामान्य शुल्क का 1.5 गुना पर निर्धारित था। इसके बाद, अंशधारिता में प्रत्येक बाद के बदलाव के लिये सी आई एस शुल्क को सामान्य शुल्क के 50 प्रतिशत की दर से बढ़ाया जाना था।

इसके अलावा, नोएडा ने 27 अक्टूबर 2010 को एक कार्यालय आदेश जारी कर सीआईएस शुल्क और अंशधारिता में परिवर्तन दर्ज करने के लिए विलेख की आवश्यकता को समाप्त कर दिया। यह आदेश उत्तर प्रदेश सरकार के उस आदेश पर आधारित था जिसमें कहा गया था कि अंशधारिता में परिवर्तन को कम्पनी की परिसम्पत्ति के हस्तांतरण के रूप में नहीं माना जा सकता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा के उपरोक्त आदेश ने आवंटियों को, नोएडा को बिना किसी शुल्क के दिये, आवंटित भूखण्डों को रखने वाली कम्पनियों के स्वामित्व को स्थानान्तरीत करने की अनुमति दी। इस प्रकार, इस आदेश के माध्यम से नोएडा को न केवल राजस्व की हानि हुई बल्कि इसने आवंटी कम्पनी को बिना किसी लागत के अंशधारकों के दूसरे समूह के पक्ष में भूखण्ड हस्तांतरित करने की सुविधा प्रदान की, जो अन्यथा भूखण्ड के आवंटन के लिए योग्य नहीं हो सकते हैं। इस मार्ग के माध्यम से कर चोरी को रोकने के लिए उक्त शासनादेश को 2020 में उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा रद्द कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि सीआईएस प्रभार न लगाने का नोएडा का आदेश अंशों द्वारा सीमित कम्पनी के मूल सिद्धांतों के विरूद्ध था क्योंकि अंशधारिता में परिवर्तन के द्वारा परोक्ष रूप से भूखण्ड के स्वामित्व में परिवर्तन हुआ। नोएडा ने उक्त आदेश के

[16] संस्थागत विंग द्वारा तैयार किये गए नियमों और शर्तों पर औद्योगिक विंग द्वारा आवंटित आईटी/आईटीईएस इकाइयों पर लोगू होता है।

आधार पर कई प्रकरणों में बिना किसी शुल्क के अंशधारिता में बदलाव की मंजूरी दी, जिसके परिणामस्वरूप, सीआईएस प्रभार न लगाने के कारण 20 आवंटियों के प्रकरणों में ₹ 7.92 करोड़ की हानि हुई। इन 20 प्रकरणों में से, तीन प्रकरणों में, कम्पनी के स्वामित्व/अंशधारिता को पट्टा प्रलेख के निष्पादन की तिथि से एक वर्ष के भीतर हस्तांतरित कर दिया गया और एक मामलें में, पट्टा प्रलेख के निष्पादन से पहले ही 100 प्रतिशत अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से स्वामित्व/अंशधारिता को बदल दिया गया, जैसा कि **परिशिष्ट–5.4.5** में वर्णित है। इनमें से एक मामले का विवरण नीचे दिया गया है:

केस स्टडी

अंशधारिता परिवर्तन शुल्क की वसूली नहीं होना

आईटी/आईटीईएस उद्देश्य के लिये, औद्योगिक आवंटन योजना नोएडा/आईपी/2007–08/ओईएस/(01) के अन्तर्गत सेक्टर 85 में ₹ 40.48 करोड़ कीमत पर एक भूखण्ड सं0 सी–17–18, 8100 वर्ग मीटर को डेल्टा साफ्ट प्रो प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित (17 दिसम्बर 2007) किया गया था। भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित किया गया (28 जुलाई 2011) और कब्जा सौंप दिया गया (01 अगस्त 2011)। आवंटन के समय तीन अंशधारकों श्री रणजीत सिंह (33.34 प्रतिशत), श्रीमती गुरविंदर कौर (33.33 प्रतिशत) और श्री हरीश पंवार (33.33 प्रतिशत) थे जो निदेशक के रूप में भी काम कर रहे थे। पट्टा विलेख के एक वर्ष के अन्दर आवंटियों ने निदेशक और अंशधारिता में बदलाव के लिए आवेदन (27 जुलाई 2012) किया जिसे नोएडा द्वारा ₹ 66.59 लाख का शुल्क वसूल किये बिना स्वीकृत (01 अगस्त 2012) किया गया। नये निदेशक श्री अजय मनकोरिया, अनूप सिंह जुनेजा और बास्कर काशीनाथन थे जो अंशधारक नहीं थे। हालाँकि, एनडीटीवी लिमिटेड और उसके नामिनी के पक्ष में 100 प्रतिशत अंशधारिता हस्तांरित की गयी। इस प्रकार, भूमि का कब्जा प्राप्त करने के 1 वर्ष के भीतर स्वामित्व को हस्तान्तरित कर दिया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि सीआईएस मुद्दा कार्यालय आदेश (मई 2010) के तहत अन्तर्निहित था, इसलिये कोई शुल्क वसूला नहीं गया।

इस प्रकार, नोएडा इस आदेश के कारण न केवल सीआईएस शुल्कों के राजस्व से वंचित रहा, बल्कि आवंटी कम्पनियों को बिना किसी लागत के अंशधारकों के एक और समूह के पक्ष में भूखण्डों को बेचने/स्थानान्तरित करने की सुविधा प्रदान की, जो कि भूखण्ड के आवंटन के लिए योग्य (अर्ह) नहीं हो सकते थे।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 के अनुसार, सीआईएस को पंजीकृत होने की आवश्यकता नही है और स्टाम्प अधिनियम 1899 के अनुसूची 1(बी) के धारा 23 के अनुसार, स्टाम्प शुल्क प्रभार्य नही है। इसलिये, उपरोक्त आदेश के आधार पर, नोएडा ने सीआईएस से सम्बंधित शुल्कों की वापसी लेने का निर्णय (अक्टूबर 2010)[17] लिया।

उत्तर स्वीकार्य नही है क्योंकि 11 अक्टूबर 2010 का शासनादेश स्टाम्प शुल्क के वसूली न करने के सम्बंध में था और इन कम्पनियों से सीआईएस शुल्क प्रभारित न करने के सम्बंध में कुछ भी उल्लेख नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा तर्क को इस तथ्य ने और भी पुष्टि की है कि उत्तर प्रदेश सरकार ने 04 फरवरी 2020 को आदेश जारी करते हुए कहा कि इसके परिणामस्वरूप सरकार के राजस्व में कमी आयी। सरकार के इस आदेश की निरंतरता में, महानिदेशक, स्टाम्प और पंजीकरण ने नोएडा को

[17] दिनांक 26.10.2010 को बोर्ड की 170वीं बैठक में।

सीआईएस के तहत आने वाली परिसम्पत्तियों की पहचान करने का निर्देश दिया ताकि सरकार को देय स्टाम्प शुल्क वसूल किया जा सके।

इस प्रकार, उत्तर प्रदेश सरकार के द्वारा पूर्व के शासनादेश को वापस लेने से लेखापरीक्षा तर्क की पुष्टि होती है और सीआईएस शुल्क की वसूली न करने के कारण नोएडा को राजस्व की हानि हुई है जिसके लिये दायित्व तय करना होगा।

स्थानीय श्रमिकों की नियुक्ति का अनुपालन न किया जाना

5.4.7.2 प्रत्येक योजना विवरणिका/आवंटन पत्र की शर्तों के अनुसार अपने उद्योग के लिये कुशल और अकुशल श्रमिकों को रोजगार देने के लिये, आवंटी कुल श्रम बल में से उन पाँच प्रतिशत कर्मचारियों को रोजगार देगा जिनके गावों की भूमि का अर्जन उक्त औद्योगिक क्षेत्र के उद्देश्य के लिये किया गया था।

लेखापरीक्षा में देखा गया कि नोएडा ने पूर्वकथित शर्त के अनुपालन के लिये न तो कोई डेटाबेस को बनाया और न ही आवंटियों से इस संबंध में सूचना प्रस्तुत करने के लिए कहा। यह अपनी स्वयं की शर्त के अनुपालन के लिए नोएडा के कमजोर दृष्टिकोण को इंगित करता है, जिसे भूमि अर्जन के कारण प्रभावित हुए स्थानीय लोगों के लिए कल्याणकारी उपाय और रोजगार सृजन के दृष्टिकोण के साथ सम्मिलित किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि समय–समय पर औद्योगिक इकाइयों द्वारा कुशल एवं अकुशल रोजगार के लिये सूचना निकाली जाती है और ऐसे प्रार्थना पत्रों के आधार पर रोजगार प्रदान किया जाता है। इसके अतिरिक्त इस तरह की कोई शिकायत नोएडा के पास किसी ग्रामीण द्वारा प्राप्त नहीं हुई है।

उत्तर स्वीकार्य नही है, क्योंकि नोएडा में औद्योगिक आवंटियों को इस विवरणिका के अनुसार 5 प्रतिशत स्थानीय मजदूर को रोजगार देने की शर्त का अनुपालन करने की न तो कोई व्यवस्था है और न ही किसी आवंटी से इसका सत्यापन किया गया।

सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को आवंटित औद्योगिक भूखण्ड के प्रकरण का अध्ययन

सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को औद्योगिक भूखण्ड के आवंटन में विसंगतियां

वाणिज्यिक एवं आवासीय क्षेत्र के गैर कैप्टिव प्रयोग के लिए बिक्री को रोक पाने की नोएडा की विफलता के कारण आवंटी को ₹ 745.56 करोड़ का अनुचित लाभ मिला।

5.4.8 नोएडा ने आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के लिए लागू दरों पर औद्योगिक क्षेत्र चरण II/III में 2000 वर्ग मीटर से अधिक के औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की योजना[18] की शुरूआत (05 अगस्त 2007) की योजना के शर्त 2 (बी) में प्रदान किया गया था, कि आईटी/आईटीईएस परियोजनाओं के लिये, संस्थागत क्षेत्रों में प्रदत्त नियम और शर्तें लागू होगी। सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड (सीबीएस) द्वारा योजना के तहत किये गये आवेदन पर 1,02,949 वर्ग मीटर क्षेत्र का एक भूखण्ड (संख्या–01/90) ₹ 52.77 करोड़ के प्रीमियम पर आईटी पार्क के स्थापना के लिये समिति के सिफारिश पर आवंटित (03 सितम्बर 2007) किया गया। आवंटी, सीबीएस, तीन कम्पनियों (बुर्चिल वीडीएम, कार्नोस्टी मैनेजमेंट और आरएस रिसोर्सेज मैनेजमेंट कंसल्टिंग) का संघ था।

अभिलेखों की जाँच में लेखापरीक्षा ने परियोजना के सम्बंध में निम्नलिखित अनियमितताओं को पायाः–

(अ) लेखापरीक्षा ने नोएडा में सीबीएस द्वारा प्रस्तुत आकड़ों का कम्पनियों के रजिस्ट्रार (आरओसी) में दर्ज आकड़ों से परस्पर सत्यापन किया और पाया कि केवल कार्नोस्टी मैनेजमेंट और आरएस रिसोर्स मैनेजमेंट कन्सल्टिंग समान अनुपात में आवेदन की तिथि

[18] नोएडा/आईपी/2007–08/ओईएस–I

(06 अगस्त 2007) को शेयरधारक थे। इसके अलावा, यह भी पाया गया कि एक विदेशी कम्पनी बुर्चिल वीडीएम को सीबीएस में अंशधारक के रूप में दिखाया गया था, ताकि सीबीएस अपने पक्ष में भूखण्ड के आवंटन के लिये अर्हता प्राप्त करने के लिये अपने वित्तीय स्वास्थ्य को बेहतर दिखा सके। ये गलत तथ्य नोएडा ने सत्यापित नहीं किए, तथा बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के इन्हें स्वीकार कर लिया। यह इंगित करता है कि समिति ने अभिलेखों की बिना उचित जाँच व परीक्षण किये ही सीबीएस को भूखण्ड आवंटन के लिये अनुशंसा की, परिणामस्वरूप, एक अपात्र आवेदक को ₹ 52.77 करोड़ कीमत का भूखण्ड आवंटित हुआ।

(ब) उनके आपसी[19] एमओयू में, यह कहा गया था कि भूमि के आवंटन की स्थिति में, परियोजना को एक जे वी कम्पनी द्वारा क्रियान्वयन किया जायेगा, जिसमें इन तीनों की हिस्सेदारी 34:33:33 के अनुपात में होगी, और संघ के सदस्यता में कोई भी बदलाव नोएडा के सहमति से ही किया जायेगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि भूखण्ड पर 'भूटानी समूह' को परियोजना का प्रोत्साहक दिखाते हुए रेरा में पंजीकृत था, जिसमें 38152 वर्गमीटर क्षेत्र के साथ चार व्यवसायिक परियोजानायें पंजीकृत थी जबकि सी बी एस ने पाँच चरणों (चार वाणिज्यिक एवं एक आवासीय परियोजना) में केवल 11823 वर्गमीटर क्षेत्र को पंजीकृत किया था। परियोजना को क्रमशः 'अलफैथम' और ' नोएडा वर्ल्ड वन' के रूप में विज्ञापित किया गया था, जिसमें आवासीय स्टूडियों अपार्टमेंट और वाणिज्यिक स्थान गैर आईटी/आईटीईएस इकाइयों को बेचे जा रहे थे, जबकि इसे केवल कैप्टिव उपयोग के लिये आईटी/आईटीईएस इकाइयों को दिया जाना था।

जारी किए गए आवंटन पत्र (03 सितम्बर 2007) के अनुसार, आईटी/आईटीईएस के लिये निर्धारित नियम और शर्ते बाध्यकारी थीं। भूखण्ड के लिये निष्पादित पट्टा प्रलेख (26 मई 2008) में, एक क्लाज (II–1) को शामिल किया गया था जिसमें परस्पर कहा गया कि जमीन का अधिकतम 30 प्रतिशत कवरेज और कुल 2.00 एफएआर अनुमन्य है। कुल एफएआर में से 75 प्रतिशत आईटी/आईटीईएस और शेष 25 प्रतिशत को संस्थागत (5 प्रतिशत), आवासीय एवं वाणिज्यिक (10 प्रतिशत प्रत्येक) उपयोग के लिये अनुमति दी जायेगी।

परियोजना के व्यापक प्रचार/विज्ञापन के बावजूद, नोएडा ने सार्वजनिक नोटिस जारी करने के लिए कि यह परियोजना केवल आईटी/आईटीईएस इकाइयों के लिये थी कोई कदम नहीं उठाया। इस प्रकार, गैर कैप्टिव उपयोग के लिये वाणिज्यिक और आवासीय भाग की बिक्री को रोकने के लिये नोएडा की ओर से कार्यवाही न करने के परिणामस्वरूप आवंटी को ₹ 745.56 करोड़[20] की सीमा तक अनुचित लाभ हुआ है।

लेखापरीक्षा दल के सदस्यों और नोएडा के प्रतिनिधियों द्वारा स्थल का एक संयुक्त भौतिक सर्वेक्षण आयोजित (06 दिसम्बर 2019) किया गया था। सर्वेक्षण के दौरान पाया गया कि आवंटी के दो टावरों का पूरी तरह से निर्माण किया जा चुका है और तीसरा समापन की स्थिति में है। इसके अलावा, सड़क के दूसरी तरफ, पूरी तरह से विकसित आवासीय सेक्टर 137 अस्तित्व में था जो खरीददारों/उप पट्टेदारों को आकर्षित करने में सहायक था। संयुक्त सर्वेक्षण के दौरान आवासीय क्षेत्र में आवंटी और पड़ोसी टावरों के परिसम्पत्ति के निर्माण की स्थिति दिखाने वाली छायाचित्र निम्नानुसार हैः–

---

[19] दिनांक 21.05.2007 को बुर्चिल वीडीएम प्राइवेट लिमिटेड, कार्नोस्टी मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड और आरएस रिसोर्स मैनेजमेंट कंसल्टिंग प्राइवेट लिमिटेड के मध्य एम ओ यू दिनांक 21.5.2007 को निष्पादित हुआ।

[20] 31 मार्च 2020 को वाणिज्यिक एवं औद्योगिक परिसम्पत्तियों का अंतर मूल्य।

छायाचित्र 5.4.6: प्लाट नं0 1 सेक्टर 90 पर निर्माण की स्थिति



छायाचित्र 5.4.7: पड़ोसी आवासीय सेक्टर 137 को दिखाता छायाचित्र



इस प्रकार, परियोजना की बुनयादी निगरानी में नोएडा की विफलता ने आवंटियों को गैर कैप्टिव उपयोग के लिये स्थान बेचने की अनुमति दी है, परिणामस्वरूप अपात्र आवंटी के लिये भूखण्ड आवंटन एवं अनाधिकृत उपयोग के लिये तीसरे पक्ष के हित को सृजित किया।

अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में बुर्चिल वीडीएम को अंशधारक के रूप में शामिल करने के बारे में नोएडा ने स्वीकार किया कि आवेदक ने भ्रामक तथ्य बताये थे जो नोएडा द्वारा पता नहीं किये जा सके एवं भूखण्ड आवंटित कर दिया गया। जिससे लेखापरीक्षा निष्कर्ष की पुष्टि होती है। इसने आगे कहा कि भूखण्ड (संख्या 01/सेक्टर 90) को सीबीएस इंटरनेशनल को आवंटित किया गया था और पट्टा प्रलेख एवं मानचित्र स्वीकृति केवल इस नाम से निष्पादित किया गया। विभागीय दस्तावेजों में परियोजना का नाम 'अल्फाथम्ब' और प्रोत्साहक भूटानी समूह के रूप में अद्यतन नही किया गया। पक्षों के बीच एमओयू होने की संभावना हो सकती थी जिसके लिए आवंटी स्वयं जिम्मेदार है। प्राधिकरण में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार, आवंटी ने आईटी/आईटीईएस सुविधाओं की आंशिक बिक्री के लिए आवेदन नही किया है।

नोएडा ने आगे कहा कि नोएडा में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार, किसी भी प्रकार के वाणिज्यिक/आवासीय क्षेत्र के उप–पट्टे को केवल आईटी/आईटीईएस परियोजना के लिये निष्पादित किया जायेगा। उप पट्टे का सत्यापन नोएडा के मानदण्डों के अनुसार किया जायेगा। किसी भी व्यवसायिक/आवासीय क्षेत्र की बिक्री के लिये प्राधिकरण की अभिलेखों में कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं हैं और न ही आवंटियों ने आज तक इसके

लिये आवेदन किया है। नोएडा ने अपने बाद के उत्तर में कहा (मार्च 2021) कि सीबीएस इंटरनेशनल ने जानकारी दी है कि वाणिज्यिक इकाइयाँ आईटी/आईटीएस इकाइयों को ही बेची गयी हैं।

हालाँकि नोएडा ने आवंटन में अनियमितता को स्वीकार किया लेकिन कोई भी जिम्मेदारी तय नहीं की गयी जिसमें भ्रामक तथ्यों पर किये गये असत्यापित आवंटन शामिल हैं। तीसरे पक्ष द्वारा परिसम्पत्ति में स्थान की बिक्री यहाँ तक कि गैर आईटी/आईटीईएस संस्थाओं के लिये भी, का लगातार और व्यापक प्रचार के बावजूद उक्त तीसरे पक्ष द्वारा परियोजना निष्पादन के तथ्य को भी संज्ञान में नहीं लिया गया था। संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान ली गई तस्वीरें स्पष्ट रूप से तथ्य को सामने लाती है कि पूरी तरह से विकसित क्षेत्र में तीन उच्च वृद्धि वाले टावर खड़े हो गए है, जबकि नोएडा इस खुले उल्लंघन का एक मूक दर्शक बना रहा। इस प्रकार प्रतीत होता है कि नोएडा ने जानबूझकर प्रवर्तन के लिये अपनी जिम्मेदारी को त्याग दिया जिसके चलते आवंटी को भारी अनुचित लाभ मिला।

सीबीएस के मानचित्र के अनुमोदन में विसंगतियां

5.4.8.1 आवंटी ने भवन योजना का एक मानचित्र नोएडा द्वारा स्वीकृति हेतु प्रस्तुत (मार्च 2013) किया, जिसे पर्यावरण मंजूरी प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने की शर्त के साथ स्वीकृत (27 जून 2014) किया गया। आवंटी ने संशोधित भवन योजना प्रस्तुत (13 जून 2016) की, जिसपर 25 आपत्तियों की सूचना (23 जून 2016) आवंटी को दी गयी जिसमें यह आपत्ति कि 10 प्रतिशत आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र केवल नियमित कर्मचारियों (केवल कैप्टिव उपयोग हेतु) के लिये प्रावधानित किया गया है शामिल था और विला एवं तरणताल की अनुमति नहीं थी।

आवंटी को दुबारा कमियां सूचित (31 मार्च 2017) कर दी गईं। इसके बाद आवंटी द्वारा संशोधित मानचित्र दिया गया (29 अगस्त 2017) जिसको 1,95,321.14 वर्गमीटर एफएआर (आवासीय 14,256.75, वाणिज्यिक 20,083.38, संस्थागत सुविधायें 10,237.01 एवं आईटी/आईटीईएस 1,50,744.00) के साथ उपयोग स्वीकृत (18 सितंबर 2017) किया गया।

लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा ने बोर्ड[21] के अनुमोदन (मई 2013) के बाद आईटी/आईटीईएस भूखण्डों में आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग के सम्बंध में एक स्पष्टीकरण जारी किया (18 जून 2013) जिसमें कहा गया था कि आवंटी आईटी/आईटीईएस भूखण्डों में आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग के लिए अनुमत स्थान को बेचने में सक्षम नहीं होगा। लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा ने भूखण्ड में आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग को मंजूरी (सितम्बर 2017) दी थी, परन्तु आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोग में कैप्टिव उपयोग की शर्त का मानचित्र अनुमोदन पत्र में उल्लेख नहीं किया गया। आगे, मानचित्र को अनुमोदित करते समय नोटिंग में कहा गया था कि स्विमिंग पूल के प्रावधान को ड्राइंग से हटा दिया गया है। परियोजना के स्वीकृत मानचित्र (सितम्बर 2017) में छत पर एक मीटर गहराई के 'जलाशय' का प्रावधान शामिल था। लेखापरीक्षा ने पाया कि बिल्डर द्वारा जारी किए गए विज्ञापन[22] से, तथापि, पता चलता है कि यह परियोजना को इन्फिनिटी पूल (छत पर) के साथ विपणन कर रहा है।

इस प्रकार, नोएडा द्वारा मानचित्र के अनुमोदन में "आवासीय और वाणिज्यिक स्थान के कैप्टिव उपयोग" की शर्त को छोड़ देना नोएडा के सम्बंधित अधिकारी की ओर से

---

[21] दिनांक 27 मई 2013 की बोर्ड की 179वीं बैठक।

[22] 6 दिसम्बर 2019 को नोएडा के अधिकारियों के साथ किए गये भौतिक सत्यापन के समय लेखापरीक्षा ने पाया।

कर्तव्यों में लापरवाही को दर्शाता है। इसके अलावा, मानचित्र में स्वीकृत उद्देश्य के लिए परियोजना के निर्माण की समीक्षा और निगरानी में नोएडा की लापरवाही थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि भले ही मानचित्र अनुमोदन पत्र में शर्त नहीं लिखी गई हो, आवंटी विवरणिका शर्त/भवन विनियमावली/महायोजना–2031/नोएडा/राज्य सरकार/केंद्र सरकार और माननीय न्यायालय द्वारा पारित आदेशों का पालन करने के लिए बाध्य है, इसलिए नोएडा को कोई वित्तीय हानि दिखाई नहीं दे रही है। स्विमिंग पूल के सम्बंध में, नोएडा ने कहा कि यदि आवंटी विवरणिका/आवंटन/पट्टा विलेख की शर्तों के विरूद्ध परियोजना की बिक्री के लिए विज्ञापन प्रकाशित करता है, तो वह स्वयं जिम्मेदार होगा।

उत्तर स्वीकार्य नही है, क्योंकि आज तक नोएडा ऐसी आवासीय एवं वाणिज्यिक इकाइयों के कैप्टिव उपयोग के लिये शर्त को शामिल करने के लिए कोई सुधारात्मक कार्यवाही करने में विफल रहा है। नोएडा द्वारा कोई भी स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है कि आवासीय और वाणिज्यिक स्थान के कैप्टिव उपोग की शर्त कैसे छूट गई और क्या इस चूक के लिए जिम्मेदारी तय की गई है, जो मौजूदा शर्त को लागू करने के लिए आवश्यक थी। इसके अलावा, नोएडा विकासकर्ता (आवंटी) द्वारा भ्रामक विज्ञापन को रोकने और भविष्य में संभावित खरीदारों के हितों की रक्षा करने के लिए विकासकर्ता द्वारा उल्लंघनों के बारे में जनता को जागरूक करने के लिए किसी भी प्रणाली को विकसित करने में विफल रहा।

उपरोक्त मुद्दे आवंटियों द्वारा उल्लंघनों की जाँच करने के लिए नोएडा में एक समर्पित और प्रभावी प्रवर्तन विंग की आवश्यकता के बारे में लेखापरीक्षा तर्क को पुष्ट करते हैं।

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के परिणाम

5.4.9 नोएडा का मुख्य उद्देश्य अधिसूचित क्षेत्र का औद्योगीकरण है जो निर्धारित समय में आवंटित भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों की वास्तविक स्थापना के बिना पूरा नही किया जा सकता।

लेखापरीक्षा ने देखा कि औद्योगीकरण के उद्देश्य को विफल करते हुए आवंटित भूखण्डों पर 20.73 प्रतिशत औद्योगिक इकाइयां गैर–कार्यात्मक थीं। इनकी चर्चा निम्नलिखित प्रस्तरों में की गई है:

नोएडा का अपने औद्योगीकरण के मुख्य उद्देश्य को प्राप्त करने में विफलता

5.4.9.1 नोएडा का मुख्य उद्देश्य औद्योगीकरण क्षेत्र का विकास है एवं आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत क्षेत्र का विकास सहायक उद्देश्य है। इसलिए नोएडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि औद्योगिक इकाइयां निर्धारित अवधि के अन्दर आवंटित भूखण्डों पर स्थापित हो जायें। नोएडा की स्थापना से 31 मार्च 2018 तक औद्योगिक आवंटन का विवरण तथा 31 मार्च 2020 तक क्रियाशील एवं गैर क्रियाशील इकाइयों की स्थिति को **तालिका 5.4.1** में संक्षेप में दिया गया है।

तालिका 5.4.1: पूर्णता और क्रियाशीलता की स्थिति

क्र0 सं0	विवरण	भूखण्डों/इकाइयों की संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1.	महायोजना–2031 के अनुसार नोएडा का कुल क्षेत्रफल	-	15,279.90
2.	उद्योग के लिये आवंटित कुल क्षेत्रफल	-	2,806.52
3.	शुरूआत से मार्च 2018 तक कुल आवंटन	10,233	1,150.03
4.	31 मार्च 2020 को क्रियाशील इकाइयां	8,112	796.10
5.	31 मार्च 2020 को गैर क्रियाशील इकाइयां	2,121	353.93

स्रोतः महायोजना 2031 एवं नोएडा द्वारा प्रस्तुत आंकड़ा/सूचना

औद्योगीकरण को बढ़ावा देने के लिये, औद्योगिक भूखण्डों की दरों को मूल दरों से कम रखा गया था। यद्यपि, नोएडा को यह सुनिश्चित करने की आवश्यकता थी, कि इन

रियायती दरों का लाभ वास्तविक उद्योगपतियों तक पहुँचे जो जल्द से जल्द उद्योग स्थापित करने में रूचि रखते हैं न कि निवेशकों या भूमि व्यवसायियों तक। परन्तु नोएडा के निम्नलिखित निर्णय के कारण औद्योगीकरण का उद्देश्य विफल रहाः–

- 15 जून 2009 से पूर्व भूखण्डों को स्थानान्तरण (16 अगस्त 2004 के बाद आवंटित) की अनुमति इकाइयों के क्रियाशील घोषित होने के पश्चात दी जाती थी। मंदी से सम्बंधित शासनादेश (06 जनवरी 2009) की प्रयोज्यता की अवधि के दौरान इस शर्त में छूट दी गई थी जो कि 30 सितम्बर 2010 तक थी जब गैर–क्रियाशील भूखण्डों को हस्तान्तरण की भी अनुमति थी। हालाँकि, नोएडा ने पिछले आदेश को 30 सितम्बर 2010 के बाद बहाल नहीं किया और गैर क्रियाशील भूखण्डों के हस्तान्तरण की अनुमति जारी रखी जिसने गैर कार्यात्मक भूखण्डों के व्यापार को बढ़ावा दिया।

- बिना किसी शुल्क के अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से एक कम्पनी से दूसरे कम्पनी में भूखण्डों का व्यापार/स्थानान्तरण को बढ़ावा देने के प्रकरणों में अंशधारिता परिवर्तन शुल्क (27 अक्टूबर 2010 से) को हटाना।

- विवरणिका की शर्तों के अनुसार, औद्योगिक भूखण्डों के आवंटियों को आवंटन/पट्टे विलेख की तिथि से तीन वर्ष के अन्दर अपनी इकाई को क्रियाशील बनाना आवश्यक था जबकि आईटी/आईटीईएस इकाइयों के औद्योगिक आवंटियों को आवंटन/पट्टे विलेख से पाँच वर्ष के अन्दर अपनी इकाई को क्रियाशील बनाना आवश्यक था। विस्तार शुल्क के भुगतान पर पूर्णता/क्रियाशीलता अवधि बढ़ाई जा सकती थी। सभी आकारों के भूखण्डों के विस्तार शुल्क के भुगतान पर अधिकतम समय विस्तार अक्टूबर 2008 तक 10 वर्ष था। हालाँकि नोएडा ने नियमों और अधिकतम विस्तार में संशोधन (नवम्बर 2008) किया जो भूखण्ड के आकार के अनुसार थी, जो **तालिका 5.4.2** में विस्तृत हैः

तालिका 5.4.2: नोएडा द्वारा नियमों में पुनरीक्षण और भूखण्डों के आकार के अनुसार अधिकतम विस्तार समय

क्रं0 सं0	भूखण्ड का क्षेत्रफल	कुल एफएआर के निर्माण न्यूनतम प्रतिशत	परियोजना के पहले चरण के पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की समय सीमा (पट्टा/कब्जे की तिथि से)	पूर्ण परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की समय सीमा (पट्टे/कब्जे की तिथि से)
1.	4000 वर्ग मीटर तक	50	03 वर्ष	05 वर्ष
2.	4001 से 10000 वर्ग मीटर	40	03 वर्ष	05 वर्ष
3.	10001 से 20000 वर्ग मीटर	35	03 वर्ष	06 वर्ष
4.	20001 से 100000 वर्ग मीटर	30	03 वर्ष	07 वर्ष
5.	100001 से 200000 वर्ग मीटर	25	03 वर्ष	08 वर्ष
6.	200001 से 400000 वर्ग मीटर	20	03 वर्ष	09 वर्ष
7.	400000 वर्ग मीटर से अधिक	15	03 वर्ष	10 वर्ष

स्रोतः नोएडा द्वारा प्रस्तुत की गई सूचना

लेखापरीक्षा ने देखा कि, आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के लिये अधिकतम समय विस्तार की कोई समय सीमा तय नहीं की गई थी। यद्यपि नोएडा ने अधिकतम समय विस्तार को कम कर दिया, फिर भी यह ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की तुलना में बहुत अधिक था, जहाँ औद्योगिक भूखण्डों के लिये अधिकतम समय विस्तार केवल तीन वर्ष थी। नोएडा ने विभिन्न आकारों के औद्योगिक भूखण्डों के विस्तार शुल्क की दरें कम (11 फरवरी 2013) की, जो **तालिका 5.4.3** में दर्शाया गया हैः

तालिका 5.4.3: विस्तार शुल्क की दरें दिनांक 11 फरवरी 2013 से प्रभावी

वर्ष का विवरण	प्रथम चरण दरें		द्वितीय चरण		तृतीय चरण	
	पुरानी दर	नई दर	पुरानी दर	नई दर	पुरानी दर	नई दर
प्रथम वर्ष के विस्तार के लिए	50	50	25	15	35	25
द्वितीय वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
तृतीय वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
चतुर्थ वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
पांचवे वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
छठे वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
सातवें वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
आठवें वर्ष के विस्तार के लिए	200	150	75	50	120	100

स्रोतः नोएडा द्वारा प्रस्तुत की गई सूचना

औद्योगिक भूखण्डों के लिए विस्तार शुल्क की नई दरें पिछली दरों की तुलना में कम (16 प्रतिशत से 50 प्रतिशत) थी। इसके अलावा, 2004–05 से, भूखण्ड को केवल दूसरे और तीसरे चरण में आवंटित किया गया, जहाँ दूसरे से सातवें वर्ष तक विस्तार शुल्क की नई दरें केवल ₹ 25 प्रति वर्ग मीटर और ₹ 50 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष थी। ये नयी दरें ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास में विस्तार शुल्क की दरों की तुलना में बहुत कम थी, जहाँ ये (परिसम्पत्ति के कुल मूल्य पर) शुल्क चार प्रतिशत प्रति वर्ष थी। इसके अलावा आवंटन दरों में वर्ष 2014, 2015 और 2016 में वृद्धि के बावजूद विस्तार शुल्क (दिसम्बर 2019 तक) नही बढ़ाया गया। विस्तार शुल्क की कम दरों ने आवंटियों पर अतिशीघ्र उद्योग स्थापित करने का दबाव कम कर दिया। आवंटी (ओं) ने उद्योग स्थापित करने के बजाय, विस्तार शुल्क का भुगतान करना पसंद किया, जो परिसम्पत्ति के बाजार मूल्य में वृद्धि की तुलना में नाममात्र थे और भूखण्डों के हस्तान्तरण के माध्यम से लाभ कमाया।

यह आवंटित भूखण्ड पर उद्योगों के देर से स्थापना/गैर–स्थापना के मुख्य कारण थे। इस प्रकार, आवंटित क्षेत्र का केवल 69.22 प्रतिशत (796.10 हेक्टेयर) को 31 मार्च 2020 तक कार्यात्मक बनाया जा सका।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि 2018 तक कुल आवंटित 10,156 औद्योगिक भूखण्डों में से 8,440 (83.10 प्रतिशत) क्रियाशील हैं, हालाँकि, कई क्रियाशील इकाइयों की आनलाइन प्रविष्टियां प्रक्रियाधीन हैं। गैर–क्रियाशील इकाइयों को नोटिस दिए जा रहे हैं।

हालाँकि, सरकार ने 30 सितंबर 2020 को आयोजित इक्जिट कांफ्रेंस में औद्योगिक भूखण्ड के उपयोग पर लेखापरीक्षा तर्क को स्वीकार्य किया और बताया कि विकास योजनाओं के अनुसार हुआ है, लेकिन विभिन्न कारणों से उपयोगिता लक्ष्य तक नही पहुंचा, जिसे सरकार द्वारा लाये जा रहे नये अधिनियम में संबोधित किया जायेगा।

निष्कर्ष

औद्योगिक श्रेणी के तहत आवंटन के सम्बंध में नोएडा की प्रणाली और प्रक्रियाओं में कमी थी। साइट प्लान की प्राप्ति के बिना आवंटन और औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिये मानदण्ड के अभाव के कारण नोएडा को वित्तीय घाटा भी हुआ।

आवेदनों की जाँच में अनियमितताएं, औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिये विवेकाधीन संस्तुतियाँ तथा अयोग्य आवेदकों को अनियमित आवंटन भी देखा गया।

मिश्रित भूमि उपयोग शुल्क की गैर/कम वसूली, अंशधारिता (सीआईएस) में परिवर्तन प्रभार की गैर–वसूली, औद्योगिक भूखण्डों/आईटी भूखण्डों पर वाणिज्यिक गतिविधियों

को रोकने में विफलता के कारण अनुचित लाभ को आवंटियों पहुँचाया गया और परिणामस्वरूप नोएडा की हानि हुई। नोएडा द्वारा उचित शुल्क के बिना व्यवसायिक उद्देश्यों के लिए औद्योगिक भूखण्डों के उपयोग को रोकने में विफलता के परिणामस्वरूप न केवल नोएडा को नुकसान हुआ है, बल्कि आवंटियों को भी अनुचित लाभ मिला। 31 मार्च 2018 तक कुल 1,150.03 हेक्टेयर औद्योगिक क्षेत्र आवंटित किया गया था जो इस श्रेणी के विकसित 2,418.90 हेक्टेयर क्षेत्र का मात्र 47.54 प्रतिशत था। 1,150.03 हेक्टेयर के आवंटित क्षेत्र में से केवल 796.10 हेक्टेयर को 31 मार्च 2020 तक क्रियाशील बनाया गया है जो कि विकसित क्षेत्र का केवल 32.91 प्रतिशत है और दर्शाता है कि नोएडा अपने औद्योगीकरण के मुख्य उद्देश्य को प्राप्त करने में विफल रहा है।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
20	सरकार/नोएडा को मिश्रित भूमि उपयोग पर स्पष्ट दिशा–निर्देश विकसित करना चाहिए ताकि नोएडा के समग्र विकास के संदर्भ में, भूमि उपयोग की अलग–अलग श्रेणियों की शुचिता बनी रहे।	सहमत। सरकार ने नोएडा को उपयोग परिवर्तन और आवंटन के बाद के बदलावों से बचने के लिए एक निश्चित कार्य प्रणाली के साथ एक शमन योजना लाने का निर्देश दिया।
21	सरकार/नोएडा को महायोजना 2021 में औद्योगिक उद्देश्यों के लिए निर्धारित क्षेत्रों के उपयोग के संबंध में अपनी उस मौजूद नीति की गहन समीक्षा करनी चाहिए, जिसने अपेक्षित परिणाम नहीं दिये हैं।	सहमत। यह बताया गया कि सरकार ने पहले ही इस मामले में कानून बना दिया है एवं अग्रेतर दिशा–निर्देश जारी करेगी।

अध्याय–VI
आन्तरिक नियंत्रण

अध्याय-VI

आन्तरिक नियंत्रण

प्रस्तावना

6.1 आन्तरिक नियंत्रण, सरल शब्दों में, ऐसी गतिविधियाँ और सुरक्षा उपाय हैं जो किसी संगठन के प्रबंधन द्वारा यह सुनिश्चित करने के लिए स्थापित किये जाते हैं कि उसकी गतिविधियाँ नियोजित रूप से आगे बढ़ रही हैं। प्रभावी आन्तरिक नियंत्रण किसी भी संगठन की सफलता की पूर्व शर्त है।

आन्तरिक नियंत्रण किसी भी संस्था के प्रबंधन और कार्मिकों द्वारा सम्पन्न की जाने वाली एक अभिन्न प्रक्रिया है और यह इस आशय का युक्तिसंगत आश्वासन प्रदान करने के लिए अभिकल्पित की जाती है कि निम्नलिखित सामान्य उद्देश्यों को प्राप्त किया जा रहा है:

- जवाबदेही के दायित्वों को पूरा करना;
- लागू कानूनों और विनियमों का अनुपालन;
- अनुशासित, नैतिक, मितव्ययी, कुशल और प्रभावी क्रियाकलापों का क्रियान्वयन; तथा
- हानि से संसाधनों की रक्षा करना।

लेखापरीक्षा परिणाम

6.2 लेखापरीक्षा ने नोएडा की आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली का विश्लेषण, उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 की धारा 6 में नोएडा हेतु निर्धारित किए गए कार्यों और यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में राज्य सरकार, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग (आईआईडीडी) की निर्धारित शक्तियों के साथ–साथ तत्समय लागू अन्य नियमों के संदर्भ में किया। आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली में विभिन्न घटक सम्मिलित होते हैं (जैसे–नियंत्रण वातावरण, जोखिम आकलन, नियंत्रण क्रियाएँ, सूचना और संचार तथा निगरानी) जो संस्था के विभिन्न स्तरों पर संचालित होते हैं। आन्तरिक नियंत्रण से सम्बन्धित लेखापरीक्षा परिणामों को तद्नुसार वर्गीकृत किया गया है:

- सरकार और बोर्ड के शीर्ष स्तर पर कार्य प्रणाली और नीति–विषयक ढांचा (जैसा कि प्रस्तर 6.3 से 6.3.5 में वर्णित है);
- बोर्ड स्तर पर प्रावधानों को लागू करना और उनका अनुपालन (जैसा कि प्रस्तर 6.4 से 6.4.7 में वर्णित है);
- नोएडा द्वारा गतिविधियों का प्रशासन (जैसा कि प्रस्तर 6.5 से 6.5.6 में वर्णित है); तथा
- निगरानी प्रणाली, सूचनाओं का आदान प्रदान और संचार प्रणाली (जैसा कि प्रस्तर 6.6 से 6.6.4 में वर्णित है)

सरकार और बोर्ड के शीर्ष स्तर पर कार्य प्रणाली एवं नीति–विषयक ढांचा

6.3 औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की व्यापक कार्य–संरचना, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 द्वारा विनियमित की जाती है। इस अधिनियम की धारा 18 में यह प्रावधान है कि राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए नियम बना सकती है। अग्रेतर, नोएडा के बोर्ड को उन नीतियों को भी बनाने की आवश्यकता है जो लागू अधिनियमों के नीतिगत ढांचे, विशेष रूप से यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 के अनुरूप हो।

इस सम्बंध में, राज्य सरकार और नोएडा के बोर्ड के स्तर पर निम्नलिखित कमियाँ पायी गयीं:

नोएडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन को तैयार और उसको विधायिका में प्रस्तुत नहीं किया जाना

यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के उल्लंघन में, नोएडा ने 20 वर्षों से अधिक समय से वार्षिक प्रतिवेदनों को तैयार और राज्य सरकार को प्रस्तुत नहीं किया।

6.3.1 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 23 में यह प्रावधान है कि नोएडा प्रत्येक वर्ष अपनी गतिविधियों का एक वार्षिक प्रतिवेदन तैयार करेगा और राज्य सरकार को उसके द्वारा निर्धारित प्रारूप/प्रपत्र में निर्धारित तिथि पर या ऐसी तिथि से पहले प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगा और ऐसा प्रतिवेदन विधानमण्डल के दोनों सदनों के समक्ष रखा जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि प्राधिकरण द्वारा इस तरह के प्रतिवेदनों को प्रस्तुत करने के लिए राज्य सरकार ने अब तक (मार्च 2020) कोई प्रारूप और तिथियां निर्धारित नहीं की हैं। नोएडा ने, जैसा कि वैधानिक रूप से अनिवार्य था, लेखापरीक्षा अवधि के दौरान, राज्य विधानमण्डल में प्रस्तुत किए जाने हेतु वार्षिक प्रतिवेदन तैयार और प्रस्तुत नहीं किये। इसने इंगित किया कि सरकार और नोएडा, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के द्वारा प्रदत्त कर्तव्यों का अनुपालन करने में विफल रहे और जिसके फलस्वरूप, नोएडा की गतिविधियों पर विधायी निरीक्षण बाधित रहा।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि वर्ष 1997–98 तक के वार्षिक प्रतिवदेनों को सरकार को प्रेषित किया जा चुका है और शेष प्रतिवेदनों को शीघ्र ही सरकार को प्रेषित किया जाएगा।

इस प्रकार, नोएडा ने स्वयं ही इस तथ्य को स्वीकार किया है कि 20 वर्षों से अधिक समय से कोई प्रतिवेदन नहीं प्रेषित किया गया है जो स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया जा रहा था। इसके अतिरिक्त, तथ्य अभी भी यह है कि सरकार ने अभी तक उक्त प्रतिवेदन के प्रारूप को निर्धारित नहीं किया है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस में, सरकार ने यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने हेतु विशेष रूप से नोएडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदनों को तैयार करने और उसे राज्य विधानमण्डल के समक्ष प्रस्तुत करने के सम्बंध में कार्यवाही प्रारम्भ करने के लिए लेखापरीक्षा की संस्तुति को स्वीकार किया।

राज्य सरकार द्वारा लेखाओं का प्रारूप अनुमोदित नहीं किया जाना

जैसा कि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अन्तर्गत आवश्यक है, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (औ.वि.प्रा.) का प्रशासनिक विभाग (आईआईडीडी), लेखाओं के वार्षिक विवरण के प्रारूप को निर्धारित करने में विफल रहा जिससे सभी औ.वि.प्रा. के मध्य लेखाओं को तैयार करने में मानकीकरण का अभाव था।

6.3.2 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 22 (1) में यह प्रावधानित है कि नोएडा उचित उपयुक्त लेखाओं और अन्य प्रासंगिक अभिलेखों का रखरखाव करेगा और तुलना पत्र सहित, लेखाओं का वार्षिक विवरण, उस प्रारूप में तैयार करेगा जैसा राज्य सरकार द्वारा निर्दिष्ट किया गया हो।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आईआईडीडी, उ.प्र. सरकार, जो प्राधिकरणों का प्रशासनिक प्रमुख है, ने औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (औ.वि.प्रा.) के लिए लेखाओं के वार्षिक विवरणों के प्रारूप को आज तक (अक्टूबर 2020) निर्धारित नहीं किया। उ.प्र. सरकार द्वारा निर्धारित प्रारूप के अभाव में, औ.वि.प्रा. द्वारा लेखाओं के वार्षिक विवरण को तैयार करने में मानकीकरण नहीं था और इन औ.वि.प्रा. के मध्य लेखाओं को तैयार करने में एकरूपता का अभाव था। जबकि नोएडा के लेखाओं के वार्षिक विवरणों को प्रारम्भ में वर्ष 2017–18 तक लेखांकन के नकद आधार पर तैयार किया गया था, (जिसे अब वर्ष 2005–06 से उपार्जन आधार पर संशोधित कर लिया गया है), ग्रेटर नोएडा के लेखाओं को हाइब्रिड आधार पर तैयार किया गया था (लेखाओं की कुछ मदों को नकद आधार पर एवं अन्य मदों को उपार्जन आधार पर तैयार किया गया था)। इसने इंगित किया कि उ.प्र. सरकार, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में निर्धारित अपनी भूमिका को निभाने में विफल रही।

नोएडा ने अपने उत्तर में, लेखापरीक्षा आपत्तियों में उल्लिखित तथ्यों को स्वीकार किया (अगस्त 2020) और कहा कि लेखापरीक्षा के आग्रह पर लेखाओं के प्रारूप के साथ–साथ लेखांकन नीति को बोर्ड द्वारा अनुमोदित (मार्च 2019) किया गया है और अनुमोदन हेतु सरकार को (अगस्त 2019) प्रेषित किया गया है।

तथ्य यह है कि लेखाओं के वार्षिक विवरण के लिए सरकार द्वारा कोई प्रारूप अभी तक (अक्टूबर 2020) निर्धारित नहीं किया गया है, जैसा कि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के तहत आवश्यक है। यह सरकार के साथ–साथ नोएडा द्वारा अधिनियम का गैर–अनुपालन दर्शाता है।

यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से परे व्यय/ऋण

यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश के विपरीत नोएडा ने ₹ 5,735.57 करोड़ का व्यय एवं ₹ 5,587.24 करोड़ का ऋण प्रदान किया।

6.3.3 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6 (1) के अनुसार, नोएडा का उद्देश्य औद्योगिक क्षेत्र के योजनाबद्ध विकास को सुनिश्चित करना होगा। इसके अतिरिक्त, 'फंड ऑफ द अथॉरिटी' से संबंधित धारा 20 (2) में यह प्रावधान है कि नोएडा द्वारा इस निधि का उपयोग इस अधिनियम के अनुपालन में किये गये व्ययों को छोड़कर अन्य प्रयोजनों के लिए नहीं किया जाएगा। इस प्रकार, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों में केवल परिभाषित कार्यों के लिए ही नोएडा द्वारा व्यय करने का उल्लेख है।

लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा ने वर्ष 2005–06 से नवम्बर 2019 की अवधि के दौरान राज्य सरकार के विभागों और अन्य संस्थानों यथा–गौतम बुद्ध विश्वविद्यालय, दिल्ली मेट्रो रेल कॉरपोरेशन, नोएडा मेट्रो रेल कॉरपोरेशन आदि से सम्बंधित व्यय को पूरा करने के लिए ₹ 5,735.57 करोड़ व्यय किया/व्यय प्रतिबद्ध किया जोकि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अन्तर्गत नोएडा के विनिर्दिष्ट कार्यों से परे था।

इसी प्रकार, लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि नोएडा ने 2005–06 से 2017–18 की अवधि के दौरान, दूसरे औ.वि.प्रा. (ग्रेटर नोएडा और यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण) और संस्थाओं को ऋण दिए जोकि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में परिभाषित कार्यों से परे था। 31 मार्च 2018 को इन ऋणों की कुल बकाया राशि ₹ 5,587.24 करोड़ थी।

इस प्रकार, नोएडा ने यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से परे ₹ 5,735.57 करोड़ का व्यय प्रतिबद्ध/व्यय किया एवं ₹ 5,587.24 करोड़ का ऋण प्रदान किया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि नोएडा और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अधिसूचित क्षेत्र के विकास के लिए और पूरे क्षेत्र के लोगों की सुविधा के लिए, ये व्यय किए गए और सरकार/नोएडा के बोर्ड के अनुमोदन से अनुदान/ऋण प्रदान किए गए थे।

नोएडा का यह उत्तर कि व्यय बोर्ड और सरकार द्वारा स्वीकृत किया गया था, स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि ये व्यय विभाग/संस्थाओं से सम्बंधित हैं और बोर्ड के अधिकार क्षेत्र में नहीं थे।

अग्रेतर, एग्ज़िट कांफ्रेंस (9 अक्टूबर 2020) में, सरकार ने कहा कि इस मामले में वित्त विभाग की राय ली जाएगी।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 का गैर–अनुपालन

6.3.4 भारत सरकार ने राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985, अधिनियमित (फरवरी 1985) किया जिसमें एक योजना बोर्ड के गठन का प्राविधान किया जिसका कार्य राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के विकास के लिए योजना बनाना, समन्वय करना और योजना के क्रियान्वयन का अनुश्रवण करना था। नोएडा और ग्रेटर–नोएडा के विकास क्षेत्र, एनसीआर के दायरे में आते हैं। अतः इन प्राधिकरणों और उत्तर प्रदेश सरकार को एक सहभागी राज्य के रूप में, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 के प्रावधानों का अनुपालन करना चाहिए।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 के अनुसार, सहभागी राज्यों को, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा एनसीआर हेतु बनायी गयी क्षेत्रीय योजना की संरचना के अन्तर्गत उप क्षेत्रीय योजना बनानी थी और प्राधिकरणों की महायोजनाओं को राज्य की उप क्षेत्रीय योजना के अनुरूप होना चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार ने उप क्षेत्रीय योजना 2021 को दिसम्बर 2013 में अनुमोदित किया जबकि इसने अगस्त 2006 में नोएडा की महायोजना का अनुमोदन किया। अग्रेतर, उ.प्र. सरकार ने सितम्बर 2011 में नोएडा की महायोजना 2031 के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र दे दिया, जबकि उप क्षेत्रीय योजना 2031 अभी तक (नवम्बर 2019) तैयार ही नहीं की गई। इस असामान्य स्थिति के परिणामस्वरूप, उच्च स्तरीय योजनाओं (उप क्षेत्रीय और क्षेत्रीय योजना 2031) का अनुमोदन हुए बिना, निम्न स्तरीय योजना (महायोजना 2031) का अनुमोदन किया गया।

इससे एनसीआर के नियोजित विकास के अभीष्ट उद्देश्य में विचलन हुआ। इस प्रकार, प्राधिकरण के बोर्ड के साथ–साथ उ.प्र. सरकार, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 के व्यापक सिद्धान्तों का पालन करने में विफल रही। (जैसा कि **अध्याय-II** के **प्रस्तर 2.6.1 और 2.6.2** में वर्णित है)

नोएडा ने अपने उत्तर (अगस्त 2020) में बताया कि महायोजना 2021 और 2031, नोएडा के नियोजित विकास के हित में तैयार की गयी थी। विद्यमान परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया था। इस प्रकार तैयार की गयी महायोजनाओं को, उप क्षेत्रीय योजना में शामिल कर लिया गया है।

उत्तर पुष्टि करता है कि नोएडा ने अपनी महायोजनाओं को तैयार किया और उन्हें उप क्षेत्रीय योजना में शामिल किया गया जो कि बाद में तैयार की गयी थी। इसने नियोजन संरचना के अनुक्रम को प्रभावी रूप से उलट दिया जहाँकि महायोजनाओं को उप क्षेत्रीय योजना पर आधारित होना था न कि इसके विपरीत।

भूमि के अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लॉज का अनियंत्रित रूप से उपयोग करना

6.3.5 नोएडा ने, लेखापरीक्षा में आच्छादित अवधि के दौरान, 15 नमूना प्रकरणों में से, 14[1] भूमि अर्जन के प्रकरणों में भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (अधिनियम, 1894) की धारा 17 के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लॉज का उपयोग करते हुए भूमि अर्जन के प्रत्येक प्रकरण में सामान्यतः मानक औचित्य के साथ, अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अर्जन) को अपने प्रस्तावों को अग्रेषित किया था। अधिनियम, 1894 की धारा–5 ए के तहत भूस्वामियों को सुनवाई से क्यों वंचित किया जाए, इसका कोई विशेष औचित्य अभिलेख में नहीं पाया गया। इसके बाद वास्तविक अर्जन में अत्यधिक विलम्ब (जैसा कि **अध्याय-III** के **प्रस्तर 3.5.2** में विस्तार से चर्चा की गयी है) से इस बात की पुष्टि नहीं हुई कि ये अर्जन ऐसी सर्वोच्च प्राथमिकता के थे। उ.प्र. सरकार ने भी इन प्रस्तावों को यथावत स्वीकार कर लिया और इस तरह के सभी अर्जनों को अर्जेंसी क्लॉज के माध्यम से करने की अनुमति दे दी।

इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि नोएडा ने उन प्रक्रियाओं को अपनाया जो लागू नियमों से भिन्न थीं और साथ ही साथ, आईआईडीडी, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों के अनुसार धारा 6 के अन्तर्गत अधिसूचना जारी करने और धारा 17 के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लॉज लागू करने की अनिवार्यता हेतु नोएडा को विनियमित करने की अपनी जिम्मेदारियों का निर्वहन करने में विफल रहा।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि धारा 17 को नोएडा के एकीकृत विकास हेतु प्रयोग किया गया था। विलम्ब, किसानों/मालिकों द्वारा मुकदमों की वजह से किया गया था। नोएडा ने जानबूझकर अर्जन में विलम्ब नहीं किया और विलम्ब प्रक्रियात्मक था।

[1] सोरखा जहीदाबाद ग्राम के एक मामले में पत्रावली में औचित्य नहीं पाया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि अर्जन के विशिष्ट मामलों के लिए अर्जेंसी क्लॉज के उपयोग के लिए कोई विशेष औचित्य नहीं दिया गया था, जिसके कारण प्रत्येक प्रकरण में अत्यधिक विलम्ब के बावजूद भूस्वामियों के सुनवाई के अधिकार को समाप्त कर दिया गया था। इस संदर्भ में, यह इंगित करना उचित होगा कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने भी अपने निर्णय[2] में यह माना है कि धारा 17 (1) और 17 (4) को लागू करना गलत था। इस सम्बंध में, उ.प्र. सरकार ने भी भूमि अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लॉज को रोकने के लिए आदेश (जनवरी 2012) जारी किए हैं।

बोर्ड स्तर पर प्रावधानों को लागू करना और उनका अनुपालन

6.4 नोएडा के बोर्ड में नोएडा के सामरिक उद्देश्यों, इस तरह के उद्देश्यों को प्राप्त करने में जोखिम की स्पष्ट रूप से पहचान करने, नियमों और शर्तों का अनुपालन और लागू कराने की जिम्मेदारी निहित है। इस सम्बंध में पाई गई कमियों की चर्चा निम्नलिखित प्रस्तरों में की गयी है:

प्रमुख उद्देश्य को शिथिल करना

6.4.1 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 6 (1) में यह प्रावधान है कि प्राधिकरण का उद्देश्य औद्योगिक विकास क्षेत्र के नियोजित विकास को सुनिश्चित करना होगा। माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद, उत्तर प्रदेश ने *गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य* के प्रकरण में, अपने निर्णय (21 अक्टूबर 2011) में यह कहा कि यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के तहत स्थापित प्राधिकरणों का प्रमुख उद्देश्य औद्योगिक विकास है, और आवासीय, वाणिज्यिक और अन्य क्षेत्र, आदि के विकास की गतिविधियाँ औद्योगिक विकास के अधीन हैं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने औद्योगिक क्षेत्र के विकास के प्रमुख उद्देश्य को शिथिल कर दिया और महायोजनाओं की तैयारी और इसके कार्यान्वयन दोनों में आवासीय विकास को प्राथमिकता दी।

इस आपत्ति से सम्बंधित कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया।

विनियमों को शिथिल करना

6.4.2 नोएडा (योजना तैयार करना और उसे अंतिम रूप देना) विनियमावली, 1991 (योजना विनियम, 1991), नोएडा के क्षेत्र के उपयुक्त नियोजन और विकास के लिए मार्गदर्शक सिद्धान्तों के रूप में कार्य करता है। नोएडा ने इन विनियमों के अनुसार महायोजना–2021 तैयार किया। इन विनियमों को बोर्ड द्वारा जुलाई 2010 में संशोधित किया गया और नोएडा (योजना तैयार करना और उसे अंतिम रूप देना) (द्वितीय संशोधन) विनियमावली, 2010 (योजना विनियम, 2010), उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित और अधिसूचित[3] किया गया जिसमें योजना विनियम, 1991 की धारा 2, 4 और 11 में मुख्य संशोधन किये गये। संशोधनों के लिए बताया गया कारण (नोएडा की 169वीं बोर्ड बैठक में), बदलती परिस्थितियों और आवश्यकताओं को देखते हुए महायोजनाओं में बदलाव करना था। इन संशोधनों के द्वारा, योजना विनियम, 2010 के मुख्य प्रावधानों को, विभिन्न उपयोगों की अपरिभाषित गतिविधियों को प्रतिस्थापित या हटा कर, योजना की प्रकृति में महत्वपूर्ण बदलावों इत्यादि के द्वारा शिथिल किया गया। इन संशोधनों ने महायोजना की प्रकृति को संशोधित करने के लिए नोएडा को सशक्त किया और अधिक विवेकाधिकार प्रदान किया तथा महायोजनाओं में विस्तृत प्रकटीकरण की आवश्यकताओं को कम कर दिया।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (30 सितम्बर 2020) के दौरान, सरकार ने इस सम्बंध में समीक्षा की आवश्यकता को स्वीकार करते हुए, नोएडा के मुख्य कार्यपालक अधिकारी को नोएडा

---

[2] सावित्री देवी बनाम उ.प्र. सरकार व अन्य सिविल अपील संख्या 2015 का 4506।

[3] उ.प्र. सरकार की अधिसूचना संख्या 1422/77–4–10–44 एन/85 दिनांक 30 जुलाई 2010 द्वारा अधिसूचित।

और ग्रेटर नोएडा के स्वीकृत विनियमों की तुलना करने हेतु निर्देशित किया। उन्होंने कहा कि जहाँ कहीं भी नोएडा के विनियम को सुदृढ़ करने की आवश्यकता का मामला आयेगा वह ऐसी समीक्षा के उपरांत किया जायेगा।

भू–उपयोगों का गलत वर्गीकरण

6.4.3 नोएडा योजना विनियम, 1991 भूमि उपयोगों की विभिन्न श्रेणियों को परिभाषित करता है। नोएडा की महायोजना में यह अग्रेतर विस्तार से वर्णित है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने योजना विनियम, 1991 और महायोजनाओं के निर्धारित प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया। नोएडा ने श्रेणियों की अस्पष्ट परिभाषा का लाभ उठाकर अथवा योजना विनियम, 1991/लागू आदेशों के प्रावधानों की जानबूझकर अवहेलना करके मनमाने ढंग से विभिन्न मदों में गतिविधियों का वर्गीकरण किया जैसा कि **तालिका 6.1** में दर्शाया गया है।

तालिका 6.1: योजना विनियम, 1991 और महायोजनाओं के निर्धारित प्रावधानों के उल्लंघन के दृष्टांत

श्रेणियाँ/ उप–श्रेणियाँ	उल्लंघन की प्रकृति	संदर्भित प्रस्तर संख्या
संस्थागत/ कार्यालय	योजना विनियम, 1991 में परिभाषित संस्थागत श्रेणी के विपरीत जानबूझकर कार्यालय/कॉर्पोरेट कार्यालय हेतु भूखण्डों का आवंटन किया गया।	5.3.7.1
संस्थागत/ फार्म हाउस	नोएडा द्वारा फार्म हाउस आवंटन की 2009 में लायी गयी नीति प्रारंभ से ही क्षेत्रीय योजना/उप क्षेत्रीय योजना/महायोजना के विपरीत थी।	5.3.15
वाणिज्यिक/ स्पोर्ट्स सिटी	2008 में स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के आवंटन नीति के प्रारंभ के समय, योजना विनियम, 1991/महायोजना में ऐसी कोई श्रेणी प्रदत्त नहीं थी।	5.2.13.1

योजना विनियम, 1991 में भी इस प्रकार संशोधन (2010) किया गया कि नोएडा और उसके अधिकारियों के हाथों में भू–उपयोगों में परिवर्तन के लिए अधिक विवेकाधीन शक्तियों का प्रयोग निहित हो सकें। इस तरह के गलत वर्गीकरण ने न केवल नोएडा, बल्कि राजकीय कोष को भी नुकसान पहुँचाया।

इस आपत्ति के सम्बंध में कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है।

साक्षात्कार के माध्यम से मनमाना आवंटन

6.4.4 आवंटन की चार श्रेणियों में से, औद्योगिक और संस्थागत (फार्म हाउस सहित) श्रेणियों में, आवेदकों के साक्षात्कार और प्रस्तुतिकरण के आधार पर आवंटन किए गए थे। लेखापरीक्षा ने पाया कि यद्यपि योजना में प्राप्त आवेदन, उपलब्ध भूखण्डों की संख्या से अधिक थे, फिर भी सबसे उपयुक्त आवेदक का चुनाव करने के लिए कोई मापदण्ड निर्धारित नहीं किए गए थे। इन मापदण्डों के अभाव ने भूखण्ड आवंटन समिति को आवंटन में विवेकाधिकार का उपयोग करने हेतु सक्षम कर दिया और जिसके परिणामस्वरूप अनुचित लाभ प्रदान किए गए और कई प्रकरणो में अयोग्य आवेदकों को भी आवंटन प्रदान किया गया। भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा साक्षात्कार की प्रक्रिया के माध्यम से आवंटन की विधि दोषपूर्ण थी (जैसा कि **अध्याय-V** के **प्रस्तर 5.3.6 एवं 5.4.5.2** में वर्णित है)।

इस आपत्ति से सम्बंधित कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया।

अपने कामकाज के अभिलेखों के आवधिक निरीक्षण के लिए नोएडा द्वारा आन्तरिक लेखापरीक्षा की कोई व्यवस्था नहीं की गयी है।

आन्तरिक लेखापरीक्षा तंत्र का अभाव

6.4.5 आन्तरिक लेखापरीक्षा एक स्वतंत्र मूल्यांकन कार्य है जो संगठन के लिए एक सेवा के रूप में इसकी गतिविधियों की जांच और मूल्यांकन करने के लिए, संगठन के भीतर स्थापित किया जाता है। आन्तरिक लेखापरीक्षा का उद्देश्य संगठन के सदस्यों को उनकी जिम्मेदारियों के प्रभावी निर्वहन में सहायता करना है। इस हेतु, संगठनात्मक नियमों और प्रक्रियाओं के अनुपालन के स्तर की जांच और मूल्यांकन करने के लिए

आन्तरिक लेखापरीक्षा आयोजित की जाती है जिससे संगठन में पर्याप्तता या जोखिम प्रबंधन और आन्तरिक नियंत्रण ढांचे पर प्रबंधन को उपयुक्त आश्वासन प्रदान किया जा सके।

लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा के आकार, कार्यों और जिम्मेदारियों के बावजूद आन्तरिक लेखापरीक्षा की कोई प्रणाली नहीं थी। आन्तरिक लेखापरीक्षा के अभाव में, नोएडा के क्रियाकलाप के अभिलेखों का आवधिक निरीक्षण नहीं किया जा सका। किसी भी आन्तरिक निरीक्षण के अभाव के कारण नियमों/आदेशों एवं प्रक्रियाओं का खुलकर उल्लंघन हुआ जैसा कि इस प्रतिवेदन मे प्रकाशित है।

नोएडा ने अपने उत्तर (अगस्त 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा कि नोएडा में आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रणाली को लागू करने हेतु निर्देशों के लिए प्रकरण को उच्च प्राधिकारियों के सम्मुख प्रस्तुत किया जायेगा।

नोएडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया है; इसके अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

मानक क्रियाकलाप मैनुअल/दिशानिर्देशों का निरूपण नहीं किया जाना

6.4.6 मैनुअल, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित लिखित दिशानिर्देश/ निर्देशों का एक संग्रह होता है जो दिन–प्रतिदिन के क्रियाकलाप हेतु पालन करने वाली प्रक्रिया को मानकीकृत करता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा के बोर्ड ने परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन तथा विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आवंटन (औद्योगिक, संस्थागत और वाणिज्यिक श्रेणियों के तहत आवंटन के अतिरिक्त) के लिए मैनुअल को तैयार नहीं किया। उपर्युक्त मैनुअलों के अभाव में, मूल्य निर्धारण और आवंटन से सम्बंधित विभिन्न अनियमिततायें प्रकाश में आयीं (जैसा कि **अध्याय IV** के **प्रस्तर 4.7** में वर्णित है)। इसके अतिरिक्त, आवंटन की विभिन्न श्रेणियों के बीच तथा साथ ही विभिन्न वर्षों में समान श्रेणियों के अन्तर्गत आवंटन के नियमों और शर्तों में एकरूपता का अभाव था।

इसके परिणामस्वरूप नोएडा की मूल्य निर्धारण प्रक्रिया में वर्षवार एकरूपता नहीं थी और विभिन्न योजनाओं में विवरणिका की शर्तों को सम्मिलित करने/हटाने के परिणामस्वरूप नोएडा को भारी नुकसान हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि, प्राधिकरण की मूल्य निर्धारण और अन्य गतिविधियों के लिए दिशानिर्देशों के अनुमोदन के लिए 2017 से सरकार को कई अनुरोध प्रेषित किये गए हैं। लेखापरीक्षा की संस्तुतियों के अनुसार, इस प्रकरण को पुनः सरकार के समक्ष उठाया जाएगा।

उत्तर इस तथ्य की पुष्टि करता है कि अधिकांश महत्वपूर्ण गतिविधियों के लिए मानक क्रियाकलाप मैनुअल/दिशानिर्देश मौजूद नहीं हैं। अपने अस्तित्व के 40 से अधिक वर्षों के बाद, नोएडा ने सरकार को प्रस्ताव भेजा है जो अभी भी अनुमोदन के लिए लंबित है।

पृथक प्रवर्तन विंग का अभाव

6.4.7 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 9 (1) में प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति किसी भी भवन विनियम के उल्लंघन में औद्योगिक विकास क्षेत्र में किसी भवन का निर्माण या कब्जा नहीं करेगा। नोएडा क्षेत्र के नियोजित विकास के लिए भवन विनियमों और अन्य प्रचलित नियमों/नीतियों का प्रवर्तन आवश्यक है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने कोई पृथक प्रवर्तन विंग नहीं बनाया, जिसके कारण नोएडा, भूमि के अतिक्रमण और आवंटियों द्वारा अवैध निर्माण को रोकने में विफल रहा। परिणामस्वरूप, अक्टूबर 2017 तक, नोएडा की ₹16,385.80 करोड़ मूल्य (2019–20 के मूल्य पर) की 45,26,464 वर्गमीटर भूमि पर अतिक्रमण रहा और वह भूमि किसी भी उत्पादक उपयोग के लिए नोएडा को उपलब्ध नहीं थी। ऐसे उदाहरण भी देखने को मिले जहाँ विशिष्ट उद्देश्यों के लिये आवंटित भूमि को अन्य उपयोग में लाया जा रहा

था, यथा–औद्योगिक भूखण्ड को वाणिज्यिक उद्देश्य के लिये उपयोग किया जा रहा था।

इस आपत्ति से सम्बंधित कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया।

नोएडा द्वारा गतिविधियों का प्रशासन

6.5 नोएडा का बोर्ड दिन–प्रतिदिन के कामकाज की नीतियों और प्रक्रियाओं को निर्धारित करता है और संगठन के वांछित उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए निर्धारित नीतियों के अनुसार गतिविधियों का संचालन करता है। इस सम्बंध में निम्नलिखित कमियाँ देखी गयीं:

उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बिना योजना विवरणिका में शर्तों का समावेशन

6.5.1 यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 की धारा 9 (2), नोएडा को राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से भवन के निर्माण को विनियमित करने के लिए नियम बनाने की शक्ति प्रदान करती है। तदानुसार, नोएडा भवन विनियम तैयार करता है जो अधिसूचित क्षेत्र के अन्तर्गत भवनों के निर्माण को विनियमित करने के लिए उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाता है। भवन विनियम, अन्य विषयों के साथ–साथ, भू उपयोग की विभिन्न श्रेणियों के लिए अनुमन्य तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) और भू–आच्छादन भी निर्धारित करते हैं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार अधिसूचित मानदण्डों से अधिक एफएआर और भू–आच्छादन को अनियमित रूप से नोएडा की योजना विवरणिकाओं में अनुमन्य किया गया। नोएडा में एक प्रभावी आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली के अभाव में, यह अनियमितता वर्ष दर वर्ष जारी रही और इससे आवंटियों को अनुचित लाभ हुआ। वाणिज्यिक और ग्रुप–हाउसिंग श्रेणियों के अन्तर्गत अधिक एफएआर और भू–आच्छादन को अनुमन्य किए जाने के परिणामस्वरूप, नोएडा को अत्यधिक हानियाँ हुई (जैसा कि पूर्व में **अध्याय IV** के **प्रस्तर 4.10** में चर्चा की गई है)।

इस आपत्ति से सम्बंधित कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया।

बोर्ड के अनुमोदन से पूर्व योजना विवरणिका को जारी करना

6.5.2 ग्रुप–हाउसिंग और वाणिज्यिक श्रेणियों के अन्तर्गत योजना विवरणिकाओं को जारी करने से पूर्व सम्बंधित सम्पत्ति सम्भाग द्वारा उनके नियमों और शर्तों को स्वयं को प्रस्तुत करवाना सुनिश्चित करने में बोर्ड विफल रहा। कुछ प्रकरणों में, योजना विवरणिकाओं को कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया। यह इंगित करता है कि नोएडा के कामकाज पर आधारभूत नियामक नियंत्रण लागू करने में बोर्ड विफल रहा (जैसा कि पूर्व में **अध्याय V** के **प्रस्तर 5.1.6.1** और **5.2.6.1** में चर्चा की गई है)।

इस आपत्ति से सम्बंधित कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया।

विवरणिका की शर्तों के शिथिलीकरण से नोएडा को हानि

6.5.3 विवरणिका में निर्धारित नियम और शर्तें, वांछित विकास की उपलब्धि और आवंटियों को विनियमित करने के लिए नोएडा के प्राथमिक प्रवर्तक हैं। लेखापरीक्षा ने पाया कि इन नियमों/शर्तों को आगामी आवंटियों को लाभ प्रदान करने हेतु और नोएडा के हित के प्रतिकूल शिथिल किया गया था। कई प्रकरणों में आगामी विवरणिकाओं की शर्तों में ऐसी शिथिलता बोर्ड के अनुमोदन के बिना की गयी थी (जिसकी चर्चा पूर्व में **अध्याय V** के **प्रस्तर, 5.1.6.6** और **5.1.6.7** में की गयी है)। परिणामस्वरूप, कई परियोजनाएं अधूरी पड़ी हुई थी जिससे घर खरीददारों को कठिनाई हुई जिन्होंने इन योजनाओं में अपने जीवन भर की बचत का निवेश किया था।

इस आपत्ति से सम्बंधित कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया।

आवंटियों द्वारा किये गए भुगतान के मिलान हेतु तंत्र का अभाव

6.5.4 सामान्य वित्तीय विवेक के अनुसार, वित्त विंग के प्रमुख को दैनिक आधार पर आवंटी द्वारा जमा किए गए चालानों की प्रामाणिकता सुनिश्चित करनी चाहिए ताकि किसी भी समय पर आवंटियों के सही बकायों का पता लगाया जा सके। इसके अतिरिक्त, इस जमाराशि को नियमित आधार पर बैंक के साथ भी मिलान किया जाना चाहिए। लेखापरीक्षा मे पाया गया कि आवंटियों द्वारा की गई जमाराशियों का चालानों और बैंक के विवरणों के साथ मिलान नहीं किया जा रहा था। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर पाया कि केवल कुछ चालान मूल रूप में थी और अधिकांश चालानों की प्रतिलिपियाँ थीं। अतः नोएडा द्वारा मिलान न किये जाने के फलस्वरूप जमाराशियों की सटीकता और शुद्धता को लेखापरीक्षा में सुनिश्चित नहीं किया जा सका (जैसा कि पूर्व में **अध्याय V** के **प्रस्तर 5.1.10** में चर्चा की गयी है) और कम्प्यूटरीकृत प्रणामी में दिखायी गयी जाली जमाराशियों और उसके विरूद्ध अधिदेय राशि की गैर–निगरानी की संभावना से इन्कार नहीं किया जा सकता।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि, प्राधिकरण आवंटियों द्वारा जमा की गई राशि के वास्तविक समय के एकीकरण की प्रणाली पर काम कर रहा है जो नोएडा के सॉफ्टवेयर में रसीदों के तत्काल अद्यतनीकरण की सुविधा प्रदान करेगा।

उत्तर के अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

भूखण्डों की अखंडता सुनिश्चित किये बिना आवंटन

6.5.5 आवंटित क्षेत्र के एकीकृत विकास के लिए, नोएडा को यह सुनिश्चित करना था कि बिल्डरों को आवंटित भूखण्ड सभी भारग्रस्त्रताओं/अतिक्रमण और विवादों से मुक्त हों। लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटियों को आवंटन पत्र जारी करने से पूर्व, नोएडा के पास भूखण्डों की अखंडता (जैसे–सभी भारग्रस्त्रता से मुक्त) सुनिश्चित करने के लिए कोई प्रणाली नहीं थी। इसके बदले, यह अतिक्रमित/अविकसित/विवादित/अनर्जित भूमि आवंटित करता रहा, जिसके कारण नोएडा को वित्तीय हानियों के अलावा परियोजनाओं के निर्माण में विलम्ब हुआ।

अखंडता सुनिश्चित किए बिना आवंटन में आवंटियों के साथ विवादों में वृद्धि हुई, जिसके परिणामस्वरूप, देय राशि का भुगतान नहीं हुआ, देय तिथि संशोधन और शून्य अवधि की छूट[4] तथा परियोजनाओं को पूरा करने में विलम्ब भी हुआ जिसने अंततः खरीद्दारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाला।

इस आपत्ति से सम्बंधित कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया।

विवरणिका की शर्तों के अनुसार लघु खनिजों की लागत की वसूली नहीं किया जाना

विवरणिका के प्रावधानों के सापेक्ष नोएडा के पास आवंटियों द्वारा खनिजों की निकासी और बिक्री पर नजर रखने की कोई व्यवस्था नहीं थी जिससे नोएडा को ₹ 244.31 करोड़ की हानि हुई।

6.5.6 नोएडा बिल्डरों को 90 वर्ष की लीज़ पर भूखण्ड आवंटित करता है। विवरणिका के नियमों और शर्तों[5] के अनुसार नोएडा को भूखण्ड में या उसके नीचे सभी खानों, खनिजों, कोयले, वाशिंग गोल्ड, खनिज तेल, खदानों का अधिकार था और इसे प्राप्त करने का पूर्ण अधिकार और शक्ति थी। खान और खनिज (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1957 की धारा 3 (ई) के अन्तर्गत साधारण चिकनी मिट्टी और साधारण मृदा को लघु खनिजों के रूप में परिभाषित किया गया है। अतः बिल्डर द्वारा भूखण्ड की जमीन के नीचे की खुदाई से प्राप्त निस्तारण योग्य मिट्टी और रेत, यदि कोई हो पर नोएडा का अधिकार होगा। लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा के पास आवंटित भूखण्ड से आवंटियों द्वारा खनिजों की निकासी और बिक्री पर नजर रखने लिए कोई व्यवस्था

[4] शून्य अवधि में, आवंटियों को उस अवधि के लिये ब्याज में छूट की सुविधा प्रदान की जाती है, जिस अविध में कब्जा नहीं दिया जाता है, और उस अवधि के लिए किश्तों की अवधि बढ़ जाती है जिसे शून्य अवधि माना जाये।

[5] क्लाज डब्ल्यू (निष्क्रिय सम्पत्तियों पर अधिभावी शक्ति)।

नहीं थी। जब लेखापरीक्षा ने नमूना आधार पर जिला खनन अधिकारी के आँकड़ों का प्रतिसत्यापन किया, तो यह पाया गया कि मार्च 2011 से सितम्बर 2019 की अवधि के दौरान, 52 बिल्डरों/निर्माताओं ने ₹ 244.31 करोड़[6] मूल्य की (रॉयल्टी की लागत को छोड़कर) 73.39 लाख[7] घनमीटर साधारण मिट्टी और रेत को उ.प्र. सरकार द्वारा समय–समय पर निर्धारित दर पर ₹ 16.41 करोड़[8] की रॉयल्टी[9] का भुगतान करते हुए निस्तारण किया। इस प्रकार, नोएडा के आन्तरिक नियंत्रण तंत्र की उपरोक्त विफलता के कारण इसे ₹ 244.31 करोड़ की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा में प्रचलित आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली, बिल्डर से इसके बिक्री योग्य मूल्य के सापेक्ष इस तरह की राशि की वसूली के लिए यथोचित तंत्र विकसित करने में विफल रही।

इस आपत्ति से सम्बंधित कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया।

निगरानी प्रणाली, सूचनाओं का आदान प्रदान एवं संचार प्रणाली

6.6 निगरानी में गतिविधियों के दिन–प्रतिदिन के निरीक्षण के साथ–साथ गतिविधियों का आवधिक मूल्यांकन शामिल है। इसमें वित्तीय, परिचालन और अनुपालन की जानकारी को समावेश करने और अन्य यथोचित डिवीज़नों (वर्टिकल्स) के साथ–साथ संसूचित निर्णय लेने के लिए ऐसी जानकारी साझा करने के लिये प्रणाली स्थापित करना शामिल है। सूचना, संचार और निगरानी की प्रभावशीलता में निम्नलिखित कमियाँ देखी गयीं:

विभिन्न विंग के मध्य समन्वय का अभाव

6.6.1 नोएडा के विभिन्न विंग यथा–नियोजन, परियोजना, सम्पत्ति, वित्त और सूचना प्रणाली विंग्स को उन्हें सौंपी गई भूमिकाओं के अनुसार संगठन के सामान्य लक्ष्य जैसे–औद्योगिक विकास और शहरीकरण को प्राप्त करने की दिशा में काम करना चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा के विभिन्न विंगों के मध्य समन्वय का अभाव था जैसा कि नीचे इंगित हैं:

- औद्योगिक/संस्थागत और वाणिज्यिक भूखण्ड के निर्माण के पूर्ण होने का पूर्णता प्रमाणपत्र, नोएडा में नियोजन विंग द्वारा जारी किया जाता है और सम्बंधित सम्पत्ति विंग द्वारा क्रियाशीलता प्रमाणपत्र जारी किया जाता है। न तो नियोजन विंग ने सम्बंधित सम्पत्ति विंग को पूर्णता की सूचना प्रेषित की और न ही सम्बंधित सम्पत्ति विंग ने पूर्णता प्रमाण पत्र के बारे में नियोजन विंग से जानकारी प्राप्त करने के लिए प्रयास किया जिससे स्थिति का मिलान किया जा सके और नोएडा से क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये आवंटियों को अधिसूचना जारी की जा सके। परिणामस्वरूप, परियोजनाओं के पूर्ण होने एवं क्रियाशीलता में विलम्ब के कारण शास्ति लगाने की प्रक्रिया को सुव्यवस्थित नहीं किया जा सका।
- सूचना प्रणाली विंग, विभिन्न श्रेणियों के तहत भूखण्डों के आवंटन से सम्बंधित व्यापक आँकड़ों को रखता है। नियोजन विंग परियोजनाओं के पूरा होने पर पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करता है और इससे सम्बंधित अभिलेख रखता है। हालाँकि, सम्बंधित विंग/सूचना प्रणाली विंग को तत्काल सूचित करने की कोई प्रणाली नहीं थी जिसके कारण सम्बंधित विंग्स के पास अपने आँकड़े हैं।

---

[6] मिट्टी का बिक्री मूल्य (रॉयल्टी समायोजित करने के बाद): ₹ 4.23 करोड़; रेत का बिक्री मूल्य (रॉयल्टी समायोजित करने के बाद): ₹ 240.08 करोड़।

[7] साधारण मिट्टी : 33,00,192 घनमीटर और रेत: 40,38,904 घनमीटर।

[8] साधारण मिट्टी : ₹ 4.51 करोड़ और रेत: ₹ 11.90 करोड़।

[9] चूंकि उ.प्र. सरकार ने 28 मार्च 2018 से सामान्य मिट्टी पर देय रॉयल्टी को हटा दिया था। इसलिए, मिट्टी के मामले में 28 मार्च 2018 के बाद किसी भी रॉयल्टी का भुगतान नहीं किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में, लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अगस्त 2020) कि इन समस्याओं को दूर करने के लिए पहल की गई है। सम्पत्ति की नवीनतम जानकारी को पोर्टल पर प्रस्तुत करने का प्रयास किया जा रहा है, चाहे वह किसी भी विंग से सम्बंधित हो।

अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

सूचना प्रणाली विंग द्वारा रखे गये आंकड़ों में कमियाँ

6.6.2 सूचना प्रणाली द्वारा रखे जाने वाले आंकड़ों से तैयार की गयी आउटपुट रिपोर्ट को लेनदेनों/घटनाओं की वर्तमान स्थिति के साथ–साथ भूतकालिक स्थिति को उपलब्ध कराने में सक्षम होना चाहिए। सूचना प्रौद्योगिकी प्रणाली इस सीमा तक अक्षम थी कि इसने महत्वपूर्ण घटनाओं के कालक्रम, भुगतानों की देय तिथि, भूखण्ड के किये गये उपविभाजनों और वर्तमान देय राशियों को प्रदर्शित करने के लिये अपेक्षित प्रतिवेदनों को तैयार नहीं किया और इसके बजाय केवल नोएडा द्वारा प्राप्त भुगतान को दर्शाया। इसके कारण, नोएडा द्वारा प्रदत्त आंकड़ों पर विश्वास नहीं किया जा सकता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में, लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अगस्त 2020) कि आंकड़ों को अद्यतन करने के लिए सम्पत्ति प्रमुखों को निर्देश जारी किए गए हैं और सम्पत्ति विंग, सम्पत्ति–वार सूचनाओं को अद्यतन करने के लिए काम कर रहा हैं।

अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस) का रखरखाव नहीं होना

6.6.3 प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस), प्रबंधन के कार्यों को पूरा करने के लिए आवश्यक प्रारूप में सूचना एकत्र करने, भण्डारण और प्रसार करने की एक नियोजित प्रणाली है। लेखापरीक्षा ने देखा कि सूचना तैयार करने के लिए विवरणियों की कोई निर्धारित प्रणाली नहीं थी जो एमआईएस की अनुपस्थिति इंगित करती हैं। एमआईएस को तैयार न करने के कारण, शीर्ष प्रबंधन द्वारा विंग्स की गतिविधियों की प्रभावी ढंग से निगरानी नही की जा सकी।

नोएडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अगस्त 2020) कि सभी कार्यशील सॉफ्टवेयर को *रिअल टाइम* आधार पर लिंक करने का प्रयास किया जा रहा है। शीर्ष प्रबंधन को संसूचित निर्णय लेने में सक्षम बनाने हेतु एमआईएस तैयार करने के लिए इन *सॉफ्टवेयर्स* के डैशबोर्ड को क्रियान्वित किया गया है।

अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

सृजित रोजगार के सम्बंध में आँकड़ों का रखरखाव न किया जाना

6.6.4 प्रत्येक औद्योगिक योजना की विवरणिका की शर्तों के अनुसार, औद्योगिक भूखण्डों के आवंटियों के लिए यह आवश्यक था कि उनकी कुल श्रम शक्ति में से पाँच प्रतिशत कर्मचारियों को उस गाँव से नियुक्त किया जाए, जिनकी भूमि उक्त औद्योगिक क्षेत्र के उद्देश्य के लिये अधिग्रहीत की गई है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा ने न तो आवंटियों से इस सम्बंध में जानकारी प्रस्तुत करने के लिए कहा और न ही इस सम्बंध में कोई डेटाबेस बनाया, जिससे स्थानीय लोगों के लिए कल्याणकारी उपाय और रोजगार सृजन विफल हो गये (जैसा कि **अध्याय–V** के **प्रस्तर 5.4.7.2** में वर्णित है)।

इस आपत्ति से सम्बंधित कोई उत्तर आज तक (जून 2021) नोएडा द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया।

निष्कर्ष

नोएडा में आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली अत्यंत दोषपूर्ण पायी गयी। सांविधिक प्रावधानों के गैर–अनुपालन के कई दृष्टान्त देखे गये। मानक रिपोर्टिंग आवश्यकता का अनुपालन नहीं किया गया था। नोएडा में विभिन्न विंगों के मध्य समन्वय का अभाव और कमजोर एमआईएस प्रणाली भी दर्शित हुई। उ.प्र. सरकार और नोएडा बोर्ड, यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 के अनुसार अपनी नियामक भूमिकाएँ निभाने में विफल रहे। आन्तरिक लेखापरीक्षा के अभाव के साथ–साथ विनियमों में किए गए शिथिलीकरण, नोएडा के अधिकारियों के अधिकार क्षेत्रों में निहित शक्तियों के उन्मुक्त दुरूपयोग के रूप में परिक्षित हुए। समुचित अनुमोदन के बिना योजनाओं की शुरूआत या विवरणिका में परिवर्तन के कई दृष्टान्त परिलक्षित हुए। नोएडा में आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली में कमियों के परिणामस्वरूप, नोएडा में निर्धारित सीमा से परे शक्तियों का प्रयोग, प्रचलित नियमों और आदेशों का प्रबल दुरूपयोग और उल्लंघन हुआ। इन सभी के कारण, नोएडा अपने उद्देश्यों को प्राप्त करने में विफल रहा, अंतिम हितधारकों का उत्पीड़न यथा–घर खरीददारों जिन्होंने नोएडा की योजनाओं में अपने जीवनभर की बचत का निवेश किया और नोएडा और सरकार को दस हजार करोड़ का नुकसान हुआ।

नोएडा में कार्य प्रणाली विषयक ढांचे की विफलता के स्पष्ट साक्ष्य है। कार्य प्रणाली के प्रमुख सूचकों जैसे–जनहित का पालन, नोएडा के अधिकारियों द्वारा नैतिकता और सत्यनिष्ठा को बनाए रखना, जवाबदेही, निर्णय लेने में पारदर्शिता और अस्वेच्छाचारिता से संबन्धित इस प्रतिवेदन में समाहित लेखापरीक्षा परिणाम, एक दयनीय विफलता की ओर संकेत करते हैं।

संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
22	सरकार को यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के प्रावधानों विशेष रूप से नोएडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार करने और राज्य विधानमण्डल के समक्ष उसको प्रस्तुत करने, से सम्बन्धित का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिये कार्यवाही प्रारम्भ करनी चाहिए।	सहमत।
23	सरकार को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि प्राधिकरण के अधिदेश से परे सार्वजनिक व्यय के मामले, राज्य के बजट के माध्यम से क्रियान्वित किये जायें।	आईआईडीडी ने कहा कि वित्त विभाग, उ.प्र. सरकार का अभिमत माँगा जा रहा है।
24	सक्षम, निष्पक्ष और हस्तक्षेप रहित वातावरण के साथ नोएडा को विश्व स्तरीय बुनियादी ढाँचे के केंद्र के रूप में विकसित करने के दृष्टिकोण से सरकार को नोएडा के बोर्ड का कायापलट करना चाहिए ताकि अधिकारियों के विवेकाधीन शक्तियों पर अंकुश लग सके और साथ ही बोर्ड में विषय विशेषज्ञता वाले बाहर से श्रेष्ठ पेशेवरों को शामिल करने पर विचार करना चाहिए।	सरकार, लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की प्राप्ति के उपरांत, अधिनियम के प्रावधानों के आलोक में संस्तुति का परीक्षण करने के लिए सहमत हुई।

संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
25	प्राधिकरण के भीतर नियमों और विनियमों के अनुपालन और आन्तरिक नियंत्रण नीतियों तथा प्रक्रियाओं की रचना और कार्यशीलता की निगरानी सुनिश्चित करने के लिए सरकार/नोएडा को आन्तरिक लेखापरीक्षा की एक प्रणाली स्थापित करनी चाहिए।	सहमत।
26	नोएडा को अपने बोर्ड को संसूचित निर्णय लेने में सक्षम बनाने और नोएडा के भीतर कार्य प्रणाली में सुधार करने के लिए सूचनाओं के संग्रहण और प्रसार के लिए एक प्रबंधन सूचना प्रणाली स्थापित करनी चाहिए।	सहमत।
27	चूंकि संस्थागत, फार्म हाउस और औद्योगिक श्रेणियों के मामलों में साक्षात्कार के माध्यम से आवंटन की मौजूदा प्रणाली, भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा अनुवर्ती जाँच विकृत एवं शिथिल पायी गयी, सरकार/नोएडा को नए सिरे से आवंटन की पारदर्शी प्रणाली को तैयार करना चाहिए, जिससे अधिकारियों के अधिकार में विवेकाधिकार की न्यूनतम संभावना हो।	सहमत। यह कहा गया कि वर्तमान दिशा–निर्देशों में, औद्योगिक सूचना प्रणाली के माध्यम से पारदर्शिता लाई गई है।

(राज कुमार)
प्रधान महालेखाकार
(लेखापरीक्षा–II)
उत्तर प्रदेश

लखनऊ
दिनांक 11 नवम्बर 2021

प्रतिहस्ताक्षरित

(गिरीश चंद्र मुर्मू)
भारत के नियंत्रक–महालेखापरीक्षक

नई दिल्ली
दिनांक 18 नवम्बर NOV 2021

संक्षेपाक्षरों की सूची

संक्षेपाक्षरों की सूची

संक्षिप्त रूप	पूर्ण विवरण
अधिनियम 2013	भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013
एसीईओ	अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी
एडीएम (भू.अ.)	अपर जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अर्जन)
ऑर्टिकल	ऑर्टिकल ऑफ एसोसियेशन
एएस	लेखांकन मानक
सीए	सनदी लेखाकार
सीएजी	भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक
सीबीएस	सीबीएस इण्टरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड
सीईओ	मुख्य कार्यपालक अधिकारी
सीआईआई	लागत मुद्रास्फीति सूचकांक
सीआईएस	अंशधारिता में परिवर्तन
सीटीसीपी	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
सीवीसी	केंद्रीय सतर्कता आयोग
डीसीईओ	उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी
डीडीए	दिल्ली विकास प्राधिकरण
डीपीआर	विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन
ईडब्ल्यूएस	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग
एफएआर	तल–क्षेत्र अनुपात
उ.प्र. सरकार	उत्तर प्रदेश सरकार
एचयूपीडी	आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
आईएएस	भारतीय प्रशासनिक सेवा
आईसीएआई	भारतीय चार्टर्ड अकाउंटेंट्स संस्थान
औ.वि.प्रा.	औद्योगिक विकास प्राधिकरण
आईडिया	इंटरैक्टिव डेटा निष्कर्षण और विश्लेषण
आईआईडीडी	अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग
इसरो	भारतीय अंतरिक्ष अनुसंधान संगठन
आईटी	सूचना प्रौद्योगिकी
आईटी नीति	उत्तर प्रदेश सूचना प्रौद्योगिकी नीति
आईटीईएस	सूचना प्रौद्योगिकी सक्षम सेवाएं
करार नियमावली	उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (करार द्वारा प्रतिकर की अवधारणा और अधिनिर्णय की घोषणा) नियमावली, 1997
अधिनियम, 1894	भूमि अर्जन अधिनियम, 1894
मेमोरंडम	मेमोरंडम ऑफ एसोसियेशन
एनसीआर	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र

संक्षिप्त रूप	पूर्ण विवरण
एनसीआरपीबी	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड
एनआरएससी	राष्ट्रीय सुदूर संवेदन केंद्र
ओईएस	ओपन एंडेड योजना
ओएसडी	विशेष कार्यकारी अधिकारी
पीसीएस	प्रान्तीय सिविल सेवा
योजना विनियम, 1991	नोएडा (योजना तैयार करना और उसे अंतिम रूप देना) विनियमावली, 1991
पीएसपी	प्रोजेक्ट सेटलमेंट पॉलिसी
पीवीवीएनएल	पश्चिमांचल विद्युत वितरण निगम लिमिटेड
आरओसी	रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनीज
सेज	विशेष आर्थिक जोन
एसओपी	मानक संचालन प्रक्रिया
एसपीसी	विशेष प्रयोजन कम्पनी
यूपीआईएडी अधिनियम, 1976	उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976
यूपिको	उ.प्र. इण्डस्ट्रियल कन्सलटेंट्स लिमिटेड
यूपीपीसीएल	उ.प्र. पॉवर कारपोरेशन लिमिटेड
उ.प्र. रेरा	उ.प्र. भू सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

परिशिष्टियाँ

परिशिष्ट–1.1
(प्रस्तर 1.11 में संदर्भित)
लेखापरीक्षा में शामिल लेखापरीक्षा नमूने का विवरण

	पद्धति	कुल संख्या	चयनित नमूना	लेखापरीक्षा के दौरान प्रस्तुत की गई फाइलें	लेखापरीक्षा के बाद प्रस्तुत की गई फाइलें
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)= (4)-(5)**
भूमि अधिग्रहण					
एलएए के अन्तर्गत	यादृच्छिक	24	15	15	00
समझौतों के माध्यम से	यादृच्छिक	1,134	115	115	00
पुर्नग्रहण	निर्णय	7	7	7	00
योग		**1,165**	**137**	**137**	**00**
भूमि आबंटन					
औद्योगिक	स्तरीकृत यादृच्छिक	1,865	83	83	00
संस्थागत एवं आईटी		511	107	104	03[1]
वाणिज्यिक		320	46	39	07[2]
ग्रुप हाउसिंग/बिल्डर्स		113	46	42	04[3]
योग		**2,809**	**282**	**268**	**14**

[1] सेक्टर–128 में एफएच–23, 24 एवं 33: हैन्डफुल इन्फ्राडेवलपर्स, सेक्टर–128 में एफएच–10: शिव वैली स्टील्स एवं एलौए प्राइवेट लिमिटेड एवं सेक्टर–164 में एफएच 22, राहुल गौड़।

[2] 94/003: सुपरटेक रियलटर्स प्राइवेट लिमिटेड, 52/3–001: एमएमआर कन्सट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड, 32/बीडब्ल्यू–58: लॉजिक्स बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड, 98/एच–010: विस्तार कन्स्ट्रक्शन्स प्राइवेटे लिमिटेड, 94/05 ए: सनशाइन इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड, 96/सी–002: हॉटशॉट डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड एवं 62/सी–55–01: नक्षत्र इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड।

[3] जीएच–02/77: एक्सप्रेस प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड, जीएच–03/78: एनसीजे इंटरनेशनल लिमिटेड, जीएच–01/104: टुडे होम्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड एवं जीएच–01, 02, 03 93 बी: ओमेक्स कंस्ट्रक्शन।

परिशिष्ट–3.1
(प्रस्तर 3.5.1 में संदर्भित)
अर्जेंसी क्लॉज को लागू करने हेतु औचित्य

धारा 4/17 के औचित्य की टिप्पणी

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण की योजनानुसार औद्योगिक क्षेत्र के विकास एवं सडकों व सीवरेज, विद्युत उपलब्ध कराये जाने का कार्य अपेक्षित है। इसी प्रकार जो क्षेत्र प्राधिकरण की आद्योगिक योजना में प्रस्तावित हैं, उसके लिए आवंटन न होने के कारण कार्य रूका हुआ है। आवेदक उस भूमि का आवंटन चाहते हैं। जो इस समय भूमि अधिग्रहण होने के कारण नहीं हो पा रहा है। आवेदकों में विशेष रूप से विदेशों की प्रतिष्टित औद्योगिक संस्थाऐं हैं। जो अपनी पूंजी निवेश उ0प्र. के क्षेत्र मे काफी मात्रा में करना चाहती हैं। अतः उनको भूमि उनकी योजनानुसार अविलम्ब उपलब्ध कराये जाना अत्यंत आवश्यक है। अगर इन इकाईयों को यह भूमि उनकी आवश्यकतानुसार उपलब्ध नहीं करायी जाती है तो यह इकाईयाँ अन्य राज्यों में अपनी औद्योगिक इकाईयाँ स्थापित कर लेगीं। अतएव, यह प्रयास किया जा रहा है कि भूमि उपलब्ध कराये जाने के आधार पर कोई इकाई उ0प्र0 राज्य के इस क्षेत्र से दूसरे राज्य में न जाने पायें तभी इस क्षेत्र का औद्योगिक विकास समुचित रूप से सम्भव हो पायेगा।

अतः जनपद गौतमबुद्धनगर में **नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण के माध्यम से** सुनियोजित विकास हेतु भूमि का अर्जन किया जाना अत्यंत आवश्यक है। अतः राजस्व **ग्राम याकूबपुर परगना व तहसील दादरी जनपद गौतमबुद्ध नगर** की **74.548 हे0** भूमि का अधिग्रहण किया जाना है। अधिग्रहण हेतु अनुमानित प्रतिकर की 10% धनराशि अर्जन निकाय से प्राप्त करके अपर जिलाधिकारी, भू0अ0 द्वारा निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा की जा चुकी है। प्रस्तावित भूमि में कोई धार्मिक स्थल/ स्मारक आदि नहीं बताया गया है। **ग्राम याकूबपुर** में अर्जन से कुल **25** परिवार प्रभावित होगें। अर्जन के फलस्वरूप **शून्य** कृषक भूमिहीन बताये गये हैं। प्रस्तावित भूमि में अनुसूचित जाति/जनजाति के खातेदारों की संख्या **16** है। छोटे खातेदारों की संख्या **10** है। प्राधिकरण पर कोई प्रतिकर/ डिक्रीटल की धनराशि बकाया न होने का प्रमाण-पत्र अपर जिलाधिकारी,भू0अ0 द्वारा दिया गया है। उक्त को दृष्टिगत रखते हुए चयनित भूमि के अधिग्रहण हेतु भूमि अर्जन अधिनियम , 1894 के अंतर्गत धारा-4 (1) के साथ पठित धारा-17 की अधिसूचना निर्गत कराया जाना प्रस्तावित है।

परिशिष्ट–3.2
(प्रस्तर 3.5.2 में संदर्भित)
अर्जन को प्रसंस्करण करने में असामान्य प्रशासनिक विलम्ब को दर्शाने वाला विवरण

क्र0 सं0	गांवों के नाम	एडीएम/ एलए को भेजे गये प्रस्ताव की तिथि /प्रस्ताव के प्रारम्भ की तिथि	प्रशासनिक और वित्तीय स्वीकृति की तिथि	सर्वेक्षण की तिथि	20 प्रतिशत अग्रिम के साथ एडीएम/ एलए को भेजे गए प्रस्ताव की तिथि	एडीएम/ एलए द्वारा लौटाए गए प्रस्ताव की तिथि	वापसी का कारण	संशोधित/ अंतिम प्रस्ताव भेजने की तिथि	प्राधिकरण द्वारा लिया गया समय (माह में)	निदेशालय द्वारा अनुमोदित तिथि	धारा 4 (17) के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि	अंतिम प्रस्ताव और धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के बीच का समय	अग्रिम प्रतिकर 80 प्रतिशत की दर से भेजने की तिथि	धारा 6 (17) के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि	कब्जे की तिथि	प्रस्ताव के शुरूआत की तिथि एवं कब्जे की तिथि के बीच लिया गया समय (माह में)	कुल अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अधिनिर्णय की तिथि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17) (16-3)	(18)	(19)
1	बसी ब्रहुदीनपुर नगर	05.11.01/ 11.01.02	29.01.02	उपलब्ध नहीं	01.03.02	04.05.02	उपलब्धता के अनुसार प्रस्तावित आधिक्य भूमि, 23 बिंदु रिपोर्ट के अनुसार मंदिर, मठ आदि पाया गया	25.02.05	34	उपलब्ध नहीं	12.04.05	1 माह, 16 दिन	06.05.05	06.10.05	30.12.05	50	145.60	29.12.2010
2	सोरखा जहिदाबाद	06.03.2000	15.06.04	उपलब्ध नहीं	26.06.04	17.04.01	कुछ प्रस्तावित खसरा राज्य सरकार से सम्बंधित थे, अर्जन का व्यय जमा नहीं किया जाना, महायोजना–2021 की प्रति और खतौनी का विवरण प्रस्तुत नहीं किया जाना	25.02.05	46	उपलब्ध नहीं	12.04.05	1 माह, 16 दिन	21.07.05	27.07.06	16.10.06	79	439.32	27.07.2011
3	शाहपुर गोवर्धनपुर खादर	23.08.06 /04.09.06	31.10.06	उपलब्ध नहीं	08.11.06/ 13.56 करोड़	20.12.06	कुछ खसरों में सम्मिलित वास्तविक क्षेत्र के अनुसार प्रस्तावित क्षेत्र में अंतर, कुछ खसरा की खतौनी की सूची संलग्न नहीं, अर्जन व्यय जमा नहीं किया जाना	25.10.07	11	उपलब्ध नहीं	27.12.07	2 माह, 4 दिन	21.01.08	14.02.08	10.03.08	18	128.43	25.07.2011

क्र0 सं0	गांवों के नाम	एडीएम/ एलए को भेजे गये प्रस्ताव की तिथि /प्रस्ताव के प्रारम्भ की तिथि	प्रशासनिक और वित्तीय स्वीकृति की तिथि	सर्वेक्षण की तिथि	20 प्रतिशत अग्रिम के साथ एडीएम/ एलए को भेजे गए प्रस्ताव की तिथि	एडीएम/ एलए द्वारा लौटाए गए प्रस्ताव की तिथि	वापसी का कारण	संशोधित/ अंतिम प्रस्ताव भेजने की तिथि	प्राधिकरण द्वारा लिया गया समय (माह में)	निदेशालय द्वारा अनुमोदित तिथि	धारा 4 (17) के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि	अंतिम प्रस्ताव और धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के बीच का समय	अग्रिम प्रतिकर 80 प्रतिशत की दर से भेजने की तिथि	धारा 6 (17) के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि	कब्जे की तिथि	प्रस्ताव के शुरूआत की तिथि एवं कब्जे की तिथि के बीच लिया गया समय (माह में)	कुल अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अधिनिर्णय की तिथि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17) (16-3)	(18)	(19)
4	बदौली बांगर	10.02.03/ 25.10.05	29.11.05/ 243.920	उपलब्ध नहीं	15.12.05	21.01.06	प्रस्ताव के अनुसार प्रोफार्मा 3 और 4 का खसरा विवरण प्रोफार्मा 41 और 45 के अनुकूल नहीं था	27.07.07	18	उपलब्ध नहीं	07.11.07	3 माह, 12 दिन	04.01.08	09.05.08	02.06.08	63	152.69	19.09.2011
5	बेगमपुर	04.08.05/ 23.08.05	10.01.06/ 108.271	उपलब्ध नहीं	19.01.06	05.09.05	सम्मतियों की सूची संलग्न न होना, अपूर्ण प्रपत्र प्रस्तुत किए गए, हस्ताक्षर किए बिना प्रस्ताव भेजा गया आदि	27.07.07	22	उपलब्ध नहीं	07.11.07	3 माह, 12 दिन	01.01.08	17.03.08	17.6.08	34	7.559	12.01.2011
6	शहादरा	07.05.04/ 25.05.04	14.12.05/ 190.739	उपलब्ध नहीं	उपलब्ध नहीं	17.01.06	प्रस्ताव को 3 अंकों में नहीं भेजा गया, खसरा को सजरा के रूप में नहीं दिखाया, कुछ खसरा के क्षेत्र सटीक नहीं थे, कुछ खसरा को अलग करने के लिए जो पहले से ही ग्रेटर नोएडा के नाम पर दर्ज था।	24.03.08	27	उपलब्ध नहीं	16.04.08	24 दिन	27.05.08	16.06.08	14.07.08	50	170.14	14.09.2011

क्र0 सं0	गांवों के नाम	एडीएम/ एलए को भेजे गये प्रस्ताव की तिथि /प्रस्ताव के प्रारम्भ की तिथि	प्रशासनिक और वित्तीय स्वीकृति की तिथि	सर्वेक्षण की तिथि	20 प्रतिशत अग्रिम के साथ एडीएम/ एलए को भेजे गए प्रस्ताव की तिथि	एडीएम/ एलए द्वारा लौटाए गए प्रस्ताव की तिथि	वापसी का कारण	संशोधित/ अंतिम प्रस्ताव भेजने की तिथि	प्राधिकरण द्वारा लिया गया समय (माह में)	निदेशालय द्वारा अनुमोदित तिथि	धारा 4 (17) के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि	अंतिम प्रस्ताव और धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना के बीच का समय	अग्रिम प्रतिकर 80 प्रतिशत की दर से भेजने की तिथि	धारा 6 (17) के अन्तर्गत अधिसूचना की तिथि	कब्जे की तिथि	प्रस्ताव के शुरूआत की तिथि एवं कब्जे की तिथि के बीच लिया गया समय (माह में)	कुल अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अधिनिर्णय की तिथि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17) (16-3)	(18)	(19)
7	कोंडली बांगर	22.11.05	22.06.07/ 269.017	18.12.07	03.07.07	21.01.06	भूमि के उस क्षेत्र को हटाया नहीं गया जो सीधे किसानों से क्रय की गयी थी, सर्वेक्षण में तालाब, बांध, छत आदि मिले	28.03.08	27	25.4.08	8.9.08	5 माह, 12 दिन	31.08.09	16.09.09	03.12.09	48	194.30	14.09.2011
8	सलारपुर खादर	17.03.06/ 21.03.06	24.11.06/ 262.418	उपलब्ध नहीं	05.12.06/ 366.35 प्रति वर्ग गज	20.05.06	23/18 बिंदु की सूचना, 16 कॉलम की रिपोर्ट और कम्प्यूटरीकृत खसरा खतौनी की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत नहीं	03.07.08	26	उपलब्ध नहीं	11.09.08	2 माह, 10 दिन	31.08.09	30.09.09	03.02.10	46	159.25	अधिनिर्णय घोषित नहीं किया गया
9	सलारपुर खादर	17.03.06/ 21.03.06	24.11.06/ 262.418	उपलब्ध नहीं	05.12.06/ 366.35 प्रति वर्ग गज	20.05.06	23/18 बिंदु की सूचना, 16 कॉलम की रिपोर्ट और कम्प्यूटरीकृत खसरा खतौनी की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत नहीं	03.07.08	26	उपलब्ध नहीं	11.09.08	2 माह, 10 दिन	31.08.09	30.09.09	25.09.10	54	42.74	अधिनिर्णय घोषित नहीं किया गया
10	गुलावली	07.10.05/ 10.10.05	16.12.05	उपलब्ध नहीं	29.12.05	22.09.06	आबादी	14.10.09	36	उपलब्ध नहीं	29.01.10	3 माह, 17 दिन	10.12.10	17.02.11	16.03.11	65	96.93	30.12.2013
11	बेगमपुर	04.08.05/ 23.08.05	10.01.06/ 108.271	उपलब्ध नहीं	19.01.06	05.09.05	सम्पत्तियों की सूची संलग्न नहीं, अपूर्ण प्रपत्र प्रस्तुत, बिना हस्ताक्षर किए प्रस्ताव भेजा गया आदि	27.07.07	22	उपलब्ध नहीं	07.11.07	3 माह, 12 दिन	01.01.08	17.03.08	15.06.13	94	100.66	31.12.2013

परिशिष्ट–3.3
(प्रस्तर 3.5.3 एवं 3.5.5 में संदर्भित)
आधिक्य प्रतिकर के भुगतान को दर्शाने वाला विवरण

क्र0 सं0	गांव का नाम	प्राधिकरण द्वारा मानी गयी अर्जन की दर (वर्ग यार्ड में)	प्राधिकरण द्वारा मानी गयी अर्जन की दर (वर्ग मीटर में परिवर्तित) *1.1956 का संपरिवर्तन गुणांक लेने पर*	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्रदत्त अतिरिक्त प्रतिकर	गैर–पैतृक			पैतृक			अनिवार्य अर्जन			कुल भूमि	प्रदत्त आनुपातिक भुगतान	देय अतिरिक्त प्रतिकर	आधिक्य भुगतान
						अर्जित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	अर्जन की दर (वर्ग यार्ड में)	64.70 की दर से अतिरिक्त प्रतिकर देय	अर्जित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	अर्जन की दर (वर्ग यार्ड में)	64.70 की दर से अतिरिक्त प्रतिकर देय	अर्जित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	अर्जन की दर (वर्ग यार्ड में)	64.70 की दर से अतिरिक्त प्रतिकर देय				
1	सोरखा जाहिदाबाद	680.57	813.689492	439.323	2312913939	13.5068	366.35	38277085	369.3553	421.3	1203721400	56.3619	77.05	33592974.1	439.224	2312392731	1275591458	1036801273
2	छपरौली बांगर	378.92	453.036752	43.9297	128767157	5.1583	329.5	13147773.16	33.9929	378.92	99638214	4.7785	59.54	2200850.829	43.9297	128767157	114986838	13780319
3	सुल्तानपुर	378.92	453.036752	13.1826	38640963	4.17715	329.5	10646961	7.4042	378.92	21702804.43	1.34825	148.79	1551795.041	12.9296	37899366.98	33901561	3997806
4	सुथियाना	680.57	813.689492	189.696	998696910	25.8135	366.35	73153191	130.0384	421.3	423792496.9	13.0391	99.59	10045083.14	168.891	889164346.3	506990771	382173575
5	झत्ता	378.92	453.036752	57.638	168949057	4.7366	329.5	12072920	51.4586	378.92	150832761.4	1.4256	44.77	493713.4607	57.6208	168898640.2	163399395	5499245
6	बसीबरूदीन नगर	406.89	486.477684	145.602	458299596	5.7705	353.82	15793777	104.43261	406.89	328702748.6	35.39889	156.58	42876183.39	145.602	458299596	387372709	70926887
7	बदौली बांगर	1000 वर्गमीटर	1000	152.687	987884890	17.713	870 वर्गमीटर	99704706	110.5475	1000 वर्गमीटर	715242325	24.4262	118.62 वर्गमीटर	18746409.91	152.6867	987882949	833693441	154189508
8	शाहदरा	1000 वर्गमीटर	1000	170.144	1100831680	25.8341	870 वर्गमीटर	145417565	85.232	1000 वर्गमीटर	551451040	59.0765	347.7 वर्गमीटर	132899616.9	170.1426	1100822622	829768222	271054400
9	कोंडली बांगर	1000 वर्गमीटर	1000	194.2954	1257091238	8.1643	870 वर्गमीटर	45956028	140.8449	1000 वर्गमीटर	911266503	36.6908	474.50 वर्गमीटर	112641306.4	185.7	1201479000	1069863838	131615162
10	असगरपुर जागिर	1000 वर्गमीटर	1000	66.17055	428123458	12.6678	870 वर्गमीटर	71305779	33.51685	1000 वर्गमीटर	216854019.5	18.5244	121.95 वर्गमीटर	14616057.25	64.70905	418667553	302775856	115891697
11	नगला नागलि	1000 वर्गमीटर	1100	4.6119	32822892	0	0		1.6874	1100 वर्गमीटर	12009225.8	2.9245	493.46 वर्गमीटर	9337010.79	4.6119	32822892	21346237	11476655
12	याकूबपुर	421.30	503.70628	74.523	242948171	2.3875	383	7073467	33.013	440	112364171.9	39.1125	167.28	50611566.9	74.513	242915570.6	170049206	72866365
13	बदौली खादर	421.30	503.70628	145.431	486683607	15.2127	383	45070799	129.6392	440	441244399	0.5791	60.27	269988	145.431	486683607	486585187	98420

क्र0 सं0	गांव का नाम	प्राधिकरण द्वारा मानी गयी अर्जन की दर (वर्ग यार्ड में)	प्राधिकरण द्वारा मानी गयी अर्जन की दर (वर्ग मीटर में परिवर्तित)	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्रदत्त अतिरिक्त प्रतिकर	गैर–पैतृक			पैतृक			अनिवार्य अर्जन			कुल भूमि	प्रदत्त आनुपातिक भुगतान	देय अतिरिक्त प्रतिकर	आधिक्य भुगतान
			1.1956 का संपरिवर्तन गुणांक लेने पर			अर्जित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	अर्जन की दर (वर्ग यार्ड में)	64.70 की दर से अतिरिक्त प्रतिकर देय	अर्जित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	अर्जन की दर (वर्ग यार्ड में)	64.70 की दर से अतिरिक्त प्रतिकर देय	अर्जित क्षेत्र (हेक्टेयर में)	अर्जन की दर (वर्ग यार्ड में)	64.70 की दर से अतिरिक्त प्रतिकर देय				
14	बहलोलपुर	421.30	503.70628	66.508	177880653	0.2373	366.35	672487	50.8892	421.3	165846866	14.4005	75.51	8411476	65.527	175256895	174930830	326065
15	रायपुर खादर	421.30	503.70628	11.604	29920153	0.555	366.35	1572821	7.135635	421.3	23254889	3.767375	95.91	2795072	11.45801	29543727	27622782	1920945
16	गढ़ी चौखण्डी	421.30	503.70628	74.534	79067523	0.62092	366.35	1759633	11.21414	421.3	36546654	62.55364	63.75	30847712	74.3887	78913385	69153999	9759386
17	नालगढ़	378.92	453.036752	12.806	24580717	8.729	329.5	22248980	0	0	0	4.077	53.28	1680332	12.806	24580717	23929312	651405
18	शाहपुर गोवर्धन पुर बांगर	378.92	453.036752	81.196	210616293	14.18	329.5	36142804	53.888	378.92	157953692	12.257	129.99	12324926	80.325	208356985	206421421	1935563
19	गुलावली	378.92	453.036752	20.217	56284166	7.7855	329.5	19844132	12.4315	378.92	36438564	0	0	0	20.217	56284166	56282696	1470
20	छलेरा बांगर	406.89	486.477684	0.808	1549235	0	0	0	0	0	0	0.828	181.87	1164881	0.828	1587582	1164881	422701
21	चोटपुर	1000 वर्गमीटर	1000	38.028	233824569	0.66485	870 वर्गमीटर	3742374	34.70292	1000 वर्गमीटर	224527892	2.6312	227.97 वर्गमीटर	3880930	37.99897	233646071	232151197	1494874
22	बेगमपुर	1000 वर्गमीटर	1000	7.559	41400608	0.137	870 वर्गमीटर	771159	6.0201675	1000 वर्गमीटर	38950484	1.4018325	135.28 वर्गमीटर	1226970	7.559	41400608	40948613	451995
																9316266168	**7028930449**	**2287335718**

नोटः अनुग्रह भुगतान/बोनस के भुगतान को प्रारंभिक प्रतिकर का भाग नही माना गया है।

परिशिष्ट–3.4
(प्रस्तर 3.8.1 में संदर्भित)
अतिक्रमित भूमि को दर्शाने वाला विवरण

(राशि ₹ में)

कार्य सर्किल वार अतिक्रमित भूमि का क्षेत्रफल एवं ₹ 36,200 प्रति वर्ग मीटर की दर (आवासीय दर) से इसका मूल्य			
सर्किल	**भूमि (वर्ग मीटर में)**	**दर**	**मूल्य**
कार्य सर्किल–1	97500	36200	3529500000
कार्य सर्किल–2	71808	36200	2599449600
कार्य सर्किल–3	227849	36200	8248133800
कार्य सर्किल–4	43950	36200	1590990000
कार्य सर्किल–5	329821	36200	11939520200
कार्य सर्किल–6	346466	36200	12542069200
कार्य सर्किल–7	95840	36200	3469408000
कार्य सर्किल–8	461169	36200	16694317800
कार्य सर्किल–9	1047901	36200	37934016200
कार्य सर्किल–10	1804160	36200	65310592000
कुल	**4526464**		**163857996800**

परिशिष्ट–4.1
(प्रस्तर 4.3 में संदर्भित)
मूल दरों एवं श्रेणी वार दरों के मध्य गुणांक को प्रदर्शित करती विवरणिका

वार्षिक मूल दरों से सह–सम्बन्ध	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17
आवासीय												
श्रेणी ए	4.27	2.95	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
श्रेणी बी	3.04	2.11	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92	1.92
श्रेणी सी	1.83	1.27	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
श्रेणी डी	1.78	1.07	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17
श्रेणी ई	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
ग्रुप हाउसिंग												
श्रेणी ए	4.56	4.13	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75
श्रेणी बी	3.33	3.00	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
श्रेणी सी	2.13	2.40	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
श्रेणी डी	2.13	2.40	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
श्रेणी ई	1.22	1.60	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
औद्योगिक												
फेज़–I	1.42	0.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2000 वर्गमीटर तक	-	-	1.08	1.08	1.08	0.98	0.98	0.96	0.93	0.91	0.91	0.91
अगले 2001 से 4000 वर्गमीटर	-	-	1.00	1.08	1.08	0.98	0.98	0.96	0.93	0.91	0.91	0.91
अगले 4001 से 10000 वर्गमीटर	-	-	0.92	1.00	1.00	0.91	0.91	0.89	0.86	0.84	0.84	0.84
अगले 10000 वर्गमीटर से अधिक	-	-	0.83	1.00	1.00	0.91	0.91	0.89	0.86	0.84	0.84	0.84
20000 वर्गमीटर तक	-	-	-	1.00	1.00	0.91	0.91	0.89	0.86	0.84	0.84	0.84
अगले 20001 से 60000 वर्गमीटर तक	-	-	-	0.92	0.92	0.83	0.83	0.81	0.78	0.77	0.77	0.77
अगले 60001 वर्गमीटर से अधिक	-	-	-	0.83	0.83	0.76	0.76	0.74	0.71	0.70	0.70	0.70
फेज़–II	0.40	0.28	-	-	-	--	-	-	-	-	-	-
2000 वर्गमीटर तक	-	-	0.27	0.39	0.39	0.35	0.35	0.34	0.33	0.32	0.32	0.32
अगले 2001 से 4000 वर्गमीटर	-	-	0.26	0.39	0.39	0.35	0.35	0.34	0.33	0.32	0.32	0.32

वार्षिक मूल दरों से सह–सम्बन्ध	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17
अगले 4001 से 10000 वर्गमीटर	-	-	0.25	0.35	0.35	0.32	0.32	0.31	0.30	0.29	0.29	0.29
अगले 10000 वर्गमीटर से अधिक	-	-	0.25	0.35	0.35	0.32	0.32	0.31	0.30	0.29	0.29	0.29
20000 वर्गमीटर तक	-	-	-	0.35	0.35	0.32	0.32	0.31	0.30	0.29	0.29	0.29
अगले 20001 से 60000 वर्गमीटर तक	-	-	-	0.33	0.33	0.30	0.30	0.30	0.29	0.28	0.28	0.28
अगले 60001 वर्गमीटर से अधिक	-	-	-	0.32	0.39	0.29	0.29	0.28	0.27	0.27	0.27	0.27
फेज़–III	0.71	0.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2000 वर्गमीटर तक	-	-	0.40	0.40	0.40	0.36	0.36	0.35	0.34	0.33	0.33	0.33
अगले 2001 से 4000 वर्गमीटर	-	-	0.38	0.40	0.40	0.36	0.36	0.35	0.34	0.33	0.33	0.33
अगले 4001 से 10000 वर्गमीटर	-	-	0.38	0.38	0.38	0.35	0.35	0.34	0.33	0.32	0.32	0.32
अगले 10000 वर्गमीटर से अधिक	-	-	0.37	0.38	0.38	0.35	0.35	0.34	0.33	0.32	0.32	0.32
20,000 वर्गमीटर तक	-	-	-	0.38	0.38	0.35	0.35	0.34	0.33	0.32	0.32	0.32
अगले 20001 से 60000 वर्गमीटर तक	-	-	-	0.38	0.38	0.34	0.34	0.33	0.32	0.31	0.31	0.31
अगले 60001 वर्गमीटर से अधिक	-	-	-	0.37	0.37	0.33	0.33	0.33	0.32	0.31	0.31	0.31
संस्थागत												
आर एण्ड डी/फिल्म ऑडियो/विडियो स्टूडियो/आईटी, आईटीईएस सेक्टर 1, 16 ए एवं सेक्टर 24	2.44	1.69	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
आर एण्ड डी सॉफ्टवेर/सर्विस, फिल्म आडिओ/विडियो स्टूडियो फेज़–II, III एक्सप्रेस वे	1.00	0.67	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
आईटी पार्क/आईटीईएसएस/बायोटेक पार्क फेज़–II, III	0.82	0.50	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
सरकारी/अर्ध सरकारी, चिकित्सालय/डिस्पेंसरी	0.27	0.19	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
सुपर बाजार/दूध, फल एवं सब्जी वितरण केंद्र	0.27	0.19	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
कृषि भूमि पर फार्म हाउस	-	-	-	0.22	0.22	0.22	0.22	-	-	0.22	0.22	0.22

वार्षिक मूल दरों से सह–सम्बन्ध	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17
वाणिज्यिक												
श्रेणी ए–100 वर्गमीटर तक	-	4.00	वाणिज्यिक सेक्टर 5.42 एवं आवासीय सेक्टर 2.5	-	-	-	-	-	-	17.80	15.03	13.17
श्रेणी ए–101 से 1000 वर्गमीटर	-			-	-	-	-	-	-	16.00	13.51	11.83
श्रेणी ए–1001 से 10000 वर्गमीटर	-			-	-	-	-	-	-	14.40	12.16	10.65
श्रेणी ए–10001 वर्गमीटर से अधिक	-			6.94	6.94	6.94	6.96	7.27	8.22	7.44	6.28	5.50
श्रेणी बी–100 वर्गमीटर तक	-			11.81	11.81	11.81	11.78	12.30	13.92	12.60	10.64	9.32
श्रेणी बी–101 से 1000 वर्गमीटर	-			9.72	9.72	9.72	9.71	10.11	11.45	10.36	8.75	7.66
श्रेणी बी–1001 से 10000 वर्गमीटर	-			6.25	6.25	6.25	6.23	6.51	7.34	6.64	5.61	4.91
श्रेणी बी–10001 वर्गमीटर से अधिक	-			5.90	5.90	5.93	5.95	6.20	7.03	6.36	5.37	4.70
श्रेणी सी–100 वर्गमीटर तक	-			10.76	10.76	10.80	10.77	11.23	12.69	11.48	9.70	8.49
श्रेणी सी–101 से 1000 वर्गमीटर	-			9.03	9.03	9.03	9.03	9.40	10.61	9.60	8.11	7.10
श्रेणी सी–1001 से 10000 वर्गमीटर	-			5.90	5.90	5.93	5.95	6.20	7.03	6.36	5.37	4.70
श्रेणी सी–10001 वर्गमीटर से अधिक	-			5.35	5.35	5.37	5.39	5.59	6.32	5.72	4.83	4.23
श्रेणी डी–100 वर्गमीटर तक	-			9.03	9.03	9.03	9.03	9.40	10.61	9.60	8.11	7.10
श्रेणी डी–101 से 1000 वर्गमीटर	-			7.29	7.29	7.32	7.35	7.67	8.66	7.84	6.62	5.80
श्रेणी डी–1001 से 10000 वर्गमीटर	-			5.56	5.56	5.56	5.56	5.79	6.54	5.92	5.00	4.38
श्रेणी डी–10001 वर्गमीटर से अधिक	-			4.17	4.17	4.55	4.55	4.73	5.35	4.84	4.09	3.58
श्रेणी ई–100 वर्गमीटर तक	-			7.64	7.64	7.64	7.63		7.82			
श्रेणी ई–101 से 1000 वर्गमीटर	-			6.25	6.25	6.25	6.23		6.36			
श्रेणी ई–1001 से 10000 वर्गमीटर	-			5.21	5.21	5.24	5.22		5.35			
श्रेणी ई–10001 वर्गमीटर से अधिक	-			3.82	3.82	3.85	3.87		3.98			

परिशिष्ट–4.2
(प्रस्तर 4.8 एवं 4.8.8 में संदर्भित)
नोएडा एवं लेखापरीक्षा द्वारा भूमि लागत आंकलन को प्रदर्शित करती विवरणिका

क्रमांक संख्या	विवरण	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2005-06	2005-06	2006-07	2006-07	2007-08	2007-08[4]	2007-08	2008-09	2008-09	2009-10	2009-10	2010-11	2010-11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ए	**भूमि अर्जन लागत**													
	1. मूल दर (प्रति वर्गमीटर)	469.41	486.71	486.51	503.94	503.73	503.73	1000.00	1000.00	1000.00	1057.00	1000.00	1087.00	1100.00
	2. अतिरिक्त प्रतिकर 64.7 की दर से													
	3. अधिग्रहण व्यय (मूल दर का 10 प्रतिशत)	46.94	48.67	48.65	50.39	50.38	50.38	100.00	100.00	100.00	106.00	100.00	109.00	110.00
	4. पुनर्वास प्रभार (मूल दर का 2 प्रतिशत)	0.00	9.73	9.73	10.08	10.07	10.07	20.00	20.00	20.00	21.00	20.00	22.00	22.00
	मास्टर प्लान के अनुसार खुले स्थान हेतु प्रावधान (1+2+3 का 30 प्रतिशत)	154.90	163.53	163.47	169.32	169.25	169.25	336.00	112.00	112.00	118.00	112.00	122.00	123.00
	4. वार्षिकी (वर्ष 2011–12 से)													
	मास्टर प्लान के अनुसार खुले स्थान हेतु प्रावधान (1+2+3+4 का 10 प्रतिशत) वर्ष 2008–09 से													
	स्टाम्प/निबन्धन शुल्क (मूल दर का 6 प्रतिशत) (वर्ष 2015–16 से)													
	नो लिटिगेशन बोनस (वर्ष 2015–16 से)													
	5 प्रतिशत आबादी भूमि लागत (वर्ष 2015–16 से)													
	कुल	**671.25**	**708.64**	**708.36**	**733.73**	**733.43**	**733.43**	**1456.00**	**1232.00**	**1232.00**	**1302.00**	**1232.00**	**1340.00**	**1355.00**
	ब्याज लागत	120.83	127.56	127.50	132.07	132.02	132.02	262.08	222.00	222.00	166.00	157.00	114.00	173.00
	ब्याज दर एवं अवधि (दर, वर्ष)	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12% , 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	8.5%, 1.5 वर्ष	8.5%, 1.5 वर्ष	8.5%, 1 वर्ष	8.5%, 1.5 वर्ष
	कुल भूमि लागत (ए)	**792.08**	**836.20**	**835.86**	**865.80**	**865.45**	**865.45**	**1718.08**	**1454.00**	**1454.00**	**1468.00**	**1389.00**	**1454.00**	**1528.00**

[4] 2007–08 के मूल दर बोर्ड द्वारा संशोधित किये गये।

क्रमांक संख्या	विवरण	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2005-06	2005-06	2006-07	2006-07	2007-08	2007-08[4]	2007-08	2008-09	2008-09	2009-10	2009-10	2010-11	2010-11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
बी	**विकास लागत**													
(I)	आंतरिक विकास लागत	**354.05**	**354.05**	**831.90**	**831.90**	**1287.81**	**1187.81**	**1287.81**	**1272.00**	**1272.00**	**1510.00**	**1510.00**	**1465.00**	**1465.00**
(II)	वाह्य विकास लागत	**286.15**	**286.15**	**690.71**	**690.71**	**1096.37**	**1036.37**	**1096.37**	**1424.00**	**1424.00**	**1518.00**	**1518.00**	**1619.00**	**1619.00**
(III)	ब्याज लागत (I+II) पर	**115.24**	**115.24**	**274.07**	**274.07**	**429.15**	**400.35**	**429.15**	**485.00**	**485.00**	**386.00**	**386.00**	**393.00**	**393.00**
	ब्याज दर एवं अवधि (दर, वर्ष)	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	12%, 1.5 वर्ष	8.5%, 1.5 वर्ष	8.5%, 1.5 वर्ष	8.5%, 1.5 वर्ष	8.5%, 1.5 वर्ष
	कुल विकास लागत (I+II+III)	**755.44**	**755.44**	**1796.68**	**1796.68**	**2813.33**	**2624.53**	**2813.33**	**3181.00**	**3181.00**	**3414.00**	**3414.00**	**3477.00**	**3477.00**
सी	**अनुरक्षण लागत**													
	1. अनुरक्षण कार्य (I+II का 24 प्रतिशत)	153.65	153.65	365.42	365.43	572.20	533.80	572.20	647.00	647.00	727.00	727.00	740.00	740.00
	2. ग्राम विकास (I+II का 7 प्रतिशत)	44.81	44.81	106.58	106.58	166.89	155.69	166.89	189.00	189.00	212.00	212.00	216.00	216.00
	3. स्वास्थ्य एवं स्वछता (I+II का 6 प्रतिशत)	25.60	25.61	91.35	91.36	143.05	133.45	143.05	162.00	162.00	182.00	182.00	185.00	185.00
	कुल अनुरक्षण लागत (सी)	**224.06**	**224.07**	**563.35**	**563.37**	**882.14**	**822.94**	**882.14**	**998.00**	**998.00**	**1121.00**	**1121.00**	**1141.00**	**1141.00**
डी	**आकस्मिक व्यय / विशिष्ट व्यय** (I+II+ सी का 15 प्रतिशत)	**129.64**	**129.64**	**311.79**	**312.90**	**489.95**	**457.07**	**489.95**	**554.00**	**554.00**	**622.00**	**622.00**	**634.00**	**634.00**
ई	**प्रशासनिक व्यय (ए+बी+सी+डी पर 9 प्रतिशत की दर से)**	**149.86**	**175.08**	**290.09**	**318.49**	**454.58**	**429.30**	**531.32**	**557.00**	**557.00**	**596.00**	**589.00**	**604.00**	**610.00**
एफ	**स्टेट ऑफ आर्ट सेवाओं[5] के लिए आरक्षित** (I+II का 20 प्रतिशत / 30 प्रतिशत / 35 प्रतिशत / 45 प्रतिशत)	**172.85**	**172.85**	**456.78**	**456.78**	**1072.88**	**778.46**	**1072.88**	**1213.00**	**1213.00**	**1363.00**	**1363.00**	**1388.00**	**1388.00**
	प्रति वर्ग मीटर कुल समग्र लागत (ए + बी + सी + डी + ई + एफ)	**2223.93**	**2293.28**	**4254.54**	**4314.02**	**6578.33**	**5977.75**	**7507.70**	**7957.00**	**7957.00**	**8584.00**	**8498.00**	**8698.00**	**8778.00**
	विक्रय योग्य क्षेत्र 50 प्रतिशत / 55 प्रतिशत रखते हुए प्रति वर्ग मीटर निवल लागत	**4447.86**	**4586.56**	**8509.10**	**8628.04**	**13156.66**	**11955.50**	**15015.40**	**15914.00**	**15914.00**	**17168.00**	**16996.00**	**15815.00**	**17556.00**
	अथवा	**4500.00**		**8500.00**		**13200.00**	**12000.00**		**16000.00**		**17200.00**			
	प्राधिकरण द्वारा अंतिम अनुमोदित दर	4500.00		7500.00			12000.00		14400.00		14400.00		15840.00	

[5] नोएडा द्वारा आरोपित वार्षिक दर (प्रतिशत में): 2005–06–20;2006–07–30;2007–08–45 / 35;2008–09 से 2016–17–45 ।

क्रमांक संख्या	विवरण	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2011-12	2011-12	2012-13	2012-13	2013-14	2013-14	2014-15	2014-15	2015-16	2015-16	2016-17	2016-17
1	2	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
ए	**भूमि अर्जन लागत**												
	1. मूल दर (प्रति वर्गमीटर)	1239.00	1240.00	1240.00	1240.00	1495.00	1490.00	1495.00	2640.00	2640.00	2640.00	2640.00	2640.00
	2. अतिरिक्त प्रतिफल 64.7 की दर से			802.00	802.28	967	964.03	967.00					
	3. अधिग्रहण व्यय (मूल दर का 10 प्रतिशत)	124.00	124.00	204.00	204.23	246.00	245.40	246.00	0.00				
	4. पुनर्वास प्रभार (मूल दर का 2 प्रतिशत)	25.00	25.00	41.00	40.85	49.00	49.08	49.00	0.00				
	मास्टर प्लान के अनुसार खुले स्थान हेतु प्रावधान (1+2+3 का 30 प्रतिशत)												
	4. वार्षिकी (वर्ष 2011–12 से)	60.00	60.00	60.00	60.00	68.00	68.00	68.00	0.00				
	मास्टर प्लान के अनुसार खुले स्थान हेतु प्रावधान (1+2+3+4 का 10 प्रतिशत) वर्ष 2008–09 से	145.00	145.00	235.00	235.00	282.00	282.00	282.00	631.80		631.80		631.80
	स्टाम्प पंजीकरण प्रभार (मूल दर का 6 प्रतिशत) (वर्ष 2015–16 से)								158.00	158.00	158.00	158.00	158.00
	नो लिटिगेशन बोनस (वर्ष 2015–16 से)[6]								1320.00	1320.00	1320.00	1320.00	1320.00
	5 प्रतिशत आबादी भूमि लागत (वर्ष 2015–16 से)								2200.00	1100.00	2200.00	1100.00	2200.00
	कुल	**1593.00**	**1594.00**	**2582.00**	**2582.00**	**3107.00**	**3099.00**	**3107.00**	**6950.00**	**5218.00**	**6949.80**	**5218.00**	**6949.80**
	ब्याज लागत	159.00	239.00	258.00	387.00	311.00	465.00	311.00	1043.00	522.00	1042.00	522.00	1042.00
	ब्याज दर एवं अवधि (दर, वर्ष)	10%, 1 वर्ष	10%, 1.5 वर्ष	10% 1 वर्ष	10% 1.5 वर्ष	10% 1 वर्ष	10% 1.5 वर्ष	10% 1 वर्ष	10% 1.5 वर्ष	10% 1 वर्ष	10% 1.5 वर्ष	10% 1 वर्ष	10% 1.5 वर्ष
	कुल भूमि लागत (ए)	**1752.00**	**1833.00**	**2840.00**	**2969.00**	**3418.00**	**3564.00**	**3418.00**	**7993.00**	**5740.00**	**7991.80**	**5740.00**	**7991.80**
बी	**विकास लागत**												
(I)	आंतरिक विकास लागत	**1671.00**	**1671.00**	**1570.00**	**1570.00**	**1765.00**	**1765.00**	**2186.00**	**2186.00**	**2186.00**	**2186.00**	**2417.00**	**2417.00**

[6] यद्यपि, इसे अधिनियम के उल्लंघन के कारण लेखापरीक्षा द्वारा अनियमित माना गया है (प्रस्तर 3.6.1) परन्तु भुगतान किया जा चुका है, अतः इसकी वसूली आश्वस्त करनी चाहिए थी।

क्रमांक संख्या	विवरण	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार	नोएडा	लेखापरीक्षा के अनुसार
		2011-12	2011-12	2012-13	2012-13	2013-14	2013-14	2014-15	2014-15	2015-16	2015-16	2016-17	2016-17
1	2	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
(II)	वाह्य विकास लागत	**1713.00**	**1713.00**	**1823.00**	**1823.00**	**2064.00**	**2064.00**	**2212.00**	**2212.00**	**2212.00**	**2212.00**	**3001.00**	**3001.00**
(III)	ब्याज लागत (I+II) पर	**508.00**	**508.00**	**340.00**	**509.00**	**383.00**	**574.00**	**440.00**	**660.00**	**440.00**	**660.00**	**542.00**	**813.00**
	ब्याज दर एवं अवधि (दर, वर्ष)	10%, 1.5 वर्ष	10%, 1.5 वर्ष	10%, 1 वर्ष	10%, 1.5 वर्ष	10%, 1 वर्ष	10%, 1.5 वर्ष	10%, 1 वर्ष	10%, 1.5 वर्ष	10%, 1 वर्ष	10%, 1.5 वर्ष	10%, 1 वर्ष	10%, 1.5 वर्ष
	कुल विकास लागत (I+II+III)	**3892.00**	**3892.00**	**3733.00**	**3902.00**	**4212.00**	**4403.00**	**4838.00**	**5058.00**	**4838.00**	**5058.00**	**5960.00**	**6231.00**
सी	**अनुरक्षण लागत**												
	1. अनुरक्षण कार्य (I+II का 24 प्रतिशत)	812.00	812.00	814.00	814.00	919.00	919.00	1056.00	1056.00	1056.00	1056.00	1300.00	1300.00
	2. ग्राम विकास (I+II का 7 प्रतिशत)	237.00	237.00	238.00	238.00	268.00	268.00	308.00	308.00	308.00	308.00	379.00	379.00
	3. स्वास्थ्य एवं स्वच्छता (I+II का 6 प्रतिशत)	203.00	203.00	204.00	204.00	230.00	230.00	264.00	264.00	264.00	264.00	325.00	325.00
	कुल अनुरक्षण लागत (सी)	**1252.00**	**1252.00**	**1256.00**	**1256.00**	**1417.00**	**1417.00**	**1628.00**	**1628.00**	**1628.00**	**1628.00**	**2004.00**	**2004.00**
डी	**आकस्मिक व्यय/विशिष्ट व्यय** (I+II+ सी का 15 प्रतिशत)	**695.00**	**695.00**	**697.00**	**697.00**	**787.00**	**787.00**	**904.00**	**904.00**	**904.00**	**904.00**	**1113.00**	**1113.00**
ई	**प्रशासनिक व्यय (ए+बी+सी+डी पर 9 प्रतिशत की दर से)**	**683.00**	**690.00**	**767.00**	**794.00**	**885.00**	**915.00**	**971.00**	**1402.00**	**1180.00**	**1402.00**	**1334.00**	**1561.00**
एफ	**स्टेट ऑफ आर्ट सेवाओं के लिए अतिरिक्त** (I+II का 20 प्रतिशत/ 30 प्रतिशत/35 प्रतिशत/45 प्रतिशत)	**1523.00**	**1523.00**	**1527.00**	**1527.00**	**1723.00**	**1723.00**	**1979.00**	**1979.00**	**1979.00**	**1979.00**	**2438.00**	**2438.00**
	प्रति वर्ग मीटर कुल समग्र लागत (ए + बी + सी + डी + ई + एफ)	**9797.00**	**9885.00**	**10820.00**	**11145.00**	**12442.00**	**12809.00**	**13738.00**	**18964.00**	**16269.00**	**18963.00**	**18589.00**	**21339.00**
	विक्रय योग्य क्षेत्र 50 प्रतिशत/ 55 प्रतिशत रखते हुए प्रति वर्ग मीटर निवल लागत	**17813.00**	**19770.00**	**19672.00**	**22290.00**	**22622.00**	**25618.00**	**24978.00**	**37928.00**	**29580.00**	**37926.00**	**33798.00**	**42678.00**
	अथवा	**17820.00**		**19675.00**		**22625.00**		**25000.00**		**29600.00**		**33800.00**	
	प्राधिकरण द्वारा अंतिम अनुमोदित दर	17820.00		19675.00		22625.00		25000.00		29600.00		33800.00	

परिशिष्ट–4.3
(प्रस्तर 4.10 में संदर्भित)
ग्रुप हाउसिंग एवं वाणिज्यिक भूखण्डों में एफएआर एवं भू आच्छादन में वृद्धि प्रदर्शित करती विवरणिका

क्रम संख्या	श्रेणी/वर्ष	योजना लाये जाने की अवधि	एफएआर		भू आच्छादन	
			योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष से तुलनात्मक वृद्धि	योजना विवरणिका में अनुमन्य (प्रतिशत में)	आधार वर्ष से तुलनात्मक वृद्धि (प्रतिशत में)
1.	**बिल्डर**					
1.	जीएच–2006 (2)	18-05-2006 से 17-06-2006	1.5	0	35	5
2.	जीएच–2006 (3)	18-05-2006 से 17-06-2006	1.5	0	35	5
3.	जीएच–2006 (4)	18-05-2006 से 17-06-2006	1.5	0	35	5
4.	जीएच–2006 (6)	14-10-2006 से 30-11-2006	1.5	0	35	5
5.	जीएच–2006 (7)	14-10-2006 से 14-11-2006	1.5	0	35	5
6.	जीएच–2006 (1)	22-01-2007 से 06-02-2007	2.75	1.25	35	5
7.	जीएच–2006 (2)	22-01-2007 से 06-02-2007	2.75	1.25	35	5
8.	जीएच–2008 (I)	22-11-2008 से 12-12-2008	2.75	1.25	35	5
9.	जीएच–2008 (II)	22-11-2008 से 12-12-2008	2.75	1.25	35	5
10.	जीएच–2008 (III)	22-11-2008 से 12-12-2008	2.75	1.25	35	5
11.	जीएच–2009 (II)	04-06-2009 से 25-06-2009	2.75	1.25	40	10
12.	जीएच–2009 (III)	27-07-2009 से 17-08-2009	2.75	1.25	40	10
13.	जीएच–2009 (V)	24-12-2009 से 18-01-2010	2.75	1.25	40	10
14.	जीएच–2009 (VI)	03-11-2009 से 25-11-2009	2.75	1.25	40	10
15.	जीएच–2009 (VII)	09-11-2009 से 30-11-2009	2.75	1.25	40	10
16.	जीएच–2009 (VIII)	08-01-2010 से 29-01-2010	2.75	1.25	40	10
17.	जीएच–2010 (I)	05-02-2010 से 25-02-2010	2.75	1.25	40	10
18.	जीएच–2010 (II)	06-03-2010 से 22-03-2010	2.75	1.25	40	10

क्रम संख्या	श्रेणी/वर्ष	योजना लाये जाने की अवधि	एफएआर		भू आच्छादन	
			योजना विवरणिका में अनुमन्य	आधार वर्ष से तुलनात्मक वृद्धि	योजना विवरणिका में अनुमन्य (प्रतिशत में)	आधार वर्ष से तुलनात्मक वृद्धि (प्रतिशत में)
19.	जीएच–2010 (III)	29-05-2010 से 18-06-2010	2.75	1.25	40	10
20.	जीएच–2010 (IV)	09-08-2010 से 30-08-2010	2.75	1.25	40	10
21.	जीएच–2010 (V)	15-09-2010 से 05-10-2010	2.75	1.25	40	10
22.	जीएच–2011 (I)	09-03-2011 से 29-03-2011	2.75	1.25	40	10
23.	2016–17 (ग्रुप हाउसिंग I)	22-07-2016 से 12-08-2016	3.5	2.0	40	10
2.	**वाणिज्यिक**					
1.	आधार वर्ष (2006–07)		1.5		30	
2.	2007–08 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–II)	01 फरवरी 2008 से 03 मार्च 2008	2	0.5	25	-5
3.	2008–09 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	12 जुलाई 2008 से 04 अगस्त 2008	5	3.5	30	0
4.	2008–09 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–iii)	22 नवम्बर 2008 से 12 दिसंबर 2008	5	3.5	46.25	16.25
5.	2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	01 मार्च 2010 से 22 मार्च 2010	5,4	3.5,2.5	50,50	20,20
6.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	24 मई 2010 से 14 जून 2010	5	3.5	50	20
7.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–III)	29 मई 2010 से 18 जून 2010	4,5	2.5,3.5	30,50	0,20
8.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–iv)	23 नवम्बर 2010 से 14 दिसंबर 2010	4,5	2.5,3.5	30,40	0,10
9.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–v)	05 फरवरी 2011 से 28 फरवरी 2011	4.5	3	45	15
10.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–vi)	03 मार्च 2011 से 24 मार्च 2011	4,4.5	2.5,3	40,45	10,15
11.	2011–12 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	22 सितम्बर 2011 से 14 अक्टूबर 2011	4,5	2.5,3.5	40,50	10,20
12.	2013–14 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	15 जनवरी 2014 से 06 फरवरी 2014	2	0.5	40	10

परिशिष्ट–4.4
(प्रस्तर 4.10 में संदर्भित)

वाणिज्यिक भूखण्डों में मूल्यों को पुनरीक्षित न किये जाने एवं एफएआर एवं भू आच्छादन को सम्मिलित न किये जाने के प्रभाव को प्रदर्शित करती विवरणिका

क्र0 सं0	योजना	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	वाणिज्यिक सेक्टर दरें (₹ में)	वाणिज्यिक हेतु अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिए अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य किया गया भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त भू आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखा–परीक्षा द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	भूखण्ड की आवंटन की दरें (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7 – कॉलम 6	(9)	(10) कॉलम 9 * कॉलम 8	(11) कॉलम 10 / कॉलम 6	(12) कॉलम 11 * कॉलम 5 * 0.6	(13)	(14)	(15) कॉलम 14 – कॉलम 13	(16) कॉलम 9 * कॉलम 15	(17) कॉलम 16 * 0.3* कॉलम 5	(18) कॉलम 5 + {(कॉलम 12 + कॉलम 17)/ कॉलम 9}	(19)	(20) कॉलम 18- कॉलम 19	(21) कॉलम 20 * कॉलम 19
1	2013–14 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	मैसर्स एनबीसीसी लिमिटेड	बी–150 ए/92	159000	1.5	2	0.5	3447.3	1723.65	1149.1	109624140	30	40	10	344.73	16443621	195570	164500	31070	107107611
2	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–vi)	मैसर्स हॉटशॉट डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–2/96	99000	1.5	4	2.5	7724	19310	12873.33	764676000	30	40	10	772.4	22940280	200970	103901	97069	749760956
3	2011–12 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	मैसर्स सनशाईन इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	05/ए/94	106000	1.5	4	2.5	10225	25562.5	17041.67	1083850000	30	40	10	1022.5	32515500	215180	131113	84067	859585075
4	2011–12 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	मैसर्स अधिम इंटरप्राइसेस प्राइवेट लिमिटेड	05/बी/94	106000	1.5	4	2.5	12100	30250	20166.67	1282600000	30	40	10	1210	38478000	215180	131000	84180	1018578000
5	2011–12 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	मैसर्स नक्षत्र इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–55/1 सेक्टर 62	96000	1.5	4	2.5	12300	30750	20500	1180800000	30	40	10	1230	35424000	194880	101500	93380	1148574000

क्र0 सं0	योजना	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	वाणिज्यिक सेक्टर दरें (₹ में)	वाणिज्यिक हेतु अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिए अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य किया गया भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त भू आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखा–परीक्षा द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	भूखण्ड की आवंटन की दरें (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7 – कॉलम 6	(9)	(10) कॉलम 9 * कॉलम 8	(11) कॉलम 10 / कॉलम 6	(12) कॉलम 11 * कॉलम 5 * 0.6	(13)	(14)	(15) कॉलम 14 – कॉलम 13	(16) कॉलम 9 * कॉलम 15	(17) कॉलम 16 * 0.3* कॉलम 5	(18) कॉलम 5 + {(कॉलम 12 + कॉलम 17)/ कॉलम 9}	(19)	(20) कॉलम 18- कॉलम 19	(21) कॉलम 20 * कॉलम 19
6	2008–09 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–iii)	मैसर्स फ्लोरा एंड फौना हाउसिंग एंड लैंड डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड	एल–2ए/18	100000	1.5	5	3.5	16590	58065	38710	2322600000	30	46.25	16.25	2695.875	80876250	244875	214087	30788	510772920
7	2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	मैसर्स इलेक्ट्रोथर्म इन्फ्रा डेवलपर्स	बी–224/16	77000	1.5	5	3.5	17580	61530	41020	1895124000	30	50	20	3516	81219600	189420	117100	72320	1271385600
8	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–iv)	मैसर्स विस्तार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	सी–01/98	94000	1.5	4	2.5	22136	55340	36893.33	2080784000	30	30	0	0	0	188000	99250	88750	1964570000
9	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–iv)	मैसर्स विस्तार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	एच–10/98	94000	1.5	4	2.5	24000	60000	40000	2256000000	30	30	0	0	0	188000	101000	87000	2088000000
10	2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	मैसर्स लोजिक्स बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	बीडब्ल्यू–58/32	77000	1.5	4	2.5	25000	62500	41666.67	1925000000	30	50	20	5000	115500000	158620	98125	60495	1512375000

क्र0 सं0	योजना	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	वाणिज्यिक सेक्टर दरें (₹ में)	वाणिज्यिक हेतु अनुमन्य एफ0आर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफ0आर	अतिरिक्त अनुमन्य एफ0आर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफ0आर अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफ0आर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफ0आर प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य किया गया भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त भू आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखा–परीक्षा द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	भूखण्ड की आवंटन की दरें (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7 – कॉलम 6	(9)	(10) कॉलम 9 * कॉलम 8	(11) कॉलम 10 / कॉलम 6	(12) कॉलम 11 * कॉलम 5 * 0.6	(13)	(14)	(15) कॉलम 14 – कॉलम 13	(16) कॉलम 9 * कॉलम 15	(17) कॉलम 16 * 0.3* कॉलम 5	(18) कॉलम 5 + {(कॉलम 12 + कॉलम 17)/ कॉलम 9}	(19)	(20) कॉलम 18- कॉलम 19	(21) कॉलम 20 * कॉलम 19
11	2011–12 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	मैसर्स एआईएमएस सान्या डेवलपर्स	सी–171 / 15	96000	1.5	5	3.5	25300	88550	59033.33	3400320000	30	50	20	5060	145728000	236160	151000	85160	2154548000
12	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–III)	मैसर्स लॉजिक्स एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	सी–03 / 105	94000	1.5	4	2.5	28700	71750	47833	2697800000	30	30	0	0	0	188000	98700	89300	2562910000
13	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–iii)	मैसर्स फ्लोरा एंड फौना हाउसिंग एंड लैंड डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड	एल–05 / 18	110000	1.5	5	3.5	29100	101850	67900	4481400000	30	50	20	5820	192060000	270600	223250	47350	1377885000
14	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–vi)	मैसर्स एमएमआर कंस्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	ई–01 / 52	72000	1.5	4	2.5	35300	88250	58833.33	2541600000	30	40	10	3530	76248000	146160	75600	70560	2490768000
15	2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	मैसर्स माधवीलता ग्रेनाइट (इण्डिया) लिमिटेड	सी–1 / 44	85000	1.5	5	3.5	42150	147525	98350	5015850000	30	50	20	8430	214965000	209100	101700	107400	4526910000

क्र0 सं0	योजना	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या	वाणिज्यिक सेक्टर दरें (₹ में)	वाणिज्यिक हेतु अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिए अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य किया गया भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त भू आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखा–परीक्षा द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	भूखण्ड की आवंटन की दरें (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**	**(7)**	**(8) कॉलम 7 – कॉलम 6**	**(9)**	**(10) कॉलम 9 * कॉलम 8**	**(11) कॉलम 10 / कॉलम 6**	**(12) कॉलम 11 * कॉलम 5 * 0.6**	**(13)**	**(14)**	**(15) कॉलम 14 – कॉलम 13**	**(16) कॉलम 9 * कॉलम 15**	**(17) कॉलम 16 * 0.3* कॉलम 5**	**(18) कॉलम 5 + {(कॉलम 12 + कॉलम 17)/ कॉलम 9}**	**(19)**	**(20) कॉलम 18- कॉलम 19**	**(21) कॉलम 20 * कॉलम 19**
16	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–vi)	मैसर्स लॉजिक्स बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	सीसी–04/32	85000	1.5	4.5	3	50000	150000	100000	5100000000	30	45	15	7500	191250000	190825	111250	79575	3978750000
17	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–i)	मैसर्स विस्तार कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	सी–01/16 बी	85000	1.5	5	3.5	50000	175000	116666.7	5950000000	30	50	20	10000	255000000	209100	131500	77600	3880000000
18	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–iv)	मैसर्स लॉजिक्स रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	ए–1/124	94000	1.5	5	3.5	64550	225925	150617	8494780000	30	40	10	6455	182031000	228420	130350	98070	6330418500
19	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–vi)	मैसर्स सुपर टेक रिलयटर्स प्राइवेट लिमिटेड	भूखण्ड 03/94	94000	1.5	4	2.5	70000	175000	116666.7	6580000000	30	40	10	7000	197400000	190820	130509	60311	4221770000
20	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–v)	मैसर्स वेव इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	25ए और 32/सीसी–01	85000	1.5	4.5	3	614000	1842000	1228000	62628000000	30	45	15	92100	2348550000	190825	107003	83822	51466708000
																			योग	**94221376662**
																				9422.14 करोड़

परिशिष्ट–4.5 (i)
(प्रस्तर 4.10 में संदर्भित)

दरों को पुनरीक्षित न किये जाने एवं एफएआर एवं भू.आ. को ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में सम्मिलित न किये जाने के प्रभाव को प्रदर्शित करती विवरणिका

क्र0 सं0	योजना	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	विकास मानदण्डों के बिना पुनरिक्षित आरक्षित दर (₹ में)	ग्रुप हाउसिंग के लिए आधार वर्ष के लिए अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये आनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त भू आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखापरीक्ष द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	विकास मानदण्डों को सम्मिलित किये बिना आरक्षित मूल्य (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7- कॉलम 6	(9)	(10) कॉलम 9 * कॉलम 8	(11) कॉलम 10 / कॉलम 6	(12) कॉलम 11 * कॉलम 5 * 0.4	(13)	(14)	(15) कॉलम 14 – कॉलम 13	(16) कॉलम 9 * कॉलम 15	(17) कॉलम 16 * 0.3 * कॉलम 5	(18) कॉलम + {(कॉलम 12+ कॉलम 17)/ कॉलम 9}	(19)	(20) कॉलम 18 – कॉलम 19	(21) कॉलम 20 * कॉलम 9
1	जीएच–2006 (3)	जीएच–003	119	13805	1.5	1.5	0	58330.65	0.00	0	0	30	35	5	2916.5325	12078819.35	14012	13805	207	12078819.35
2	जीएच–2007 (1)	जीएच–001	115	13805	1.5	2	0.5	113529.27	56764.64	37843	208969543	30	35	5	5676.4635	23509073.59	15853	13805	2048	232478616.6
3	जीएच–2007 (1)	जीएच–001	118	13805	1.5	2	0.5	133750	66875.00	44583	246189166.7	30	35	5	6687.5	27696281.25	15853	13805	2048	273885447.9
4	जीएच–2007 (2)	जीएच–001	117	13805	1.5	2	0.5	288500	14425.00	96167	531032333.3	30	35	5	14425	59741137.5	15853	13805	2048	590773470.8
5	जीएच–2007 (2)	जीएच–001	113	13805	1.5	2	0.5	216644	108322.00	72215	398769389.3	30	35	5	10832.2	44861556.3	15853	13805	2048	443630945.6
6	जीएच–2008 (I)	एफ–27	50	31828	1.5	2.75	1.25	11925.67	14907.09	9938	126523408.3	30	35	5	596.2835	5693553.371	42915	31828	11087	132216961.6
7	जीएच–2008 (I)	बी–17	61	31828	1.5	2.75	1.25	6924	8655.00	5770	73459024	30	35	5	346.2	3305656.08	42915	31828	11087	76764680.08
8	जीएच–2008 (I)	ई–11	61	31828	1.5	2.75	1.25	9304.42	11630.53	7754	98713693.25	30	35	5	465.221	4442116.196	42915	31828	11087	103155809.4
9	जीएच–2008 (I)	जीएच–04	108	31828	1.5	2.75	1.25	16560	20700.00	13800	175690560	30	35	5	828	7906075.2	42915	31828	11087	183596635.2
10	जीएच–2008 (I)	ई–16ए	61	31828	1.5	2.75	1.25	5310	6637.50	4425	56335560	30	35	5	265.5	2535100.2	42915	31828	11087	58870660.2

क्र0 सं0	योजना	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	विकास मानदण्डों के बिना पुनरिक्षित आरक्षित दर (₹ में)	ग्रुप हाउसिंग के लिए आधार वर्ष के लिए अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये आनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त भू आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखापरीक्ष द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	विकास मानदण्डों को सम्मिलित किये बिना आरक्षित मूल्य (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7- कॉलम 6	(9)	(10) कॉलम 9 * कॉलम 8	(11) कॉलम 10 / कॉलम 6	(12) कॉलम 11 * कॉलम 5 * 0.4	(13)	(14)	(15) कॉलम 14 – कॉलम 13	(16) कॉलम 9 * कॉलम 15	(17) कॉलम 16 * 0.3 * कॉलम 5	(18) कॉलम + {(कॉलम 12+ कॉलम 17)/ कॉलम 9}	(19)	(20) कॉलम 18 – कॉलम 19	(21) कॉलम 20 * कॉलम 9
11	जीएच–2008 (I)	एफ–21सी	50	31828	1.5	2.75	1.25	12750	15937.50	10625	135269000	30	35	5	637.5	6087105	42915	31828	11087	141356105
12	जीएच–2008 (I)	एफ–26	50	31828	1.5	2.75	1.25	9646.75	12058.44	8039	102345586.3	30	35	5	482.3375	4605551.385	42915	31828	11087	106951137.7
13	जीएच–2008 (II)	जीएच–01	45	22598	1.5	2.75	1.25	40000	50000.00	33333	301306666.7	30	35	5	2000	13558800	30470	22598	7872	314865466.7
14	जीएच–2008 (II)	जीएच–02	100	22598	1.5	2.75	1.25	40087	50108.75	33406	301962008.7	30	35	5	2004.35	13588290.39	30470	22598	7872	315550299.1
15	जीएच–2008 (III)	जीएच–003	100	22598	1.5	2.75	1.25	120009	150011.25	100008	903987794	30	35	5	6000.45	40679450.73	30470	22598	7872	944667244.7
16	जीएच–2009 (II)	जीएच–03	45	24134	1.5	2.75	1.25	51170	63962.50	42642	411645593.3	30	40	10	5117	37048103.4	32903	24134	8769	448693696.7
17	जीएच–2009 (II)	जीएच–01	70	24134	1.5	2.75	1.25	74729.05	93411.31	62274	601170297.6	30	40	10	7472.905	54105326.78	32903	24134	8769	655275624.3
18	जीएच–2009 (II)	जीएच–01	137	24134	1.5	2.75	1.25	119770.7	149713.38	99809	963515357.9	30	40	10	11977.07	86716382.21	32903	24134	8769	1050231740
19	जीएच–2009 (III)	जीएच–001	46	34342	1.5	2.75	1.25	51700	64625.00	43083	591827133.3	30	40	10	5170	53264442	46820	34342	12478	645091575.3
20	जीएच–2009 (III)	जीएच–001	121	24184	1.5	2.75	1.25	51315	64143.75	42763	413667320	30	40	10	5131.5	37230058.8	32971	24184	8787	450897378.8
21	जीएच–2009 (III)	जीएच–001	135	24744	1.5	2.75	1.25	51900	64875.00	43250	428071200	30	40	10	5190	38526408	33734	24744	8990	466597608

क्र0 सं0	योजना	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	विकास मानदण्डों के बिना पुनरिक्षित आरक्षित दर (₹ में)	ग्रुप हाउसिंग के लिए आधार वर्ष के लिए अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये आनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त भू आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखापरीक्षा द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	विकास मानदण्डों को सम्मिलित किये बिना आरक्षित मूल्य (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7- कॉलम 6	(9)	(10) कॉलम 9 * कॉलम 8	(11) कॉलम 10 / कॉलम 6	(12) कॉलम 11 * कॉलम 5 * 0.4	(13)	(14)	(15) कॉलम 14 – कॉलम 13	(16) कॉलम 9 * कॉलम 15	(17) कॉलम 16 * 0.3 * कॉलम 5	(18) कॉलम + {(कॉलम 12+ कॉलम 17)/ कॉलम 9}	(19)	(20) कॉलम 18 – कॉलम 19	(21) कॉलम 20 * कॉलम 9
22	जीएच–2009 (VI)	जीएच–005	110	33992	1.5	2.75	1.25	164120	205150.00	136767	1859589013	30	40	10	16412	167363011.2	46342	33992	12350	2026952025
23	जीएच–2009 (VI)	जीएच–001	120	24134	1.5	2.75	1.25	51067	63833.75	42556	410816992.7	30	40	10	5106.7	36973529.34	32903	24134	8769	447790522
24	जीएच–2009 (VI)	जीएच–002	120	24134	1.5	2.75	1.25	51067	63833.75	42556	410816992.7	30	40	10	5106.7	36973529.34	32903	24134	8769	447790522
25	जीएच–2009 (VI)	जीएच–003	120	24134	1.5	2.75	1.25	70052	87565.00	58377	563544989.3	30	40	10	7005.2	50719049.04	32903	24134	8769	614264038.4
26	जीएच–2009 (VII)	जीएच–002	137	24134	1.5	2.75	1.25	99771.36	124714.20	83143	802627334.1	30	40	10	9977.136	7223646O.07	32903	24134	8769	874863794.1
27	जीएच–2009 (VII)	जीएच–003	137	24134	1.5	2.75	1.25	51000	63750.00	42500	410278000	30	40	10	5100	36925020	32903	24134	8769	447203020
28	जीएच–2009 (VII)	जीएच–006	137	24134	1.5	2.75	1.25	50008.31	62510.39	41674	402300184.5	30	40	10	5000.831	36207016.61	32903	24134	8769	438507201.1
29	जीएच–2009 (VIII)	जीएच–001	76	24134	1.5	2.75	1.25	243287.4	304109.25	202740	1957166037	30	40	10	24328.74	176144943.3	32903	24134	8769	2133310981
30	जीएच–2009 (VIII)	जीएच–002	76	24134	1.5	2.75	1.25	81300	101625.00	67750	654031400	30	40	10	8130	58862826	32903	24134	8769	712894226

क्र0 सं0	योजना	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	विकास मानदण्डों के बिना पुनरिक्षित आरक्षित दर (₹ में)	ग्रुप हाउसिंग के लिए आधार वर्ष के लिए अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये आनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त भू आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखापरीक्ष द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	विकास मानदण्डों को सम्मिलित किये बिना आरक्षित मूल्य (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7- कॉलम 6	(9)	(10) कॉलम 9 * कॉलम 8	(11) कॉलम 10 / कॉलम 6	(12) कॉलम 11 * कॉलम 5 * 0.4	(13)	(14)	(15) कॉलम 14 – कॉलम 13	(16) कॉलम 9 * कॉलम 15	(17) कॉलम 16 * 0.3 * कॉलम 5	(18) कॉलम + {(कॉलम 12+ कॉलम 17)/ कॉलम 9}	(19)	(20) कॉलम 18 – कॉलम 19	(21) कॉलम 20 * कॉलम 9
31	जीएच–2009 (VIII)	जीएच–001	104	24134	1.5	2.75	1.25	58820.46	73525.58	49017	473190993.9	30	40	10	5882.046	42587189.45	32903	24134	8769	515778183.3
32	जीएच–2009 (VIII)	जीएच–004	137	24134	1.5	2.75	1.25	50979.5	63724.38	42483	410113084.3	30	40	10	5097.95	36910177.59	32903	24134	8769	447023261.9
33	जीएच–2009 (VIII)	जीएच–005	137	24134	1.5	2.75	1.25	50146.15	62682.69	41788	403409061.4	30	40	10	5014.615	36306815.52	32903	24134	8769	439715876.9
34	जीएच–2009 (VIII)	जीएच–007	137	24134	1.5	2.75	1.25	59863.62	74829.53	49886	481,582,868.36	30	40	10	5986.362	43342458.15	32903	24134	8769	524925326.5
35	जीएच–2009 (VIII)	जीएच–004	45	24134	1.5	2.75	1.25	60350.35	75437.94	50292	485498449	30	40	10	6035.035	43694860.41	32903	24134	8769	529193309.4
36	जीएच–2010 (I)	जीएच–001	78	24134	1.5	2.75	1.25	83850.5	104813.13	69875	674549322.3	30	40	10	8385.05	60709439.01	32903	24134	8769	735258761.3
37	जीएच–2010 (I)	जीएच–002	78	24134	1.5	2.75	1.25	100238.43	125298.04	83532	806384756.5	30	40	10	10023.843	72574628.09	32903	24134	8769	878959384.6
38	जीएच–2010 (I)	जीएच–003	78	24134	1.5	2.75	1.25	60348.53	75435.66	50290	485483807.7	30	40	10	6034.853	43693542.69	32903	24134	8769	529177350.4
39	जीएच–2010 (I)	जीएच–004	78	24134	1.5	2.75	1.25	61594	76992.50	51328	495503198.7	30	40	10	6159.4	44595287.88	32903	24134	8769	540098486.5
40	जीएच–2010 (I)	जीएच–005	78	24134	1.5	2.75	1.25	71312.78	89140.98	59427	573687544.2	30	40	10	7131.278	51631878.98	32903	24134	8769	625319423.1

क्र0 सं0	योजना	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	विकास मानदण्डों के बिना पुनर्निर्धारित आरक्षित दर (₹ में)	ग्रुप हाउसिंग के लिए आधार वर्ष के लिए अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये आनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखापरीक्षा द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	विकास मानदण्डों को सम्मिलित किये बिना आरक्षित मूल्य (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) कॉलम 7- कॉलम 6	(9)	(10) कॉलम 9 * कॉलम 8	(11) कॉलम 10 / कॉलम 6	(12) कॉलम 11 * 0.4	(13)	(14)	(15) कॉलम 14 – कॉलम 13	(16) कॉलम 9 * कॉलम 15	(17) कॉलम 16 * 0.3 * कॉलम 5	(18) कॉलम + {(कॉलम 12+ कॉलम 17)/ कॉलम 9}	(19)	(20) कॉलम 18 – कॉलम 19	(21) कॉलम 20 * कॉलम 9
41	जीएच–2010 (I)	जीएच–001	107	24134	1.5	2.75	1.25	247941.95	309927.44	206618	1994610340	30	40	10	24794.195	179514930.6	32903	24134	8769	2174125271
42	जीएच–2010 (I)	जीएच–002	107	24134	1.5	2.75	1.25	72325	90406.25	60271	581830516.7	30	40	10	7232.5	52364746.5	32903	24134	8769	634195263.2
43	जीएच–2010 (II)	जीएच–001	77	24134	1.5	2.75	1.25	62200	77750.00	51833	500378266.7	30	40	10	6220	45034044	32903	24134	8769	545412310.7
44	जीएच–2010 (II)	जीएच–002	77	24134	1.5	2.75	1.25	62200	77750.00	51833	500378266.7	30	40	10	6220	45034044	32903	24134	8769	545412310.7
45	जीएच–2010 (II)	जीएच–003	77	24134	1.5	2.75	1.25	79995.5	99994.38	66663	643537132.3	30	40	10	7999.55	57918341.91	32903	24134	8769	701455474.2
46	जीएच–2010 (III)	जीएच–001	74	24930	1.5	2.75	1.25	258681.47	323351.84	215568	2149643016	30	40	10	25868.147	193467871.4	33988	24930	9058	2343110887
47	जीएच–2010 (III)	जीएच–001	143	24930	1.5	2.75	1.25	100112.19	125140.24	83427	831932298.9	30	40	10	10011.219	74873906.9	33988	24930	9058	906806205.8
48	जीएच–2010 (III)	जीएच–001	168	43890	1.5	2.75	1.25	200217.5	250271.88	166848	2929182025	30	40	10	20021.75	263626382.3	59837	43890	15947	3192808407
49	जीएच–2010 (IV)	जीएच–01,02, 03	108	43890	1.5	2.75	1.25	44280	55350.00	36900	647816400	30	40	10	4428	58303476	59837	43890	15947	706119876
50	जीएच–2010 (IV)	जीएच–01	143B	43890	1.5	2.75	1.25	73945.53	92431.91	61621	1081823104	30	40	10	7394.553	97364079.35	59837	43890	15947	1179187183

क्र0 सं0	योजना	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	विकास मानदण्डों के बिना पुनरिक्षित आरक्षित दर (₹ में)	ग्रुप हाउसिंग के लिए आधार वर्ष के लिए अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य किया गया एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये आनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर के लिये क्षेत्र	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु अनुपातिक क्षेत्र	अतिरिक्त भू आच्छादन की लागत (₹ में)	लेखापरीक्ष द्वारा भूखण्ड की आगणित आरक्षित दर (₹ में)	विकास मानदण्डों को सम्मिलित किये बिना आरक्षित मूल्य (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर में अंतर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**	**(7)**	**(8) कॉलम 7- कॉलम 6**	**(9)**	**(10) कॉलम 9 * कॉलम 8**	**(11) कॉलम 10 / कॉलम 6**	**(12) कॉलम 11 * कॉलम 5 * 0.4**	**(13)**	**(14)**	**(15) कॉलम 14 – कॉलम 13**	**(16) कॉलम 9 * कॉलम 15**	**(17) कॉलम 16 * 0.3 * कॉलम 5**	**(18) कॉलम + {(कॉलम 12+ कॉलम 17)/ कॉलम 9}**	**(19)**	**(20) कॉलम 18 – कॉलम 19**	**(21) कॉलम 20 * कॉलम 9**
51	जीएच–2010 (V)	जीएच–003	144	43890	1.5	2.75	1.25	96742	120927.50	80618	1415335460	30	40	10	9674.2	127380191.4	59837	43890	15947	1542715651
52	जीएच–2011 (I)	जीएच–002	143	24930	1.5	2.75	1.25	100080.98	125101.23	83401	831672943.8	30	40	10	10008.098	74850564.94	33988	24930	9058	906523508.7
53	जीएच–2011 (I)	जीएच–003	143	24930	1.5	2.75	1.25	100166.3	125207.88	83472	832381953	30	40	10	10016.63	74914375.77	33988	24930	9058	907296328.8
54	2016-17 (ग्रुप हाउसिंग I)	जीएच–001	43	79044	1.5	3.5	2	126600	253200.00	168800	5337050880	30	40	10	12660	300209112	123572	79044	44528	5637259992
55	जीएच–2009(V) सेक्टर 75		75	18206	1.5	2.75	1.25	300000	375000.00	250000	1820600000	30	40	10	30000	163854000	24821	18206	6615	1984454000
																			योग	**45463538286**
																				4546.35 करोड़

परिशिष्ट–4.5 (ii)
(प्रस्तर 4.10 में संदर्भित)
वर्ष वार पुनरीक्षित दरों का विवरण

वर्ष	अनुमोदित दर के प्रभावी होने की तिथि	पुनरीक्षित मूल दर	श्रेणी	गुणक	पुनरीक्षित आरक्षित दर
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2005-06	01-04-2005	4586.56	ए	5.46	20914.71
			बी	3.33	15273.24
			सी	2.18	9769.37
			डी	2.18	9769.37
			ई	1.22	5595.60
2006-07	01-04-2006	8628.04	ए	4.13	35633.81
			बी	3.00	25884.12
			सी	2.40	20707.30
			डी	2.40	20707.30
			ई	1.60	13804.86
2007-08	17-07-2007	15015.40	ए	3.75	56307.75
			बी	2.50	37538.50
			सी	2.00	30030.80
			डी	2.00	30030.80
			ई	1.42	21321.87
2008-09	08-05-2008	15914.00	ए	3.75	59677.50
			बी	2.50	39785.00
			सी	2.00	31828.00
			डी	2.00	31828.00
			ई	1.42	22597.88
2009-10	26-08-2009	16996.00	ए	3.75	63735.00
			बी	2.50	42490.00
			सी	2.00	33992.00
			डी	2.00	33992.00
			ई	1.42	24134.32
2010-11	30-04-2010	17556.00	ए	3.75	65835.00
			बी	2.50	43890.00
			सी	2.00	35112.00
			डी	2.00	35112.00
			ई	1.42	24929.52
2011-12	23-05-2011	19770.00	ए	3.75	74137.50
			बी	2.50	49425.00
			सी	2.00	39540.00
			डी	2.00	39540.00
			ई	1.42	28073.40
2012-13	27-07-2012	22290.00	ए	3.75	83587.50
			बी	2.50	55725.00

वर्ष	अनुमोदित दर के प्रभावी होने की तिथि	पुनरीक्षित मूल दर	श्रेणी	गुणक	पुनरीक्षित आरक्षित दर
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**
			सी	2.25	50152.50
			डी	2.00	44580.00
			ई	1.42	31651.80
2013-14	29-05-2013	25618.00	ए	3.75	96067.50
			बी	2.50	64045.00
			सी	2.25	57640.50
			डी	2.00	51236.00
			ई	1.42	36377.56
2014-15	04-06-2014	37928.00	ए	3.75	142230.00
			बी	2.50	94820.00
			सी	2.25	85338.00
			डी	2.00	75856.00
			ई	1.42	53857.76
2015-16	01-04-2015	37926.00	ए	3.75	142222.50
			बी	2.50	94815.00
			सी	2.25	85333.50
			डी	2.00	75852.00
			ई	1.42	53854.92
2016-17	16-06-2016	42678.00	ए	3.75	160042.50
			बी	2.50	106695.00
			सी	2.25	96025.50
			डी	2.00	85356.00
			ई	1.42	60602.76

परिशिष्ट–4.5 (iii)
(प्रस्तर 4.10 में संदर्भित)
योजना–वार एवं सेक्टर–वार दरों को प्रदर्शित करता विवरण

क्रम संख्या	योजना	अवधि	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	सेक्टर की श्रेणी	ग्रुप हाउसिंग की सेक्टर दर
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	जीएच–2006 (2)	18-05-2006 से 17-06-2006	जीएच–004	119	ई	13805
2	जीएच–2006 (3)	18-05-2006 से 17-06-2006	जीएच–002	119	ई	13805
3	जीएच–2006 (3)	18-05-2006 से 17-06-2006	जीएच–003	119	ई	13805
4	जीएच–2006 (4)	18-05-2006 से 17-06-2006	जीएच–05	121	ई	13805
5	जीएच–2006 (4)	18-05-2006 से 17-06-2006	जीएच–01,02,03	93बी	ई	13805
6	जीएच–2006 (6)	14-10-2006 से 30-11-2006	सी–78	34	सी	20707
7	जीएच–2006 (6)	14-10-2006 से 30-11-2006	डी–3ए	44	बी	25884
8	जीएच–2006 (6)	14-10-2006 से 30-11-2006	एफ–7	50	सी	20707
9	जीएच–2006 (6)	14-10-2006 से 30-11-2006	एफ–21	50	सी	20707
10	जीएच–2006 (6)	14-10-2006 से 30-11-2006	एफ–33	50	सी	20707
11	जीएच–2006 (6)	14-10-2006 से 30-11-2006	ए–110	52	सी	20707
12	जीएच–2006 (6)	14-10-2006 से 30-11-2006	जीएच–01, 02, 03	110	ई	13805
13	जीएच–2006 (7)	14-10-2006 से 14-11-2006	जीएच–001	119	ई	13805
14	जीएच–2007 (1)	22-01-2007 से 06-02-2007	जीएच–001	115	ई	13805
15	जीएच–2007 (1)	22-01-2007 से 06-02-2007	जीएच–001	118	ई	13805
16	जीएच–2007 (2)	22-01-2007 से 06-02-2007	जीएच–001	117	ई	13805
17	जीएच–2007 (2)	22-01-2007 से 06-02-2007	जीएच–001	113	ई	13805
18	जीएच–2008 (I)	22-11-2008 से 12-12-2008	एफ–27	50	सी	31828
19	जीएच–2008 (I)	22-11-2008 से 12-12-2008	बी–17	61	सी	31828
20	जीएच–2008 (I)	22-11-2008 से 12-12-2008	ई–11	61	सी	31828
21	जीएच–2008 (I)	22-11-2008 से 12-12-2008	जीएच–04	108	डी	31828
22	जीएच–2008 (I)	22-11-2008 से 12-12-2008	ई–16ए	61	सी	31828
23	जीएच–2008 (I)	22-11-2008 से 12-12-2008	एफ–21सी	50	सी	31828
24	जीएच–2008 (I)	22-11-2008 से 12-12-2008	एफ–26	50	सी	31828
25	जीएच–2008 (II)	22-11-2008 से 12-12-2008	जीएच–01	45	ई	22598
26	जीएच–2008 (II)	22-11-2008 से 12-12-2008	जीएच–02	100	ई	22598
27	जीएच–2008 (III)	22-11-2008 से 12-12-2008	जीएच–003	100	ई	22598
28	जीएच–2009 (II)	04-06-2009 से 25-06-2009	जीएच–03	45	ई	22598
29	जीएच–2009 (II)	04-06-2009 से 25-06-2009	जीएच–01	70	ई	22598
30	जीएच–2009 (II)	04-06-2009 से 25-06-2009	जीएच–01	137	ई	22598
31	जीएच–2009 (III)	27-07-2009 से 17-08-2009	जीएच–001	46	सी	32178
32	जीएच–2009 (III)	27-07-2009 से 17-08-2009	जीएच–001	121	ई	22648
33	जीएच–2009 (III)	27-07-2009 से 17-08-2009	जीएच–001	135	ई	23248
34	जीएच–2009 (VI)	03-11-2009 से 25-11-2009	जीएच–005	110	डी	33992
35	जीएच–2009 (VI)	03-11-2009 से 25-11-2009	जीएच–001	120	ई	24134
36	जीएच–2009 (VI)	03-11-2009 से 25-11-2009	जीएच–002	120	ई	24134

क्रम संख्या	योजना	अवधि	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	सेक्टर की श्रेणी	ग्रुप हाउसिंग की सेक्टर दर
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
37	जीएच–2009 (VI)	03-11-2009 से 25-11-2009	जीएच–003	120	ई	24134
38	जीएच–2009 (VII)	09-11-2009 से 30-11-2009	जीएच–002	137	ई	24134
39	जीएच–2009 (VII)	09-11-2009 से 30-11-2009	जीएच–003	137	ई	24134
40	जीएच–2009 (VII)	09-11-2009 से 30-11-2009	जीएच–006	137	ई	24134
41	जीएच–2009 (VIII)	08-01-2010 से 29-01-2010	जीएच–001	76	ई	24134
42	जीएच–2009 (VIII)	08-01-2010 से 29-01-2010	जीएच–002	76	ई	24134
43	जीएच–2009 (VIII)	08-01-2010 से 29-01-2010	जीएच–001	104	ई	24134
44	जीएच–2009 (VIII)	08-01-2010 से 29-01-2010	जीएच–004	137	ई	24134
45	जीएच–2009 (VIII)	08-01-2010 से 29-01-2010	जीएच–005	137	ई	24134
46	जीएच–2009 (VIII)	08-01-2010 से 29-01-2010	जीएच–007	137	ई	24134
47	जीएच–2009 (VIII)	08-01-2010 से 29-01-2010	जीएच–004	45	ई	24134
48	जीएच–2010 (I)	05-02-2010 से 25-02-2010	जीएच–001	78	ई	24134
49	जीएच–2010 (I)	05-02-2010 से 25-02-2010	जीएच–002	78	ई	24134
50	जीएच–2010 (I)	05-02-2010 से 25-02-2010	जीएच–003	78	ई	24134
51	जीएच–2010 (I)	05-02-2010 से 25-02-2010	जीएच–004	78	ई	24134
52	जीएच–2010 (I)	05-02-2010 से 25-02-2010	जीएच–005	78	ई	24134
53	जीएच–2010 (I)	05-02-2010 से 25-02-2010	जीएच–001	107	ई	24134
54	जीएच–2010 (I)	05-02-2010 से 25-02-2010	जीएच–002	107	ई	24134
55	जीएच–2010 (II)	06-03-2010 से 22-03-2010	जीएच–001	77	ई	24134
56	जीएच–2010 (II)	06-03-2010 से 22-03-2010	जीएच–002	77	ई	24134
57	जीएच–2010 (II)	06-03-2010 से 22-03-2010	जीएच–003	77	ई	24134
58	जीएच–2010 (III)	29-05-2010 से 18-06-2010	जीएच–001	74	ई	24929.52
59	जीएच–2010 (III)	29-05-2010 से 18-06-2010	जीएच–001	143	ई	24929.52
60	जीएच–2010 (III)	29-05-2010 से 18-06-2010	जीएच–001	168	बी	43890
61	जीएच–2010 (IV)	09-08-2010 से 30-08-2010	जीएच–01,02,03	108	बी	43890
62	जीएच–2010 (IV)	09-08-2010 से 30-08-2010	जीएच–01	143बी	बी	43890
63	जीएच–2010 (V)	15-09-2010 से 05-10-2010	जीएच–003	144	बी	43890
64	जीएच–2011 (I)	09-03-2011 से 29-03-2011	जीएच–002	143	ई	24929.52
65	जीएच–2011 (I)	09-03-2011 से 29-03-2011	जीएच–003	143	ई	24929.52
66	2016-17 (ग्रुप हाउसिंग I)	22-07-2016 से 12-08-2016	जीएच–001	43	डी	79044

परिशिष्ट–4.6
(प्रस्तर 4.11 में संदर्भित)
ओईएस 2008 (III) योजना के अन्तर्गत कार्पोरेट आफिस हेतु भूखण्ड के विक्रय में आगणित हानि दर्शाती विवरणिका

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
1	127	11	स्क्वायर इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	5,003	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	34780000.00	14688	6732	33680196
2	136	ए–116	ओजस गारमेंट्स (पी) लिमिटेड	1,002	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6745464
3	136	ए–117	प्रेम कुमार से मैसर्स जाईगन इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड	1,002	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7973503.00	14688	6732	6745464
4	136	ए–118	रॉयल कैपसंस रियलटर्स (पी) लिमिटेड /	1,002	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7973503.00	14688	6732	6745464
5	136	ए–119	मनीषा प्रोजेक्ट्स (पी) लिमिटेड /	1,002	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7973503.00	14688	6732	6745464
6	136	ए–120	एस / के / जी / प्रोजेक्ट्स	1,002	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7973503.00	14688	6732	6745464
7	136	ए–121	डी एस एम डेवलपर्स प्राइवेट / लिमिटेड /	1,002	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7973503.00	14688	6732	6745464
8	136	ए–122	प्रिंस सॉफ्ट सॉल्यूशंस प्राइवेट / लिमिटेड /	1,002	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7973503.00	14688	6732	6745464
9	136	ए–123	कॉफिडेंट इन्फोटेक (पी) लिमिटेड /	1,002	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7973503.00	14688	6732	6745464

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
10	127	16	पेबल्स इन्फ्रा डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड	5,335	31-दिसम्बर-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8751.60	46690311.00	14400	5648	30134553
11	136	ए–128	राकेश कुमार तनेजा	1,029	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
12	136	ए–129	वी / के / इंडस्ट्रीज	1,029	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
13	136	ए–031	न्यू वेव टेक्नो बिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	1,092	31-दिसम्बर-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8923.20	9744134.00	14400	5477	5980666
14	136	ए–130	नार्थ दिल्ली प्रोज. पी. लिमिटेड	1,029	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
15	136	ए–131	जेआरडी इंजीनियरिंग सीआईसी के दिनांक 08.11.2011 के अनुमोदन के अनुसार मैसर्स प्लानेट इगेट सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	1,029	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
16	136	ए–145	फुटप्रिंट्स रियल्टी वेंचर्स प्राइवेट लिमिटेड	1,242	31-दिसम्बर-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8751.60	10870013.00	14400	5648	7015313
17	136	ए–132	जीवाई इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	1,029	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
18	136	ए–133	न्यू दिल्ली ई सर्विसेज पी. लिमिटेड	1,029	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
19	136	ए–134	मल्टीटेक्स फ़िल्टरेशन इंजी. लिमिटेड	1,029	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
20	136	ए–141	एसएसबी इंफ्रास्ट्रक्चर पी लिमिटेड	1,029	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
21	136	ए–142	एम एस एक्स बिल्डर्स पी. लिमिटेड सीआईसी के दिनांक 29.08.2011 के अनुमोदन के अनुसार एम एस आर बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	1,029	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8347248.00	14976	6864	7063056
22	153	ए–065	पार्थ सोलुसंस प्राइवेट लिमिटेड	1,000	31-दिसम्बर-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8923.20	8923200.00	14400	5477	5476800
23	136	ए–143	पी.सी. प्रमोटर्स (पी) लिमिटेड सीआईसी के दिनांक 08.09.2010 के अनुसार विराट प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	5,293	02-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	43174498.00	14976	6864	36331152
24	136	ए–144	रेडिकल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	3,152	11-जून-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	25198243.00	14688	6732	21219264
25	136	ए–001ए	वी.ए.डी. कम्पूसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	1,007	31-दिसम्बर-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8751.60	8812862.00	14400	5648	5687939

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
26	127	008	पुष्कर पॉवराकॅन (पी) लिमिटेड	11,978	06-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	95296968.00	14688	6732	80635896
27	136	ए–059	जीजीजी रियल्टी (पी) लिमिटेड /	2,040	06-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	16230240.00	14688	6732	13733280
28	136	ए–091	सल्शी कम्युनिकेशंस पी. लिमिटेड	3,031	06-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	23868000.00	14688	6732	20404692
29	127	18	वोटिव प्रोबिल्ड पी. लिमिटेड	10,390	25-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	84283680.00	14976	6864	71316960
30	127	19	उन्नती इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	1,000	25-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
31	127	20	कुसुम इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	1,000	25-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
32	127	21	लियो VIII रेजिंग संस फिल्म्स (पी) लिमिटेड मैसर्स एस. एम. एसोसिएट को दिनांक 03.07.2013 को हस्तान्तरित	1,990	25-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	16142880.00	14688	6732	13396680
33	127	012ए	कान्हा सॉफ्टेक (पी) लिमिटेड /	4,295	25-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	34139196.00	14688	6732	28913940
34	136	ए–029	एम के इन्फो कॉम	1,014	25-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8067384.00	14688	6732	6826248

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
35	136	ए–042	एम आर औक्सिलरी सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	1,014	25-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8067384.00	14688	6732	6826248
36	136	ए–044	मेहता रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	1,014	25-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8067384.00	14688	6732	6826248
37	136	ए–092	आरपीएस इलेक्ट्रिकल्स (पी) लिमिटेड	2,484	25-नवम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	201146477.00	14976	6864	17050176
38	136	ए–104	सान ग्लोबल	1,000	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8112000.00	14976	6864	6864000
39	136	ए–115	संगोक क्रिएशंस प्राइवेट / लिमिटेड /	1,014	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8235497.00	14976	6864	6960096
40	136	ए–125	यूनाइटेड एस्टेट क्रिएटर्स (पी) लिमिटेड	1,002	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8129846.00	14976	6864	6877728
41	136	ए–135	बीडीकेएस गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	1,029	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
42	127	009	डीकेबी इंफ्रास्ट्रक्चर (पी) लिमिटेड, मैसर्स होटल लाइब्रेरी क्लब (पी) लिमिटेड को 22.09.2010 को हस्तान्तरित	10,590	11-दिसम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8268.00	86640372.00	15264	6996	74087640

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
43	127	015ए	कॉस्मिक सॉफ्टसॉल्यूशन पी. लिमिटेड	5,002	11-दिसम्बर-2008	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	33669792.00	14688	6732	33673464
44	136	ए–136	जुवेंटस रेअल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड दिनांक 31.03.2015 को मैसर्स वेगा टेकनेट प्राइवेट लिमिटेड को हस्तान्तरित	1,029	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
45	136	ए–137	सन इन्फोप्लानेट लिमिटेड वेगा टेकनेट प्राइवेट लिमिटेड को दिनांक 31.03.2015 को हस्तान्तरित	1,029	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
46	136	ए–138	सिल्वरस्टोन रीजेंसी प्राइवेट लिमिटेड	1,029	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
47	136	ए–139	चंद्रलेखा कंस. प्राइवेट लिमिटेड	1,029	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
48	136	ए–140	सर्निमल एग्रो इंड. पी. लिमिटेड	1,029	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228
49	136	ए–152	पेटल कंसल्टेंट प्राइवेट लिमिटेड	1,000	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6732000

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
50	136	ए–156	कालकाजी वाणिज्य पी. लिमिटेड	1,001	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8923.00	8932123.20	14976	6053	6059053
51	136	ए–157	एसएनएस मेड्चेम प्राइवेट लिमिटेड	1,001	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8120112.00	14976	6864	6870864
52	136	ए–166	नाइन क्यूब टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड	1,000	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8112000.00	14976	6864	6864000
53	136	ए–174	रेड. ब्रिक्स प्रोम. पी. लिमिटेड	1,001	31-जुलाई-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8120112.00	14976	6864	6870864
54	136	ए–126	आर.के.जिंदल और कम्पनी सीआईसी द्वारा अनुमोदित दिनांक 12.12.2011 को मैसर्स आरकेजे इन्फ्रा प्राइवेट लिमिटेड	1,029	04-अगस्त-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8368542.00	14976	6864	7063056
55	136	ए–100	आप्टिमम इन्फ्राडेवेलोपर्स प्राइवेट लिमिटेड	1,012	21-अक्टूबर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8751.60	8061019.00	14400	5648	5716181
56	136	ए–103	आरआर मैनेजमेंट कंसलटेंटस (पी)	1,012	21-अक्टूबर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8219078.00	14400	6288	6363456
57	136	ए–108	एएम कम्प्यूटेक (पी) लिमिटेड	1,000	21-अक्टूबर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
58	136	ए–127	अपैक्स फिन्कोर्प एडवाईजर्स (पी) लिमिटेड	1,029	21-अक्टूबर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8207609.00	14688	6732	6927228

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
59	136	ए–153	प्राइड एसोसिएट (पी) लिमिटेड	1,001	21-अक्टूबर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
60	136	ए–154	चौबे ट्रेडिंग कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	1,001	21-अक्टूबर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
61	136	ए–161	यू.पी. एक्सपोर्ट कारपोर्रेशन लिमिटेड	1,397	21-अक्टूबर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	11114532.00	14688	6732	9404604
62	136	ए–175 एवं 176	विश्वास कम्प्यूटेक	2,002	21-अक्टूबर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	16240224.00	14976	6864	13741728
63	136	ए–030	आर एंड जी विजनरी एसोसिएट्स	1,000	30-नवम्बर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8112000.00	14976	6864	6864000
64	136	ए–107	वीकेजी स्ट्रक एंड आर्च कंस. पी. लिमिटेड	1,000	30-नवम्बर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
65	136	ए–155	ई.पी.एस. इन्वेस्टमेंट (पी) लिमिटेड	1,001	30-नवम्बर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
66	136	ए–158	त्याग बिल्डस्पैक	1,001	30-नवम्बर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
67	136	ए–172	निक्की सिंटेक्स प्राइवेट लिमिटेड	1,001	30-नवम्बर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
68	136	ए–173	रस्तोगी कॉलोनाइजर्स प्राइवेट लिमिटेड	1,000	30-नवम्बर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6732000

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
69	136	ए–95	सुप्रीम आईटी सोलुसंस पी. लिमिटेड	1,012	30-नवम्बर-2009	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8061019.00	14688	6732	6812784
70	136	ए–097	जीटीवी इंटरनेशेनल लिमिटेड	1,000	18-जनवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8751.60	8061019.00	14400	5648	5648400
71	136	ए–099	बीओपी प्रोजेक्ट्स पी. लिमिटेड मैसर्स कृष्णा इन्फ्रावर्क्स प्राइवेट लिमिटेड को 30.03.2015 को हस्तान्तरित	1,012	18-जनवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8751.60	8061019.00	14400	5648	5716181
72	136	ए–102	उज्जवल गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	1,012	18-जनवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8061019.00	14688	6732	6812784
73	136	ए–105	ब्रांड रियल्टी सर्विसेज लिमिटेड	1,000	18-जनवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
74	136	ए–124	राघव टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	1,002	18-जनवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7973503.00	14688	6732	6745464
75	136	ए–164 एवं 165	लकी एक्सपोर्ट	2,000	18-जनवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	16224000.00	14976	6864	13728000
76	136	ए–178	जैपुरिया प्रोपकान प्राइवेट लिमिटेड	1,001	18-जनवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
77	136	ए–018	चंद्रलेखा इंफ्रास्ट्रक्चर (पी) मेपल गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड को दिनांक 28.04.2014 को हस्तान्तरित	1,014	18-जनवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6826248

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
78	127	008ए	हेसिंडा इन्फोसॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	5,625	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7800.00	43875000.00	14400	6600	37125000
79	136	ए–025	अनरो सौर्सिंग एंड सर्विसेज	1,014	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8225568.00	14976	6864	6960096
80	136	ए–050	गंगोत्री इंटरप्राइजेज लिमिटेड	2,040	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	16230240.00	14688	6732	13733280
81	136	ए–056	साहनी आर्केड	2,141	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	16548480.00	14976	6864	14695824
82	136	ए–063	वर्चुअल इस्केप 3डी आईएनएस. पी. लिमिटेड	1,004	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8112000.00	14976	6864	6891456
83	136	ए–087	एमिटी एक्ज़िम (पी) लिमिटेड	1,080	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8592480.00	14688	6732	7270560
84	136	ए–093 एवं 94	फोर स्टार रियलिटी प्राइवेट लिमिटेड	3,256	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	44000460.00	14688	6732	21919392
85	136	ए–101	वेलकम इंफ्रास्ट्रक्चर पी. लिमिटेड	1,012	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8051472.00	14688	6732	6812784
86	136	ए–106	ए के जी कंसल्टेंट्स लिमिटेड	1,000	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
87	136	ए–110	कनिका एडू. एंड रेस. पी. लिमिटेड	1,000	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
88	136	ए–111 एवं 112	मयूर बिल्डकान प्राइवेट लिमिटेड	2,000	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	15912000.00	14688	6732	13464000
89	136	ए–113	बी. ई. कॉन्ट्रैक्ट्स पी. लिमिटेड	1,000	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
90	136	ए–159	एवरशाइन कम्पू सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड	1,001	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
91	136	ए–162	सुभांकर इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	1,140	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	9247680.00	14976	6864	7824960
92	136	ए–163	डिजाइन एसोसिएट्स आईएनसी	1,000	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
93	136	ए–168	वास्तुनिधि आर्किटेक्ट्स पी. लिमिटेड	1,000	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8112000.00	14976	6864	6864000
94	136	ए–169	एचएस इंजीनियरिंग प्राइवेट लिमिटेड	1,140	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	9247680.00	14976	6864	7824960
95	136	ए–179	रोमशन्स इंटरनेशनल	1,001	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
96	136	ए–60	न्यूबर्ग इंजीनियरिंग लिमिटेड	2,040	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	16230240.00	14688	6732	13733280
97	136	ए–65	अरिकारा इन्फ्राटेक पी. लिमिटेड	1,000	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
98	136	ए–66	सिवंजेल इन्फ्रास्ट पी. लिमिटेड	1,000	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
99	136	ए–67	साहनी कंस्ट्रक्शन एंड कम्पनी	1,000	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
100	136	ए–80	ए.के. टावर प्राइवेट लिमिटेड	1,080	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8592480.00	14688	6732	7270560
101	136	ए–98	सिम्पोह मार्केटिंग सीआईसी के दिनांक 06.02.2015 के अनुमोदन के उपरांत सिम्पोह मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड	1,012	11-फरवरी-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8051472.00	14688	6732	6812784
102	62	005-	राधा माधव इन्फ्रा. प्राइवेट लिमिटेड	10,599	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	84325644.00	14688	6732	71352131
103	125	07ए	व्हाइट ग्लास इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड सी आई सी के दिनांक 22.12.2011 के अनुमोदन से श्री गुरविंदर सिंह ग्रेवाल	1,200	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	9734400.00	14976	6864	8236800
104	125	ए–002ए	हम तुम फैशन प्राइवेट लिमिटेड	7,062	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	55692000.00	14688	6732	47541384
105	125	ए–002बी	राव मेक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड, मैसर्स होटल लाइब्रेरी क्लब (पी) लिमिटेड को 17.03.2011 को हस्तान्तरित	7,061	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	56784000.00	14976	6864	48466704

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
106	126	11	प्रताप इन्फोटेक नेटवर्क प्राइवेट लिमिटेड	3,351	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8111.99	27183230.00	14976	6864	23001229
107	127	018ए	सेंचुरी गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	5,460	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	43439760.00	14688	6732	36756720
108	136	ए–001	विन्सम कंसल्टेंसी प्राइवेट लिमिटेड	1,000	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8112000.00	14976	6864	6864000
109	136	ए–064	ऑस्कर इंटरनेशनल लिमिटेड	1,000	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
110	136	ए–072	एस जी डेवलपर्स पी. लिमिटेड	1,124	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8910720.00	14688	6732	7566768
111	136	ए–075	पूर्णिमा अपेरल्स पी. लिमिटेड	1,060	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8600830.00	14976	6864	7275840
112	136	ए–089	ओमनी बिल्डटेक पी. लिमिटेड	2,290	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	16230240.00	14688	6732	15416280
113	136	ए–090	बीएलबी रियल्टी वेंचर लिमिटेड	2,028	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	16134768.00	14688	6732	13652496
114	136	ए–109	ट्रू गेनर्स नेटवर्क प्राइवेट लिमिटेड	1,000	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
115	136	ए–114	रियल्टी कैनवास प्राइवेट लिमिटेड	1,001	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8122886.00	14976	6864	6870864
116	136	ए–146	राज नंदिनी वेक्सपोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	1,000	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
117	136	ए–147	पी.जी. एलेक्ट्रोप्लास्ट प्राइवेट लिमिटेड सीआईसी के दिनांक 05.07.2011 के अनुमोदन के अनुसार पी.जी. एलेक्ट्रोप्लास्ट लिमिटेड	1,010	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8035560.00	14688	6732	6799320
118	136	ए–148	शिल्टन कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड	1,009	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8185008.00	14976	6864	6925776
119	136	ए–149	फ्यूचर लाइफ आईटी सोलूसंस पी, लिमिटेड	1,095	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8882640.00	14976	6864	7516080
120	136	ए–150	मून आर्किड हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड	1,000	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
121	136	ए–151	मीडो रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	1,000	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7956000.00	14688	6732	6732000
122	136	ए–160	मेरिटोन होटल एंड रिसॉर्ट्स पी. लिमिटेड	1,001	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
123	136	ए–167	नितिन बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	1,000	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8112000.00	14976	6864	6864000
124	136	ए–170	टीएनएस फूड्स प्राइवेट लिमिटेड	1,397	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	11114532.00	14688	6732	9404604
125	136	ए–171	टंडन एंड संस	1,001	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732

क्र.सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटन तिथि	भूमि उपयोग	योजना	आवंटन दर	भूखण्ड प्रीमियम	प्रभारित की जाने वाली आवंटन दरें	कम प्रभारित दर	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) (कॉलम 11 – कॉलम 9)	(13) (कॉलम 5 * कॉलम 12)
126	136	ए–177	सैन सॉफ्टवेयर सिस्टम्स पी. लिमिटेड	1,001	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	7963956.00	14688	6732	6738732
127	136	ए–26	ग्लो रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड	1,014	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8067384.00	14688	6732	6826248
128	136	ए–73	मारवल इन्फोसोफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	1,124	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	8910720.00	14688	6732	7566768
129	136	ए–76	के सी एस के बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	1,218	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	9228960.00	14688	6732	8199576
130	136	ए–77	कपिला इनफार्मेशन टेक पी. एल.	1,218	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	9228960.00	14688	6732	8199576
131	136	ए–78	जेनक्स फूड्स प्राइवेट लिमिटेड	1,219	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	9409920.00	14976	6864	8367216
132	136	ए–79	रोल मिल इंडस्ट्रीज़ लिमिटेड	1,068	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	8112.00	8666050.00	14976	6864	7330752
133	136	ए–9	न्यू ट्रैक डेव्लो. पी. लिमिटेड	1,950	26-मार्च-2010	कार्पोरेट आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	15514200.00	14688	6732	13127400
134	136	ए–008	ऋचा कॉटेक्स प्राइवेट लिमिटेड	1,950	26-मार्च-2010	आफिस	ओईएस–III/2008	7956.00	15514200.00	14688	6732	13127400
											योग	**1617454953**

परिशिष्ट–5.1.1
(प्रस्तर 5.1.6.1 में संदर्भित)
नोएडा के बोर्ड द्वारा ग्रुप हाउसिंग योजनाओं के अनुमोदन की स्थिति को प्रदर्शित करती विवरणिका

क्र.सं.	योजना का नाम	प्रारम्भ की अवधि	बोर्ड द्वारा अनुमोदन की तिथि	अनुमोदन की स्थिति	विलम्ब
1	एक्सप्रेस सिटी (सेक्टर 96, 97 एवं 98)	30.03.2006 से 01.05.2006	25.01.2006	प्रारम्भ से पूर्व	-
2	जीएच-2006 (2)	18.05.2006 से 17.06.2006	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-
3	जीएच-2006 (3)	18.05.2006 से 17.06.2006	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-
4	जीएच-2006 (4)	18.05.2006 से 17.06.2006	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-
5	जीएच-2006 (6)	14.10.2006 से 30.11.2006	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-
6	जीएच-2006 (7)	14.10.2006 से 14.11.2006	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-
7	जीएच-2006 (8)	14.10.2006 से 14.11.2006	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-
8	जीएच-2006 (9)	14.10.2006 से 30.11.2006	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-
9	जीएच-2007 (1)	22.01.2007 से 06.02.2007	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-
10	जीएच-2007 (2)	22.01.2007 से 06.02.2007	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-
11	जीएच-2008 (I)	22.11.2008 से 12.12.2008	24.11.2008	चलन के दौरान	-
12	जीएच-2008 (II)	22.11.2008 से 12.12.2008	24.11.2008	चलन के दौरान	-
13	जीएच-2008 (III)	22.11.2008 से 12.12.2008	24.11.2008	चलन के दौरान	-
14	जीएच-2009 (II)	04.06.2009 से 25.06.2009	28.05.2009	प्रारम्भ से पूर्व	-
15	जीएच-2009 (III)	27.07.2009 से 17.08.2009	22.09.2009	चलन के दौरान	-
16	जीएच-2009 (IV)	31.07.2009 से 21.08.2009	22.09.2009	चलन के दौरान	-
17	जीएच-2009 (V) ईको सिटी	24.12.2009 से 18.01.2010	06.11.2009	प्रारम्भ से पूर्व	-
18	जीएच-2009 (VI)	03.11.2009 से 25.11.2009	06.11.2009	चलन के दौरान	-
19	जीएच-2009 (VII)	09.11.2009 से 30.11.2009	06.11.2009	प्रारम्भ से पूर्व	-

क्र.सं.	योजना का नाम	प्रारम्भ की अवधि	बोर्ड द्वारा अनुमोदन की तिथि	अनुमोदन की स्थिति	विलम्ब
20	जीएच-2009 (VIII)	08.01.2010 से 29.01.2010	29.12.2009	प्रारम्भ से पूर्व	-
21	जीएच-2010 (I)	05.02.2010 से 25.02.2010	28.04.2010	समाप्ति के बाद	2 माह
22	जीएच-2010 (II)	06.03.2010 से 22.03.2010	28.04.2010	समाप्ति के बाद	1 माह
23	जीएच-2010 (III)	29.05.2010 से 18.06.2010	02.06.2010	चलन के दौरान	-
24	जीएच-2010 (IV)	09.08.2010 से 30.08.2010	31.08.2010	समाप्ति के बाद	1 दिन
25	जीएच-2010 (V)	15.09.2010 से 05.10.2010	26.10.2010	समाप्ति के बाद	20 दिन
26	जीएच-2011 (I)	09.03.2011 से 29.03.2011	29.03.2011	चलन के दौरान	-
27	2016-17 (ग्रुप हाउसिंग I)	22.07.2016 से 12.08.2016	21.10.2016	समाप्ति के बाद	2 माह
28	2016-17 (ग्रुप हाउसिंग II)	16.11.2016 से 07.12.2016	प्रस्तुत नहीं किया गया	-	-

परिशिष्ट–5.1.2
(प्रस्तर 5.1.7.2 में संदर्भित)
एकाधिक भूखण्डों के आवंटन के लिये नेट वर्थ का लाभ उठाने को प्रदर्शित करती विवरणिका

क्र.सं.	कम्पनी का नाम	भूखण्ड संख्या एवं सेक्टर जिसमें प्रतिभाग किया गया	आवंटन की तिथि	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	वर्ष जिसका नेट वर्थ लिया गया	कम्पनी का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आवंटन के लिए उपयोग में लिया गया कम्पनी का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	परियोजना की स्थिति	स्वीकृत फ्लैटों की संख्या	ओसी दिये गये फ्लैटों की संख्या
1.	गौरसंस इंडिया लिमिटेड	जीएच-01, सेक्टर 121	03.09.2009	105.97	2008-09	73.01	3.63	पूर्ण	1728	1732
		जीएच-01, सेक्टर 120	10.12.2009	104.74	2008-09		69.61	पूर्ण	1532	1530
		जीएच-07, सेक्टर 137	08.02.2010	122.42	2008-09		3.63	पूर्ण–2	1927	1988
		जीएच-01, सेक्टर 77	31.03.2010	129.08	2008-09		69.61	पूर्ण	1800	1800
योग						**73.01**	**146.48**			
2.	अल्ट्रा होम कंस्ट्रक्शन प्रा0 लि0	जीएच-03, सेक्टर 45	29.06.2009	107.46	2008-09	68.89	43.69	ओसी जारी नहीं की गयी	1321	0
		जीएच-03, सेक्टर 120	10.12.2009	143.61	2008-09		58.74	आंशिक पूर्ण	2217	376
		जीएच-01, सेक्टर 76	03.03.2010	496.82	2008-09		55.29	पूर्ण–3, ओसी जारी नहीं की गयी–1	6742	2030
योग						**68.89**	**157.72**			
3.	सुपरटेक लि0	जीएच-03, सेक्टर 137	12.03.2010	104.65	2008-09	183.46	75.00	आंशिक पूर्ण	1953	1618
		जीएच-05, सेक्टर 137	12.03.2010	102.55	2008-09		61.45	पूर्ण–1, ओसी जारी नहीं की गयी–1	1526	834
		जीएच-03, सेक्टर 78	16.03.2010	124.50	2008-09		59.04	पूर्ण	2092	2086
		जीएच-03, सेक्टर 77	31.03.2010	166.05	2008-09		75.00	पूर्ण–1, ओसी जारी नहीं की गयी–2	2292	502
योग						**183.46**	**270.49**			
4.	गुलशन होम्स प्रा0 लि0	जीएच-01, सेक्टर 121	03.09.2009	105.97	2008-09	15.47	15.47	पूर्ण	1728	1732
		जीएच-07, सेक्टर 137	08.02.2010	122.42	2008-09		15.47	पूर्ण–2	1927	1988
		जीएच-02, सेक्टर 77	31.03.2010	129.01	2008-09		1.66	पूर्ण–2, आंशिक पूर्ण–1	1955	1835
योग						**15.47**	**32.60**			

क्र.सं.	कम्पनी का नाम	भूखण्ड संख्या एवं सेक्टर जिसमें प्रतिभाग किया गया	आवंटन की तिथि	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	वर्ष जिसका नेट वर्थ लिया गया	कम्पनी का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आवंटन के लिए उपयोग में लिया गया कम्पनी का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	परियोजना की स्थिति	स्वीकृत फ्लैटों की संख्या	ओसी दिये गये फ्लैटों की संख्या
5.	अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रमोटर्स) प्रा0 लि0	जीएच-01, सेक्टर 78	16.03.2010	171.48	2008-09	47.83	36.60	पूर्ण–1, आंशिक पूर्ण–2	2055	1570
		जीएच-02, सेक्टर 77	31.03.2010	129.01	2008-09		47.83	पूर्ण–2, आंशिक पूर्ण–1	1955	1835
योग						**47.83**	**84.43**			
6.	अजनारा इंडिया लिमिटेड	जीएच-01, सेक्टर 121	03.09.2009	105.97	2008-09	55.90	55.90	पूर्ण	1728	1732
		जीएच-07, सेक्टर 137	08.02.2010	122.42	2008-09		55.90	पूर्ण–2	1927	1988
					योग	**55.90**	**111.80**			
7.	प्रतीक बिल्डटेक (इडिया) प्रा0 लि0	जीएच-01, सेक्टर 120	10.12.2009	104.61	2008-09	5.39	5.39	पूर्ण	1532	1530
		जीएच-01, सेक्टर 77	31.03.2010	129.08	2008-09		5.39	पूर्ण	1800	1800
योग						**5.39**	**10.78**			
8.	बिहारी जी इस्पात उद्योग लिमिटेड	जीएच-03, सेक्टर 45	29.06.2009	107.46	2008-09	31.31	31.31	ओसी जारी नहीं की गयी	1321	0
		जीएच-02, सेक्टर 76	26.02.2010	166.99	2008-09		0.55	पूर्ण–1, ओसी जारी नहीं की गयी–1	2964	726
योग						**31.31**	**31.86**			
9.	आम्रपाली होम्स प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0	जीएच-03, सेक्टर 120	10.12.2009	143.51	2008-09	16.26	16.26	आंशिक पूर्ण	2217	376
		जीएच-02, सेक्टर 76	26.02.2010	166.10	2008-09		16.26	पूर्ण–1, ओसी जारी नहीं की गयी–1	2964	726
योग						**16.26**	**32.52**			
10.	यूनिटेक लिमिटेड	जीएच-01, सेक्टर 113	18.04.2007	378.04	2005-06	224.53	150.00	मानचित्र स्वीकृत नहीं	0	0
		जीएच-01, सेक्टर 117	18.04.2007	503.43	2005-06		150.00	ओसी जारी नहीं की गयी	3784	0
योग						**224.53**	**300.00**		**54987**	**32334**

परिशिष्ट–5.1.3
(प्रस्तर 5.1.7.3 एवं 5.1.7.4 में संदर्भित)
निविदाकर्ताओं के जोड़े द्वारा निविदा में हेराफेरी को दर्शाती हुई विवरणिका

क्र. सं.	योजना का नाम	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	निविदाकर्ताओं के नाम	आवंटी का नाम	निविदा धनराशि (₹ में) प्रति वर्गमीटर	आरक्षित मूल्य (₹ में) प्रति वर्गमीटर	आरक्षित मूल्य का प्रतिशत
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) (कॉलम 8/ कॉलम 9)*100
1	जीएच-2008 (I)	बी -17	61	20.25	टीजीबी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 (कंर्सोटियम)	मनीषा प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0	29050	28800	100.87
					मनीषा प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 (कंर्सोटियम)		29250	28800	101.56
2	जीएच-2008 (I)	एफ -21 सी	50	37.36	टीजीबी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 (कंर्सोटियम)	टीजीबी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0	29304	28800	101.75
					मनीषा प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 (कंर्सोटियम)		29100	28800	101.04
3	जीएच-2008 (I)	ई -11	61	27.31	प्रतीक बिल्डटेक इंडिया प्रा0 लि0	प्रतीक बिल्डटेक इंडिया प्रा0 लि0	29351	28800	101.91
					महागुन इंडिया प्रा0 लि0		28900	28800	100.35
4	जीएच-2008 (I)	एफ -26	50	28.12	प्रतीक बिल्डटेक इंडिया प्रा0 लि0	महागुन इंडिया प्रा0 लि0	28850	28800	100.17
					महागुन इंडिया प्रा0 लि0		29150	28800	101.22
5	जीएच-2009 (VI)	जीएच-001	120	104.74	प्रतीक बिल्डटेक इंडिया प्रा0 लि0 (कंर्सोटियम)	प्रतीक बिल्डटेक इंडिया प्रा0 लि0	20511	20400	100.54
					महागुन इंडिया प्रा0 लि0		20400	20400	100.00
6	जीएच-2010 (II)	जीएच-001	77	129.08	प्रतीक बिल्डटेक इंडिया प्रा0 लि0 (कंर्सोटियम)	प्रतीक बिल्डटेक इंडिया प्रा0 लि0	20752	20400	101.73
					महागुन इंडिया प्रा0 लि0		20720	20400	101.57
7	जीएच-2009 (VI)	जीएच-003	120	143.61	आम्रपाली जोडिएक (कंर्सोटियम)	आम्रपाली जोडिएक	20501	20400	100.50
					आशियाना होम्स प्रा0 लि0 (कंर्सोटियम)		20451	20400	100.25

क्र. सं.	योजना का नाम	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	निविदाकर्ताओं के नाम	आवंटी का नाम	निविदा धनराशि (₹ में) प्रति वर्गमीटर	आरक्षित मूल्य (₹ में) प्रति वर्गमीटर	आरक्षित मूल्य का प्रतिशत
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) (कॉलम 8/ कॉलम 9)*100
8	जीएच-2009 (VIII)	जीएच-001	76	496.82	आम्रपाली सिलिकॉन सिटी (कंर्सोटियम)	आम्रपाली सिलिकॉन सिटी	20421	20400	100.10
					आशियाना होम्स प्रा0 लि0 (कंर्सोटियम)		20410	20400	100.05
9	जीएच-2009 (VIII)	जीएच-004	137	105.07	पूर्वान्चल कन्स्ट्रक्शन वर्क्स प्रा0 लि0	पूर्वान्चल कन्स्ट्रक्शन वर्क्स प्रा0 लि0	20610	20400	101.03
					महागुन इंडिया प्रा0 लि0		20451	20400	100.25
10	जीएच-2010 (I)	जीएच-002	78	205.09	पूर्वान्चल कन्स्ट्रक्शन वर्क्स प्रा0 लि0	महागुन इंडिया प्रा0 लि0	20425	20400	100.12
					महागुन इंडिया प्रा0 लि0		20455	20400	100.27
11	जीएच-2009 (VII)	जीएच-003	137	104.65	सुपरटेक लि0	सुपरटेक लि0	20520	20400	100.59
					एसोटेक लि0 (कंर्सोटियम)		20460	20400	100.29
12	जीएच-2010 (I)	जीएच-004	78	126.60	सुपरटेक लि0	एसोटेक लि0	20445	20400	100.22
					एसोटेक लि0 (कंर्सोटियम)		20548	20400	100.73
13	जीएच-2010 (III)	जीएच-001	74	610.59	सुपरटेक लि0 (कंर्सोटियम)	सुपरटेक लि0	23604	22440	105.19
					एसोटेक लि0 (कंर्सोटियम)		22740	22440	101.34
14	जीएच-2010 (III)	जीएच-001	143	235.88	लॉजिक्स इन्फ्राटेक (पी) लि0 (कंर्सोटियम)	लॉजिक्स इन्फ्राटेक (प्रा.) लि0	23562	22440	105.00
					बी0एल0 कश्यप एण्ड सन्स लि0		22800	22440	101.60
15	जीएच-2011 (I)	जीएच-002	143	235.69	लॉजिक्स इन्फ्राटेक (पी) लि0 (कंर्सोटियम)	लॉजिक्स इन्फ्राटेक (प्रा.) लि0	23550	22440	104.95
					बी0एल0 कश्यप एण्ड सन्स लि0		23000	22440	102.50
योग				**2610.86**					

परिशिष्ट–5.1.4
(प्रस्तर 5.1.8.1 में संदर्भित)
बिना किसी आधार के भूखण्डों के उप–विभाजन को दर्शाती विवरणिका

क्र.सं.	बिल्डर का नाम	भूखण्ड संख्या एवं आवंटन की तिथि	निविदा प्रक्रिया में भागीदारी की प्रकृति	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आवंटन क्षेत्रफल (वर्गमीटर)/मूल्य (₹ करोड़ में)	उप विभाजित भूखण्ड (उप पट्टा विलेख की तिथि)	एसपीसी सदस्य	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आनुपातिक क्षेत्र (वर्ग मीटर)/क्षेत्र मूल्य (₹ करोड़ में)
1	आम्रपाली ग्रैंड	जीएच-02 सेक्टर 76 26 फरवरी 2010	लीड मेम्बर	7.26	81,300/ 166.10	जीएच-02 ए सेक्टर 76 10 जून 2010	आम्रपाली ग्रैंड	7.26	58.08	**61300/ 125.24**
	आम्रपाली होम्स प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	16.26			आम्रपाली होम्स प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0	16.26		
	बिहारी जी इस्पात उद्योग लि0		रेलेवेंट मेम्बर	31.31			बिहारी जी इस्पात उद्योग लि0	31.31		
	एस टी कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	1.94			एस टी कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0	1.94		
	माँ शारदा होल्डिंग प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	1.31			माँ शारदा होल्डिंग प्रा0 लि0	1.31		
	सेठी एस्टेट्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	7.22		जीएच-02 बी सेक्टर 76 10 जून 2010	सेठी एस्टेट्स प्रा0 लि0	7.22	47.68	20000/ 40.86
	मौरिया उद्योग लि0		रेलेवेंट मेम्बर	40.46			मौरिया उद्योग लि0	40.46		
			योग	**105.76**			**योग**	**105.76**		
2	गुलशन होम्स प्रा0 लि0	जीएच-07 सेक्टर 137 08 फरवरी 2010	रेलेवेंट मेम्बर	15.47	59,863.62/ 122.42	जीएच-07 ए सेक्टर 137 27 मार्च 2010	गुलशन होम्स प्रा0 लि0	15.47	15.47	**26144.07/ 53.46**
	अजनारा इंडिया लि0		लीड मेम्बर	55.9		जीएच-07 बी सेक्टर 137 27 मार्च 2010	अजनारा इंडिया लि0	55.9	128.91	33719.55/ 68.96
	गौरसन्स इंडिया लिमिटेड		रेलेवेंट मेम्बर	73.01			गौरसन्स इंडिया लिमिटेड	73.01		
			योग	**144.38**			**योग**	**144.38**		
3	अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रोमोटर्स) प्रा0 लि0	जीएच-01 सेक्टर 78 16 मार्च 2010	लीड मेम्बर	47.83	83,850.5/ 171.48	जीएच-01 बी सेक्टर 78 04 जून 2010	अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रोमोटर्स) प्रा0 लि0	47.83	47.83	23382/ 47.82
	अनन्या कम्प्यूटर एण्ड बिल्डकेप प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य		जीएच-01 ए सेक्टर 78 04 जून 2010	अनन्या कम्प्यूटर एण्ड बिल्डकेप प्रा0 लि0	शून्य	33.67	**40468.5/ 82.76**
	क्रॉसले रेमेडीज लि0		रेलेवेंट मेम्बर	33.67			क्रॉसले रेमेडीज लि0	33.67		

क्र.सं.	बिल्डर का नाम	भूखण्ड संख्या एवं आवंटन की तिथि	निविदा प्रक्रिया में भागीदारी की प्रकृति	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आवंटन क्षेत्रफल (वर्गमीटर)/मूल्य (₹ करोड़ में)	उप विभाजित भूखण्ड (उप पट्टा विलेख की तिथि)	एसपीसी सदस्य	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आनुपातिक क्षेत्र (वर्ग मीटर)/क्षेत्र मूल्य (₹ करोड़ में)
	न्यू वेव बिल्डर्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य			न्यू वेव बिल्डर्स प्रा0 लि0	शून्य		
	इन्टीग्रेटेड बिल्डर्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य		जीएच-01 सी सेक्टर 78 17 जून 2010	इन्टीग्रेटेड बिल्डर्स प्रा0 लि0	शून्य	4.73	**20000/ 40.90**
	सिक्का प्रमोटर्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	4.73			सिक्का प्रमोटर्स प्रा0 लि0	4.73		
			योग	**86.23**			**योग**	**86.23**		
4	एसोटेक लि0	जीएच-04 सेक्टर 78 16 मार्च 2010	लीड मेम्बर	68.26	61,594/ 126.60	जीएच-04ए सेक्टर 78 12 अगस्त 2010	एसोटेक लि0	68.26	68.26	30797/ 63.30
	आइडियल इन्फ्रा प्रमोटर्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य		जी एच-04बी सेक्टर 78 12 अगस्त 2010	आइडियल इन्फ्रा प्रमोटर्स प्रा0 लि0	शून्य	19.58	**30797/ 63.30**
	सूर्या मर्चेन्ट लि0		रेलेवेंट मेम्बर	19.58			सूर्या मर्चेन्ट लि0	19.58		
			योग	**87.84**			**योग**	**87.84**		
5	एक्सप्रेस प्रोजेक्ट्स (प्रा0) लि0	जीएच-02 सेक्टर 77 31 मार्च 2010	लीड मेम्बर	4.27	62,200/ 129.01	जीएच-02ए सेक्टर 77 01 सितम्बर 2010	एक्सप्रेस प्रोजेक्ट्स (प्रा0) लि0	4.27	52.1	21700/ 45.01
	अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रमोटर्स) लि0		रेलेवेंट मेम्बर	47.83			अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रमोटर्स) लि0	47.83		
	एच0आर0 बिल्डकॉन प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	2.57		जीएच-02बी सेक्टर 77 31 अगस्त 2010	एच0आर0 बिल्डकॉन प्रा0 लि0	2.57	16.82	**20000/ 41.48**
	ऑरेकल रियलटेक प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य			ऑरेकल रियलटेक प्रा0 लि0	शून्य		
	सनग्लो बिल्डर्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	14.25			सनग्लो बिल्डर्स प्रा0 लि0	14.25		
	गुलशन होम्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	15.47		जीएच-02सी सेक्टर 77 31 अगस्त 2010	गुलशन होम्स प्रा0 लि0	15.47	19.89	**20500/ 42.52**
	सिवीटेक हाउसिंग इंडिया प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	4.42			सिवीटेक हाउसिंग इंडिया प्रा0 लि0	4.42		
			योग	**88.81**			**योग**	**88.81**		

क्र.सं.	बिल्डर का नाम	भूखण्ड संख्या एवं आवंटन की तिथि	निविदा प्रक्रिया में भागीदारी की प्रकृति	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आवंटन क्षेत्रफल (वर्गमीटर) / मूल्य (₹ करोड़ में)	उप विभाजित भूखण्ड (उप पट्टा विलेख की तिथि)	एसपीसी सदस्य	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आनुपातिक क्षेत्र (वर्ग मीटर)/क्षेत्र मूल्य (₹ करोड़ में)
6	क्वालिटी रेडीमिक्स कन्क्रीट प्रा0 लि0	जीएच-01 सेक्टर 143बी 20 सितम्बर 2010	लीड मेम्बर	0.012	73,945.53/ 174.33	जीएच-01ए सेक्टर 143बी 10 अगस्त 2011	क्वालिटी रेडीमिक्स कन्क्रीट प्रा0 लि0	0.012	19.805	**50308.92/ 118.60**
	सिक्का प्रमोटर्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	5.333			सिक्का प्रमोटर्स प्रा0 लि0	5.333		
	अभिमन्यु हाउसिंग प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	0.01			अभिमन्यु हाउसिंग प्रा0 लि0	0.01		
	सनग्लो बिल्डर्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	14.45			सनग्लो बिल्डर्स प्रा0 लि0	14.45		
	रानी प्रमोटर प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	0.01		जीएच-01बी सेक्टर 143बी 26 दिसम्बर 2011	रानी प्रमोटर प्रा0 लि0	0.01	0.01	**13330.49/ 31.43**
	अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रमोटर्स) प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	57.76		जीएच-01सी सेक्टर 143बी 19 अगस्त 2011	अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रमोटर्स) प्रा0 लि0	57.76	57.77	**10306.12/ 24.30**
	ए0ए0 रियलकॉन प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	0.01			ए0ए0 रियलकॉन प्रा0 लि0	0.01		
			योग	**77.585**			**योग**	**77.585**		
7	अल्ट्रा होम कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0	जीएच-01 सेक्टर 76 03 मार्च 2010	लीड मेम्बर	68.89	2,43,287.4/ 496.82	जीएच-01ए सेक्टर 76 30 जुलाई 2010	अल्ट्रा होम कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0	68.89	85.54	**180587.4/ 368.78**
	जोतिन्द्रा स्टील एण्ड ट्यूब्स लि0		रेलेवेंट मेम्बर	16.65			जोतिन्द्रा स्टील एण्ड ट्यूब्स लि0	16.65		
	विद्या श्री बिल्डकॉन प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य			विद्या श्री बिल्डकॉन प्रा0 लि0	शून्य		
	रिन्कू क्लॉथिंग प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य			रिन्कू क्लॉथिंग प्रा0 लि0	शून्य		
	सेलेब्रिटी रियलकॉन प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	0.008		जीएच-01बी सेक्टर 76 30 जुलाई 2010	सेलेब्रिटी रियलकॉन प्रा0 लि0	0.008	0.008	**20900/ 42.68**

क्र.सं.	बिल्डर का नाम	भूखण्ड संख्या एवं आवंटन की तिथि	निविदा प्रक्रिया में भागीदारी की प्रकृति	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आवंटन क्षेत्रफल (वर्गमीटर)/मूल्य (₹ करोड़ में)	उप विभाजित भूखण्ड (उप पट्टा विलेख की तिथि)	एसपीसी सदस्य	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आनुपातिक क्षेत्र (वर्ग मीटर)/क्षेत्र मूल्य (₹ करोड़ में)
	जे0एम0 हाउसिंग प्रा0 लि0		रेलवेंट मेम्बर	शून्य		जीएच-01सी सेक्टर 76 30 जुलाई 2010	जे0एम0 हाउसिंग प्रा0 लि0	शून्य	**शून्य**	**20900/ 42.68**
	स्काईटेक कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0 लि0		रेलवेंट मेम्बर	3.05		जीएच-01डी सेक्टर 76 30 जुलाई 2010	स्काईटेक कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0 लि0	3.05	3.05	**20900/ 42.68**
			योग	**88.598**			**योग**	**88.598**		
8	पंचशील एक्जॉटिका डेवलपर्स	जीएच-05 सेक्टर 137 12 मार्च 2010	लीड मेम्बर	13.05	50,146.15/ 102.55	जीएच-05ए सेक्टर 137 30 जुलाई 2010	पंचशील एक्जॉटिका डेवलपर्स	13.05	196.51	27580.38/ 56.40
	सुपरटेक लि0		रेलवेंट मेम्बर	183.46			सुपरटेक लि0	183.46		
	शुभकामना बिल्डटेक प्रा0 लि0		रेलवेंट मेम्बर	0.5		जीएच-05बी सेक्टर 137 30 जुलाई 2010	शुभकामना बिल्डटेक प्रा0 लि0	0.5	0.5	**22565.77/ 46.15**
			योग	**197.01**			**योग**	**197.01**		
9	अन्तरिक्ष इन्जीनियर्स कन्स्ट्रक्शन कॉर्पोरेशन	जीएच-05 सेक्टर 78 16 मार्च 2010	लीड मेम्बर	दावा नहीं किया गया (11.31)	71,312.78/ 145.94	जीएच-05ए सेक्टर 78 04 जून 2010	अन्तरिक्ष इन्जीनियर्स कन्स्ट्रक्शन कॉर्पोरेशन	दावा नहीं किया गया (11.31)	0.02	**49918.95/ 102.16**
	ओशियन रियलकॉन प्रा0 लि0		रेलवेंट मेम्बर	0.01			ओशियन रियलकॉन प्रा0 लि0	0.01		
	व्योम इन्फ्रास्ट्रक्चर एण्ड प्रोजेक्ट्स (प्रा0) लि0		रेलवेंट मेम्बर	0.01			व्योम इन्फ्रास्ट्रक्चर एण्ड प्रोजेक्ट्स (प्रा0) लि0	0.01		
	ए0टी0एस0 इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0		रेलवेंट मेम्बर	23.81		जीएच-05डी सेक्टर 78 28 मई 2010	ए0टी0एस0 इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0	23.81	76.15	21393.83/ 43.78
	परम डेयरी लि0		रेलवेंट मेम्बर	52.14			परम डेयरी लि0	52.14		

क्र.सं.	बिल्डर का नाम	भूखण्ड संख्या एवं आवंटन की तिथि	निविदा प्रक्रिया में भागीदारी की प्रकृति	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आवंटन क्षेत्रफल (वर्गमीटर) / मूल्य (₹ करोड़ में)	उप विभाजित भूखण्ड (उप पट्टा विलेख की तिथि)	एसपीसी सदस्य	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आनुपातिक क्षेत्र (वर्ग मीटर)/क्षेत्र मूल्य (₹ करोड़ में)
	सनशाईन इन्फ्राटेक प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	0.2			सनशाईन इन्फ्राटेक प्रा0 लि0	0.2		
			योग	**76.17**			**योग**	**76.17**		
10	सुपरटेक लि0	जीएच-01 सेक्टर 74 17 अगस्त 2010	लीड मेम्बर	183.46	2,58,681.47/ 610.59	जीएच-01ए सेक्टर 74 07 अक्टूबर 2010	सुपरटेक लि0	183.46	183.46	**209271.47/ 493.96**
	अजनारा इंडिया लि0		रेलेवेंट मेम्बर	55.9		जीएच-01बी सेक्टर 74 01 अक्टूबर 2010	अजनारा इंडिया लि0	55.9	55.9	**49410/ 116.63**
			योग	**239.36**			**योग**	**239.36**		
11	ऑपूलेन्ट बिल्डकॉन प्रा0 लि0	जीएच-01 सेक्टर 168 17 अगस्त 2010	लीड मेम्बर	शून्य	2,00,197.5/ 472.53	जीएच-01ए सेक्टर 168 01 सितम्बर 2010	ऑपूलेन्ट बिल्डकॉन प्रा0 लि0	शून्य	14.9	**69998.73/ 165.20**
	ग्रीनटेक इन्फ्राप्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य			ग्रीनटेक इन्फ्राप्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0	शून्य		
	थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्रा0लि0		लीड मेम्बर की होल्डिंग कंपनी	14.9			थ्री सी यूनिवर्सल डेवलपर्स प्रा0लि0	14.9		
	ऑपूलेन्ट इन्फ्राडेवलपर्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य		जीएच-01बी सेक्टर 168 01 सितम्बर 2010	ऑपूलेन्ट इन्फ्राडेवलपर्स प्रा0 लि0	शून्य	**शून्य**	**19998.78/ 47.20**
	बॉलेवर्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य		जीएच-01सी सेक्टर 168 01 सितम्बर 2010	बॉलेवर्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0	शून्य	**शून्य**	**40221.26/ 94.93**
	पारस बिल्डटेक इंडिया प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	36.86		जीएच-01डी सेक्टर 168	पारस बिल्डटेक इंडिया प्रा0 लि0	36.86	61.1	29998.97/ 70.80

क्र.सं.	बिल्डर का नाम	भूखण्ड संख्या एवं आवंटन की तिथि	निविदा प्रक्रिया में भागीदारी की प्रकृति	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आवंटन क्षेत्रफल (वर्गमीटर) / मूल्य (₹ करोड़ में)	उप विभाजित भूखण्ड (उप पट्टा विलेख की तिथि)	एसपीसी सदस्य	नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	आनुपातिक क्षेत्र (वर्ग मीटर)/क्षेत्र मूल्य (₹ करोड़ में)
	हरिन्दर नागर		रेलेवेंट मेम्बर	6.35		01 सितम्बर 2010	हरिन्दर नागर	6.35		
	नीलम नागर		रेलेवेंट मेम्बर	17.89			नीलम नागर	17.89		
	केपिटल इन्फ्राप्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य		जी एच-01ई सेक्टर 168 01 सितम्बर 2010	केपिटल इन्फ्राप्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0	शून्य	**शून्य**	**39999.76/ 94.40**
			योग	**76**			**योग**	**76**		
12	सिल्वराडो एस्टेट्स प्रा0 लि0 (थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्रा0 लि0)	जीएच-03 सेक्टर 143 29 अप्रैल 2011	लीड मेम्बर	शून्य	1,00,166.3/ 236.09	जीएच-03ए सेक्टर 143 07 जुलाई 2011	सिल्वराडो एस्टेट्स प्रा0 लि0 (थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्रा0 लि0)	14.9	14.9	**50166.3/ 118.24**
	फ्लेयर रियलकॉन प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य			फ्लेयर रियलकॉन प्रा0 लि0	शून्य		
	मूनलाईट स्पोर्ट्स प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य		जीएच-03बी सेक्टर 143 07 जुलाई 2011	मूनलाईट स्पोर्ट्स प्रा0 लि0	शून्य	76.65	**50000/ 117.85**
	सारा बिल्डकॉन प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	शून्य			सारा बिल्डकॉन प्रा0 लि0	शून्य		
	मेरिटन इन्फोटेक प्रा0 लि0		रेलेवेंट मेम्बर	26.57			मेरिटन इन्फोटेक प्रा0 लि0	26.57		
	सतलज एग्रो प्रोडक्ट्स लि0		रेलेवेंट मेम्बर	50.08			सतलज एग्रो प्रोडक्ट्स लि0	50.08		
			योग	**91.55**			**योग**	**91.55**		

परिशिष्ट-5.1.5
(प्रस्तर 5.1.8.2 में संदर्भित)
आवंटन के पश्चात कंसोर्टियम के लीड सदस्य का बाहर निकलना दर्शाती विवरणिका

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या	उप–विभाजित भूखण्ड संख्या	एसपीसी का नाम एवं आवंटन की तिथि (कोष्ठक में)	बाहर निकलने वाले सदस्य का नाम	कंसोर्टियम में अंश (प्रतिशत में)	कंसोर्टियम का कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)[7]	निकलने वाले सदस्य का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	निकलने वाले सदस्य का नेट वर्थ प्रतिशत	निकलने की तिथि	परियोजना की स्थिति	स्वीकृत फ्लैटों की संख्या	ओसी जारी किये गये फ्लैटों की संख्या
1	जीएच–01 सेक्टर 120		प्रतीक रियल्टर्स इंडिया प्राइवेट लिमिटेड (10 दिसम्बर 2009)	गौरसंस इंडिया लिमिटेड	11	78.4	73.01	93.12	22-02-2011	पूर्ण	1532	1530
2	जीएच–04 सेक्टर 45	जीएच–04बी सेक्टर 45	मेगिटेक इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (08 फरवरी 2010)	जैक्सन लिमिटेड	10	190.46	180.7	94.88	27-05-2010	पूर्ण	545	545
3	जीएच–02 सेक्टर 77	जीएच–2ए सेक्टर 77	एक्सप्रेस बिल्डर्स एण्ड प्रोमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड (31 मार्च 2010)	अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रोमोटर्स) लिमिटेड	10	88.81	47.83	53.86	19-09-2011	आंशिक पूर्ण	835	715
		जीएच–2बी सेक्टर 77	एच आर ओरेकल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सनग्लो बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	10		14.25	16.05	30-09-2011	पूर्ण	572	572
		जीएच–2सी सेक्टर 77	सिविटेक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	गुलशन होम्स प्राइवेट लिमिटेड	10		15.47	17.42	28-07-2011	पूर्ण	548	548
4	जीएच–5 सेक्टर 78	जीएच–5बी सेक्टर 78	सनशाइन इंफ्रावेल प्राइवेट लिमिटेड (16 मार्च 2010)	परम डेयरी लिमिटेड	10	75.95	52.14	68.65	29-09-2010	पूर्ण	404	406
5	जीएच–3 सेक्टर 143	जीएच–3बी सेक्टर 143	किंडल इंफ्राहाइट्स प्राइवेट लिमिटेड (29 अप्रैल 2011)	मेरीटन इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड	5	91.55	26.57	29.02	30-09-2014	ओसी जारी नहीं की गई	1614	0
				सतलज एग्रो प्रोडक्टस लिमिटेड	5		50.08	54.70	30-09-2014			

[7] क्रम संख्या 1 से 10 पर आवंटन के सम्बंध में आवश्यक कुल नेट वर्थ ₹ 75.00 करोड़ एवं क्रम संख्या 11 पर ₹ 250.00 करोड़ था।

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या	उप–विभाजित भूखण्ड संख्या	एसपीसी का नाम एवं आवंटन की तिथि (कोष्ठक में)	बाहर निकलने वाले सदस्य का नाम	कंसोर्टियम में अंश (प्रतिशत में)	कंसोर्टियम का कुल नेट वर्थ (₹ करोड़ में)[8]	निकलने वाले सदस्य का नेट वर्थ (₹ करोड़ में)	निकलने वाले सदस्य का नेट वर्थ प्रतिशत	निकलने की तिथि	परियोजना की स्थिति	स्वीकृत फ्लैटों की संख्या	ओसी जारी किये गये फ्लैटों की संख्या
6	जीएच–01 सेक्टर 137		इंपीरियल हाउसिंग वैंचर्स प्राइवेट लिमिटेड (14 जनवरी 2010)	अशोक लालवानी	10	105	40	38.10	27-12-2010	पूर्ण	3978	3954
				दिलीप कुमार लालवानी	10		65	61.90	27-12-2010			
7	जीएच–03 सेक्टर 77	जीएच–3बी सेक्टर 77	परफेक्ट प्रोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड (31 मार्च 2010)	सुपरटेक लिमिटेड	10	183.46	183.46	100.00	30-03-2013	ओसी जारी नहीं की गई	1301	0
8	जीएच–05 सेक्टर 137	जीएच–5ए सेक्टर 137	पंचशील इग्जोटिका हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड (12 मार्च 2010)	सुपरटेक लिमिटेड	10	196.51	183.46	93.36	26-04-2014	पूर्ण	834	834
9	जीएच–01 सेक्टर 143		लॉजिक्स इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (17 अगस्त 2010)	नोएडासाइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	10	207.44	74.32	35.83	31-03-2011	आंशिक पूर्ण	2401	944
				आईटी इंफ्रासर्विसेस प्राइवेट लिमिटेड	10		67.59	32.58	31-03-2011			
10	जीएच–02 सेक्टर 143		लॉजिक्स सिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (08 अप्रैल 2011)	नोएडासाइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	5	207.44	74.32	35.83	13-06-2011	आंशिक पूर्ण	3729	1084
				आईटी इंफ्रासर्विसेस प्राइवेट लिमिटेड	5		67.59	32.58	13-06-2011			
11	सेक्टर 75 इको सिटी		एम्स मैक्स गारडेनिया डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (09 जून 2010)	एएमआर कंस्ट्रक्शन्स लिमिटेड	10	337.55	278.05	82.37	31-03-2015	आंशिक पूर्ण	9077	5469
योग											**27370**	**16601**

[8] क्रम संख्या 1 से 10 पर आवंटन के सम्बंध में आवश्यक कुल नेट वर्थ ₹ 75.00 करोड़ एवं क्रम संख्या 11 पर ₹ 250.00 करोड़ था।

परिशिष्ट–5.1.6
(प्रस्तर 5.1.9.2 में संदर्भित)
क्रय योग्य एफएआर प्रदान करने को दर्शाती विवरणिका

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	भूमि का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	क्रय योग्य एफएआर के लिए स्वीकृत क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	क्रय योग्य एफएआर के लिए देय धनराशि (₹ करोड़ में)
1	जीएच-05	121	99820	74865	56.99
2	जीएच-02	78	100238.43	26620	20.26
3	जीएच-01 ए	78	40468.50	25000	19.03
4	जीएच-02	119	72594	105624.27	80.41
5	जीएच-01 बी	143B	12820.14	12121.67	9.28
6	जीएच-03	137	50949.60	9578.53	7.29
7	जीएच-01 ई	168	39999.76	11935.103	10.37
8	जीएच-03	78	60348.53	24208.862	21.04
9	जीएच-01 सी	168	40221.26	28602.424	21.77
10	जीएच-14	75	20000	24904.73	19.00
11	जीएच-12 ए	75	20000	15600	11.88
12	जीएच-17	75	20000	4802.385	4.17
13	जीएच-02 ए	77	21700	16275	14.15
14	जीएच-01	118	142967	212645.562	164.31
15	जीएच-01 बी	74	49410	31352.84	23.87
16	जीएच-16	75	20000	2441.44	3.18
17	जीएच-15	75	20639	75848.325	20.39
18	जीएच-02	120	51067	38300.25	33.29
				योग	**540.68**

परिशिष्ट–5.1.7
(प्रस्तर 5.1.10.1 में संदर्भित)
10 वर्ष बाद आवंटियों के विरूद्ध बकाये को दर्शाती विवरणिका

क्र.सं.	बिल्डर का नाम	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	आवंटन की तिथि	कुल प्रीमियम (₹ करोड़ में)	कुल देय राशि (₹ करोड़ में)
1	यूनिटेक एकेसिया प्रोजेक्ट्स प्रा. लि.	सेक्टर 96, 97 और 98	96,97,98	26.06.2006	1622.84	4646.98
2	गौरसन्स इंडिया लिमिटेड	जीएच–004	119	03.10.2006	75.81	0
3	ओमेक्स बिल्ड होम (प्रा.) लिमिटेड	जीएच–01,02 और 03	93B	03.10.2006	268.99	308.89
4	आईवीआरसीएल इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रोजेक्ट लिमिटेड	जीएच–005	121	03.10.2006	142.22	0
5	आईवीआरसीएल इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रोजेक्ट लिमिटेड	जीएच–002	119	04.10.2006	104.54	151.24
6	एल्डिको इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रॉपर्टीज लिमिटेड	जीएच–003	119	04.10.2006	80.79	0
7	बेस्टेक इंडिया प्रा. लि.	ए–110	52	14.02.2007	28.08	0
8	मैसर्स सुपरटेक लिमिटेड	सी–078	34	14.02.2007	25.63	0
9	अंतरिक्ष इंजी. और कांस्ट. निगम	एफ–007	50	14.02.2007	25.07	0
10	एसोटेक कॉन्ट्रैक्ट्स (आई) लिमिटेड	डी–003ए	44	14.02.2007	45.21	111.79
11	मेसर्स एंबिएंस प्रोजेक्ट्स एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	एफ–033	50	14.02.2007	34.59	3.33
12	ओमेक्स बिल्डवेल (प्रा.) लि.	एफ–021	50	14.02.2007	38.32	45.09
13	आम्रपाली पटेल प्लेटिनम	जीएच–001	119	14.02.2007	98.05	164.31
14	आईवीआर प्राइम डेवलपर्स (अवादी) प्राइवेट लिमिटेड	जीएच–0001	118	18.04.2007	228.04	229.63
15	यूनिटेक लिमिटेड	जीएच–0001	117	18.04.2007	503.43	1459.79
16	यूनिटेक लिमिटेड	जीएच–0001	113	18.04.2007	378.04	1176.12
17	आम्रपाली एडन पार्क	एफ–027	50	15.01.2009	35.18	41.47
18	मनीशा प्रोजेक्ट्स प्रा. लि.	बी–017	61	26.12.2008	20.25	0.25
19	प्रतीक बिल्डटेक (इंडिया) प्रा. लि.	ई–011	61	26.12.2008	27.31	0.43
20	डिवाइन इंडिया इंफ्रास्ट्रक्चर पी. लिमिटेड	जीएच–004	108	10.02.2009	49.35	0
21	गार्डेनिया शेल्टर्स प्रा. लि.	ई–16ए	61	19.01.2009	15.82	0.33
22	टीजीबी इंफ्रास्ट्रक्चर पी. लिमिटेड	एफ–021सी	50	26.12.2008	37.36	36.80
23	महागुन (इंडिया) प्रा. लि.	एफ–26	50	21.01.2009	28.12	0
24	क्लाउड 9 प्रोजेक्ट्स प्रा. लि.	जीएच–002	100	09.02.2009	84.18	59.21
25	आम्रपाली सफायर डेवलपर्स प्रा. लि.	जीएच–001	45	19.01.2009	84.00	215.12
26	मैसर्स रेड फोर्ट जहांगीर प्रॉपर्टीज प्रा. लि.	जीएच–003	100	25.12.2008	252.02	305.86
27	आम्रपाली सफायर	जीएच–03	45	29.06.2009	107.46	311.12

क्र.सं.	बिल्डर का नाम	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	आवंटन की तिथि	कुल प्रीमियम (₹ करोड़ में)	कुल देय राशि (₹ करोड़ में)
28	पीएएन रियल्टर्स प्रा. लि.	जीएच–01	70	21.07.2009	155.06	248.97
29	इम्पीरियल हाउसिंग वेंचर्स प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी)	जीएच–01	137	14.01.2010	247.03	227.47
30	एजीसी रियल्टी प्रा. लि.	जीएच–01	121	03.09.2009	105.97	13.46
31	टुडे होम्स नोएडा प्रा. लि.	जीएच–01	135	03.09.2009	109.62	128.2
32	गार्डेनिया एम्स डेवलपर्स प्रा. लि.	जीएच–01	46	03.09.2009	150.99	418.99
33	ग्रेनाइट ग्रेट प्रॉपर्टीज प्रा. लि.	जीएच–05	110	10.12.2009	372.55	632.04
34	प्रतीक रियल्टर्स इंडिया प्रा. लि.	जीएच–01	120	10.12.2009	104.74	41.86
35	आरजी रेजीडेंसी प्रा. लि.	जीएच–02	120	10.12.2009	105.24	100.44
36	आम्रपाली जोडिएक डेवलपर्स प्रा. लि.	जीएच–03	120	10.12.2009	143.61	436.85
37	लॉजिक्स इंफ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि.	जीएच–02	137	14.01.2010	205.53	260.19
38	सुपरटेक लिमिटेड	जीएच–03	137	12.03.2010	104.65	87.37
39	पैरामाउंट टावर्स प्रा. लि.	जीएच–06	137	12.03.2010	102.38	68.07
40	एसडीएस इंफ्राटेक प्रा. लि.	जीएच–04ए	45	08.02.2010	63.81	67.37
41	प्रतीक बिल्डटेक प्रा. लि. (मेगिटेक इंडिया प्राइवेट लिमिटेड)	जीएच–04बी	45	08.02.2010	63.23	47.03
42	आम्रपाली सिलिकॉन सिटी प्रा. लि.	जीएच–01ए	76	03.03.2010	368.78	854.82
43	सेलिब्रिटी रियलकॉन प्रा. लि.	जीएच–01बी	76	03.03.2010	42.68	2.13
44	जेएम हाउसिंग प्रा. लि.	जीएच–01सी	76	03.03.2010	42.68	16.7
45	स्काईटेक कंस्ट्रक्शन प्रा. लि.	जीएच–01डी	76	03.03.2010	42.68	20.25
46	आम्रपाली प्रिंसली एस्टेट प्रा. लि.	जीएच–02ए	76	26.02.2010	125.24	252.98
47	सेठी बिल्डवेल प्रा. लि.	जीएच–02बी	76	26.02.2010	40.86	43.77
48	एटीएस टाउनशिप प्रा. लि.	जीएच–01	104	08.02.2010	133.21	47.86
49	पूर्वांचल प्रोजेक्ट्स प्रा. लि.	जीएच–04	137	12.03.2010	105.07	3.07
50	पंचशील एक्सोटिका डेवलपर्स	जीएच–05ए	137	12.03.2010	56.40	0
51	शुभकामना बिल्डटेक प्रा. लि.	जीएच–05बी	137	12.03.2010	46.15	112.91
52	गुलशन होम्ज़ प्रा. लि.	जीएच–07ए	137	08.02.2010	53.46	3.61
53	एमपीजी रियल्टी प्रा. लि.	जीएच–07बी	137	08.02.2010	68.96	25.64
54	नेक्सजेन इंफ्राकॉन प्रा. लि.	जीएच–01ए	78	16.03.2010	82.76	30.93
55	ओरियन इंफ्राबिल्ड प्रा. लि.	जीएच–01बी	78	16.03.2010	47.82	0
56	जीएस प्रमोटर्स प्रा. लि.	जीएच–01सी	78	16.03.2010	40.90	59.10
57	आईआईटीएल निंबस हाइड पार्क	जीएच–03	78	16.03.2010	124.50	18.31
58	एसोटेक लिमिटेड	जीएच–04ए	78	16.03.2010	63.30	159.17
59	कलरफुल एस्टेट प्रा. लि.	जीएच–04बी	78	16.03.2010	63.30	55.46
60	अंतरिक्ष डेवलपर्स और प्रमोटर्स प्रा. लि.	जीएच–05ए	78	16.03.2010	102.16	190.84
61	सनशाइन इंफ्रावेल प्रा. लि.	जीएच–05बी	78	16.03.2010	43.78	55.79

क्र.सं.	बिल्डर का नाम	भूखण्ड संख्या	सेक्टर	आवंटन की तिथि	कुल प्रीमियम (₹ करोड़ में)	कुल देय राशि (₹ करोड़ में)
62	बेसलाइन इन्फ्राडेवलपर्स प्रा. लि.	जीएच–01/ए (अल्फा)	107	26.03.2010	124.74	129.66
63	ऐस इंफ्रा डेवलपर्स प्रा. लि.	जीएच–01/ए/बी (अल्फा)	107	26.03.2010	41.58	17.43
64	हसिंडा प्रोजेक्ट्स प्रा. लि.	जीएच–01/ए (बीटा–1)	107	26.03.2010	83.16	71.35
65	प्रतीक इंफ्राप्रोजेक्ट्स इंडिया प्रा. लि.	जीएच–01/ए (बीटा–2)	107	26.03.2010	58.09	43.13
66	सनवर्ल्ड डेवलपर्स प्रा. लि.	जीएच–01/बी	107	26.03.2010	62.37	0
67	थ्री प्लेटिनम सॉफ्टेक प्रा. लि.	जीएच–01/सी	107	26.03.2010	62.37	78.24
68	पेब्बेल्स प्रोलीज प्रा. लि.	जीएच–01/डी	107	26.03.2010	83.16	122.22
69	ग्रेट वैल्यू प्रोजेक्ट्स इंडिया लिमिटेड	जीएच–02	107	16.03.2010	192.81	123.13
70	प्रतीक रियल्टर्स इंडिया प्रा. लि.	जीएच–01	77	31.03.2010	129.08	4.60
71	एक्सप्रेस बिल्डर्स एंड प्रमोटर्स प्रा. लि.	जीएच–02ए	77	31.03.2010	45.01	54.14
72	एचआर ओरेकल डेवलपर्स प्रा. लि.	जीएच–02बी	77	31.03.2010	41.48	1.44
73	सिविटेक डेवलपर्स प्रा. लि.	जीएच–02सी	77	31.03.2010	42.52	4.24
74	गृह प्रवेश बिल्डटेक प्रा. लि.	जीएच–03ए	77	31.03.2010	41.51	0.27
75	परफेक्ट प्रोबिल्ड प्रा. लि.	जीएच–03बी	77	31.03.2010	81.57	139.09
76	एवीपी बिल्डटेक प्रा. लि.	जीएच–03सी	77	31.03.2010	42.97	29.54
योग					**9302.22**	**14817.89**

परिशिष्ट–5.2.1
(प्रस्तर 5.2.6.1 में सन्दर्भित)
वाणिज्यिक बिल्डर्स भूखण्ड के अनुमोदन की स्थिति को दर्शाता विवरण

क्रम सं0	योजना का नाम	प्रारम्भ की अवधि	बोर्ड के अनुमोदन की तिथि	अनुमोदन की स्थिति	विलम्ब
1.	2007–08 (बिल्डर भूखण्ड–I)	11.07.2007 से 26.07.2007	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
2.	2007–08 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–II)	01.02.2008 से 03.03.2008	05.02.2008	योजना शुरू होने के पश्चात	4
3.	2008–09 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	12.07.2008 से 04.08.2008	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
4.	2008–09 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–II)	15.10.2008 से 17.11.2008	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
5.	2008–09 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–III)	22.11.2008 से 12.12.2008	28.04.2010	योजना समाप्ति के पश्चात	522
6.	2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	26.02.2010 से 18.03.2010	28.04.2010	योजना समाप्ति के पश्चात	61
7.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड –I)	24.05.2010 से 14.06.2010	02.06.2010	योजना शुरू होने के पश्चात	9
8.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–II)	28.05.2010 से 17.06.2010	02.06.2010	योजना शुरू होने के पश्चात	5
9.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–III)	29.05.2010 से 18.06.2010	02.06.2010	योजना शुरू होने के पश्चात	4
10.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–IV)	23.11.2010 से 14.12.2010	25.02.2011	योजना समाप्ति के पश्चात	94
11.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–V)	05.02.2011 से 28.02.2011	25.02.2011	योजना शुरू होने के पश्चात	20
12.	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–VI)	03.03.2011 से 24.03.2011	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
13.	2011–12 (बिल्डर भूखण्ड–I)	22.09.2011 से 14.10.2011	09.07.2012	योजना समाप्ति के पश्चात	290
14.	2011–12 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–II)	05.11.2011 से 25.11.2011	25.11.2011	योजना शुरू होने के पश्चात	20
15.	2013–14 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	15.01.2014 से 06.02.2014	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
16.	2014–15 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	23.03.2015 से 15.04.2015	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
17.	2015–16 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	15.07.2015 से 07.08.2015	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
18.	2015–16 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–II)	16.07.2015 से 10.08.2015	18.09.2015	योजना समाप्ति के पश्चात	64
19.	2015–16 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–III)	13.10.2015 से 18.11.2015	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
20.	2015–116 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–IV)	13.10.2015 से 20.11.2015	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
21.	2015–16 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–V)	10.02.2016 से 02.03.2016	14.03.2016	योजना समाप्ति के पश्चात	33
22.	2016–17 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–II)	04.11.2016 से 25.11.2016	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	
23.	2016–17 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–III)	09.11.2016 से 29.11.2016	प्रस्तुत नहीं किया गया	प्रस्तुत नहीं किया गया	

परिशिष्ट–5.2.2
(प्रस्तर 5.2.10.1 में सन्दर्भित)
लीज रेन्ट के त्रुटिपूर्ण निर्धारण को दर्शाता विवरण

क्र0 सं0	परिसम्पत्ति सं0	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल वर्गमीटर में	निविदा मूल्य	कुल प्रीमियम	आवंटन की तिथि	योजना संख्या	प्रथम तीन वर्षों हेतु ₹ एक प्रति वर्गमीटर की दर से लीज रेन्ट	प्रथम तीन वर्षों हेतु प्रीमियम का एक प्रतिशत की दर से लीज रेन्ट	लीज रेन्ट की कम वसूली (₹ करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1	15/ सी–171	मैसर्स एआईएमएस सायना डेवलपर्स	25300	117010	2960353000	26.03.2010	2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	75900	88810590	8.87
2	16/ बी–224	मैसर्स इलेक्ट्रोथर्म इन्फ्रा डेवलपर्स	14000	117100	1639400000	26.03.2010	2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	42000	49182000	4.91
3	32/ बीडब्ल्यू–58	मैसर्स लॉजिक्स बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	25000	98125	2453125000	26.03.2010	2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	75000	73593750	7.35
4	44/ सी–1	मैसर्स माधवीलता ग्रेनाईट (इण्डिया) लिमिटेड	42150	101700	4286655000	26.03.2010	2009–10 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	126450	128599650	12.85
5	16बी/ सी–001	मैसर्स विस्तार कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड	50000	131500	6575000000	16.06.2010	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I)	150000	197250000	19.71
6	18/ एल–5	मैसर्स फ्लोरा एण्ड फौना हाउसिंग एण्ड लैण्ड डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड	29100	223250	6496575000	23.06.2010	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–III)	87300	194897250	19.48
7	105/ सी–3	मैसर्स लॉजिक्स एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	28700	98700	2832690000	23.06.2010	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–III)	86100	84980700	8.49
8	98/ एच–010	मैसर्स विस्तार कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड	24000	101000	2424000000	21.12..2010	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–IV)	72000	72720000	7.26
9	98/ सी–001	मैसर्स विस्तार कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड	22136	99250	2196998000	21.12..2010	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–IV)	66408	65909940	6.58
10	124/ ए–001	मैसर्स लॉजिक्स रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	64550	130350	8414092500	21.12..2010	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–IV)	193650	252422775	25.22

क्र0 सं0	परिसम्पत्ति सं0	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल वर्गमीटर में	निविदा मूल्य	कुल प्रीमियम	आवंटन की तिथि	योजना संख्या	प्रथम तीन वर्षों हेतु ₹ एक प्रति वर्गमीटर की दर से लीज रेन्ट	प्रथम तीन वर्षों हेतु प्रीमियम का एक प्रतिशत की दर से लीज रेन्ट	लीज रेन्ट की कम वसूली (₹ करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
11	25 ए एवं 32/सीसी–001	मैसर्स वेव इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	614000	107003	65699842000	11.03.2011	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–V)	1842000	1970995260	196.92
12	32/सीसी–004	मैसर्स लॉजिक्स बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	50000	111250	5562500000	28.03.2011	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–VI)	150000	166875000	16.67
13	52/ई–001	मैसर्स एमएमआर कन्स्ट्रक्शन कम्पनी प्राइवेट लिमिटेड	35300	75600	2668680000	28.03.2011	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–VI)	105900	80060400	8.00
14	94/003	मैसर्स सुपरटेक रियलटर्स प्राइवेट लिमिटेड	70000	130509	9135630000	28.03.2011	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–VI)	210000	274068900	27.39
15	96/सी–002	मैसर्स हॉटशॉट डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	7724	103901	802531324	28.03.2011	2010–11 (वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–VI)	23172	24075939.72	2.41
16	एससी–01/79	ज़नाडू एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	703001.80	12075	8488746735	04.05.2011	2010–11 (स्पोर्ट्स सिटी–II)	2109005.40	254662402	25.26
17	एससी–01/150	लोजिक्स इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	907987.81	12050	10941253110.50	04.05.2011	2010–11 (स्पोर्ट्स सिटी–II)	2723963.43	328237593.32	32.55
योग										**429.92**

परिशिष्ट–5.2.3
(प्रस्तर 5.2.15.1 में संदर्भित)
स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डो के उपविभाजन को दर्शाने वाला विवरण

भूखण्ड संख्या और आवंटी का नाम	क्रमांक	परिसम्पत्ति संख्या	उप–आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
एससी–01–01, सेक्टर 78/79 जानाडू एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	1	एससी–01 सेक्टर 78	जानाडू इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड*	14272.50
	2	एससी–01/ए1 (अल्फा) सेक्टर 79	सीक्वल बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड*	30000
	3	एससी–01/ए1 (बीटा) सेक्टर 79	पिनेकल सुपरस्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	20000
	4	एससी–01/ए2 सेक्टर 79	एरिना सुपरस्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	50000
	5	एससी–01/बी1 सेक्टर 79	सीक्वल बिल्डिंग कॉन्सेप्ट्स प्राइवेट लिमिटेड*	24000
	6	एससी–01/बी2 सेक्टर 79	गोल्फ ग्रीन बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	24000
	7	एससी–01/सी1 सेक्टर 79	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*	166459.30
	8	एससी–01/सी2 सेक्टर 79	रोबस्ट इनोवेशन्स प्राइवेट लिमिटेड	8000
	9	एससी–01/सी3 सेक्टर 79	पीयूष आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	28000
	10	एससी–01/सी4 सेक्टर 79	थ्री सी इंफ्रा क्रिएशन्स प्राइवेट लिमिटेड	24000
	1 1	एससी–01/सी5 सेक्टर 79	थ्री सी सिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	20000
	12	एससी–01/सी6 सेक्टर 79	वाटर ई पर्ल इन्फोसॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	24000
	13	एससी–01/सी7 सेक्टर 79	थ्री सी बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	16000
	14	एससी–01/सी8 सेक्टर 79	थ्री सी बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	25750
	15	एससी–01/डी1 सेक्टर 79	किंडल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*	40000
	16	एससी–01/डी2 सेक्टर 79	गोल्फग्रीन रेजीडेंसी प्राइवेट लिमिटेड	10000
	17	एससी–01/डी3 सेक्टर 79	गोल्फग्रीन एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	25000
	18	एससी–01/डी4 सेक्टर 79	गोल्फग्रीन मेंसन प्राइवेट लिमिटेड	25000
	19	एससी–01/ई1 सेक्टर 79	गौड़सन्स स्पोर्ट्सवुड प्राइवेट लिमिटेड	40000
	20	एससी–01/ई2 सेक्टर 79	गोल्फग्रीन इंफ्रा प्राइवेट लिमिटेड	20000
	21	एससी–01/ई3 सेक्टर 79	गोल्फग्रीन सुपरस्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	20000
	22	एससी–01/ए सेक्टर 104	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*	19170
	23	एससी–01/बी सेक्टर 104	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*	29350
	योग			**703001.80**

* रेलेवेन्ट सदस्य/एसपीसी

भूखण्ड संख्या और आवंटी का नाम	क्रमांक	परिसम्पत्ति संख्या	उप–आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
एससी–01 सेक्टर 150 लॉजिक्स इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	1	एससी–01/ए सेक्टर 150	लॉजिक्स बिल्डर्स एंड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड*	5188.60
	2	एससी–01/ए1 सेक्टर 150	असरटिव इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	93072.00
	3	एससी–01/ए2 सेक्टर 150	नियो इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	28326.30
	4	एससी–01/ए3 सेक्टर 150	लॉजिक्स हाइट्स प्राइवेट लिमिटेड	28326.30
	5	एससी–01/ए4 सेक्टर 150	एस्थेटिक बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	56652.50
	6	एससी–01/ए5 सेक्टर 150	ऐस इन्फ्रासिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	23050.00
	7	एससी–01/ए6 सेक्टर 150	इन्वेंटिव इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	34814.30
	8	एससी–01/बी सेक्टर 150	लॉजिक्स इंफ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*	40880.51
	9	एससी–01/बी1 सेक्टर 150	कंटेन्ड बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	32372.90
	10	एससी–01/बी2 सेक्टर 150	कंटेन्ड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	80932.20
	11	एससी–01/बी3 सेक्टर 150	कंसोर्टियम इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	20233.10
	12	एससी–01/बी4 सेक्टर 150	इम्प्लेक्स इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	29545.80
	13	एससी–01/बी5 सेक्टर 150	एबाउंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	24279.70
	14	एससी–01/बी6 सेक्टर 150	अपेस बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	17600.00
	15	एससी–01/बी7 सेक्टर 150	इम्पेल इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	17600.00
	16	एससी–01/बी8 सेक्टर 150	ऐस इन्फ्रासिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	45603.64
	17	एससी–01/सीए1 सेक्टर 150	नोबिलिटी एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	80937.13
	18	एससी–01/सीए2, ए4, ए6, ए11, ए12 सेक्टर 150	सेलेरिटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	129701.81
	19	एससी–01/सीए3 सेक्टर 150	एक्सप्लीसिट एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	13355.61
	20	एससी–01/सीए5 सेक्टर 150	ऑगर रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	20000.00
	21	एससी–01/सीए7 सेक्टर 150	एलिसिट रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	13000.00
	22	एससी–01/सीए8 सेक्टर 150	एबेट बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	12000.00
	23	एससी–01/सीए9 सेक्टर 150	अराइजिंग एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड	44515.42
	24	एससी–01/सीए10 सेक्टर 150	हेल रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	16000.00
	योग			**907987.82**

* रेलेवेन्ट सदस्य/एसपीसी

भूखण्ड संख्या और आवंटी का नाम	क्रमांक	परिसम्पत्ति संख्या	उप–आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
एससी–02 सेक्टर 150 लोटस ग्रीन्स कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड	1	एससी–02ए सेक्टर 150	लोटस ग्रीन्स कंस्ट्रक्शन्स प्राइवेट लिमिटेड*	134441
	2	एससी–02/ए1 सेक्टर 150	लैंडकार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	83970
	3	एससी–02/ए2 सेक्टर 150	बिल्ड वॉल बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	65331
	4	एससी–02/ए3 सेक्टर 150	विजटाउन प्लानर्स प्राइवेट लिमिटेड	27185
	5	एससी–02/ए4 सेक्टर 150	ग्रे वॉल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	46846
	6	एससी–02/ए5 सेक्टर 150	ग्रे ब्रिक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	8080
	7	एससी–02/ए6 सेक्टर 150	ब्रिक टाउन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	37915
	8	एससी–02/ए7 सेक्टर 150	स्ट्रॉन्ग बिज प्रोपबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	50790
	9	एससी–02/ए8 सेक्टर 150	विशलैंड बिल्डजोन प्राइवेट लिमिटेड	50560
	10	एससी–02/ए9 सेक्टर 150	वंडरस बिल्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	80857
	11	एससी–02/ए10 सेक्टर 150	एस्कार्पमेंट बिल्डक्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	108135
	12	एससी–02/बी सेक्टर 150	एलेट रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड*	100000
	13	एससी–02/सी सेक्टर 150	एल्योर डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*	60000
	14	एससी–02/डी सेक्टर 150	समृद्धि इंफ्रा स्क्वायर प्राइवेट लिमिटेड*	40186.45
	15	एससी–02/ई सेक्टर 150	समृद्धि बिल्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड*	32519.22
	16	एससी–02/एफ सेक्टर 150	ऐस इन्फ्रासिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*	58064.71
	17	एससी–02/जी सेक्टर 150	ऐस इन्फ्रासिटी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*	60000.54
	18	एससी–02/एच एंड आई सेक्टर 150	ब्रिक राइज डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	72000
	19	एससी–02/जे एंड के सेक्टर 150	फेस्ट होम्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	72000
	20	एससी–02/एल सेक्टर 150	थ्री सी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	42658
	21	एससी–02/एन सेक्टर 150	विलास्टोन प्रोपबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	20863
	22	एससी–02/सी1 सेक्टर 150	एल्योर डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*	22769
	23	एससी–02/एम सेक्टर 150	रेवरेंट डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	37231
	24	एससी–02/पी सेक्टर 150	वाइजटेक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	17344
	योग			**1329745.92**

* रेलेवेन्ट सदस्य/एसपीसी

भूखण्ड संख्या और आवंटी का नाम	क्रमांक	परिसम्पत्ति संख्या	उप–आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
एससी–01 सेक्टर 152 **एटीएस होम्स प्राइवेट लिमिटेड**	1	एससी–01/10 (सीएस) सेक्टर 152	एटीएस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड*	116411.79
	2	एससी–01/01 सेक्टर 152	एटीएस होम्स प्राइवेट लिमिटेड*	106852.08
	3	एससी–01/02 सेक्टर 152	कल्टीवर कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड*	19685.51
	4	एससी–01/03 सेक्टर 152	सानिधानम इंफ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड*	11357.64
	5	एससी–01/04 सेक्टर 152	आरटी ई–डील प्राइवेट लिमिटेड*	12020.14
	6	एससी–01/05 सेक्टर 152	वैल्यूवर्थ इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड*	11910.63
	7	एससी–01/06 सेक्टर 152	एयूडी इम्पेक्स प्राइवेट लिमिटेड*	29560.44
	8	एससी–01/07 सेक्टर 152	एंजेल यूनिवर्सल ट्रेडर प्राइवेट लिमिटेड*	28791.81
	9	एससी–01/08 सेक्टर 152	स्टार लैंड क्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड*	39370.91
	10	एससी–01/09 सेक्टर 152	स्टार लैंड क्राफ्ट प्राइवेट लिमिटेड*	27496.49
	योग			**403457.44**

* रेलेवेन्ट सदस्य/एसपीसी

परिशिष्ट–5.2.4
(प्रस्तर 5.2.15.4 में संदर्भित)
उप विभाजित भूखण्डों का हस्तांतरण मूल्य प्रदर्शित करता विवरण

क्रं0 सं0	संपत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	उप–पट्टे के अनुमोदन के समय अंशधारिता	वर्तमान अंशधारिता	सी-7 के विक्रय मूल्य के आधार पर मूल्य (₹ में)
1	78/एससी-01	मैसर्स जानाडू इन्फ्राटेक प्रा0 लि0	14272.5	थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत	इन्फ्राविज प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत	1181941406
				सुरप्रीत सिंह सूरी–0.01 प्रतिशत	लॉरेल रेजीडंसी प्राइवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत	
					लोटस ग्रीन डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत	
					यशैल डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत	
2	79/एससी-01/ ए-1 (बीटा)	मैसर्स पिनेकल सूपरस्ट्रक्चर प्रा0 लि0	20000	सीक्वल बिल्डकॉन प्रा0 लि0–99.99 प्रतिशत दीपक खुराना–0.01 प्रतिशत	सारा बिल्डकॉन प्राईवेट लिमिटेड–75 प्रतिशत	1656250000
					सिक्का प्रमोटर्स प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत	
3	79/एससी-01/ए–1 (अल्फा)	मैसर्स सीक्वल बिल्डकॉन प्रा0 लि0	30000	थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत	अजनारा इंडिया लिमिटेड–99.94 प्रतिशत एवं छः व्यक्ति जिनकी प्रत्येक की 0.01 प्रतिशत की अंशधारिता	2484375000
				सुरप्रीत सिंह सूरी–0.01 प्रतिशत		
4	79/एससी-01/ए-2 (उप–विभाजित)	मैसर्स एरिना सूपरस्ट्रक्चर प्रा0 लि0	50000	सीक्वल बिल्डकॉन प्राईवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत दीपक खुराना–0.01 प्रतिशत	क्रूज़ प्रॉपर्टीज प्राईवेट लिमिटेड–85 प्रतिशत	4140625000
					विस्तार डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–15 प्रतिशत	
5	79/एससी-01/बी-1 (उप–विभाजित)	मैसर्स सीक्वल बिल्डिंग कॉन्सेप्ट्स प्रा0 लि0	24000	थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत	आठ व्यक्ति की अंशधारिता क्रमशः 500 (2), 600 (2), 1200 (1) एवं 2200 अंश (3)	1987500000
				सुरप्रीत सिंह सूरी–0.01 प्रतिशत		
6	79/एससी-01/बी-2 (उप–विभाजित)	मैसर्स गोल्फग्रीन बिल्डकॉन प्रा0 लि0	24000	सीक्वल बिल्डिंग कॉन्सेप्ट्स प्राईवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत दीपक खुराना (नामांकित)–0.01 प्रतिशत	अभिषेक घई–17 प्रतिशत	1987500000
					प्रिया घई–17 प्रतिशत	
					अरूण कुमार घई-–16 प्रतिशत	
					सिल्वर सैंड बिल्ड स्मार्ट प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत	
					ज़ेफर प्रोजेक्ट्स लिमिटेड–25 प्रतिशत	

क्रं0 सं0	संपत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	उप–पट्टे के अनुमोदन के समय अंशधारिता	वर्तमान अंशधारिता	सी-7 के विक्रय मूल्य के आधार पर मूल्य (₹ में)
7	79/एससी-01/सी-2 (उप–विभाजित)	मैसर्स रोबस्ट इनोवेशन्स प्रा0 लि0	8000	थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत सुरप्रीत सिंह सूरी–0.01 प्रतिशत	अरविन्द गोयल–25 प्रतिशत मदन लाल गुप्ता–25 प्रतिशत अश्विनी कुमार गुप्ता–50 प्रतिशत	662500000
8	79/एससी-01/सी-3 (उप–विभाजित)	मैसर्स पियूष आईटी सॉल्यूशन्स प्रा0 लि0	28000	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत एवं इसके नामांकित–0.01 प्रतिशत	एमिनेंट होम्स प्राईवेट लि0 –99.99 प्रतिशत एवं इसके नामांकित व्यक्ति (निर्मल सिंह)–0.01 प्रतिशत	2318750000
9	79/एस0सी0-01/सी-4 (उप–विभाजित)	मैसर्स थ्री सी इन्फ्रा क्रिएशन्स प्रा0 लि0	24000	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत एवं इसके नामांकित–0.01 प्रतिशत	यशैल डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत विक्रान्त गुप्ता–0.01 प्रतिशत	1987500000
10	79/एस0सी0-01/सी-5 (उप–विभाजित)	मैसर्स थ्री सी सिटी डेवलपर्स प्रा0 लि0	20000	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत एवं इसके नामांकित–0.01 प्रतिशत	लोटस ग्रीन डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत यशैल डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत ज़ेफर प्रोजेक्ट्स प्राईवेट लिमिटेड–50 प्रतिशत	1656250000
11	79/एस0सी0-01/सी-6 (उप–विभाजित)	मैसर्स वॉटर ई–पर्ल इन्फोसॉफ्टेक प्राइवेट लि0	24000	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत एवं इसके नामांकित–0.01 प्रतिशत	11 व्यक्ति एवं 2 हिन्दू अविभाजित परिवार (2.5 से 20 प्रतिशत अंशधारिता)	1987500000
12	79/एस0सी0-01/सी-7 (उप–विभाजित)	मैसर्स थ्री सी बिल्डर्स प्रा0 लि0	16000	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत एवं इसके नामांकित–0.01 प्रतिशत	इन्फ्राविज़ प्रोजेक्ट्स प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत लौरेल रेजीडंसी प्राइवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत लोटस ग्रीन डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत यशैल डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत	1325000000
13	79/एस0सी0-01/सी-8 (उप–विभाजित)	मैसर्स थ्री सी बिल्डर्स प्रा0 लि0	25750	थ्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत एवं इसके नामांकित–0.01 प्रतिशत	इन्फ्राविज़ प्रोजेक्ट्स प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत लौरेल रेजीडंसी प्राइवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत लोटस ग्रीन डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत यशैल डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–25 प्रतिशत	2132421875
14	79/एस0सी0-01/डी-1 (उप–विभाजित)	मैसर्स किन्डल डेवलपर्स प्रा0 लि0	40000	थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत सुरप्रीत सिंह सूरी–0.01 प्रतिशत	प्रताप सिंह कटोच–80 प्रतिशत पियूष तिवारी–20 प्रतिशत	3312500000

क्रं0 सं0	संपत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	उप–पट्टे के अनुमोदन के समय अंशधारिता	वर्तमान अंशधारिता	सी-7 के विक्रय मूल्य के आधार पर मूल्य (₹ में)
15	79/एस0सी0-01/डी-2 (उप–विभाजित)	मैसर्स गोल्फग्रीन रेजीडेंसी प्रा0 लि0	10000	किन्डल डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत दीपक खुराना (नामिति)–0.01 प्रतिशत	सनशाईन इन्फ्राटेक प्राईवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत सनशाईन इन्फ्राहोम्स लिमिटेड–0.01 प्रतिशत	828125000
16	79/एस0सी0-01/डी-3 (उप–विभाजित)	मैसर्स गोल्फग्रीन एस्टेट्स प्रा0 लि0	25000	किन्डल डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत दीपक खुराना (नामिति)–0.01 प्रतिशत	एक्सोटिका हाउसिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स प्राईवेट लिमिटेड –99.99 प्रतिशत दिनेश कुमार जैन–0.01 प्रतिशत	2070312500
17	79/एस0सी0-01/डी-4 (उप–विभाजित)	मैसर्स गोल्फग्रीन मैनशन्स प्रा0 लि0	25000	किन्डले डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत दीपक खुराना (नामिति)–0.01 प्रतिशत	विनोद बहल–25 प्रतिशत प्रमोद बहल–25 प्रतिशत उमा शंकर–25 प्रतिशत विकास गुप्ता–25 प्रतिशत	2070312500
18	79/एस0सी0-01/ई-1 (उप–विभाजित)	मैसर्स जानाडू रियलकॉन प्रा0 लि0 (इसका नाम मैसर्स गौड़सन्स स्पोर्टसवुड प्रा0 लि0 हो गया है)	40000	थ्री सी यूनीवर्सल डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत सुरप्रीत सिंह सूरी–0.01 प्रतिशत	मनोज गौड़–4.65 प्रतिशत मंजू गौड़–4.66 प्रतिशत गौड़ सन्स इंडिया प्राईवेट लिमिटेड–41.92 प्रतिशत श्याम बिल्डकॉन प्राईवेट लिमिटेड–41.92 प्रतिशत प्रदीप कुमार अग्रवाल–6.85 प्रतिशत	3312500000
19	79/एस0सी0-01/ई-2 (उप–विभाजित)	मैसर्स गोल्फग्रीन इन्फ्रा प्रा0 लि0	20000	जानाडू रियलकॉन प्राईवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत दीपक खुराना (नामिति)–0.01 प्रतिशत	महागुन इंडिया प्राईवेट लिमिटेड–9.99 प्रतिशत गौड़सन्स स्पोर्टसवुड प्राईवेट लिमिटेड–90 प्रतिशत आईसीआईसीआई प्रूडेंशियल वेन्चर कैपिटल फण्ड–0.01 प्रतिशत	1656250000
20	79/एस0सी0-01/ई-3 (उप–विभाजित)	मैसर्स गोल्फग्रीन सुपरस्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0	20000	जानाडू रियलकॉन प्राईवेट लिमिटेड–99.99 प्रतिशत दीपक खुराना (नामिति)–0.01 प्रतिशत	सुबोध गोयल–9 प्रतिशत अल्का गोयल–9 प्रतिशत सिविटेक हाउसिंग इंडिया प्राईवेट लिमिटेड–75 प्रतिशत सुबोध गोयल (हिन्दू अविभाजित परिवार)–7 प्रतिशत	1656250000
योग						**40414363281**

परिशिष्ट–5.2.5
(प्रस्तर 5.2.17.5 में संदर्भित)
स्पोर्टस सिटी भूखण्डों में त्रुटिपूर्ण मूल्य निर्धारण के प्रभाव को दर्शाने वाला विवरण

क्रं0 सं0	योजना	आवंटी	रीक्रिएशनल /वाणिज्यिक /ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रभावी दर (₹ में)	अधिसूचित भवन विनियमन के अनुसार रीक्रिएशनल/ वाणिज्यिक/ ग्रुप हाउसिंग हेतु अनुमन्य एफएआर	विवरणिका में अनुमन्य एफएआर	अतिरिक्त अनुमन्य एफएआर	कुल आवंटित क्षेत्रफल (रीक्रिएशनल/ वाणिज्यिक/ ग्रुप हाउसिंग में विभाजित) (वर्ग मी. में)	अतिरिक्त एफएआर हेतु आनुपातिक क्षेत्रफल (वर्ग मी. में)	अतिरिक्त एफएआर हेतु क्षेत्रफल (वर्ग मी. में)	अतिरिक्त एफएआर हेतु प्रभार (₹ में)	अधिसूचित भवन विनियमन के अनुसार रीक्रिएशनल / वाणिज्यिक / ग्रुप हाउसिंग हेतु अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	विवरणिका में अनुमन्य भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अनुमन्य अतिरिक्त भू आच्छादन (प्रतिशत में)	अतिरिक्त भू आच्छादन हेतु आनुपातिक क्षेत्रफल (वर्ग मी0 में)	अतिरिक्त भू आच्छादन का मूल्य (₹ में)	भूखण्ड की लेखापरीक्षा द्वारा आगणित आरक्षित दर (₹ में)	भूखण्ड की आवंटन दर (₹ में)	आवंटन दर एवं आगणित आरक्षित दर का अन्तर (₹ में)	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7** कॉलम 6 – कॉलम 5	**8**	**9** कॉलम 8 * कॉलम 7	**10** कॉलम 9/ कॉलम 5	**11** कॉलम 10 * कॉलम 4* 0.4	**12**	**13**	**14** कॉलम 13 – कॉलम 12	**15** कॉलम 8 * कॉलम 14	**16** कॉलम 15 * 0.3 * कॉलम 4	**17** कॉलम 4 + (कॉलम 11 + कॉलम 16) /कॉलम 8	**18**	**19** कॉलम 17 – कॉलम 18	**20** कॉलम 19 * कॉलम 8
1	स्पोर्टस सिटी 2010-11	लॉजिक्स सॉफ्ट–टेल प्राईवेट लिमिटेड	17556	0.4	0.4	0	635591.47	0	0	0	20	20	0	0	0	17556	12050	5506	3499566634
			61000	3	3	0	18159.76	0	0	0	30	30	0	0	0	61000	12050	48950	888920252
			24930	2.75	4.14	1.39	254236.48	353388.71	128504.99	1281451760	40	55	15	38135.47	285215180	31092	12050	19042	4841171052
2	स्पोर्टस सिटी 2010-11	जानाडू एस्टेट्स प्राईवेट लिमिटेड	17556	0.4	0.4	0	492101.26	0	0	0	20	20	0	0	0	17556	12075	5481	2697207006
			61000	3	3	0	14060.00	0	0	0	30	30	0	0	0	61000	12075	48925	687887457
			24930	2.75	4.14	1.39	196840.5	273608.30	99493.93	992153470	40	55	15	29526.08	220825552	31092	12075	19017	3743315789
3	स्पोर्टस सिटी 2014-15	लोटस ग्रीन्स कंस्ट्रक्शंस प्राईवेट लि0	37928	0.4	0.4	0	930822.13	0	0	0	20	20	0	0	0	37928	19400	18528	17246272425
			121000	4	4	0	6648.73	0	0	0	40	40	0	0	0	121000	19400	101600	675510968
			75856	2.75	5.76	3.01	392275.04	1180747.87	429362.86	13027899643	40	53.56	13.56	53192.50	1210491084	112153	19400	92753	36384686785
4	स्पोर्टस सिटी 2015-16	एटीएस होम्स प्राईवेट लि0	37926	0.4	0.4	0	282420.21	0	0	0	20	20	0	0	0	37926	26650	11276	3184570288
			159000	4	4	0	16138.30	0	0	0	40	40	0	0	0	159000	26650	132350	2135904005
			94815	3.5	6	2.5	104898.93	262247.33	74927.81	2841712122	40	55.38	15.38	16133.46	458908203	126280	26650	99630	10451080396
योग																			**86436093057**

परिशिष्ट–5.3.1
(प्रस्तर 5.3.7.1 में संदर्भित)
संस्थागत श्रेणी के अंतर्गत कार्यालय भूखंडों के आवंटन के कारण प्राधिकरण को हानि की गणना

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
1	127	127 के साथ एकीकृत 011	स्क्वायर इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.	5,003	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	39803868.00	75000	67044.00	335421132
2	136	ए-116	ओजस गारमेंट्स (पी) लि.	1,002	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7971912.00	75000	67044.00	67178088
3	153	ए-043	सैम (इंडिया) प्रमोटर्स प्रा.लि.	1,000	19-नवम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.00	8751000.00	83000	74249.00	74249000
4	136	ए-117	प्रेम कुमार से ज़िगॉन इंडस्ट्रीज प्राइवेट लि. को	1,002	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7971912.00	75000	67044.00	67178088
5	136	ए-90ए	धननिर्माण ज्वैलर्स प्रा. लि.	1,589	04-जुलाई-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9848.10	15653161.03	93000	83151.90	132166619
6	136	ए-118	रॉयल कैपसंस रियलटर्स (पी) लिमिटेड /	1,002	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7971912.00	75000	67044.00	67178088
7	136	ए-119	मनीशा प्रोजेक्ट्स (पी) लिमिटेड	1,002	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7971912.00	75000	67044.00	67178088
8	136	ए-95ए	एसएम पैकेजिंग प्रा. लि.	1,012	04-जुलाई-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9848.10	9966277.20	93000	83151.90	84149722.8
9	153	ए-066	एम.एस.एस. इंटरप्राइजेज	1,000	04-जुलाई-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9818.40	9818400.00	93000	83181.60	83181600
10	136	ए-120	एस / के / जी / प्रोजेक्ट्स	1,002	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7971912.00	75000	67044.00	67178088
11	136	ए-121	डीएसएम डेवलपर्स प्रा. लि.	1,002	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7971912.00	75000	67044.00	67178088

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
12	153	सी-042	प्रोलिफिक एडवाइजर्स प्रा. लि.	1,000	04-जुलाई-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9848.10	9848100.00	93000	83151.90	83151900
13	154	1/001	मेरिटन एस्टेट्स प्रा.लि.	5,000	04-जुलाई-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9848.10	49240500.00	93000	83151.90	415759500
14	62	सी-56/008	फ़ीनिक्स बुक प्रा. लि.	2,550	31-दिसम्बर-2010	ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8580.00	21879000.00	94000	85420.00	217821000
15	136	ए-122	प्रिन्स सॉफ्ट सोलुसंस प्रा. लि.	1,002	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7971912.00	75000	67044.00	67178088
16	136	ए-123	कॉन्फिडेंट इन्फोटेक (पी) लि.	1,002	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7971912.00	75000	67044.00	67178088
17	154	1/002	ग्रेनाइट डेवलपर्स प्रा. लि.	5,000	04-जुलाई-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9848.10	49240500.00	93000	83151.90	415759500
18	127	16	पेबल्स इन्फोरा डेवलपमेंट प्रा. लि.	5,335	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	46690311.10	83000	74248.40	396119668.9
19	127	10	किन्जो इन्फोसोफ्ट प्रा. लि.	4,500	16-दिसम्बर-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	10041.20	45185400.00	93000	82958.80	373314600
20	136	ए-128	राकेश कुमार तनेजा	1,029	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
21	127	127 के साथ एकीकृत 012	स्क्वायर इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा.लि.	5,000	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.00	44615000.00	83000	74077.00	370385000
22	127	10ए	किन्जो आई.टी. सोलुसंस प्रा. लि.	7,400	16-दिसम्बर-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9848.10	72875940.00	93000	83151.90	615324060
23	136	ए-028	उज्जवल पेपर प्रा. लि.	1,014	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	8874122.40	83000	74248.40	75287877.6
24	136	ए-129	वी.के.इंडस्ट्रीज	1,029	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
25	136	ए-031	न्यू वेव टेक्नो बिल्ड प्रा. लि.	1,092	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	9744134.40	83000	74076.80	80891865.6
26	136	ए-130	नॉर्थ देहली प्रोजे. पी. लि.	1,029	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
27	136	ए-022 एवं 23	आर.पी.जी. निर्माण प्रा. लि.	2,028	16-दिसम्बर-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	10041.20	20363553.60	93000	82958.80	168240446.4
28	136	ए-057	भूमिका इन्फ्रा बिल्डकॉन प्रा. लि.	2,042	16-दिसम्बर-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	10041.20	20504130.40	93000	82958.80	169401869.6
29	136	ए-131	जे.आर.डी. इंजीनियरिंग सी.आई.सी. के अनुमोदन दिनांक 08.11.2011 के अनुसार मैसर्स प्लैनेट ईगेट सर्विसेज प्रा. लि.	1,029	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
30	136	ए-095बी	सुध इन्वेस्टमेंट्स प्रा. लि.	3,118	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	27822537.60	83000	74076.80	230971462.4
31	136	ए-145	फूटप्रिंट्स रियलिटी वेंचर्स प्रा. लि.	1,242	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	10869487.20	83000	74248.40	92216512.8
32	136	ए-132	जी वाई इन्फोटेक प्रा. लि.	1,029	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
33	136	ए-085	पूरास्योर फूड्स बेवरेज प्रोडक्ट्स प्रा. लि.	1,080	16-दिसम्बर-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9848.10	10635948.00	93000	83151.90	89804052
34	153	ए-023	ए एम आर इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड	1,830	16-दिसम्बर-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	10041.20	18375396.00	93000	82958.80	151814604
35	136	ए-133	न्यू देहली ई सर्विसेज प्रा. लि.	1,029	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
36	153	ए-044	स्ट्रैप ऑन प्लास्टिक्स प्रा. लि.	1,000	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	7923.20	7923200.00	83000	75076.80	75076800
37	153	ए-054	बजरन ट्रेडर्स	1,000	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	8923200.00	83000	74076.80	74076800
38	153	ए-053	किंग पेस इनफार्मेशन प्रा. लि.	1,896	16-दिसम्बर-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	10041.20	19038115.20	93000	82958.80	157289884.8
39	136	ए-134	मल्टीटेक्स फिल्ट्रेशन इंजी. लि.	1,029	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12- कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
40	153	सी-016	फेरवोर मार्केटिंग प्रा. लि.	4,000	16-दिसम्बर-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9848.10	39392400.00	93000	83151.90	332607600
41	153	ए-055	हनुमान ट्रेडर्स	1,000	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.00	8751000.00	83000	74249.00	74249000
42	136	ए-141	एस.एस.बी इन्फ्रास्ट्रक्चर पी लि	1,029	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
43	136	ए-142	एम.एस.एक्स. बिल्डर्स पी. लि. सी.आई.सी के अनुमोदन दिनांक 29.08.2011 के अनुसार एमएसआर बिल्डर्स प्रा. लि.	1,029	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8347248.00	75000	66888.00	68827752
44	153	ए-065	पार्थ सोलुसंस प्रा.लि.	1,000	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	8923200.00	83000	74076.80	74076800
45	153	ए-086	ए.एन.ए. एसोसिएट्स प्रा.लि.	1,100	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	9815520.00	83000	74076.80	81484480
46	136	ए-143	पी.सी.प्रोमोटर्स (पी) लि. सी.आई.सी. के अनुमोदन दिनांक 08.09.2010 के अनुसार विराट प्रोमोटर्स प्रा. लि.	5,293	02-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	42936816.00	75000	66888.00	354038184
47	136	ए-144	रेडिकल प्राजेक्ट्स प्रा. लि.	3,152	11-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	25077312.00	75000	67044.00	211322688
48	153	बी -042	वर्धमान प्रापर्टीज लि.	1,920	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8323.20	15980544.00	83000	74676.80	143379456
49	16ए	28	आर्नव टेक्नोसॉफ्ट (पी) लि.	3,800	12-जून-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	22464.00	85363200.00	85000	62536.00	237636800
50	153	सी-002	नरेश अरोरा	1,800	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8323.20	14981760.00	83000	74676.80	134418240

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
51	153	सी-012	ईलाईट वेबटेक प्रा.लि.	4,660	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	41582112.00	83000	74076.80	345197888
52	132	बी-37	मैंगो इन्फ्राटेक सोलुसंस प्रा.लि.	5,000	16-दिसम्बर-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9655.00	48275000.00	93000	83345.00	416725000
53	153	सी-017	राधा राज आई.टी. सिटी एंड पार्क्स प्रा. लि.	4,000	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	35006400.00	83000	74248.40	296993600
54	153	सी-018	केआरबीएल इंफ्रास्ट्रक्चर लि.	5,475	31-दिसम्बर-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	48854520.00	83000	74076.80	405570480
55	132	बी-37/ए	एलएम मशीनोंटेक प्रा. लि.	5,000	16-दिसम्बर-2011	ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9655.00	48275000.00	93000	83345.00	416725000
56	132	बी-37/बी	सुपर प्रोप–मार्ट प्रा.लि.	5,000	16-दिसम्बर-2011	ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9655.00	48275000.00	93000	83345.00	416725000
57	136	ए-001ए	वी.ए.डी. कम्प्युसोफ्ट प्रा.लि.	1,007	31-दिसम्बर-2010	ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	8812861.20	83000	74248.40	74768138.8
58	132	बी-37/सी	ब्लू ओसियन प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.	5,000	16-दिसम्बर-2011	ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9655.00	48275000.00	93000	83345.00	416725000
59	132	बी -38	अभिमन्यू इन्फ्राडेवलपर्स प्रा.लि.	5,000	16-दिसम्बर-2011	ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9655.00	48275000.00	93000	83345.00	416725000
60	127	008	पुष्कर पावरकॉन (पी) लि.	11,978	06-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	95296968.00	75000	67044.00	803053032
61	132	बी-38/ए	समय हैण्डफैब प्रा.लि.	5,000	16-दिसम्बर-2011	ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9655.00	48275000.00	93000	83345.00	416725000
62	136	ए-059	जीजीजी रियलिटी (पी) लि.	2,040	06-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	16230240.00	75000	67044.00	136769760
63	132	बी-38/ बी	लिब्रा टेक्सटाइल्स प्रा. लि.	5,000	16-दिसम्बर-2011	ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9655.00	48275000.00	93000	83345.00	416725000
64	136	ए-091	सल्शी कम्युनिकेशंस प्रा.लि.	3,031	06-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	24114636.00	75000	67044.00	203210364
65	132	बी -38/ सी	विजय हैंडलूम प्रा.लि.	5,000	16-दिसम्बर-2011	ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	9655.00	48275000.00	93000	83345.00	416725000

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
66	16ए	एफसी -24 सी	कार्नोसाइट मैनेजमेंट (पी) लि.	5,700	06-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	21600.00	123120000.00	85000	63400.00	361380000
67	127	18	वोटिव प्रोबिल्ड पी.लि.	10,390	25-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	84283680.00	75000	66888.00	694966320
68	127	19	उन्नति इन्फ्राटेक प्रा. लि.	1,000	25-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
69	127	20	कुसुम इन्फोटेक प्रा.लि.	1,000	25-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
70	127	21	लियो viii रेजिंग संस फिल्म्स (पी) लि. 03.07.2013 को मैसर्स एस.एम.एसोसिएट को हस्तान्तरित	1,990	25-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	15832440.00	75000	67044.00	133417560
71	127	012ए	कान्हा सोफ्टेक (पी) लि.	4,295	25-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	34171020.00	75000	67044.00	287953980
72	136	ए-029	एमके इन्फो कॉम	1,014	25-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8067384.00	75000	67044.00	67982616
73	136	ए-042	एम.आर. आक्जिलियरी सर्विसेज प्रा.लि.	1,014	25-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8067384.00	75000	67044.00	67982616
74	136	ए-044	मेहता रियलटेक प्रा.लि.	1,014	25-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8067384.00	75000	67044.00	67982616
75	136	ए-092	आरपीएस इलेक्ट्रिकल्स (पी) लि.	2,484	25-नवम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	20150208.00	75000	66888.00	166149792
76	136	ए-104	सान ग्लोबल	1,000	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8112000.00	75000	66888.00	66888000
77	136	ए-115	संगोक क्रियेशंस प्रा. लि.	1,014	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8225568.00	75000	66888.00	67824432
78	136	ए-125	यूनाइटेड एस्टेट क्रिएटर्स (पी) लि.	1,002	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8128224.00	75000	66888.00	67021776

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
79	136	ए-135	बीडीकेएस गारमेंट्स प्रा.लि.	1,029	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
80	127	009	डीकेबी इंफ्रास्ट्रक्चर (पी) लि. दिनांक 22.09.2010 को मैसर्स होटल लाइब्रेरी क्लब (पी) लि. को हस्तान्तरित	10,590	11-दिसम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8268.00	87558120.00	75000	66732.00	706691880
81	127	015ए	कास्मिक सॉफ्ट सोलुसंस पी.लि.	5,002	11-दिसम्बर-2008	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	39795912.00	75000	67044.00	335354088
82	136	ए-136	जुवेंटस रियल्टर्स प्रा. लि. दिनांक 31.03.2015 को मैसर्स वेगा टेकनेट प्रा. लि. को हस्तान्तरित	1,029	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
83	16ए	एफसी-24 बी	के.एस. डेवलपर्स (पी) लि.	3,050	13-जनवरी-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	21600.00	65886048.00	85000	63400.00	193387752
84	136	ए-137	सन इन्फोप्लानेट लि. 31.03.2015 को वेगा टेकनेट प्रा.लि. को हस्तान्तरित	1,029	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
85	136	ए-138	सिल्वरस्टोन रीजेंसी प्रा. लि.	1,029	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
86	136	ए-139	चंद्रलेखा कोन्स प्रा.लि.	1,029	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
87	136	ए-140	सर्निमल एग्रो इंड. पी लि.	1,029	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
88	136	ए-152	पेटल कंसल्टेंट्स प्रा. लि.	1,000	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
89	136	ए-156	कालकाजी वाणिज्य पी लि.	1,001	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.00	8931923.00	75000	66077.00	66143077

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
90	136	ए-007	मैसर्स एम.डी. कार्पसर्व (पी) लि.	1,950	20-मार्च-2011	ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	17065620.00	83000	74248.40	144784380
91	136	ए-157	एसएनएस मेडकेम प्रा. लि.	1,001	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8120112.00	75000	66888.00	66954888
92	62	बी -028	एमिनिटी गारमेंट्स प्रा. लि.	2,011	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.19	17946052.03	94000	85076.81	171103928
93	136	ए-166	नाइनक्यूब टेक्नोलॉजी प्रा.लि.	1,000	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8112000.00	75000	66888.00	66888000
94	136	ए-174	रेड ब्रिक्स प्रोम पी. लि.	1,001	31-जुलाई-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8120112.00	75000	66888.00	66954888
95	136	ए-01 बी	थिंड इन्फोटेक प्रा.लि.	1,104	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	9853443.60	83000	74076.80	81799306.4
96	136	ए-038	हिमराज बिल्डकोन प्रा. लि.	1,014	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	8874122.40	83000	74248.40	75287877.6
97	136	ए-041	आर.जे.एडवाइजरी प्रा. लि.	1,014	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	8874122.40	83000	74248.40	75287877.6
98	136	ए-062ए	फार्च्यून प्रापबिल्ड प्रा. लि.	1,136	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	9942867.79	83000	74248.40	84355092.21
99	136	ए-126	आर.के. जिन्दल एंड कम्पनी सीआईसी के अनुमोदन दिनांक 12.12.2011 से मैसर्स आरके जे इन्फ्रा प्रा. लि.	1,029	04-अगस्त-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8347248.00	75000	66888.00	68827752
100	136	ए-070	अजेंता एक्जिम प्रा.लि.	1,124	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	10025215.20	83000	74076.80	83225284.8
101	136	ए-100	ऑपटीमम इन्फ्राडेवलपर्स प्रा.लि.	1,012	21-अक्टूबर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	8856619.20	75000	66248.40	67043380.8
102	136	ए-103	आर आर मैनेजमेंट कंसल्टेंट्स (पी)	1,012	21-अक्टूबर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8209344.00	75000	66888.00	67690656

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
103	136	ए-071	टीएनएस होटल्स एंड रिसॉर्ट्स प्रा.लि.	1,124	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	9832422.60	83000	74248.40	83418077.4
104	136	ए-108	एएम कम्प्युटेक (पी) लि.	1,000	21-अक्टूबर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
105	136	ए-074ए	आरजेएम मार्केटिंग प्रा. लि.	1,199	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8571.60	10277348.40	83000	74428.40	89239651.6
106	136	ए-114ए	अबू इन्फ्राकॉन प्रा.लि.	1,065	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	9322466.87	83000	74248.40	79091623.13
107	136	ए-127	एपेक्स फिन्कोर्प एडवाइजर्स (पी) लि.	1,029	21-अक्टूबर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8186724.00	75000	67044.00	68988276
108	136	ए-115ए	मिसावा सॉफ्टेक प्रा.लि.	1,001	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	8760001.54	83000	74248.40	74319678.46
109	136	ए-153	प्राइड एसोसिएट्स (पी) लि.	1,001	21-अक्टूबर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044
110	136	ए-154	चौबे ट्रेडिंग कम्पनी प्रा. लि.	1,001	21-अक्टूबर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044
111	153	ए-001	वर्ल्डवाइड एग्रो इंडिया प्रा.लि.	4,000	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	3569280.00	83000	74076.80	296307200
112	153	ए-042	जेएम हाउसिंग प्रा. लि. दिनांक 21.09.2011 को सीआईसी के अनुमोदन के बाद जेएम हाउसिंग लि.	1,000	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.00	8751000.00	99000	90249.00	90249000
113	136	ए-161	यू.पी. एक्सप्रोर्ट कारपोरेशन लि.	1,397	21-अक्टूबर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	11114532.00	75000	67044.00	93660468
114	153	ए-08,09,010	अमिटेक डेवलपर्स प्रा. लि.	13,668	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	121962297.60	61000	52076.80	711785702.4
115	136	ए-175 एवं 176	विश्वास कम्प्युटेक	2,002	21-अक्टूबर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	16240224.00	75000	66888.00	133909776

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12- कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
116	153	ए-103	बीएमडी प्रा.लि.	2,370	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	21147984.00	83000	74076.80	175562016
117	153	सी -013 आवंटन निरस्त 13.08.2015 को	विगोरस एजेंसी प्रा.लि.	4,000	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	35692800.00	83000	74076.80	296307200
118	153	सी -014	श्री राम एड–टेक प्रा. लि.	4,000	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	35006400.00	83000	74248.40	296993600
119	153	सी -026	वी.कुमार कंस्ट्रक्शन प्रा. लि.	1,080	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	9637056.00	83000	74076.80	80002944
120	153	सी -035	उन्नति फार्च्यून स्पेस डेवलपमेंट प्रा.लि.	1,000	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	8923200.00	83000	74076.80	74076800
121	16ए	019ए,	कॉनिसटन डेवलपर्स (पी) लि.	1,995	02-मार्च-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	22464.00	44815680.00	85000	62536.00	124759320
122	153	सी -043	वेक्सटेक कोंडोमिनिम प्रा.लि.	1,044	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	9315820.80	83000	74076.80	77336179.2
123	153	सी -044	लाज इन्फोटेक प्रा.लि.	2,033	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	18139080.96	83000	74076.80	150583319
124	153	सी -054	आरपीयू आई टी सर्विसेज प्रा.लि.	1,000	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	8923200.00	83000	74076.80	74076800
125	153	सी -055	गोलस बिल्डकॉन प्रा. लि.	1,000	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	8923200.00	83000	74076.80	74076800
126	136	ए-030	आर एण्ड जी विज़नरी एसोसिएट्स	1,000	30-नवम्बर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8112000.00	75000	66888.00	66888000
127	168	ए-001	सुमंगल एक्जिम प्रा.लि.	1,000	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	8923200.00	99000	90076.80	90076800
128	168	ए-007	टॉप ट्रैक इम्पेक्स प्रा. लि.	1,000	30-मार्च-2011	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	8923200.00	99000	90076.80	90076800
129	136	ए-107	वीकेजी स्ट्रक एंड अर्क कान्स. पी. लि.	1,000	30-नवम्बर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
130	136	ए-155	ई.पी.एस. इन्वेस्टमेंट (पी) लि.	1,001	30-नवम्बर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044
131	136	ए-158	त्याग बिल्डस्पेस	1,001	30-नवम्बर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044
132	136	ए-172	निक्की सिंटेक्स प्रा.लि.	1,001	30-नवम्बर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044
133	136	ए-173	रस्तोगी कोलोनाइजर्स प्रा.लि.	1,000	30-नवम्बर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
134	136	ए-95	सुप्रीम आई.टी. सॉल्युशंस पी. लि.	1,012	30-नवम्बर-2009	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8051472.00	75000	67044.00	67848528
135	136	ए-096	ब्रैकवेल ऑटोमोटिव कॉम. (आई) प्रा.लि.	1,012	18-जनवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8051472.00	75000	67044.00	67848528
136	136	ए-097	जी टी वी इंटरनेशनल लि.	1,000	18-जनवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	8751600.00	75000	66248.40	66248400
137	136	ए-099	बीओपी प्रोजेक्ट्स पी. लि. दिनांक 30.03. 2015 को मैसर्स कृष्णा इन्फ्रावर्क्स प्रा. लि. को हस्तान्तरित	1,012	18-जनवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8751.60	8856619.20	75000	66248.40	67043380.8
138	136	ए-102	उज्जवल गारमेंट्स प्रा.लि.	1,012	18-जनवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8051472.00	75000	67044.00	67848528
139	136	ए-105	ब्रांड रियलिटी सर्विसेस लि.	1,000	18-जनवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
140	136	ए-124	राघव टेक्नोबिल्ड प्रा. लि.	1,002	18-जनवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7971912.00	75000	67044.00	67178088
141	136	ए-164 एवं 165	लकी एक्सपोर्ट	2,000	18-जनवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	16224000.00	75000	66888.00	133776000
142	136	ए-178	जयपुरिया प्रोपकोन प्रा. लि.	1,001	18-जनवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
143	136	ए-018	चंद्रलेखा इंफ्रास्ट्रक्चर (पी) दिनांक 28.04.2014 को मैपल गारमेंट्स प्रा. लि. को हस्तान्तरित	1,014	18-जनवरी-2010	ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8067384.00	75000	67044.00	67982616
144	127	008ए	हेसिंडा इन्फोसोफ्टेक प्रा.लि.	5,625	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7800.00	43875000.00	75000	67200.00	378000000
145	136	ए-025	अनरो सौरसिंग एंड सर्विसेज	1,014	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8225568.00	75000	66888.00	67824432
146	136	ए-050	गंगोत्री इंटरप्राइजेज लि.	2,040	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	16230240.00	75000	67044.00	136769760
147	136	ए-056	साहनी आर्केड	2,141	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	17367792.00	75000	66888.00	143207208
148	136	ए-063	वर्चुअल स्केप तृतीय आईएनएस पी लि.	1,004	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8144448.00	75000	66888.00	67155552
149	136	ए-087	एमिटी एक्विजम (पी) लि.	1,080	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8592480.00	75000	67044.00	72407520
150	136	ए-093 एवं 94	फोर स्टार रियलिटी प्रा.लि.	3,256	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	25904736.00	75000	67044.00	218295264
151	136	ए-101	वेलकम इंफ्रास्ट्रक्चर पी. लिमिटेड	1,012	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8051472.00	75000	67044.00	67848528
152	136	ए-106	एकेजी कंसल्टेंट्स लिमिटेड	1,000	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
153	136	ए-110	कनिका एजू एंड रेस. पी. लि.	1,000	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
154	136	ए-111एवं 112	मयूर बिल्डकॉन प्रा.लि.	2,000	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	15912000.00	75000	67044.00	134088000
155	136	ए-113	बी. ई. कॉन्ट्रैक्ट्स पी. लि.	1,000	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
156	136	ए-159	एवरशाईन कम्पूसिस्टम्स प्रा.लि.	1,001	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
157	136	ए-162	शुभंकर इन्फ्राटेक पी. लि.	1,140	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	9247680.00	75000	66888.00	76252320
158	136	ए-163	डिजाईन एसोसिएट्स आई एन सी.	1,000	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
159	136	ए-168	वास्तुनिधि आर्किटेक्ट पी. लि.	1,000	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8112000.00	75000	66888.00	66888000
160	136	ए-169	एच एस इंजीनियरिंग प्रा.लि.	1,140	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	9247680.00	75000	66888.00	76252320
161	136	ए-179	रोमसंस इंटरनेशनल	1,001	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044
162	136	ए-60	न्यूबर्ग इंजीनियरिंग लि.	2,040	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	16230240.00	75000	67044.00	136769760
163	136	ए-65	आरिकारा इन्फ्राटेक पी. लि.	1,000	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
164	136	ए-66	शिवएंजेल इन्फ्रास्ट पी. लि.	1,000	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
165	136	ए-67	साहनी कंस्ट्रक्शन एंड कम्पनी	1,000	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
166	136	ए-80	ए.के. टॉवर प्रा.लि.	1,080	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8592480.00	75000	67044.00	72407520
167	136	ए-98	सिम्मोह मार्केटिंग सीआईसी अनुमोदन दिनांक 06.02.2015 के बाद सिम्मोह मार्केटिंग प्रा. लि.	1,012	11-फरवरी-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8051472.00	75000	67044.00	67848528
168	62	005-	राधा माधव इन्फ्रा प्रा. लि.	10,599	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	84325246.20	85000	77044.00	816585503.8

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
169	125	07ए	व्हाईट ग्लास इन्फोटेक प्रा. लि. सीआईसी अनुमोदन दिनांक 22.12.2011 के बाद श्री गुरविंदर सिंह ग्रेवाल	1,200	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	9734400.00	75000	66888.00	80265600
170	125	ए-002ए	हम तुम फैशन प्रा.लि.	7,062	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	56185272.00	75000	67044.00	473464728
171	125	ए-002 बी	राव मेक इंडिया प्रा. लि. 17.03.2011 को मैसर्स होटल लाइब्रेरी क्लब (पी) लि. को हस्तान्तरित	7,061	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	57278832.00	75000	66888.00	472296168
172	126	11	प्रताप इन्फोटेक नेटवर्क प्रा.लि.	3,351	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8111.99	27183197.37	75000	66888.01	224141052.6
173	127	018ए	सेंचुरी गारमेंट्स प्रा.लि.	5,460	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	43439760.00	75000	67044.00	366060240
174	136	ए-001	विन्सम कंसल्टेंसी प्रा. लि.	1,000	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8112000.00	75000	66888.00	66888000
175	136	ए-064	ओस्कार इंटरनेशनल लि.	1,000	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
176	136	ए-072	एसजी डेवलपर्स पी. लि.	1,124	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8942544.00	75000	67044.00	75357456
177	136	ए-075	पूर्णिमा अपारेल्स पी. लि.	1,060	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8598720.00	75000	66888.00	70901280
178	136	ए-089	ओमनी बिल्डटेक प्रा. लि.	2,290	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	18219240.00	75000	67044.00	153530760
179	136	ए-090	बी एल बी रियलिटी वेंचर्स लि.	2,028	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	16134768.00	75000	67044.00	135965232
180	136	ए-109	टू गेनर्स नेटवर्क प्रा. लि.	1,000	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
181	136	ए-114	रियलिटी कैनवास प्रा. लि.	1,001	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8120112.00	75000	66888.00	66954888
182	136	ए-146	राज नंदनी डब्ल्यू एक्सपोर्ट प्रा.लि.	1,000	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
183	136	ए-147	पी. जी. इलेक्ट्रोप्लास्ट प्रा. लि. सीआईसी अनुमोदन दिनांक 05.07.2011 से पी.जी. इलेक्ट्रोप्लास्ट लि.	1,010	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8035560.00	75000	67044.00	67714440
184	136	ए-015	एसएमसी पावर जनरेशन लि. दिनांक 16.12.2011 को मै. एस एम सी फूड्स लि. को हस्तान्तरित	1,000	30-मार्च-2011	ऑफिस	ओईएस-2010	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	8926323.12	83000	74076.80	74102726.88
185	136	ए-148	शिल्टन कंसलटेंट प्रा. लि.	1,009	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8185008.00	75000	66888.00	67489992
186	136	ए-088	स्वयंभू इन्फ्रा. (पी) लि.	1,520	30-मार्च-2011	ऑफिस	ओईएस-2010-11	साक्षात्कार के माध्यम से	8923.20	13563264.00	83000	74076.80	112596736
187	136	ए-149	फ्यूचरलाइफ आई.टी. सॉल्यूशंस पी. लि.	1,095	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8882640.00	75000	66888.00	73242360
188	136	ए-150	मून आर्किड हाउसिंग प्रा.लि.	1,000	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
189	136	ए-151	मीडो रियल एस्टेट प्रा. लि.	1,000	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7956000.00	75000	67044.00	67044000
190	136	ए-160	मेरिटन होटल एंड रिसोर्ट्स पी. लि.	1,001	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044
191	136	ए-167	नितिन बिल्ड वेल प्रा. लि.	1,000	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8112000.00	75000	66888.00	66888000
192	136	ए-170	टी.एन.एस.फूड्स प्रा. लि.	1,397	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	11114532.00	75000	67044.00	93660468

क्र0 सं0	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन तिथि	भू उपयोग	योजना	विधि	आवंटन दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)	नोएडा द्वारा प्राप्त भूमि प्रीमियम	आवंटन दर यदि व्यावसायिक श्रेणी के अन्तर्गत माना जाता	दरों में अंतर (₹ में)	आवंटन दरों में अंतर के कारण प्राधिकरण को हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5* कॉलम 10)	(12)	(13) (कॉलम 12-कॉलम 10)	(14) (कॉलम 5* कॉलम 13)
193	136	ए-171	टंडन एंड संस	1,001	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044
194	136	ए-177	सैन सॉफ्टवेयर सिस्टम्स लि.	1,001	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	7963956.00	75000	67044.00	67111044
195	136	ए-26	ग्लो रियल एस्टेस प्रा. लि.	1,014	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8067384.00	75000	67044.00	67982616
196	136	ए-73	मारवल इन्फोसोफ्ट प्रा. लि.	1,124	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	8942544.00	75000	67044.00	75357456
197	136	ए-76	के.सी.एस.के.बिल्ड वेल प्रा.लि.	1,218	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	9690408.00	75000	67044.00	81659592
198	136	ए-77	कपिला इन्फोर्मेशन टेक पी. लि.	1,218	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	9690408.00	75000	67044.00	81659592
199	136	ए-78	जेनेक्स फूड्स प्रा.लि.	1,219	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	9888528.00	75000	66888.00	81536472
200	136	ए-79	रोलमिल इंडस्ट्रीज प्रा. लि.	1,068	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	8112.00	8663616.00	75000	66888.00	71436384
201	136	ए-9	न्यू ट्रेक डेब्लों. पी. लि.	1,950	26-मार्च-2010	कॉर्पोरेट ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	15514200.00	75000	67044.00	130735800
202	136	ए-008	ऋचा कोटेक्स प्रा.लि.	1,950	26-मार्च-2010	ऑफिस	ओईएस-III/2008	साक्षात्कार के माध्यम से	7956.00	15514200.00	75000	67044.00	130735800
												योग	**30318711764**

परिशिष्ट–5.3.2(अ)
(प्रस्तर 5.3.7.2 में संदर्भित)
प्रचलित सेक्टर दर पर 25 प्रतिशत की छूट पर आईटी/आईटीईएस संस्थान/उद्योग के लिए आवंटित भूखण्ड का विवरण

क्रम सं.	आवंटी का नाम	योजना का नाम जिसके अन्तर्गत आवंटन किया गया था	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रस्तावित निवेश (₹ करोड़ में)	दर जिसपर आंवटित की गई	दर जिस पर आवंटन किया जाना था	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) (कॉलम 7- कॉलम 6)* कॉलम 4
1	अभिनव कॉल सेन्टर प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	8000	10.91	3750	5000	10000000
2	नैना कॉम्पोनेन्ट प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	4.25	3750	5000	5000000
3	नोएडा मैनेजमेंट सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	5.10	3750	5000	5000000
4	अलोक अरोरा	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	4.68	3750	5000	5000000
5	अनिल बेदी	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	6.02	3750	5000	5000000
6	लांसेट इन्फोकॉम प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	20000	27.90	3750	5000	25000000
7	सुपीरियर इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2500	3.33	3750	5000	3125000
8	फारेस्ट इंपेक्स प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2100	2.81	3750	5000	2625000
9	जैम इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	41000	37.21	3750	5000	51250000
10	हाई लाइफ फैब्रिकेटर्स प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	4.00	3750	5000	5000000
11	प्रपोज्ड प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2100	3.88	3750	5000	2625000
12	एकेएस सॉफ्टवेयर लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	8000	7.75	3750	5000	10000000
13	एडिअन टेक्नोलॉजीज प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	7.32	3750	5000	5000000
14	मिन्ड्सआई इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2100	3.50	3750	5000	2625000
15	एमकेसी सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2100	3.86	3750	5000	2625000
16	अरित सोलुशंस प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	8000	16.24	3750	5000	10000000
17	विवेक्स अब्सोलुट आई टी सोलुशंस	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	9.20	3750	5000	5000000
18	प्रोजर्व एच आर सोलुशंस प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	8000	7.13	3750	5000	10000000
19	गुरमीत सिंह	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	8000	6.30	3750	5000	10000000

क्रम सं.	आवंटी का नाम	योजना का नाम जिसके अन्तर्गत आवंटन किया गया था	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रस्तावित निवेश (₹ करोड़ में)	दर जिसपर आंवटित की गई	दर जिस पर आवंटन किया जाना था	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) (कॉलम 7- कॉलम 6)* कॉलम 4
20	अनिकर इंफ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	4.04	3750	5000	5000000
21	अशोका हैबिटेट प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	4.29	3750	5000	5000000
22	राम किशन दास	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	4.04	3750	5000	5000000
23	केजीए फाइनेंसियल कंसलटेंट प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	10000	15.50	3750	5000	12500000
24	ब्लू होरिजन आई टी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	8000	29.44	3750	5000	10000000
25	हेमंत आहूजा	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	8000	3.82	3750	5000	10000000
26	विपिन कुमार मल्हान	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2100	2.52	3750	5000	2625000
27	विनय जैन पाइप्स प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2100	2.90	3750	5000	2625000
28	अनुज गर्ग	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2100	2.73	3750	5000	2625000
29	इन्फॉर्म नेट मीडिया प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2100	4.00	3750	5000	2625000
30	एवीवी क्रिएशन प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	8000	18.00	3750	5000	10000000
31	सुभाष चन्दर खजूरिया	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	2100	4.79	3750	5000	2625000
32	स्टेलर इन्फार्मेटिक्स प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	7.00	3750	5000	5000000
33	दिवित इन्फोसॉल्यूशंस	नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01	4000	14.00	3750	5000	5000000
		नोएडा/आईपी/2006-07/ओईएस/01 योग	**204400**				**255500000**
34	मैसर्स सिस्कोन सॉफ्टवेयर एंड टेक्नोलॉजी	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	2100	2.60	4900	6500	3360000
35	सेटेलाइट काम्युसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	4000	32.61	4900	6500	6400000
36	सेवेन स्टार काम्युसोफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	3200	16.68	4900	6500	5120000
37	मेरिटन इन्फोसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	3200	3.80	4900	6500	5120000
38	बलराम इन्फोसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	3200	4.02	4900	6500	5120000
39	टीएनएस इन्फोसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	3200	3.77	4900	6500	5120000
40	लोटस कम्प्युटेक प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	3200	3.83	4900	6500	5120000

क्रम सं.	आवंटी का नाम	योजना का नाम जिसके अन्तर्गत आवंटन किया गया था	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रस्तावित निवेश (₹ करोड़ में)	दर जिसपर आंवटित की गई	दर जिस पर आवंटन किया जाना था	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) (कॉलम 7- कॉलम 6)* कॉलम 4
41	मिनिमैक्स कंप्यूटर एंड सॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	20000	46.18	4900	6500	32000000
42	सुभाष टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	3200	10.22	4900	6500	5120000
43	कृष्णा कम्प्युटेक इंटरनेशनल प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	5000	23.66	4900	6500	8000000
44	स्पेसवॉक आईटी सोलुशंस प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	8100	20.72	4900	6500	12960000
45	डेल्टा सॉफ्टप्रो प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	5000	7.71	4900	6500	8000000
46	प्रपोज्ड प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	2100	3.72	4900	6500	3360000
47	एक्सपर्ट टेक्नोसॉफ्ट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	2100	6.80	4900	6500	3360000
48	पन्श इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	2100	6.80	4900	6500	3360000
49	मनदीप इन्फोसोलुशंस प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	2100	6.80	4900	6500	3360000
50	मिस्टिक इन्फोसॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	2100	6.80	4900	6500	3360000
51	डीवाइन सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	3990	4.80	4900	6500	6384000
52	प्रपोज्ड प्राइवेट लिमिटेड	नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01	3990	4.57	4900	6500	6384000
		नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/01 योग	**87780**				**140448000**
53	जीसी इन्फ्राटेक पी लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	1800	8.45	4900	6500	2880000
54	मैसर्स मिडवे आई टी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	25.90	4900	6500	8000000
55	मैसर्स योनकर इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	26.29	4900	6500	8000000
56	एटीसी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	12.62	4900	6500	8000000
57	स्विफ्ट ई पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	16.30	4900	6500	8000000
58	श्लोका रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5914.54	29.39	4900	6500	9463264
59	जैम विजन टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	20000	48.41	4900	6500	32000000
60	पायनियर डिस्ट्रीब्युटर्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	1375	7.06	4900	6500	2200000
61	संजीवनी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	1375	8.80	4900	6500	2200000

क्रम सं.	आवंटी का नाम	योजना का नाम जिसके अन्तर्गत आवंटन किया गया था	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रस्तावित निवेश (₹ करोड़ में)	दर जिसपर आंवटित की गई	दर जिस पर आवंटन किया जाना था	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) (कॉलम 7- कॉलम 6)* कॉलम 4
62	यूनीट्रान सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	3713	12.83	4900	6500	5940800
63	विभोर इन्फोटेक नेटवर्क्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	3350.99	9.06	4900	6500	5361584
64	साईं बाबा इन्फोसॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	1800	7.00	4900	6500	2880000
65	रियलिस्टिक सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	17.50	4900	6500	8000000
66	सतकरतार सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	25.00	4900	6500	8000000
67	महादेव इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	18.31	4900	6500	8000000
68	वैशाली फाइनेंसियल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	16.01	4900	6500	8000000
69	पनासिया सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	10000	29.76	4900	6500	16000000
70	क्रिस्टन टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	3000	13.40	4900	6500	4800000
71	ओम साईं इन्फोसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	17.50	4900	6500	8000000
72	मेगा सॉफ्ट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	13.85	4900	6500	8000000
73	न्यू एरा सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	3500	18.70	4900	6500	5600000
74	एसबी सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5025	42.38	4900	6500	8040000
75	जास्क एक्सपोर्टस प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	7935	27.82	4900	6500	12696000
76	संद्रा प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	2500	30.90	4900	6500	4000000
77	प्रपोज्ड प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	3000	8.39	4900	6500	4800000
78	चाइल होटल प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	14.00	4900	6500	8000000
79	लुनर इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	35.36	4900	6500	8000000
80	प्रपोज्ड प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	4000	7.85	4900	6500	6400000
81	नेहल इनफोसिस प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	1508	3.90	4900	6500	2412800
82	सिरोही इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(I)	5000	18.00	4900	6500	8000000
		आईएनएसटी/ओईएस 2008(I) योग	**144796.53**				**231674448**

क्रम सं.	आवंटी का नाम	योजना का नाम जिसके अन्तर्गत आवंटन किया गया था	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रस्तावित निवेश (₹ करोड़ में)	दर जिसपर आंवटित की गई	दर जिस पर आवंटन किया जाना था	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) (कॉलम 7- कॉलम 6)* कॉलम 4
83	सत्या बसंत इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2100	8.91	5900	7800	3990000
84	गोदावरी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	2.91	5900	7800	1926600
85	विग्नेश्वारा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	5.00	5900	7800	1926600
86	नार्थ ईस्ट बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1110	5.30	5900	7800	2109000
87	कृष्णा मूर्ति इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2130	5.37	5900	7800	4047000
88	वृंदा इन्फोसोफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.23	5900	7800	1926600
89	साईं राम टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.35	5900	7800	1926600
90	स्वानी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	4.61	5900	7800	1926600
91	एमआरएम इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.15	5900	7800	1926600
92	इन्फो प्लस सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	4.50	5900	7800	1926600
93	उमंग मैनेजमेंट कंसलटेंट प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1950	5.50	5900	7800	3705000
94	तृप्ति कंप्यूटर सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1125.15	2.92	5900	7800	2137785
95	पारस देव इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	6.11	5900	7800	1926600
96	केशव इन्फोकॉम प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	5000	13.53	5900	7800	9500000
97	ओमेगा आईटेक सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	5000	13.05	5900	7800	9500000
98	एकेएम बिल्डकॉम प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	3000	13.50	5900	7800	5700000
99	व्हाइटलाइन टेक्नोलॉजीज प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	13.74	5900	7800	3876000
100	डीडीपी सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.29	5900	7800	1926600
101	ओमकारा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	5.75	5900	7800	3876000
102	अमन नेटकॉम प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	7.32	5900	7800	3876000
103	शेर्या इन्फोसोफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1105.25	3.38	5900	7800	2099975
104	चेरी इन्फोसोफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1040	5.45	5900	7800	1976000

क्रम सं.	आवंटी का नाम	योजना का नाम जिसके अन्तर्गत आवंटन किया गया था	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रस्तावित निवेश (₹ करोड़ में)	दर जिसपर आंवटित की गई	दर जिस पर आवंटन किया जाना था	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) (कॉलम 7- कॉलम 6)* कॉलम 4
105	इम्पीरियल सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	5.68	5900	7800	1926600
106	वॉकर बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.38	5900	7800	1926600
107	जीसी साइबर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2028	9.63	5900	7800	3853200
108	एसबीएस इन्फोवेब प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	5.77	5900	7800	3876000
109	मग्का इमेजिंग एंड टेक्नोलॉजी कंपनी प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1132	2.95	5900	7800	2150800
110	साइबर सिटी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.38	5900	7800	1926600
111	आर्वक केपीओ सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.90	5900	7800	1926600
112	एसआरएम सॉफ्टेक इंजीनियरिंग प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1950	5.11	5900	7800	3705000
113	डायमंड वैली टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1080	4.10	5900	7800	2052000
114	एज कम्प्युटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1950	8.69	5900	7800	3705000
115	कॉस्मिक टेक्नोसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	5.11	5900	7800	3876000
116	नेहल इन्फोकॉम प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.40	5900	7800	1926600
117	वीवीजी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	2.47	5900	7800	1926600
118	विजय दर्शन इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	2.76	5900	7800	1926600
119	शेर्या टेकनेट प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1020	3.38	5900	7800	1938000
120	एसोसिएटेड आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.38	5900	7800	1926600
121	वीवी इन्फोकॉम	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.40	5900	7800	1926600
122	पैराडाइज इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2028	8.69	5900	7800	3853200
123	ऑरेंज इन्फो पार्क प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2028	9.16	5900	7800	3853200
124	होरिजन इन्फोप्ले लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1365	25.00	5900	7800	2593500
125	क्वालिटी सोफ्टेक सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	5.00	5900	7800	1926600

क्रम सं.	आवंटी का नाम	योजना का नाम जिसके अन्तर्गत आवंटन किया गया था	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रस्तावित निवेश (₹ करोड़ में)	दर जिसपर आंवटित की गई	दर जिस पर आवंटन किया जाना था	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) (कॉलम 7- कॉलम 6)* कॉलम 4
126	क्रेडिबल टेक्नोलॉजीज प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1080	4.24	5900	7800	2052000
127	पीआर आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	3.62	5900	7800	1926600
128	आरयू सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	5.02	5900	7800	3876000
129	स्वयंभू आई टी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1120	4.02	5900	7800	2128000
130	एएसआर रिजोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1014	4.24	5900	7800	1926600
131	होरिजन सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	5.48	5900	7800	3876000
132	डिसेंट सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	3900	11.50	5900	7800	7410000
133	बीजीके एक्सपोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1080	7.00	5900	7800	2052000
134	एक्सेंट सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1260	2.65	5900	7800	2394000
135	मारस प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	3050	23.29	5900	7800	5795000
136	आईएलएएम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	5700	42.31	5900	7800	10830000
137	ईईई रियलिटी प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	23.40	5900	7800	3876000
138	आकाश गंगा रियलिटी प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	5000	23.40	5900	7800	9500000
139	रेडसी रियलिटी प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	2340	5900	7800	3876000
140	अतिशय सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2000	5.36	5900	7800	3800000
141	हाईराइज इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	2040	16.79	5900	7800	3876000
142	एप्लाइड इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	1000	2.64	5900	7800	1900000
143	डेल्टा आईटी प्रोजेक्ट्स	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	5000	13.61	5900	7800	9500000
144	सुप्रीम टेक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस 2008(II)	3000	13.50	5900	7800	5700000
		आईएनएसटी/ओईएस 2008(II) योग	**113025.40**				**214748260**
						योग	**842370708**

परिशिष्ट–5.3.2(ब)
(प्रस्तर 5.3.7.2 में संदर्भित)
प्रचलित सेक्टर दर पर 25 प्रतिशत की छूट पर आईटी/आईटीईएस संस्थान/उद्योग के लिए आवंटित भूखण्ड का विवरण

क्रम सं.	आवंटी का नाम	योजना का नाम जिसके अन्तर्गत आवंटन किया गया था	आवंटित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	प्रस्तावित निवेश (₹ करोड़ में)	दर जिसपर आंवटित की गई	दर जिस पर आवंटन किया जाना था	प्राधिकरण को हानि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) (कॉलम 7- कॉलम 6)* कॉलम 4
145	वीआरडी सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस /2015-16	2000	20.86	12120	16040	7840000
146	नार्थ शोर टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस /2015-16	2000	33.84	12120	16040	7840000
147	बेस्ट न्यूज कंपनी प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस /2015-16	1924.5	21.15	12120	16040	7544040
148	जीपीएल इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस /2015-16	2000	29.28	12120	16040	7840000
149	टेकशेपर्स आई टी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस /2015-16	4000	13.33	12120	16040	15680000
150	ग्लो सॉफ्टेक प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस /2015-16	4000	34.98	12120	16040	15680000
151	एसकेएस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	आईएनएसटी/ओईएस /2015-16	9860	42.20	12120	16040	38651200
152	एसएस टेक्नोपार्क	आईएनएसटी/ओईएस /2015-16	59087	488.05	12120	16040	231621040
		आईएनएसटी/ओईएस /2015-16 योग	**84871.5**				**332696280**
153	इनफोसिस लिमिटेड	ओईएस/10/2013-14	100000	1354.00	9270	12260	299000000
		ओईएस/10/2013-14 योग	**100000**				**299000000**
						योग	**631696280**
						योग (अ + ब)	**1474066988**

परिशिष्ट–5.3.3
(प्रस्तर 5.3.9.1 में संदर्भित)
आरोपित किये जाने वाले अंशधारिता प्रभार में परिवर्तन (सीआईएस) को दर्शाने वाला विवरण

क्रम सं.	भूखण्ड संख्या	आवंटी का नाम	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	लोकेशन शुल्क सहित आवंटन दर (₹ प्रति वर्ग मीटर में)	कुल भूमि प्रीमियम (₹ में)	क्या इकाई कार्यात्मक थी	अंशधारिता प्रतिशत में परिवर्तन	संस्थागत नीति 2009 के क्लॉज बी–3 के अनुसार सीआईएस की आनुपातिक दर (प्रतिशत में)	सीआईएस प्रभार वसूल किया जाना चाहिए था (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10) कॉलम 6* कॉलम 9/100
1	01सेक्टर143(बी)	आनंद इन्फोएज प्राइवेट लिमिटेड	100980	4998	504698040	नहीं	300 (100+100+100)	71.75	359597354
2	02 सेक्टर 143(ए)	डीएलएफ कमर्शियल डेवलपर्स लिमिटेड	100256	3825	383479200	नहीं	400 (100+100+100+100)	105	402653160
3	01 सेक्टर 154	सूर्या ज्योति सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड	20002.40	5096	101932230	नहीं	50	7.5	7644917
4	ए-92 सेक्टर 153	सक्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	9860	12362.40	121893264	नहीं	100	15	18283990
5	2/3 सेक्टर - 154	महादेव इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	5000	4998	24990000	नहीं	50	7.5	1874250
6	ए-61 सेक्टर -136	चेरी इन्फोसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड	2040	5900	12036000	नहीं	100	15	1805400
7	01 सेक्टर -142	एस. एस. टेक्नोपार्क प्राइवेट लिमिटेड	59087	12362.40	730457129	नहीं	33.34	5	36522856
8	ए-20 सेक्टर - 136	हाई राइज इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	2040	6136	12517440	नहीं	33.33	5	625872
9	15 सेक्टर -127	सिरोही इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	5000	4998	24990000	नहीं	100	15	3748500
10	सी-36 सेक्टर -62	पायनियर डिस्ट्रीब्यूटर्स प्राइवेट लिमिटेड	1375	4998	6872250	नहीं	100	15	1030838
11	ए-43 सेक्टर -136	वीवीजी इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	1014	6018	6102252	नहीं	100	15	915338
								योग	**834702475**

परिशिष्ट–5.3.4
(प्रस्तर 5.3.10.2 में संदर्भित)
क्रय योग्य एफएआर धनराशि की गणना दर्शाने वाला विवरण

क्रम सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन पत्र की तिथि	आवंटन दर (₹)	मानचित्र अनुमोदन की तिथि	दिया गया अनुमन्य एफएआर	मानचित्र के अनुमोदन के समय भूमि का मूल्य	क्रय करने योग्य फैक्टर का मूल्य	क्रय करने योग्य एफएआर का मूल्य
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) {(अन्तरीय एफएआर 0.5 * कॉलम 5)/अनुमन्य एफएआर 1.5}* कॉलम 11* कॉलम 10
1	127	011 (127 के साथ एकीकृत)	स्क्वायर इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	5,003	02-जून-2009	7956.00	30.09.2013	2	65047.5	0.3	32543264.25
2	136	ए-118	रॉयल कैप्संस रियलटर्स (पी.) लिमिटेड	1,002	02-जून-2009	7956.00	25.10.2011	2	9655	0.3	967431
3	136	ए-122	प्रिंस सॉफ्ट सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड	1,002	02-जून-2009	7956.00	30.05.2019	2	97185	0.3	9737937
4	136	ए-128	राकेश कुमार तनेजा	1,029	02-जून-2009	7956.00	10.02.2016	2	85110	0.3	8757819
5	136	ए-130	नार्थ डेलही प्रोज. पी. लिमिटेड	1,029	02-जून-2009	7956.00	03.04.2019	2	97185	0.3	10000336.5
6	136	ए-131	जेआरडी इंजीनियरिंग सीआईसी के अनुमोदन दिनांक 08.11.2011 के अनुसार मैसर्स प्लानेट इगेट सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड	1,029	02-जून-2009	7956.00	28.10.2014	2	71880	0.3	7396452

क्रम सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटन पत्र की तिथि	आवंटन दर (₹)	मानचित्र अनुमोदन की तिथि	दिया गया अनुमन्य एफएआर	मानचित्र के अनुमोदन के समय भूमि का मूल्य	क्रय करने योग्य फैक्टर का मूल्य	क्रय करने योग्य एफएआर का मूल्य
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12) {(अन्तरीय एफएआर 0.5 * कॉलम 5)/अनुमन्य एफएआर 1.5}* कॉलम 11* कॉलम 10
7	136	ए-143	पी. सी. प्रमोटर्स (पी) लिमिटेड सी आई सी के अनुमोदन दिनांक 08.09.2010 के अनुसार विराट प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	5,293	02-जून-2009	8112.00	13.01.2016	2	85110	0.3	45048723
8	136	ए-144	रेडिकल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	3,152	11-जून-2009	7956.00	24.06.2016	2	97185	0.3	30632712
9	127	008	पुष्कर पॉवरकॉन (पी) लिमिटेड	11,978	06-नवम्बर-2008	7956.00	25.08.2009	2	14400	0.3	17248320
10	16ए	एफसी-24सी	कर्नौस्टी मैनेजमेंट (पी) लिमिटेड	5,700	06-नवम्बर-2008	21600.00	12.04.2016	2	122100	0.3	69597000
11	127	18	वोटिव प्रोबिल्ड पी. लिमिटेड	10,390	25-नवम्बर-2008	8112.00	26.11.2009	2	14400	0.3	14961600
12	127	19	उन्नति इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	1,000	25-नवम्बर-2008	7956.00	14.01.2011	2	8580	0.3	858000
13	127	20	कुसुम इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड	1,000	25-नवम्बर-2008	7956.00	14.01.2011	2	8580	0.3	858000
14	127	012ए	कान्हा सोफ्टेक (पी) लिमिटेड	4,295	25-नवम्बर-2008	7956.00	12.04.2010	2	14400	0.3	6184800
15	127	015ए	कोस्मिक सॉफ्टसोल्यूशन पी. लिमिटेड	5,002	11-दिसम्बर-2008	7956.00	09.12.2010	2	8580	0.3	4291716
16	16ए	एफसी-24बी	के. एस. डेवलपर्स (पी) लिमिटेड	3,050	13-जनवरी-2009	21600.00	03.12.2015	2	122100	0.3	37243918.8
										योग	**296328029.6**

परिशिष्ट–5.3.5
(प्रस्तर 5.3.15.5 में संदर्भित)
अत्यंत कम दर पर निर्धारण करने के कारण अनुचित लाभ को दर्शाने वाला विवरण

(₹ प्रति वर्ग मी0 में)

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
1	131	एफएच-09	अभिराज बिल्डर्स एण्ड प्रमोटर्स (पी) लि0	10088	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3472	3100	372	15914	1909.68	12814	1537.68	129267632	15512115.84
2	131	एफएच-08	अजनारा फार्मस एण्ड सर्विसेज लि0	10059	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	15914	795.7	12814	640.7	128896026	6444801.3
3	133	एफएच-13	आल सीजन्स सॉल्यूशन्स (पी) लि0	10008	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	128242512	12824251.2
4	127	एफएच-04	अनुश्रीया इन्फोटेक (पी) लि0	10952	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	140338928	14033892.8
5	128	एफएच-03	अपरा मोटल्स (पी) लि0	10345	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	132560830	13256083
6	131	एफएच-10	अरिस्तो फाइनेन्शियल सर्विसेज लि0	10021	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	15914	795.7	12814	640.7	128409094	6420454.7
7	128	एफएच-01	कॉप्रिहेन्सिव आईटी डेवलपर्स (पी) लि0	10000	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3472	3100	372	15914	1909.68	12814	1537.68	128140000	15376800
8	127	एफएच-05	कॉन्सटेन्ट इफाईन इन्फोसॉफ्टेक (पी) लि0 निर्मल सिंह को दिनांक 30.03.2011 को स्थानान्तरित	10900	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	139672600	13967260

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
9	133	एफएच-03	डायना इन्फोसॉफ्ट (पी) लि0	10074.4	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	15914	795.7	12814	640.7	129093361.6	6454668.08
10	127	एफएच-08	एमिरेट्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (पी) लि0	10920	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	139928880	13992888
11	133	एफएच-14	ग्रोवेल सर्विसेज (पी) लि0	10012	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	128293768	12829376.8
12	128	एफएच-02	एमडी वैब डिजाइनर्स (पी) लि0	10000	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	128140000	12814000
13	133	एफएच-04	नारायण इन्टरनेशनल	10002.6	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	15914	795.7	12814	640.7	128173316.4	6408665.82
14	127	एफएच-07	नवनीत कुमार चौरसिया	10912	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	139826368	13982636.8
15	127	एफएच-03	निर्मल सिंह मै0 अनुश्रीया रियलटेक प्रा0 लि0 को दिनांक 30.03.2011 को स्थानान्तरित	10875	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	139352250	13935225
16	128	एफएच-04	प्रदीप चौधरी	10102	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	15914	795.7	12814	640.7	129447028	6472351.4
17	127	एफएच-01	ऋचा भारद्वाज	10960	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	140441440	14044144
18	127	एफएच-09	समीर गुप्ता	10871	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3472	3100	372	15914	1909.68	12814	1537.68	139300994	16716119.28
19	127	एफएच-06	शशीकान्त चौरसिया	10809	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	138506526	13850652.6
20	127	एफएच-02	सुरप्रीत सिंह सूरी	10952	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	15914	1591.4	12814	1281.4	140338928	14033892.8
21	131	एफएच-07	विनीत नैयर	10083	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	15914	795.7	12814	640.7	129203562	6460178.1

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
22	131	एफएच-06	वण्डर बिल्डटेक (पी) लि0	10019	26-फरवरी-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	15914	795.7	12814	640.7	128383466	6419173.3
			योग	**228965**										**2933957510**	
23	126	एफएच-004	अल्का दास	10000	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	16996	1699.6	13896	1389.6	138960000	13896000
24	131	एफएच-05	बाबा ग्लोबल लि0	10056	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139738176	6986908.8
25	133	एफएच-11	भूमि बिल्डस्पेस प्रा0 लि0 दिनांक 28.11.2011 को ग्रीनेरा फार्म विलास प्रा0 लि0 को स्थानान्तरित	10019	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139224024	6961201.2
26	133	एफएच-07 एवं 08	ब्रिलीएन्ट बिल्डर्स (पी) लि0	20070	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	278892720	13944636
27	131	एफएच-02	धर्मपाल सत्यपाल सन्स (पी) लि0	10017	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139196232	6959811.6
28	128	एफएच-35	एच पी एग्रो डेवलपर्स प्रा0 लि0 दिनांक 23.11.2011 को लैण्ड एण्ड लाईफ फार्मलेन्ड्स (पी) लि0 को स्थानान्तरित	10014	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139154544	6957727.2
29	133	एफएच-12	होलोस्टिक हॉस्पिटेलिटी (पी) लि0	10097	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3472	3100	372	16996	2039.52	13896	1667.52	140307912	16836949.44

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
30	128	एफएच-05	इन्फिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (पी) लि0	10119	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	16996	1699.6	13896	1389.6	140613624	14061362.4
31	133	एफएच-09	जगत गुरू रियल एस्टेट डेवलपर्स (पी) लि0	10009	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139085064	6954253.2
32	133	एफएच-10	खेमका डीजल्स एण्ड सर्विसेज (पी) ली0	10002	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	138987792	6949389.6
33	133	एफएच-06	मजेस्टिक रिअल्टर्स (पी) लि0	10024	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139293504	6964675.2
34	133	एफएच-02	मेहऋषि सेल्स (पी) लि0	10000	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	138960000	6984000
35	131	एफएच-11	एमयू एण्ड एसोसिएट्स	10017	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3472	3100	372	16996	2039.52	13896	667.52	139196232	16703547.84
36	133	एफएच-05	पेटल रिजॉर्ट्स (पी) लि0	10040	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139515840	6975792
37	131	एफएच-03	राजीव कुमार	10087	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	140168952	7008447.6
38	128	एफएच-34	श्री राधेगोविन्द आईस एंड कोल्ड स्टोरेज (पी) लि0	10014	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139154544	6957727.2
39	131	एफएच-04	स्प्रीचुअल इन्फ्रास्ट्रक्चर (पी) लि0	10072	27-जुलाई-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139960512	6998025.6
40	133	एफएच-01	ऑपटीमिस्ट कम्प्यूटर्स (पी) लि0	10011	3-अगस्त-09	ओईएस/V/2008-09	3472	3100	372	16996	2039.52	13896	1667.52	139112856	16693542.72

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
41	126	एफएच-001	रागिनी प्रोजेक्ट (पी) लि0	12898	3-अगस्त-09	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	16996	1699.6	13896	1389.6	179230608	17923060.8
42	128	एफएच-12ए एवं 20	एक्सपीरियंस बिल्डवेल (पी) लि0	20048.86	30-अक्टूबर-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	278598958.6	13929947.93
43	128	एफएच-25 एवं 26	गेरिसन बिल्डकॉन्स (पी) लि0	20029.74	30-अक्टूबर-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	278333267	13916663.35
44	128	एफएच-27,28 एवं 29	गेरिसन रियलटर्स (पी) लि0	30052.94	30-अक्टूबर-09	ओईएस/V/2008-09	3317	3100	217	16996	1189.72	13896	972.72	417615654.2	29233095.8
45	128	एफएच-23,24 एवं 33	हेण्डफुल इन्फ्रा डेवलपर्स (पी) लि0	30422.45	30-अक्टूबर-09	ओईएस/V/2008-09	3317	3100	217	16996	1189.72	13896	972.72	422750365.2	29592525.56
46	128	एफएच-11 एवं 22	मीडॉ इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0 दिनांक 28.09.2010 को विचित्रलता को स्थानान्तरित	20231.59	30-अक्टूबर-09	ओईएस/V/2008-09	3317	3100	217	16996	1189.72	13896	972.72	281138174.6	19679672.22
47	128	एफएच-14 एवं 19	सेफायर इन्फ्राप्रोजेक्ट (पी) लि0	20048.86	30-अक्टूबर-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	278598958.6	13929947.93
48	128	एफएच-15 एवं 18	शेषवता इन्फ्राटेक (पी) लि0	20048.86	30-अक्टूबर-09	ओईएस/V/2008-09	3317	3100	217	16996	1189.72	13896	972.72	278598958.6	19501927.1
49	128	एफएच-12 एवं 21	स्नेरिया रियलटर्स प्रा0 लि0 दिनांक 28.09.2010 को विचित्रलता को स्थानान्तरित	20649	30-अक्टूबर-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	286938504	14346925.2
50	128	एफएच-07	विजय कुमार	10000	30-अक्टूबर-09	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	138960000	6948000

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
51	133	एफएच-17	चैलेनजर्स वैब सॉल्यूशन्स प्रा0 लि0	10029	18-जनवरी-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139362984	6968149.2
52	133	एफएच-16	काउन्टी डेवलपर्स (पी) लि0	11544	18-जनवरी-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	160415424	8020771.2
53	133	एफएच-18	ग्रेट वैल्यू बिल्डटेक (पी) लि0	13168	18-जनवरी-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	182982528	9149126.4
54	133	एफएच-15	नेरिस डेवलपर्स (पी) लि0	10269	18-जनवरी-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	142698024	7134901.2
55	131	एफएच-01	आतिश डिजाइनर्स (पी) लि0	10019.31	18-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139228331.8	6961416.588
56	128	एफएच-09	ग्रीन लुक फार्म एण्ड कॉटेजेस (पी)	10204	18-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	141794784	7089739.2
57	126	एफएच-003	मै0 इण्डो गल्फ डायग्नॉस्टिक्स एण्ड रिसर्च सेन्टर (पी) लि0	10250	18-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	16996	1699.6	13896	1389.6	142434000	14243400
58	128	एफएच-36	टॉरस प्रमोटर्स (पी) लि0	10013.99	18-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139154405	6957720.252
59	128	एफएच-16	ग्लोरी इन्फ्राबिल्ड (पी) लि0 दिनांक 22.02.2012 को मै. बालाजी इन्वेस्टमेन्ट मेनेजमेन्ट प्रा0 लि0 को स्थानान्तरित	10054	26-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3317	3100	217	16996	1189.72	13896	972.72	139710384	9779726.88

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
59 अ	128	एफएच-17	ग्लोरी इन्फ्राबिल्ड (पी) लि0 दिनांक 21.02.2012 को मे0 फ्रीडम टेक्नोबिल्ड प्रा0 लि0 को स्थानान्तरित	10100	26-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3317	3100	217	16996	1189.72	13896	972.72	140349600	9824472
60	128	एफएच-06	ग्रेट वैल्यू एक्जिम (पी) लि0	10087.5	26-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	140175900	7008795
61	128	एफएच-08	हिल्सन एस्टेट्स (पी0) लि0	10064	26-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	139849344	6992467.2
62	126	एफएच-002	मै.नविका ज्वैल पैक (पी) लि0	11845	26-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3410	3100	310	16996	1699.6	13896	1389.6	164598120	16459812
63	128	एफएच-30, 31 एवं 32	श्री गुरिन्दर जीत सिंह	30070	26-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3255	3100	155	16996	849.8	13896	694.8	417852720	20892636
64	128	एफएच-10ए	शिव वैली स्टील्स एण्ड एलॉयस प्रा0 लि0 दिनांक 30.03.2011 को मै0 एवरलाईक रियल एस्टेट एंड डेवलपर्स प्रा0 लि0 को स्थानान्तरित	10010	26-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3317	3100	217	16996	1189.72	13896	972.72	139098960	9736927.2

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
64 अ	128	एफएच-10	शिव वैली स्टील्स एण्ड एलॉयस प्रा0 लि0 दिनांक 30.03.2011 को मै0 पीएचकेएस– रिक्रिऐशन प्रा0 लि0 को स्थानान्तरित	10010	26-मार्च-10	ओईएस/V/2008-09	3317	3100	217	16996	1189.72	13896	972.72	139098960	9736927.2
			योग	**582836**										**8099090446**	
65	165	एफएच-23	अजय रस्तोगी	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
66	167	एफएच-21	आनन्द प्रकाश	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140560000	9839200
67	167	एफएच-19	डी0एस0 इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स (पी) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
68	167	एफएच-20	गतिक इन्फ्राटेक (पी) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140560000	9839200
69	167	एफएच-13	गोल्डन ट्राएन्गल बीच रिजॉर्टर्स (पी) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
70	167	एफएच-3	ग्रीन एरा इन्नोवेटिव एनरजीस (पी) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	14056000
71	164	एफएच-8	हिमगिरी कार्स (पी) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
72	167	एफएच-14	जनकल्याण लैण्ड डैवलपमेन्ट कं0 (पी) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
73	165	एफएच-18	जयन्त भूषण	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
74	167	एफएच-12	करनी शैल्टर (पी) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
75	165	एफएच-21	एम0आर0 मार्केटिंग (पी) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140560000	9839200
76	165	एफएच-17	मन्जरी ए देवी	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
77	167	एफएच-11	मेक डेवलपर्स लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
78	165	एफएच-22	नवीन खण्डेलवाल	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
79	167	एफएच-8	पैक्ल इण्डिया लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	14056000
80	167	एफएच-15	प्रणय कोठारी	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
81	167	एफएच-16	प्रीतिसराफ	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
82	167	एफएच-17	एस0एस0 फ्यूल्स (प्रा0) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
83	165	एफएच-19	शान्ती भूषण	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
84	167	एफएच-18	सूर्या शॉपिंग आर्केड (प्रा0) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
85	167	एफएच-2	युवराज कंस्ट्रक्शन एण्ड लीज़िंग (इण्डिया) लि0	10000	5-जनवरी-11	ओईएस/V/2008-09	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	14056000
86	164	एफएच-7	अग्रवाल एसोसिएट्स (प्रमोटर्स) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	14056000
87	164	एफएच-5	एकेसी हाईड्रोपावर (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	14056000
88	164	एफएच-4 एवं 18	ए0के0जी0 इन्फोटेक (प्रा0) लि0	20000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	281120000	28112000
89	162	एफएच-06	अनमोल बेकर्स (प्रा0) लि0	10434	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	146660304	10266221.28

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
90	164	एफएच-38	अर्चित स्टील्स (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
91	164	एफएच-37	अश्विनी तलवार	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
92	165	एफएच-15	अविनाश दावर	10248.2	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	144048699.2	7202434.96
93	167	एफएच-1	बालाजी इन्वेस्टमेन्ट मेनेजमेंट (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3920	3500	420	17556	2106.72	14056	1686.72	140560000	16867200
94	164	एफएच-26	भारत भूषण इन्फ्राटेक (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
95	165	एफएच-10 एवं 11	देवयान्शी सॉफ्टवेयर (प्रा0) लि0	20007	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	281218392	28121839.2
96	165	एफएच-28	एबिज कॉम (प्रा0) लि0	10041	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1232	14056	983.92	141136296	9879540.72
97	164	एफएच-34	जैन्युन इन्टरप्राइजेज (प्रा0) लि0	10010	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140700560	7035028
98	162	एफएच-03	गिन्नी गर्ग	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	1405600
99	128	एफएच-38	ग्रेनाईट एस्टेट्स (प्रा0) लि0	10094	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	141881264	9931688.48
100	165	एफएच-13	ग्रेट वैल्यू बिल्डवेल (प्रा0) लि0	10357.6	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	145586425.6	10191049.79

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
101	164	एफएच-30	आईडियल फिटिंग्स (प्रा0) लि0	10840	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	152367040	10665692.8
102	164	एफएच-17	इन्सपायर इन्फ्रास्ट्रक्चर (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
103	167	एफएच-10	इन्टीग्रीटी इन्फ्रास्ट्रक्चर (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3920	3500	420	17556	2106.72	14056	1686.72	140560000	16867200
104	165	एफएच-26	कान्हा प्रॉपमार्ट (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140560000	9839200
105	165	एफएच-12	कुनाल इन्फ्राटेक (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140560000	9839200
106	164	एफएच-39	मगनोलिया मार्टेनिक्यू क्लोथिंग (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
107	164	एफएच-6	मार्स इन्फ्राबिल्ड (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	14056000
108	164	एफएच-31	महोदर फार्म हाउस (प्रा0) लि0	9593.9	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	134851858.4	6742592.92
109	164	एफएच-21	एन0 ब्रिजानन्द सिक्योरिटीज (प्रा0) लि0	9983	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140321048	9822473.36
110	164	एफएच-27	नारायनी बिल्डर्स (प्रा0) लि0	10010	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140700560	7035028

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
111	162	एफएच-02 (04.08.15 को सीबीआई द्वारा फाइल ज़ब्त की गयी)	न्यू एरा–ई–सॉल्यूशंसस (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	14056000
112	164	एफएच-9	प्लागपो इन्टरप्राइजेज (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	14056000
113	167	एफएच-7	पीपीएल फार्म्स (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140560000	14056000
114	165	एफएच-6 एवं 7	प्रशान्त बिल्डकॉन (प्रा0) लि0	20007	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	281218392	28121839.2
115	165	एफएच-27	पृथ्वी राज बत्रा	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140560000	9839200
116	165	एफएच-16	आर0जी0 एसेट्स एण्ड प्रोपर्टीज (प्रा0) लि0	10104.9	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	142034474.4	7101723.72
117	165	एफएच-25	रादा शैल्टर्स (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140560000	9839200
118	164	एफएच-22	राहुल गौड़	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
119	162	एफएच-10	राम किशोर जालान	10502	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	147616112	10333127.84
120	164	एफएच-02 एवं 20	रवीन्द्र अल्मीरा (प्रा0) लि0	20000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	281120000	28112000

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
121	164	एफएच-23	रियल्टी कैन्वस (प्रा0) लि0	10010	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140700560	7035028
122	164	एफएच-3 एवं 19	एस0बी0 कूलर (प्रा0) लि0	20000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	281120000	28112000
123	162	एफएच-05	सर्वोदया डेवलपर्स (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3920	3500	420	17556	2106.72	14056	1686.72	140560000	16867200
124	164	एफएच-15	सत्कार हॉस्पिटेलिटी सर्विसेज (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
125	165	एफएच-2 एवं 3	एसडीएस इन्फ्राटेक (प्रा0) लि0	20000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	281120000	28112000
126	165	एफएच-1 एवं 20	सेवन स्टार बिल्डटेक (प्रा0) लि0	20000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	281120000	28112000
127	162	एफएच-01	शौर्या बेक फ्रेश (प्रा0) लि0 मै0 एमएमआर इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपर्स प्रा0 लि0 में विलय कर दिया गया 01.04.2011 से प्रभावी (अभी तक रिकॉर्ड पर लिया जाना शेष है)	10000	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140560000	9839200
128	164	एफएच-32	सिसब्रो मोटर एण्ड वर्कशॉप (प्रा0) लि0	10010	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140700560	7035028

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
129	165	एफएच-8 एवं 9	सोनी एक्जिम (प्रा0) लि0	20007	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	281218392	28121839.2
130	164	एफएच-35	स्पेक्ट्रम डेवलपर्स (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
131	164	एफएच-28	स्टर्लिंग एजुकेशनल स्टोर्स (प्रा0) लि0	10010	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140700560	7035028
132	165	एफएच-29	एसटीजी सॉफ्टेक (प्रा0) लि0	10050.75	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	141273342	7063667.1
133	162	एफएच-09	सुनील चोपड़ा	10260	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	144214560	7210728
134	167	एफएच-9	सुपीरियर पोर्टफोलियो (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	140560000	9839200
135	128	एफएच-37	सुरेश चन्द बंसल एंड दीपक बंसल	10043	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	141164408	7058220.4
136	164	एफएच-33	स्वानी फर्नीचर प्वाइन्ट (प्रा0) लि0	10010	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140700560	7035028
137	164	एफएच-36	सिम्बायोसिस टेक्सटाईल (प्रा0) लि0	12006	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	168756336	11812943.52
138	164	एफएच-24	सिम्पो मार्केटिंग (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
139	164	एफएच-16	उन्नति फॉर्च्यून स्पेस डेवलपर्स (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
140	165	एफएच-4 एवं 5	उन्नति इन्फ्राटेक (प्रा0) लि0	20000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	281120000	28112000

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
141	165	एफएच-14	वी0आर0 ब्रदर्स	10307.7	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	144885031.2	7244251.56
142	164	एफएच-25	वर्धमान प्रोपर्टीज लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
143	164	एफएच-01	वर्टीज डेवलपर्स (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3920	3500	420	17556	2106.72	14056	1686.72	140560000	16867200
144	162	एफएच-07	विकास सिंह	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
145	162	एफएच-08	वर्जिन इन्फ्रास्ट्रक्चर्स (प्रा0) लि0	10000	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3675	3500	175	17556	877.8	14056	702.8	140560000	7028000
146	162	एफएच-04	वेवटेक्स ओवरसीज	10010	30-मार्च-11	ओईएस/V/2008-09	3850	3500	350	17556	1755.6	14056	1405.6	140700560	14070056
147	164	एफएच-29	यश इन्फ्राफार्म एंड डेवलपर्स (प्रा0) लि0	10307	30-मार्च-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3745	3500	245	17556	1228.92	14056	983.92	144875192	10141263.44
			योग	**925264**										**13005511487**	
148	164	एफएच-010	ऑसपीशियस गारमेन्ट्स (प्रा0) लि0	10000	16-दिसम्बर-11	ओईएस 2010 (एफएच)	4334	3940	394	19770	1977	15830	1977	158300000	15830000
149	149ए	एफएच-001	डा0 विनय सभरवाल	10060	16-दिसम्बर-11	ओईएस 2010 (एफएच)	4334	3940	394	19770	1977	15830	1977	159249800	15924980
150	149ए	एफएच-002	एक्सप्रेस एक्जिम प्रा0 लि0	10060	16-दिसम्बर-11	ओईएस 2010 (एफएच)	4412	3940	472	19770	2368.3858	15830	2368.3858	159249800	19077641.02

क्र. सं.	सेक्टर	परिसम्पत्ति संख्या	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	आवंटन तिथि	योजना	आवंटन दर (₹)	आवंटन मूल्य	स्थान शुल्क	मूल दर	मूल दर पर स्थान शुल्क	मूल दर में अंतर	स्थान शुल्क में अंतर	कम वसूली गयी दर	कम वसूली की गयी स्थान शुल्क की दर
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
												कॉलम 11 – कॉलम 9	कॉलम 12 – कॉलम 10	कॉलम 13 * कॉलम 5	कॉलम 14* कॉलम 5
151	164	एफएच-011	मैसर्स न्यू ट्रेक एक्जिम (प्रा0) लि0	10000	16-दिसम्बर-11	ओईएस 2010 (एफएच)	3940	3940	0	19770	0	15830	0	158300000	0
152	149ए	एफएच-005	मैसर्स श्रेनिक प्रोपर्टीज प्रा0 लि0	10080	16-दिसम्बर-11	ओईएस 2010 (एफएच)	4137	3940	197	19770	988.5	15830	988.5	159566400	7978320
			योग	**50200**										**794666000**	
153	164	एफएच-013	सुरेश कुमार वाधवा	10000	4-सितम्बर-14	ओईएस 2008-09	5801.25	5525	276.25	37928	1896.4	32403	1620.15	324030000	16201500
154	164	एफएच-012	विजय कुमार वाधवा	10000	4-सितम्बर-14	ओईएस 2008-09	5801.25	5525	276.25	37928	1896.4	32403	1620.15	324030000	16201500
155	149ए	एफएच-004	कृष्ण कुमार वाधवा	10050	16-सितम्बर-14	ओईएस 2008-09	5911.75	5525	386.75	37928	2654.96	32403	2268.21	325650150	22795510.5
156	164	एफएच-014	मैसर्स क्रोना बिल्डर्स प्रा0 लि0	10000	16-सितम्बर-14	ओईएस 2010 (एफएच)	5801.25	5525	276.25	37928	1896.4	32403	1620.15	324030000	16201500
157	149ए	एफएच-003	ओम प्रकाश वाधवा	10025	16-सितम्बर-14	ओईएस 2008-09/	6077.5	5525	552.5	37928	3792.8	32403	3240.3	324840075	32484007.5
			योग	**50075**										**1622580225**	
			योग	**1837340**										**26455805667**	**1876012302**
महायोग															**28331817970**

परिशिष्ट–5.3.6
(प्रस्तर 5.3.17.3 में संदर्भित)
भूमि की उपलब्धता के बिना भूखण्ड के आरक्षण के कारण नोएडा की हानि को दर्शाने वाला विवरण

क्रं0 सं0	आवंटी का नाम	परिसम्पत्ति संख्या	क्षेत्रफल वर्गमीटर में	साईट योजना से पहले आरक्षित क्षत्र	आवंटन तिथि	योजना संख्या	आवंटन दर (₹ प्रति वर्ग मीटर में)	साइट योजना के बाद प्रचलित दर (₹ प्रति वर्ग मी0 में)	नोएडा को हानि (₹ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10={(9-8)*5}**
1	मैसर्स हिल्सन एस्टेट्स (प्रा0) लि0	एफएच 8/128	10064	10083.3	26.03.10	ओईएस/V/2008-09	3255	3675	4226880*
2	मैसर्स एस0टी0जी0 सॉफ्टेक (प्रा0) लि0	एफएच 29/165	10050.75	10000	30.03.11	ओईएस/V/2008-09	3675	6867	31920000
3	मैसर्स सर्वोदया डेवलपर्स (प्रा0) लि0	एफएच 5/162	10000	10000	30.03.11	ओईएस/2010	3920	7325	34050000
4	मैसर्स सोनी एक्जिम प्राइवेट लिमिटेड	एफएच 8 एवं 9/ 165	20007	20000	30.03.11	ओईएस/2010	3850	7194	66880000
5	मैसर्स ग्रेट वैल्यू बिल्डवैल (प्रा0) लि0	एफएच 13/165	10357.60	10000	30.03.11	ओईएस/2010	3745	6998	32530000
योग									**169606880**

*** क्षेत्रफल कम होने के कारण कॉलम 5 के स्थान पर कॉलम 4 लिया गया है।**

परिशिष्ट–5.4.1

(प्रस्तर 5.4.5.1 में संदर्भित)

नोएडा द्वारा अविकसित भूखण्डों के आवंटन एवं कार्य स्थल योजना में देरी से हुई हानि का विवरण

क्र. सं.	आवेदक का नाम	आई0टी0 औद्योगिक इकाई है	पता	क्षेत्र–फल (वर्ग मीटर में)	कुल दर (₹ प्रति वर्ग मीटर में)	आवंटन के समय भूखंड का मूल्य (₹ में)	आवंटन की तिथि	कार्य स्थल योजना की तिथि	कार्य स्थल योजना तिथि को भूखण्ड का दर (₹ प्रति वर्ग मीटर से)	कार्य स्थल योजना तिथि को भूखंड का मूल्य (₹ में)	प्राधिकरण को हानि (₹ में)	अर्जित ब्याज (दिनों में)	अर्जित ब्याज (वर्ष में)	आवंटन धनराशि (₹ में)	आवंटन धनराशि पर 11 प्रतिशत की दर से अर्जित ब्याज (₹ में)	प्राधिकरण को हुयी शुद्ध हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) (कॉलम 5 * कॉलम 6)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5 * कॉलम 10)	(12) (कॉलम 11 - कॉलम 7)	(13)	(14) (कॉलम 13/365)	(15)	(16) (कॉलम 15 * (1+0.11)^ कॉलम 14 – कॉलम 15	(17) (कॉलम 12 - कॉलम 16)
1	स्वास्तिक टफ ग्लास प्रा. लि.	औद्योगिक	ए12/84	5000	3286.5	16432500	17-दिसम्बर-07	18-जून-09	5,712	28,560,000	12,127,500	549	1.50	8,216,250	13,96,428	1,07,31,072
2	चेतनासागर सॉफ्टेक एलएलपी	औद्योगिक	बी 4/83	3200	8463	27081600	9-जून-14	22-फरवरी-17	11,162	35,719,200	8,637,600	989	2.71	5,416,320	1,770,073	68,67,527
			बी 26ए/85	454	11162.25	5067661.5	15-नवम्बर-17	22-फरवरी-17	11,162	5,067,662	0	0	0.00	0	0	0
3	सर्वेश्वर लेमिनेशन प्रा. लि.	औद्योगिक	बी 9/85	3900	8463	33005700	9-जून-14	12-जून-15	10,017	39,066,300	6,060,600	368	1.01	6,601,140	732,413	53,28,187
				90	8463	761670	29-अगस्त-14	12-जून-15	10,017	901,530	139,860	314	0.86	761,670	71,545	68,315

क्रं. सं.	आवेदक का नाम	आई0टी0 औद्योगिक इकाई है	पता	क्षेत्र–फल (वर्ग मीटर में)	कुल दर (₹ प्रति वर्ग मीटर में)	आवंटन के समय भूखंड का मूल्य (₹ में)	आवंटन की तिथि	कार्य स्थल योजना की तिथि	कार्य स्थल योजना तिथि को भूखण्ड का दर (₹ प्रति वर्ग मीटर से)	कार्य स्थल योजना तिथि को भूखंड का मूल्य (₹ में)	प्राधिकरण को हानि (₹ में)	अर्जित ब्याज (दिनों में)	अर्जित ब्याज (वर्ष में)	आवंटन धनराशि (₹ में)	आवंटन धनराशि पर 11 प्रतिशत की दर से अर्जित ब्याज (₹ में)	प्राधिकरण को हुयी शुद्ध हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) (कॉलम 5 * कॉलम 6)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5 * कॉलम 10)	(12) (कॉलम 11 - कॉलम 7)	(13)	(14) (कॉलम 13/365)	(15)	(16) (कॉलम 15 * (1+0.11)^ कॉलम 14 – कॉलम 15	(17) (कॉलम 12 - कॉलम 16)
4	आरएएफ स्टेशनर्स	औद्योगिक	बी 30ए/ 85	8000	2310	18480000	8-जनवरी-07	22-दिसम्बर-09	5,803	46,420,000	27,940,000	1,079	2.96	9,240,000	3,339,233	2,46,00,767
5	प्रोसर्व एचआर सॉल्यूशंस प्रा. लि.	आई0टी0	03/90	5000	3900	19500000	9-जनवरी-07	22-जुलाई-09	6,136	30,680,000	11,180,000	925	2.53	5,850,000	1,771,062	94,08,938
6	गोबिन्द इलेक्ट्रिानिक्स प्राइवेट लिमिटेड	औद्योगिक	26/ 140	3200	3242	10374400	3-सितम्बर-07	8-जुलाई-08	5,689	18,204,000	7,829,600	309	0.85	5,187,200	479,136	73,50,464
7	मैसर्स जॉनसन लिफ्ट प्रा. लि.	आई0टी0	5/ 140ए	2100	3975	8347500	8-जनवरी-07	7-जुलाई-08	6,254	13,133,400	4,785,900	546	1.50	2,504,250	423,108	43,62,792
8	शर्मा एण्ड भाटी गारमेंट्स प्रा. लि.	औद्योगिक	8/ 138	2100	2205	4630500	9-जनवरी-07	30-अप्रैल-08	3,355	7,044,975	2,414,475	477	1.31	2,315,250	338,306	20,76,169

क्रं. सं.	आवेदक का नाम	आई0टी0 औद्योगिक इकाई है	पता	क्षेत्र–फल (वर्ग मीटर में)	कुल दर (₹ प्रति वर्ग मीटर में)	आवंटन के समय भूखंड का मूल्य (₹ में)	आवंटन की तिथि	कार्य स्थल योजना की तिथि	कार्य स्थल योजना तिथि को भूखण्ड का दर (₹ प्रति वर्ग मीटर से)	कार्य स्थल योजना तिथि को भूखंड का मूल्य (₹ में)	प्राधिकरण को हानि (₹ में)	अर्जित ब्याज (दिनों में)	अर्जित ब्याज (वर्ष में)	आवंटन धनराशि (₹ में)	आवंटन धनराशि पर 11 प्रतिशत की दर से अर्जित ब्याज (₹ में)	प्राधिकरण को हुयी शुद्ध हानि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) (कॉलम 5 * कॉलम 6)	(8)	(9)	(10)	(11) (कॉलम 5 * कॉलम 10)	(12) (कॉलम 11 - कॉलम 7)	(13)	(14) (कॉलम 13/365)	(15)	(16) (कॉलम 15 * (1+0.11)^ कॉलम 14 – कॉलम 15	(17) (कॉलम 12 - कॉलम 16)
9	वीपी इन्टरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	औद्योगिक	11/ 140	2100	2152.50	4520250	8-जनवरी-07	8-जुलाई-08	5,689	11,946,375	74,26,125	547	1.50	22,60,125	3,82,617	70,43,508
10	मैसर्स इण्डिया टीवी इन्टरएक्टिव मीडिया (प्रा.) लि.	औद्योगिक	बी 30/ 85	12000	2310	27720000	15-फरवरी-07	10-जून-08	5,701	68,415,600	40,695,600	481	1.32	13,860,000	2,043,409	3,86,52,191
11	क्लीव ग्लोबल ई–सर्विसेज प्रा. लि.	आई0टी0	ए13/ 84	5000	5096	25,480,000	17-दिसम्बर-07	3-सितम्बर-09	6136	30680000	5,200,000	626	1.72	7,644,000	1,498,242	37,01,758
12	स्काईहाई टेक्नो बिल्ड (प्रा.) लि.	आई0टी0	4/ 140	20000	5194	10,38,80,000	3-सितम्बर-07	8-जुलाई-08	6254	12,50,80,000	2,12,00,000	309	0.85	3,11,64,000	28,78,584	1,83,21,416

क्रं. सं.	आवेदक का नाम	आई0टी0 औद्योगिक इकाई है	पता	क्षेत्र–फल (वर्ग मीटर में)	कुल दर (₹ प्रति वर्ग मीटर में)	आवंटन के समय भूखंड का मूल्य (₹ में)	आवंटन की तिथि	कार्य स्थल योजना की तिथि	कार्य स्थल योजना तिथि को भूखण्ड का दर (₹ प्रति वर्ग मीटर से)	कार्य स्थल योजना तिथि को भूखंड का मूल्य (₹ में)	प्राधिकरण को हानि (₹ में)	अर्जित ब्याज (दिनों में)	अर्जित ब्याज (वर्ष में)	आवंटन धनराशि (₹ में)	आवंटन धनराशि पर 11 प्रतिशत की दर से अर्जित ब्याज (₹ में)	प्राधिकरण को हुयी शुद्ध हानि (₹ में)
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**	**(7) (कॉलम 5 * कॉलम 6)**	**(8)**	**(9)**	**(10)**	**(11) (कॉलम 5 * कॉलम 10)**	**(12) (कॉलम 11 - कॉलम 7)**	**(13)**	**(14) (कॉलम 13/365)**	**(15)**	**(16) (कॉलम 15 * (1+0.11)^ कॉलम 14 – कॉलम 15**	**(17) (कॉलम 12 - कॉलम 16)**
13	सुखवर्षा प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड	औद्योगिक	6एवं7/90	10000	2258	22,575,000	9-जनवरी-07	22-जुलाई-09	5612	561,20,000	335,45,000	925	2.53	11,287,500	34,17,241	3,01,27,759
14	पीजेएस इन्फोटेक (प्रा.) लि.	औद्योगिक	ए10/84	5000	2205	11,025,000	8-जनवरी-07	16-नवम्बर-07	3287	164,35,000	54,10,000	312	0.85	5,512,500	514,351	48,95,649
15	जेनटेक ई–टेक्नोलॉजीस प्रा. लि.	आई0टी0	4/90	5000	3900	19,500,000	9-जनवरी-07	22-जुलाई-09	6136	3,06,80,000	1,11,80,000	925	2.53	58,50,000	17,68,883	94,11,117
16	मेरिटन इनफोसॉफ्ट प्रा. लि.	आई0टी0	बी 14/83	3200	5096	1,63,07,200	3-सितम्बर-07	5-अगस्त-08	6136	19635200	3328000	337	0.92	48,92,160	494838	28,33,162
															योग	**18,57,80,791**

नोटः कॉलम 2 वर्तमान पट्टेदार का नाम दर्शाता है।

परिशिष्ट–5.4.2
(प्रस्तर 5.4.5.5 में संदर्भित)
नोएडा के वाउचर की मूल एवं छायाप्रति को दर्शाने वाला विवरण

भूखंड संख्या	सेक्टर	मूल प्रति		छायाप्रति	
		वाउचर की तिथि	वाउचर की धनराशि (₹ में)	वाउचर की तिथि	वाउचर की धनराशि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
3	90	24-12-10	1304710	25-05-18	592600
		07-05-11	497750	30-06-17	3547600
		18-03-10	67604	04-07-17	1756500
		25-06-09	1304710	09-12-14	600000
		25-06-08	1304710	16-12-14	4300
		28-12-07	2016410	09-12-14	600000
		24-01-07	3337500	08-08-14	4200000
				12-04-13	3867570
				24-06-10	1304710
				28-06-11	1304710
				28-12-07	2016410
				30-12-11	1304710
				24-12-10	1304710
				26-12-09	1304710
				25-06-09	1304710
				20-12-08	1304710
				24-01-07	3337500
				25-06-08	1304710
				07-05-11	497750
4	90	25-02-10	1792210	06-03-18	495000
		26-11-09	1630885	06-03-18	780000
		05-03-10	222000	20-01-07	375

भूखंड संख्या	सेक्टर	मूल प्रति		छायाप्रति	
		वाउचर की तिथि	वाउचर की धनराशि (₹ में)	वाउचर की तिथि	वाउचर की धनराशि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
		10-03-10	21000	27-12-07	1510000
		08-05-09	978535	07-01-08	506510
		28-08-08	326000	04-07-08	978533
		04-07-08	978533	28-08-08	326000
		27-12-07	1510000	08-05-09	978535
		07-01-08	506510	26-11-09	1630885
		20-01-04	3337125	25-02-10	1792250
				05-03-10	222000
				10-03-10	21000
				04-07-10	978535
				29-12-10	978535
				11-11-11	978535
				21-01-12	326000
				14-10-13	326175
				20-01-14	326175
				09-09-15	4500000
				09-09-15	2500000
				16-09-15	2450000
				20-01-14	326175
				14-10-13	326175
				07-10-13	1957050
				16-08-13	960000
				21-01-12	326000
				26-11-09	1630885

भूखंड संख्या	सेक्टर	मूल प्रति		छायाप्रति	
		वाउचर की तिथि	वाउचर की धनराशि (₹ में)	वाउचर की तिथि	वाउचर की धनराशि (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
				08-05-09	978535
				28-08-08	326000
				04-07-08	978535
				07-01-08	506510
				27-12-07	1510000
				20-01-07	3337125
6-7	90	07-02-07	8851875	28-09-17	8667909
				18-02-15	580000
				06-08-14	1078890
				28-04-14	2370550
				28-04-14	1273137
				16-09-14	2058000
				02-05-13	3698990
				27-12-11	1078890
				23-03-11	2525000
				24-03-11	575000
				24-03-11	2075000
				09-09-10	5000000
112	155	15-05-19	18200000		
A1D	84	07-03-19	319500	28-06-19	5509100
				12-11-18	5381275
योग			**4,85,07,567**		**10,90,97,684**

परिशिष्ट–5.4.3 (i)

(प्रस्तर 5.4.6.4 में संदर्भित)

नोएडा द्वारा मिश्रित भूमि उपयोग शुल्क के अल्प निर्धारण के कारण आवंटियों को दिए गये अनुचित लाभ का विवरण

क्रं0 सं0	आवंटी का नाम	ब्लॉक–प्लॉट सं0/सेक्टर	औद्योगिक भूखण्ड का आकार	औद्योगिक भूमि की दर	सेक्टर की वाणिज्यिक श्रेणी	वाणिज्यिक भाग के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र की सेक्टर दर (₹ में)	औद्योगिक भूखण्ड की नई आवंटन दर (पूरे भाग के लिए) (₹ में)	अन्तर दर (₹ में)	व्यवसायिक भाग के रूप में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल	आबंटियों को अनुचित लाभ (₹ में)	प्रभावकारी शुल्क के रूप में भारित की गई कुल राशि (₹ में)	कम वसूली गई प्रभावकारित शुल्क (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) (कॉलम 7-कॉलम 8)	(10) (कॉलम 4* 130 प्रतिशत या 150 प्रतिशत)* 25प्रतिशत	(11) (कॉलम 9* कॉलम 10)	(12) (कॉलम 4* कॉलम 9) *10प्रतिशत	(13) (कॉलम 11-कॉलम 12)
1	मैसर्स मदर सन ऑटो लिमिटेड (मर्सीडीज शोरूम)	डी -11/08	4743.03	प्रथम 4000 @ 30610 आगामी 743.03@ ₹ 28260	बी	166000	30241.85	135758.15	1541.48	209269117.91	64390497.82	144878620.09
2	मैसर्स राजीव ब्रदर्स प्राइवेट लिमिटेड	डी -7/8	3870	प्रथम 3870 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	1257.75	170286772.50	52395930.00	117890842.50
3	मैसर्स कॉनसेप्ट ऑटोमोबाइल्स प्रा0 लि0 (महिन्द्रा शोरूम)	ए -9/2	1110	प्रथम 1110 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ स्क्वायर मीटर	बी	166000	30610	135390	360.75	48841942.50	15028290.00	33813652.50
4	मैसर्स के0के0 मार्केटिंग (टाटा मोटर्स शोरूम)	बी -123/5	1800	प्रथम 2157.98 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ स्क्वायर मीटर	बी	166000	30610	135390	585.00	79203150.00	24370200.00	54832950.00

क्रं0 सं0	आवंटी का नाम	ब्लॉक–प्लॉट सं0/सेक्टर	औद्योगिक भूखण्ड का आकार	औद्योगिक भूमि की दर	सेक्टर की वाणिज्यिक श्रेणी	वाणिज्यिक भाग के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र की सेक्टर दर (₹ में)	औद्योगिक भूखण्ड की नई आवंटन दर (पूरे भाग के लिए) (₹ में)	अन्तर दर (₹ में)	व्यवसायिक भाग के रूप में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल	आबंटियों को अनुचित लाभ (₹ में)	प्रभावकारी शुल्क के रूप में भारित की गई कुल राशि (₹ में)	कम वसूली गई प्रभावकारित शुल्क (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) (कॉलम 7-कॉलम 8)	(10) (कॉलम 4* 130 प्रतिशत या 150 प्रतिशत)* 25प्रतिशत	(11) (कॉलम 9* कॉलम 10)	(12) (कॉलम 4* कॉलम 9) *10प्रतिशत	(13) (कॉलम 11-कॉलम 12)
5	मैसर्स ऐस हॉन्डा (नक्शा इन्टरप्राइजेज प्रा0 लि0)	जी -25/11	5276.81	प्रथम 4000 वर्ग मीटर @ ₹ 30610 आगामी 1276.81 वर्ग मीटर @ ₹ 28260/ वर्ग मीटर	बी	166000	30041.38	135958.62	1714.96	233164036.82	71742780.56	161421256.26
6	मैसर्स एलाईड इन्टरट्रेड कं0 लि0	ए -10/6	833.26	प्रथम 833.26 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	312.47	71365594.28	19030825.14	52334769.14
7	मैसर्स नार्नोली अपरल्स प्रा0 लि0	ए -108/5	1800	प्रथम 1800 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	585.00	79203150.00	24370200.00	54832950.00
8	मैसर्स सवल्का ऑटोटेक प्रा0 लि0	सी -11/1	2155.53	प्रथम 2155.53 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	700.55	94847092.18	29183720.67	65663371.51

क्रं0 सं0	आवंटी का नाम	ब्लॉक–प्लॉट सं0 / सेक्टर	औद्योगिक भूखण्ड का आकार	औद्योगिक भूमि की दर	सेक्टर की वाणिज्यिक श्रेणी	वाणिज्यिक भाग के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र की सेक्टर दर (₹ में)	औद्योगिक भूखण्ड की नई आवंटन दर (पूरे भाग के लिए) (₹ में)	अन्तर दर (₹ में)	व्यवसायिक भाग के रूप में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल	आबंटियों को अनुचित लाभ (₹ में)	प्रभावकारी शुल्क के रूप में भारित की गई कुल राशि (₹ में)	कम वसूली गई प्रभावकारित शुल्क (₹ में)
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**	**(7)**	**(8)**	**(9) (कॉलम 7- कॉलम 8)**	**(10) (कॉलम 4* 130 प्रतिशत या 150 प्रतिशत)* 25प्रतिशत**	**(11) (कॉलम 9* कॉलम 10)**	**(12) (कॉलम 4* कॉलम 9) *10प्रतिशत**	**(13) (कॉलम 11- कॉलम 12)**
9	मैसर्स गौतम बुद्ध कार्स प्रा0 लि0	बी -127/5	1800	प्रथम 1800 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	585.00	79203150.00	24370200.00	54832950.00
10	मैसर्स सॉहनी ब्रदर्स	ए-18/6	7645.49	प्रथम 4000 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर अगामी 3645.49 वर्ग मीटर @ 28260/ वर्ग मीटर	बी	166000	29489.48	136510.52	2484.78	339199190.06	104368981.56	234830208.50
											योग	**97,53,31,570.50**

परिशिष्ट–5.4.3 (ii)
(प्रस्तर 5.4.6.4 में संदर्भित)
मिश्रित भूमि उपयोग शुल्क की नोएडा द्वारा वसूली न किए जाने के कारण आवंटियों को अनुचित–लाभ का विवरण

क्रं0 सं0	आवंटी का नाम	ब्लॉक–प्लॉट सं0/ सेक्टर	औद्योगिक भूखण्ड की माप	औद्योगिक भूमि दर	सेक्टर की वाणिज्यिक श्रेणी	वाणिज्यिक सेक्टर दर (₹ में)	औद्योगिक भूखण्ड की नई आवंटन दर (₹ में)	अन्तर दर (₹ में)	वाणिज्यिक भाग के रूप में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल के लिए दी गयी स्वीकृति	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) (कॉलम 8-कॉलम 9)	(10) (कॉलम 4 *1.5 या 1.3 *25 प्रतिशत)	(11) (कॉलम 9 * कॉलम 10)
1	मैसर्स भार्गवा रेफरीजरेशन इंडिया प्रा0 लि0 (राहुल फैशन प्रा0 लि0)	डी-3/8	3870	प्रथम 3870 वर्ग मीटर @ ₹ 30610	बी	166000	30610	135390	1257.75	170286772.5
2	मैसर्स सुरिन्दर कुमार वर्मा	बी-123/5	208	प्रथम 208 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	78	17814420
3	मैसर्स सीमा इन्जीनियरिंग एण्ड कमर्शियल कं0 प्रा0 लि0	ए-110/5	800	प्रथम 800 वर्ग मीटर @ ₹ 30610	बी	259000	30610	228390	300	68517000
4	मैसर्स डी0के0 प्रताप सिंह एक्सपोर्ट्स (सुजुकी शोरूम)	बी-125/5	1800	प्रथम 1800 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	585	79203150
5	मैसर्स निशान (मैसर्स सुपर कैसेट्स इण्डस्ट्रीज)	सी-26/3	2040	प्रथम 2040 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	663	89763570
6	मैसर्स हुंडई (मैसर्स सुपर कैसेट्स इण्डस्ट्रीज)	सी-27/3	2106	प्रथम 2106 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	684.45	92667685.5
7	मैसर्स हीरो (मैसर्स कोयल प्लास्टिक्स प्रा0 लि0)	ए-3/10	820	प्रथम 820 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	307.5	70229925

क्रं0 सं0	आवंटी का नाम	ब्लॉक–प्लॉट सं0/ सेक्टर	औद्योगिक भूखण्ड की माप	औद्योगिक भूमि दर	सेक्टर की वाणिज्यिक श्रेणी	वाणिज्यिक सेक्टर दर (₹ में)	औद्योगिक भूखण्ड की नई आवंटन दर (₹ में)	अन्तर दर (₹ में)	वाणिज्यिक भाग के रूप में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल के लिए दी गयी स्वीकृति	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) (कॉलम 8-कॉलम 9)	(10) (कॉलम 4 *1.5 या 1.3 *25 प्रतिशत)	(11) (कॉलम 9 * कॉलम 10)
8	मैसर्स सायविक ओवरसीज प्रा0 लि0 (मैसर्स हरीश वायर इण्डस्ट्रीज)	ए-4/10	820	प्रथम 820 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	307.5	70229925
9	मैसर्स ऑटोमोबाईल स्टर्लिंग	डी-4/8	3870	प्रथम 3870 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	1257.75	170286772.5
10	मैसर्स एलॉटी (शाह एण्ड कम्पनी)	ए-109/5	800	प्रथम 800 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	300	68517000
11	मैसर्स हाई फाई टायर्स प्रा0 लि0 (नेक्सा शोरूम)	सी-7/10	820	प्रथम 820 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	307.50	70229925
12	मैसर्स इण्डिया इन्टरनेशनल हाउस लि0	एफ-40/6	796.05	प्रथम 796.05 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	298.52	68178697.31
13	मैसर्स वासन शूज लि0	ए-79/2	1480	प्रथम 1480 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	481.00	65122590
14	मैसर्स महिन्द्रा (एलाएन्स फैब्रिक्स प्राइवेट लिमिटेड)	सी-6/10	802	प्रथम 802 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	300.75	68688292.5
15	विनायक इन्टरप्राइजेज (मैसर्स हॉन्डा)	डी-2/10	820	प्रथम 820 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	307.50	70229925
16	मैसर्स शेवरले (एस0के0एस0 डांइग एण्ड प्रिन्टिंग मिल्स प्रा0 लि0)	जी-24/11	1146	प्रथम 1146 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	372.45	50426005.5
17	मैसर्स रोशन मोटर्स लि0 (मारूती व्हीकल्स शोरूम)	सी-8/1	2242	प्रथम 2242 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	728.65	98651923.5

क्रं0 सं0	आवंटी का नाम	ब्लॉक–प्लॉट सं0/ सेक्टर	औद्योगिक भूखण्ड की माप	औद्योगिक भूमि दर	सेक्टर की वाणिज्यिक श्रेणी	वाणिज्यिक सेक्टर दर (₹ में)	औद्योगिक भूखण्ड की नई आवंटन दर (₹ में)	अन्तर दर (₹ में)	वाणिज्यिक भाग के रूप में स्वीकृत कुल क्षेत्रफल के लिए दी गयी स्वीकृति	आवंटी को दिया गया अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) (कॉलम 8-कॉलम 9)	(10) (कॉलम 4 *1.5 या 1.3 *25 प्रतिशत)	(11) (कॉलम 9 * कॉलम 10)
18	मैसर्स रोहन मोटर्स लि0 (मारूती व्हीकल्स शोरूम)	सी-9/1	2211	प्रथम 2211 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	718.58	97287869.25
19	मैसर्स शुभकामना बिल्डटेक (ऑटोमोबाइल शोरूम)	ए-80/2	1800	प्रथम 1800 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	585	79203150
20	मैसर्स नवाब मोटर्स	सी-24/08	803	प्रथम 803 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	301.13	68773938.75
21	मारवाह एण्ड एसोसिएट्स (महिन्द्रा फर्स्ट चॉइस)	बी-122/5	1800	प्रथम 1800 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	585.00	79203150
22	दिनेश इनेमल्ड वायर इण्डस्ट्रीज प्रा0 लि0 (निम्बस हुंडई शोरूम)	ए-111/5	800	प्रथम 800 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	259000	30610	228390	300.00	68517000
23	मैसर्स मरवान इलेक्ट्रॉनिक्स इक्विपमेन्ट प्रा0 लि0 (मारूती शोरूम)	बी-124/5	1800	प्रथम 1800 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	30610	135390	585.00	79203150
24	मैसर्स वर्व ऑटोमोबाइल्स प्रा0 लि0 (हॉन्डा शोरूम)	एच-5/63	4000	प्रथम 4000 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	11290	154710	1300.00	201123000
25	मैसर्स ड्यूश मोटर्स प्रा0 लि0	एच-8/63	1000	प्रथम 1000 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/वर्ग मीटर	बी	259000	11290	247710	375.00	92891250
26	मैसर्स जे0पी0सी0 इन्फ्रा प्रा0 लि0 (टोयोटा शोरूम)	एच-3/63	4000	प्रथम 4000 वर्ग मीटर @ ₹ 30610/ वर्ग मीटर	बी	166000	11290	154710	1300.00	201123000
									योग	**235,63,69,087**

परिशिष्ट–5.4.4
(प्रस्तर 5.4.6.5 में संदर्भित)
नोएडा के औद्योगिक भूखण्डों पर वाणिज्यिक संयोजन का उपयोग करने वाले आवंटियों का विवरण

क्रं0 सं0	प्रॉपर्टी आईडी	आवेदक का नाम	ब्लॉक–प्लॉट सं0 / सेक्टर	भूखण्ड का आकार	विद्युत आई0डी0	भार	आपूर्ति प्रकार	भूखण्ड की वाणिज्यिक श्रेणी	31.03.2018 को भूखण्ड की वाणिज्यिक दर (₹ में)	31.03.2018 को भूखण्ड की औद्योगिक दर (₹ में)	अंतर दर (कॉलम 10-कॉलम 11) (₹ में)	आवंटी को अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13) कॉलम 12* कॉलम 5
1	40004921	बनारस बीड्स लिमिटेड (पंजाब नेशनल बैंक)	सी-41/58	1150.5	7395654204	30	22	सी	159000	22600	136400	156928200
2	40001038	स्टाईल डायर्स	बी-15/1	384	140986000	44	22	बी	259000	35210	223790	85935360
3	40002159	हितकारीज	बी-47/6	214	5069886000	55	22	बी	259000	35210	223790	47891060
4	40002208	अजन्ता आर्ट डायर्स	बी-99/6	316	6559886000	56	22	बी	259000	35210	223790	70717640
5	40002229	दिनेश चन्द्रा गुप्ता	बी-122/6	316	6875333000	7.5	20	बी	259000	35210	223790	70717640
6	40002816	ऊषा अरोरा	ई-88/9	372	1161866000	12	22	बी	259000	35210	223790	83249880
7	40002853	श्रीमती शकुन्तला बंसल	एफ-51/9	416	4261866000	6	20	बी	259000	35210	223790	93096640
8	40000488	प्रेम नाथ	जी-117/9	52	3361866000	4	20	बी	315000	35210	279790	14549080
9	40003617	दत्ता इन्टरप्राइजेज	सी-303/10	114	8671866000	7.5	20	बी	259000	35210	223790	25512060
10	40005005	मुकेश गारमेन्ट्स	बी-30/59	800	8154263000	21	22	सी	240000	22600	217400	173920000
11	40005489	सेनटेक इन्टरनेशनल	डी-74/63	800	8425263000	55	22	बी	259000	22600	236400	189120000
12	40006151	वर्षा गोयल	बी-41/2	416	2239886000	55	22	बी	259000	35210	223790	93096640
13	40004938	सुमन ऑटोज	सी-60/58	2626.5	9267766000	49	22	सी	159000	22600	136400	358258692
14	40006254	बेदी ऑटो इण्डस्ट्रीज	सी-48/2	208	2539886000	31	22	बी	259000	35210	223790	46548320
15	40006260	विजय कुमार	सी-31/2	228	2930986000	24	22	बी	259000	35210	223790	51024120

क्रं0 सं0	प्रॉपर्टी आईडी	आवेदक का नाम	ब्लॉक–प्लॉट सं0 / सेक्टर	भूखण्ड का आकार	विद्युत आई0डी0	भार	आपूर्ति प्रकार	भूखण्ड की वाणिज्यिक श्रेणी	31.03.2018 को भूखण्ड की वाणिज्यिक दर (₹ में)	31.03.2018 को भूखण्ड की औद्योगिक दर (₹ में)	अंतर दर (कॉलम 10-कॉलम 11) (₹ में)	आवंटी को अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13) कॉलम 12* कॉलम 5
16	40006295	पुष्प ऑटो इण्डस्ट्रीज	सी-87/2	208	6639886000	23	22	बी	259000	35210	223790	46548320
17	40006309	कैप्सटन इन्फोसॉफ्ट एल0एल0 पी0	सी-95/2	216	5111333000	50	22	बी	259000	35210	223790	48338640
18	40006390	रेनु गुप्ता	डी-49/2	416	2620986000	71	22	बी	259000	35210	223790	93096640
19	40006455	ब्रिज इन्टरप्राइजेज	डी-74/2	416	3839886000	55	22	बी	259000	35210	223790	93096640
20	40007109	मधु लालवानी	डी-37/63	2000	235263000	62	22	बी	166000	22600	143400	286800000
21	40009328	मिश्रा इन्टरप्राइजेज	सी-26/65	450	2035263000	33	22	सी	240000	22600	217400	97830000
22	40011744	अल्का अरोरा	एच-155/63	1800	7855263000	55	22	बी	166000	22600	143400	258120000
23	40000297	अनिल कुमार गुप्ता	सी-12/9	55.75	7561866000	4	20	बी	315000	35210	279790	15598293
24	40000301	संजीव देवगन	सी-16/9	55.75	7361866000	5	20	बी	315000	35210	279790	15598293
25	40000483	महेश चन्द	जी-111/9	54	2151866000	2	20	बी	315000	35210	279790	15108660
26	40000564	बालाजी इन्टरप्राइजेज	एच-67/9	52	2061866000	7.5	20	बी	315000	35210	279790	14549080
27	40002149	प्रिया प्लास्टिक	बी-35/6	210	6953353107	20	22	बी	259000	35210	223790	46995900
28	40002731	अमन इन्टरप्राइजेज	डी-19/9	56	8351866000	5	20	बी	315000	35210	279790	15668240
29	40002775	सुमन इन्टरप्राइजेज (सुमन अग्रवाल)	बी-55/64	105	6438662000	5	20	सी	240000	22600	217400	22827000
30	40008042	सुरेन्द्र सिंह	सी-276/63	250	1248766000	24.12	22	बी	259000	22600	236400	59100000
31	40000597	अशोक कुमार (सुपर स्टील फब्रीकेटेड)	एच-102/9	208	4161866000	5	20	बी	259000	35210	223790	46548320
32	40000307	ओम प्रकाश (रणबीर वुड वर्क्स)	सी-22/9	55.75	3961866000	5	20	बी	315000	35210	279790	15598293

क्रं0 सं0	प्रॉपर्टी आईडी	आवेदक का नाम	ब्लॉक–प्लॉट सं0 / सेक्टर	भूखण्ड का आकार	विद्युत आई0डी0	भार	आपूर्ति प्रकार	भूखण्ड की वाणिज्यिक श्रेणी	31.03.2018 को भूखण्ड की वाणिज्यिक दर (₹ में)	31.03.2018 को भूखण्ड की औद्योगिक दर (₹ में)	अंतर दर (कॉलम 10-कॉलम 11) (₹ में)	आवंटी को अनुचित लाभ (₹ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13) कॉलम 12* कॉलम 5
33	40003206	विनोद कुमार	सी-40/10	114	611986000	28	22	बी	259000	35210	223790	25512060
34	40003509	कॉस्मो इण्डस्ट्रीज	सी-423/10	114	3081866000	5	20	बी	259000	35210	223790	25512060
35	40006279	सतपाल (प्रवेश इन्डस्ट्रीज)	सी-60/2	260	7239886000	55	22	बी	259000	35210	223790	58185400
36	40002724	अवतार सिंह	डी-9/9	56	9261866000	2	20	बी	315000	35210	279790	15668240
37	40003579	जसवन्त सिंह (सत्कार इन्जीनियरिंग)	सी-399/10	114	5371866000	13	22	बी	259000	35210	223790	25512060
38	40006265	महेन्द्र सिंह	सी-57/2	208	3684333000	18.05	22	बी	259000	35210	223790	46548320
39	40009583	स्वाती इन्टरप्राइजेज	जी-210/63	250	818766000	18	22	बी	259000	22600	236400	59100000
40	40000969	सावित्री गुप्ता (प्रवीन गुप्ता)	ई-98/7	112	6981333000	8	20	बी	259000	35210	223790	25064480
41	40004841	फील गुड(इण्डिया) एक्सपोर्ट प्रा0 लि0	ए-108बी/58	410	5215263000	63	22	सी	240000	22600	217400	89134000
42	40007114	श्रीकृष्णा ओवरसीज	डी-20/63	1000	268766000	32	22	बी	259000	22600	236400	236400000
योग												**335,86,24,271**

परिशिष्ट–5.4.5
(प्रस्तर 5.4.7.1 में संदर्भित)
नोएडा द्वारा वसूल नहीं किए गए अंशधारिता परिवर्तन शुल्क का विवरण

क्रं0 सं0	आवेदक का नाम	सेक्टर	ब्लॉक	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	भूखण्ड की श्रेणी (आई0टी0/ औद्यो.)	अंशधारिता परिवर्तन की तिथि	क्या इकाई क्रियात्मक थी	प्रभार्य अंशधारिता परिवर्तन शुल्क दर (प्रतिशत में)	अंशधारिता में परिवर्तन (प्रतिशत में)	आवंटन की तिथि को भूखण्ड का मूल्य (₹ में)	वसूल न किये गये प्रभार्य अंशधारिता परिवर्तन शुल्क (₹ में)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1 (1)	सुखवर्षा प्रोजेक्ट्स लि0	90		6 एवं 7	10000	औद्यो0	30/12/2011	नहीं	10	100	22575000	2257500
1(2)					10000	औद्यो0	30/10/2014	नहीं	5	100	22575000	1128750
2	मे0 एस0जे0आर0 इनपॉक्स प्रा0 लि0	80	ए	18	7645	औद्यो0	03/02/2011	हाँ	8	100	10272512	821801
3	पी0जे0एस0 इन्फोटेक प्रा0 लि0	84	ए	10	5000	औद्यो0	09/06/2011	नहीं	10	100	11025000	1102500
4	गेनटेक ई–टेक्नॉलॉजीस प्रा0 लि0	90		4	5000	आई0टी0	18/01/2016	नहीं	10	100	19500000	1950000
5	एन0पी0बी0 सॉफ्टेक प्रा0 लि0	84	ए	7	5000	आई0टी0	14/06/2018	नहीं	10	100	25480000	2548000
6 (1)	स्वास्तिक टफ ग्लास प्रा0 लि0	84	ए	12	5000	औद्यो0	18/09/2014	नहीं	5	100	16432500	821625
6(2)							15/02/2017	नहीं	5	35	16432500	287569
7 (1)	मेरिटन इन्फोसॉफ्ट प्रा0 लि0	83	बी	14	3200	आई0टी0	13/08/2015	नहीं	10	100	16307200	1630720
7(2)					3200	आई0टी0	20/06/2018	नहीं	10	100	16307200	1630720
8	रीगल गारमेन्ट्स प्रा0 लि0	63	जे	7	2100	औद्यो0	04/04/2015	नहीं	5	100	6888000	344400
9	ग्रेसियस डिजाइनर्स प्रा0 लि0	83	बी	55	1000	औद्यो0	14/09/2016	नहीं	5	100	7656750	382838
10	एमपस गारमेन्ट्स प्रा0 लि0	88	बी	109	618	औद्यो0	28/11/2011	नहीं	10	100	3601395	360140

क्रं0 सं0	आवेदक का नाम	सेक्टर	ब्लॉक	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	भूखण्ड की श्रेणी (आई0टी0/ औद्यो.)	अंशधारिता परिवर्तन की तिथि	क्या इकाई क्रियात्मक थी	प्रभार्य अंशधारिता परिवर्तन शुल्क दर (प्रतिशत में)	अंशधारिता में परिवर्तन (प्रतिशत में)	आवंटन की तिथि को भूखण्ड का मूल्य (₹ में)	वसूल न किये गये प्रभार्य अंशधारिता परिवर्तन शुल्क (₹ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**
11(1)	नानक कृपा इलेक्ट्रॉनिक्स प्रा0 लि0	63		461	1000	औद्यो0	10/01/2013	हाँ	8	100	3200000	256000
11 (2)					1000	औद्यो0	25/11/2013	हाँ	4	100	3200000	128000
12	केन्टो आर0ओ0 सिस्टम्स लि0	87	ए	7	20600	औद्यो0	16/03/2018	नहीं	5	100	151957754	7597888
13	डेल्टा सॉफ्ट प्रो प्रा0 लि0	85	सी	17 एवं 18	8100	आई0टी0	27/07/2012	नहीं	10	100	40483800	4048380
14	प्रोसर्व एच0आर0 सॉल्यूशन्स प्रा0 लि0	90		3	5000	आई0टी0	15/09/2011	नहीं	10	100	19500000	1950000
15 (1)	साहेबा डिजाइन्स प्राइवेट लिमिटेड	63	डी	247/19	1000	औद्यो0	22/12/2010	नहीं	8	90	3280000	236160
15 (2)							18/03/2011	नहीं	8	100	3280000	262400
16	गोबिन्द इलेक्ट्रॉनिक्स प्राइवेट लिमिटेड	140		26	3200	औद्यो0	16/07/2013	नहीं	5	100	10374400	518720
17	चेतनासागर सॉफ्टेक एलएलपी	85	बी	26 ए	3654	औद्यो0	25/10/2017	नहीं	5	100	31504462	1575223
18	पीएचपीएल इण्डसट्रीज प्राइवेट लिमिटेड	138		20	2112.5	औद्यो0	14/03/2018	नहीं	5	100	17452418	872621
19	ओएसई इन्फ्रास्ट्राक्चर प्रा0 लिमिटेड	67	सी	1	101175	औद्यो0	02/07/2019	नहीं	5	100	402170625	20108531
20	सीबीएस इन्टरनेशनल प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0	90		1	102949	आई0टी0	10/03/2017	नहीं	5	100	527695064	26384753
योग												**7,92,05,238**

नोट – आवंटन की तिथि (कॉलम 12) पर भूखण्ड का मूल्य सम्बंधित आवंटन पत्रों के आधार पर लिया गया है।

© भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक
एचटीटीपीएसः//सीएजी.जीओवी.इन