

# 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।

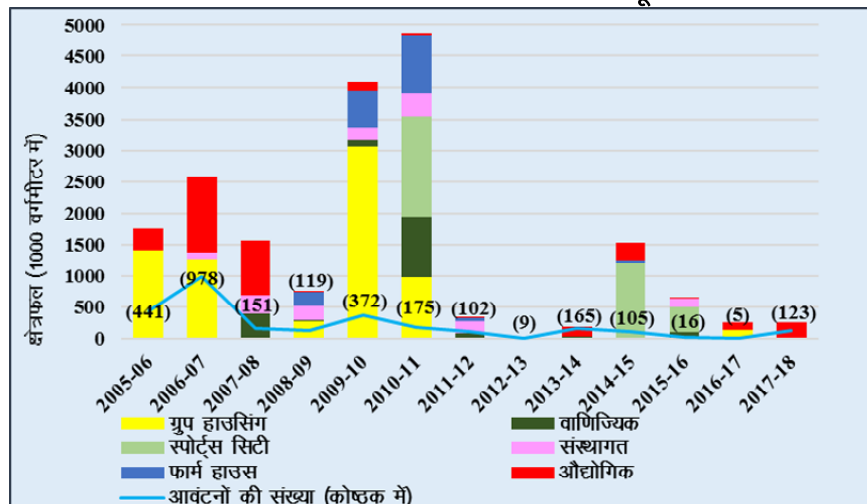
राष्ट्रीय राजधानी के निकट नोएडा के विकास से सम्बंधित मुद्दे, उक्त उद्देश्य के लिए भूमि का अर्जन तथा विभिन्न उपयोगों के लिए इसका आवंटन विभिन्न हितधारकों के लिए अत्यंत रुचि का विषय है। इस पृष्ठभूमि में नोएडा में, अपनी तरह की पहली, "भूमि अर्जन और परिसम्पत्तियों के आवंटन" पर निष्पादन लेखापरीक्षा को आरम्भ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

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



(स्रोत: 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 गुप 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) और फार्म हाउस-9.75 प्रतिशत (18.37 लाख वर्गमीटर)।
- गुप 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 अनियमितताएँ पाईं। नोएडा के बोर्ड, उसके प्रबंधन और अधिकारियों के स्तर पर विफलताएं देखी गईं। लेखापरीक्षा द्वारा अवलोकित उल्लंघनों को अनुवर्ती प्रस्तारों में रेखांकित किया गया है।

#### **नियोजन**

##### **(अ) औद्योगिक विकास को निम्न प्राथमिकता**

नोएडा का अधिदेश औद्योगिक विकास क्षेत्र को विकसित करना है। तदनुसार, 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 गईं 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 दुरुपयोग 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 प्रकरणों 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<sup>1</sup> 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।

<sup>1</sup> 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-खारिज किया जा सके और भार मुक्त रखा जा सके।	सहमत।

#### परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण

##### (अ) परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण: कोई नीतिगत ढांचा नहीं

नोएडा में परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण के नीतिगत ढांचे में गंभीर अंतर है जिससे 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 नहीं 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 सतत नहीं थे। इसके अतिरिक्त नोएडा के बोर्ड ने मनमाने ढंग से आवंटन दरे निर्धारित की जिसके कारण नोएडा को ₹ 1,316.51 करोड़ के राजस्व से 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 गुप 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 लागतों 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 परियोजनाएँ: 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 हैं। यद्यपि, उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास (यूपीआईएडी) अधिनियम, 1976 में चूककर्ताओं के लिए दण्डात्मक प्रक्रिया निर्धारित की है, नोएडा भुगतान के लिए समयावधि समाप्त होने के बाद भी बिल्डरों के विरुद्ध 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 विरुद्ध 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 देखा:

##### (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 रहें।

(प्रस्तर 5.1.7.1)

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

नोएडा ने मापदण्ड के अनुसार आवश्यक नेट वर्थ के विरुद्ध 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 करोड़ मूल्य के 26 (43 भूखण्डों में 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 प्लैटों में से 22,653 प्लैट 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 प्लैटों में से 10,769 प्लैट 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 मंदा 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 बकाया: फिर भी आवंटन किया गया और बंधक अनुमति दी गई**

नोएडा ने वैधानिक कार्यवाही के बजाय, आम्रपाली और यूनितेक 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) एस्करो 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 एस्करो 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 किशतों के भुगतान में चूक कर रहे थे। एस्करो एकाउण्ट की आवश्यकता को हटाकर, नोएडा ने गुप 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 साठ-गांठ की जाँच एवं आवंटन तथा आवंटन-पश्चात हस्तांतरण में अनियमितताओं को बढ़ावा देने में जिम्मेदार/सम्मिलित कर्मचारियों के विरुद्ध 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 विरुद्ध 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 में 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, रैलेवेन्ट 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 हस्तांतरित 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 प्रथमतया: 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 विरुद्ध बकाये बढ़कर ₹ 4,257.58 करोड़ हो गये। नोएडा इन सात बकाएदारों के विरुद्ध प्रदत्त वैधानिक प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही करने में भी असफल रहा।

(प्रस्तर 5.2.10.2)

### (द) लीज रेंट का गलत निर्धारण

शासनादेश साथ ही साथ बोर्ड के आदेशों को दरकिनार करते हुए वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों/स्पोर्ट्स सिटी भूखण्डों के वार्षिक लीज रेंट 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 विरुद्ध 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 विरुद्ध 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 तदनुसार 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) जाँच और आवंटनों में कमियाँ**

सम्यक सतर्कता में असफलता के कारण नीतियों में कमियाँ और बढ़ गई 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 करती 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 संस्थाएँ 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 विरुद्ध 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 गईं 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 विरुद्ध कार्यवाही की जानी चाहिए।	सरकार का अभिमत प्रतीक्षित।

### औद्योगिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

#### (अ) औद्योगीकरण का उद्देश्य: 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 आवंटन: 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 वीडिएम, 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, कैंप्टिव 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 कैंप्टिव 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 कैंप्टिव उपयोग के लिए दिया जाना था। उक्त मामला नोएडा के सम्बंधित अधिकारियों की ओर से कैंप्टिव उपयोग की शर्त को शामिल न करने और गैर-कैंप्टिव 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 दुरुपयोग 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 में 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।	आईआईडी 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।

