
खंड-ख
मंत्रालयों के अन्तर्गत
सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम

अध्याय	संचार मंत्रालय के अन्तर्गत आने वाले सार्वजनिक क्षेत्र के
V	उपक्रम

5.1 महानगर टेलीफोन निगम लिमिटेड में संपदा प्रबन्धन

एक प्रलेखित व्यापक संपदा प्रबंधन नीति का अभाव, संपदा प्रबंधन का समर्थन करने के लिए एम टी एन एल में एक समर्पित प्रशासनिक संरचना और डी ओ टी से निर्देश की कमी, सभी ने एम टी एन एल की खाली/ प्रमुख संपत्तियों के मुद्रीकरण में निराशाजनक प्रदर्शन में योगदान दिया। कंपनी के पास उनके कब्जे में संपत्तियों के संबंध में स्वामित्व/ पट्टा विलेख नहीं था। इसके कारण अधिगृहीत भूमि/ संपत्तियों का उपयोग न करना, खाली भूमि का अतिक्रमण और संपत्तियों के मुद्रीकरण की प्रक्रिया में देरी हुई। कंपनी ने अनुपयोगी संपत्तियों पर भूमि किराया, संयोजन शुल्क आदि के रूप में ₹113.91 करोड़ का परिहार्य व्यय किया। कंपनी के पक्ष में टाइटल का म्यूटेशन न होने के कारण कंपनी ने दिल्ली में एक प्रमुख संपत्ति खो दी। कंपनी ने 31 मार्च 2021 तक विभिन्न पार्टियों को किराए पर दी गई संपत्तियों पर ₹150.74 करोड़ के किराए का बकाया भी संचित किया तथा खाली स्थानों को किराए पर न देने के कारण ₹205.80 करोड़, की संभावित हानि हुई थी।

5.1.1 प्रस्तावना

महानगर टेलीफोन निगम लिमिटेड (एम टी एन एल, कंपनी) की स्थापना अप्रैल 1986 में कंपनी अधिनियम 1956, के तहत एक पूर्ण स्वामित्व वाली सरकारी कंपनी के रूप में की गई थी। इसने दूरसंचार विभाग (डी ओ टी) के अंतर्गत दो महानगरों अर्थात् अब दिल्ली और मुंबई में पहले दिल्ली टेलीफोन जिला (डी ओ टी) और बाम्बे टेलीफोन जिला (बी टी डी) द्वारा प्रबंधित, टेलीकाम सेवा के नियंत्रण, प्रबंधन, संचालन की जिम्मेदारी संभाली। दिल्ली में ₹40.80 करोड़ और मुंबई में ₹15.95 करोड़ की भूमि और इमारतों सहित डी टी डी और बी टी डी की सभी संपत्तियां नवगठित कंपनी एम टी एन एल में निहित थीं। इसने बाद में भूमि/ भवन का भी अधिग्रहण किया। यह भूमि स्वामित्व, भवनों, शॉपिंग सह कार्यालय परिसरों और स्टाफ क्वार्टरों के बड़े हिस्से के कब्जे में था। नवंबर 2019 तक सभी संपत्तियों का अनंतिम अनुमानित मूल्यांकन ₹57,750 करोड़ (दिल्ली में ₹26,400 करोड़ और मुंबई में ₹31,350 करोड़) था जिसमें से लीज होल्ड संपत्ति का मूल्य ₹35,776 करोड़ और फ्री होल्ड संपत्ति ₹21,279 करोड़ थी। कंपनी का श्रेणीवार भूमि स्वामित्व और भवनों का विवरण तालिका 5.1 में दिया गया है

तालिका 5.1: एम टी एन एल की स्वामित्व वाली भूमि पर भवनों का विवरण

एम टी एन एल यूनिट	फ्री होल्ड भूमि (एच एच एल)			लीजहोल्ड भूमि (एल एच एल)			शॉपिंग/ ऑफिस परिसर (एस सी ओ)			खरीदे गए क्वार्टर स्टाफ क्वार्टर(एस क्यू)			कुल संभावित बाजार मूल्य (₹ करोड़ में)
	स्थान	क्षेत्रफल वर्गमीटर ⁴⁶	एच एच एल की कीमत (₹ करोड़ में)	स्थान	क्षेत्रफल वर्गमीटर	एल एच एल की कीमत (₹ करोड़ में)	स्थान	क्षेत्रफल वर्गमीटर	एस सी ओ की कीमत (₹ करोड़ में)	क्वार्टर	क्षेत्रफल वर्गमीटर	एस क्यू की कीमत (₹ करोड़ में)	
दिल्ली	0	0	0	92	6,40,651	26,202	26	13,135	132	103	8,400	66	26,400
मुंबई	53	5,00,371	21,279	52	2,50,445	9,574	12	3,760	58	591	36,007	439	31,350

स्रोत: सिविल विंग, कॉर्पोरेट कार्यालय एम टी एन एल दिल्ली द्वारा किए गए आंतरिक मूल्यांकन के अनुसार कीमत

5.1.2 लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र, कार्यप्रणाली और उद्देश्य

लेखापरीक्षा के कार्यक्षेत्र में एम टी एन एल के गठन पर उसके स्वामित्व वाली साथ ही कंपनी द्वारा बाद में अधिग्रहित भूमि और भवनों के प्रबंधन की जांच शामिल की गई। लेखापरीक्षा ने 2015-16 से 2020-21 तक की अवधि को कवर किया और इसमें, मुंबई और दिल्ली में स्थित एम टी एन एल के कॉर्पोरेट कार्यालय, क्षेत्रीय महाप्रबंधकों और ईडी कार्यालयों में भूमि प्रबंधन से संबंधित कंपनी के अभिलेखों की जांच शामिल थी। दिल्ली और मुंबई दोनों इकाइयों में विशिष्ट पहलुओं की समीक्षा जैसे कि प्रभावी संपदा प्रबंधन नीति का वजूद और सहायक प्रशासनिक संरचना, भूमि और भवन का उपयोग, भूमि और भवनों को पट्टे पर देना/ किराए पर देना, भूमि का अतिक्रमण, भूमि और भवनों के वाणिज्यिक उपयोग और मुद्रीकरण के प्रस्तावों का गठन और कार्यान्वयन किया गया।

एम टी एन एल में संपदा प्रबंधन की लेखापरीक्षा यह सुनिश्चित करने के उद्देश्य से की गई थी कि कंपनी के पास एक प्रभावी संपदा प्रबंधन प्रणाली है या नहीं। इसके अलावा, लेखापरीक्षा का उद्देश्य यह भी पता लगाना था कि हाल के दिनों में कंपनी के बढ़ते नुकसान, जो जारी थे को देखते हुए, क्या कंपनी ने सरकारी दिशानिर्देशों यदि कोई हो के अनुपालन में मुद्रीकरण के माध्यम से संसाधन जुटाने के लिए भूमि और भवन संपत्ति का लाभ उठाने के लिए पर्याप्त प्रयास किए हैं।

5.1.3 लेखापरीक्षा निष्कर्ष

लेखापरीक्षा से महत्वपूर्ण लेखापरीक्षा निष्कर्ष निम्नलिखित शीर्षों के अंतर्गत विस्तृत हैं:

- क. संपदा का प्रबंधन
- ख. संपत्ति/ परिसंपत्तियों का मुद्रीकरण

⁴⁶ वर्ग मीटर

5.1.4 संपदा का प्रबंधन

5.1.4.1 कंपनी के पास संपत्ति के टाइटल डीड और पट्टा विलेख की अनुपलब्धता

एम टी एन एल को संबंधित भूमि प्राधिकरणों को स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने के बाद कंपनी के पास निहित संपत्तियों को अपने नाम पर बदलना था। पट्टे पर ली गई संपत्तियों के मामले में, पट्टा विलेख अपने नाम पर निष्पादित की जानी थी। एम टी एन एल को हस्तांतरित डी ओ टी की अचल संपदा संपत्ति के लिए एक औपचारिक हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया गया था (30 मार्च 1987); लेकिन इसे अब तक यथोचित नगरपालिका प्राधिकारियों के साथ पंजीकृत नहीं किया गया है। लेखापरीक्षा ने देखा कि कंपनी के कार्पोरेट कार्यालय द्वारा संपत्तियों के समयबद्ध म्यूटेशन और पट्टा विलेख निष्पादन के लिए कोई अनुदेश जारी नहीं किए गए थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि दिल्ली में 92 पट्टे पर ली गई संपत्तियों (5.56 लाख वर्गमीटर क्षेत्रफल) में से 91 के मामले में, कंपनी द्वारा मालिकों के साथ कोई पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया। मुंबई में संपत्तियों के मामले में, कंपनी के अभिलेखों में दर्ज 45 संपत्तियों (3.81 लाख वर्गमीटर क्षेत्रफल) के टाइटल डीड अभी भी सरकार के नाम पर थे न कि एम टी एन एल के नाम पर। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि दिल्ली में ऐसी 27 संपत्तियों में से जहां कोई पट्टा विलेख नहीं था और मुंबई में बिना टाइटल डीड के चार संपत्तियों को "मुद्रीकरण" के लिए चुना गया था।

टाइटल डीड की अनुपलब्धता और संपत्तियों के गैर-म्यूटेशन के लिए, प्रबंधन ने कहा (दिसंबर 2021) कि 2019 में कैबिनेट की मंजूरी से पहले, विभिन्न साधनों जैसे बिक्री, पट्टा अथवा लाइसेंस द्वारा सरकारी/ सरकार द्वारा नियंत्रित सांविधिक प्राधिकारियों के कब्जे और नियंत्रण वाली भूमि के हस्तांतरण के सम्बन्ध में कोई सरकारी अनुदेश/ नीति स्पष्ट नहीं थी। इसके अलावा, यह कहा गया था कि कोई भी पट्टा विलेख बनाने पर स्टाम्प शुल्क लगता है

इसे राज्य के संबंधित स्टाम्प कानूनों के तहत निर्धारित तरीके से भुगतान करने की आवश्यकता होती है और दिल्ली और मुंबई में पट्टा विलेख/ संपत्तियों के म्यूटेशन के लिए एम टी एन एल को भारी खर्च करने की आवश्यकता होती थी एम टी एन एल की कमजोर वित्तीय स्थिति और परिपरीसंपत्तियों के हस्तांतरण/ बिक्री पर स्पष्टता की कमी के कारण, पट्टा विलेख/ म्यूटेशन का निर्णय रोक दिया गया था। डी ओ टी ने उत्तर दिया (अक्टूबर 2021) कि राजस्व अभिलेखों का रखरखाव संबंधित सी पी एस ई की जिम्मेदारी थी और कहा कि डी ओ टी का परिपरीसंपत्ति प्रबंधन डिविजन एम टी एन एल परिपरीसंपत्तियों के व्यक्तिगत रिकॉर्ड की निगरानी नहीं करता है। अन्य पहलुओं के लिए, डी ओ टी ने दिसंबर 2021 में प्रबंधन के उत्तर का समर्थन किया।

मंत्रालय/प्रबंधन का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि तीन दशकों से उसके अधिकार में अचल संपदा संपत्ति को पंजीकृत करने की जिम्मेदारी कंपनी की थी। इसके अलावा, कंपनी उस समय एक अच्छी वित्तीय स्थिति में थी और कंपनी को अपने हित में संपत्ति को अपने स्वामित्व में कानूनी रूप से सुरक्षित करने के लिये पंजीकरण की किसी भी कीमत का वहन करना चाहिए था। डी ओ टी, ने प्रशासनिक मंत्रालय होने के नाते, इतने सालों में एम टी एन एल द्वारा भूमि स्वामित्व विलेखों की निगरानी नहीं की और इन सभी वर्षों में न ही कंपनी ने अधिग्रहित भूमि के उपयोग या इसके मुद्राकरण की निगरानी की।

5.1.4.2 कंपनी की अपने स्वामित्व वाली भूमि के मूल्यांकन और स्थिति के अभिलेखों में कमियां

कंपनी की परिसम्पत्तियों के अभिलेखों की समीक्षा से डाटा अधिग्रहण के वर्ष, क्षेत्र और संपत्ति के मूल्य में निम्नलिखित कमियों का पता चला:

- (i) मुंबई इकाई के परिसंपत्ति रजिस्टर के अनुसार, कंपनी के कब्जे में कुल 130 संपत्तियों में से 17 संपत्तियों (12 भूमि और 5 भवन) का मूल्य लेखा पुस्तकों में दर्ज नहीं किया गया था।
- (ii) मिंटो रोड, दिल्ली में स्थित संपत्ति को पी जी एम (डी) द्वारा पट्टे पर लिया गया बताया गया था जबकि सांविधिक लेखा परीक्षकों ने वर्ष 2018-19 की अपनी रिपोर्ट में इसे फ्रीहोल्ड कहा था। प्रबंधन द्वारा यह स्पष्ट किया गया था (दिसंबर 2021) कि यह संपत्ति एम ओ यू डी द्वारा आवंटित एक पट्टे पर ली गई संपत्ति है। हालांकि, यह देखा गया कि 2019-20 और 2020-21 की वार्षिक रिपोर्ट ने इस संपत्ति को फ्रीहोल्ड के रूप में दिखाना जारी रखा। इसलिए संपत्ति की होल्डिंग स्थिति में विसंगति मौजूद थी।
- (iii) लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि मुंबई इकाई के लिए कॉर्पोरेट कार्यालय एम टी एन एल दिल्ली के सिविल विंग और मुंबई में योजना/ परिसंपत्ति प्रबंधन इकाई द्वारा अनुरक्षित आंकड़ों में 24 मामलों में भूमि के अधिग्रहण के वर्ष और क्षेत्र में मेल नहीं था।

इसे इंगित किए जाने पर, डी ओ टी ने लेखापरीक्षा टिप्पणी को स्वीकार किया और कहा (दिसंबर 2021) कि मामला समीक्षाधीन था और 17 संपत्तियों के संबंध में एम टी एन एल मुंबई के साथ उठाया जा रहा था। इसमें आगे कहा गया है कि मुंबई में 24 संपत्तियों के लिए डेटा समाधान किया जा रहा था। मिंटो रोड पर संपत्ति के संबंध में, यह कहा गया था कि यह एक लीजहोल्ड संपत्ति थी।

5.1.4.3 पहले से निहित सम्पत्ति के पुनः आवंटन पर परिहार्य व्यय

एम टी एन एल को (1986 में) डी ओ टी से कनॉट प्लेस, दिल्ली में एक पुराना टेलीफोन एक्सचेंज मिला। कंपनी ने शहरी विकास मंत्रालय/भूमि एवं विकास कार्यालय (एल एंड डी ओ) को टेलीफोन एक्सचेंज के नए भवन के लिए एन ओ सी/योजना की मंजूरी के लिए आवेदन

किया (मई 2001)। हालांकि, एम टी एन एल अपने नाम पर संपत्ति के म्यूटेशन के अभाव में भूमि पर अपना स्वामित्व स्थापित नहीं कर सका। परिणामस्वरूप, एम ओ यू डी ने एम टी एन एल को उसी भूमि का पुनः आवंटन (दिसंबर 2001) किया और कंपनी को दिसंबर 2015 में फिर से अपने नाम पर भूमि का पुनः आवंटन करवाने के लिए विभिन्न अवसरों पर ₹108.33 करोड़⁴⁷ का खर्च उठाना पड़ा और तब से जनवरी 2021 तक जमीन का किराया देना पड़ा।

मार्च 2021 में लेखापरीक्षा द्वारा संपत्ति के भौतिक सत्यापन से पता चला कि कंपनी ने नए टेलीफोन एक्सचेंज का निर्माण शुरू नहीं किया था और उस स्थान पर पुराना ढांचा मौजूद था (चित्र 5.1)।

चित्र 5.1: कनॉट प्लेस, दिल्ली में पुराना टेलीफोन एक्सचेंज भवन



कनॉट प्लेस, दिल्ली में पुराना टेलीफोन एक्सचेंज

इसलिए, नए टेलीफोन एक्सचेंज के निर्माण के लिए नई भवन योजना बनाने और ₹108.33 करोड़ का व्यय करने का पूरा उद्देश्य विफल हो गया क्योंकि भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के लिए नहीं किया गया था जिसके लिए इसकी योजना बनाई गई थी।

5.1.4.4 दिल्ली में खाली संपत्तियों पर निधि अवरोधन और परिहार्य व्यय

एम टी एन एल ने 1985 से 1998 के दौरान टेलीफोन एक्सचेंज, आर एस यू और प्रशिक्षण केंद्र आदि के निर्माण के उद्देश्य से कुछ भूमि प्राप्त/ बाद में अधिग्रहण किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि एम टी एन एल ने जमीन का किराया और कंपोजिशन फीस पर ₹16.40 करोड़ खर्च करने के बावजूद भी संपत्ति का उपयोग प्रायोजित उद्देश्य के लिये नहीं किया था, जैसा कि नीचे तालिका 5.2 में बताया गया है:

⁴⁷ 47.86 करोड़ (एक वर्ष के लिए भूमि किराए सहित भूमि की लागत) + ₹48.80 करोड़ (जनवरी 2011 तक जमीन का किराया और भूमि की लागत के विलंबित भुगतान पर ब्याज) ₹11.67 करोड़ (2012 से जनवरी 2021 तक की अवधि के लिए जमीन का किराया)

तालिका 5.2: संपत्तियों का विवरण

संपत्ति का विवरण	व्यय हुआ	लेखापरीक्षा टिप्पणी
₹88.32 करोड़ की लागत से टेलीफोन एक्सचेंज, आर एस यू और प्रशिक्षण केंद्र आदि के निर्माण के लिए 15 भूमि पार्सल ⁴⁸ (मार्च 1985 से सितंबर 1998) का अधिग्रहण	मार्च 2019 तक ₹5.58 करोड़ संरचना शुल्क ⁴⁹ के रूप में	एम टी एन एल ने निर्धारित समय के भीतर इन संपत्तियों पर भवनों का निर्माण नहीं किया, और इसलिए आवंटन प्राधिकरणों डी डी ए/ एम ओ यू डी/ नोएडा को संयोजन शुल्क का भुगतान करना पड़ा।
टेलीफोन एक्सचेंज, ग्राहक सेवा केंद्र (सी एस सी), रिमोट स्विचिंग यूनिट (आर एस यू) और बेस ट्रांस-रिसीविंग स्टेशन (बी टी एस) के निर्माण के लिए ₹21.69 करोड़ की लागत से 23,130 वर्गमीटर की 10 भूमि संपत्तियों ⁵⁰ का अधिग्रहण (1992 से 2010 तक)।	मार्च 2022 तक ₹10.82 करोड़ जमीन के किराए के लिए	ये संपत्तियां अधिग्रहण के बाद से अर्थात् 10 से 28 साल की अवधि से बिना किसी निर्माण के खाली पड़ी हैं। कुछ खाली पड़ी संपत्तियों को चित्र 5.2 में दिखाया गया है।

चित्र 5.2: दिल्ली में एम टी एन एल के कुछ खाली भूखंड



बवाना, दिल्ली में खाली भूखंड

रोहिणी, सेक्टर V, दिल्ली में खाली भूखंड

⁴⁸ कनाॅट प्लेस, नोएडा, मयूर विहार, वसंत विहार, वसंत कुंज, शाहदरा, बीकाजीकामा प्लेस, सरिता विहार, एशियाई खेल गांव, कड़कड़डूमा, मंडावली और यमुना विहार में स्थित है

⁴⁹ भूखंड के अधिग्रहण के बाद शुरूआती अवधि के अंदर में निर्माण पूर्ण न करने के लिये कंपोजिशन शुल्क उगाही योग्य है

⁵⁰ बुराड़ी ग्राम सभा, गांधी मैदान, मेवा होटल टाउन हॉल, कुचानटवा, जौनापुर प्लॉट-1, सन लाइट कॉलोनी टीई, मयूरविहार फेज-1 ए पार्ट 4, बवाना सेक्टर-1 उद्योग विहार, मंगोलपुरी औद्योगिक क्षेत्र फेज-1, रोहिणी सेक्टर-5

प्रबंधन ने कहा कि (दिसंबर 2021) शुरू में संभावित ग्राहकों तक पहुंचने और उनकी मांग को पूरा करने के लिए, एम टी एन एल द्वारा अचल संपत्ति का अधिग्रहण किया गया था। हालांकि, बाद के वर्षों में जैसे ही दूरसंचार क्षेत्र में प्रतिस्पर्धा शुरू हुई, एम टी एन एल को भी नई प्रौद्योगिकियों में निवेश करने और नई सेवाएं शुरू करने के लिए मजबूर होना पड़ा। इन वर्षों के दौरान कम्पनी के लिये यह उचित था कि वह ग्राहकों को सेवाएं प्रदान करने के लिए मुख्य सेवाओं पर निवेश करें। इसलिए, आगे के विकास पर ध्यान नहीं दिया गया और एम टी एन एल ने मौजूदा बुनियादी ढांचे का उपयोग करते हुए सेवाएं जारी रखीं। उसने कहा (जनवरी 2022) कि वह निधि की कमी या बड़े भवनों के लिए निर्माण की आवश्यकता की कमी के कारण अन्य संपत्तियों पर निर्माण नहीं कर सका। हालांकि खाली भूखंडों का उपयोग अन्य लाभकारी उद्देश्यों जैसे स्टोर, टावर और अस्थायी आर एस यू/ आर एल यू के लिए किया गया था। मंत्रालय ने प्रबंधन के उत्तर का समर्थन किया।

एम टी एन एल ने न तो संपत्तियों का समय पर उपयोग उस उद्देश्य के अनुसार किया जिसके लिए उन्हें अधिग्रहित किया गया था और न ही उन्होंने इन वर्षों में उनका मुद्राकरण किया। इसके अतिरिक्त खाली पड़ी जमीन पर भी अतिक्रमण हो रहा है। कंपनी अधिग्रहीत भूमि का व्यावसायिक रूप से उपयोग करने और कठिन समय में अपनी कार्यशील पूंजी को बढ़ाने के लिए आवश्यक अतिरिक्त राजस्व अर्जित करने में भी विफल रही, जब कंपनी प्रतिकूल वित्तीय परिस्थितियों का सामना कर रही थी।

5.1.4.5 कंपनी के नाम पर शीर्षक के गैर-म्यूटेशन के कारण दिल्ली में नेताजी नगर भूखंड को रद्द कर दिया गया

1954 से 1966 के दौरान स्टोर स्थापित करने के लिए एम ओ यू डी/एल एंड डी ओ द्वारा डाक और टेलीग्राफ विभाग को 7.472 एकड़ भूमि (लगभग) आवंटित की गई थी। इस भूमि पार्सल का संयुक्त रूप से दूरसंचार विभाग, बी एस एन एल और एम टी एन एल द्वारा उपयोग किया गया था। कुल भूमि में से 1.30 एकड़ (5,261 वर्गमीटर) भूमि 1986 से एम टी एन एल के कब्जे में थी। एम टी एन एल ने इस भूमि पर केबल स्टोर डीपो (सी एस डी) के लिए स्टोर शेड के साथ एक स्थायी संरचना का निर्माण किया, लेकिन उक्त भूमि इन वर्षों में उसके नाम पर हस्तांतरित नहीं की गई। यह भूमि एम ओ एच यू ए द्वारा फरवरी 2020 में सेंट्रल विस्टा परियोजना के निर्माण के लिए ली गई थी। लेखापरीक्षा ने देखा कि एम टी एन एल ने भूमि का अपने नाम पर म्यूटेशन नहीं कराया था और यद्यपि कंपनी ने अपनी भूमि के नुकसान के लिए उचित मुआवजे हेतु डी ओ टी और एम ओ एच यू ए के समक्ष मुद्दा उठाया था, एम टी एन एल को कोई मुआवजा/ वैकल्पिक भूमि प्रदान नहीं की गई थी।

उपरोक्त तथ्यों को स्वीकार करते हुए, प्रबंधन ने कहा (दिसम्बर 2021) कि भूमि के ऐसे आवंटन के संबंध में अधिकार सरकार में निहित है। अतः सरकार के निर्णय एवं निर्देशों के अनुपालन में उक्त भूखंड का कब्जा एल एंड डी ओ को सौंप दिया गया।

इस प्रकार एम टी एन एल द्वारा म्यूटेशन/ उसके नाम में परिवर्तित भूमि के पट्टा अधिकार प्राप्त करने में विफलता और मामले में प्रभावी रूप से हस्तक्षेप करने में डी ओ टी की विफलता के कारण, एम टी एन एल भूमि के अपने स्वामित्व को स्थापित करने में सक्षम नहीं था और वैकल्पिक भूमि के आंवटन या मुआवजे के भूमि खो दी थी। एम ओ एच यू ए द्वारा ली गई संपत्ति का संभावित बाजार मूल्य लगभग ₹827 करोड़ था जो कंपनी का नुकसान है।

5.1.4.6 दिल्ली और मुंबई में प्रमुख संपत्तियों पर अतिक्रमण

संपत्तियों की स्थिति की लेखापरीक्षा संवीक्षा में अतिक्रमण के मामले सामने आए जिनमें से एक मामला दिल्ली से और ग्यारह मामले मुंबई से संबंधित थे। इन मामलों के विवरण पर नीचे चर्चा की गई है:

टेलीफोन एक्सचेंज के निर्माण के लिए ₹1,22,398 की लागत से नजफगढ़, दिल्ली में कंपनी द्वारा 1,897 वर्गमीटर का एक पट्टे पर भूखंड लिया गया (मई 1999)। अधिग्रहण के समय ही आधा भूखंड अतिक्रमण के अधीन था (चित्र 5.3) और एम टी एन एल ने इस तथ्य से अवगत होने के बावजूद अधिग्रहण जारी किया लेकिन उस भूमि का केवल आंशिक कब्जा ले सका जो अतिक्रमण के अधीन नहीं थी।

चित्र 5.3: नजफगढ़, दिल्ली में एम टी एन एल संपत्तियों का अतिक्रमण



नजफगढ़ गांव सभा, दिल्ली में एम टी एन एल संपत्तियों का अवैध अतिक्रमण

इसके अलावा, अधिग्रहण के बाद, कंपनी न तो अतिक्रमण हटा सकी और न ही आगे अतिक्रमण को रोक सकी। परिणामस्वरूप दिसंबर 2009 तक भूखंड पर पूरी तरह से कब्जा कर लिया गया था। एम टी एन एल ने देर से एक मामला दायर किया जो अभी भी अदालत में लंबित था (अप्रैल 2021)। इस प्रकार, अधिग्रहीत भूमि को अधिग्रहण के बाद से उपयोग में नहीं लाया जा सका। लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि कंपनी के पास इस संपत्ति के संबंध में पट्टा विलेख नहीं था।

प्रबंधन ने कहा कि उसने भूमि, पुलिस और निगम अधिकारियों के साथ पत्र व्यवहार किया था और कानूनी कार्रवाई की गई थी।

भूमि का अतिक्रमण और वांछित पट्टा विलेख भविष्य में भूमि के सफल मुद्रीकरण के लिए एक बाधक होगा। एम टी एन एल ने इन सभी वर्षों में संपत्ति से अतिक्रमण हटाने का कोई प्रबंध नहीं किया था। इस संपत्ति का वर्तमान बाजार मूल्य लगभग ₹17.53 करोड़ है। यदि अतिक्रमण को प्रभावी ढंग से हटा दिया जाए तो यह मूल्य और भी अधिक हो सकता है।

मुंबई में, छह निहित और पांच अधिग्रहित संपत्ति अतिक्रमण के अधीन थी (दो से 100 प्रतिशत की रेंज तक) जैसा कि संपत्तियों के सम्भावित मूल्य के साथ तालिका 5.3 में दिया गया है।

तालिका 5.3: मुंबई में अतिक्रमित संपत्तियों का विवरण

क्रमांक	संपत्ति का नाम	मुद्रीकरण योजना में शामिल	भूमि का कुल क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	अतिक्रमित क्षेत्र (वर्गमीटर में)	अतिक्रमण की प्रतिशतता	संभावित मूल्य (₹ करोड़ में)
1	ए वसारी हिल मलाड		9,004	9,004	100 (1986 से अतिक्रमण)	203.67
	वसारी हिल (भूखंड) आवासीय	चरण - I	5,525	503	9	
2	ए मांजारेकर शेड वर्ली		3,074	2,779	90	233.63
3	ए कांदिवली, अकुर्लि		1,574	200	13	36.90
4	ए एकसार-I (अतिरिक्त भूमि) बोरीवली	चरण - I	4,388	164	4	120.85
5	ए एकसार-I टी.ई (बोरीवली)	चरण - I	19,999	425	2	573.74
6	वी सेंट जॉर्ज हॉस्प (छप्पर)		3,003	2,278	76	231.83
7	वी कालबादेवी टी.ई		1,569	895	57	47.14
8	वी एकसार-II शिम्पोली, बोरीवली	चरण - I	1,06,240	42,641	40	2831.99
9	वी बंगाल केमिकल्स वर्ली		4,153	1,300	31	136.99
10	वी घाटकोपर (नया)		4,618	758	16	128.31
11	वी विले पार्ले टेलीफोन एक्सचेंज		6,519	945	14	309.91

लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि डी ओ टी में निहित किए जाने के बाद से इनमें से चार संपत्तियों का मालिकाना हक बॉम्बे टेलीफोन के नाम पर बना हुआ है, जो अतिक्रमण की बेदखली के लिए कानूनी कार्यवाही के दौरान कंपनी को प्रतिकूल रूप से प्रभावित कर सकता है। तीन दशकों के बीत जाने के बावजूद, प्रबंधन ने कंपनी के नाम पर अतिक्रमण को हटाने और भूमि के स्वामित्व के हस्तांतरण/ म्यूटेशन के लिए आवश्यक कदम नहीं उठाए और भूमि को आज तक अनुपयोगी रखा था।

प्रबंधन ने बताया (दिसंबर 2021) कि अतिक्रमण के मामलों को राज्य सरकार/ एम सी जी एम/ संबंधित प्राधिकरण के साथ अतिक्रमण हटाने के लिए बातचीत जा रही थी और कानूनी कार्रवाई भी शुरू की गई थी।

कंपनी के नाम पर संपत्ति के म्यूटेशन में देरी और अतिक्रमणों को न हटाने से इन भूमि के मुद्रीकरण पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।

5.1.4.7 संपत्तियों से आय

5.1.4.7(i) किराए पर दिये गए स्थानों के संबंध में प्राप्य किराए का संचय

31 मार्च 2021 को क्षेत्रवार/ इकाईवार बकाया किराए की लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि बकाया किराया वर्ष 2014-15 से 31 मार्च 2021 (दिल्ली में ₹35.31 करोड़ और मुंबई इकाई में ₹115.43 करोड़) तक ₹150.74 करोड़ जमा हो गया था। 31 मार्च 2020 को संचित किराए का संगत आंकड़ा ₹136.59 करोड़ था, जो वित्तीय वर्ष 2020-21 में बकाया में और वृद्धि दर्शाता है।

एम टी एन एल के मुम्बई परिसर⁵¹ में रहने वाले सबसे ज्यादा चूककर्ता थे। लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि 54 में से 10 चूककर्ताओं ने किराया करार का नवीनीकरण नहीं किया था।

मंत्रालय/ प्रबंधन ने उत्तर दिया (दिसंबर 2021) कि मंत्रालय के मामले में, वित्तीय वर्ष 2016-17 के लिए कंपनी के अभिलेखों में ₹12.76 करोड़ के अशोध्य ऋणों का प्रावधान था और बकाया किराये देय को बट्टे खाते में डालने की प्रक्रिया सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के अधीन थी। प्रबंधन ने यह भी कहा कि एम टी एन एल ने सी एम डी एम टी एन एल तक विभिन्न स्तरों पर किरायेदारों जो ज्यादातर सरकारी विभाग हैं, के साथ बैठकों के माध्यम से देय किराये की वसूली और करार के नवीनीकरण के लिए सभी प्रयास किए हैं। संबंधित सरकारी विभागों में सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक अनुमोदन लंबित था या निधि आवंटन अभी तक नहीं किया जा रहा था। इसके अलावा अधिकांश एम टी एन एल भवन पुराने निर्माण थे और इन भवनों के रखरखाव के लिए उच्च रखरखाव की आवश्यकता थी और एम टी एन एल इन मुद्दों के समाधान के लिए भी काम कर रहा है। प्रबंधन ने यह भी पुष्टि की, कि उन्होंने 28 अक्टूबर 2021 को जी एस टी विभाग के साथ करार किया था। हालांकि, सब-रजिस्ट्रार के मामले में करार का नवीनीकरण अभी भी लंबित था।

इस प्रकार, कंपनी को अपने देयों की वसूली और अपनी वित्तीय स्थिति को मजबूत करने के लिए सख्त कदम उठाने की जरूरत थी और वैध करार के मामलों में जहां संपत्तियों पर चूककर्ताओं का कब्जा हो कर्ज को बट्टे खाते में नहीं डालना चाहिए, या यह सुनिश्चित करना चाहिये कि कब्जा करने वाले प्रधिकारियों के साथ वैध करार किये जायें।

⁵¹ उप पंजीयक (4 स्थानों) से ₹32.33 करोड़, एमपीएससी-₹13.91 करोड़, मंत्रालय-₹12.76 करोड़ और जीएसटी विभाग- ₹8.65 करोड़ बकाया है

5.1.4.7(ii) खाली स्थानों को किराए पर न देने के कारण संभावित किराया राजस्व की हानि

एम टी एन एल द्वारा किराए पर दिए गए स्थान और किराए के लिए उपलब्ध खाली स्थानों पर मासिक विवरणों की समीक्षा से पता चला कि जनवरी 2021 के अंत में 145, खाली स्थान (39 दिल्ली, 106 मुंबई) अभी भी किराए पर देने के लिए उपलब्ध थे। आगे के विश्लेषण से पता चला कि इन खाली स्थानों में से 134 खाली स्थान (36 दिल्ली, 98 मुंबई) की पहचान की गई थी और किराए पर देने के लिए उपलब्ध थे, लेकिन जनवरी 2021 तक 11 से 17 महीनों तक खाली रहे। इसके परिणामस्वरूप मौजूदा बाजार की दरों के अनुसार गणना करने पर किराये के राजस्व के रूप में ₹205.80 करोड़ की संभावित हानि हुई, जैसा कि तालिका 5.4 में दिया गया है।

तालिका 5.4 : राजस्व की संभावित हानि का विवरण

एम टी एन एल इकाई	जनवरी 2021 तक खाली स्थान उपलब्ध हैं	नौ महीने से अधिक समय से उपलब्ध खाली स्थान	कब से खाली	जनवरी 21 तक खाली पड़े रहे महीने की संख्या	अपेक्षित मासिक राजस्व ₹ करोड़ में	कुल संभावित हानि ₹ करोड़ में
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) ⁵²	(7)=(5)*(6)
दिल्ली	39	22	सितम्बर 19	17	3.04	51.68
		14	मार्च 20	11	1.74	19.14
मुंबई	106	98	सितम्बर 19	17	7.94	134.98
कुल	145	134			12.72	205.80

उत्तर में, प्रबंधन ने कहा (दिसंबर 2021) कि अधिकांश एम टी एन एल भवन पुराने निर्माण हैं और नए किरायेदारों को आकर्षित करने के लिए रखरखाव की आवश्यकता है। निजी बिल्डरों द्वारा सभी नवीनतम सुविधाओं से युक्त दिल्ली व मुंबई दोनों कार्यालयों/ वाणिज्यिक स्थान उपलब्ध है जो एम टी एन एल से बेहतर है। यह भी कहा गया कि एम टी एन एल इमारतों को किराए पर देने और किराये की आय में वृद्धि के लिए सचेत प्रयास कर रहा है।

हालांकि, तथ्य यह है कि पहचान के बाद सत्रह महीने से अधिक समय बीत जाने के बावजूद कंपनी संपत्तियों को किराए पर नहीं दे पाई है।

5.1.4.8 संपदा प्रबंधन ढांचा

संपदा संपत्ति एक दुर्लभ और मूल्यवान संपत्ति है और इस प्रकार किसी भी व्यावसायिक उद्यम के लिए एक अत्यंत महत्वपूर्ण संसाधन है। इसलिए, कंपनी के लिए संपदा प्रबंधन के लिए एक व्यापक नीति और निर्धारित प्रक्रियाओं का होना महत्वपूर्ण था। इसके अलावा कॉर्पोरेट स्तर पर या/ और दिल्ली और मुंबई में इकाई स्तर पर स्पष्ट भूमिकाओं और जिम्मेदारियों के साथ संपदा प्रबंधन के लिए एक समर्पित प्रशासनिक ढांचा भी महत्वपूर्ण था।

⁵² जैसा कि प्रबंधन द्वारा सूचित किया गया है

- ❖ लेखापरीक्षा में देखा गया कि गठन के 35 वर्षों के बाद भी, कंपनी के पास विस्तृत भूमि और संपदा प्रबंधन नीति के दस्ततावेज नहीं थे। इसने संपत्ति को किराए पर देने/पट्टे पर देने के सीमित उद्देश्य के लिए केवल 2006 और 2010 में कुछ दिशानिर्देश जारी किए थे। ये दिशानिर्देश भी बहुत प्रभावी नहीं थे क्योंकि उन्होंने कई खाली भवनों को प्रभावी रूप से पट्टे/ किराए पर देने में कम्पनी को समर्थ नहीं बनाया और संभावित राजस्व की हानि हो रहा थी।
- ❖ इसके अलावा, यह देखा गया कि 2019 तक कंपनी के पास कंपनी की संपदा के प्रबंधन के लिए एक समर्पित प्रशासनिक ढांचा नहीं था। 2019 में एमटीएनएल के लिए एक पुनरुद्धार पैकेज की सरकार की मंजूरी के बाद ही, मुद्राकरण से संबंधित को संभालने के लिए कॉर्पोरेट कार्यालय स्तर पर एक परिसंपत्ति प्रबंधन (एएम) इकाई का गठन (दिसंबर 2019) किया गया था और अचल सम्पदा परिसंपत्तियों के मुद्राकरण के मामलों से निपटने के लिए और दूरसंचार विभाग, निवेश और सार्वजनिक संपत्ति प्रबंधन विभाग (डीआईपीएएम) इत्यादि सहित विभिन्न एजेंसियों के साथ संचार और समन्वय के लिए और इसकी संपत्तियों का प्रबंधन करने के लिए दिल्ली (दिसम्बर 2019) और मुंबई (फरवरी 2020) में इकाई स्तर पर एएम सेल का गठन किया गया था।

प्रबंधन ने उत्तर दिया (दिसंबर 2021) कि एम टी एन एल में, फील्ड यूनिट दिल्ली और मुंबई, उनके अधिकार क्षेत्र में संपत्तियों के लिए संरक्षक इकाइयां हैं और संबंधित कार्यकारी निदेशक सभी भूमि/ भवन संबंधी मामलों का प्रबंधन करते हैं। 2019 में एम टी एन एल के लिए पुनरुद्धार पैकेज की सरकार की मंजूरी से पहले, बिक्री, पट्टे या लाइसेंस जैसे विभिन्न माध्यमों से सरकार/ सरकार नियंत्रित वैधानिक प्राधिकरणों के कब्जे और नियंत्रण में भूमि के हस्तांतरण के संबंध में कोई स्पष्ट सरकारी निर्देश/ नीति नहीं थी। दिसंबर 2020 में जी ओ एम⁵³ द्वारा ₹100 करोड़ तक की परिसंपत्ति के मुद्राकरण के लिए एक दिशानिर्देश/ प्रक्रिया तैयार करने के निर्णय के बाद , एम टी एन एल में अचल सम्पदा के मुद्राकरण के लिए एकमुश्त बिक्री/ हस्तांतरण के साथ-साथ विस्तृत परिचालन निर्देशों के साथ एक नीति तैयार की गई। डीओटी ने उल्लेख किया (दिसंबर 2021) कि सीपीएसई की संपत्ति के मुद्राकरण के लिए दिशानिर्देश मार्च 2019 में दीपम द्वारा जारी किए गए थे और कैबिनेट ने अक्टूबर 2019 में संपत्ति के मुद्राकरण के निर्णय सहित एमटीएनएल के पुनरुद्धार के लिए डीओटी के प्रस्ताव को मंजूरी दी थी।

डी ओ टी ने प्रबंधन द्वारा व्यक्त की गई चिंताओं को दूर किए बिना दिसंबर 2021 में प्रबंधन के उत्तर का समर्थन किया।

⁵³ 21 दिसंबर 2020 को आयोजित “एमटीएनएल के पुनरुद्धार” के लिए गठित मंत्रियों के समूह (जीओएम) की बैठक

इस प्रकार तीन दशकों से अधिक की लंबी अवधि के लिए इस कार्य का समर्थन करने के लिए एक दस्तावेज व्यापक संपदा प्रबंधन नीति और एक समर्पित प्रशासनिक संरचना की अनुपस्थिति ने एमटीएनएल में संपत्तियों के मुद्रिकरण पर प्रतिकूल प्रभाव डाला। भूमि स्वामित्व अभिलेखों के रखरखाव और अद्यतन, खाली भूमि के उपयोग और प्रबंधन, संपत्तियों को पट्टे पर देने/किराए पर लेने जैसे प्रमुख कार्य नहीं किए गए थे, जिससे कंपनी अपनी खराब वित्तीय स्थिति के बावजूद अपनी संपत्तियों के मुद्रिकरण का कोई लाभ नहीं उठा सकी।

5.1.5 संपत्तियों के मुद्रिकरण के लिए प्रस्ताव

5.1.5.1 एम टी एन एल के स्वामित्व वाली संपत्तियों का अनुमानित/ योजनाबद्ध मुद्रिकरण

सरकार ने “एम टी एन एल के पुनरुद्धार” के लिए डी ओ टी के एक प्रस्ताव (अक्टूबर 2019) को मंजूरी दी जिसमें दीपम के दिशानिर्देशों के अनुसार भूमि/ भवन परिसम्पत्ति संपदा के मुद्रिकरण का प्रावधान शामिल था। उपरोक्त के आधार पर, एम टी एन एल ने परिसंपत्तियों के मुद्रिकरण के लिए एक रोडमैप की परिकल्पना की, जैसा कि तालिका 5.5 में वर्णित है।

तालिका 5.5: संपत्ति का वर्ष-वार अनुमानित मुद्रिकरण

(₹ करोड़ में)

पीएसयू	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	कुल
एम टी एन एल	300	7,000	7,000	3,000	17,300

कुछ शर्तों के अनुपालन के अंतर्गत तालिका 5.6 में वर्णित दिल्ली और मुंबई दोनों इकाइयों की संपत्तियों के मुद्रिकरण के लिए राष्ट्रपति की मंजूरी के बारे में डी ओ टी ने अवगत कराया।

तालिका 5.6 : संपत्तियों के मुद्रिकरण के अनुमोदन का विवरण

प्रस्ताव भेजे गए	दिल्ली	मुंबई	कुल
चरण- I (13 नवंबर 2019)	35 संपत्तियां 96 स्टाफ क्वार्टर 11 संपत्तियां	23 संपत्तियां 403 स्टाफ क्वार्टर 05 संपत्तियां	58 संपत्तियां 499 स्टाफ क्वार्टर 16 संपत्तियां
चरण- I (16 दिसंबर 2019) (आवासीय स्टाफ क्वार्टर)	96 फ्लैट	398 फ्लैट	494 फ्लैट/ संपत्तियां
चरण- II (17 जुलाई 2020)	24 संपत्तियां	18 संपत्तियां	42 संपत्तियां

लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि यद्यपि कंपनी सभी शर्तों पर कार्रवाई करने की प्रक्रिया में है, फिर भी स्वामित्व विलेख अभी भी दूरसंचार विभाग के नाम होने तथा कंपनी के नाम ना होने, भूमि पर निरंतर अतिक्रमण आदि जैसे कारणों से, वैधानिक दस्तावेज दीपम को प्रस्तुत नहीं किये गये थे। दिल्ली में स्थित संपत्तियों के संबंध में, कंपनी को भूमि की श्रेणी

को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में बदलने के लिए रूपांतरण शुल्क का भुगतान करना पड़ेगा। हालांकि कंपनी ने दिल्ली विकास प्राधिकरण से मुद्दीकरण के बाद सभी शुल्कों का भुगतान करने की अनुमति देने के लिए छूट की मांग की थी (जून 2021) परिणाम ज्ञात नहीं है।

लेखापरीक्षा में आगे देखा गया कि मुंबई में, मुद्दीकरण के लिए पहचानी गई परिसंपत्तियों में 13 ऐसी परिसंपत्तियां शामिल थीं जिन्हें कृषि भूमि कहा गया था, चार संपत्तियां अतिक्रमण के तहत और चार परिसंपत्तियां जिनके पास कंपनी के नाम पर टाइटल डीड नहीं था। इसी तरह दिल्ली में 27 ऐसी परिसंपत्तियां थीं जहां कंपनी के पास कोई लीज डीड उपलब्ध नहीं थी **(अनुलग्नक 5.1)** यहां, यह उल्लेख करना उचित है कि लीजहोल्ड परिसंपत्तियों के मामले में, कंपनी को उन्हें फ्रीहोल्ड परिसंपत्तियों में परिवर्तित करना होगा, इससे पहले कि वे मौजूदा सर्किल दरों पर सक्रिय बाजार में बेचे जा सकें। इसके अलावा, कंपनी को परिसंपत्ति के भूमि उपयोग को आवश्यक भूमि उपयोग में बदलने की आवश्यकता है और भूमि को कंपनी के नाम पर दाखिल कराना होगा ताकि भूमि को बिक्री योग्य बनाया जा सके।

मुद्दीकरण के रोडमैप के संबंध में की गई प्रगति पर, प्रबंधन ने उत्तर दिया (जनवरी 2021) कि अंतर मंत्रालयी समूह ने ₹5,158 करोड़ के संभावित मूल्य के साथ चरण -I में शामिल मुंबई की कुछ परिसंपत्तियों के मुद्दीकरण के लिए मंजूरी दे दी है। इन परिसंपत्तियों के लिए अंतर्राष्ट्रीय परिसंपत्ति सलाहकार भी नियुक्त किए गए थे और उन्होंने परिसंपत्ति की व्यवहार्यता रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। यद्यपि, अभी तक किसी भी परिसंपत्ति का मुद्दीकरण नहीं किया गया था। हालांकि उत्तर सरकारी अनुमोदन में उल्लिखित शर्तों के अनुपालन और चरण I की समय-सीमा पर मौन था।

मंत्रालय ने कहा (दिसंबर 2021) कि आई एम जी द्वारा चरण-I में दिल्ली परिसंपत्तियों के मुद्दीकरण को रोक दिया गया था क्योंकि दिल्ली में अधिकांश परिसंपत्तियां डी डी ए द्वारा लीजहोल्ड आधार पर संस्थागत परिसंपत्ति आवंटित की गई थीं। इसने आगे कहा, कि कंपनी इन परिसंपत्तियों के मुद्दीकरण/ एकमुश्त बिक्री के लिए डी डी ए से एनओसी प्राप्त करने का प्रयास कर रही थी; हालांकि, एम टी एन एल 27 डी डी ए आवंटित संपत्तियों में से केवल 20 के लिए कई राइडर्स के साथ एनओसी प्राप्त करने में सक्षम हुई थी। मुंबई संपत्तियों के चरण -I के संबंध में, यह कहा गया था कि दीपम द्वारा एक भूमि पार्सल (₹270 करोड़) और 20 क्वार्टर (₹20.32 करोड़) को नीलामी के चरण तक ले जाया जा सकता है, नीलामी 2022 के शुरुआत में पूरी की जाएगी, मुंबई में शेष 378 क्वार्टर के लिए, अंतर्राष्ट्रीय परिसंपत्ति सलाहकार (आई पी सी) की रिपोर्ट प्राप्त हुई है। अन्य परिसंपत्तियों में आरक्षण और पदनाम का मुद्दा था जो इसके मुद्दीकरण को प्रभावित कर रहा है। यह भी उल्लेख किया गया था कि एम टी एन एल शहरी विकास विभाग, महाराष्ट्र और ग्रेटर मुंबई के नगर निगम (एमसीजीएम) के साथ पदनाम और आरक्षण संबंधी मुद्दों को हटाने के लिए प्रयास कर रहा था। दिल्ली में होल्डिंग का मुद्दा और मुंबई में आरक्षण/ पदनाम का मुद्दा दूसरे चरण की परिसंपत्तियों के लिए

भी बना रहा। एम टी एन एल में अचल परिसंपत्ति के मुद्दीकरण के लिए एक व्यापक नीति अब तैयार की गई है और दूरसंचार विभाग से अनुमोदन प्राप्त और परिचालित किया गया है। इसके अलावा एम टी एन एल की 11 परिसंपत्तियों को पहले चरण के तहत मुद्दीकरण के लिए दीपम को भेजा गया था, जिसमें से छह परिसंपत्तियों को श्रेणी क के तहत माना गया था, जिसके लिए आईपीसी की नियुक्ति की गई थी। एम टी एन एल की चार परिसंपत्तियों में आरक्षण/ पदनाम के मुद्दे हैं। ई-नीलामी के लिए दो परिसंपत्तियों को मंजूरी दी गई है।

जैसा कि प्रबंधन द्वारा स्वीकार किया गया (अप्रैल 2021) एम टी एन एल ने दीपम दिशानिर्देशों के आधार पर मुद्दीकरण के लिए चरण-I के लिए ₹6,228 करोड़ और चरण-II के लिए ₹11,836 करोड़ के संभावित बाजार मूल्य के साथ परिसंपत्ति प्रस्तुत की। हालांकि, एम टी एन एल मुंबई की एक अतिक्रमित परिसंपत्ति सहित केवल दो परिसंपत्तियों को मुद्दीकरण के लिए आगे बढ़ाया जा सका।

यह सब दर्शाता है कि भूमि परिसंपत्ति के मुद्दीकरण की प्रक्रिया अभी अपने प्रारंभिक चरण में है। नवंबर 2019 में मुद्दीकरण के चरण-I और जुलाई 2020 में चरण-II के लिए सरकार की मंजूरी के आधार पर, कंपनी परिसंपत्ति को बिक्री योग्य बनाने के लिए अपनी परिसंपत्ति का मुद्दीकरण करने की प्रक्रिया में थी। एम टी एन एल वित्तीय वर्ष 2021-22 के अंत तक ₹14,300 करोड़ की परिसंपत्ति के मुद्दीकरण के लक्ष्य, जिससे कि कर्ज चुकाये जाने और अपने सी ए पी ई एक्स और अन्य आवश्यकताओं को पूरा किया जा सके, से बहुत दूर है। अगर कंपनी और डी ओ टी ने इन सभी वर्षों में खाली परिसंपत्तियों के मुद्दीकरण की समस्याओं पहचान की और उन पर कार्रवाई की होती, तो मुद्दीकरण प्रक्रिया सुचारू हो जाती।

5.1.6 निष्कर्ष

एम टी एन एल द्वारा संपदा प्रबंधन पर अनुपालन लेखापरीक्षा ने पुष्टि की है कि न तो कंपनी और न ही सरकार ने दूरसंचार विभाग में इन सभी वर्षों में उन परिसंपत्तियों के मुद्दीकरण की दिशा में कोई ठोस कदम उठाया, जो कंपनी के कब्जे में थीं। हालांकि एम टी एन एल के पास दिल्ली और मुंबई दोनों जगहों पर लगभग ₹57,750 करोड़ मूल्य की पर्याप्त भूमि और प्रमुख परिसंपत्तियां थी, कंपनी अपनी खाली भूमि और भवनों का व्यावसायिक रूप से उपयोग करने और अपनी खराब वित्तीय स्थिति को सुधारने के लिए अतिरिक्त निधि एकत्र करके, इसका लाभ उठाने में असमर्थ थी। कंपनी को लगभग ₹14,300 करोड़ का नुकसान हुआ था जो अपना अस्तित्व बनाए रखने के लिए राजस्व अर्जित करने हेतु संपत्तियों के मुद्दीकरण की सख्त आवश्यकता बताता है।

कंपनी के कब्जे में संपत्तियों का स्पष्ट स्वामित्व नहीं था, संपत्ति का भूमि उपयोग इसकी बिक्री या मुद्दीकरण की अनुमति देने के लिए नहीं बदला गया था, म्यूटेशन नहीं किया गया था, खाली संपत्तियों पर अतिक्रमण और लंबित मुकदमेबाजी चल रही थी। कंपनी किराये पर

दी गई संपत्तियों से किराया वसूल करने में असमर्थ थी और मार्च 2021 के अंत में देय राशि ₹150.74 करोड़ थी। 2019 से सरकारी योजनाओं के तहत अपनी संपत्तियों का मुद्राकरण करने के कंपनी के प्रयास अभी भी जारी थे।

5.1.7 अनुशांसाएं

- ❖ एम टी एन एल कॉर्पोरेट मुख्यालय में एक समर्पित प्रशासनिक ढांचे द्वारा कार्यान्वित की जाने वाली एक व्यापक संपदा प्रबंधन नीति बना सकता है।
- ❖ कंपनी, अपनी संपत्तियों का स्पष्ट शीर्षक प्राप्त करने के लिए समर्पित प्रयास कर सकती है, खासकर जब इसकी संपत्तियों का विमुद्राकरण किया जाना हो।
- ❖ डी ओ टी भूमि स्वामित्व में परिवर्तन, आरक्षण और पदनाम से संबंधित मुद्दों पर विभिन्न निर्णय लेने में लेखापरीक्षा में देखी गई देरी और कमियों की व्यापक जांच कर सकता है जो उसकी भूमि परिसंपत्तियों के मुद्राकरण को प्रभावित कर रहे हैं और उनकी बारीकी से निगरानी कर सकता है।
- ❖ संपत्ति के मूल्य और मात्रा/ आकार के संबंध में डेटा का मिलान न होना एक गंभीर कमी है जिसे कंपनी द्वारा संपत्तियों की सुचारू बिक्री सुनिश्चित करने के लिए तत्काल ठीक करने की आवश्यकता है।
- ❖ कंपनी अन्य संगठनों को पट्टे/ किराए पर लेने से संबंधित मामलों को सुलझाने और अपनी वित्तीय स्थिति को मजबूत करने के लिए किराये की देय राशि की वसूली के लिए सख्त कदम उठा सकती है। कंपनी अपने देय राशि को प्रभावित करने के लिए कब्जा करने वाले प्राधिकरण के साथ वैध किराया करार भी सुनिश्चित कर सकती है।

5.2 भारत संचार निगम लिमिटेड (बीएसएनएल) में टेलीकॉम फैक्टरियों का भंडारण प्रबंधन

टेलिकॉम फैक्टरियों ने अधिक सामग्री की खरीद की जिससे माल और भंडार का संचय हुआ। घटती मांग के परिणामस्वरूप अप्रयुक्त कच्चा माल और तैयार टॉवर सामग्री, जिसकी कीमत क्रमशः ₹18.45 करोड़ और ₹47.44 करोड़ है, 2015-16 से स्टोर में बेकार पड़ा है इससे कम्पनी को संभावित हानि हुई।

5.2.1 प्रस्तावना

बीएसएनएल के पास विभिन्न लाइन स्टोर, केबल एक्सेसरीज (अर्थात ड्रॉपवायर और एच डी पी ई पी एल बी पाइप) कॉइन बॉक्स टेलीफोन, एक्सचेंज उपकरण, टावर आदि के उत्पादन और आपूर्ति के लिये इन-हाउस निर्माण इकाइयां हैं, जिनका टेलीकॉम फैक्टरियों (टीएफ) में उत्पादन होता है। राज्यों में उनसे संबंधित बीएसएनएल सर्किल कार्यालयों के प्रशासनिक प्रभार के तहत सात दूरसंचार फैक्टरियाँ पश्चिम बंगाल में अलीपुर, गोपालपुर और खड़गपुर, मध्य प्रदेश में राइट टाउन, रिचाई और भिलाई और महाराष्ट्र में मुंबई थीं।

लेखापरीक्षा की अवधि के दौरान, 2020 में बीएसएनएल के सर्कलों के पुनर्गठन से पहले, अलीपुर, गोपालपुर और खड़गपुर में टीएफ को मुख्य महाप्रबंधक (सीजीएम) टीएफ, कोलकाता सर्कल के तहत समूहीकृत किया गया था; राइट टाउन, रिचाई और भिलाई टीएफ को सीजीएम टीएफ, जबलपुर सर्कल के तहत समूहीकृत किया गया था और मुंबई स्वयं सी जी एम टी एफ, मुंबई सर्कल के तहत स्वतंत्र था। इन फैक्टरियों ने मुख्य रूप से पी एल बी पाइप और ड्रॉपवायर का उत्पादन किया। सर्कलों से मांग में कमी के कारण ड्रॉपवायर का उत्पादन काफी कम हो गया। एचडीपीई पीएलबी पाइप का उत्पादन खड़गपुर टीएफ और रिचाई टीएफ को छोड़कर इन फैक्टरियों में किया गया था।

तालिका 5.7 वित्तीय दृष्टि से पिछले छह वर्षों के दौरान फैक्टरियों की उपलब्धि के साथ-साथ पाइप और संबंधित सामग्री के उत्पादन लक्ष्य का वर्णन करती है।

तालिका 5.7: 2015-21 के दौरान टेलिकॉम फैक्टरियों का लक्ष्य और उपलब्धि

(₹ करोड़ में)

वर्ष	मुख्य महाप्रबंधक (टीएफ) कोलकाता सर्कल		मुख्य महाप्रबंधक (टीएफ) जबलपुर सर्कल		मुख्य महाप्रबंधक (टीएफ) मुंबई सर्कल		कुल	
	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि
2015-16	190	192.95	0	139.89	151	133.87	341	466.71
2016-17	232	195.09	185	150.22	190	121.84	607	467.15
2017-18	224	214.6	175	147.54	182	144.17	581	506.31
2018-19	129	159.46	120	141.44	100	107.93	349	408.83
2019-20	0*	19.21	0*	9.43	0*	26.38	0*	55.02
2020-21	70	57.07	72	43.36	82	14.88	224	115.31

स्रोत: टेलिकॉम फैक्टरियों की एम आई एस रिपोर्ट

*बीएसएनएल में निधि की कमी के कारण वित्तीय वर्ष 2019-20 के लिये कोई लक्ष्य निर्धारित नहीं किया गया था।

5.2.2 लेखापरीक्षा का दायरा, उद्देश्य और कार्यप्रणाली

लेखापरीक्षा ने 2015-16 से 2019-20 की अवधि के लिये सातो टीएफ में कच्चे माल/ तैयार माल की प्राप्ति और जारी, सामग्री की बुकिंग, स्टोर में पड़ी अप्रयुक्त सामग्री, अचल और अप्रचलित सामग्री और उनके निपटान, रिपोर्ट और सामग्री का भौतिक सत्यापन, बीएसएनएल सीओ द्वारा समय-समय पर जारी संबंधित निर्देशों के अनुपालन से संबंधित बनाए गए अभिलेखों की जांच की। लेखापरीक्षा का उद्देश्य यह जांचना था कि क्या सामग्री की खरीद और उत्पादन बीएसएनएल के मानदंडों के अनुसार था और सामग्री का प्रबंधन किफायती और कुशल था। लेखापरीक्षा ने सामग्री प्रबंधन अभिलेखों जैसे कि प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस), भौतिक सत्यापन रिपोर्ट, पड़ी हुई सामग्री के उपयोग/ निपटान के संबंध में समिति की रिपोर्ट, दूरसंचार विभाग और बीएसएनएल कॉर्पोरेट कार्यालय द्वारा जारी दिशानिर्देश, की जांच की।

5.2.3 लेखापरीक्षा निष्कर्ष

5.2.3.1 अप्रयुक्त कच्चा और तैयार टावर सामग्री का लंबे समय से भंडारों में पड़ा रहना

डीओटी ने उपलब्ध संसाधनों के इष्टतम उपयोग के लिये “सेवा प्रदाताओं और बुनियादी ढांचा प्रदाताओं के बीच बुनियादी ढांचे साझाकरण” पर दिशानिर्देश जारी किए (अप्रैल 2008) और टावरों/ खम्भों, भवन, शेड, बिजली आपूर्ति, बैटरी बैकअप पावर उपकरण, वातानुकूलन आदि सहित निष्क्रिय बुनियादी ढांचे के साझाकरण की अनुमति दी। यह उम्मीद की गई थी कि इससे न केवल सेवा प्रदान करने की लागत में कमी आएगी, बल्कि पर्यावरण की गिरावट को रोकने में भी मदद मिलेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि दूरसंचार सेवा प्रदाताओं द्वारा बुनियादी ढांचे को साझा करने के कारण टावरों की मांग में गिरावट हुई। तथापि, बीएसएनएल ने इस घटती प्रवृत्ति का संज्ञान नहीं लिया और 2009-10 से 2011-12 के दौरान टावरों के उत्पादन के लिये कच्चे माल की खरीद जारी रखी। परिणामस्वरूप, 40 मीटर टावरों के निर्माण के लिये कच्चा माल इकट्ठा हो गया और अप्रैल 2015 में ₹25.60 करोड़ मूल्य की सामग्री स्टोर में जमा हुई। उपरोक्त में से, बीएसएनएल ने 2015-16 से 2020-21 की अवधि के दौरान मार्च 2021 तक शेष राशि ₹18.45 करोड़⁵⁴ को छोड़कर, ₹7.14 करोड़ मूल्य की सामग्री उपयोग की या अन्य फैक्टरियों में स्थानांतरित कर दी।

इसके अलावा, कंपनी ने टावर सामग्री का अतिरिक्त उत्पादन कर दिया, जैसा कि इस तथ्य से स्पष्ट होगा कि मार्च 2021 तक बिना किसी लाभकारी उपयोग के 2015-16 से ₹47.44 करोड़⁵⁵ की तैयार टॉवर सामग्री टेलीकॉम फैक्टरियों के स्टोर में खुली जगह में पड़ी थी।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर, टीएफ कोलकाता और टीएफ जबलपुर के प्रबंधन ने कहा (जनवरी 2021 और नवंबर 2020) कि 2005-10 के दौरान मोबाइल टेलीफोन के विस्तार के कारण टावर की भारी मांग थी। इसके बाद टेलीफोन ऑपरेटरों के बीच निष्क्रिय बुनियादी ढांचे का साझा करने के संबंध में सरकार की नीति में बदलाव के कारण गिरावट आई। तदनुसार, सभी ब्लैक टॉवर सामग्री 2018-19 में बिक चुकी थी। हालांकि टावरों के उत्पादन को 2011-12 से बंद कर दिया गया था, लेकिन टावर के तैयार पुर्जे, कच्चा माल, डब्ल्यूआईपी आइटम और काले रंग के गढ़े हुए घटक अप्रयुक्त पड़े थे। इसके अतिरिक्त यह कहा गया कि कुछ सर्कलों की आवश्यकता के लिये कुछ सामग्री का उपयोग किया जा सकता है। उन्होंने कहा कि मामले के निपटान या किसी अन्य कार्रवाई की मंजूरी के लिए जांच की जा रही है।

प्रबंधन का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यद्यपि 2010-11 से टावर की मांग में अचानक गिरावट आई थी, कॉर्पोरेट कार्यालय ने 2010-11 और 2011-12 में टावरों के उत्पादन के लिये

⁵⁴ अलीपुर ₹0.61 करोड़, गोपालपुर ₹0.10 करोड़, खडगपुर ₹0.36 करोड़, राइट टाउन ₹11.09 करोड़, भिलाई ₹2.90 करोड़, और रिचाई ₹3.40 करोड़

⁵⁵ गैल्वेनाइज्ड स्टॉक अलीपुर ₹0.21 करोड़, गोपालपुर ₹3.92 करोड़, खडगपुर ₹19.20 करोड़, राइट टाउन ₹13.12 करोड़, और रिचाई ₹10.90 करोड़ गोपालपुर टीएफ में ब्लैक टावर कंपोनेट ₹0.09 करोड़

लक्ष्य निर्धारित करना जारी रखा और उस अवधि के दौरान फैक्टरियों ने टावरों का उत्पादन किया। फैक्टरियों के अधिकारियों ने भी टावरों की मांग में गिरावट को ध्यान में रखते हुए अपनी योजनाएँ वास्तविक रूप से तैयार नहीं की।

इस प्रकार, अविवेकपूर्ण योजना और टावरों की मांग में गिरावट की प्रवृत्ति की बाजार स्थिति को समझने के लिये कंपनी की ओर से देरी के परिणामस्वरूप न केवल ₹18.45 करोड़ के टावरों के लिये कच्चा माल बेकार पड़ा रहा, बल्कि ₹47.44 करोड़ के तैयार उत्पाद भी बेकार पड़े रहे। कंपनी की निधि को भी उस सीमा तक अवरुद्ध कर दिया गया था और सामग्री के उपयोग/ निपटान में समय के अंतराल को देखते हुए, यह कंपनी को संभावित नुकसान होगा।

5.2.3.2 अचल, अप्रचलित और बेकार सामग्री का निपटान न करना

बीएसएनएल कॉर्पोरेट कार्यालय ने सर्कलों को निर्देश जारी किए (जनवरी 2017) कि अप्रचलित और बेकार स्टोर/ उपकरण का निपटान और उपयोगी अधिशेष माल का उपयोग सामग्री प्रबंधन के सबसे महत्वपूर्ण कार्यों में से एक था। यह आवश्यक था क्योंकि स्टोर और उपकरण लंबे समय तक उपयोग, तकनीकी में परिवर्तन, क्षति, आर्थिक मरम्मत से परे आदि के कारण अधिशेष, अप्रयुक्त, अप्रचलित, अनुपयोगी आदि हो जाता है। अधिकतम लाभ प्राप्त करने के लिये उपयोगी सामग्री के प्रयोग के अलावा ऐसी वस्तुओं का निपटान आवधिक आधार पर किया जाना चाहिए।

लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि टीएफ ने सामग्री प्रबंधन के उक्त निर्देशों का पालन नहीं किया। बाद में, दूरसंचार उद्योग में प्रौद्योगिकी में परिवर्तन के कारण स्टोरों का तेजी से अप्रचलन हो गया था। इसके कारण लंबे समय तक स्टोर का उपयोग नहीं हुआ और परिणामस्वरूप उनका अप्रचलन और गैर-निपटान हुआ। लेखापरीक्षा ने पाया कि ₹ 46.98 करोड़⁵⁶ मूल्य की वस्तुएँ 2015-16 से स्टोर में अप्रयुक्त पड़ी थीं और स्टॉकयार्ड/ वेयरहाउस में बहुत जगह घेर रखी थी और उन पर भी अतिरिक्त व्यय हो रहा था। इसके परिणामस्वरूप समय बीतने के साथ स्टोर वस्तुओं की गुणवत्ता, मात्रा और मूल्य में गिरावट आई।

यह भी देखा गया कि 2015-16 से ₹9.50 करोड़⁵⁷ मूल्य की अप्रचलित घोषित सामग्री स्टोर में पड़ी थी, जिससे स्टोर्स की गुणवत्ता में गिरावट आई।

दूरसंचार विभाग ने उत्तर दिया (नवंबर 2021) कि टेलीकॉम फैक्ट्री कोलकाता में इन स्टोर के लाभकारी उपयोग या निपटान के लिए आवश्यक कदम उठाए जा रहे थे और टेलीकॉम फैक्ट्री मुंबई में, ₹1.15 करोड़ के नॉन-मूविंग/ स्लो मूविंग स्टोर मार्च 2021 तक घटकर ₹64.86 लाख रह गए। अप्रचलित स्टोर के लिए, विभाग ने कहा कि अप्रचलित स्टोर का टीएफ कोलकाता (अलीपुर, गोपालपुर और खड़गपुर) और भिलाई में निपटान किया गया था।

⁵⁶ अलीपुर ₹0.66 करोड़, गोपालपुर ₹4.14 करोड़, खड़गपुर ₹23.32 करोड़, राइट टाउन ₹6.05 करोड़, रिचर्ड ₹5.09 करोड़, भिलाई ₹6.57 करोड़, और मुंबई ₹1.15 करोड़

⁵⁷ अलीपुर ₹1.48 करोड़, गोपालपुर ₹0.69 करोड़, खड़गपुर ₹6.66 करोड़, राइट टाउन ₹0.66 करोड़, भिलाई ₹0.006 करोड़

मंत्रालय का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सितंबर 2021 तक अचल स्टोर टी.एफ मुम्बई में फिर से बढ़कर ₹1.17 करोड़ हो गया था और टीएफ जबलपुर (राइट टाउन) में ₹46.42 लाख मूल्य के अप्रचलित स्टोर का अभी भी मार्च 2021 तक निपटान नहीं किया गया था।

5.2.3.3 भंडारण रजिस्टर के रखरखाव में विसंगतियां

बीएसएनएल में कम्प्यूटरीकरण प्रणाली के परिणामस्वरूप, कच्चे माल और तैयार उत्पादों को सीधे एसएपी में बुक किया गया था। परिणामस्वरूप, विभिन्न मैनुअल रजिस्टर बंद कर दिए गए (नवंबर 2015)।

अलीपुर, खड़गपुर, राइट टाउन, भिलाई और रिचाई फैक्टरियों की भंडारण/ प्राइस स्टोर लेजर और भौतिक सत्यापन रिपोर्ट (पीवीआर) की लेखापरीक्षा संवीक्षा से पता चला कि 2015-16 से 2019-20 के दौरान भंडारण रजिस्टर और पीवीआर के बीच विभिन्न स्टोर आइटम और तैयार उत्पादों के मूल्य और मात्रा में ₹22.70 करोड़ का अंतर था।

मंत्रालय ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार करते हुए आंकड़ों का मिलान करने पर सहमति व्यक्त की।

5.2.4 निष्कर्ष

सामग्री प्रबंधन का मुख्य उद्देश्य कंपनी की आवश्यकताओं के अनुसार सामग्री की खरीद, भंडारण और वितरण के लिए प्रभावी योजना बनाना है। हालांकि, बीएसएनएल कॉर्पोरेट कार्यालय और टेलिकॉम फैक्टरियों ने टावर सामग्री की बाजार में घटती मांग का विश्लेषण किए बिना कच्चे माल की खरीद की। इसके परिणामस्वरूप स्टॉक इकट्ठा हो गया और कच्चा माल और टावर सामग्री के तैयार उत्पाद अप्रयुक्त पड़े रहे। टेलिकॉम फैक्टरियों ने समय पर बेकार/ अप्रचलित सामग्री का निपटान नहीं किया जिससे तकनीकी अप्रचलन हो गया और स्टोर की गुणवत्ता और मूल्य में और गिरावट आई। फैक्टरियों ने सामग्री रजिस्टर के प्रति भौतिक सत्यापन रिपोर्ट में कमियों की पहचान नहीं की और उनका समाधान नहीं किया। फैक्टरियों में भंडारण प्रबंधन में विचलन नवंबर 2015 में एसएपी की शुरुआत के बावजूद थे।

5.2.5 अनुशंसाएं

- ❖ बीएसएनएल प्रचलित बाजार स्थितियों और प्रवृत्तियों को ध्यान में रखते हुए कच्चे माल और उत्पादन की व्यवहारिक खरीद की योजना बना सकता है ताकि कच्चे माल और उत्पादन की अधिक खरीद से बचा जा सके। वे दूरसंचार कारखानों में बेकार पड़े सामग्री टावरों के उपयोग/ निपटान के लिए शीघ्र निर्णय ले सकते हैं।
- ❖ बीएसएनएल अप्रचलित माल के स्टॉक की समीक्षा कर सकता है और सामग्री के मूल्य में और गिरावट से बचने के लिए उनके निपटान के लिए जल्द से जल्द कार्रवाई शुरू कर सकता है।