

अध्याय-VI (2)

**औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग
और अन्य परिसम्पत्तियों का आवंटन**

अध्याय-VI

परिसम्पत्तियों का आवंटन

VI (2) औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और अन्य परिसम्पत्तियों का आवंटन

यीडा ने औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग, वाणिज्यिक और आवासीय श्रेणियों के अन्तर्गत वर्ष 2008-09 और 2020-21 के मध्य 3,04,23,185.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 30,675 भूखण्डों का आवंटन किया, जिनमें से 1,16,20,021.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 1,666 भूखण्डों (पाँच प्रतिशत) को निरस्त या समर्पित कर दिया गया था।

शेष 1,88,03,164.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 29,009 भूखण्डों में से 1,24,86,474 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 23,832 भूखण्डों (82 प्रतिशत) के सम्बन्ध में पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किये गये थे। इसके अतिरिक्त, आवंटित भूखण्डों पर कोई भी इकाइयाँ/परियोजनायें अप्रैल 2022 तक पूर्ण नहीं हुई थी जिससे आवंटन का उद्देश्य विफल रहा था।

योजना विवरणिकाओं में अनेक कमियाँ और चूक पायी गयी थीं जिससे परियोजनाओं के निष्पादन और यीडा के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। योजना विवरणिकाओं के नियमों एवं शर्तों का अनुपालन भी त्रुटिपूर्ण था। इसके अतिरिक्त, परिसम्पत्तियों के आवंटन और आवंटन पश्चात् अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए प्रणालियों और प्रक्रियाओं में भी कमियाँ पायीं गयीं।

प्रस्तावना

6.2.1 यीडा का मुख्य उद्देश्य अनुमोदित महायोजना के अनुसार अपने अधिकार क्षेत्र में पड़ने वाले औद्योगिक विकास क्षेत्र का विकास करना है और उपरोक्त उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए, यीडा, आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्रों का विकास करता है।

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिए, यीडा या तो प्रतिस्पर्धी निविदा के आधार पर बिल्डरों को भूखण्ड आवंटित करता है जो आगे भूखण्डों/फ्लैटों/व्यक्तिगत आवासों का विकास करते हैं और उन्हें अंतिम उपयोगकर्ताओं को बेचते हैं या फिर लॉटरी ड्रॉ के माध्यम से अंतिम उपयोगकर्ताओं को सीधे भूखण्डों/फ्लैटों का आवंटन करता है।

विशेष विकास क्षेत्रों (एसडीजेड)¹ और गैर-आवासीय क्षेत्रों जैसे वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग के विकास के लिए, यीडा

¹ यीडा के क्षेत्र के विकास के लिए उ.प्र. सरकार द्वारा बनायी गयी नीति (दिसम्बर 2007) के अनुसार 1,000 हेक्टेयर के बराबर या उससे अधिक भूमि के विकास को विशेष विकास क्षेत्र (एसडीजेड) कहा गया था। एसडीजेड के आवंटियों को आवंटित क्षेत्र का उपयोग कम से कम एक मुख्य गतिविधि (औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी, जैव प्रौद्योगिकी, संस्थागत, खेल, रिक्रिएशनल या सेवा उद्योग) के साथ-साथ अन्य अनुमन्य गतिविधियों (वाणिज्यिक, संस्थागत और सुविधाओं, सड़कों और खुले स्थानों तथा आवासीय) के लिए करना आवश्यक था।

आवेदकों को विभिन्न आधारों पर भूखण्ड आवंटित करता है जैसा कि नीचे तालिका 6.2.1 में वर्णित है:

तालिका 6.2.1: विभिन्न प्रकार की परिसम्पत्तियों के आवंटन के आधार का विवरण

परिसम्पत्ति का प्रकार	आवंटन का आधार
विशेष विकास क्षेत्र	पूर्व निर्धारित अर्हता मानदण्ड और पिछले अनुभव, ट्रैक रिकॉर्ड, वित्तीय व्यवस्था, तकनीकी और गैर-तकनीकी संसाधनों की उपलब्धता और प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन का मूल्यांकन
25 से 250 एकड़ भूखण्ड योजना ²	साक्षात्कार
संस्थागत	साक्षात्कार
औद्योगिक - 2000/4000 वर्गमीटर तक	लॉटरी ड्रॉ
औद्योगिक - 2100/4000 वर्गमीटर के ऊपर	प्रारंभ में साक्षात्कार के आधार पर और उसके उपरांत पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर
मिश्रित भू-उपयोग	प्रारंभ में साक्षात्कार के आधार पर और उसके उपरांत पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर
वाणिज्यिक	प्रतिस्पर्धात्मक निविदा

स्रोत: यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजनाओं की विवरणिकाएँ

बिल्डरों (आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड) को भूखण्डों के आवंटन पर लेखापरीक्षा प्रेक्षणों पर उप-अध्याय VI (1) में पहले ही चर्चा की जा चुकी है। यह उप-अध्याय औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और परिसम्पत्तियों की अन्य श्रेणियों के आवंटन पर लेखापरीक्षा प्रेक्षणों से सम्बन्धित है।

आवंटनों की स्थिति

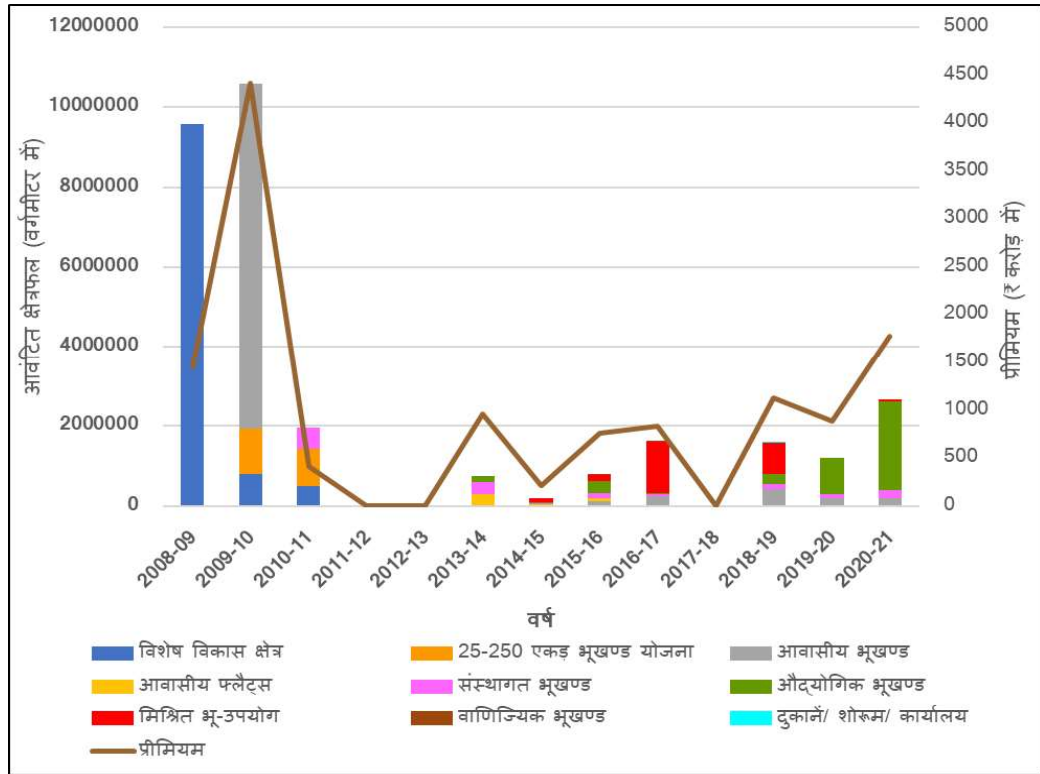
6.2.2 यीडा ने वर्ष 2008-09³ से 2020-21 की अवधि के दौरान 3,08,28,844.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल और ₹ 12,831.93 करोड़ मूल्य की 39,397 परिसम्पत्तियों⁴ का आवंटन किया था। वर्ष 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियों का वर्ष-वार आवंटन नीचे चार्ट 6.2.1 में दर्शाया गया है:

² छोटे आकार के भूखण्डों की माँग को पूरा करने के लिए यीडा ने (जुलाई 2009) 25 से 250 एकड़ के मध्य आकार के भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना (25-250 एकड़ भूखण्ड योजना) शुरू की थी। 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के आवंटितों को आवंटित क्षेत्र का उपयोग एक मुख्य गतिविधि (औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी, जैव प्रौद्योगिकी, संस्थागत, खेल, रिक्रिएशनल या सेवा उद्योग) के साथ-साथ अन्य अनुमन्य गतिविधियों (वाणिज्यिक, संस्थागत और सुविधाओं, सड़कों और खुले स्थानों तथा आवासीय) के लिए करना आवश्यक था।

³ वर्ष 2008-09 से पूर्व यीडा द्वारा कोई आवंटन नहीं किया गया था।

⁴ फ्लैट और दुकानें/शोरूम/कार्यालयों आदि, निर्मित परिसंपत्तियों को शामिल करते हुए लेकिन आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को छोड़कर, जो विकासकर्ताओं को उप-अध्याय VI (1) के तहत आवंटित किए गए थे।

चार्ट 6.2.1: विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत किये गये वर्ष-वार आवंटन



स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त चार्ट से यह देखा जा सकता है कि यीडा द्वारा प्रारंभिक दो वर्षों अर्थात् वर्ष 2008-09 और 2009-10 के दौरान 2,01,68,208.00 वर्गमीटर (कुल आवंटित क्षेत्रफल का 65 प्रतिशत) का अधिकतम क्षेत्रफल आवंटित किया गया था। तीन वर्षों अर्थात् 2011-12, 2012-13 और 2017-18 के दौरान कोई आवंटन नहीं किया गया था।

वर्ष 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान यीडा द्वारा किये गये 39,397 आवंटनों में से 1,18,11,963.13 वर्गमीटर (कुल आवंटित क्षेत्र का 38 प्रतिशत) और ₹ 2,803.25 करोड़ मूल्य के 4,548 आवंटन, अप्रैल 2022 तक निरस्त/समर्पित कर दिए गये थे। अप्रैल 2022 को शेष 34,849 आवंटियों में से 9,339 आवंटियों के विरुद्ध ₹ 1,710.09 करोड़ की धनराशि अतिदेय थी। विवरण नीचे तालिका 6.2.2 में दिया गया है:

तालिका 6.2.2: किये गये आवंटनों और आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय धनराशि का विवरण

परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित परिसम्पत्तियों की संख्या	निरस्त/समर्पित की गयी परिसम्पत्तियों की संख्या	शेष परिसम्पत्तियों की संख्या	परिसम्पत्तियों की संख्या जिनके विरुद्ध धनराशि अतिदेय थी	अतिदेय धनराशि (₹ करोड़ में)
भूखण्ड:					
विशेष विकास क्षेत्र	1	1 (100 प्रतिशत)	0	0	0
25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	14	1 (7 प्रतिशत)	13	4 (31 प्रतिशत)	172.54

परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित परिसम्पत्तियों की संख्या	निरस्त/समर्पित की गयी परिसम्पत्तियों की संख्या	शेष परिसम्पत्तियों की संख्या	परिसम्पत्तियों की संख्या जिनके विरुद्ध धनराशि अतिदेय थी	अतिदेय धनराशि (₹ करोड़ में)
संस्थागत भूखण्ड	134	2 (1 प्रतिशत)	132	80 (61 प्रतिशत)	388.22
औद्योगिक भूखण्ड	2,428	46 (2 प्रतिशत)	2,382	1,449 (61 प्रतिशत)	318.58
मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड	9	0	9	6 (67 प्रतिशत)	255.55
आवासीय भूखण्ड	28,073	1,603 (6 प्रतिशत)	26,470	5,139 (19 प्रतिशत)	450.87
वाणिज्यिक भूखण्ड	16	13 (81 प्रतिशत)	3	2 (67 प्रतिशत)	0.05
योग	30,675	1,666 (5 प्रतिशत)	29,009	6,680 (23 प्रतिशत)	1,585.81
निर्मित परिसम्पत्तियाँ:					
आवासीय फ्लैट	8,709	2,882 (33 प्रतिशत)	5,827	2,656 (46 प्रतिशत)	124.23
दुकानें/शोरूम/कार्यालय	13	0	13	3 (23 प्रतिशत)	0.05
योग	8,722	2,882 (33 प्रतिशत)	5,840	2,659 (46 प्रतिशत)	124.28
कुल योग	39,397	4,548 (12 प्रतिशत)	34,849	9,339 (27 प्रतिशत)	1,710.09

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

लेखापरीक्षा आच्छादन

6.2.3 लेखापरीक्षा अवधि के दौरान यीडा द्वारा आवंटित 39,397 परिसम्पत्तियों में से 287 (एक प्रतिशत) परिसम्पत्तियों को स्ट्रैटिफाइड रैंडम सैम्पलिंग के आधार पर लेखापरीक्षा द्वारा विस्तृत परीक्षण के लिए चुना गया था। विवरण नीचे तालिका 6.2.3 में दिए गए हैं:

तालिका 6.2.3: विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों का विवरण

परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित परिसम्पत्तियों की संख्या	विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों की संख्या	विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों का प्रतिशत
भूखण्ड:			
विशेष विकास क्षेत्र	1	1	100.00
25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	14	9	64.29
संस्थागत भूखण्ड	134	28	20.90
औद्योगिक भूखण्ड	2,428	64	2.64
मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड	9	6	66.67
आवासीय भूखण्ड	28,073	100	0.36
वाणिज्यिक भूखण्ड	16	16	100.00
योग	30,675	224	0.73

परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित परिसम्पत्तियों की संख्या	विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों की संख्या	विस्तृत परीक्षण के लिए चयनित परिसम्पत्तियों का प्रतिशत
निर्मित परिसम्पत्तियाँ:			
आवासीय फ्लैट	8,709	50	0.57
दुकानें/शोरूम/कार्यालय	13	13	100.00
योग	8,722	63	0.72
कुल योग	39,397	287	0.73

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

लेखापरीक्षा ने अक्टूबर 2021 से अप्रैल 2022 के मध्य सम्पादित की गयी लेखापरीक्षा के दौरान उपरोक्त परिसम्पत्तियों की आवंटन पत्रावलियों की जाँच की।

लेखापरीक्षा परिणाम

6.2.4 जिन लेखापरीक्षा परिणामों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है उन्हें निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है:

- योजना विवरणिकाओं से सम्बन्धित कमियाँ और विवरणिकाओं में उल्लिखित शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाना (प्रस्तर 6.2.5 से 6.2.5.11);
- प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कमियाँ (प्रस्तर 6.2.6 से 6.2.6.7); और
- आवंटनों का परिणाम (प्रस्तर 6.2.7)।

योजना विवरणिकाओं से सम्बन्धित कमियाँ और विवरणिकाओं में उल्लिखित शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाना

6.2.5 लेखापरीक्षा में योजना विवरणिकाओं में सम्मिलित नियम एवं शर्तों में कमियाँ पायी गयीं जिससे परियोजनाओं के निष्पादन और यीडा के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा। इसके अतिरिक्त, ऐसे दृष्टांत भी थे जहाँ योजना विवरणिकाओं में उल्लिखित नियमों एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया था। इन कमियों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है।

न्यूनतम तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड निर्धारित न करना

6.2.5.1 समान प्रकृति और आकार की परियोजना(ओं) के निष्पादन में अपेक्षित अनुभव, न्यूनतम नेट वर्थ, न्यूनतम साल्वेंसी और समान प्रकृति की गतिविधियों से न्यूनतम टर्नओवर के रूप में तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड मात्र उन आवेदकों को चुनने के लिए एक वस्तुनिष्ठ और कुशल मानदण्ड के रूप में कार्य करता है जो परियोजना का निष्पादन करने और समय पर यीडा के देयों का भुगतान करने में सक्षम हैं।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने वर्ष 2009-10 से 2020-21 की अवधि के दौरान 2,571 संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड और

यीडा ने संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग श्रेणियों के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के लिए कोई तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड निर्धारित नहीं किये थे।

14 भूखण्ड 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत आवंटित किए थे जिनका कुल क्षेत्रफल 97,31,182.68 वर्गमीटर और मूल्य ₹ 4,007.21 करोड़ था। तथापि, यीडा ने उपरोक्त श्रेणियों के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन हेतु पात्र होने के लिए आवेदकों द्वारा पूर्ण की जाने वाले किसी भी तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड को निर्धारित नहीं किया था। इस प्रकार, उपरोक्त प्रकरणों में यीडा द्वारा अपनायी गयी आवंटन प्रक्रिया त्रुटिपूर्ण थी क्योंकि वह यीडा को केवल उन आवेदकों, जो तकनीकी और वित्तीय रूप से परियोजना का निष्पादन करने और समय पर यीडा के देयों का भुगतान करने में सक्षम थे, को चुनने में सक्षम नहीं बनाती थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि 4,000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन वस्तुनिष्ठ मानदण्डों के आधार पर किया गया था, जिसमें नेट वर्थ, साल्वेंसी/तरलता, टर्नओवर, परियोजना व्यवहार्यता, आदि जैसे तत्व सम्मिलित थे, जिसके आधार पर आवेदकों की अर्हता निर्धारित की गयी थी। उसने आगे कहा कि 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन निर्धारित दस्तावेजों की जाँच और आवेदकों द्वारा परियोजना प्रस्तुति के उपरांत किया गया था।

उत्तर लेखापरीक्षा के प्रश्न कि 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना और संस्थागत भूखण्डों के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के लिए न्यूनतम अर्हता क्यों निर्धारित नहीं की गयी थी को सम्बोधित नहीं करता है।

साक्षात्कार के आधार पर भूखण्डों का स्वैच्छिक आवंटन

6.2.5.2 संस्थागत, औद्योगिक (2,100 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के लिए औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए दिसम्बर 2013 में शुरू की गयी एक योजना)⁵ और मिश्रित भू-उपयोग (2014-16 की अवधि के दौरान शुरू की गयी चार योजनाएं)⁶ भूखण्डों के आवंटन तथा 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिकाओं में उल्लिखित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवेदक अपने आवेदन के साथ परियोजना प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगा जिसमें परियोजना की प्रमुख गतिविधि और समय सारणी का विवरण होना चाहिए

⁵ यीडा द्वारा (जून 2013 से जून 2016) लॉटरी ड्रा के आधार पर 2,000 वर्गमीटर तक के औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए तीन योजनाएँ और साक्षात्कार के आधार पर 2,100 वर्गमीटर से अधिक के औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना (दिसम्बर 2013) आरम्भ की गयी थी। मार्च 2018 के पश्चात् की योजनाओं में, यीडा ने 4,000 वर्गमीटर तक के औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन लॉटरी ड्रा के आधार पर और 4,000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों का आवंटन पूर्व-निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर किया।

⁶ मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ की गयी चार योजनाओं (2014-2016) में भूखण्डों का आवंटन साक्षात्कार के आधार पर किया गया था। बाद में आरम्भ की गयी दो योजनाओं (2018-2019) में भूखण्डों को पूर्व-निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर आवंटित किया गया था।

था। आवेदन और आवश्यक दस्तावेजों की जाँच एक स्क्रीनिंग समिति द्वारा की जाएगी और जिन आवेदकों का आवेदन पूर्ण जानकारी के साथ प्रस्तुत किया गया है उन्हें परियोजना की व्यवहार्यता की जाँच हेतु साक्षात्कार के लिए उपस्थित होना होगा। भूखण्ड का आवंटन आवेदक के साक्षात्कार के उपरांत आवंटन/स्क्रीनिंग समिति की संस्तुति के अधीन था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने उपरोक्त योजनाओं के अन्तर्गत 135 संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू- उपयोग भूखण्डों और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत 14 भूखण्डों का आवंटन (नवम्बर 2009 से फरवरी 2021 तक) साक्षात्कार के आधार पर किया जिनका कुल क्षेत्रफल 47,10,602.68 वर्गमीटर और मूल्य ₹ 1,432.36 करोड़ था। लेखापरीक्षा ने पाया कि परियोजनाओं का मूल्यांकन पूर्व-निर्धारित अर्हता के आधार पर करने के बजाय आवेदकों द्वारा प्रस्तुत परियोजना प्रतिवेदनों के आधार पर किया गया था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि एक औद्योगिक योजना और तीन मिश्रित भू-उपयोग योजनाओं के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन साक्षात्कार के आधार पर किया गया था क्योंकि उस समय वस्तुनिष्ठ मानदण्ड के मानकों का निर्धारण नहीं किया गया था। संस्थागत भूखण्डों के सम्बन्ध में, यीडा ने कहा कि आवेदकों द्वारा निर्धारित दस्तावेजों और परियोजना प्रस्तुति की जाँच के उपरांत ही आवंटन किये गये थे।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त योजनाओं के अन्तर्गत भूखण्डों का आवंटन बिना किसी पूर्व-निर्धारित मानदण्डों के साक्षात्कार के आधार पर किया गया था। इसके अतिरिक्त, उसने आवंटन समिति को विवेकाधिकार के उपयोग की शक्तियां प्रदान की थीं।

संस्तुति संख्या 24

यीडा को आवंटित की जाने वाली परिसम्पत्ति के आकार और मूल्य के अनुरूप वस्तुनिष्ठ अर्हता मानदण्ड निर्धारित करते हुए परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियों के आवंटन के लिए मॉडल विवरणिका/योजना नियम एवं शर्तें तैयार करने चाहिए।

25-250 एकड़ भूखण्ड योजना की योजना विवरणिका (जुलाई 2009) में कमियाँ

6.2.5.3 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना की योजना विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ आवंटियों/पट्टाधारकों से विभिन्न कार्यकलापों यथा पट्टा विलेख का निष्पादन, विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने और विकास एवं निर्माण कार्यों को पूर्ण करने की अपेक्षा करते थे।

लेखापरीक्षा ने आवंटियों/पट्टाधारकों द्वारा पूर्ण की जाने वाली अपेक्षित गतिविधियों से सम्बन्धित प्रावधानों में निम्नलिखित कमियाँ देखीं:

- **पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए समय सीमा और विलम्ब के लिए शास्ति निर्धारित न करना:** योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि भूखण्ड के प्रीमियम और वाह्य विकास शुल्क के अतिरिक्त, पट्टा किराया प्रति वर्ष प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत की दर से पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से लिया जाएगा और यह हर वर्ष अग्रिम रूप से देय होगा। चूँकि पट्टा किराया, पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से लिया जाना था और पट्टा विलेख के निष्पादन में किसी भी विलम्ब से यीडा को हानि होगी, इसलिए यह आवश्यक था कि पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए समय-सीमा निर्धारित करने और विलम्ब की दशा में शास्ति आरोपित करने के लिए योजना विवरणिका में उपयुक्त शर्तों को सम्मिलित किया जाए। तथापि, यीडा ने 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना की योजना विवरणिका में कोई समय-सीमा और शास्ति निर्धारित नहीं की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि चार प्रकरणों में पट्टा विलेखों के निष्पादन में आठ से 77 दिनों का विलम्ब, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अनुमन्य अवधि⁷ को चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि से 60 दिनों की अवधि को मानते हुए, हुआ था। चूँकि यीडा ने पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए कोई समय-सीमा और विलम्ब के लिए कोई शास्ति निर्धारित नहीं की थी, इसलिए वह आवंटियों से ₹ 14.25 लाख⁸ की शास्ति वसूलने में विफल रहा जैसा कि नीचे तालिका 6.2.4 में वर्णित है:

तालिका 6.2.4: पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	पट्टा योजना के अनुसार क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब (दिनों में)	शास्ति (₹ लाख में)
1.	जी.एल. बजाज एजुकेशनल ट्रस्ट	1,01,953.00	04-08-2010	11-10-2010	8	0.72
2.	सतिलीला एजुकेशनल फाउंडेशन	2,42,655.13	09-06-2011	25-08-2011	17	3.58
3.	चन्द्रलेखा कंस्ट्रक्शन्स (प्रा.) लिमिटेड	2,02,868.60	09-06-2011	25-08-2011	17	2.99
4.	शांति एजुकेशनल सोसाइटी	1,03,879.59	12-04-2011	27-08-2011	77	6.96
योग						14.25

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

⁷ लेखापरीक्षा द्वारा 60 दिनों की अनुमन्य अवधि औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए दिसम्बर 2013 में यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजना में पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अनुमन्य समयावधि के आधार पर मानी गयी है।

⁸ औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए दिसम्बर 2013 में यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजना में निर्धारित दर पर गणना की गयी है।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा ने औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए आरम्भ की गयी योजना (दिसम्बर 2013) कि विवरणिका यह प्रावधानित करती थी कि आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना होगा और इसे पंजीकृत करना होगा। योजना विवरणिका यह भी प्रावधानित करती थी कि अनुपातिक आधार पर भूखण्ड के कुल प्रीमियम के तीन प्रतिशत के बराबर शास्ति के भुगतान पर छः माह का विस्तार दिया जा सकता है।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि योजना विवरणिका के प्रावधानों के अनुसार आवंटियों से पट्टा किराया पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से लिया गया था। इसलिए यीडा को कोई हानि नहीं हुई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए कोई समय-सीमा और विलम्ब की स्थिति में आरोपित किये जाने वाली शास्ति को निर्धारित नहीं करने के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा प्रेक्षण को सम्बोधित नहीं करता है।

• **विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने की समय सीमा और विलम्ब के लिए शास्ति निर्धारित न करना:** विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधान करते थे कि आवंटी यीडा से विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र का अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त करने के उपरांत विकास/निर्माण कार्य प्रारम्भ कर सकता है।

चूँकि विकास/निर्माण कार्य अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त करने के उपरांत ही प्रारम्भ किए जाने थे, इसलिए यह आवश्यक था कि आवंटियों द्वारा विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने के लिए समय-सीमा निर्धारित करने और विलम्ब होने की स्थिति में शास्ति आरोपित करने के लिए विवरणिका में उपयुक्त शर्तों को सम्मिलित किया जाए। तथापि, यीडा ने न तो विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने के लिए समय-सीमा और न ही विलम्ब की दशा में शास्ति निर्धारित किया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 13 आवंटियों (एक निरस्त भूखण्ड को छोड़कर) में से मात्र तीन आवंटियों⁹ ने अप्रैल 2022 तक यीडा से विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र स्वीकृत कराए थे। शेष 10 आवंटियों ने पट्टा विलेख के निष्पादन के 10 से 12 वर्षों से अधिक का समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र जमा नहीं किए थे।

इस प्रकार, विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने के लिए समय-सीमा निर्धारित करने और विलम्ब की दशा में शास्ति आरोपित करने के लिए उपयुक्त प्रावधान को सम्मिलित नहीं करने के कारण, यीडा ऐसे विलम्ब को रोकने में विफल रहा था।

⁹ मारुती एजुकेशनल ट्रस्ट, श्रीमती शकुंतला एजुकेशनल एण्ड वेलफेयर सोसाइटी और एस.के. कॉन्ट्रैक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि अतिरिक्त प्रतिकर की माँग को लेकर किसानों के आंदोलन के कारण आवंटी आवंटित भूखण्डों पर निर्माण कार्य शुरू नहीं कर सके। उसने आगे कहा कि निर्माण पूर्ण करने में विलम्ब के लिए योजना विवरणिका में शास्ति निर्धारित की गयी थी और निर्धारित समय के अन्दर निर्माण पूर्ण नहीं करने के लिए कार्रवाई की जाएगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र प्रस्तुत करने के लिए समय-सीमा निर्धारित करने और विलम्ब की दशा में शास्ति आरोपित करने के लिए उपयुक्त प्रावधान को सम्मिलित न किये जाने के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा प्रेक्षण का संबोधित नहीं करता है।

पट्टा किराये का कम आरोपण

6.2.5.4 विशेष विकास क्षेत्र (एसडीजेड) योजना और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन के नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि भूखण्ड के प्रीमियम¹⁰ के अतिरिक्त, आवंटियों को प्रभावी दरों पर वाह्य विकास शुल्क का भुगतान करना होगा और प्रतिवर्ष प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया देना होगा।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यीडा द्वारा अपने औद्योगिक विकास क्षेत्र के अन्दर विभिन्न परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए निर्धारित आवंटन दरों में चार लागत घटक सम्मिलित हैं, जैसे भूमि की लागत, वाह्य विकास की लागत, आंतरिक विकास की लागत और विशेष परियोजनाओं की लागत। अग्रेतर, यीडा संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के प्रकरणों में भूखण्ड के कुल प्रीमियम, जिसमें उपरोक्त चार लागत घटक सम्मिलित हैं, के 2.5 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया आरोपित करता है।

यीडा को मात्र भूमि की लागत के विरुद्ध वसूले गये प्रीमियम पर ही पट्टा किराया आरोपित करने और वाह्य विकास शुल्क पर न करने के प्रावधान के कारण ₹ 33.70 करोड़ की हानि हुई थी।

चूँकि यीडा द्वारा एसडीजेड योजना और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना में वसूला जा रहा वाह्य विकास शुल्क भी भूखण्डों के कुल प्रीमियम का भाग था, इसलिए पट्टा किराया वाह्य विकास शुल्क पर भी वसूला जाना चाहिए था, न कि मात्र भूमि की लागत के सापेक्ष वसूले गये प्रीमियम पर। इस प्रकार, मात्र भूमि की लागत के सापेक्ष प्रभारित किये गये प्रीमियम पर पट्टा किराया आरोपित करने का प्रावधान करने के कारण यीडा को ₹ 33.70 करोड़¹¹ की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यीडा के बोर्ड ने 23 दिसम्बर 2008 को आयोजित अपनी 26वीं बैठक में मात्र भूमि की लागत पर पट्टा किराया आरोपित करने का निर्णय लिया था। तदनुसार, वाह्य विकास शुल्क पर पट्टा किराया नहीं आरोपित किया गया है।

¹⁰ जिसमें भूमि की लागत सम्मिलित है।

¹¹ चूँकि यीडा द्वारा एसडीजेड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड को फरवरी 2020 में निरस्त कर दिया गया था, इसलिए एसडीजेड योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड पर पट्टा किराया की हानि की गणना नहीं की गयी है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि वाह्य विकास शुल्क कुल प्रीमियम का भाग है और इसलिए पट्टा किराया वाह्य विकास शुल्क पर भी वसूला जाना चाहिए था, जैसा कि यीडा द्वारा संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन में आरोपित किया जा रहा था।

विभिन्न भू-उपयोगों के गलत प्रावधान के कारण हानि

6.2.5.5 यीडा के बोर्ड द्वारा 19 अगस्त 2013 को अनुमोदित महायोजना (चरण-I) 2031 में मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र में भू-उपयोग के प्रकार और उनकी सीमा निम्नानुसार निर्धारित की गयी है:

औद्योगिक/संस्थागत/रिक्रिएशनल	न्यूनतम 75 प्रतिशत
आवासीय	अधिकतम 12 प्रतिशत
वाणिज्यिक	अधिकतम 8 प्रतिशत
संस्थागत (सुविधाएँ)	न्यूनतम 5 प्रतिशत

यीडा ने मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए अपनी पहली योजना जनवरी 2014 में आरम्भ की थी। योजना विवरणिका के अनुसार अनुमन्य भू-उपयोग के प्रकार और उनकी सीमा निम्नानुसार थी:

उद्योग/संस्थान/वेयरहाउस/आईटी और आईटीईएस	न्यूनतम 91 प्रतिशत
संस्थान और अन्य सुविधाएँ	न्यूनतम 5 प्रतिशत
वाणिज्यिक (केवल स्व-उपयोग के लिए)	अधिकतम 1 प्रतिशत
आवासीय (फ्लैटेड) (मात्र स्टाफ हाउसिंग के लिए)	अधिकतम 3 प्रतिशत

आवंटन दरें भी उपरोक्त भू-उपयोग पैटर्न के अनुसार तय की गयी थीं।

योजना विवरणिका में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र के लिए महायोजना (चरण-I) 2031 में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न के अनुरूप नहीं था, जिसके परिणामस्वरूप दो भूखण्डों के आवंटन पर ₹ 23.37 करोड़ की हानि हुई थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना विवरणिका में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र के लिए महायोजना (चरण-I) 2031 में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न के अनुरूप नहीं था। चूँकि औद्योगिक/संस्थागत उपयोग की दरें आवासीय और वाणिज्यिक उपयोग की दरों से कम हैं, इसलिए योजना में औद्योगिक/संस्थागत उपयोग के अन्तर्गत अतिरिक्त क्षेत्रफल और आवासीय व वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत कम क्षेत्रफल के प्रावधान के परिणामस्वरूप दो भूखण्डों के आवंटन पर यीडा को ₹ 23.37 करोड़ की हानि हुई है। इसके अतिरिक्त, मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र के विकास के उद्देश्य से भी समझौता हुआ था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटन यीडा के बोर्ड द्वारा 8 जनवरी 2014 को आयोजित अपनी 48वीं बैठक में अनुमोदित अनुमन्य भू-उपयोग के अनुसार किया गया था। उसने अग्रेतर यह आश्वासन दिया कि भविष्य की योजनाओं में आवंटन महायोजना (चरण-I) 2031 के अनुसार अनुमन्य भू-उपयोग के आधार पर किया जाएगा।

तथ्य यह है कि योजना विवरणिका में निर्धारित भू-उपयोग पैटर्न महायोजना के अनुरूप नहीं था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को हानि हुई।

लोकेशन चार्ज आरोपित करने के प्रावधानों के सम्बन्ध में कमियाँ

6.2.5.6 प्राधिकरणों द्वारा आमतौर पर लोकेशन चार्ज उन प्रकरणों में आरोपित किया जाता है जहाँ आवंटित भूखण्ड किसी अधिमान्य स्थान पर स्थित हो, जिससे उसे स्थान का लाभ प्राप्त होता हो। सभी प्रकार की परिसम्पत्तियों में लोकेशन चार्ज आरोपित करने में एकरूपता लाने के लिए यह आवश्यक था कि यीडा लोकेशन चार्ज आरोपित करने के लिए मानदण्ड (अपवाद सहित, यदि कोई हो तो) निर्धारित करते हुए एक नीति तैयार करे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने विभिन्न श्रेणियों की परिसम्पत्तियों के आवंटियों से लोकेशन चार्ज की वसूली के लिए कोई नीति नहीं बनाई थी। परिणामस्वरूप, परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियों के सम्बन्ध में लोकेशन चार्ज आरोपित करने में कोई एकरूपता नहीं थी, जैसा कि नीचे चर्चा की गयी है:

- **औद्योगिक भूखण्ड** - औद्योगिक भूखण्डों¹² के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजनाओं की विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि यदि आवंटित भूखण्ड 30/45 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित हो या कॉर्नर भूखण्ड हो या ग्रीन बेल्ट/पार्क के सामने हो, तो आवंटी पट्टा विलेख के निष्पादन से पहले प्रत्येक अधिमान्य स्थान के लिए कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से एकमुश्त लोकेशन चार्ज का भुगतान करेगा, जो अधिकतम कुल प्रीमियम का 15 प्रतिशत होगा।
- **संस्थागत भूखण्ड** - संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ की गयी योजनाओं की विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि यदि आवंटित भूखण्ड 45 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो तो पट्टा विलेख के निष्पादन से पहले आवंटी/पट्टाधारक द्वारा कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से एकमुश्त लोकेशन चार्ज देय होगा, बशर्ते आवंटित भूखण्ड का आकार 60,000 वर्गमीटर¹³ या उससे कम हो। आवंटित भूखण्ड का आकार 60,000 वर्गमीटर से अधिक होने पर कोई लोकेशन चार्ज नहीं आरोपित किया जाएगा।
- **मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड** - मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ गयी पहली योजना (जनवरी 2014) भूखण्ड के 45 मीटर और उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित होने के प्रकरण में भूखण्ड के प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन चार्ज आरोपित करने का प्रावधान करती थी। यद्यपि, इसके पश्चात् आरम्भ की गयी योजनाओं के

¹² योजना-वाईईए/ओपन-इंड (2013)-01 को छोड़कर, जिसमें आवंटित भूखण्ड 45 मीटर या उससे चौड़ी सड़कों पर स्थित होने की स्थिति में, कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन चार्ज लगाने का प्रावधान था।

¹³ नवम्बर 2010, जनवरी 2014 और जून 2016 में आरंभ की गई तीन योजनाओं के मामले में 60,705 वर्गमीटर (15 एकड़) का क्षेत्र।

नियम एवं शर्तों में उक्त प्रावधान को सम्मिलित नहीं किया गया था। परिणामस्वरूप जनवरी 2014 की योजना के पश्चात् आरम्भ की गयी योजनाओं के प्रकरण में कोई लोकेशन चार्ज वसूली योग्य नहीं था।

इस प्रकार, संस्थागत भूखण्डों/जनवरी 2014 की योजना के अन्तर्गत आवंटित मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के प्रकरण में कॉर्नर भूखण्डों और पार्क/ग्रीन बेल्ट के सामने स्थित भूखण्डों के सम्बन्ध में लोकेशन चार्ज प्रावधानित न करने के कारण तथा जनवरी 2014 के उपरांत आरम्भ की गयी मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड योजनाओं में किसी भी अधिमान्य स्थान के लिए लोकेशन चार्ज आरोपित करने का प्रावधान सम्मिलित न करने के कारण यीडा को नमूना जाँच किये गये सात प्रकरणों में ₹ 2.99 करोड़ की हानि हुई जैसा की **परिशिष्ट-6.2.1** में वर्णित है।

कतिपय अधिमान्य स्थानों पर लोकेशन चार्ज आरोपित करने का प्रावधान न करने के कारण यीडा को ₹ 2.99 करोड़ की हानि हुई थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर, 2022) कि वह एक स्वायत्त निकाय है और उसे अपने क्षेत्र के विकास के लिए उचित निर्णय लेने का अधिकार है। उसने अग्रेतर कहा कि विवरणिकायें यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित हैं और विवरणिका की शर्तों के अनुसार आवंटियों से लोकेशन चार्ज वसूल किया जा रहा है। मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के प्रकरण में यीडा ने कहा कि औद्योगिक विकास को गति देने के लिए यीडा के क्षेत्र में निवेश हेतु आवंटियों को आकर्षित करने के लिए, समय की माँग के अनुसार लोकेशन चार्ज आरोपित करने के बारे में निर्णय लिया गया था। हालाँकि, यीडा ने आश्वासन दिया कि भवष्य की योजनाओं में सभी तीन स्थानों पर लोकेशन चार्ज आरोपित किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि परिसम्पत्तियों की कुछ श्रेणियों के लिए लोकेशन चार्ज आरोपित करने के लिए कुछ अधिमान्य स्थानों को बाहर रखना उचित नहीं था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को हानि हुई।

हस्तांतरण शुल्क का कम वसूला जाना

6.2.5.7 उ.प्र. सरकार ने आर्थिक मंदी से उत्पन्न चुनौतियों का सामना करने की दृष्टि से विभिन्न राहत उपायों की घोषणा (जनवरी 2009 और अक्टूबर 2009) की जो मार्च 2010 तक प्रभावी थे जिन्हें बाद में मार्च 2011 तक बढ़ा दिया गया था। उक्त राहत उपाय अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटित भूखण्ड को क्रियाशील बनाए बिना भूमि के प्रीमियम के दो प्रतिशत की दर से हस्तांतरण शुल्क आरोपित करने के पश्चात् परिसम्पत्ति रखने में सक्षम किसी अन्य पात्र विधिक व्यक्ति को हस्तांतरित किया जा सकता है।

यीडा ने संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना प्रारम्भ (नवम्बर 2010) की थी। योजना विवरणिका के नियमों एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ जैसा कि उपरोक्त सरकारी आदेशों में निर्धारित था कुल प्रीमियम के दो प्रतिशत के स्थान पर कुल प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से

हस्तांतरण शुल्क आरोपित करने के पश्चात् आरक्षण पत्र निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के भीतर भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति देते थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त योजना के अन्तर्गत एक शैक्षिक संस्थान की स्थापना के लिए ₹ 93.10 करोड़ के कुल प्रीमियम पर शारकॉन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड को 4,00,000 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड आवंटित (29 मार्च 2011) किया गया था। यीडा ने प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से ₹ 93.10 लाख का हस्तांतरण शुल्क आरोपित करने के उपरांत शारकॉन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड द्वारा उपरोक्त भूखण्ड को बिना क्रियाशील बनाए बहुजन प्रेरणा ट्रस्ट को हस्तांतरित करने की अनुमति प्रदान की थी। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि भूखण्ड पर परियोजना को निष्पादित करने के लिए हस्तांतरी की क्षमता सुनिश्चित करने के लिए कोई तंत्र नहीं था।

इस प्रकार यीडा को शासनादेशों में निर्धारित दर से कम दर पर हस्तांतरण शुल्क आरोपित किए जाने के कारण उपरोक्त भूखण्ड के हस्तांतरण पर ₹ 93.10 लाख की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर, 2022) कि योजना विवरणिका में निर्धारित शर्तों के अनुसार ही हस्तांतरण शुल्क वसूल किये गये हैं।

यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा ने शासनादेशों में दी गयी दरों से कम दरों पर हस्तांतरण शुल्क आरोपित किये थे।

कम प्रीमियम आरोपित करने के कारण हानि

6.2.5.8 यीडा ने संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना आरंभ (नवम्बर 2010) की थी। विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ शैक्षणिक संस्थाओं की स्थापना के लिए भूमि के आवंटन हेतु निम्नलिखित दरें प्रावधानित करते थे:

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)
4000 वर्गमीटर तक	3,175
4000 वर्गमीटर से अतिरिक्त 20000 वर्गमीटर तक	2,475
20000 वर्गमीटर से अतिरिक्त 60000 वर्गमीटर तक	2,400
60000 वर्गमीटर से अतिरिक्त	2,375

इसी तरह यीडा ने संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए एक और योजना आरंभ (जून 2019) की थी, जिसमें उच्च माध्यमिक विद्यालय की स्थापना के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु निम्नलिखित दरें निर्धारित थीं:

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	दर प्रति वर्गमीटर (₹ में)
4000 तक	7,870
4001 से 8000	7,100
8001 से 20000	6,340
20001 से 40000	5,570
40001 से 80000	4,810
80001 से ऊपर	4,150

यीडा ने लागू दरों से कम दरों पर दो संस्थागत भूखण्ड आवंटित किये थे जिसके परिणामस्वरूप ₹ 2.71 करोड़ की हानि हुई थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने उपरोक्त योजनाओं के अन्तर्गत लागू दरों से कम दरों पर दो भूखण्डों का आवंटन किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 2.71 करोड़ की हानि हुई जैसा कि नीचे तालिका 6.2.5 में वर्णित है:

तालिका 6.2.5: कम दरों पर आवंटित भूखण्डों का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	आवंटित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रभावी की गयी आवंटन दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	प्रभावी आवंटन दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	यीडा को हानि (₹ करोड़ में)
1.	शारकॉन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	29-03-2011	4,00,000	2,327.54	2,389.50 ¹⁴	2.48
2.	श्री श्री रविशंकर विद्या मंदिर ट्रस्ट	10-11-2020	19,016	6,699.58	6,821.70 ¹⁵	0.23
योग						2.71

स्रोत: यीडा की सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ

यीडा ने लेखापरीक्षा प्रेक्षण को स्वीकार (नवम्बर 2022) किया और कहा कि उसने आवंटियों को संशोधित भुगतान योजना निर्गत कर दी है।

पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शुल्क की कम वसूली के कारण हानि

6.2.5.9 मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना (एमएलयू/2016/04) के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटी चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित करेगा और भौतिक कब्जा प्राप्त करेगा। पट्टा विलेख निष्पादित करने और उपरोक्त निर्धारित समयावधि के अंदर कब्जा प्राप्त करने में विफल रहने पर, आवंटन निरस्त कर दिया जाना था और निरस्तीकरण के समय प्रचलित नियमों के अनुसार जमा की गयी धनराशि को जब्त कर लिया जाना था। असाधारण परिस्थितियों में, यीडा के सीईओ या अधिकृत अधिकारी को पट्टा विलेख के निष्पादन और कब्जा प्राप्त करने के लिए समय विस्तार देने हेतु अधिकृत किया गया था। समय विस्तार, यदि स्वीकृत किया जाता है तो, निम्नलिखित शास्ति के भुगतान के अधीन था:

विलम्ब	शास्ति
पहले छः माह के लिए	वार्षिक पट्टा किराया का 1.5 गुना
06 माह से 01 वर्ष	वार्षिक पट्टा किराया का 2 गुना
1 वर्ष से 2 वर्ष	वार्षिक पट्टा किराया का 3 गुना
दो वर्ष से अधिक	भूखण्ड निरस्त कर दिया जाएगा

¹⁴ [(4,000 वर्गमीटर x ₹ 3,175) + (16,000 वर्गमीटर x ₹ 2,475) + (40,000 वर्गमीटर x ₹ 2,400) + (3,40,000 वर्गमीटर x ₹ 2,375)] = ₹ 95,58,00,000/4,00,000 वर्गमीटर = ₹ 2,389.50 प्रति वर्गमीटर।

¹⁵ [(4,000 वर्गमीटर x ₹ 7,870) + (4,000 वर्गमीटर x ₹ 7,100) + (11,016 वर्गमीटर x ₹ 6,340)] = ₹ 12,97,21,440/19,016 वर्गमीटर = ₹ 6,821.70 प्रति वर्गमीटर।

यीडा ने पतंजलि फूड एण्ड हर्बल पार्क नोएडा प्राइवेट लिमिटेड को ₹ 253.07 करोड़ के प्रीमियम पर 8,18,190 वर्गमीटर का एक भूखण्ड (संख्या 01ए, सेक्टर 24ए) आवंटित (6 फरवरी 2017) किया था। आवंटी को पट्टा विलेख निष्पादन करने के लिए चेकलिस्ट 1 नवम्बर 2017 को निर्गत की गयी थी। परन्तु, आवंटी ने 60 दिनों की निर्धारित अवधि के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया था। तत्पश्चात्, आवंटी ने यीडा से पट्टा विलेख निष्पादित करने का अनुरोध (अक्टूबर और दिसम्बर 2018) किया था। उसके उपरांत, यीडा ने आवंटी को संशोधित चेकलिस्ट निर्गत की (18 दिसम्बर 2018) थी, जिसके सापेक्ष आवंटी ने 7 अगस्त 2019 को पाँच माह से अधिक विलम्ब के साथ पट्टा विलेख निष्पादित किया था। यीडा ने पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए ₹ 17.63 करोड़ की शास्ति आरोपित की थी। यद्यपि पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब की गणना प्रारंभिक चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि के बजाय संशोधित चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से की गयी थी जिसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए कम शास्ति आरोपित की गयी थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि पहली चेकलिस्ट निर्गत करते समय, स्टाम्प शुल्क की छूट के बारे में आदेश प्रभावी नहीं थे, इसलिए, प्रकरण को निर्देशों के लिए उ.प्र. सरकार को भेजा गया था। उ.प्र. सरकार ने 25 जून 2018 के आदेश से पतंजलि आयुर्वेद लिमिटेड को 2 नवम्बर 2016 के शासनादेश के तहत उपलब्ध रियायतों को आवंटी (पतंजलि फूड एण्ड हर्बल पार्क नोएडा प्राइवेट लिमिटेड) के लिए भी अनुमन्य कर दिया था। इसके पश्चात् आवंटी को संशोधित पट्टा योजना के अनुसार चेकलिस्ट निर्गत की गयी थी। चूँकि आवंटी ने 60 दिनों की निर्धारित अवधि के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया था, इसलिए छः माह तक के विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित की गयी थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटी के स्टाम्प शुल्क छूट के लिए पात्र नहीं होने का प्रकरण पट्टा विलेख के निष्पादन (7 अगस्त 2019) के उपरांत ही उत्पन्न हुआ था जब आवंटी ने पट्टा विलेख के पंजीकरण के लिए उप-निबन्धक, गौतम बुद्ध नगर के कार्यालय से सम्पर्क किया था, जिसके उपरांत उ.प्र. सरकार ने 28 जनवरी 2020 के शासनादेश के तहत स्टाम्प शुल्क से छूट दी थी। पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व, आवंटी 20 प्रतिशत क्षेत्रफल को उप-पट्टे पर देने की अनुमति के सम्बन्ध में उ.प्र. सरकार के साथ पत्राचार कर रहा था, जिसे उ.प्र. सरकार द्वारा 25 जून 2018 के आदेश के तहत अनुमन्य किया गया था। योजना के नियम एवं शर्तें त्रुटिपूर्ण थे, क्योंकि उनमें उपरोक्त प्रकार की स्थितियों का समाधान करने के लिए कोई प्रावधान नहीं था। नियमों एवं शर्तों में उन परिस्थितियों का स्पष्ट उल्लेख होना चाहिए जिनके आधार पर पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति से छूट दी जा सकती है, जिससे आवंटियों को ऐसे मामलों में जो यीडा

से सम्बन्धित नहीं हैं, चेकलिस्ट निर्गत होने के उपरांत पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब करने से रोका जा सके।

लोकेशन चार्ज का कम वसूला जाना

6.2.5.10 यीडा ने संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना आरंभ (जून 2019) की थी। योजना विवरणिका में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि यदि आवंटित भूखण्ड 45 मीटर या उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित हो और आवंटन 60,000 वर्गमीटर या उससे कम आकार का हो तो पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व आवंटी/पट्टाधारक द्वारा कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन चार्ज एकमुश्त देय होगा।

यीडा ने उपरोक्त योजना के अन्तर्गत कैंट फाउंडेशन को एक उच्च माध्यमिक विद्यालय की स्थापना के लिए 13,492 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड ₹ 9.47 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित (10 नवम्बर 2020) किया था। उपरोक्त भूखण्ड के लिए पट्टा विलेख निष्पादन हेतु चेकलिस्ट 12 मई 2021 को आवंटी को निर्गत की गयी थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि पट्टा योजना के अनुसार भूखण्ड 45 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित था। तथापि, यीडा ने आवंटी को निर्गत की गयी चेकलिस्ट में लोकेशन चार्ज की माँग नहीं की जिसके परिणामस्वरूप ₹ 47.35 लाख की हानि हुई।

यीडा ने लेखापरीक्षा प्रेक्षण को स्वीकार (जून 2022) किया और कहा कि उसने आवंटी को लोकेशन चार्ज सहित संशोधित चेकलिस्ट निर्गत (मई 2022) कर दी थी।

भूखण्ड समर्पण करने पर आवंटी को अनुचित लाभ

6.2.5.11 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए आरम्भ (जून 2019) की गयी योजना के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटी आवंटित भूखण्ड के निरस्तीकरण से पूर्व उसका समर्पण यीडा को कर सकता है। समर्पण के अनुरोध में आवंटी/पट्टाधारक के हस्ताक्षर होने चाहिए और यदि आवंटी/पट्टाधारक एक निगमित कम्पनी/सोसाइटी/धर्मार्थ सोसाइटी/ट्रस्ट है तो समर्पण के अनुरोध के साथ निदेशक मण्डल/कार्यकारी बोर्ड के संकल्प की प्रमाणित प्रति भी संलग्न होनी चाहिए। भूखण्ड के समर्पण पर नियम एवं शर्तें निम्नलिखित कटौतियों का प्रावधान करते थे:

- आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों तक कोई कटौती नहीं की जाएगी।
- आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 31 से 60 दिनों तक, पंजीकरण धनराशि के 10 प्रतिशत के बराबर कटौती की जाएगी।

- 60 दिनों के उपरांत, कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत या समर्पण की तिथि तक जमा की गयी धनराशि, जो भी कम हो, जब्त कर ली जाएगी। शेष धनराशि, यदि कोई हो तो बिना ब्याज के वापस कर दी जाएगी।

यीडा ने जगत नारायण सामाजिक कल्याण समिति को ₹ 6.30 करोड़ के प्रीमियम पर 8,000 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड आवंटित (1 जून 2020) किया था। आवंटी ने ₹ 59.88 लाख की आरक्षण धनराशि जमा की थी और उसे आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से सात दिनों के अंदर ₹ 3.08 लाख की शेष आरक्षण धनराशि और 60 दिनों के अंदर ₹ 1.26 करोड़ की आवंटन धनराशि जमा करनी थी। यीडा को उपरोक्त भूखण्ड के समर्पण के लिए एक आवेदन प्राप्त (24 जून 2020) हुआ, जिसके आधार पर यीडा ने (3 फरवरी 2021) यह मानते हुए कि समर्पण के लिए अनुरोध आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अंदर प्राप्त हुआ है, बिना किसी कटौती के आवंटी द्वारा जमा की गयी ₹ 59.88 लाख की सम्पूर्ण धनराशि वापस कर दी।

लेखापरीक्षा ने पाया कि 24 जून 2020 के आवेदन पर न तो आवंटी के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता द्वारा हस्ताक्षर किये गये थे और न ही कार्यकारी बोर्ड के संकल्प की प्रमाणित प्रति संलग्न थी। लेखापरीक्षा ने अग्रतर पाया कि आवंटी के कार्यकारी बोर्ड ने 14 अगस्त 2020 को हुई बैठक में भूखण्ड के समर्पण का निर्णय लिया था और समर्पण के लिए अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित आवेदन को आवंटी द्वारा यीडा को 11 सितम्बर 2020 को भेजा गया था। इस प्रकार भूखण्ड समर्पण करने के लिए आवंटी के बोर्ड द्वारा अधिकृत उचित आवेदन आवंटन पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के उपरांत किया गया था। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए आवंटी द्वारा जमा की गयी ₹ 59.88 लाख की पूरी धनराशि यीडा द्वारा जब्त कर ली जानी चाहिए थी। तथापि, यीडा ने बिना किसी कटौती के पूरी धनराशि वापस कर दी जिसके परिणामस्वरूप आवंटी को ₹ 59.88 लाख का अनुचित लाभ हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी ने 24 जून 2020 को भूखण्ड का समर्पण करने के लिए आवेदन किया था। तदनुसार, आवंटी से आवश्यक दस्तावेज प्राप्त करने के उपरांत जमा की गयी धनराशि वापस कर दी गयी थी क्योंकि आवंटन पत्र निर्गत होने के 30 दिनों के अंदर समर्पण के लिए आवेदन किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि योजना विवरणिकाओं के नियमों एवं शर्तों के अनुसार भूखण्ड के समर्पण के लिए अधिकृत और उचित आवेदन आवंटन पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के उपरांत किया गया था।

प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कमियाँ

6.2.6 लेखापरीक्षा ने परिसम्पत्तियों के आवंटन और आवंटन पश्चात् अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए यीडा द्वारा अपनायी गयी प्रणालियों और प्रक्रियाओं में कई कमियाँ देखीं जिनकी चर्चा आगामी प्रस्तारों में की गयी है:

भारमुक्त भूमि की उपलब्धता और विकास गतिविधियों की पूर्णता सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों का आवंटन

6.2.6.1 यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आवंटित किये जा रहे भूखण्ड सभी भारों/अतिक्रमणों और विवादों से मुक्त हो ताकि पट्टा योजना तैयार करने और आगे पट्टा विलेखों के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करने में कोई विलम्ब न हो जिससे कि आवंटियों को भूखण्ड का कब्जा सुचारू रूप से सौंपा जा सके। इससे आवंटियों को निर्धारित अवधि के अंदर परियोजना का निर्माण करने और आवंटन के उद्देश्य को पूरा करने में भी मदद मिलेगी।

यीडा ने बिना भार-मुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित किये और बिना विकास गतिविधियों को पूरा किये ही भूखण्डों का आवंटन किया, जिसके कारण आवंटित 29,009 भूखण्डों के सापेक्ष मात्र 10,547 आवंटियों को ही पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत किए थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा ने 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान 29,009 भूखण्ड (निरस्त/समर्पित किए गए भूखण्डों को छोड़कर) आवंटित किए थे। उपरोक्त आवंटनों के सापेक्ष, यीडा ने अप्रैल 2022 तक मात्र 10,547 आवंटियों (36 प्रतिशत) को ही पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत किए थे। इस प्रकार, यीडा 371 से 4,510 दिनों (अप्रैल 2022 तक) के विलम्ब¹⁶ के उपरांत भी 18,462 आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने में विफल रहा था, जैसा कि नीचे तालिका 6.2.6 में वर्णित है:

तालिका 6.2.6: जिन प्रकरणों में अप्रैल 2022 तक चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गयी थी उन प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब का विवरण

चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब (दिनों में)	भूखण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1000 तक	2,635	31,35,925.00
1001 से 2000	1,881	6,11,585.00
2001 से 3000	2,373	6,90,144.00
3001 से 4000	13	7,18,525.00
4000 से ऊपर	11,560	42,39,700.00
योग	18,462	93,95,879.00

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

इसके अतिरिक्त, उन प्रकरणों में भी जहाँ चेकलिस्ट निर्गत की गयी थी, उनको निर्गत करने में 12 से 4,488 दिनों का विलम्ब हुआ था, जैसा कि नीचे तालिका 6.2.7 में वर्णित है:

¹⁶ विलम्ब की गणना आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने के लिए 60 दिनों की अवधि अनुमन्य करने के उपरांत की गयी है, जहाँ लागू हो, और चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए आवंटन धनराशि जमा करने की नियत तिथि से पाँच दिनों की अतिरिक्त अवधि प्रदान करने के उपरांत की गयी है।

तालिका 6.2.7: उन प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब का विवरण जहाँ चेकलिस्ट पहले ही निर्गत की जा चुकी है

चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब (दिनों में)	भूखण्डों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1000 तक	790	34,02,089.68
1001 से 2000	813	3,01,795.00
2001 से 3000	78	56,650.00
3001 से 4000	296	1,10,800.00
4000 से ऊपर	1,370	6,20,500.00
योग	3,347¹⁷	44,91,834.68

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त विलम्ब यह इंगित करता है कि यीडा ने भारमुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित किये बिना और विकास गतिविधियों को पूर्ण किये बिना ही योजनाएं आरम्भ की और भूखण्ड आवंटित किये जिससे पट्टा विलेखों का समय पर निष्पादन करने और आवंटियों को भूखण्डों का कब्जा सौंपने में विफलता हुई थी। इस प्रकार, भूखण्डों के आवंटन का उद्देश्य पूर्ण नहीं हो सका और इसके परिणामस्वरूप आवंटियों को अनावश्यक कठिनाइयों का भी सामना करना पड़ा था।

चूँकि पट्टा किराया, पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से आरोपित किया जाता था, इसलिए चेकलिस्ट निर्गत करने में हुए विलम्ब और उसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में हुए विलम्ब के कारण अप्रैल 2022 तक यीडा को ₹ 498.96 करोड़ के पट्टा किराये¹⁸ की हानि हुई थी, जैसा कि नीचे तालिका 6.2.8 में वर्णित है:

¹⁷ यीडा द्वारा निर्गत चेकलिस्ट के 10,547 प्रकरणों में से, 7,197 प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि यीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए डाटा में उपलब्ध नहीं थी। अग्रेतर, तीन प्रकरणों में चेकलिस्ट समय पर निर्गत की गयी थी।

¹⁸ चूँकि आवासीय भूखण्डों के प्रकरणों में एक-मुश्त पट्टा किराया प्रीमियम के 10 प्रतिशत की दर से देय है, इसलिए विलम्ब की अवधि के लिए एक-मुश्त पट्टा किराया पर 8.5 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज के हानि की गणना की गयी है, न कि पट्टा किराया के हानि की।

तालिका 6.2.8: चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराये की हानि का विवरण

क्र. सं.	परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित भूखण्डों की संख्या (निरस्त/समर्पित भूखण्डों को छोड़कर)	चेकलिस्ट निर्गत की गई	अप्रैल 2022 तक चेकलिस्ट नहीं निर्गत की गई	चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब ¹⁹ (दिनों में)	पट्टा किराया की हानि (₹ करोड़ में)
1.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	13	13	0	38 से 232	0.91
2.	संस्थागत	132	82	50	87 से 3,989	70.55
3.	औद्योगिक	2,382	453	1,929	12 से 2,975	122.10
4.	मिश्रित भू-उपयोग	9	7	2	31 से 2,213	19.40
5.	आवासीय	26,470	9,992	16,478	39 से 4,510	285.77
6.	वाणिज्यिक	3	0	3	1,878 से 2,436	0.23
	योग	29,009	10,547	18,462		498.96

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटियों को समय पर चेकलिस्ट निर्गत नहीं की जा सकी क्योंकि अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए किसानों के आंदोलन के कारण अवसंरचनात्मक सुविधाओं का विकास नहीं किया जा सका था। उसने अग्रेतर कहा कि माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय (19 मई 2022) के पश्चात् किसान आंदोलन के कारण उत्पन्न बाधाएँ समाप्त हो गयी हैं और विकास कार्यों के पूर्ण होने के पश्चात् आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत की जाएगी।

तथ्य यह है कि यीडा को आवंटन से पहले भारमुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करनी चाहिए थी। इसके अतिरिक्त, निरपवाद रूप से लगभग सभी प्रकरणों में अर्जेंसी क्लॉज़ का उपयोग करने के कारण किसानों द्वारा न्यायिक वाद और आंदोलन की स्थिति उत्पन्न हुई थी। यदि यीडा ने अर्जेंसी क्लॉज़ लागू करने से पहले सम्यक उद्यम किया होता तो न्यायिक वाद और किसानों के विरोध के कारण आने वाली बाधाओं और इसके परिणामस्वरूप भूमि के विकास में विलम्ब से बचा जा सकता था।

संस्तुति संख्या 25

यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि भूखण्डों का आवंटन केवल भारमुक्त भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करने और अवसंरचनात्मक सुविधाओं के विकास के उपरांत ही किया जाए।

इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए यीडा के पास भार-मुक्त भूमि उपलब्ध होने के उपरांत भी चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ था। इन दृष्टांतों पर नीचे चर्चा की गयी है:

¹⁹ जिन मामलों में 30 अप्रैल 2022 तक चेकलिस्ट निर्गत नहीं किये गये हैं उनमें इस तिथि तक देरी की गणना की गयी है।

(अ) संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ (नवम्बर 2010) की गयी योजना के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए चेकलिस्ट/सूचना निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अंदर आवंटी पट्टा विलेख निष्पादित करेगा और भूखण्ड का वास्तविक कब्जा लेगा।

जैसा कि प्रस्तर 6.2.5.7 में चर्चा की गयी है, यीडा ने उपरोक्त योजना के अन्तर्गत शारकॉन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड को एक शैक्षिक संस्थान की स्थापना के लिए ₹ 2,327.54 प्रति वर्गमीटर की दर से 4,00,000 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड आवंटित (29 मार्च 2011) किया था। उक्त भूखण्ड को शारकॉन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड द्वारा बहुजन प्रेरणा ट्रस्ट को हस्तांतरित (मई 2011) कर दिया गया था।

यीडा के परियोजना विभाग ने सम्पत्ति विभाग को उपरोक्त भूखण्ड के लिए पट्टा योजना 25 जून 2014 को उपलब्ध कराया था। पट्टा योजना के अनुसार, भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 3,73,910.70 वर्गमीटर था, जिसमें से 66,643.20 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर अतिक्रमण था और 3,07,267.50 वर्गमीटर क्षेत्रफल पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए उपलब्ध था। तथापि, सम्पत्ति विभाग ने आज तक (अप्रैल 2022) पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत नहीं की थी। चूँकि पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गयी थी, इसलिए पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया जा सका था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को ₹ 14.30 करोड़ के पट्टा किराया की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि कुल क्षेत्रफल 3,73,910.70 वर्गमीटर में से 66,643.20 वर्गमीटर न्यायालय के स्थगन आदेशों से प्रभावित था। चूँकि, रिट याचिकाएं लम्बित थीं और अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए किसानों द्वारा आंदोलन किया जा रहा था, इसलिए आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत नहीं की जा सकी थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि 3,07,267.50 वर्गमीटर क्षेत्रफल न्यायालय के स्थगन आदेशों से मुक्त था और पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए उपलब्ध था। तथापि, यीडा ने आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप पट्टा किराया की हानि हुई।

(ब) संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ (जनवरी 2014) की गयी योजना के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि सम्बन्धित विभाग से पट्टा योजना प्राप्त होने की तिथि से 15 दिनों के अंदर आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत की जाएगी। आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि से 60 दिनों के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित करना होगा और भूखण्ड का भौतिक कब्जा प्राप्त करना होगा।

यीडा ने उपरोक्त योजना के अन्तर्गत हंस वाहिनी शिक्षा समिति को शैक्षिक संस्थानों और अस्पताल की स्थापना के लिए 1,41,645 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड ₹ 75.20 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित (30 अप्रैल 2015) किया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि परियोजना विभाग द्वारा उपरोक्त भूखण्ड के लिए पट्टा योजना सम्पत्ति विभाग को 22 अगस्त 2017 को भेजा गया था। पट्टा योजना के अनुसार भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 1,41,900 वर्गमीटर था, जिसमें से 11,832.20 वर्गमीटर क्षेत्रफल स्थगन आदेशों से प्रभावित था और 1,30,067.80 वर्गमीटर क्षेत्रफल पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए उपलब्ध था। तथापि, सम्पत्ति विभाग आवंटी को 15 दिनों की निर्धारित अवधि के अंदर पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करने में विफल रहा। अंततः तीन वर्ष से अधिक के विलम्ब के पश्चात् आवंटी को पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट 14 दिसम्बर 2020 को निर्गत की गयी थी और 14 जनवरी 2021 को पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था। यीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने में अत्यधिक विलम्ब के परिणामस्वरूप ₹ 5.51 करोड़ के पट्टा किराया की हानि हुई थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि कुल 1,41,900 वर्गमीटर क्षेत्रफल में से 11,832.20 वर्गमीटर न्यायालय के स्थगन आदेशों से प्रभावित था। चूँकि, रिट याचिकाएं लम्बित थीं और अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए किसानों द्वारा आंदोलन किया जा रहा था, इसलिए आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत नहीं की जा सकी थी। उसने अग्रेतर कहा कि आवंटी देय धनराशि के भुगतान के लिए यीडा द्वारा निर्गत नोटिस के विरुद्ध माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय और उसके पश्चात् माननीय उच्चतम न्यायालय की शरण में चला गया था। माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशों (दिसम्बर 2017) और विधिक एवं वित्तीय जाँच के पश्चात् आवंटी को पट्टा योजना निर्गत की गयी थी।

उत्तर चेकलिस्ट निर्गत करने में तीन वर्ष से अधिक के विलम्ब से सम्बन्धित लेखापरीक्षा प्रेक्षण को सम्बोधित नहीं करता है। यह स्वीकार्य भी नहीं है क्योंकि 1,30,067.80 वर्गमीटर क्षेत्रफल न्यायालय के स्थगन आदेशों से मुक्त था और पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए उपलब्ध था। तथापि, यीडा ने आवंटी को विलम्ब से चेकलिस्ट निर्गत की जिसके परिणामस्वरूप पट्टा किराया की हानि हुई।

(स) यीडा ने उत्तर प्रदेश पावर ट्रांसमिशन कारपोरेशन लिमिटेड (यूपीपीटीसीएल) को 765 केवीए सब-स्टेशन के निर्माण के लिए 3,22,707.78 वर्गमीटर भूमि ₹ 83.21 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित (अगस्त 2013 एवं जून 2015) की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त भूखण्ड के लिए पट्टा योजना यीडा के परियोजना विभाग द्वारा सम्पत्ति विभाग को 18 मार्च 2015 को भेजा गया था। पट्टा योजना के अनुसार भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 3,22,696.57 वर्गमीटर था। तथापि, सम्पत्ति विभाग ने पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत नहीं की थी और पट्टा विलेख को आज तक (अप्रैल 2022) निष्पादित नहीं किया गया था।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर पाया कि आवंटी ने पहले ही उक्त उप-केन्द्र का निर्माण कर लिया था, जैसा कि नीचे दी गयी गूगल अर्थ छाया-चित्र से स्पष्ट था।

छायाचित्र 6.2.1: यूपीपीटीसीएल द्वारा निर्मित सब-स्टेशन (मार्च 2022)



इस प्रकार पट्टा विलेख के निष्पादन के बिना ही आवंटित भूमि आवंटी के कब्जे में थी जिसके परिणामस्वरूप ₹ 16.50 करोड़²⁰ के पट्टा किराया की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि यूपीपीटीसीएल को पट्टा किराया जमा करने के लिए नोटिस निर्गत की गयी है, परन्तु इसे आज तक जमा नहीं किया गया है। इसलिए, पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया जा सका क्योंकि पट्टा विलेख मात्र पट्टा किराया जमा करने के पश्चात् ही निष्पादित किया जाता है।

²⁰ निर्माण कार्य, जैसा कि गूगल अर्थ से दिखायी दे रहा है, यूपीपीटीसीएल द्वारा अक्टूबर 2014 में आरम्भ किया गया था। इसलिए अगस्त 2013 में आवंटित 3,03,525 वर्गमीटर भूमि पर पट्टा किराया की हानि की गणना नवम्बर 2014 से और जून 2015 में आवंटित 19,182.78 वर्गमीटर भूमि पर जुलाई 2015 से की गयी है।

यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए था कि आवंटी द्वारा पट्टा विलेख के निष्पादन के उपरांत ही निर्माण कार्य शुरू किया जाए।

आवेदनों की जाँच में अनुचित लाभ

6.2.6.2 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों, संस्थागत भूखण्डों, औद्योगिक भूखण्डों और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ आवेदकों को अपने आवेदनों के साथ कुछ दस्तावेज²¹ प्रस्तुत करना भी नियत करते थे। आवेदनों की जाँच एक स्क्रीनिंग समिति द्वारा की जानी थी और जिन आवेदकों ने आवश्यक दस्तावेज/जानकारी प्रस्तुत किए थे, वे साक्षात्कार/परियोजना प्रस्तुति के लिए उपस्थित होने के लिए पात्र थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा द्वारा जाँचे गए 107 प्रकरणों में से 37 प्रकरणों में आवेदकों द्वारा अपूर्ण दस्तावेज और/अथवा आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं किए गए और/अथवा आर्किटेक्ट्स/चार्टर्ड एकाउंटेंट्स द्वारा प्रमाणित नहीं किए गए दस्तावेज प्रस्तुत किये गये थे (विवरण **परिशिष्ट-6.2.2** में दिये गये हैं)। तथापि, यीडा ने आवेदनों को निरस्त करने के बजाय, आवेदकों को पात्र माना और उन्हें भूखण्ड आवंटित किए, जिससे आवंटियों को अनुचित लाभ हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि स्क्रीनिंग समिति द्वारा दस्तावेजों की जाँच के उपरांत ही पात्र आवेदकों को साक्षात्कार के लिए बुलाया गया था और आवंटन समिति द्वारा परियोजना प्रस्तुति और विवरणिका की शर्तों के अनुपालन में उपलब्ध दस्तावेजों के आधार पर आवंटन किये गये थे।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवश्यक दस्तावेज रिकॉर्ड पर उपलब्ध नहीं थे और अपूर्ण आवेदनों को यीडा द्वारा अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए था।

²¹ (i) सीए द्वारा प्रमाणित परियोजना प्रतिवेदन; (ii) प्रवर्तकों की पृष्ठभूमि; (iii) सीए द्वारा प्रमाणित प्रस्तावित परियोजना की व्यवहार्यता प्रतिवेदन; (iv) पिछले तीन वर्षों के लेखापरीक्षित वित्तीय विवरण; (v) सीए द्वारा प्रमाणित नेट वर्थ विवरण; (vi) सीए द्वारा प्रमाणित पिछले तीन वर्षों के टर्नओवर का टर्नओवर प्रमाण पत्र; (vii) वित्त स्रोत स्थापित करने वाले दस्तावेज; (viii) तीन वर्षों का अनुमानित नकदी प्रवाह; (ix) आर्किटेक्ट द्वारा प्रमाणित भू-उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन योजना; (x) निगमन/पंजीकरण प्रमाण पत्र, कम्पनी के संगम ज्ञापन और संगम अनुच्छेद या सोसाइटी/न्यास के नियम और विनियम या साझेदारी विलेख की प्रतिलिपि, जैसा लागू हो; (xi) यह प्रमाणित करता हुआ शपथ पत्र कि आवेदन/अनुलग्नकों में दिए गए सभी कथन सत्य और सही हैं; और (xii) कंसोर्टियम/संयुक्त उद्यम के मामले में नोटरी द्वारा विधिवत सत्यापित समझौता ज्ञापन।

यीडा ने सात भूखण्ड 25 से 250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत और अपैरल पार्क में 54 भूखण्ड कम दरों पर आवंटित किये थे जिसके परिणामस्वरूप ₹ 175.55 करोड़ की हानि हुई।

आवंटन की तिथि पर लागू प्रीमियम न प्रभारित करने के कारण हानि

6.2.6.3 यीडा संस्थागत, औद्योगिक और आवासीय श्रेणी के भूखण्डों को आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर आवंटित करता है। इस सम्बन्ध में एक कलॉज़ यीडा द्वारा प्रारम्भ की गयी विभिन्न योजनाओं की विवरणिकाओं में भी सम्मिलित किया जाता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि दो प्रकरणों में यीडा आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर भूखण्डों के आवंटन की अपनी प्रक्रिया से विचलित हुआ जिसके परिणामस्वरूप ₹ 175.55 करोड़ की हानि हुई जैसा कि नीचे चर्चा की गयी है:

(अ) जुलाई 2009 में 25 और 250 एकड़ के मध्य आकार के भूखण्डों के आवंटन के लिए आरम्भ की गयी योजना में आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर भूखण्डों के आवंटन सम्बन्धी प्रावधान विवरणिका में सम्मिलित नहीं किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि सात प्रकरणों में आवेदकों को अक्टूबर 2009 के दौरान आरक्षण पत्र, आरक्षण पत्र निर्गत होने के 30 दिनों के अंदर प्रीमियम के 10 प्रतिशत के बराबर धनराशि जमा करने के निर्देश के साथ निर्गत किये गये थे। तथापि, यीडा आरक्षण धनराशि जमा होने के तुरंत बाद आवेदकों को आवंटन पत्र निर्गत नहीं कर सका क्योंकि आवंटित की जाने वाली भूमि यीडा के कब्जे में नहीं थी। उपरोक्त सात आवेदकों को यीडा द्वारा आवंटन पत्र 28 फरवरी 2011 को, अर्थात् एक वर्ष से अधिक के विलम्ब के पश्चात्, निर्गत किये जा सके थे। इस बीच, यीडा ने 2 नवम्बर 2010 से भूमि दरों में संशोधन किया था। चूँकि योजना विवरणिका में आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर प्रीमियम प्रभारित करने की कोई शर्त नहीं थी, इसलिए यीडा ने विवरणिका में उल्लिखित प्रीमियम और उस पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से अर्धवार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज प्रभारित करने का निर्णय (फरवरी 2011) लिया। इस प्रकार आवंटन की तिथि पर प्रभावी दर प्रभारित न करने के कारण यीडा को ₹ 168.79 करोड़ की हानि हुई, जैसा कि नीचे तालिका 6.2.9 में वर्णित है:

तालिका 6.2.9: आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर भूखण्डों का आवंटन न करने के कारण हानि का विवरण

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम जो वसूल किया गया	कुल प्रीमियम जो वसूला जाना था	यीडा को हानि
1.	सतिलीला एजुकेशनल फाउंडेशन	28-02-2011	2,42,655.13	44.72	86.99	42.27
2.	त्याग बिल्डस्पेस प्राइवेट लिमिटेड	28-02-2011	1,01,128.78	18.64	36.75	18.11
3.	एचपीएस आईटी सॉल्यूशन्स प्राइवेट लिमिटेड	28-02-2011	1,00,586.00	18.54	36.57	18.03
4.	चन्द्रलेखा कंस्ट्रक्शन्स (पी.) लिमिटेड	28-02-2011	2,02,868.60	37.38	72.89	35.51

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	कुल प्रीमियम जो वसूल किया गया	कुल प्रीमियम जो वसूला जाना था	यीडा को हानि
5.	एस.के. कॉन्ट्रैक्ट्स (पी.) लिमिटेड	28-02-2011	1,01,075.70	18.63	36.74	18.11
6.	एमएमए ग्रेन्स मिल्स प्राइवेट लिमिटेड	28-02-2011	1,00,852.88	18.59	36.67	18.08
7.	शांति एजुकेशनल सोसाइटी	28-02-2011	1,03,879.59	19.06	37.74	18.68
योग				175.56	344.35	168.79

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आरक्षण पत्र और आवंटन पत्र निर्गत करने के बीच की विलम्बित अवधि के लिए 12 प्रतिशत की दर से ब्याज लेने का निर्णय बोर्ड के अनुमोदन से लिया गया था। उसने आगे कहा कि वह एक स्वायत्त निकाय है और उसे क्षेत्र के विकास के लिए इस तरह के निर्णय लेने का अधिकार है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों के अतिरिक्त अन्य दरों पर भूखण्डों का आवंटन न केवल सामान्य प्रचलन के विरुद्ध था, बल्कि यीडा के वित्तीय हितों के लिए भी हानिकारक था क्योंकि इसके परिणामस्वरूप कम दरों पर आवंटन हुआ और यीडा को हानि हुई।

(ब) यीडा के औद्योगिक विकास क्षेत्र में अपैरल पार्क की स्थापना के लिए सोसाइटी ऑफ नोएडा अपैरल एक्सपोर्ट क्लस्टर (एनएईसी) के सदस्यों को भूखण्डों के आवंटन के लिए उ.प्र. सरकार, एनएईसी और यीडा के मध्य 24 जनवरी 2018 को एक समझौता ज्ञापन (एमओयू) हस्ताक्षरित किया गया था। यीडा के बोर्ड ने 7 मई 2018 को आयोजित अपनी 63वीं बैठक में अपैरल पार्क में एनएईसी के सदस्यों को भूखण्डों के आवंटन को अनुमोदित किया और आवंटन प्रक्रिया प्रारम्भ करने के निर्देश दिए।

फलस्वरूप, यीडा ने एनएईसी के इच्छुक सदस्यों को भूखण्डों के आवंटन के लिए आवेदन करने और 10 प्रतिशत पंजीकरण धनराशि जमा करने के लिए कहा (अगस्त 2018) था। एनएईसी ने 65 आवेदकों की एक सूची उपलब्ध (3 अक्टूबर 2019) करायी जिन्होंने भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा के पास 10 प्रतिशत पंजीकरण धनराशि जमा की थी।

चूँकि यीडा ने 30 मई 2019 को आयोजित अपनी 65वीं बोर्ड बैठक में आवंटन दरों को संशोधित करने का निर्णय लिया था, इसलिए 21 दिसम्बर 2019 को आयोजित 66वीं बोर्ड बैठक में बोर्ड के समक्ष एक प्रस्ताव रखा गया था ताकि उन आवेदकों को भूखण्ड पूर्व-संशोधित दरों पर आवंटित किये जा सकें जिन्होंने दरों में संशोधन से पहले पंजीकरण धनराशि जमा कर दी थी। यीडा के बोर्ड ने 64 आवेदकों को भूखण्ड आवंटित करने का निर्णय लिया, जिन्होंने 65वीं बैठक से पहले पंजीकरण धनराशि जमा कर दी थी। उपरोक्त 64 आवेदकों में से 54 आवेदकों को यीडा ने 30 मई 2019 तक

प्रभावी दरों पर भूखण्ड आवंटित (अप्रैल 2020 से मई 2021) किये जबकि इन आवंटनों की अवधि के दौरान संशोधित दरें प्रभावी थीं।

इस प्रकार, यीडा आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर भूखण्डों के आवंटन के अपने स्थापित प्रचलन से विचलित हो गया था और पूर्व-संशोधित दरों पर उपरोक्त आवेदकों को भूखण्ड आवंटित किये जिसके परिणामस्वरूप ₹ 6.76 करोड़ की हानि हुई जैसा की **परिशिष्ट-6.2.3** में वर्णित है। अग्रेतर, यद्यपि एनएईसी के सदस्यों को पूर्व-संशोधित दरों पर भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा के बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव रख गया था, किन्तु बोर्ड के निर्णय में प्रभावरित किए जाने वाले आवंटन दर के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं था।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि पूर्व-संशोधित दरों पर एनएईसी के सदस्यों को भूखण्डों के आवंटन को यीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि इस प्रकरण में यीडा आवंटन की तिथि पर प्रभावी दरों पर औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के अपने स्थापित प्रचलन से विचलित हुआ था जिसके परिणामस्वरूप यीडा को हानि हुई थी।

आवंटन धनराशि जमा न करने के बावजूद भूखण्ड को निरस्त न किया जाना

6.2.6.4 यीडा ने 'जैसा है जहाँ है आधार' पर वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के लिए सीलबंद निविदाएं आमंत्रित (फरवरी 2015) कीं थीं। योजना के नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते थे कि आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अंदर आवंटन धनराशि के रूप में कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत जमा करना होगा। समय के अंदर इस धनराशि को जमा करने में विफल रहने पर, आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा और जमा की गयी सम्पूर्ण जमानत धनराशि जब्त कर ली जाएगी।

यीडा ने फ्लेमिंगो बिल्डवेल एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में आवंटन पत्र निर्गत (19 अगस्त 2015) किया था जिसमें आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के अंदर ₹ 27.92 लाख की आवंटन धनराशि जमा करने की अपेक्षा थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी ने 60 दिनों के निर्धारित समय के अंदर आवंटन धनराशि जमा नहीं की थी। तथापि, यीडा ने भूखण्ड को निरस्त करने के लिए कोई कार्रवाई शुरू नहीं की और न ही ₹ 12 लाख की जमानत धनराशि जब्त की।

यीडा के बोर्ड ने 27 नवम्बर 2018 को आयोजित अपनी 64वीं बैठक में वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटियों द्वारा जमा की गयी सम्पूर्ण धनराशि वापस करने का निर्णय लिया क्योंकि विकास कार्य पूर्ण न होने के कारण यीडा भूखण्डों का कब्जा सौंपने में असमर्थ था। इसके पश्चात् आवंटी ने 11 जून 2019 को यीडा से उसके द्वारा जमा की गयी पूर्ण धनराशि वापस

करने का अनुरोध किया क्योंकि यीडा ने उसे भूखण्ड का कब्जा नहीं सौंपा था। यीडा ने 28 जून 2019 को आवंटी को ₹ 13.96 लाख (जमानत धनराशि - ₹ 12 लाख और आरक्षण धनराशि- ₹ 1.96 लाख) की पूर्ण धनराशि वापस कर दी।

इस प्रकार, निर्धारित समय के अंदर आवंटन धनराशि जमा करने में आवंटी द्वारा विफल रहने पर भी भूखण्ड निरस्त न करके और जमानत धनराशि जब्त न करके यीडा ने आवंटी को ₹ 12 लाख का अनुचित लाभ पहुँचाया।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी द्वारा जमा की गयी धनराशि विवरणिका शर्तों के अनुसार वापस कर दी गयी थी क्योंकि यीडा न्यायिक वाद और किसान आंदोलन के कारण भूखण्ड का कब्जा सौंपने में सक्षम नहीं था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि आवंटी ने नियत समय के अंदर आवंटन धनराशि जमा नहीं की थी, इसलिए, भूखण्ड को निरस्त कर दिया जाना चाहिए था और विवरणिका की शर्तों के अनुसार यीडा द्वारा जमानत धनराशि जब्त कर ली जानी चाहिए थी। इसके अतिरिक्त, आवंटियों द्वारा जमा की गयी धनराशि को वापस करने का बोर्ड का निर्णय, आवंटन धनराशि जमा नहीं करने के कारण भूखण्ड निरस्त करने के लिए निर्धारित समय से तीन वर्ष से अधिक समय के उपरांत लिया गया था।

आवंटी को अनुचित लाभ

6.2.6.5 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा आरम्भ (नवम्बर 2010) की गयी योजना के नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि आवंटी चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित करेगा और भूखण्ड का भौतिक कब्जा लेगा। ऐसा करने में विफल रहने की स्थिति में, आवंटन निरस्तीकरण के अधीन होगा। असाधारण परिस्थितियों में, सीईओ या उसके अधिकृत अधिकारी वार्षिक पट्टा किराया के बराबर शास्ति के भुगतान पर अधिकतम 12 माह तक का समय-विस्तार दे सकते हैं। अग्रेतर, आवंटन के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन या प्रीमियम के किशतों को जमा नहीं करने के लिए आवंटी की ओर से चूक के प्रकरणों में, यीडा आवंटन निरस्त करने के अपने अधिकारों का उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होगा। भूखण्ड के निरस्त होने की स्थिति में, कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत या निरस्त करने की तिथि तक जमा की गयी धनराशि, जो भी कम हो, जब्त कर ली जाएगी और शेष, यदि कोई हो तो, बिना किसी ब्याज के वापस कर दी जाएगी।

यीडा ने उपरोक्त योजना के अन्तर्गत श्री सौरभ गोयल को 1,000 वर्गमीटर का एक संस्थागत भूखण्ड कॉर्पोरेट कार्यालय की स्थापना के लिए ₹ 51.50 लाख के प्रीमियम पर आवंटित (29 मार्च 2011) किया था।

उपरोक्त संस्थागत भूखण्ड के पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट 30 मार्च 2012 को आवंटी को निर्गत की गयी थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी ने आज तक (अप्रैल 2022) उपरोक्त भूखण्ड के लिये पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया था। इसके अतिरिक्त, आवंटी ने मार्च 2012 से कोई धनराशि भी जमा नहीं की थी और अप्रैल 2022 को ₹ 1.44 करोड़ की धनराशि अतिदेय थी।

योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों, जैसा कि ऊपर चर्चा की गयी है, का अनुपालन न करने के कारण भूखण्ड को निरस्त कर दिया जाना चाहिए था और कुल प्रीमियम धनराशि का 20 प्रतिशत ₹ 10.30 लाख जब्त कर लिया जाना चाहिए था। तथापि, यीडा द्वारा इस सम्बन्ध में कोई कार्रवाई नहीं की गयी थी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटी को अतिदेय धनराशि जमा करने और पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए कई नोटिस निर्गत किये गये थे। उसने अग्रतर कहा कि पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटियों को 31 मार्च 2023²² तक का समय विस्तार दिए जाने के बोर्ड के निर्णय (24 अगस्त 2022) के अन्तर्गत आवंटी को उस तिथि तक का समय विस्तार दिया गया है। यदि आवंटी विस्तारित तिथि तक अतिदेय धनराशि जमा करने के पश्चात् पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करता है तो विवरणिका की शर्तों के अनुसार कार्रवाई की जायेगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि पट्टा विलेख के निष्पादन और देय धनराशि के भुगतान में आवंटी द्वारा निरंतर चूक किये जाने के पश्चात् भी यीडा द्वारा आवंटी के विरुद्ध कोई कार्रवाई शुरू नहीं की गयी थी।

आवंटियों द्वारा प्राप्त की गयी स्टाम्प शुल्क छूट के सापेक्ष बैंक गारंटी न प्राप्त करने/उसका नवीनीकरण न कराने के कारण हानि

6.2.6.6 उ.प्र. सरकार द्वारा निर्गत शासनादेशों²³ के अनुसार, निर्धारित मानदण्डों को पूरा करने वाले आवंटी पट्टा विलेख के निष्पादन पर स्टाम्प शुल्क में छूट का लाभ उठाने के पात्र थे। स्टाम्प शुल्क से छूट का लाभ उठाने वाले आवंटियों को स्टाम्प शुल्क की छूट की धनराशि के बराबर बैंक गारंटी प्रस्तुत करना था। यदि आवंटी निर्धारित अवधि के अंदर परियोजना को पूर्ण करने में विफल रहते हैं तो यीडा को बैंक गारंटी को भुना लेना था और धनराशि को राजकोष में जमा कर देना था।

उपरोक्त के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित देखा:

²² समय विस्तार इसलिए दिया गया था क्योंकि यीडा द्वारा भूस्वामियों को 'नो लिटिगेशन इंसेंटिव' वितरित नहीं किया जा सका था।

²³ दिनांक 19 जनवरी 2005, 17 अगस्त 2009 और 21 अगस्त 2009।

• यीडा ने एसडीजेड योजना के अन्तर्गत जेपीएसके स्पोर्ट्स प्राइवेट लिमिटेड को 1,08,53,327 वर्गमीटर का एक भूखण्ड आवंटित (फरवरी 2009 से दिसम्बर 2010) किया था। 96,57,390 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित दिए गये थे और आवंटी ने ₹ 86.47 करोड़ के स्टाम्प शुल्क से छूट का लाभ उठाया था। तथापि, यीडा स्टाम्प शुल्क छूट के सापेक्ष आवंटी से बैंक गारंटी प्राप्त करने में विफल रहा था। अग्रेतर, यीडा द्वारा (12 फरवरी 2020) बकाया देयों और निर्धारित अवधि के अंदर परियोजना को पूर्ण नहीं करने के कारण भूखण्ड निरस्त कर दिया गया था। इस प्रकार, बैंक गारंटी के अभाव में छूट प्राप्त स्टाम्प शुल्क की धनराशि आवंटी से वसूल नहीं की जा सकी, जिसके परिणामस्वरूप राजकीय राजकोष को ₹ 86.47 करोड़ की हानि हुई।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (जून 2022) कि 17 अगस्त 2009 के शासनादेश, जिसके आधार पर आवंटी को स्टाम्प शुल्क के भुगतान से छूट दी गई थी, में बैंक गारंटी प्राप्त करने का कोई प्रावधान नहीं था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त शासनादेश में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि परियोजना का कार्यान्वयन न होने की स्थिति में राजस्व की हानि की क्षतिपूर्ति के लिए सम्बन्धित विभाग आवंटी से बैंक गारंटी प्राप्त करने के पश्चात् ही स्टाम्प शुल्क से छूट की स्वीकार्यता के लिए प्रमाण पत्र निर्गत करेगा।

• 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत पाँच आवंटियों ने ₹ 9.12 करोड़ की स्टाम्प शुल्क की छूट का लाभ उठाया था और इस तरह की छूट के सापेक्ष समान धनराशि की बैंक गारंटी जमा की थी। लेखापरीक्षा ने पाया कि आवंटी निर्धारित समय-सीमा के अनुसार परियोजनाओं को निष्पादित करने में विफल रहे थे और उनके द्वारा प्रस्तुत बैंक गारंटी भी समाप्त हो गयी थी। विवरण नीचे तालिका 6.2.10 में दिया गया है:

तालिका 6.2.10: स्टाम्प शुल्क से छूट के सापेक्ष समाप्त बैंक गारंटियों का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	पट्टा विलेख निष्पादन की तिथि	पट्टे पर दिया गया क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	बैंक गारंटी की धनराशि (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
1.	क्षीमा इंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड	14-02-2011	1,01,400.00	1.20	बैंक गारंटी 21-10-2016 को समाप्त हो गयी
2.	श्रीमती शकुंतला एजुकेशनल एण्ड वेलफेयर सोसाइटी	22-01-2010 एवं 07-04-2010	2,10,418.72	1.94	बैंक गारंटी 20-01-2016 को समाप्त हो गयी
3.	इण्डिया नॉलेज सिटी फाउंडेशन	30-12-2009 और 11-10-2010	2,02,315.96	2.21	₹ 0.73 करोड़ की बैंक गारंटी 30-12-2010 को और ₹ 1.48 करोड़ की बैंक गारंटी 18-09-2011 को समाप्त हो गयी

यीडा एसडीजेड योजना के अन्तर्गत एक भूखण्ड के प्रकरण में स्टाम्प शुल्क से छूट के सापेक्ष बैंक गारंटी प्राप्त करने और 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत पाँच भूखण्डों के प्रकरण में बैंक गारंटी का नवीनीकरण कराने में विफल रहा था जिसके परिणामस्वरूप राजकीय राजकोष को ₹ 95.59 करोड़ की हानि हुई थी।

क्र. सं.	आवंटी का नाम	पट्टा विलेख निष्पादन की तिथि	पट्टे पर दिया गया क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	बैंक गारंटी की धनराशि (₹ करोड़ में)	टिप्पणियाँ
4.	बाबू बनारसी दास नार्थन इंडिया फाउंडेशन	19-10-2010	1,22,880.00	1.44	बैंक गारंटी 16-08-2016 को समाप्त हो गयी
5.	सतिलीला एजुकेशनल फाउंडेशन	25-08-2011	2,42,655.13	2.33	बैंक गारंटी 31-10-2017 को समाप्त हो गयी
योग				9.12	

स्रोत: सम्बन्धित आवंटन पत्रावलियाँ और यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

इस प्रकार, यीडा उपरोक्त प्रकरणों में बैंक गारंटियों के नवीनीकरण की निगरानी करने में विफल रहा जिसके परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क के रूप में राजकीय राजकोष को ₹ 9.12 करोड़ की हानि हुई क्योंकि स्टाम्प शुल्क छूट की शर्तों के अनुपालन में चूक के बावजूद आवंटियों से धनराशि वसूल नहीं की जा सकी।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि आवंटियों द्वारा बैंक गारंटी का नवीनीकरण करने के लिए प्रयास किये जा रहे हैं। उसने अग्रेतर कहा कि आवंटियों को नोटिस निर्गत किये गये हैं, जिसमें कहा गया है कि अगर बैंक गारंटी का नवीनीकरण नहीं किया जाता है तो आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा।

तथ्य यह है कि न तो यीडा ने आवंटियों से नवीनीकृत बैंक गारंटी प्राप्त की और न ही आज तक भूखण्डों का आवंटन निरस्त किया था।

कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित न करना

6.2.6.7 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के आवंटियों के साथ निष्पादित पट्टा विलेखों में निर्धारित नियम एवं शर्तें अन्य बातों के साथ-साथ यह भी प्रावधानित करते थे कि पट्टाधारक को अंतिम पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से छः वर्ष की अवधि के अंदर मुख्य गतिविधि के लिए निर्धारित अनुमन्य क्षेत्रफल के न्यूनतम 40 प्रतिशत में निर्माण पूरा करना होगा और कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। इसके उपरांत, कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत होने के छः माह के अंदर, पट्टाधारक को मुख्य गतिविधि की क्रियाशीलता सुनिश्चित करनी होगी और यीडा से क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। ऐसा करने में विफल रहने की स्थिति में प्रति वर्ष कुल प्रीमियम के चार प्रतिशत की दर से अनुपातिक मासिक आधार पर या ऐसी दरों पर जिन्हें समय-समय पर संशोधित किया जाए, शास्ति आरोपित की जाएगी। यीडा के बोर्ड ने अपनी 51वीं बैठक (15 सितम्बर 2014) में परियोजनाओं को पूरा करने के लिए दो वर्ष की अतिरिक्त अवधि अनुमन्य करने का निर्णय लिया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि निर्धारित निर्माण को पूरा करने के लिए निर्धारित अवधि से 24 से 52 माह के विलम्ब के उपरांत भी 13 आवंटियों (निरस्त

भूखण्ड को छोड़कर) में से किसी ने भी अप्रैल 2022 तक यीडा से कार्यपूति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया था। तथापि, यीडा ने आवंटियों पर कोई शास्ति आरोपित नहीं की थी। यहाँ यह उल्लेख करना उपयुक्त है कि मात्र तीन आवंटियों ने यीडा से विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र स्वीकृत कराये थे और शेष 10 आवंटियों ने अब तक (अप्रैल 2022) यीडा से विस्तृत ड्राइंग/मानचित्र भी अनुमोदित नहीं कराए थे।

अग्रेतर, पट्टा विलेखों में निर्धारित नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करते हैं कि यदि पट्टाधारक निर्धारित समयावधि के अंदर निर्माण शुरू और पूरा करने या उस गतिविधि को प्रारम्भ करने में जिसके लिए भूमि आवंटित की गई है, विफल रहता है तो आवंटन/पट्टा निरस्त/निर्धारित किया जा सकता है। आवंटित भूखण्डों पर निर्माण शुरू करने और पूरा करने में आवंटियों की ओर से अत्यधिक विलम्ब के बावजूद, यीडा चूककर्ता आवंटियों के आवंटन/ पट्टा विलेख को निरस्त करने के लिए अग्रसर नहीं हुआ।

यीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2022) कि अतिरिक्त प्रतिकर की माँग को लेकर किसानों के आन्दोलन के कारण आवंटी आवंटित भूखण्डों पर निर्माण कार्य शुरू नहीं कर सके थे। उसने अग्रेतर कहा कि विकास कार्यों के पूरा होने के उपरांत आवंटियों द्वारा निर्माण शुरू किया जाएगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि किसानों के आन्दोलन के कारण कार्य में बाधा को देखते हुए यीडा के बोर्ड द्वारा निर्माण पूरा करने के लिए दो वर्ष की अतिरिक्त अवधि अनुमन्य की गयी थी। तथापि, किसी भी आवंटी ने विस्तारित अवधि में भी निर्धारित निर्माण पूरा नहीं किया था।

आवंटनों के परिणाम

6.2.7 औद्योगिक क्षेत्र को विकसित करने के अपने उद्देश्य के अन्तर्गत, यीडा औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग, वाणिज्यिक और आवासीय क्षेत्रों का विकास करता है। विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आवंटित परिसम्पतियों के सम्बन्ध में निर्धारित गतिविधियाँ अर्थात चेकलिस्ट निर्गत करना, पट्टा विलेखों का निष्पादन करना और इकाईयों/परियोजनाओं को पूर्ण करने की स्थिति नीचे तालिका 6.2.11 में वर्णित है:

तालिका 6.2.11: निर्धारित गतिविधियों को पूरा करने की स्थिति

क्र. सं.	परिसम्पति की श्रेणी	आवंटित भूखण्ड		निरस्त/समर्पित भूखण्ड		निर्गत चेकलिस्ट (निरस्त/समर्पित किये गए भूखण्डों को छोड़कर)		निष्पादित पट्टा विलेख (निरस्त/समर्पित किये गए भूखण्डों को छोड़कर)		पूरी की गयी इकाईयों/परियोजनाओं की संख्या
		संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	
1.	एसडीजेड	1	1,08,53,327.00	1	1,08,53,327.00	--	--	--	--	--
2.	25-250 एकड़ भूखण्ड योजना	14	21,06,441.68	1	1,21,410.00	13	19,85,031.68	13	19,85,031.68	--
3.	संस्थागत	134	14,58,214.00	2	20,000.00	82	3,98,039.00	51	2,87,301.00	--
4.	औद्योगिक	2428	38,55,676.00	46	34,400.00	453	6,11,318.00	59	3,51,483.00	--

क्र. सं.	परिसम्पत्ति की श्रेणी	आवंटित भूखण्ड		निरस्त/समर्पित भूखण्ड		निर्गत चेकलिस्ट (निरस्त/समर्पित किये गए भूखण्डों को छोड़कर)		निष्पादित पट्टा विलेख (निरस्त/समर्पित किये गए भूखण्डों को छोड़कर)		पूरी की गयी इकाईयाँ/परियोजनाओं की संख्या
		संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	
5.	मिश्रित भू-उपयोग	9	23,10,851.00	--	--	7	21,70,851.00	6	17,10,449.00	--
6.	वाणिज्यिक	16	2,036.00	13	1,688.00	--	--	--	--	--
7.	आवासीय	28,073	98,36,640.00	1,603	5,89,196.00	9,992	42,42,046.00	5,048	19,82,426.00	--
	योग	30,675	3,04,23,185.68	1,666	1,16,20,021.00	10,547	94,07,285.68	5,177	63,16,690.68	--

स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि 2005-06 से 2020-21 की अवधि के दौरान, यीडा ने 3,04,23,185.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल के 30,675 भूखण्ड आवंटित किये थे, जिनमें से 1,16,20,021.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल (आवंटित क्षेत्रफल का 38 प्रतिशत) के 1,666 भूखण्डों को निरस्त/समर्पित कर दिया गया था। अग्रेतर, 94,07,285.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल (आवंटित क्षेत्रफल, निरस्त/समर्पित भूखण्डों के क्षेत्रफल को छोड़कर, का 50 प्रतिशत) के 10,547 भूखण्डों के सम्बन्ध में ही चेकलिस्ट निर्गत किए गए थे और 63,16,690.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल (आवंटित क्षेत्रफल, निरस्त/समर्पित भूखण्डों के क्षेत्रफल को छोड़कर, का 34 प्रतिशत) के 5,177 भूखण्डों के सम्बन्ध में पट्टा विलेख निष्पादित किये गये थे। चेकलिस्टों को निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब हुआ जिससे इकाईयाँ/परियोजनाओं को पूरा करने की अवधि बढ़ गयी। चूँकि आवंटित परिसम्पतियों पर कोई भी इकाई/परियोजना अप्रैल 2022 तक पूरी नहीं हुई थी इसलिए उपरोक्त परिसम्पतियों के आवंटन का उद्देश्य अर्थात् उद्योग और संस्थानों की स्थापना और वाणिज्यिक स्थानों का विकास पूरी तरह से अधूरा रहा था।

यीडा/ उ.प्र. सरकार द्वारा लेखापरीक्षा प्रेक्षण पर कोई उत्तर नहीं दिया गया था।

निष्कर्ष

25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन और संस्थागत, औद्योगिक और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन हेतु योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियम एवं शर्तों में भूखण्डों के आवंटन हेतु अर्ह होने के लिए आवेदकों द्वारा पूरा किये जाने वाले किसी भी तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड को निर्धारित नहीं किया गया था। साक्षात्कार के आधार पर भूखण्ड आवंटित किये गये थे।

मिश्रित भू-उपयोग भूखण्ड योजना के अन्तर्गत औद्योगिक/संस्थागत भू-उपयोग के अधिक प्रावधान और आवासीय और वाणिज्यिक भूमि उपयोग के कम प्रावधान के कारण यीडा को हानि हुई थी। लागू प्रभारों जैसे हस्तांतरण शुल्क, लोकेशन चार्ज, पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति, आदि कम आरोपित करने और योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुसार कार्रवाई न करने के कारण यीडा द्वारा आवंटितियों को अनुचित लाभ

पहुँचाया गया था। लोकेशन चार्ज प्रभारित करने के प्रावधानों में एकरूपता नहीं थी और यीडा ने संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के प्रकरण में पार्क/ग्रीन बेल्ट के सामने और कोने के भूखण्डों के लिए लोकेशन चार्ज प्रभारित करने का प्रावधान नहीं किया था, जिसके परिणामस्वरूप हानि हुई थी। भूखण्ड कम दरों पर आवंटित किए गए थे और पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए कम शुल्क प्रभारित किया गया था।

यीडा ने योजनाएं प्रारम्भ की थीं और भूखण्डों का आवंटन किया था, हालाँकि वह आवंटन के उपरांत उचित समय के अंदर भूखण्डों का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था क्योंकि अर्जन/विकास गतिविधियां पूरी नहीं हुई थीं। आवेदकों द्वारा निर्धारित दस्तावेज जमा नहीं करने के बावजूद भूखण्ड आवंटित किये गये थे।

आवंटित 1,88,03,164.68 वर्गमीटर क्षेत्रफल (निरस्त/समर्पित भूखण्डों के क्षेत्रफल को छोड़कर) के सापेक्ष, मात्र 34 प्रतिशत क्षेत्रफल के लिए पट्टा विलेख निष्पादित किए गए थे और अप्रैल 2022 तक कोई भी इकाई/परियोजना पूर्ण नहीं हुई थी, जिससे इन भूखण्डों के आवंटन का मुख्य उद्देश्य विफल हो गया था।