अध्याय–V (5.3)
फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

5.3 संस्थागत परिसम्पत्तियों का आवंटन

फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन

प्रस्तावना

5.3.12 उत्तर प्रदेश सरकार (उ.प्र. सरकार) ने नोएडा (कृषि उपयोग परिक्षेत्र) क्षेत्र विनियम 1991 में अधिसूचित किया (2 जनवरी 1992) जिसमें नोएडा के लिए फार्महाउस की अवधारणा को औपचारिक रूप से परिभाषित किया गया था। इसमें प्रावधानित है कि फार्म हाउस का अर्थ नोएडा द्वारा कृषि उपयोग के लिए सीमांकित क्षेत्र में भूमि के एक भूखण्ड से है।

क्षेत्रीय योजना–2021 परिक्षेत्रीय विनयमों ने नियंत्रित/विकासशील/विनियमित क्षेत्रों[1] के अन्तर्गत कृषि (ग्रामीण) क्षेत्र के *आबादी* (आबादी) क्षेत्र के बाहर फार्म हाउसों की स्थापना की अनुमति दी। इस संदर्भ में उप क्षेत्रीय योजना–2021 में प्रावधान है कि नियंत्रित/विकास क्षेत्र में सभी गतिविधियों की अनुमति को अधिसूचित महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमों के प्रावधानों के अनुसार दी जाएगी। नोएडा महायोजना 2021 में कृषि उपयोग के अन्तर्गत अनुमत गतिविधियों में डेयरी फार्म, फार्म हाउस, मिल्क चिलिंग सेंटर, प्राइमरी स्कूल, बाग, वायरलेस केन्द्र, प्लांट नर्सरी, वन एवं ग्रामीण केंद्र थे। इस प्रकार, योजना संरचना के पदानुक्रम में कृषि क्षेत्र में उपरोक्त गतिविधियों की अनुमति दी गयी जिनमें फार्म हाउस शामिल थे और जिन्हें आबादी क्षेत्रों से बाहर निष्पादित किया जाना था।

नोएडा ने अपनी 157वीं बोर्ड बैठक (23 दिसम्बर 2008) में निम्नलिखित औचित्य के आधार पर फार्म हाउस विकसित करने के प्रस्ताव को मंजूरी दी:

- नोएडा और उ.प्र. सरकार ने, पर्यावरणीय पहलू को ध्यान में रखते हुए, स्वीकृत महायोजना 2021 में यमुना और हिंडन नदियों के तटबंध से सटी हुई भूमि को कृषि क्षेत्रों के रूप में अनुमोदित किया था। निकटवर्ती नियोजित एवं विकसित क्षेत्रों के होने के कारण कृषि भूमि के मूल्य निरंतर बढ़ते जा रहे थे तथा अनाधिकृत निर्माणकर्ता कृषि भूमि का व्यापार कर रहे थे। ऐसे विकासकर्ताओं का उद्देश्य कृषि गतिविधियों को कार्यान्वित करना नहीं था बल्कि अनाधिकृत कॉलोनियों को बढ़ावा देना और निम्न आय वर्ग के लोगों को बेचने के लिए छोटे भूखण्डों को चिन्हित करना था।
- जब तक इस क्षेत्र का सुनियोजित विकास नहीं होता, कृषि क्षेत्र में अनाधिकृत निर्माण की संभावना है।

योजना का कार्यान्वयन

5.3.13 लेखापरीक्षा में आच्छादित अवधि (2005–2018) के दौरान नोएडा ने फार्म हाउस भूखण्ड के आवंटन के लिए दो ओपन एंडेड योजनाएं (ओईएस) प्रारम्भ की थीं जिनमें 157 आवंटन किये गये थे जिसका विवरण **तालिका 5.3.5** में दिया गया है:

तालिका 5.3.5: फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के लिए ओईएस

क्र0सं0	योजना का नाम	अवधि	आवेदकों की संख्या	आवंटियों की संख्या	क्षेत्र (वर्ग मीटर)
1.	ओईएस–V (2008–09)	19 जनवरी 2009 से 12 अप्रैल 2010	190	102	11,94,114
2.	ओईएस 2010	15 सितम्बर 2010 से 03 मई 2011	115	55	6,43,226
		योग	**305**	**157**	**18,37,340**

स्रोतः नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गई सूचना

[1] नोएडा के सम्बंध में उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित क्षेत्रों को दर्शाता है।

नोएडा ने आवेदनों की जाँच तथा साक्षात्कार के बाद आवंटन के लिए भूखण्ड आवंटन समिति[2] का गठन किया।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.3.14 लेखापरीक्षा ने वर्ष 2005–18 की अवधि के दौरान फार्म हाउस भूखण्डों की योजना, विकास और आवंटन की प्रक्रिया का मूल्यांकन किया है। 157 आवंटनों में से, 54 आवंटनों को यादृच्छिक पद्धति (रैंडम सैम्पलिंग) का उपयोग करते हुए लेखापरीक्षा जाँच के लिए चयनित किया गया। लेखापरीक्षा परिणामों की चर्चा आगे के प्रस्तरों में की गयी है तथा निम्नलिखित अनुभागों में व्यवस्थित किया गया है:

- योजना में कमियाँ; (प्रस्तर 5.3.15 से 5.3.15.6 में वर्णित है)
- फार्म हाउस भूखण्ड के आवंटन में स्पष्ट उल्लंघन; (प्रस्तर 5.3.16 में वर्णित है)
- मिथ्याप्रस्तुति, अनेक आवेदन और भूखण्ड की अनुपलब्धता के बिना आवंटन के प्रकरण (प्रस्तर 5.3.17 से 5.3.17.3 में वर्णित है) तथा;
- भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा मनमाना आवंटन (प्रस्तर 5.3.18 से 5.3.18.3 में वर्णित है)

योजना में कमियाँ

5.3.15 लेखापरीक्षा द्वारा फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन हेतु योजना दिशानिर्देशों की प्रक्रिया तथा योजना का ढांचा तैयार करने में कमियों को पाया गया है। इसकी चर्चा आगे के प्रस्तरों में की गयी है।

महायोजना के तहत अनुमन्य गतिविधियों के उल्लंघन में योजना

भू उपयोग क्षेत्रीय योजना, 2021 और महायोजना में अनुमन्य उपयोग के आधार पर होना चाहिये जिसका नोएडा ने उल्लंघन किया। क्षेत्रीय योजना 2021 में *आबादी* क्षेत्र से बाहर फार्म हाउस की स्थापना का प्रावधान है जिसका इस प्रकरण में पालन नहीं किया गया।

5.3.15.1 नोएडा (योजना तैयार करना और उसे अंतिम रूप देना) विनियमावली, 1991 (योजना विनियम 1991) में प्रावधान है कि *'कृषि उपयोग' का अर्थ खेती, बागवानी, सुअर–पालन, मत्स्य पालन, मुर्गी पालन, रेशम उत्पादन और सभी वैध उपयोगों के लिए किसी भी भूमि या उसके हिस्से का उपयोग करने से है।* नोएडा महायोजना 2021 में कृषि उपयोग के तहत स्वीकृत गतिविधियों में डेयरी फार्म, फार्म हाउस, मिल्क चिल्लिंग सेंटर, प्राइमरी स्कूल, बाग, वायरलेस सेंटर, प्लांट नर्सरी, वन, रूरल सेंटर शामिल थे। हालाँकि, महायोजना 2021 के तहत अनुमत गतिविधियों के अलावा अतिरिक्त गतिविधियाँ जैसे मोटल, पार्किंग सुविधाएं, सार्वजनिक सुविधाएं और सेवाएं और धार्मिक परिसरों, सेनेटरी लैण्ड फिल और बस यात्री आश्रय को भी योजना में शामिल किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि महायोजना में कृषि उपयोग के लिए चिन्हित भूमि पर फार्म हाउस भूखण्ड आवंटन के अन्तर्गत अनुमत गतिविधियों के अलावा अन्य गतिविधियों जैसे मोटल, ओपन एयर थिएटर, सार्वजनिक सुविधाओं आदि के लिए नोएडा के बोर्ड द्वारा इस योजना को लागू और अनुमोदित किया गया था। नोएडा के पास भूमि पर अनुमत उपयोगों के उल्लंघन करने की कोई शक्तियां नहीं थीं, क्योंकि भूमि का उपयोग क्षेत्रीय योजना 2021 और महायोजना में अनुमत उपयोगों के अनुसार होना चाहिए था। इस प्रसंग में, क्षेत्रीय योजना 2021 में *आबादी* क्षेत्र से बाहर फार्म हाउस की स्थापना का प्रावधान है जिसका इस प्रकरण में पालन नहीं किया गया। लेकिन राष्ट्रीय

---

[2] ओईएस (2008–09) के लिए भूखण्ड आवंटन समिति में विशेष कार्यकारी अधिकारी, राजस्व अधिकारी, मुख्य विधिक सलाहाकार, वित्त नियंत्रक, वरि. नगर नियोजक, वरि. परियोजना प्रबंधक (आई) और उप महाप्रबंधक (संस्थागत) शामिल है और ओईएस 2010 के लिए भूखण्ड आवंटन समिति में विशेष कार्याधिकारी, प्रशासनिक अधिकारी, मुख्य विधिक सलाहकार, वित्त नियंत्रक, मुख्य वास्तुविद और नगर नियोजक, वरि. परियोजना इंजीनियर (आई) और उप महाप्रबंधक (संस्थागत) शामिल हैं।

राजधानी क्षेत्र नियोजन बोर्ड (*आबादी* क्षेत्र में फार्म हाउस की स्थापना के लिए) या राज्य सरकार से बिना किसी अनुमोदन के नोएडा ने फार्म हाउस की योजना को उन उपयोगों के लिए शुरू किया, जिनकी अनुमति नहीं थी।

योजना[3] में संशोधन (25 अगस्त 2009) करते हुये, वाणिज्यिक उपयोग जैसे मोटल, ओपन एयर थियेटर आदि को हटाया गया। हालाँकि, विवरणिका के अनुसार स्वीमिंग पूल, खेल के मैदान और पार्किंग की सुविधा विकसित करने के लिए भूमि के उपयोग की अनुमति को रहने दिया गया। इसकी अनुमति न तो क्षेत्रीय योजना 2021 में कृषि क्षेत्र उपयोग में थी न ही उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित नोएडा (कृषि उपयोग क्षेत्र) क्षेत्रीय विनियम, 1991 में थी। इस तथ्य पर न तो बोर्ड द्वारा विचार किया गया न ही राज्य सरकार को सूचित किया गया और अनुमत्य गतिविधियों के उल्लंघन में प्रस्ताव को अनुमोदन हेतु भेजा गया। ये गतिविधियाँ कृषि प्रकृति की नहीं थीं, फिर भी कृषि भूमि पर विकसित की जा रही फार्म हाउस योजना में रहने दिया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि नोएडा के बोर्ड ने अपनी 157वीं बैठक (23 दिसम्बर 2008) में, कृषि क्षेत्रों के विकास के लिए एक प्रस्ताव को मंजूरी दी, जिसमें अंतिम उपयोग और विकास मानदण्ड (जैसे एफएआर, भू आच्छादन, भवन की ऊँचाई आदि) का विवरण दिया गया था। नोएडा के प्रस्ताव के आधार पर उ.प्र. सरकार ने भवन नियमावली में जिसमें फार्म हाउसों के मानदण्ड दिये गये थे के संशोधन के प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान (फरवरी 2009) कर दिया। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से योजना के अनुमोदन के लिए कोई कानूनी आवश्यकता नहीं थी। इसके अलावा, स्विमिंग पूल, खेल के मैदान और पार्किंग सुविधाएं जैसी गतिविधियाँ सभी प्रकार की परिसंपत्तियों के लिए प्रासंगिक हैं। सार्वजनिक सूचना में केवल आवंटियों और पारिवारिक/सामाजिक उद्देश्यों के लिए अनुमन्य गतिविधियों की अनुमति दी गई थी और फार्म हाउसों पर किसी भी वणिज्यिक गतिविधियों की अनुमति नहीं थी।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि फार्म हाउस परिसम्पत्तियों के सम्बंध में स्विमिंग पूल, पार्किंग और खेल के मैदान जैसी गतिविधियों को शामिल किया गया था। यद्यपि, वे योजना विनियम, 1991 में कृषि उपयोग की परिभाषा के परिधि से बाहर थे, जो योजना के लोकार्पण के समय लागू थे। स्विमिंग पूल आदि गतिविधियों की शुरूआत ने कृषि उपयोग के लिए भूमि की आंतरिक प्रकृति को काफी हद तक बदल दिया है। नोएडा ने किसानों से कृषि भूमि का अर्जन किया है और कृषि उपयोग की आड़ में विलासिता के गतिविधियों को बढ़ावा दिया है। उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित भवन नियमावली संशोधन नोएडा के इशारों पर था और कुछ गतिविधियों (जैसे मोटल) को उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बाद नोएडा द्वारा ही रद्द कर दिया गया था। इसके अलावा फार्म हाउस भूखण्ड *आबादी* क्षेत्रों के बाहर नहीं थे और परिणामस्वरूप क्षेत्रीय योजना–2021 का उल्लंघन हुआ।

हालाँकि, 9 अक्टूबर 2020 को आयोजित एग्ज़िट कांफ्रेंस में, सरकार ने नोएडा को वास्तविक उपयोगों की जाँच करने और वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए फार्म हाउस का उपयोग करने वालों के विरूद्ध कार्यवाही करने का निर्देश दिया। सरकार ने आगे कहा कि इस भू उपयोग में फार्म हाउस की अनुमति को मुख्य शहर एवं राज्य नियोजक के परामर्श से परीक्षण किया जाएगा।

इस प्रकार, नोएडा ने महायोजना के अन्तर्गत अनुमोदित गतिविधियों के उल्लंघन करते हुए फार्म हाउसों की गतिविधियों की अनुमति दी जो इसके अधिकार से परे हैं।

[3] बोर्ड द्वारा अपने 164वीं बैठक दिनांक 22.09.2009 में इस संशोधन को *कार्योत्तर* अनुमोदन दिया गया।

उ.प्र. सरकार के अनुमोदन और विश्वसनीय औचित्य के बिना योजना

उ.प्र. सरकार के अनुमोदन और विश्वसनीय औचित्य के बिना योजना जल्दबाजी में शुरू की गई थी।

5.3.15.2 योजना विनियम, 1991 के अनुसार, नोएडा मौजूदा और प्रस्तावित भूमि उपयोगों को दिखाने के लिए औद्योगिक विकास क्षेत्र के लिए मसौदा योजना तैयार करेगा और 30 दिनों के अन्दर आपत्तियों और सुझावों के लिए व्यापक रूप से प्रसारित सार्वजनिक सूचना जारी करेगा।

यद्यपि नोएडा के सीईओ ने प्रस्तावित उपयोगों के संबंध में जनता से सुझाव प्राप्त करने के प्रस्ताव पर अनुमोदन दिया (2 जनवरी 2009) था लेकिन लेखापरीक्षा ने पाया कि, सीईओ द्वारा (28 नवम्बर 2008) सुझाव/आपत्ति प्राप्त करने के लिए समय सीमा को 30 दिनों से घटाकर 15 कर दी गई जो कि नियोजन विनियम, 1991 का उल्लंघन है।

इसके अलावा, इस योजना को कृषि भूमि पर अतिक्रमण का हवाला देते हुए आरम्भ किया गया था, लेकिन अतिक्रमित भूमि का विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया था। इसके अलावा, अवैध निर्माणों के विरूद्ध कार्यवाही करने के लिए नोएडा की अंतर्निहित शक्ति को देखते हुए भी यह तर्क स्वीकार्य नहीं था।

योजना विवरणिका की शर्तों के अनुसार भू आच्छादन, तल–क्षेत्र अनुपात (एफएआर) और भवन की ऊँचाई क्रमशः 10 प्रतिशत (अधिकतम 1000 वर्गमीटर), 0.15 और 7.50 मीटर स्वीकृत थी। इन विशिष्टियों को नोएडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया (23 दिसम्बर 2008) था और इसका अनुमोदन उ.प्र. सरकार से मांगा गया। फिर भी उक्त विशिष्टियों के उ.प्र. सरकार से अनुमोदन लंबित रहते हुये ही योजना का आरम्भ (19 जनवरी 2009) कर दिया गया। लेखापरीक्षा ने पाया कि इस योजना आरम्भ के पश्चात 158वीं बोर्ड मीटिंग (20 जनवरी 2009) में फार्म हाउसों की अधिकतम अनुमन्य ऊँचाई 7.5 से बढ़ाकर 11 मीटर कर दी गयी। उ.प्र. सरकार द्वारा 28 फरवरी 2009 को नोएडा भवन (द्वितीय संशोधन) नियमावली 2009 जारी किया गया जिसमें भवन की ऊँचाई 7.50 मीटर अनुमन्य थी। इस प्रकार प्रारम्भिक प्रस्ताव उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बिना था और योजना शर्तों को संशोधन अनुमन्य मानदण्डों का उल्लंघन करता है।

इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि राज्य सरकार के अनुमोदन और विश्वसनीय औचित्य के बिना योजना जल्दबाजी में शुरू की गई थी। यह योजना अतिक्रमण के विवरणों, न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र के आकार को निर्दिष्ट किए बिना और विकास मानदण्ड से सम्बंधित उ.प्र. सरकार के अनुमोदन के बिना और सुझाव/आपत्तियाँ आमंत्रित करने के लिए सार्वजनिक सूचना के दिनों में कमी करते हुए आरम्भ की गयी थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि बोर्ड ने सुझाव/आपत्तियाँ प्राप्त करने के लिए अनुमन्य समय को 30 दिनों से घटाकर 15 दिन कर दिया था और बाद में इसके लिए उ.प्र. सरकार की स्वीकृति अधिसूचना (18 फरवरी 2010) के द्वारा प्राप्त हुई थी। अनाधिकृत बस्तियों के निर्माण और प्राधिकरण की भूमि के अतिक्रमण को रोकने के लिए नियोजित भूमि विकास व्यावहारिक विकल्प था। एफएआर और भू आच्छादन को उ.प्र. सरकार द्वारा अनुमोदित भवन विनियमों के अनुसार रखा गया था तथा भवन की ऊँचाई 10 मीटर तक बढ़ा दी गई थी। भवन की ऊँचाई 7.5 मीटर से बढ़ाकर 10 मीटर करने के परिणामस्वरूप आवंटियों को भू आच्छादन का कोई अतिरिक्त लाभ प्राप्त नहीं हुआ है और इस प्रकरण का कोई वित्तीय प्रभाव नहीं पड़ा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि सरकार ने योजना विनियम, 1991 में संशोधन को अनुमोदित (फरवरी 2010) किया था जिसके द्वारा उक्त समय अवधि को 30 दिन से घटाकर 15 दिन कर दिया गया और यह उत्तरव्यापी रूप से लागू था। इसलिए, बोर्ड के संकल्प (नवम्बर 2008) के समय, नोएडा विनियम, 1991 लागू था जो सार्वजनिक सुझाव प्राप्त करने के लिए 30 दिन का समय प्रदान करते थे। इसलिए, नवम्बर 2008 में बोर्ड का निर्णय लागू विनियमों के संदर्भ में असंवैधानिक था। यह तथ्य कि नोएडा ने भवन विनियमों के प्रावधानों के अधिक्रमण में अनुमत ऊँचाई को 7.5 मीटर से बढ़ाकर 11 मीटर तक कर दिया है, लागू वैधानिक प्रावधानों के लिए अपर्याप्त सम्मान को दर्शाता है।

संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत योजना के गलत वर्गीकरण के कारण हानि

आवासीय श्रेणी के स्थान पर संस्थागत श्रेणी में योजना का गलत वर्गीकरण नोएडा को नुकसान का कारण बनता है।

5.3.15.3 नोएडा योजना विनियम, 1991 के अनुसार "संस्थागत उपयोग" का तात्पर्य समाज के सुधार के लिए परीक्षण, शोध, प्रदर्शन आदि जैसे क्रियाकलापों को करने के लिए किसी भूमि/भवन या उसके भाग के उपयोग से है और इसमें शिक्षण संस्थाएं भी सम्मिलित है। "आवासीय उपयोग" का तात्पर्य किसी भूमि या भवन या उसके भाग का मानव आवास के लिए और आवासीय उपयोगों के आनुषांगिक ऐसे उपयोगों से है। तथापि, 158वीं बोर्ड की बैठक (20 जनवरी 2009) में नोएडा के बोर्ड ने संस्थागत श्रेणी में प्रचलित नियमों और शर्तों के आधार पर फार्म हाउस भूखण्ड आवंटन योजना के निर्माण को अनुमोदित किया और संस्थागत प्रभाग द्वारा इसका निष्पादन भी किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना के अनुसार अनुमत उपयोग (संशोधित) एकल आवास इकाई, स्टाफ/सर्वेंट क्वार्टर, गार्ड रूम, स्विमिंग पूल, डेयरी फार्मिंग/पोल्ट्री फार्म, बाग, पार्क और खेल के मैदान, पार्किंग सुविधा और प्लांट नर्सरी के लिए था। यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि सभी गतिविधियाँ एवं सुविधायें आवासीय उपयोगों के समान थीं और इसको संस्थागत श्रेणी में आरम्भ नहीं किया जाना चाहिए था। इसके अतिरिक्त, आस–पास के अन्य विकास प्राधिकरण में फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन की तुलना करने पर लेखापरीक्षा ने देखा कि दिल्ली विकास प्राधिकरण (डीडीए) ने फार्म हाउसों को निम्न घनत्व आवासीय क्षेत्र (एलडीआरए) के रूप में आवासीय श्रेणी के अन्तर्गत वर्गीकृत किया है। हालाँकि इस योजना ने संस्थागत श्रेणी की गतिविधियों को बढ़ावा नहीं दिया जैसे कि ऊपर चर्चा की गयी है, फिर भी इसे संस्थागत श्रेणी के तहत आवंटन में स्थायी दरों (बोली आधारित दरों के स्थान पर) का लाभ और विवेकाधीन आवंटन हेतु प्रमोचन किया गया। जानबूझकर गलत वर्गीकरण कर के आवंटियों को कम दर[4] अनुमन्य करने के कारण अनुचित लाभ प्रदान किया गया और नोएडा को हानि हुई (**प्रस्तर 5.3.15.5** में विस्तृत रूप से वर्णित)।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि नोएडा महायोजना में फार्म हाउसों को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत कभी नहीं रखा गया था। फार्म हाउस कृषि भू उपयोग के तहत एक अनुमत गतिविधि थी लेकिन इसे संस्थागत या आवासीय उपयोग के रूप में वर्गीकृत नहीं किया गया था। योजना को संस्थागत श्रेणी के तहत अनुमोदित नहीं किया गया था। यह योजना केवल संस्थागत प्रभाग द्वारा प्रशासनिक उद्देश्यों के लिए संचालित की गई थी। फार्म हाउस योजना के तहत अधिकांश गतिविधियाँ आवासीय भूखण्डों/भवनों की योजना में अनुमानित नहीं थीं। यदि फार्म हाउसों की योजना आवासीय योजना के अन्तर्गत की जाती है तो इसके आधार पर भू आच्छादन और एफएआर का प्रावधान किया जाता जिससे कृषि भू उपयोग क्षेत्र के लिए हरित और खुली भूमि विकसित करने की अवधारणा समाप्त हो जाती।

यद्यपि, नोएडा ने अपने उत्तर में बताया है कि फार्म हाउस को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत वर्गीकृत नहीं किया जाना था फिर भी बोर्ड ने ही संस्थागत श्रेणी में प्रचलित नियमों और शर्तों के आधार पर फार्म हाउस भूखण्ड आवंटन योजना के निर्माण को अनुमोदन किया। प्राधिकरण के संस्थागत प्रभाग द्वारा इसका निष्पादन भी किया गया था। इस गलत वर्गीकरण से नोएडा ने अपने वित्तीय हितों की कीमत पर आवंटन दरों को कम रखा जैसा कि **प्रस्तर 5.3.15.5** में चर्चा की गई है।

नियत प्रक्रिया के पालन के बिना योजना का आरंभ

5.3.15.4 केंद्रीय सतर्कता आयोग (सीवीसी) के दिशानिर्देश (नवम्बर 2002) निविदा आधारित निर्दिष्ट कार्य के लिए टेण्डर आमंत्रित करने के बाद सलाहकार की नियुक्ति करने के बारे में बताते हैं। यद्यपि, योजना के शुभारंभ के लिए घटनाओं की श्रृंखला के

[4] आवासीय के अन्तर्गत निम्नतम श्रेणी के लिए ₹ 14,400 प्रति वर्गमीटर के मुकाबले फार्म हाउस भूखण्ड के लिए दरें ₹ 3,100 प्रति वर्गमीटर थीं।

नामांकन के आधार पर सलाहकार की नियुक्ति और उ.प्र. सरकार से वैधानिक अनुमोदन प्राप्त किये बिना एक दिन में योजना की अंतिम रूप दिये जाने से प्रतीत होता है कि योजना को जल्दबाजी में शुरू किया गया था।

विश्लेषण पर लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना की रूपरेखा और इसके नियमों और शर्तों के निष्पादन के कार्य को नामांकन के आधार पर यूपिको को 12 जनवरी 2009 को प्रदान किया गया था। सलाहकार ने भी अपना प्रतिवेदन अगले ही दिन अर्थात 13 जनवरी 2009 को प्रस्तुत कर दिया। बोर्ड द्वारा गठित एक विशेष समिति ने प्रतिवेदन पर विचार किया और बोर्ड की स्वीकृति के आधार पर उ.प्र. सरकार या राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के मानदण्डों और अनुमन्य उपयोग का अनुमोदन के बिना योजना को 19 जनवरी 2009 से आरम्भ किया जोकि अत्यधिक अनियमित था।

इस प्रकार, निविदा आमंत्रित किए बिना सलाहकार की नियुक्ति की पूरी प्रक्रिया और उ.प्र. सरकार और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से वैधानिक अनुमोदन प्राप्त किये बिना एक दिन में योजना को अंतिम रूप दिये जाने से यह प्रतीत होता है कि योजना को बड़ी शीघ्रता में बिना किसी यथोचित परिश्रम और प्रक्रिया एवं कार्यविधि के संज्ञान में लिए बिना शुरू किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि यूपिको, भारत सरकार, उ.प्र. सरकार और विभिन्न वित्तीय संस्थानों के सहयोग से बनी एक महत्वपूर्ण परामर्शीय संस्था है। इसके अलावा, भारत सरकार और राज्य सरकारें समय–समय पर विभिन्न योजनाओं के लिए सूचीबद्ध विशेषज्ञ सलाहकार संस्थानों की प्रक्रिया को अपनाती रहीं हैं और ऐसे सूचीबद्ध विशेषज्ञ सलाहकार को स्थानीय एजेंसियों द्वारा निविदा आमंत्रित किए बिना कार्य में प्रवत्त किया जाता रहा है।

प्रबंधन का उत्तर सीवीसी दिशानिर्देशों का पालन नहीं करने के मुद्दे को संबोधित नहीं करता है जोकि सरकारी प्राधिकरणों के लिए बाध्यकारी है। अग्रेतर, सलाहकार द्वारा एक दिन में प्रतिवेदन प्रस्तुत करना सलाहकार की ओर से सम्यक सतर्कता की कमी को दर्शाता है।

आरक्षित मूल्य का अत्यधिक कम निर्धारण

अंतिम उपयोग, विकसित क्षेत्र से इसकी स्थान की निकटता और आधार दर के अंश की वास्तविकता पर विचार किये बिना फार्म हाउस श्रेणी का वर्गीकरण औचित्यपूर्ण नहीं था और प्रभावशाली आवंटियों को अनुचित लाभ दिया गया और नोएडा को ₹ 2,833.18 करोड़ की हानि हुयी।

5.3.15.5 नोएडा द्वारा भूमि की लागत निर्धारण का प्राथमिक उद्देश्य सभी व्यय की गयी लागतों और भूमि के अर्जन पर व्यय, आंतरिक/बाहरी विकास लागत, वर्तमान और भविष्य के रखरखाव की लागत आदि पर व्यय की वसूली करना है और अनपेक्षित व्यय, यदि कोई हो, के कारण होने वाले जोखिमों को कम करने का एक साधन भी है। भविष्य के रखरखाव की लागत पर विचार करना आवश्यक है क्योंकि नोएडा पर नगर पालिका कार्यों के उत्तरदायित्व के कारण नोएडा विकसित क्षेत्रों के भविष्य के रखरखाव कार्यों को भी करता है। अग्रेतर, भूमि अर्जन और इनके विकास में दो से तीन वर्षों का समय लगता है और इस उद्देश्य के लिए नोएडा के स्वयं की निधियों को प्रयोग किया जाता है। इसलिए, भूमि अर्जन और विकास पर कार्य किये गये स्वयं की निधि पर प्रतिफल के लिए ब्याज लागत को भी शामिल किया जाना चाहिए था।

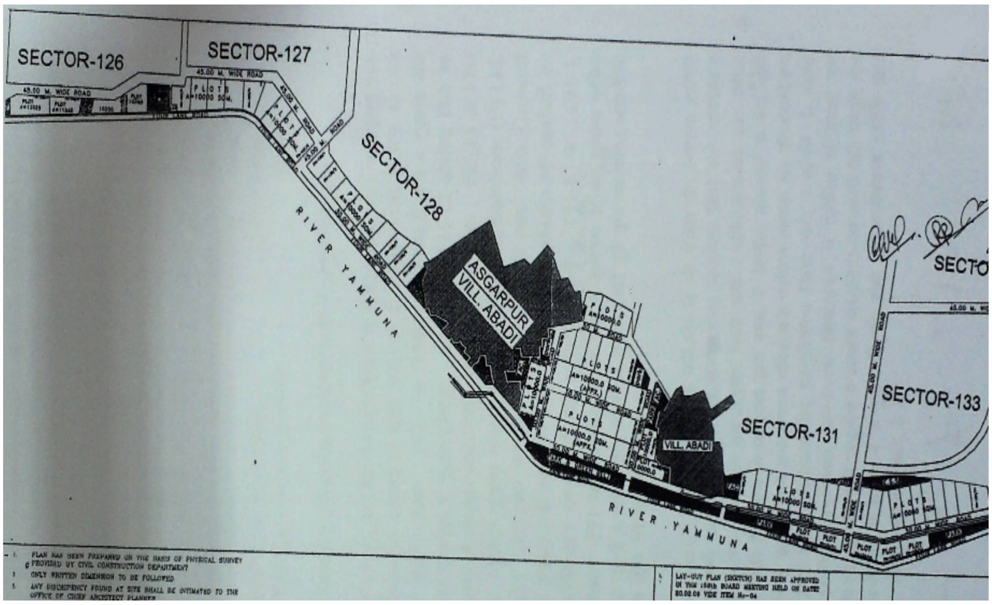
भूमि लागत निर्धारण के लिए एक संहिताबद्ध प्रक्रिया की अनुपस्थिति में, नोएडा व्यावहारिक रूप में जैसा कि निश्चित किया गया था आवंटित भूमि की लागत को कृषि भूमि के अर्जन की लागत, व्यय/अनुमानित आंतरिक और बाहरी विकास लागतों और विभिन्न उपरिव्यय के आधार पर गणना की गयी। भूमि के विक्रय योग्य अनुपात पर विचार करने के कारण दर सकल से काफी बढ़ जाती है। इस पद्धति का प्रयोग करके नोएडा निम्न आवासीय श्रेणी की भूमि के लिए मूल प्रति वर्ग मीटर की दर की गणना करता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा द्वारा वर्ष 2008–09 के लिए अधिसूचित मूल दर भूमि अर्जन लागत, ब्याज लागत, आंतरिक विकास लागत, बाह्य विकास लागत, रखरखाव लागत और अन्य लागत को सम्मिलित करने के पश्चात ₹ 14,400 प्रति वर्गमीटर थी। नोएडा ने स्वयं की कही गयी प्रणाली में विचलन करके केवल भूमि अर्जन लागत के ₹ 1,100, आन्तरिक विकास लागत के ₹ 1,500 और अन्य व्यय के ₹ 500 को ध्यान में रखा और फार्म हाउस भूखण्डों के लिए आवंटन की दर ₹ 3,100 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की। आंतरिक विकास लागत, रखरखाव लागत, आकस्मिक व्यय, प्रशासनिक

व्यय आदि पर विचार किए बिना दरों को निर्धारित किया गया। बिना औचित्य के दरों के कम निर्धारण पर लेखापरीक्षा आपत्तियां विस्तृत रूप से आगे वर्णित की गयीं हैं।

विकसित क्षेत्रों के निकट फार्म हाउसः क्षेत्रीय योजना 2021 के परिक्षेत्र विनियम के खंड 17.5 के अनुसार, फार्म हाउसों को अनुमति *आबादी* क्षेत्र के बाहर दी जानी थी। हालाँकि, लेखापरीक्षा में पाया गया कि फार्म हाउस पूर्ण रूप से विकसित सेक्टर 126 और 127 क्षेत्रों के सामने स्थित थे जैसा कि **छायाचित्र संख्या 5.3.5** में मानचित्र की छाया से ज्ञात होता हैं और इसरो के रिमोट सेंसिंग सेंटर से प्राप्त वर्ष 2008 का छायाचित्र जो **छायाचित्र संख्या 5.3.6** में दिखाया गया है।

छायाचित्र 5.3.5: नोएडा के फार्म हाउसों को विकसित सेक्टर 126, 127,128, 131 के सामने दर्शाने वाला मानचित्र



छायाचित्र 5.3.6: विकसित सेक्टरों के सामने नोएडा के फार्म हाउसों को दर्शाने वाला छायाचित्र

स्रोतः इसरो का रिमोट सैंसिंग सेंटर

सेक्टरों में विकास की वर्तमान स्थिति को देखने के लिए 6 दिसम्बर 2019 को लेखापरीक्षा दल और नोएडा के प्रबंधन द्वारा सेक्टर 126 और 127 का एक संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया था। संयुक्त भौतिक सत्यापन में, सेक्टर पूरी तरह से विकसित पाए गए थे। 6 दिसम्बर 2019 की छायाचित्र दर्शाती है कि फार्म हाउस और सेक्टर 126/127 के विकसित स्थान एक दूसरे से सटे हुयें हैं जैसा कि

छायाचित्र 5.3.7 में दिखाया गया है :

छायाचित्र 5.3.7: पूरी तरह से विकसित संस्थागत भूखण्डों के सामने सेक्टर 126 और 127 में फार्म हाउस की भौतिक स्थान को दर्शाने वाला छायाचित्र

तीर द्वारा प्रदर्शित फार्म हाउस की चारदिवारी

तीर द्वारा प्रदर्शित फार्म हाउस की द्वार

आवासीय के समानः नोएडा योजना विनियम, 1991 आवासीय, कृषि और संस्थगत श्रेणियों के तहत उपयोग को स्पष्ट रूप से परिभाषित करता है। फार्म हाउस के साथ दी गयी विशिष्टताओं जैसा कि एक आवासीय इकाई, स्विमिंग पूल, खेल का मैदान आदि कृषि या संस्थागत श्रेणी के बजाय आवासीय श्रेणी में आते हैं जिसकी चर्चा इस अध्याय के **प्रस्तर 5.3.15.3** में की गई है।

नोएडा ने भूमि आवंटन की अपनी समस्त लागतों की गणना की और अधिसूचित किया जिसे आधार दर से सम्बोधित किया जाता है। आवासीय आवंटन के संबंध में नोएडा द्वारा अधिसूचित मूल दर से 1 से लेकर 2.75 गुना के मध्य थी। जबकि फार्म हाउस की दर 2008–09 की मूल दर (₹ 14,400 प्रति वर्गमीटर) की 0.22 गुना पर निर्धारित की गई थीं जो बहुत ही कम थी। परिकल्पित फार्म हाउसों का मूल उद्देश्य भी व्यक्तिगत उपयोग ही था, इसलिए कम से कम न्यूनतम आवासीय श्रेणी के मूल दर से वसूली की जानी चाहिए थी।

भुगतान करने की क्षमता रखने वालों को सब्सिडी प्रदान करनाः मूल लागत के कम निर्धारण या छूट के प्रकरण में, उसी पर प्रति सब्सिडीकरण किया जाना चाहिए था अर्थात कम दरो की लागत को अन्य श्रेणियों द्वारा वहन किया जाये। फार्म हाउस के प्रकरण में, दरों के निर्धारण के समय रियायती दरों के कारण जनहित सेवा आदि को प्रदान नहीं किया था और परिसम्पत्ति की प्रचलित लागत और बाजार मूल्य पर विचार किये बिना ही दरों का निर्धारण किया गया था। फार्म हाउस संस्थागत श्रेणी के तहत आवंटित किए गए थे, जिसमें आवेदक को 10,000 वर्गमीटर के न्यूनतम क्षेत्र के लिए

कम से कम ₹ तीन करोड़[5] (परियोजना लागत के अलावा) की नेट वर्थ/भुगतान क्षमता की आवश्यकता थी, जो कि स्पष्ट रूप से आम आदमी की पहुँच में नहीं था और भुगतान करने की क्षमता की कमी वाले व्यक्ति/संस्था लाभार्थी नहीं होने वाले थे। इसलिए, मूल दर के एक अंश (0.22) पर निर्धारित करने की व्यवस्था किसी भी कारण से उचित प्रतीत नहीं होती है। इस प्रकार, अर्जन के माध्यम से कम दर पर अधिग्रहित किसानों की भूमि को अधिग्रहित कर काफी रियायती दर पर सम्पन्न व्यक्ति को प्रदान किया गया। वास्तव में, विकसित आधारभूत संरचना के साथ वाले क्षेत्र में (जैसा कि ऊपर की छायाचित्र में दर्शित) फार्म हाउस जैसी परिसंपत्तियों रियल एस्टेट बाजार में पर्याप्त प्रीमियम रखती है, जिसको नोएडा वसूल करने में असफल रहा।

इस प्रकार, सम्बंधित वर्ष के दौरान लागू भूमि दरों की मूल लागत पर विचार किए बिना दरें तय की गई। यहां तक की संस्थागत श्रेणी की दरें भी मूल दर के 0.29 से लेकर 1.5 गुना तक की सीमा में थी और आवासीय श्रेणी की दरें मूल दर से 1.0 से 2.75 गुना की सीमा में थी। आवंटी से प्रारम्भिक लागत भी वसूल नहीं करने के लिए अभिलेख पर (सार्वजनिक हित के लिए, क्रॉस सब्सिडी आदि) कोई औचित्य दर्ज किये बिना दरें निर्धारित की गई थी।

वर्ष के दौरान लागू भूमि दरों की मूल लागत पर विचार किए बिना दरों के कम निर्धारण से नोएडा को हानि उठानी पड़ी जिसको अन्य श्रेणियों द्वारा वहन करना पड़ा और इस तरह से फार्म हाउसों के आवंटियों को ₹ 2,833.18 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया **जिसका विवरण परिशिष्ट–5.3.5 में दिया गया है और तालिका 5.3.6 में संक्षेपण किया गया है।**

तालिका 5.3.6: भूमि की दरों के मूल लागत पर विचार किए बिना कम दरों का निर्धारण

(दर ₹ प्रति वर्गमीटर में)

क्र0 सं0	आवंटन का वर्ष	आवंटनों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	आवंटित दर	मूल दर	दरों में अन्तर	कुल कम वसूली राशि (₹ करोड़ में)
1.	2008-09	22	228965	3100	15914	12814	293.39
2.	2009-10	43	582836.10	3100	16996	13896	809.91
3.	2010-11	83	925264.05	3500	17556	14056	1300.55
4.	2011-12	5	50200	3940	19770	15830	79.46
5.	2014-15	5	50075	5525	37928	32403	162.26
उपरोक्त पर स्थान शुल्क की कम वसूली							**187.60**
स्थान शुल्क सहित कुल कम वसूली							**2833.18**

स्रोतः लेखापरीक्षा द्वारा संकलित सूचना

इस प्रकार, इसके अंतिम उपयोग पर विचार किए बिना विकसित क्षेत्र से उनके स्थान की निकटता, फार्म हाउसों की श्रेणी का वर्गीकरण और औचित्य के बिना, दर के एक अंश की वसूली करने से संपन्न आवंटियों को भारी लाभ हुआ और नोएडा को राजस्व का नुकसान हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि भू दर प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के उपयोग के आधार पर निर्धारित की जाती है। फार्म हाउस भूखण्डों को कृषि भू उपयोग के लिए आरक्षित क्षेत्र पर आवंटित किया गया था, जिसे आबादी क्षेत्र के बाहर नियोजित किया गया था। सामान सेक्टर में अलग–अलग गतिविधियों के लिए भूखण्डों की दरें अलग–अलग निर्धारित की जाती हैं, जिससे तुलना नहीं की जा सकती है,

[5] 10,00 वर्गमीटर के न्यूनतम क्षेत्र और आवंटन दर ₹ 3,100 प्रति वर्गमीटर पर विचार करने पर भूखण्ड की कुल लागत ₹ 3.10 करोड़ आती है इसलिए ₹ 3.0 करोड़ को आवेदक की न्यूनतम नेट वर्थ के रूप में लिया गया।

जबकि प्राधिकरण द्वारा सामान दर पर भूमि का अर्जन किया गया था और क्षेत्र के विकास कार्यों पर व्यय भी सामान होते हैं। कृषि भू उपयोग के तहत अनुमेय गतिविधियाँ सीमित थीं और तय मानदण्ड के अनुसार केवल 10 प्रतिशत क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता था। फार्म हाउसों के विकास के पीछे का उद्देश्य कृषि क्षेत्र को अपरिवर्तित रखना और अतिक्रमण कम करना था। माननीय लोकायुक्त ने निष्कर्ष निकाला है कि फार्म हाउस योजना में कोई वित्तीय नुकसान नहीं हुआ था। अग्रेतर, यह बताया गया कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय में कहा कि नोएडा को नुकसान की कोई अवधारण नहीं हैं, जब यह भूमि के विभिन्न हिस्सों को विभिन्न उपयोग हेतु चिन्हित करने का निर्णय लेता है और उनके लिए विभिन्न दरों को निर्धारित करता है।

नोएडा का उत्तर निम्नलिखित आधारों पर स्वीकार्य नहीं है:

- फार्म हाउस पूरी तरह से विकसित क्षेत्रों के सामने स्थित थे जबकि क्षेत्रीय योजना 2021 के क्षेत्र विनियमों के खण्ड 17.5 के अनुसार, फार्म हाउसों को *आबादी* क्षेत्र के बाहर अनुमति दी जानी थी। लेखापरीक्षा के दौरान नोएडा के अधिकारियों द्वारा यह संयुक्त भौतिक सत्यापन भी किया गया था। अतः नोएडा का यह उत्तर कि फार्म हाउस भूखण्ड आबादी क्षेत्र से बाहर नियोजित किये गये थे, तथ्यात्मक रूप से गलत है।

- **तालिका 4.1 (अध्याय IV के प्रस्तर 4.3)** देखा जा सकता है कि, सभी श्रेणियों में फार्म हाउस भूखण्ड की दर सबसे कम थी। अग्रेतर, नोएडा द्वारा इन भूखण्डों के स्थानिक लाभ और बाजार मूल्य पर भी विचार नहीं किया गया।

- नोएडा का उत्तर कि 10 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र के मापदण्ड के अनुसार दर रखी गयी थी, स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि नोएडा आवंटित भूमि से अपने आधार मूल्यों की भी वसूली करने में असफल रहा। रियायती दरों के कारणों के द्वारा जनहित में की जाने वाली सेवा को पूरी तरह से नही बताया गया था। एक फार्म हाउस की लागत 10,000 वर्गमीटर के न्यूनतम क्षेत्र के लिए तीन करोड़ (परियोजना लागत के अलावा) से अधिक थी, जो कि स्पष्ट रूप से आम आदमी की पहुँच में नहीं था और भुगतान करने की क्षमता की कमी वाले व्यक्ति/संस्था लाभार्थी नहीं होने जा रहे थे। इसलिए, मूल दर के एक अंश (0.22) पर निर्धारित करने की व्यवस्था किसी भी कारण से उचित प्रतीत नहीं होती है।

- माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशों के आधार पर नोएडा का मत कि कोई वित्तीय हानि नही हुयी, स्वीकार्य नहीं है, माननीय उच्च न्यायालय ने ऐसे प्रकरण में निर्णय दिया था जहां मुकदमे के तथ्य असहज थे। जैसा कि नोएडा द्वारा बताया गया कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष प्रकरण वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत सितारा श्रेणी के होटलों के आवंटन और उसके निरस्त होने से सम्बंधित था, जो फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन से अलग है। इसके अलावा यह भी बताना है कि, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय में यह भी बताया है कि आरक्षित मूल्य को गलत तरीके से निर्धारित किये जाने से नोएडा को नुकसान हुआ। (निर्णय का प्रस्तर 55, 65, 70 (iii))

- यह उल्लेखनीय है कि 9 अक्टूबर 2020 को आयोजित एग्ज़िट कांफ्रेंस के दौरान, सरकार ने कहा कि तैयार की जा रही मूल्य निर्धारण नीति के दिशानिर्देशों में लेखापरीक्षा द्वारा की गई टिप्पणियों को ध्यान में रखा जायेगा। सरकार फार्म हाउस योजना की गहन समीक्षा करेगी।

परियोजना का कार्यान्वयन और भूखण्ड का हस्तान्तरण

5.3.15.6 विवरणिका की शर्त के अनुसार, आवंटियों/पट्टेदार को भूखण्ड का कब्जा लेने के छः माह के भीतर निर्माण शुरू करना था। नोएडा द्वारा भूखण्ड के वास्तविक कब्जे को सौंपने की तिथि से तीन वर्ष के भीतर आवंटी/पट्टेदार को अधिकतम

भूखण्ड हस्तान्तरण के लिए कार्यशीलता प्रमाणपत्र की आवश्यकता की शर्त को शिथिल करने के परिणामस्वरूप फार्म हाउस परियोजना का कार्यान्वयन नहीं हुआ।

अनुमत आच्छादित क्षेत्र के कम से कम निर्धारित न्यूनतम प्रतिशत के बराबर निर्माण पूरा करना चाहिए और नोएडा से "कार्यात्मक प्रमाणपत्र" प्राप्त करना चाहिए था। इस शर्त के अधीन आवंटी/पट्टेदार नोएडा की पूर्व अनुमति के साथ पूरे भूखण्ड को स्थानान्तरित कर सकते थे, कि भूखण्ड को कार्यात्मक घोषित किया गया हो, और उसी उपयोग के लिए स्थानांतरित किया जाना हो और ऐसे नियम और शर्तों के अधीन जोकि हस्तान्तरण की अनुमति देते समय पट्टेदाता के द्वारा निर्धारित किये जाते है जिसमें स्थानान्तरण शुल्क का भुगतान शामिल है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि दिनांक 20 फरवरी 2009 के बोर्ड का आदेश जिसमें बिना निर्माण के भूमि के क्रय–विक्रय की अनुमति थी, कार्यशीलता प्रमाणपत्र को प्राप्त किये बिना हस्तान्तरण की शर्त को शिथिल कर दिया गया। इसने आवंटन के उद्देश्य को विफल किया और परियोजना गतिविधियों को पूरा किए बिना भूखण्ड के हस्तान्तरण करके आवंटियों को अनुचित लाभ प्रदान किया। आठ वर्ष से अधिक समय बीतने के पश्चात भी 31 मार्च 2020 को केवल दो भूखण्डों को क्रियाशील बनाया जा सका है। हस्तान्तरण के लिए कार्यशील प्रमाणपत्र की आवश्यकता की शर्त को शिथिल करने के परिणामस्वरूप फार्म हाउस परियोजना का कार्यान्वयन नहीं हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि अकार्यशील भूखण्डों के हस्तान्तरण में छूट का निर्णय, 2008–09 में वैश्विक आर्थिक मंदी के कारण लिया गया था। इसके अलावा, प्रभावी हस्तान्तरण नीति के कारण प्राधिकरण को कोई वित्तीय नुकसान नहीं हुआ है। इसके अतिरिक्त, प्राधिकरण को हस्तान्तरण शुल्क के रूप में अतिरिक्त राजस्व प्राप्त हुआ है और साथ ही राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प शुल्क भी प्राप्त किया गया है और नोएडा में विकास और निर्माण कार्य को त्वरित किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं क्योंकि कार्यशीलता के बिना भूखण्ड को स्थानान्तरित करने की अनुमति ने आवंटियों की स्थिति को बदल दिया और परियोजना के कार्यान्वयन के बजाय भूखण्ड के स्थानान्तरण को शिथिलता ने प्रोत्साहित किया। यह दर्शाता है कि नोएडा का इरादा केवल चयनित आवेदकों के लिए भूमि का आवंटन था जिन्हें बाद में फार्म हाउस का निर्माण किए बिना भूखण्डों को स्थानान्तरित करने की अनुमति दी गई थी। अकार्यशील भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति देने की शर्त को 20 फरवरी 2009 को मंजूरी दी गई थी जो कि योजना के शुरू होने के एक माह के बाद और भूखण्ड आवंटन समिति की पहली बैठक से पूर्व ही किया गया इसलिये आवंटियों के आर्थिक मंदी से प्रभावित होने की संभावना न के बराबर थी।

फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन में स्पष्ट उल्लंघन

51 नमूना प्रकरणों में से, 47 प्रकरणों में, आवेदकों को विवरणिका/योजना विनियम में वर्णित न्यूनतम अर्हता मापदण्डों के उल्लंघन पर भी आवंटन किया गया।

5.3.16 फार्म हाउस के आवंटन की योजना में परिकल्पित है कि संभावित आवेदक द्वारा विवरणिका में परिकल्पित मापदण्डों को पूरा करने पर ही आवंटन के लिए विचार किया जाएगा। विवरणिका की शर्तों के अनुसार, आवेदक के पास सकारात्मक नेट वर्थ/अधिशेष निवेश करने योग्य फंड होना चाहिए और आवेदन के साथ सीए/वास्तुविद द्वारा विधिवत प्रमाणित निम्नलिखित दस्तावेजों को प्रस्तुत करना आवश्यक था:

- प्रमोटर की पृष्ठभूमि।
- पिछले तीन वित्त वर्ष के लेखापरीक्षा लेखे और बैलेंस शीट, प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और सीए द्वारा प्रमाणित किए जाने चाहिए, यदि लागू हो।
- तीन वर्षों का प्रस्तावित नकदी प्रवाह, परियोजना के लिए अंतर्वाह के स्रोतों को दर्शाने वाले विवरण प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और सीए द्वारा प्रमाणित किए जाने चाहिए, यदि लागू हो।

- निगमन का पंजीकरण प्रमाण पत्र और कम्पनी के पार्षद सीमानियम और अंतर्नियम, समिति/न्यास/साझेदारी/फर्म का नियम और विनियमन प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और सीए द्वारा प्रमाणित किए जाने चाहिए, यदि लागू हो।
- भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और वास्तुविद द्वारा प्रमाणित किए जाने चाहिए।
- धन के स्रोतों का विवरण तथा किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक/अनुसूचित बैंक/बैंकों से तरलता प्रमाणपत्र। स्व–वित्तपोषण या मित्रों/रिश्तेदारों से ऋण के प्रकरण में, इस आशय का एक शपथ पत्र संलग्न किया जाना चाहिए और सभी कागजात के प्रत्येक पृष्ठ पर आवेदक/बैंक और/या सीए द्वारा हस्ताक्षर किए जाने चाहिए।
- परियोजना में प्रस्तावित कुल निवेश।
- आवेदक का शपथ पत्र जो कि यह प्रमाणित करता हो कि आवेदन और अनुलग्नक में दिए गए सभी कथन सत्य और सही हैं।

इसके अलावा, आवेदक को विवरणिका के अनुसार भूखण्ड का अनुमत उपयोग करना अनिवार्य था। पुनरीक्षित संशोधन (25 अगस्त 2009) के अनुसार कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि जैसे कि मोटल, ओपन एयर थिएटर आदि की अनुमति नहीं थी।

नेट वर्थ का समावेश लेखापरीक्षा की दृष्टि से महत्वपूर्ण है क्योंकि यह इकाई की वित्तीय क्षमता/शक्ति का मूल्यांकन करने के लिए एक मापदण्ड प्रदान करता है। वणिज्यिक और ग्रुप हाउसिंग श्रेणियों के प्रकरण में नोएडा द्वारा संभावित आवंटियों को मूल्यांकन करने हेतु नेट वर्थ सीमा का मापदण्ड विशेष रूप से निर्धारित किया गया था। हालाँकि, फार्म हाउस के प्रकरण में इस तथ्य के बावजूद कि फार्म हाउस के भूखण्ड का न्यूनतम मूल्य तीन करोड़ आंका गया था, विवरणिका में केवल सकारात्मक नेट वर्थ की आवश्यकता का उल्लेख किया गया। इसलिए, विवरणिका में निर्धारित प्रक्रिया के अलावा, लेखापरीक्षा ने विशेष रूप से आवंटनों के व्यक्तिगत प्रकरणों में संभावित आवंटियों की वित्तीय क्षमता और फार्म हाउस की खरीदने की क्षमता का सत्यापन करने के लिए नेट वर्थ की जाँच की।

आवेदन पत्र के साथ में प्रस्तुत दस्तावेजों के 51 नमूनों प्रकरणों[6] की विस्तृत जाँच, से पता चलता है कि 47 प्रकरणों में ये योजना के दिशानिर्देशों और पात्रता मापदण्डों और आवश्यक न्यूनतम नेट वर्थ के उल्लंघन में थे जिसकी आगे के प्रस्तरों में मुद्दे–वार चर्चा की गई है।

एक केस स्टडी को घटनाओं की श्रृंखला दिखाते हुए एक विशेष आवंटन प्रकरण में संदर्भ के लिए यहां प्रस्तुत किया गया है:

केस स्टडी

योजना का नामःओईएस V/2008–09

आवंटी का नामः मैसर्स मीडो इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड

विवरणः **भूखण्ड संख्या एफएच 11 और 22/128, क्षेत्र 20,231.59 वर्गमीटर, आवंटन की तिथि 30.10.2009, दरः 3,317 प्रति वर्गमीटर मूल्यः ₹ 6.71 करोड़,**

आवंटन से सम्बंधित अभिलेखों की जाँच में नोएडा के स्तर पर निम्नलिखित कमियाँ प्रकाश में आईः

[6] फील्ड लेखापरीक्षा के दौरान, 54 नमूना प्रकरणों में तीन दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये।

वाणिज्यिक गतिविधि: योजना विवरणिका की क्लॉज 19 के अनुसार, प्रारंभ में फार्म हाउसों के भूखण्डों में अनुमत उपयोग/गतिविधियों के रूप में मोटल्स की अनुमति थी। हालाँकि, नोएडा ने फार्म हाउस योजना के तहत अनुमेय उपयोग के रूप में मोटल को रद्द (25 अगस्त 2009) कर दिया है। लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी (मैसर्स मीडो इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड) ने 40–कमरे की मोटल परियोजना के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत (4 अगस्त 2009) की थी।

भूखण्ड आवंटी समिति द्वारा आवंटी का साक्षात्कार 1 सितम्बर 2009 को आयोजित किया गया था और साक्षात्कार की तिथि पर मोटल परियोजनाओं को फार्म हाउसों के तहत अनुमति नहीं थी, लेकिन उक्त कार्यालय आदेश के बावजूद, समिति ने आवेदक को मोटल परियोजना के लिए भूखण्ड आवंटन की सिफारिश की। यह सिफारिश अनुमेय उपयोग में परिवर्तन की दृष्टि में उचित नहीं थी।

सलाहकार की रिपोर्ट पर विचार किए बिना आवंटन: यूपिको ने अपनी रिपोर्ट में प्रकरण को दो आधारों पर नकारात्मक होने सिफारिश की थी– पहला, प्रमोटर के योगदान के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नही थे और दूसरा, शपथ पत्र (आवेदन में दिए गए विवरणों को सत्य और सही प्रमाणित करने हेतु) नहीं दिया गया था। आवंटी द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट के अनुसार, कुल परियोजना लागत ₹ 9.90 करोड़ थी जिसमें से ₹ 4.90 करोड़ (49.5 प्रतिशत) प्रवर्तक की इक्विटी से और शेष ₹ 5.00 करोड़ (50.5 प्रतिशत) बैंक फाइनेंस से पूरी की जानी थी।

अपर्याप्त नेट वर्थ: लेखापरीक्षा ने देखा कि आवेदक कम्पनी द्वारा प्रस्तुत बैलेंस शीट के अनुसार, वर्ष 2007–08 और 2008–09 के लिए क्रमशः उसकी नेट वर्थ केवल ₹ 1,00,000 और ₹ 95,000 थी और इसलिए प्रस्तुत प्रोजेक्ट रिपोर्ट के अनुसार, आवंटी को आवंटन के लिए योग्य नहीं माना जाना चाहिए, जहाँ कि उसने अपने स्वयं के संसाधनों से ₹ 4.90 करोड़ का निवेश प्रस्तावित किया था। लेकिन इन सभी तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए पीएसी द्वारा फार्म हाउस आवंटित किया गया था। समिति के कार्यवृत्त (1 सितम्बर 2009) की जाँच से पता चला कि समिति ने निम्नलिखित बातों का संज्ञान लिया::

i. आवेदक ने प्रस्तुत किया था कि परियोजना को प्रमोटरो के योगदान (₹ 4.90 करोड़) और बैंक से फाइनेंस (₹ 5 करोड़) से वित्तपोषित किया जाएगा;

ii. यूपिको की रिपोर्ट

विवेकाधीन आवंटन: इन पहलुओं पर विचार करने के बावजूद, समिति ने निर्णय किया कि वह आवेदक द्वारा प्रस्तुत योजना, वित्तीय संसाधन संग्रहण, प्रस्तुति और अन्य तथ्यों से संतुष्ट है।

पर्याप्त प्रीमियम दरों पर तत्काल हस्तान्तरण: भूखण्ड का लीज़ डीड 31 मार्च 2010 को निष्पादित किया गया था और इसके तुरंत बाद आवंटियों द्वारा हस्तान्तरण की प्रक्रिया को शुरू किया गया था और अंततः छः माह से कम समय की अवधि में भूखण्ड श्रीमती विचित्रा लता को 28 सितम्बर 2010 को ₹ 9.51 करोड़ के विक्रय मूल्य पर हस्तान्तरित किया गया था जिससे यह सवाल उठता है कि आवंटी कम्पनी को एक फ्रंट कम्पनी के रूप में इस्तेमाल किया गया था और आवंटन स्पष्ट कमियों को देखते हुए किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में, बताया (अक्टूबर 2020) कि सार्वजनिक सूचना दिनांक 29 अगस्त 2009 के अनुसार नोएडा द्वारा फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि को पूरी तरह से निषेध किया है। यूपिको द्वारा की गयी टिप्पणी से यह स्पष्ट है कि परियोजना के लिए ₹ 9.90 करोड़ मूल्य में से प्रमोटरों ने लगभग ₹ 4.90 करोड़ का योगदान दिया है और ₹ 5.00 करोड़ का ऋण बैंक से लिया गया है जिसका परियोजना विवरण में उल्लेख किया गया है। योजना की शर्त 1.3 में आवेदक

के पक्ष में सकारात्मक नेट वर्थ/अधिशेष निवेश करने योग्य फंड का होना आवश्यक है। 2007–08 और 2008–09 की अवधि में कम्पनी की नेट वर्थ क्रमशः एक लाख और 95 हजार थी। इससे स्पष्ट है कि आवेदक के पास सकारात्मक नेट वर्थ थी। इसके अलावा, भूखण्ड का हस्तान्तरण श्रीमति विचित्रा लता के पक्ष में नियमानुसार और स्थानान्तरण शुल्क और प्रसंस्करण शुल्क जमा करने के बाद किया गया है और प्राधिकरण द्वारा 28 सितम्बर 2010 को यथानुसार स्थानान्तरण ज्ञापन जारी किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटी द्वारा 40 कमरे के मोटल के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत किये जाने के बावजूद आवंटन किया गया था। यूपिको की रिपोर्ट में भी इस प्रकरण को उपलिखित आधारों पर नकारात्मक माना गया था।

इसके अलावा, फार्म हाउस का न्यूनतम मूल्य तीन करोड़ था। इसलिए, एक ऐसे उच्च मूल्य की परियोजना के लिए ₹ एक लाख और ₹ 95 हजार का नेट वर्थ पर्याप्त नहीं था। समिति ने सलाहकार द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट को नजरअंदाज कर दिया, प्रस्तुत अभिलेखों में स्पष्ट रूप से वर्णित वित्तीय स्थिति का स्वतंत्र रूप से मूल्यांकन करने में विफल रहा और अपने कार्यवृत्त में कमियों को दर्ज किए बिना अपने विवेक का उपयोग करके भूखण्ड का आवंटन कर दिया। भूखण्ड को पट्टा विलेख निष्पादन से छः माह से कम की अवधि में स्थानान्तरित किया गया था, जो इंगित करता है कि कम्पनी को एक फ्रंट कम्पनी के रूप में इस्तेमाल किया गया था और आवंटन को स्पष्ट कमियों को नजरअंदाज करते हुए किया गया था।

उसी प्रकार से, लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा द्वारा जाँच किये गई कुल 51 प्रकरणों में से 47 अन्य प्रकरणों में भी, आवेदक को विवरणिका/योजना के दिशानिर्देशों में उल्लिखित न्यूनतम पात्रता मापदण्ड नेट वर्थ की अपर्याप्ता के बावजूद आवंटनों को किया गया है जैसा कि **तालिका 5.3.7** में वर्णित है।

तालिका 5.3.7: न्यूनतम पात्रता मापदण्ड के उल्लंघन में आवेदक को किए गये आवंटन

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
1	मैसर्स इनफिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 5/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10,119	वाणिज्यिक उद्देश्य।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	हालाँकि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, लेकिन निर्माण संसाधनों जैसे कि डेटा संचार, कोर कम्प्यूटर सुविधाएं, संरचना निर्माण आदि के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण हैं क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गई थी।
		केवल ₹ एक लाख से कम का नेट वर्थ।	सीए ने 30.01.2009 को ₹ 48,785/– कम्पनी के नेट वर्थ के रूप में सत्यापित किया।	नोएडा ने इस तथ्य को स्वीकार कर लिया है।
		भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और परियोजना कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली।	परियोजना कार्यान्वयन अनुसूची, निर्माण योजना विवरण और सप्ताहों में कार्य पूर्ण करने का अवधि का उल्लेख कम्पनी की परियोजना रिपोर्ट में किया गया था।	विवरणिकों के शर्तों के उल्लंघन में कोई भी आवश्यक विवरण वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया था।
2	श्री शशि कान्त चौरसिया **आवंटन की तिथि :** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 6/127	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	हालाँकि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, लेकिन मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी शेष है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गई थी।

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
	क्षेत्रफल वर्गमीटर में: 10,809	भू उपयोग पैटर्न फाइल में नहीं मिला और कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं की गयी।	वैचारिक योजना वास्तुविद और आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित।	भू उपयोग पैटर्न और कार्यान्वयन अनुसूची की प्रस्तुति की विशिष्ट आवश्यकता को पूर्ण न करने पर भी आवंटन किया गया था।
3	मैसर्स ऑल सीजन्स सॉल्यूशन (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 13/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10,008.2	नेट वर्थ केवल ₹ पाँच लाख थी।	यूपिको द्वारा दिनांक 31.03.2008 को प्रवर्तकों की नेट वर्थ ₹ 10.78 करोड़ दिखाया गया है और आवेदक संस्था द्वारा विभिन्न बैंकों में एक सावधि जमा किया गया है।	आवेदकों का नेट वर्थ प्रवर्तकों से अलग है। चूंकि आवेदन मेसर्स ऑल सीजन्स के नाम से किया गया है, केवल आवेदक के नेट वर्थ का मूल्यांकन किया जाना चाहिए था।
		कम्पनी की कुल तरलता केवल ₹ 0.62 लाख थी।	आवेदक ने चालू खाते में ₹ 62914/– जमा करने का प्रमाण पत्र दिनांक 27.01.09 को प्रदान किया।	नोएडा ने अवलोकन को स्वीकार कर लिया।
		वस्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना विवरण फाइल में नहीं मिला।	भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित है। कार्यान्वयन अनुसूची दस्तावेज वर्तमान में उपलब्ध नहीं है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना को उत्तर में प्रदान नहीं किया गया है। चार्टर्ड अकाउंटेट द्वारा प्रमाणन स्वीकार्य नहीं है।
4	श्री राजीव कुमार **आवंटन की तिथि** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 3/131 **क्षेत्रफल वर्ग मीटर में :** 10,086.9	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	हालाँकि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है लेकिन मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गई थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	श्री राजीव कुमार की नेट वर्थ ₹ 10 करोड़ से अधिक है। उपरोक्त स्थिति में किसी भी बैंक से वित्तीय प्रमाण पत्र की आवश्यकता नहीं है।	तरलता प्रमाणपत्र और वित्तीय स्रोत के विवरण की आवश्यकता थी जबकि केवल नेट वर्थ का विवरण प्रदान किया गया था। इसके अतिरिक्त सी.ए. या बैंक से प्रमाणित स्वयं वित्तीय का शपथ पत्र भी दिया नहीं गया था।
		कार्यान्वयन अनुसूची, भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना विवरण, फाइल में नहीं मिला।	कार्यान्वयन अनुसूची और भू उपयोग पैटर्न सीए द्वारा प्रमाणित है। निर्माण योजना वास्तुविद द्वारा प्रमाणित है।	विवरणिका शर्त के अनुसार, भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची का प्रत्येक पृष्ठ आवेदकों द्वारा हस्ताक्षरित और वास्तुविद द्वारा प्रमाणित होना चाहिए। वास्तुविद द्वारा विधिवत प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न और कार्यन्वयन अनुसूची उत्तर में नहीं उपलब्ध कराया गया। सीए द्वारा प्रमाणन स्वीकार्य नहीं है।
5	मैसर्स एक्सपीरियंस बिल्डवेल (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.10.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 12ए और 20/128 **क्षेत्रफल वर्ग मीटर में :** 20,048.9	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	परियोजना रिपोर्ट और इसकी वैचारिक योजना में विशेष रूप से फार्म हाउस का उपयोग मोटल के रूप में उल्लिखित किया गया है और वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिए जाने पर भी नोएडा द्वारा आवंटन किया गया था।
		कम्पनी को 22.05.2008 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं था।	आवेदक कम्पनी 22.05.08 को निगमित की गई थी। इसलिए, आवेदन की तारीख को 03 वर्ष की बैलेंस शीट प्राप्त करना संभव नहीं है।	आवश्यक ऑडिटेड बैलेंस शीट के बजाय, अनंतिम बैलेंस शीट प्रस्तुत की गई थी। अनंतिम बैलेंस शीट के आधार पर नव गठित कम्पनी को आवंटन किया गया।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		कम्पनी का नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख था।	आवेदक कम्पनी की शेयरधारिता वर्ष 2008–09 में ₹ 1 लाख थी।	नोएडा ने स्वीकार किया कि कम्पनी का नेट वर्थ ₹ एक लाख था और कम्पनी को हाल ही में निगमित किया गया था और निगमन के बाद से आवेदन किए जाने तक कोई व्यवसाय शुरू नहीं किया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आंध्रा बैंक द्वारा जारी किये गए संलग्नक पत्र दिनांक 04.08.2009 में परियोजना को वित्तीय सहायता प्रदान करने का उल्लेख है। परियोजना रिपोर्ट में स्वयं के स्रोतों से वित्त ₹ 450 लाख और बैंक से ऋण के रूप में ₹ 550 लाख का उल्लेख है।	इस योजना के तहत आवश्यक तरलता का कोई प्रमाण पत्र प्रदान नहीं किया गया। परियोजना के वित्तपोषण के लिए आंध्रा बैंक द्वारा ऋण पुष्टि प्रमाण पत्र दिया गया, लेकिन इसमें कम्पनी की परियोजना के लिए वित्तपोषित की गई राशि का स्पष्ट उल्लेख नहीं है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची और भू उपयोग पैटर्न फाइल में नही मिला।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित वैचारिक योजना पत्राचार में उपलब्ध है। परियोजना विवरण में निर्माण विवरण का उल्लेख किया गया है और परियोजना की प्रस्तावित अनुसूची का विवरण भी दिया गया है।	उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची और भू उपयोग पैटर्न उपलब्ध नहीं कराया गया।
		यूपिको द्वारा नकारात्मक रिपोर्ट।	आवेदक कम्पनी के निदेशक ने अपने स्वयं के संसाधनों और बैंक ऋण के माध्यम से परियोजना को विकसित करने के लिए कहा। यूपिको ने उपरोक्त उल्लिखित तथ्यों का संज्ञान नहीं लिया जिसके कारण नकारात्मक मूल्यांकन किया गया।	यूपिको की रिपोर्ट के अनुसार उत्तर मान्य नहीं है, इस प्रकरण को निम्नलिखित आधारों पर नकारात्मक माना गया था:– • प्रर्वतक की इक्विटी के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। • आवेदन पत्र के बिन्दु 6.9 के अनुसार शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया। • भू उपयोग पैटर्न परिभाषित नहीं है।
6	मैसर्स ग्रेट वैल्यू बिल्डटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 18.01.2010 **परिसम्पत्ति सख्या:** एफएच 18/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 13,168	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्व है।	उल्लेखनीय है कि नोएडा द्वारा आवंटन किया गया था, जबकि आवंटी ने विशेष रूप से 10 कमरों के मोटल साथ, पेंट्री, कॉफी शॉप, और रेस्तरां के साथ फार्म हाउस के विकास के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट में फार्म हाउस परियोजना प्रस्तुत किया था जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		कम्पनी की नेट वर्थ केवल ₹ 1.10 लाख था। अतः परियोजना की लागत के लिए यह अपर्याप्त थी।	श्री मनोज अग्रवाल (निदेशक) की कुल नेट वर्थ ₹ 22.50 करोड़ है। दिनांक 31.03.2008 को कम्पनी की बैलेंस शीट में ₹ 2 लाख अधिकृत पूंजी दिखाया गया है, लेकिन निदेशकों की नेट वर्थ भूखण्डों के कुल मूल्य से अधिक है।	आवेदक का नेट वर्थ प्रवर्तकों/निदेशकों के नटवर्थ से अलग है। चूंकि आवेदन मैसर्स ग्रेट वैल्यू बिल्ड टेक के नाम से किया गया है, इसलिए आवेदक की नेट वर्थ का मूल्यांकन किया जाना चाहिए। यह नोएडा द्वारा स्वीकार किया गया है कि कम्पनी का नेट वर्थ पर्याप्त नहीं था।
		कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं की गई और भू उपयोग पैटर्न फाइल में नही	भू उपयोग पैटर्न की वास्तुविद से प्रमाणित एक प्रतिलिपि पत्राचार में उपलब्ध है।	कार्यान्वयन अनुसूची की प्रमाणित प्रति उपलब्ध नहीं कराई गई। यहां यह प्रासंगिक है कि प्रदान की

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		मिला।		गई प्रतिलिपि निर्माण योजना की है न कि भू उपयोग पैटर्न की।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वित्त के साधन के रूप में स्वयं के स्रोतों से ₹ 300 लाख और बैंक ऋण से ₹ 300 लाख थे।	आवेदक द्वारा तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया।
7	मैसर्स ए.के.जी. इन्फोटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 4 और 18/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,000	कम्पनी का नेट वर्थ केवल ₹ 1.91 करोड़ था।	परियोजना रिपोर्ट में कम्पनी की आंतरिक व्यवस्था से ₹ 2 करोड़ और प्रवर्तकों द्वारा ₹ 8.5 करोड़ के निवेश का उल्लेख किया गया है। इसके अलावा, आवेदक कम्पनी के अपने पीएनबी चालू खाते में दिनांक 26.08.10 को ₹ 24.85 करोड़ की राशि का प्रमाण पत्र भी प्रदान किया गया है।	आवेदक का नेट वर्थ प्रवर्तकों/निदेशको से भिन्न है। बैंक ऋण का प्रावधान नेट वर्थ में वृद्धि नहीं करता क्योंकि देयतायें तद्नुसार बढ़ती है। प्रवर्तको के स्रोतों और पीएनबी प्रमाण पत्र के आधार पर 7 आवंटन किये गये थे। प्लॉट एफएच 3 और 19/164, एफएच 4 और 18/164, एफएच–2 और 20/164, एफएच–5/164, एफएच–6/164, एफएच–17/164 और एफएच–1 और 20/165 के आवंटी कम्पनियों के अधिकांश शेयरधारक समान है। उपरोक्त के अनुसार नेट वर्थ अपर्याप्त था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वित्त के साधन के रूप में स्वयं के स्रोतों से ₹ 200 लाख और प्रवर्तकों से ₹ 850 लाख थे।	समान स्रोतों को दिए गए सात आवंटनों में दर्शाया गया था। परियोजना निष्पादन के लिए तरल सम्पत्ति की उपलब्धता को दर्शाने वाला प्रमाण पत्र संलग्न नहीं है। ₹ 23.99 करोड़ के कुल आवंटन के सापेक्ष में कुल परियोजना की लागत ₹ 34.88 करोड़ है। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची, निर्माण योजना और भू उपयोग पैटर्न फाइल में नहीं मिला है।	निर्माण योजना के सम्बंध में, आवेदक कम्पनी द्वारा परियोजना रिपोर्ट में, 1000 वर्ग मीटर पर डबल स्टोरी बिल्डिंग के निर्माण का उल्लेख है और वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न भी पत्राचार में उपलब्ध है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची और निर्माण योजना की प्रति उपलब्ध नहीं कराई गई।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिकों द्वारा किए गए मूल्यांकन में, 31.03.10 को नेट वर्थ के रूप में ₹ 191 लाख दिखाया गया, लेकिन पीएनबी चालू खाता की शेष राशि ₹ 24.82 करोड़ का उल्लेख नहीं किया गया है जो कि कम्पनी के पक्ष में भूखण्ड आवंटन के लिए पर्याप्त है।	उत्तर मान्य नहीं हैं चूंकि यूपिको की रिपोर्ट ने इस प्रकरण को इस आधार पर नकारात्मक माना कि परियोजना वित्त के समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। बैंक ऋण का प्रवाधान नेट वर्थ में वृद्धि नहीं करता क्योंकि देयताएं तद्नुसार बढ़ती है। इसके अलावा, पीएनबी के पत्र दिनांक 26.08.10 ₹ 24.82 करोड़ का उपयोग कई आवंटनों में वित्त के स्रोत के रूप में किया गया।
8	मैसर्स एसडीएस इन्फ्राटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:**	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा	उल्लेखनीय है कि नोएडा द्वारा आवंटन किया गया था, जबकि आवंटी ने विशेष रूप से मोटल, स्विमिंग पूल, प्लांट नर्सरी आदि के

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
	30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 2 और 3/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,000		पूरी तरह से निषिद्ध है।	साथ आधुनिक फार्म हाउस विकास के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट को प्रस्तुत किया था और जबकि वणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		कम्पनी को 19.02.2008 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	आवेदक कम्पनी 19.02.2008 को निगमित की गई थी। इसलिए, आवेदन की तिथि को 03 वर्ष की बेलेंस शीट प्राप्त करना संभव नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना फाइल में नही मिला है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना पत्राचार में संलग्न है।	उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि प्रस्तुत प्रतिलिपि भू उपयोग पैटर्न और कार्यान्वयन अनुसूची से सम्बंधित है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक/ अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र फाइल में नहीं मिला।	यूनियन बैंक ऑफ इंडिया ने 18.12.2010 को ₹ 15 करोड़ तक का शोधन क्षमता प्रमाणपत्र जारी किया है, जिसमें ''बैंक के स्तर पर बिना किसी जोखिम और जिम्मेदारी के'' स्पष्ट रूप से बताया गया है।	नोएडा द्वारा दस्तावेज/अनुपालन प्रस्तुत किये गये।
		कम्पनी की बैलंस शीट 31.03. 2010 के अनुसार नेट वर्थ केवल ₹ 25.00 लाख थी।	यूपिको ने ₹ 15 करोड़ की शोधन क्षमता प्रमाणपत्र और ₹ 10.39 करोड़ की प्रवर्तकों की इक्विटी के आधार पर सकारात्मक मूल्यांकन किया है।	उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि कम्पनी की बैलंस शीट 31.03.2010 के अनुसार नेट वर्थ केवल ₹ 25.00 लाख थी।
9	मैसर्स देवयान्शी सॉफ्टवेयर (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 10 और 11/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,000	नेट वर्थ केवल ₹ 1.21 लाख थी।	यूपिको ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में 31.03.10 की बैलेंस शीट के आधार पर ₹ 1.21 लाख का नेट वर्थ दिखाया है।	नोएडा ने अपर्याप्त नेट वर्थ के तथ्य को स्वीकार किया।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न फाइल में नही मिला।	भूमि उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन की अनुसूची उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र और सी.ए. और बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वित्त के साधन के रूप में स्वयं के स्रोतों से ₹ 359 लाख और वित्तीय संस्थान से ₹ 850 लाख थे।	किसी राष्ट्रीयकृत बैंक से कोई तरलता प्रमाण पत्र संलग्न नहीं किया गया। ऋण के लिए पत्र एक निजी वित्तीय संस्थान से था। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिको ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में, 31.03.10 की बैलेस शीट के आधार पर ₹ 1.21 लाख का नेट वर्थ दिखाया है। समिति के कार्यवृत्त के अनुसार परियोजना की कुल लागत ₹ 1209 लाख बतायी गयी है, जिसमें से ₹ 359.27 लाख आवेदक के स्वयं के स्रोतों से ₹ 850 लाख वित्तीय संस्थान/बैंक ऋण दर्शाये गये थे। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा गठित भूखण्ड आवंटन समिति ने भी परियोजना, वित्तीय संसाधनों, प्रस्तुतिकरण और आवेदक संस्था के अन्य तथ्यों से संतुष्ट होकर और यूपिको द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का	निम्नलिखित आधार पर यूपिको द्वारा इस प्रकरण को नकारात्मक माना गया था: • तीन वर्ष के अनुमानित नगदी प्रवाह संलग्न नहीं है। • शपथ पत्र नोटरी द्वारा सत्यापित नहीं किया गया। • इक्विटी आवश्यकता के समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। कई प्रकरणों में सलाहकार (यूपिको) के नकारात्मक रिपोर्ट के बावजूद, आवंटन किये गये थे। स्थापित मानदण्ड यह है कि एक विशेषज्ञ निकाय की सिफारिश के आदेशों को यदि रद्द किया जाता

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
			अवलोकन के बाद भूखण्ड के आवंटन की सिफारिश की है और सीईओ द्वारा विचार के बाद आवंटन के आदेश पारित किये गये है।	है तो उसे तर्कसंगत और लिखित रूप में दर्ज किया जाना चाहिए, जो इन प्रकरणों में स्पष्ट नहीं था।
10	मैसर्स सेवन स्टार बिल्डटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 1 और 20/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 20,000	कम्पनी की नेट वर्थ केवल ₹ 2.01 लाख थी।	पीएनबी ने मैसर्स अनिल कुमार एवं कम्पनी के चालू खाते में 25.08.10 को ₹ 24.82 करोड़ का बैलेंस दिखाया है। यहाँ यह स्पष्ट किया जाना है कि परियोजना रिपोर्ट के अनुसार अनिल कुमार एवं कम्पनी को इकाई की समूह की कम्पनियों में भी दिखाया गया है।	सात आवंटन फाइलों में परियोजना लागत ₹ 73.90 करोड़ की आवश्यकता के विरुद्ध ₹ 24.82 करोड़ का पीएनबी का पत्र संलग्न था। आवेदक का नेट वर्थ प्रवर्तकों/निदेशकों से अलग है।
		कम्पनी को 23.03.2010 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	कोई उत्तर नहीं दिया	
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	निदेशक श्री गौरव गोयल द्वारा दिये गये शपथ पत्र में उल्लेख किया गया है कि मैसर्स सेवन स्टार बिल्डटेक (प्रा0) लिमिटेड के पास सभी फण्ड जमा करने के लिए वित्तीय व्यवस्था है और उक्त भूखण्ड लेने के लिए, फर्म को किसी भी बैंक या वित्तीय संस्थान से ऋण नहीं लिया जाना है। उपरोक्त के अनुसार, बैंक का तरलता प्रमाण पत्र व्यवहारिक नहीं है।	विवरणिका शर्त के अनुसार किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूची बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र संलग्न किया जाना चाहिए। मित्र/रिश्तेदारों से ऋण या स्वयं वित्त पोषण के प्रकरण में, इस आशय के शपथ पत्र के रूप में संलग्न किया जाना चाहिए और सभी दस्तावेज का प्रत्येक पृष्ठ आवेदक/बैंक और/या सीए द्वारा हस्ताक्षरित होना चाहिए। इस प्रकरण में तरलता प्रमाण पत्र स्व प्रमाणित था और उस पर सीए या बैंक द्वारा हस्ताक्षर नहीं किया गया था इसलिए यह अस्वीकार्य है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना और भू उपयोग पैटर्न फाइल में नही मिला है।	निर्माण योजना और भू उपयोग पैटर्न उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
11	मैसर्स कॉन्सटेंट ई फाइन इन्फो सॉफ्टेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 5/127 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,899.8	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी शेष है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई थी।
		कम्पनी को 10.02.2008 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	आवेदक कम्पनी 10.09.2008 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	इस संदर्भ में कोई उत्तर नहीं दिया गया है।	
		वास्तुविद द्वारा निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची प्रमाणित नही की गई है। भू उपयोग पैटर्न फाइल में नहीं	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित प्रति उपलब्ध नहीं है, लेकिन आवेदक और सीए द्वारा हस्ताक्षरित परियोजना अनुसूची और वैचारिक	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		मिला।	योजना परियोजना की रिपोर्ट में उपलब्ध है।	
12	श्री विनीत नायर **आवंटन की तिथि:** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 7/131 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,083.2	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी शेष है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गई थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	उल्लिखित दस्तावेज आवंटी और सीए द्वारा हस्ताक्षरित है लेकिन वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
13	मैसर्स जगत गुरू रियल एस्टेट डेवलपर्स (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 9/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10,008.6	नेट वर्थ केवल ₹1 लाख थी।	आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत शपथ पत्र में यह उल्लेख किया गया है कि "कम्पनी के प्रवर्तकों और निदेशकों के पास, मेरे सर्वोत्तम ज्ञान और विश्वास में, प्रस्तावित फार्म हाउस परियोजना के लिए वित्त/निधि देने के लिए पर्याप्त संसाधन है"।	वास्तविक नेट वर्थ प्रस्तुत नहीं की गयी बल्कि एक सामान्य विवरण प्रस्तुत किया गया। आवेदक का नेट वर्थ प्रवर्तकों/निदेशकों से अलग है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
14	मैसर्स हिल्सन एस्टेट्स (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 26.03.2010 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 8/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,064	किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		कम्पनी को 18.09.2009 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार, तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं था।	आवेदक कम्पनी 18.09.2009 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना संभव नहीं था।	नव गठित कम्पनी को आवंटन किया गया, जबकि विवरणिका के अनुसार वित्तीय वर्ष 2005–06, 2006–07, और 2007–08 की अंकेक्षित खातों और बैलेंस शीट की आवश्यकता थी जो कि यदि लागू हो तो आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और प्रत्येक पृष्ठ पर सीए द्वारा प्रमाणित होना आवश्यक है।
15	मैसर्स एम.आर.मार्केटिंग (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 21/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	उल्लेखनीय है कि आवंटी ने विशेष रूप से अपनी परियोजना रिपोर्ट फार्म हाउस के विकास के साथ मोटल को प्रस्तुत किया था और जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था फिर भी आवंटन किया गया था।
		नेट वर्थ ₹ 38.85 लाख थी।	बैंक ऑफ बड़ौडा ने मैसर्स एम.आर. मार्केटिंग (प्रा0) लिमिटेड को ऋण देने के सम्बंध में स्वीकृति पत्र जारी किया है और आवेदक के बैंक खाते में ₹ 88.58 लाख का शेष दिखाया।	कम्पनी का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त था। बैंक ऋण का प्रावधान नेट वर्थ में वृद्धि नहीं करता क्योंकि देयतायें तदनुसार बढ़ती है।

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	₹ 527.73 लाख परियोजना लागत के विरूद्ध स्व वित्तपोषण से ₹ 177.53 लाख और टर्म लोन से ₹ 350 लाख दिखाया गया है।	परियोजना निष्पादन के लिए तरल सम्पत्ति की उपलब्धता दिखाने वाला प्रमाण पत्र संलग्न नही है। टर्म लोन के मंजूरी के लिए कोई पत्र संलग्न नहीं किया गया था।
16	मैसर्स एस.टी.जी. सॉफ्टेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 29/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10,050.8	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	उल्लेखनीय है कि आवंटियों ने विशेष रूप से मोटल के साथ फार्म हाउस विकास के लिए अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		नेट वर्थ ₹ 23.00 लाख थी।	इस संदर्भ में कोई विशिष्ट उत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया।	
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है। परियोजना को वित्त और विकसित करने के लिए, निदेशक ने सीए द्वारा प्रमाणित प्रमाण पत्र प्रदान किया, प्रस्तावित परियोजना के वित्त को 100 प्रतिशत को आन्तरिक प्राप्ति के माध्यम से किया जाना था।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिको की रिपोर्ट में, प्रवर्तक की इक्विटी को ₹ 859 लाख के रूप में चिन्हित किया गया है।	उत्तर मान्य नहीं हैं चूंकि इस प्रकरण में यूपिको की रिपोर्ट में इस आधार पर नकारात्मक माना कि परियोजना के वित्त के समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। आवेदक का नेट वर्थ प्रवर्तकों/निदेशकों से भिन्न होता है।
17	मैसर्स ग्लोरी इन्फ्राबिल्ड (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 26.03.2010 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 16 और 17/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,154	2009 की बैलेंस शीट के अनुसार नेट वर्थ केवल ₹ 0.60 लाख थी।	यूपिको रिपोर्ट बैलेंस शीट 2009 के अनुसार नेट वर्थ ₹ 60 हजार दिखाती है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सी.ए. या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है। आंध्रा बैंक से फार्म हाउस विकास के लिए ऋण स्वीकृति प्रमाण पत्र और शपथ पत्र कि "भूमि की खरीद और फार्म हाउस के विकास की पूरी लागत हमारे स्वयं के संसाधनों किसी भी बैंक/संस्थानों से और से पूरी की जाएगी" निदेशक द्वारा हस्ताक्षरित पत्राचार में भी उपलब्ध है।	तरलता प्रमाण पत्र के बजाय एक सामान्य आश्वासन दिया गया। नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिको ने परियोजना लागत ₹ 870 लाख, 2009 की बैलेंस शीट में आवेदक का सकारात्मक नेट वर्थ ₹ 0.60 लाख और आंध्रा बैंक के पत्र के आधार पर नकारात्मक रिपोर्ट दी। समिति के कार्यवृत के अनुसार परियोजना की कुल लागत ₹ 870 लाख बतायी गयी है जिसमें ₹ 440 लाख आवेदक ने अपने वित्तीय संसाधनों और ₹ 430 लाख वित्तीय संस्थान/बैंक ऋण के माध्यम से दिखाये गये है। मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा गठित	निम्नलिखित आधार पर यूपिको द्वारा इस प्रकरण को नकारात्मक माना गया था। • 2007–08 की बैलेंस शीट उपलब्ध नहीं करायी गयी। • प्रवर्तक योगदान के समर्थन में अपर्याप्त दस्तावेज। इस प्रकरण में यूपिको के नकारात्मक रिपोर्ट के बावजूद आवंटन किये गये थे। स्थापित मानदण्ड यह है कि एक विशेषज्ञ निकाय की अनुशंसा के आदेशों को यदि रद्द किया जाता है तो उसे तर्कसंगत और लिखित रूप में दर्ज

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
			भूखण्ड आवंटन समिति ने भी परियोजना, वित्तीय संसाधनों, प्रस्तुतिकरण और आवेदक संस्थान के अन्य तथ्यों से संतुष्ट होकर और यूपिको द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन के बाद भूखण्ड के आवंटन की अनुशंसा की है और सीईओ द्वारा विचार के बाद पारित किये गये है।	किया जाना चाहिए, जो इन प्रकरणों में स्पष्ट नहीं था।
18	श्री आनंद प्रकाश **आवंटन की तिथि:** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 21/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10,000	वाणिज्यिक उद्देश्य (मोटल)।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	उल्लेखनीय है कि भले ही आवंटियों ने विशेष रूप से मोटल के साथ फार्म हाउस विकास के लिए अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
19	मैसर्स ग्रीन ऐरा इनोवेटिव इनेर्जिस (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 3/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10000	निर्माण योजना में मोटल गतिविधि शामिल है।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटियों ने अपनी रिपोर्ट में विशेष रूप से मोटल परियोजना के निर्माण योजना में फार्म हाउस विकास के लिए प्रस्तुत की थी। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		2008 की बैलेंस शीट के अनुसार नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	आवेदक संस्थान के ₹ 1 लाख की नेट वर्थ के संदर्भ में सूचित किया जाना है कि आवेदन पत्र के साथ आवेदक संस्थान द्वारा ₹ 31 लाख का आवेदन जमा किया गया है, और आवंटन के बाद आवश्यक आवंटन राशि भी जमा कर दी गयी है।	₹ एक लाख के नेट वर्थ के आधार पर किया गया आवंटन विचार योग्य नहीं था। पंजीकरण के बाद ₹ 31 लाख की राशि का जमा कराना और आवंटन के बाद की आवश्यक आवंटन राशि का जमा कराना निवल मूल्य की जाँच के लिए एक वैध मापदण्ड नहीं था।
		भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित है लेकिन आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं हैं।	वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची संलग्न है।	नोएडा ने लेखापरीक्षा अवलोकन को स्वीकार किया कि आवश्यक दस्तावेज आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं थे।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है। शपथ पत्र और परियोजना के रिपोर्ट के अनुसार प्रवर्तकों के माध्यम से 100 प्रतिशत वित्त प्रस्तावित है।	नोएडा ने तरलता प्रमाण पत्र की अनुपलब्धता को स्वीकार किया। इस प्रकरण में, तरलता प्रमाण पत्र स्व प्रमाणित था और उस पर बैंक या सीए द्वारा हस्ताक्षर नहीं किया गया था, इसलिए यह अस्वीकार्य है।
20	मैसर्स इन्सपायर इन्फ्रास्ट्रक्चर (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 17/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	कम्पनी को 10.04.2010 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार, तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	आवेदक कम्पनी 10.04.2010 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना संभव नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	सीए से प्रमाणित नीधि स्रोत में आवेदक ने ₹ 200 लाख कम्पनी के स्वयं के संसाधनों और ₹ 900 लाख प्रर्वतकों के योगदान के माध्यम से दर्शाये है जो कि भूमि की लागत से अधिक है।	प्रस्तुत किए गए विवरण केवल आवंटियों की परियोजना रिपोर्ट की प्रति थी। इस प्रकरण में स्व–वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना और कार्यान्वयन	आवेदक और वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित निर्माण योजना संलग्न	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गयी है।

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	है।	
21	मैसर्स कुनाल इन्फ्राटेक (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.11 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 12/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	नकदी प्रवाह विवरण के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	नोएडा द्वारा आवंटन किया गया जबकि आवंटियों ने विशेष रूप से नकदी प्रवाह संलग्न किया था जो कि मोटल गतिविधियों की परिचालन प्राप्ति दिखाता है, हालाँकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		कम्पनी को 16.07.2010 को निगमित किया गया था, इसलिए विवरणिका के अनुसार, तीन वर्ष का ट्रैक रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है।	आवेदक कम्पनी 16.07.2010 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना संभव नहीं है।	आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
22	मैसर्स मैग्नोलिया मार्टिनीक्यू (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 39/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	2006–07 की अवधि की अंकेक्षित लेखा पुस्तके फाइल नहीं मिली।	2006–07 की अवधि की अंकेक्षित लेखा पुस्तकें उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना फाइल में नहीं मिला है।	भू उपयोग पैटर्न और निर्माण योजना उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	आवेदक ने परियोजना के वित्त को अपने स्वयं के संसाधनों से विकसित करने का उल्लेख किया है। यूपिको के मूल्यांकन में भी प्रवर्तक इक्विटी ₹ 396.50 लाख का उल्लेख किया गया है।	निम्नलिखित आधार पर यूपिको द्वारा इस प्रकरण को नकारात्मक माना गया था। • निदेशकों की प्रमाणित सूची नहीं दी गयी है। • भू उपयोग पैटर्न नहीं दिया गया है। • निर्माण योजना नहीं दिया गया है। • 2006–07 की अवधि के अंकेक्षित लेखा पुस्तके नहीं दिये है। • तीन वर्ष का प्रस्तावित नकदी प्रवाह विवरण नहीं दिया गया है। • संलग्न किया गया नेट वर्थ प्रमाण पत्र मान्य नहीं है और सीए द्वारा प्रमाणित नहीं है।
23	मैसर्स सिम्पोह मार्केटिंग (प्रा0) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 24/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	भू उपयोग योजना मोटल गतिविधि से परिचालन प्राप्ति को दिखाती है।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	नोएडा द्वारा आवंटन किया गया यद्यपि, भू उपयोग योजना विशेष रूप से मोटल गतिविधियों से परिचालन प्राप्तियों को दिखाता है, हालाँकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित परियोजना कार्यान्वयन अनुसूची और भू उपयोग योजना पैटर्न में निर्माण योजना शामिल है जोकि संलग्न है।	भू उपयोग योजना में निर्माण योजना का उल्लेख नहीं है इसके अलावा प्रस्तुत किया गया विवरण वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।
24	मैसर्स सूर्या शॉपिंग आरकेड प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 18/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :**	नेट वर्थ केवल ₹ 10 लाख था।	इस सन्दर्भ में कोई उत्तर नहीं दिया गया है।	
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	कम्पनी के निदेशक श्री शेखर अग्रवाल ने शपथ पत्र में कहा है कि "मैसर्स सूर्या शॉपिंग आरकेड प्राइवेट लिमिटेड के प्रवर्तकों के साथ–साथ उनके परिवार के पास फार्म हाउस परियोजना के निष्पादन	इस प्रकरण में स्व प्रमाणित शपथ पत्र जमा किया गया था और बैंक या सीए द्वारा हस्ताक्षरित नहीं किया गया था, इसलिए यह अस्वीकार्य है।

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
	10,000		के लिए पर्याप्त धनराशि है। वे परियोजना में अपेक्षित धनराशि अभिनियोजित करेंगे और परियोजना को पूरा करेंगे।" उपरोक्त के अलावा, आवेदक और सीए द्वारा हस्ताक्षरित प्रमाण पत्र परियोजना की लागत को ₹ 808.02 लाख और प्रवर्तक के योगदान को भी ₹ 808.02 लाख के रूप में दिखाया गया है जो रिकॉर्ड में उपलब्ध है।	
		परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया यद्यपि आवंटी द्वारा प्रस्तुत नकदी प्रवाह जो वास्तुविद से प्रमाणित था, अगले तीन वर्षो के लिए अनुमानित बिक्री और लाभ को दर्शाता है जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया है।
25	मैसर्स एस.एस.फ्यूल्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 17/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	आवंटी ने मोटल और ओपन एयर थियेटर गतिविधियों के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की थी।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटियों ने विशेष रूप से मोटल और ओपन एयर थियेटर को अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत किया था, जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
26	मैसर्स वन्डर बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 06/131 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10,019	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	वित्त के स्रोत के रूप में आवेदक द्वारा ₹ 550 लाख की परियोजना लागत प्रस्तावित की गयी और यह प्रवर्तकों और आन्तरिक स्रोतों के योगदान द्वारा किया जाना था। यूपिको की सकारात्मक रिपोर्ट है।	कम्पनी की नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी। कम्पनी का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है।
		फार्म हाउस में सुविधाओं को किराये पर देने के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया है, लेकिन किराये पर देने की परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	किसी भी बैंक से तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
27	युवराज कंस्ट्रक्शन एण्ड लीजींग इण्डिया लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 05.01.2011 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 2/167 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	नेट वर्थ केवल ₹ 2.70 करोड़ थी।	आवेदक ने अपनी परियोजना रिपोर्ट में परियोजना की कुल लागत ₹ 552 लाख दिखाया है और वित्त के अपने स्रोतों के साधन में:– निदेशकों, शेयधारकों और पारस्परिक/सहयोगी संस्थाओं द्वारा ₹ 560 लाख और बैंक फाइनेंस शून्य दिखाया है।	कम्पनी का नेट वर्थ केवल ₹ 2.08 करोड़ था। कम्पनी का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने अवलोकन को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		नहीं मिला।		किया गया है।
		वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटी द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट जिसमें लाभ और हानि खाता और परियोजना रिपोर्ट के साथ संलग्न अन्य वित्तीय विवरण से पता चलता है कि परियोजना से लाभ होगा और आयकर देयता भी अर्जित की जाएगी, के बावजूद आवंटन किया गया। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
28	मैसर्स बाबा ग्लोबल लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 5/131 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,056	एक मोटल के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन मोटल परियोजना के लिए आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि कोई भी संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी है।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक ने तरलता प्रमाण पत्र के स्थान पर संलग्न शपथ पत्र में कहा है कि "फार्म हाउस के लिए भूखण्ड की पूरी लागत और उसके विकास की लागत को कम्पनी के आन्तरिक स्रोतों और/या प्रवर्तकों की योगदान द्वारा पूरा किया जाएगा"।	इस प्रकरण में तरलता प्रमाण पत्र स्व प्रमाणित शपथ पत्र था और बैंक या सीए द्वारा हस्ताक्षरित नहीं किया गया था, इसलिए यह अस्वीकार्य है।
29	मैसर्स डायना इन्फोसॉफ्ट प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 3/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,074	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	सीए द्वारा प्रमाणित नेट वर्थ उपलब्ध नहीं है। यूपिको रिपोर्ट ने आवेदक के नेट वर्थ को भी सकारात्मक बताया है और प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर प्रकरण सकारात्मक माना गया है।	कम्पनी का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है।
		भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित दस्तावेज संलग्न है।	कार्यान्वयन अनुसूची वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।
		वाणिज्यिक गतिविधि (नकदी प्रवाह विवरण के अनुसार)	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन वाणिज्यिक गतिविधि परियोजना के लिए आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का शपथ पत्र बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित प्रदान नहीं किये गये है।
30	मैसर्स एमीरेट्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 8/127 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,920	कोई लेखापरीक्षित वार्षिक लेखे नहीं थे।	आवेदक कम्पनी 23.04.2008 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		एक मोटल के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गयी थी।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित दस्तावेज संलग्न है।	प्रस्तुत दस्तावेज वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।		
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व वित्त पोषण का शपथ पत्र बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित प्रदान नहीं किये गये है। अतः अस्वीकार्य है।
31	श्रीमती ऋचा भारद्वाज **आवंटन की तिथिः** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 1/127 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,960	एक मोटल के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन मोटल परियोजना के लिए किया गया आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि संशोधित परियोजना रिपोर्ट सौंपी नहीं गई थी।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		व्यक्तिगत मूल्य की जाँच करने के लिए आवश्यक व्यक्तिगत आयकर रिटर्न प्रदान नहीं किया गया।	आवेदक के आईटीआर की प्रति उपलब्ध नहीं है। यूको बैंक द्वारा दिनांक 23.01.2009 को स्वीकृत ऋण अनुमोदन प्रमाण पत्र संलग्न है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। ऋण अनुमोदन प्रमाण पत्र में राशि का उल्लेख नहीं है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित दस्तावेज उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
32	मैसर्स रागिनी प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 03.08.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 01/126 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 12,898	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख था।	आवेदक संगठन के शेयरधारक श्री अमर चन्द्र गर्ग से परियोजना के लिए ₹ 6.81 करोड़ की वित्तीय सहायता देने के लिए शपथ पत्र उपलब्ध है।	यूपिको ने अपनी रिपोर्ट में यह भी कहा है कि आवेदक की बैलेंस शीट के अनुसार 31.03.2008 को नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख है। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए शेयरधारक से आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित दस्तावेज संलग्न है।	रिकॉर्ड्स/अनुपालन नोएडा द्वारा प्रस्तुत किया गया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक द्वारा कॉर्पोरेशन बैंक से ₹ 600 लाख की क्रेडिट सुविधा के लिए पत्र दिनांक 25.07.2009 दिया गया है। इसके अलावा वित्त के साधन से पता चलता है कि परियोजना की लागत ₹ 681 लाख है जो अपने संसाधानों से वित्तपोषित है।	इस प्रकरण में स्व वित्तपोषण का शपथ पत्र बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित प्रदान नहीं किये गये है।
33	मैसर्स ब्रिलियण्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 27.07.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 7 और 8/133 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,070	क्रमशः वर्ष 2006–07 और 2007–08 के लिए नेट वर्थ क्रमशः केवल ₹ एक लाख थी।	आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना की लागत का विवरण ₹ 1,757.95 लाख और प्रवर्तक द्वारा वित्त का साधन ₹ 1,757.95 लाख सीए द्वारा योगदानित हस्ताक्षरित और प्रमाणित है।	वर्ष 2006–07 और 2007–08 के लिए कम्पनी का नेट वर्थ क्रमशः केवल ₹ एक लाख थी। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से किया जाना चाहिए था। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए फाइनेंस के आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		कम्पनी को 08.01.2007 को निगमित किया गया था और	कोई उत्तर नहीं मिला।	आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।

क्रं0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		2008–09 के लेखापरीक्षित खाते फाइल में नहीं मिले।		
		वास्तुविद द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित निर्माण योजना फाइल में नहीं मिले।	वास्तुकार द्वारा प्रमाणित निर्माण योजना उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना की लागत ₹ 1,757.95 लाख और वित्त का साधन ₹ 1,757.95 लाख प्रवर्तक द्वारा योगदान किया गया है। बैंक की तरलता प्रामण पत्र की प्रति उपलब्ध कराना व्यवहारिक नहीं लगता।	इस प्रकरण में बैंक या सीए द्वारा स्व हस्ताक्षरित शपथ पत्र भी प्रदान नहीं किये गये है।
34	मैसर्स वीवटेक्स ओवरसीज **आवंटन की तिथि:** 31.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 4/162 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10010	प्रस्तावित वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया यद्यपि, अनुमानित लाभ और हानि खाते लाभ और आयकर के लिए अनुमान प्रदान करते है। इसलिए प्रस्तावित गतिविधियां वाणिज्यिक प्रकृति की थी। योजना के तहत वाणिज्यिक गतिविधियों की अनुमति नहीं है और वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
35	यश इन्फ्राफर्मस एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 29/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10307	कम्पनी को 29.09.2010 को निगमित किया गया। कम्पनी के खाते के स्थान पर निदेशकों के खातें प्रस्तुत किये गये। नेट वर्थ का सत्यापन नहीं किया जा सका।	आवेदक कम्पनी 29.09.2010 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना सम्भव नहीं है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		प्रस्तावित गतिविधि में मोटल और ओपन एयर थियेटर शामिल है।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	विशेष गतिविधि में मोटल और ओपन एयर थियेटर शामिल था फिर भी नोएडा द्वारा आवंटन किया गया था जबकि वणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक कम्पनी के निदेशक श्री पीयूष तिवारी ने एक शपथ पत्र दिया है कि "परियोजना की अनुमानित लागत ₹ 610 लाख है और यह कम्पनी के प्रवर्तकों और निदेशकों द्वारा पूर्ति किया जाना प्रस्तावित है। इसके अलावा बैंक द्वारा ₹ 5 करोड़ के दो शोधन क्षमता प्रमाण पत्र भी जारी किये गये है"।	इस प्रकरण में बैंक या सीए द्वारा हस्ताक्षरित स्व प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रदान नहीं किया गया था।
		निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित उल्लिखित प्रपत्र उपलब्ध थी।	प्रस्तुत दस्तावेज वास्तुविद द्वारा प्रमाणित नहीं है।
36	मैसर्स स्वानी फर्नीचर प्वांइट प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 33/164 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,010	नेट वर्थ केवल ₹ 2.66 करोड़ था।	परियोजना की कुल लागत ₹ 574.50 लाख है और यह 100 प्रतिशत कम्पनी के अपने संसाधनों द्वारा मिलना प्रस्तावित है।	उत्तर लेखापरीक्षा तथ्यों को सम्बोधित नहीं करता है। कम्पनी की नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से किया जाना चाहिए था। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए फाइनेंस के आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित	कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं	कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
		निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिला है।	थी। वास्तुविद द्वारा प्रमाणित एवं आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित निर्माण योजना संलग्न है।	है।
37	श्री राधा गोविंद आईस एण्ड कोल्ड स्टोरेज प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 27.07.2010 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 34/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10014	कम्पनी की नेट वर्थ केवल ₹ 1.35 करोड़ था।	आवेदक कम्पनी के निदेशक श्री सुरेश कुमार सोनी द्वारा दिए गए शपथ पत्र में उल्लिखित है कि "वित्त, कम्पनी के आन्तरिक संसाधनों द्वारा स्वयं व्यवस्थित किया गया है और बैंको और किसी अन्य ऋण संस्थान से उधार नहीं लिया गया है"। सीए द्वारा हस्ताक्षरित परियोजना की कुल लागत ₹ 560.19 लाख और स्वयं के स्रोतों से वित्त के साधन से ₹ 60.19 लाख और वित्तीय संस्थान से ₹ 5 करोड़ रिकॉर्ड में उपलब्ध है।	उत्तर लेखापरीक्षा तथ्य को सम्बोधित नहीं करता है। कम्पनी की नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से किया जाना चाहिए था। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए फाइनेंस के आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न फाइल में नहीं मिला।	भू उपयोग पैटर्न वास्तुविद द्वारा प्रमाणित है लेकिन आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित नहीं है, संलग्न है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
38	मैसर्स सोनी एक्ज़िम प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 8 और 9/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20,007	कम्पनी का नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	आवेदक और सीए द्वारा हस्ताक्षरित परियोजना की कुल लागत ₹ 837.29 लाख के रूप में चिन्हित की गयी है। वित्त के साधन के रूप में नोएडा के 'आस्थगित भुगतान के लिए ₹ 560 लाख, प्रवर्तकों का योगदान ₹ 172.92 लाख और टर्म लोन ₹ 105 लाख है।	उत्तर लेखापरीक्षा तथ्य को सम्बोधित नहीं करता है। कम्पनी की नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से और मूल्यांकन के लिए आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		नकदी प्रवाह विवरण के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि नकदी प्रवाह वाणिज्यिक गतिविधि दर्शाता है जो योजना में स्वीकार्य नहीं था जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली।	वास्तुविद द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट है	यूपिको ने रिपोर्ट को नकारात्मक माना क्योंकि बैंक वित्त पत्र संलग्न नहीं है, शपथ पत्र सत्यापित नहीं है और कम्पनी की नेट वर्थ पर्याप्त नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
39	मैसर्स ओम प्रकाश वाधवा **आवंटन की तिथि:** 16.09.2014 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 03/149 ए **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10025	नकदी प्रवाह विवरण के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	नोएडा द्वारा आवंटन किया गया जबकि नकदी प्रवाह विवरण विशेष रूप से वाणिज्यिक गतिविधि दर्शाता है जो योजना में स्वीकार्य नहीं था। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
40	मैसर्स आतिश डिज़ाइनर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 18.03.2010 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 1/131 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10019	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	इलाहाबाद बैंक लाजपत नगर, दिल्ली द्वारा जारी पत्र में कम्पनी के निदेशक और शेयर धारक श्री पुरूषोत्तम कुमार केसरवानी के ₹ 600 लाख है। परियोजना के रिपोर्ट में, प्रवर्तक पूंजी में आवेदक द्वारा वित्त के साधनों में 100 प्रतिशत यानी ₹ 566.50 लाख भी उल्लेख किया है जो अभिलेख में उपलब्ध है।	कम्पनी की नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त है। आवेदक का नेट वर्थ, प्रवर्तकों/निदेशकों से अलग है। नेट वर्थ का मूल्यांकन बैलेंस शीट से किया जाना चाहिए था। नेट वर्थ के मूल्यांकन के लिए फाइनेंस के आश्वासन पर विचार नहीं किया जा सकता है।
		वाणिज्यिक गतिविधि	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि परियोजना रिपोर्ट फार्म हाउस की सुविधाओं को किराये पर देने के लिए थी और वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	परियोजना रिपोर्ट में, आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित, परियोजना की लागत ₹ 566.50 लाख है और प्रवर्तक की पूंजी ₹ 566.50 लाख यानी 100 प्रतिशत को वित्त के साधनों में दिखाया गया है। किसी भी बैंक से तरलता प्रमाण पत्र प्रदान करने के लिए व्यवहारिक नहीं लगता।	इस प्रकरण में बैंक या सीए द्वारा स्व हस्ताक्षरित शपथ पत्र भी प्रदान नहीं किये गये है।
41	मैसर्स गैरीसन रियाल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.10.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 27, 28 और 29/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 30053	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	कोई विशिष्ट उत्तर नहीं दिया गया।	
		आवंटी ने अपनी परियोजना रिपोर्ट 40 कमरे की मोटल परियोजना के लिए प्रस्तुत की थी।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	नोएडा द्वारा आवंटन किया गया जबकि आवंटी द्वारा विशेष रूप से 40 कमरे की मोटल परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी थी। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	आवेदक और सीए द्वारा हस्ताक्षरित परियोजना की कुल लागत ₹ 1450 लाख के रूप में चिन्हित की गयी है, वित्त के संसाधनों में स्वयं के स्रोतों से ₹ 650 लाख और बैंक ऋण से ₹ 800 लाख है।	विवरणिका शर्त के अनुसार, किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक/अनुसूची बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र, प्रदान नहीं किया गया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट	यूपिको ने रिपोर्ट को नकारात्मक माना क्योंकि प्रवर्तक के योगदान के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नहीं है, आवेदन पत्र के बिन्दु 6.9 के अनुसार शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
42	मैसर्स सर्वोदय डेवलपर्स (पी) लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 5/162 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,000	कम्पनी का नेट वर्थ 31.03.2009 को ₹ 28.50 लाख था।	मैसर्स सर्वोदय डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड की तरलता आज की तारीख में ₹ 3.03 करोड़ है।	उत्तर लेखापरीक्षा तथ्य को सम्बोधित नहीं करता है क्योंकि तरलता प्रमाण पत्र और वित्त के स्रोत प्रदान नहीं किये गये।
		परियोजना रिपोर्ट के अनुसार वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि आवंटी ने अपने परियोजना रिपोर्ट में प्रस्तावित गतिविधि: विवाह, पार्टियों और अन्य सामाजिक समारोह के लिए दूसरों को किराये पर देने के

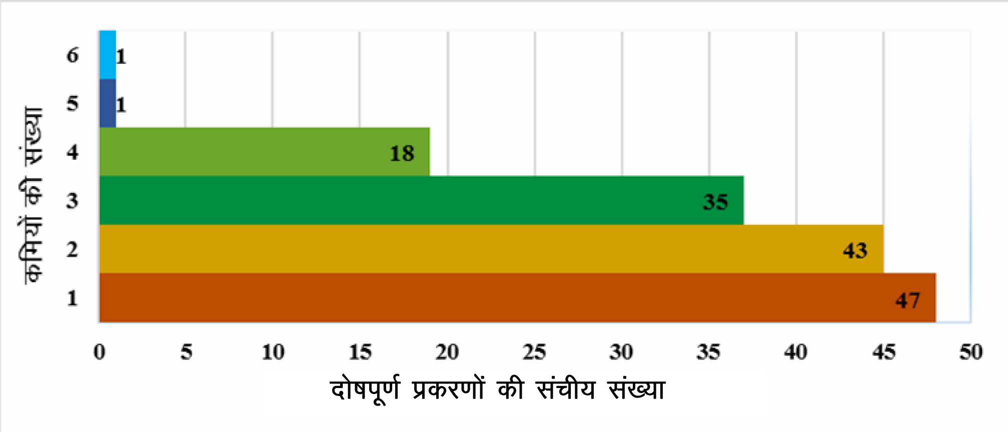
क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
				लिए परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की थी जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट।	यूपिको की रिपोर्ट नकारात्मक है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
43	मैसर्स एमडी वेब डिज़ाइनर्स (पी) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 26.02.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 2/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 10,000	नेट वर्थ को सत्यापित नहीं किया जा सका क्योंकि कम्पनी को 26.09.2008 को निगमित किया गया था, कोई खाता उपलब्ध नहीं कराया गया।	आवेदक कम्पनी 26.09.2008 को निगमित हुई है। इसलिए, आवेदन की तिथि पर, तीन वर्ष की बैलेंस शीट उपलब्ध होना सम्भव नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		प्रस्तावित मोटल गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यद्यपि, वाणिज्यिक उद्देश्यों को रद्द कर दिया गया था, लेकिन मोटल परियोजना के लिए आवंटन अभी भी अपूर्ण है क्योंकि कोई भी संशोधित परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी थी।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक से तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया। इस प्रकरण में स्व–वित्त पोषक का बैंक या सीए द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र भी प्रस्तुत नहीं किया गया है।
44	मैसर्स शास्वत इन्फ्राटेक (पी) लिमिटेड **आवंटन की तिथिः** 30.10.2009 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 15 और 18/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में** :20048.9	नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	कोई विशिष्ट उत्तर नहीं दिया गया।	
		प्रस्तावित मोटल गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	यह उल्लेखनीय है कि आवंटी ने वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की थी जिसमे 40 कमरे मोटल फार्म हाउस के साथ विकास की बात स्पष्ट थी आवंटन किया गया था जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक से तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
		यूपिको की नकारात्मक रिपोर्ट।	यूपिको ने रिपोर्ट को नकारात्मक माना क्योंकि प्रवर्तक की इक्विटी आवश्यकता के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नहीं है, आवेदन पत्र के बिन्दु 6.9 के अनुसार शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया, भू उपयोग पैटर्न परिभाषित नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
45	श्री गुरिन्दरजीत सिंह **आवंटन की तिथिः** 26.03.2010 **परिसम्पत्ति संख्याः** एफएच 30, 31 और	वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि आवंटी ने वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। यह अगले तीन वर्ष के लिए प्रस्तुत अनुमानित बिक्री और लाभ के आँकड़ों से स्पष्ट था।

क्र0 सं0	आवंटियों का नाम एवं विवरण	कमी देखी गई	नोएडा का जवाब	आगे की टिप्पणी
	32/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में:** 30,069.6	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली ।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित और आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित भू उपयोग पैटर्न और कार्यान्वयन अनुसूची संलग्न है।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं कराया गया।
		किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, अनुसूचित बैंक/बैंक से तरलता प्रमाण पत्र या सीए या बैंक से प्रमाणित शपथ पत्र फाइल में नहीं मिला।	बैंक से तरलता प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
46	मैसर्स ग्रेट वेल्यू बिल्डवेल **आवंटन की तिथि:** 30.03.2011 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 13/165 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 10,358	प्रस्तावित वाणिज्यिक गतिविधि।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि आवंटी के परियोजना रिपोर्ट में वाणिज्यिक गतिविधियां शामिल थी।
		तीन वर्ष के खाते उपलब्ध नहीं कराये जा सके क्योंकि कम्पनी को 14.06.2010 को निगमित किया गया था।	आवेदक कम्पनी 14.06.2010 को निगमित हुई है।	उत्तर पुष्टि करता है कि आवंटन नवगठित कम्पनी को किया गया है।
		वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची फाइल में नहीं मिली ।	वास्तुविद द्वारा प्रमाणित भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची उपलब्ध नहीं है।	नोएडा ने तथ्य को स्वीकार किया।
47	मैसर्स मीडो इन्फ्राडेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड **आवंटन की तिथि:** 30.10.2009 **परिसम्पत्ति संख्या:** एफएच 11 और 22/128 **क्षेत्रफल वर्गमीटर में :** 20231.59	वाणिज्यिक गतिविधि ।	सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.08.2009 के अनुसार फार्म हाउस के विकास को छोड़कर कोई भी वाणिज्यिक गतिविधि प्राधिकरण द्वारा पूरी तरह से निषिद्ध है।	आवंटन किया गया जबकि आवंटी ने अपनी परियोजना रिपोर्ट विशेषत: 40 कमरे के मोटल के लिए प्रस्तुत की थी जबकि वाणिज्यिक गतिविधियों को रद्द कर दिया गया था।
		नेट वर्थ केवल ₹ एक लाख थी।	योजना की शर्त 1.3 में आवेदक के पक्ष में सकारात्मक नेट वर्थ/सरप्लस इंवेस्टिबल फंड होना आवश्यक है। 2007–08 और 2008–09 के अवधि के लिए कम्पनी का नेट वर्थ क्रमश: ₹ एक लाख और ₹ 95 हजार था। इसमें स्पष्ट है कि आवेदक कम्पनी के पास सकारात्मक नेट वर्थ था।	फार्म हाउस भूखण्ड का न्यूनतम मूल्य ₹ तीन करोड़ था। इसलिए, ₹ एक लाख और ₹ 95 हजार का नेट वर्थ परियोजना के लिए अपर्याप्त था।
		सलाहकार की नकारात्मक रिपोर्ट पर विचार किए बिना आवंटन।	यूपिको के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि परियोजना के लिए ₹ 990 लाख के मूल्य में से प्रवर्तकों ने लगभग ₹ 490 लाख का योगदान दिया और परियोजना विवरण में ₹ 500 लाख के ऋण का उल्लेख किया गया है।	निम्नलिखित आधार पर यूपिको द्वारा इस प्रकरण को नकारात्मक माना गया था। • प्रवर्तकों के योगदान के समर्थन में दस्तावेज पर्याप्त नहीं है। • आवेदन पत्र के बिन्दु 6.9 के अनुसार शपथ पत्र उपलब्ध नहीं कराया गया।

स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

इस प्रकार, उपरोक्त से यह देखा जा सकता है कि 30 प्रकरणों में आवेदक का नेट वर्थ पर्याप्त नहीं था, 34 प्रकरणों में प्रस्तावित गतिविधि वाणिज्यिक प्रकृति की थी, 11 प्रकरणों में या तो कम्पनी को तीन वर्ष से कम में निगमित किया गया था (10 प्रकरणें) या लेखापरीक्षित खातों को जमा नहीं किया गया था (एक प्रकरण), 27 प्रकरणों में भू उपयोग पैटर्न, निर्माण योजना और कार्यान्वयन अनुसूची प्रस्तुत नहीं की गई, 32 प्रकरणों में परियोजना के कार्यान्वयन के लिए वित्त के स्रोत पर्याप्त नहीं थे और 11 प्रकरणों में यूपिको ने नकारात्मक रिपोर्ट प्रस्तुत की, लेकिन इन कमियों पर विचार किए बिना आवंटन किया गया था। आवंटन कमियों की समग्र स्थिति का एक आरेखीय प्रस्तुतीकरण **चार्ट 5.3.4** में दिया गया है।

चार्ट 5.3.4: प्रकरणों में कमियों की स्थिति



इस प्रकार, लेखापरीक्षा में जाँच किए गए 51 प्रकरणों में से, 47 प्रकरणों में उपर्युक्त बतायी गयी कमियों में से एक या अधिक विद्यमान थे, यह पुष्टि करते हुए कि इस प्रकार किया गया आवंटन विवरणिका में निर्धारित आवश्यक शर्तों को पूरा नहीं करता है; साथ ही कई प्रकरणों में खराब वित्तीय स्थिति को दर्शाता है जैसा कि आवेदक के नेट वर्थ से स्पष्ट था।

भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा तथ्यों को छिपाकर, आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों में स्पष्ट कमियों को ध्यान दिये बिना उपरोक्त प्रकरणों के 47 आवंटियों के आवंटन की संस्तुति की गयी थी और अग्रेतर सीईओ द्वारा अनुमोदित किया गया था। यह नोएडा के संबंधित अधिकारियों द्वारा कर्तव्य की गंभीर उपेक्षा के साथ–साथ नियंत्रण विफलता को भी दर्शाता है।

यह भी इंगित करता है कि भूखण्ड आवंटन समिति के स्तर पर गंभीर त्रुटि/कृत्य की गयी थी। यह उल्लेखनीय है कि नोएडा से सम्बंधित एक प्रकरण के सम्बंध में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद (29 नवम्बर 2016) के अंतिम निर्णय[7] में इस बिन्दु पर भी प्रकाश डाला गया है, *जिसमें यह कहा गया है कि स्क्रीनिंग कमेटी के पास आवेदन की जाँच का पूरा अवसर था और यहां तक कि प्राधिकरण के पास भी आवेदन की जाँच करने और गलत बयानी, यदि कोई हो, का पता लगाने का पूर्ण अवसर था लेकिन यदि उक्त अधिकार का सही तरीके से प्रयोग नहीं किया गया था तो मिथ्या प्रस्तुति के आधार पर अनुबंध को रद्द करने का अधिकार खो दिया गया।*

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि अगर आवेदक ने साक्षात्कार के दिन या उससे पहले सभी आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा कर लिया है, तो भूखंड आवंटन के लिए सिफारिश करने में कोई अनियमितता नहीं है। इसलिए, यदि उन

[7] मैसर्स हाई लीड इन्फोटेक प्रा0 लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और दो अन्य के मध्य याचिका संख्या 17212/2015 में।

कमियों को सम्बंधित आवेदकों द्वारा साक्षात्कार के समय तक पूरा कर लिया गया है। आवंटन के लिए 11 आवेदन प्रपत्रों में यूपिको द्वारा इंगित कमियों पर विचार करना उचित नहीं है, नोएडा ने उन कम्पनियों को आवंटन के सम्बंध में, जिन्होंने तीन वर्षों के लिए लेखा परीक्षित वार्षिक लेखा प्रस्तुत नहीं किया है, कहा कि ये नई निगमित कम्पनियां थीं।

नोएडा द्वारा इन 47 प्रकरणों के सम्बंध में प्राप्त प्रकरण वार उत्तरों की जाँच पर, यह देखा गया कि लेखापरीक्षा द्वारा बताए गए 47 प्रकरणों में से एक भी प्रकरण में, नोएडा किसी भी दस्तावेजी साक्ष्य को स्थापित करने तक को सुनिश्चित करने में सक्षम नहीं है कि फार्म हाउसों के आवंटन के लिए नोएडा द्वारा निर्धारित विवरणिका शर्तों के अनुरूप आवंटन किया गया है। वास्तव में, 47 प्रकरणों के सम्बंध में, लेखापरीक्षा ने कुल 147 तथ्यों को इंगित किया है जिसमें एक या एक से अधिक विवरणिका शर्त का उल्लंघन शामिल है। प्रत्येक प्रकरण के नोएडा के विस्तृत उत्तरों की जाँच के बाद, यह देखा गया है कि प्राधिकरण 147 आपत्तियाँ में से केवल 2 आपत्तियाँ के सम्बंध में संतोषजनक उत्तर प्रस्तुत करने में सक्षम रहा। वास्तव में, आवंटन के 28 प्रकरणों को शामिल करते हुए 147 लेखापरीक्षा की आपत्तियाँ में से 40 आपत्तियाँ को नोएडा द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। उत्तर के निरीक्षण के बाद, अन्य आपत्तियों के सम्बंध में यह स्पष्ट है कि फार्म हाउस के आवंटन के सम्बंध में विवरणिका की सम्बंधित शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया है। इस तरह की स्पष्ट त्रुटियों/कमियों के कारण आवंटन कैसे किया गया था, इस बारे में नोएडा द्वारा लेखापरीक्षा को कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया था। नयी निगमित कम्पनियों को आवंटन के सम्बंध में नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि विवरणिका में तीन वर्ष के वित्तीय विवरणों की आवश्यकता नहीं होती है। एक सर्वोत्तम प्रथा तौर पर नयी निगमित कम्पनियों के बजाय स्थापित संस्थाओं पर विचार किया जाना चाहिए था।

इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि 47 फार्म हाउसों के आवंटन के उपरोक्त प्रकरण, जैसा कि लेखापरीक्षा द्वारा सामने लाया गया है, परियोजना के दिशानिर्देश की एक घोर अवहेलना और महत्वपूर्ण तथ्यों छिपाने और गलत तरीके से प्रस्तुत करने में एक मनमानी भूमिका का पता चला जिसके द्वारा अयोग्य आवंटियों को इन फार्महाउस भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र बनाया गया था।

सरकार प्रकरण की जाँच करने और प्रकरण में भूखण्ड आवंटन समिति के सम्बंधित सदस्यों और निर्णय लेने की प्रक्रिया में शामिल अन्य लोगों की भूमिका के लिए जिम्मेदारी तय करने पर विचार कर सकती है।

मिथ्याप्रस्तुति, अनेक आवेदन और भूखण्डों की उपलब्धता के बिना आवंटन के प्रकरण

5.3.17 सम्यक सतर्कता के अभाव और लापरवाही से दस्तावेजों का सत्यापन मिथ्याप्रस्तुति से आवंटन, एकल व्यक्ति/इकाई को अनेक भूखण्डों का आवंटन और भूखण्ड की उपलब्धता के बिना ही आवंटन का कारण बना जिसकी प्रकरण–वार चर्चा अग्रेतर प्रस्तरों में की गयी है:

कम्पनी को आवंटन जो कि निगमित भी नहीं थी

5.3.17.1 विवरणिका की शर्त 1.2 में प्रावधान है कि भूमि का आवंटन भारत में गठित और निगमित इकाई के पक्ष में किया जायेगा और विवरणिका के अनुलग्नक में, निगमन का पंजीकरण प्रमाण पत्र जमा करना आवश्यक है।

मैसर्स हिल्सन एस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड को 10,664 वर्गमीटर की माप वाला भूखण्ड (एफएच–08/128) आवंटित किया (26 मार्च 2010) गया था। आवेदन फॉर्म की जाँच मे पता चला कि आवंटी (मैसर्स हिल्सन एस्टेट्स (पी) लिमिटेड की ओर से) ने आवेदन पत्र पर 19 मई 2009 को हस्ताक्षर किए थे लेकिन तिथि को जानबूझकर व्हाइटनर का

उपयोग करके छुपाया गया था। आवेदन के साथ संलग्न बैंक ड्राफ्ट में व्हाइटनर का उपयोग करके ड्राफ्ट क्रमांक संख्या और तिथि भी छुपा दी गई थी और नई तिथि और नंबर लिखा गया था। बैंक ने 20 मई 2009 को आवंटी के आवेदन पत्र पर हस्ताक्षर और तस्वीर का सत्यापन किया। यह बताना उचित है कि आवंटी (मैसर्स हिल्सन एस्टेट्स (पी) लिमिटेड) को 18 सितम्बर 2009 को निगमित किया गया था। यह दर्शाता है कि कम्पनी को आवंटन फॉर्म जमा करने की तिथि तक निगमित नहीं किया गया था। इसलिये, आवंटन के लिए आवेदन को नकली और शून्य माना जाना चाहिए था लेकिन नोएडा इसे सत्यापित करने में विफल रहा और उसे भूखण्ड आवंटित कर दिया।

यह भी देखा गया कि इस तरह के प्रकरण में मैसर्स ग्रोवेल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड को 26 फरवरी 2009 को सेक्टर 133 में भूखण्ड संख्या एफएच/14 आवंटित किया गया था, लेकिन कम्पनी स्वयं 23 अप्रैल 2009 को निगमित हुई थी। नोएडा इस तथ्य को सत्यापित नहीं कर सका और माननीय लोकायुक्त दिशा–निर्देश के अनुपालन में भूखण्ड निरस्त करने के लिए प्रस्तावित किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि मैसर्स हिल्सन एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड को आवंटन से पहले निगमित किया गया था क्योंकि आवंटन 26 मार्च 2010 को किया गया था, इसलिए नियम और शर्तों का कोई उल्लंघन नही हुआ जबकि मैसर्स ग्रोवेल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड का निगमन आवंटन के बाद हुआ था।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नही है क्योंकि विवरणिका की आवश्यकता के अनुसार निगमन का प्रमाणपत्र, तीन वर्ष की बैलंस शीट आदि की आवश्यकता थी। इस प्रकार, आवेदक कम्पनी को आवेदन की तिथि से पहले पंजीकृत और कार्यशील होना आवश्यक था। फिर भी आवेदक कम्पनी को आवेदन जमा करने की तिथि तक भी निगमित नहीं किया गया था और कुछ स्पष्ट तथ्यों जैसे कि आवेदन और बैंक ड्राफ्ट की तिथि में व्हाइटनर का उपयोग करके बदलाव, को छुपा दिया गया था जिसका पुनः सत्यापन के बावजूद प्राधिकरण द्वारा पता नही लगाया जा सका।

मैसर्स ग्रोवेल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में नोएडा ने स्वीकार किया है कि आवंटन कम्पनी के निगमन से पहले किया गया था।

एक ही व्यक्ति/समूह की कम्पनियों को अनेक भूखण्डों का आवंटन

5.3.17.2 विवरणिका के नियमों और शर्तों के अनुसार, भूखण्ड का न्यूनतम आकार 10,000 वर्गमीटर था और आवेदक को आवश्यक क्षेत्रफल के भूखण्ड के लिए आवेदन जमा करना आवश्यक था। लेखापरीक्षा में देखा गया कि समान व्यक्तियों/फर्मों/कम्पनी को भूखण्ड आवंटित किये जाने या आवंटन के उपरान्त, हस्तान्तरण के माध्यम से भूखण्ड की संचयन नहीं किये जाने के अनुश्रवण की कोई जाँच नहीं थी। भले ही क्षेत्रफल या भूखण्डों की संख्या के आवेदन करने पर कोई प्रतिबंध नहीं था, एक[8] प्रकरण में भूखण्ड आवंटन समिति ने दो आवेदनों के आधार पर आवेदन को निरस्त कर दिया है, लेकिन अन्य प्रकरणों में इसी तत्परता को नहीं दिखाया गया है। इसके परिणामस्वरूप समान प्रवर्तको वाली समूह कम्पनियों को अनेक भूखण्डों का आवंटन, भूखण्ड का एकीकरण और फ्रंट कम्पनियों के रूप में प्रयोग करके आवंटन के बाद भूखण्ड का हस्तांतरण किया गया जिसका विवरण नीचे दिया गया है:

- समान समूह की कम्पनियों (अनिल कुमार एण्ड कम्पनी) को 30 मार्च 2011 को 11 भूखण्डों[9] का आवंटन किया गया था। परियोजना की लागत को पूरा करने के लिए

[8] ओईएस /08/168 मैसर्स बृजानंद सिक्योरिटीज प्राइवेट लिमिटेड।

[9] एफएच–3 और 9/164, एफएच–4 और 18/164, एफएच–2 और 20/164, एफएच–5/164, एफएच–6/164, एफएच–17/164 और एफएच–1 और 20/165।

तरल निधियों की उपलब्धता इस प्रकरण में संदिग्ध है क्योंकि कम्पनी का समूह वित्त का एक ही स्रोत दिखा गया है। कुल परियोजना की लागत के लिए आवश्यक ₹ 73.90 करोड़ के विरूद्ध मैसर्स अनिल कुमार एंड कम्पनी के बैंक शेष के सम्बंध में ₹ 24.82 करोड़ का 26 अगस्त 2010 का बैंक प्रमाण पत्र सभी आवंटन फाइलों में संलग्न था। पीएसी द्वारा आवंटन से पहले अभिलेखों का मिलान नहीं किया गया था। कम्पनी नेट वर्थ का सत्यापन नही किया गया और प्रवर्तकों के स्रोतों के साधन संदिग्ध हैं क्योंकि इन भूखण्डों की आवंटी कम्पनियों के अधिकांश शेयरधारक समान थे। प्रस्तुत वित्तीय विवरण के अनुसार आवेदकों का संयुक्त नेट वर्थ ₹ 13.34 करोड़ थी।

इस प्रकार, लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त प्रकरणों में, आवंटित किए गए भूखण्डों की कुल परियोजना लागत की तुलना में वित्त स्रोत कम थे और यहां तक कि आवंटन की तिथि भी समान थी। भूखण्ड आवंटन समिति ने पर्याप्त साक्ष्य उपलब्ध होने के बावजूद आवंटन किया। समूह कम्पनियों के समान प्रमोटर/निदेशक (राजीव कुमार) को 27 जुलाई 2009 को चार भूखण्डों[10] का आवंटन किया गया था। आवेदक द्वारा नोएडा को आवंटन के लिए प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर यह पता था जिसमें प्रवर्तक/निदेशक/शेयरधारक के विवरण का उल्लेख किया गया है। अंततः इन चार भूखण्ड को एकीकृत कर दिया गया। नोएडा को सहलग्नता का ज्ञान होने के बावजूद आवंटन किया गया था।

- समान प्रवर्तको (संजय जे एरेन और सुनीता एस एरेन) की चार कम्पनियों को सात भूखण्डों[11] का आवंटन 30 अक्टूबर 2009 को किया गया था। भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आवंटन से पहले इसका सत्यापन नहीं किया गया था।

- समान प्रवर्तकों (अंकुर चड्ढा और गीतू अरोड़ा) की तीन कम्पनियों (मीडोज इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा. लि., ग्लोरी इन्फ्राबिल्ड प्रा. लि. एंड हैंडफुल इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा. लि.) को सात भूखण्डों[12] का आवंटन (26 मार्च 2010 को दो और 30 अक्टूबर 2009 को पाँच का) किया गया।

- दो प्रकरणों में यह देखा गया कि दो कम्पनियों (मीडो इंफ्रा और सनरेज रियलटर्स) को 30 अक्टूबर 2009 को सेक्टर 128 के चार भूखण्डों[13] को समान व्यक्ति श्रीमती विचित्रा लता को 28 अक्टूबर 2010 को हस्तांतरित कर दिया गया था।

उपरोक्त से यह देखा गया कि एक ही तिथि में कई आवेदकों को आवंटन दिया गया था और विभिन्न आवेदनों के माध्यम से फ्रंट कम्पनियों का उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए किया गया था। भूखण्ड आवंटन समिति के सदस्यों द्वारा यह कर्तव्यों की उपेक्षा का प्रमाण है, जिससे नोएडा के अधिकारियों द्वारा कपटपूर्ण कार्य की अनुमति दी गयी। आम्रपाली प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय[14] ने यह भी देखा कि *राज्य या सार्वजनिक प्राधिकरण जो जनता के लिए सम्पत्ति रखता है या जिसे उदारता आदि के अनुदान का कर्तव्य सौंपा गया है, एक संरक्षक के रूप में कार्य करता है और इसलिए, निष्पक्ष और उचित प्रकार से कार्य करना है। इस प्रकार, उसमे निहित सभी शक्तियों का प्रयोग सार्वजनिक भलाई और सार्वजनिक हित को बढ़ावा देने के लिये किया जाता है। सार्वजनिक कार्यालय का प्रत्येक धारक एक संरक्षक होता है।*

उपरोक्त प्रकरण लोक विश्वास सिद्धांत के सिद्धांतों के उल्लंघन के प्रमाण है।

---

[10] सेक्टर 131 एफएच–2, 3, 4, 5 सेक्टर 131।
[11] सेक्टर 128 में एफएच–15 और एफएच–18/128, एफएच–25,26/128 और 27, 28 और 29।
[12] सेक्टर 128 के एफएच 16 और 17/128, एफएच 11 और 22/128, एफएच 23, 24 और 33।
[13] सेक्टर 128 के एफएच 11 और 22 और एफएच 12 और 21।
[14] बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य, रिट याचिका (सी) 940/2017

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि फार्म हाउस योजना के विवरणिका में एक ही फर्म/कम्पनी या व्यक्ति को एक या अधिक भूखण्डों के आवंटन पर कोई प्रतिबंध नहीं किया गया है। योजना विवरणिका के अनुसार विभिन्न व्यक्तियों/समूहों की कम्पनियों को आवंटन किया जा सकता है।

उत्तर स्वीकार्य नही है, क्योंकि यद्यपि विभिन्न भूखण्डों के आवंटन पर कोई प्रतिबंध नहीं था, लेकिन आंवटन के लिए पात्रता के लिए आवेदक का नेट वर्थ व्यक्तिगत रूप से और साथ ही सामूहिक रूप से अनुवीक्षण किया जाना था। इन प्रकरणों में से कई भूखण्डों का आवंटन वित्त के एक ही स्रोत होने पर भी किया गया। इसके अलावा, एक प्रकरण में भूखण्ड आवंटन समिति ने विभिन्न आवेदनों के कारण खुद ही इसे खारिज कर दिया है जबकि अन्य प्रकरणों में भूखण्ड आवंटन समिति समान तत्परता दिखाने में असफल रही। इस प्रकार, उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि समग्र आधार पर मूल्यांकन के अभाव में चयनित व्यक्तियों/कम्पनियों के समूहो को विभिन्न आवंटन किए गये थे।

भूखण्डों की अनुपलब्धता के बावजूद आवंटन और आरक्षण के कारण अनुचित लाभ

5.3.17.3 योजना के दिशानिर्देशों के अनुसार, आवंटन के लिए उपलब्ध भूखण्डों की सूची को नोएडा द्वारा अपने प्रशासनिक कार्यालय के सूचना पटल पर और वेब साइट पर प्रदर्शित किया जाना था। भूमि की उपलब्धता के आधार पर भूखण्डों की संख्या बढ़ या घट सकती थी। नोएडा ने बिना कोई कारण बताए किसी भी समय आवंटन प्रक्रिया से किसी भी भूखण्ड को वापस लेने के अधिकार को सुरक्षित रखा था। नोएडा को भूखण्डों की उपलब्धता सुनिश्चित करना था और यदि अपरिहार्य परिस्थतियों के कारण आवंटियों को भूखण्ड का कब्जा नहीं सौंपा गया, तो आवंटी द्वारा जमा की गई पूरी राशि वापस किया जाना था। तथापि आवंटी को जमाराशियें पर कोई ब्याज देय नहीं होगा। उपरोक्त से, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि योजना को बंद किया जाना चाहिए और योजना के चलन के दौरान सभी आवेदनों को या तो अस्वीकार कर दिया जाना था या उपलब्ध भूखण्डों के अनुसार निपटाया जाना था।

- लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराये गये विवरणों के अनुसार आवंटन के लिए उपलब्ध भूखण्डों की संख्या को वेब साइट पर कभी अपलोड नहीं किया गया था। ओईएस/2008 योजना के 29 प्रकरणों में, भूमि का आवंटन ऐसे आवंटियों के लिए आरक्षित था, जिन पर अगली योजना में विचार किया जाना था जिसमें से पाँच प्रकरणों में वास्तविक आवंटन कर दिया गया है तथा शेष प्रकरणों में धन की वापसी किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा की घोषित नीति पहले आओ पहले पाओ के आधार पर भूखण्डों को आवंटित करने और अनुपलब्धता के प्रकरण में धन की वापसी/आवेदन के अस्वीकार करने की थी और आगामी योजनाओं के विरूद्ध आरक्षण प्रदान करने के लिए नहीं थी। आगामी योजनाओं में नए आवेदन आमंत्रित करने के बजाय आवेदन का आरक्षण, उल्लिखित नियमों और शर्तों का उल्लंघन था और अत्यधिक अनियमित था। यह अनियमितता इस तथ्य ने और अधिक जटिल कर दी कि नोएडा ने अपने निर्णयाधिकार का पूरी तरह से उपयोग करके कुछ आवेदकों को अनेक आवंटन किए, जबकि उसी समय वह 29 आवेदकों को कोई भी भूखण्ड आवंटित करने में असमर्थ रहा।

- इसके अलावा, यह देखा गया कि पाँच[15] आवंटियों के प्रकरण में स्थल योजना पर विचार किए बिना आवंटन किया गया था। नोएडा की ओर से स्पष्ट स्थल योजना की अनुपलब्धता के कारण, आवंटियों को भूमि के आवंटन और स्थल योजना की

[15] एफएच 16 और 17/128, एफएच 5/162, एफएच 8 और 9/165, एफएच 29/165 और एफएच 17/164 ।

उपलब्धता के बीच की अवधि के लिए शून्य अवधि[16] प्रदान की गई थी। इस प्रकार, उपरोक्त योजना में दिशानिर्देश का अनुपालन न करने के कारण नोएडा आवेदनों को निरस्त नहीं कर सका और स्थान की उपलब्धता की तिथि के बजाय आवंटन तिथि पर प्रचलित दरों पर भूखण्ड आंवटित करना पड़ा जिसके परिणामस्वरूप ₹ 16.96 करोड़ **(परिशिष्ट 5.3.6)** की हानि हुई।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि भूमि पर कब्जा मिलने की संभावना के अनुसार, पात्र आवेदकों के पक्ष में भूखण्डों का आरक्षण नियमानुसार किया गया था, लेकिन भूखण्ड के निर्माण के बाद ही आवंटन किए गए थे। इसके अलावा, स्थल योजना तैयार नहीं होने के कारण शून्य अवधि स्वीकृत की गई थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं हैं, क्योंकि आगामी योजनाओं में नए आवेदन अमांत्रित करने के बजाय आवेदन का आरक्षण, उल्लिखित नियमों और शर्तों का उल्लंघन था जिनके विरूद्ध आवंटन नहीं किया जा सकता था को निरस्त/बंद किया जाना था। यह अनियमितता इस तथ्य से और अधिक सुनिश्चित हो जाती है कि नोएडा ने अपने विवेकाधिकार का पूरी तरह से उपयोग करके कुछ आवेदकों को अनेक आवंटन किए, जबकि उसी समय वह 29 आवेदकों को कोई भी भूखण्ड को आवंटित करने में असमर्थता के कारण भविष्य की योजनाओं में अधिकार आरक्षित किया था।

भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा मनमाना आवंटन

5.3.18 योजना दिशानिर्देशों और विवरणिका की शर्तों के उल्लंघन में भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा मनमाने आवंटन में पायी गई विसंगतियों की मुद्दे के अनुसार चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गई है।

आवेदनों की जाँच में भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा अपनायी गयी उदासीन प्रक्रिया

भूखण्ड आवंटन समिति के पास प्राप्त आवेदनों के आंकलन के लिए कोई विषयपरक और पारदर्शी मापदण्ड नहीं था। यद्यपि 11 प्रकरणों में यूपिको ने नकारात्क रिपोर्ट दी लेकिन भूखण्ड आवंटन समिति ने सलाहकार की संस्तुति की जानबूझकर अवहेलना करके भूखण्ड आवंटित किए। 36 प्रकरणों में सलाहकार ने प्रस्तुत आवेदन पत्र में स्पष्ट विभिन्न कमियों के बावजूद सकारात्मक रिपोर्ट प्रस्तुत की लेकिन प्रबंधन, सलाहकार द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का विश्लेषण करने में भूखण्ड आवंटन समिति विफल रहा।

5.3.18.1 योजना के तहत, कुल 305 आवेदन प्राप्त हुए (ओईएस 2008–190 और ओईएस 2010–115) प्राप्त हुए और विशेष कार्यकारी अधिकारी (ओएसडी) की अध्यक्षता वाली भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आयोजित साक्षात्कार के आधार पर 157 आवेदकों (ओईएस 2008–102 और ओईएस 2010–55) को आवंटन किया गया। विवेकाधीन आवंटन के निम्नलिखित प्रकरणों पाये गयेः

- भूखण्ड आवंटन समिति के पास प्राप्त आवेदनों के आंकलन के लिए कोई उद्देश्य और पारदर्शी मापदण्ड नहीं था। आवेदन दस्तावेजों, यूपिको रिपोर्ट और आवेदक के एक प्रस्ताव के आधार पर भूखण्ड आवंटन समिति ने अपने निर्णय का आधार बताए बिना आवेदन को संतोषजनक या असंतोषजनक घोषित कर दिया। इस तरह की प्रक्रिया से भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा विवेकाधीन आवंटन के लिए बहुत गुंजाइश बचती है।

- यूपिको को सलाहकार के रूप में आवेदन पत्र के साथ अपेक्षित दस्तावेजों के जाँच के लिए नियुक्त किया गया था। लेखापरीक्षा ने पाया कि यद्यपि 11 प्रकरणों में यूपिको ने नकारात्मक रिपोर्ट दी, लेकिन भूखण्ड आवंटन समिति ने सलाहकार की सिफारिश की जानबूझकर अवहेलना करके भूखण्ड आवंटित किये।

- सीवीसी के दिशानिर्देशों के अनुसार सलाहकारों की भूमिका परामर्शदयी और अनुशंसी होनी चाहिए और केवल विभागीय अधिकारियों के पास अंतिम प्राधिकार और दायित्व होने चाहिए। लेखापरीक्षा में पाया गया कि 36 प्रकरणों में प्रस्तुत आवेदन पत्र में स्पष्ट विभिन्न कमियों के बावजूद सलाहकार ने सकारात्मक रिपोर्ट प्रस्तुत की, लेकिन भूखण्ड आवंटन समिति, सलाहकार द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का विश्लेषण करने में विफल

[16] नोएडा के स्तर पर चूक के कारण भूखण्ड की अनुपलब्धता की अवधि को संदर्भित करता है, जिसमें देरी की अवधि के दौरान सभी बकाया देयों की छूट प्राप्त की जाती है।

रहा। सभी प्रस्तुत रिपोर्ट में दिनांक अंकित नहीं थी, जिससे प्रस्तुति की तिथियों को लेखापरीक्षा में सत्यापित नहीं किया जा सका। इस प्रकार, सलाहकार के साथ–साथ भूखण्ड आवंटन समिति के स्तर पर उचित उद्यम का अभाव था।

- ओएसडी की अध्यक्षता वाली भूखण्ड आवंटन समिति के कार्यवृत में वैयक्तिक आवेदन के साक्षात्कार की तिथि नहीं दिखाई गयी थी और यह अभिलेख पर भी उपलब्ध नहीं था। इस प्रकार, लेखापरीक्षा में दी गई तिथि पर कितने आवेदकों का साक्षात्कार हुआ निर्धारण नहीं किया जा सका। समिति ने आवेदनों को विशेष रूप से देखी गई कमियों का उल्लेख किए बिना ही प्रस्तुतीकरण, प्रस्तुत दस्तावेज आदि से संतुष्ट नहीं के आधार पर खारिज कर दिया गया था। यह भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आवंटन करने की विवेकाधीन प्रकृति को स्पष्ट रूप से दर्शाता है।

योजना के दिशानिर्देशों के अनुसार, शुरूआत में पंजीकृत आवेदक की प्रारंभिक जाँच तीन सदस्यीय एक उप समिति {प्रबंधक संस्थागत, *संयुक्त* वास्तुविद और लेखा अधिकारी (संस्थागत)} के द्वारा किया जाना था लेकिन उप समिति के कार्यवृत किसी भी दस्तावेज/अभिलेख में उपलब्ध नहीं थे।

इस प्रकार भूखण्ड आवंटन समिति के पास व्यापक विवेकाधिकार था क्योंकि वस्तुनिष्ठ मापदण्ड निर्धारित नहीं किए गए थे और विस्तृत विश्लेषण के आधार पर संस्तुति का साक्ष्य नहीं था। कई प्रकरणों में सलाहकार (यूपिको) की नकारात्मक रिपोर्ट के बावजूद आवंटन किए गए थे। स्थापित मानदण्ड यह है कि एक विशेषज्ञ निकाय की संस्तुति को खारिज करने वाले आदेशों को तर्कपूर्ण और लिखित रूप में दर्ज किया जाना चाहिए जो इन प्रकरणों में स्पष्ट नहीं था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2020) कि माननीय लोकायुक्त ने जाँच की, कि क्या साक्षात्कार द्वारा आवंटन के लिए कोई मानक निर्धारित किए गए थे और यदि हाँ तो भूखण्ड आवंटन समिति ने किन मापदण्डों का उल्लंघन किया और निष्कर्ष निकाला कि आवंटन की प्रक्रिया में कोई भ्रष्टाचार या वित्तीय अनियमितता नहीं देखी गई थी। आगे कहा गया था कि राज्य सरकार या प्राधिकरण भूखण्ड आवंटन समिति के अधिकार क्षेत्र और विवेक को परिभाषित करने और आवंटन प्रक्रिया को अधिक पारदर्शी बनाने के लिए भविष्य में से मानकों/दिशानिर्देशों और नीति निर्धारित पर विचार कर सकते है। इसके अलावा फार्म हाउस भूखण्डों से सम्बंधित याचिका संख्या 10714/2015 *ओपीजी सिक्यूरिटी प्रा. लिमिटेड और अन्य बनाम नोएडा और अन्य* के प्रकरण में उच्च न्यायालय ने यथास्थिति बनाए रखने के लिए एक आदेश पारित किया है, जिसमे आगे की कार्यवाही उच्च न्यायालय द्वारा जारी आदेशों के अनुसार की जाएगी।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि इसने लोकायुक्त की अनुशंसा का चयनात्मक उल्लेख किया है। वास्तव में, लोकायुक्त ने विशेष रूप से संस्तुति की है कि यदि आवंटियों ने मिथ्या प्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी या गलत तथ्य प्रस्तुत करने के आधार पर आवंटन प्राप्त किया है तो इसे निर्धारित करने के लिए नोएडा सभी आवंटियों के आवेदनों पुनः जाँच करे। नोएडा को लोकायुक्त के आदेशानुसार आवंटियों द्वारा प्रस्तुत नेट वर्थ के साक्ष्य या अभिलेखों को सुनिश्चित करने की आवश्यकता थी और योजना विवरणिका में दी गई शर्तो का अनुपालन करने की आवश्यकता थी। इस प्रकार लोकायुक्त ने समस्त आवंटनों के पुनः परीक्षण का स्पष्ट निर्देश दिया था। लेखापरीक्षा ने अपने क्षेत्र और लेखापरीक्षा की सीमा में, आवंटन की विस्तारपूर्वक जाँच की और नमूना 51 प्रकरणों में से 47 की जाँच में पाया कि निर्धारित शर्तों के सम्बंध में कमियों के बावजूद आवंटन को किया गया था। अभिलेखों की जाँच से (जिसकी चर्चा **प्रस्तर 5.3.16** में की गई है) निःसंदेह स्पष्ट है कि विवरणिका की शर्तों के अनुपालन में आवंटन नहीं किए गए थे।

विवेकाधीन आवंटन के कारण विवाद

5.3.18.2 लेखापरीक्षा ने देखा कि अनुमत उपयोग के उल्लंघन और विवेकाधीन आवंटन के परिणामस्वरूप योजना के बंद होने के तुरंत बाद विभिन्न शिकायतें हुयी जैसा कि नीचे विस्तृत रूप में दिया गया है:

नोएडा ने विभिन्न शिकायतों का संज्ञान नहीं लिया, अपने अध्यक्ष, तृतीय पक्षकार संस्था (सीए) के प्रतिवेदन और अपनी ही समिति द्वारा देखी गई विसंगतियों के तथ्य का छिपाकर उचित उपाय करने के बजाय आवंटन को प्रमाणित करने में लगे रहे।

उत्तर प्रदेश शासन ने अनियमित आवंटन के लिए प्राप्त शिकायतों के आधार पर, प्रारंभिक जाँच के लिए निर्देश (27 जून 2012) जारी किया। निर्देशों के अनुपालन में अध्यक्ष, नोएडा ने दिनांक 16 जुलाई 2012 को प्रारंभिक जाँच प्रतिवेदन प्रस्तुत किया, जिसमें निम्नलिखित अनियमितताएं शामिल थी:

- योजना नोएडा के प्रचलित अधिनियम/विनियम, नियोजन नियमन, भवन विनियमन अधिनियम के उल्लंघन में थी, और
- नोएडा को अनुचित औचित्य, अधिकारों का अनुचित उपयोग और मिलीभगत से हानि हुयी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि उक्त रिपोर्ट पर माननीय लोकायुक्त ने जाँच के बाद (11 नवम्बर 2013) पाया कि आवंटन में कोई वित्तीय हानि और भ्रष्टाचार नहीं है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि माननीय लोकायुक्त ने अपनी रिपोर्ट में, इस मानदण्ड पर विचार करते हुए कि मिथ्याप्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी या गलत तथ्यों प्रस्तुत करने के आधार पर आवंटन प्राप्त किया गया है, को ध्यान में रखते हुए सभी आवेदनों को फिर से जांचने के लिए निर्देशित किया था।

5.3.18.3 प्रारंभिक जाँच रिपोर्ट के आलोक में, उ.प्र. सरकार (7 अगस्त 2012) ने नोएडा द्वारा किये गये फार्म हाउसों के आवंटन की पूरी जाँच माननीय लोकायुक्त को सौंपने और साथ ही शिकायत की संवेदनशीलता को ध्यान में रखते हुए सभी आवंटित फार्म हाउस में यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश भी दिया।

तथ्यों को सत्यापित करने के लिए नोएडा ने आवंटन के अभिलेखो को सत्यापित करने के लिए एक चार्टर्ड एकाउंटेंट (सीए) की नियुक्ति की। सीए ने अपनी रिपोर्ट (8 नवम्बर 2012) में भी आवंटन की विभिन्न कमियों को इंगित किया, जैसे 33 प्रकरणों में सलाहकार की नकारात्मक रिपोर्ट के बावजूद आवंटन, 110 प्रकरणों में वाणिज्यिक उपयोग, एक या दो वर्ष हेतु कम्पनियों का निगमन, अपर्याप्त दस्तावेजों के साथ आवंटन आदि शामिल थे लेकिन नोएडा द्वारा रिपोर्ट में इंगित किये गये कमियों पर कार्यवाही नहीं किया।

माननीय लोकायुक्त ने जाँच रिपोर्ट (11 नवम्बर 2013) को दिसम्बर 2013 में अग्रेसित किया जिसमें नोएडा को इन मापदण्डों पर विचार करते हुए सभी आवेदनों की पुनः जाँच करने के लिए निर्देशित किया कि मिथ्याप्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी और गलत तथ्यों के माध्यम से कोई आवंटन नहीं किया गया है। नोएडा को यह भी सुनिश्चित करने के लिए भी निर्देशित किया गया था कि विवरणिका की शर्तों के अनुसार आवेदक द्वारा नेट वर्थ के लिए प्रस्तुत दस्तावेज हो। पुनः सत्यापन में किसी भी विसंगति को पाये जाने पर नोएडा उपयुक्त कार्यवाही कर सकता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि माननीय लोकायुक्त के निर्देशों के अनुपालन में आवंटन दस्तावेजों की जाँच के लिए ओएसडी की अध्यक्षता में एक समिति का गठन 26 फरवरी 2014 को किया गया। समिति ने आवेदक के पात्रता मापदण्डों का अनुपालन, नेट वर्थ सम्बंधित दस्तावेजों का परीक्षण और मिथ्याप्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी या गलत तथ्यों पर आधारित आवंटन न होने जैसे तीन मापदण्डों पर रिपोर्ट तैयार की। दस्तावेजों के पुनः सत्यापन में समिति त्रुटिपूर्ण दस्तावेजों के प्रकरणों में सत्यापित करने में विफल रही और 19 प्रकरणों में समिति ने स्वयं स्वीकार किया है कि नेट वर्थ अपूर्ण थी, लेकिन एक प्रकरण को छोड़कर किसी में कार्यवाही की सिफारिश नहीं की। इसके अलावा, यह

प्रमाणित किया गया कि सभी प्रस्तुत किये गये दस्तावेज अपेक्षाओं का अनुपालन करते हैं और किसी भी मिथ्याप्रस्तुतिकरण को नहीं दर्शाते हैं।

नोएडा ने माननीय लोकायुक्त को अपना उत्तर (12 अगस्त 2014) को सीए द्वारा इंगित किए गए कमियों या नोएडा द्वारा दस्तावेज के विश्लेषण को स्वीकार न करने के स्पष्टीकरण के बिना ही प्रस्तुत किया। इस प्रकार, विभिन्न विसंगतियों को सामने लाने वाली विभिन्न रिपोर्टों में स्पष्ट तथ्यों को प्रतिवेदन में आवंटियों को अनुचित लाभ प्रदान करन वाली तथ्यात्मक कमियों पर विचार किया गया।

लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराए गए अभिलेखों में यह देखा गया कि परीक्षण किये गये 51 प्रकरणों में से 47 प्रकरणों में कमियाँ को नोएडा के अध्यक्ष ने खुद ही इंगित किया। सीए ने भी आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों में विभिन्न कमियों को इंगित किया है और एक बार फिर से नोएडा के अधिकारियों द्वारा आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों की जाँच की गई। अपरिहार्य सबूतों के बावजूद, नोएडा केवल एक आवंटन में विसंगति पा सका और उसे निरस्त कर दिया गया लेकिन अन्य प्रकरणों में बताई गई कमियों का संज्ञान लेने में विफल रहा और उसके लिए जिम्मेदारी तय करने में भी विफल रहा।

वर्तमान में यह प्रकरण माननीय उच्च न्यायालय के विचाराधीन है और फार्म हाउसों के आवंटन की पूरी प्रक्रिया की समीक्षा के लिए रोक लगाई गई है (31 दिसम्बर 2020)।

इस प्रकार, नोएडा ने विभिन्न शिकायतों, अपने अध्यक्ष की रिपोर्ट, तृतीय पक्षकार संस्था (सीए) का संज्ञान नहीं लिया और अपनी स्वयं की समिति द्वारा देखी गई विसंगतियों के तथ्य को संज्ञान में नही लिया, उचित उपाय करने के स्थान पर आवंटन को प्रमाणित किया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि अध्यक्ष, नोएडा और सीए द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट पर माननीय लोकायुक्त की रिपोर्ट में गहराई से चर्चा की गई जोकि स्पष्ट करती है कि कोई कार्यवाही करने की आवश्यकता नहीं है। इसके अलावा, नोएडा ने फार्म हाउस योजना के तहत वाणिज्यिक उपयोग को रद्द कर दिया। माननीय लोकायुक्त की रिपोर्ट पर, नोएडा ने ओएसडी की अध्यक्षता में एक समिति बनाई जिसने तीन मापदण्डों के आधार जैसा कि पात्रता मापदण्ड के साथ आवेदक का अनुपालन, नेट वर्थ की जाँच करना और मिथ्याप्रस्तुतिकरण, धोखाधड़ी या गलत तथ्यों पर आधारित आवंटन न होने, पर रिपोर्ट तैयार की। समिति को 151 आवंटन प्रकरणों (मैसर्स ग्रोवेल सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड को छोड़कर) में कोई अनियमितता नहीं मिली।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि सलाहकार की नकारात्मक रिपोर्ट, कथित वाणिज्यिक उपयोग के बावजूद आवंटन, नयी निगमित कम्पनियों को आवंटन, आवेदकों द्वारा प्रस्तुत अपर्याप्त दस्तावेजों के बावजूद आवंटन जैसे तथ्यों का समाधान नहीं करता है। समिति पुनः जाँच में दस्तावेजों की कमी के प्रकरणों को सत्यापित करने में विफल रही और 19 प्रकरणों में समिति ने खुद स्वीकार किया कि नेट वर्थ की कमी थी लेकिन उसने किसी भी कार्यवाही की संस्तुति नहीं की।

निष्कर्ष

नोएडा द्वारा 2009 में शुरू किए गए फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन की नीति शुरूआत से ही क्षेत्रीय योजना/उप क्षेत्रीय योजना/महायोजना के उल्लंघन में थी। उ.प्र. सरकार से कृषि भूमि पर उपयोग के अलावा अन्य अनुमन्य उपयोगों के लिए योजना शुरू करने से पहले कोई मंजूरी नहीं ली गई थी।

फार्म हाउस भूखण्डों को संस्थागत श्रेणी के तहत आवंटित किया गया था जिसमें आवेदक के पास कम से कम तीन करोड़ (परियोजना लागत के अलावा) की भुगतान क्षमता होना आवश्यक था। स्पष्ट रूप से भुगतान करने की अक्षमता वाले व्यक्तियों/संस्थाएं लाभार्थी नहीं होने वाले थे। इसलिए, आधार दर के 0.22 गुना पर

दर को ₹ 3100 प्रति वर्गमीटर (2008–09 में ₹ 14,400/– के आधार दर की तुलना में) पर निर्धारण किया जाना अत्यधिक प्रश्नपूर्ण था।

लेखापरीक्षा द्वारा विस्तृत परीक्षा के लिए लिये गए 51 फार्म हाउसों में से, 47 प्रकरणों में, जिनमें लगभग सभी को 2008–09 से 2010–11 तक की तीन वर्षों की अवधि के दौरान आवंटित किया गया था, यह देखा गया कि विवरणिका की शर्तों का उल्लंघन किया गया। कई प्रकरणों में, बहुत कम नेट वर्थ वाली संस्थाओं को भी भूखण्ड आवंटित किए गए थे। यह स्पष्ट था कि भूखण्ड आवंटन समिति को प्रकरणों की जाँच करने और आवंटन के लिए सिफारिशें देने का कार्य निर्धारित किया गया था जिसने खुलेआम मानकों/मापदण्डों को नजरअंदाज किया। ऐसे 11 प्रकरणों जिसमें यूपिको ने भी खास तौर पर आगाह किया था और प्रस्ताव की सिफारिश नहीं की थी, समिति ने संस्तुति की और सीईओ ने इस तरह के आवंटनों को मंजूरी दे दी। इस प्रकार, फार्म हाउस का अंतिम आवंटन करते समय सीईओ भी सावधानी बरतने में विफल रहे।

इस प्रकार, लेखापरीक्षा की दृष्टि से, फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन की पूरी प्रक्रिया, सार्वजनिक हित के बजाय मनोरंजक उपयोग के लिए व्यक्तियों को प्रमुख भूमि आवंटित करने का एक सरासर कृत्य था। आवंटन प्रक्रिया में विसंगतियों को बार–बार इंगित करने वाले विभिन्न प्रतिवेदनों को दबाना यह दर्शाता है कि, नोएडा की मंशा आवंटन को नियमित करना और उनके खिलाफ कार्यवाही करने के बजाय उन अधिकारियों का बचाव करना था, जिन्होंने इस तरह की अनियमितताओं को शुरू करने और उन्हें समाप्त करने के लिए अपनी न्यासीय स्थिति का दुरूपयोग किया है। उपरोक्त 47 फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटनों का प्रकरण, जैसा कि लेखापरीक्षा द्वारा सामने लाया गया है, योजना दिशा–निर्देशों के लिए एक स्पष्ट अवहेलना और महत्वपूर्ण तथ्यों के छिपाने और गलत प्रस्तुतिकरण में एक दुराग्रही भूमिका को दर्शाया है जिससे अपात्र आवंटी इन फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र बनाए गए थे। यह सम्बंधित अधिकारियों के खिलाफ उनकी भूमिका के लिए उदाहरणात्मक कार्यवाही की मांग करता है।

संस्तुतियाँ

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

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