अध्याय–V (1)
औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन

अध्याय–V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V (1) औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन

प्रस्तावना

5.1.1 जीनीडा का मुख्य उद्देश्य उनके अधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र को औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित करना है। इसके लिए जीनीडा द्वारा औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए जाते हैं, जहाँ आवंटियों को योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अन्तर्गत निर्धारित अवधि में औद्योगिक इकाइयां स्थापित करनी होती हैं।

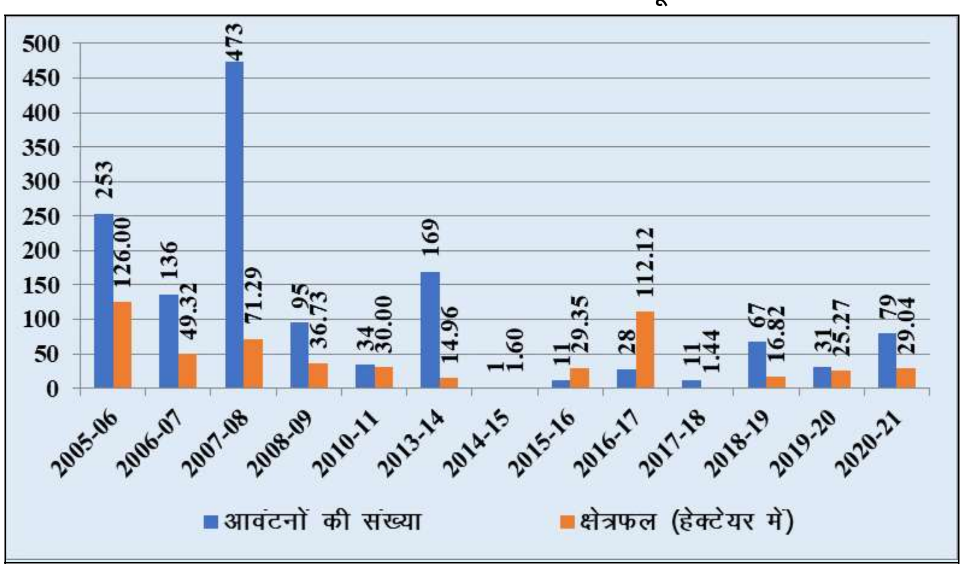
जीनीडा का उद्योग प्रभाग औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन एवं आवंटन पश्चात् अनुपालन का अनुश्रवण करता है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग औद्योगिक भूखण्डों पर निर्माण एवं उनके कार्यपूर्ति के अनुश्रवण के लिए उत्तरदायी है।

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की स्थिति

5.1.2 जीनीडा ने अपनी स्थापना (जनवरी 1991) से मार्च 2021 तक औद्योगिक श्रेणी के अन्तर्गत 1,130.21 हेक्टेयर के 2,580 भूखण्ड (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) आवंटित किए, जो जीनीडा द्वारा आवंटित कुल भूमि (5,324.23) का 21 प्रतिशत था। आवंटित 2,580 भूखण्डों में से 1,341 भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों को अप्रैल 2021 तक क्रियाशील कर दिया गया था।

जीनीडा ने 2005–06 से 2020–21[1] की अवधि में 543.94 हेक्टेयर के कुल क्षेत्रफल के 1,388 औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए। 2005–06 से 2020–21 की अवधि में वर्ष–वार आवंटन (भूखण्ड/उप–विभाजित भूखण्ड) एवं इसका कुल क्षेत्रफल **चार्ट 5.1.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.1.1: वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि में औद्योगिक भूखण्डों का वर्ष–वार आवंटन



स्रोतः जीनीडा द्वारा दिये गये आँकड़े एवं सूचना

स्थापना (1991) के बाद से आवंटित 2,580 औद्योगिक भूखण्डों में से 972 औद्योगिक भूखण्डों (37.67 प्रतिशत) के विरुद्ध अप्रैल 2021 तक भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया और ब्याज के प्रति अतिदेय ₹ 630.56 करोड़ था जोकि मुख्यतः स्थापना से

---

[1] निष्पादन लेखापरीक्षा में 2005–06 से 2017–18 तक की अवधि सम्मिलित है और लेखापरीक्षा परिणामों को वर्ष 2020–21 तक अद्यतन किया गया है।

लेखापरीक्षा की अवधि, अर्थात 2017–18 तक के आवंटनो के विरुद्ध था। उपरोक्त ₹ 630.56 करोड़ के अतिदेय में से, ₹ 373.64 करोड़ का अतिदेय वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि में किये गए आवंटनों से सम्बन्धित है, जैसा कि **तालिका 5.1.1** में वर्णित है।

तालिका 5.1.1: 2005–06 से 2020–21 के दौरान आवंटित औद्योगिक भूखण्डों के विरुद्ध अतिदेय

आवंटनों की कुल संख्या	आवंटनों की संख्या जिनके विरुद्ध देय बकाया थे	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)			
		मूल धनराशि	मूल पर ब्याज	ब्याज सहित पट्टा किराया	योग
1,388	595	175.59	133.52	64.53	373.64

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

उपरोक्त अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.1.2** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.1.2: अप्रैल 2021 तक अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण

अतिदेय की अवधि	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)
10 वर्षो से अधिक	39	66.35
पाँच से 10 वर्षो तक	117	64.56
तीन से पाँच वर्षो तक	67	10.42
तीन वर्षो से कम	372	232.31
योग	**595**	**373.64**

उपरोक्त तालिका से देखा जा सकता है कि 223 आवंटियों से ₹ 141.33 करोड़ की धनराशि तीन वर्षों से अधिक समय से अतिदेय थी, तथापि, जीनीडा ने आवंटन के नियम एवं शर्तों[2] के अनुसार चूककर्ता आवंटियों के भूखण्डों को निरस्त नहीं किया।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.1.3 भूमि आवंटन प्रकरणों की विस्तृत जाँच के लिए नमूने का चयन करते समय जीनीडा से प्राप्त आंकड़ों (जनवरी 2018) के अनुसार, निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि यथा 2005–06 से 2017–18 में जीनीडा ने 472.35 हेक्टेयर के कुल क्षेत्रफल वाले 1,221 औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए थे। इन आवंटनों में से, 203.62 हेक्टेयर माप के 44 औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन निष्पादन लेखापरीक्षा में विस्तृत जाँच हेतु आईडिया सॉफ्टवेयर के माध्यम से स्तरीकृत यादृच्छिक नमूने के आधार पर चयनित (अगस्त 2018) किया गया। तथापि, दो भूखण्डों[3] के आवंटन से सम्बन्धित अभिलेख लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराये गये थे।

लेखापरीक्षा ने 42 भूखण्डों[4] के आवंटन से सम्बन्धित अभिलेखों की जाँच के अतिरिक्त जीनीडा के प्रतिनिधियों के साथ दो औद्योगिक स्थलों[5] का भौतिक सत्यापन किया। लेखापरीक्षा ने आवंटित भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों के विकास की स्थिति का भी

[2] आवेदक आवंटी/पट्टाधारक की ओर से पंजीकरण, आवंटन/पट्टा की नियम एवं शर्तो के भंग/उल्लंघन करने तथा/या आरक्षण राशि/आवंटन राशि या लगातार दो बार प्रीमियम/पट्टा किराया की किस्तें को जमा न करने पर आवंटन निरस्त किये जाने योग्य थे।

[3] राजशी स्टीयरिंग प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 8, सेक्टर इकोटेक–XI) और एम.जी इंटरप्राइजेज (भूखण्ड संख्या 81, सेक्टर इकोटेक–XI)।

[4] जाँच किए गए परंतु जीनीडा द्वारा बाद में निरस्त किए गए एक आवंटी यथा विद्या पीयू फोम प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 76, सेक्टर इकोटेक–I) सहित।

[5] हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 109ए और 110, सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन) और सम्पूर्ण सेक्टर इकोटेक– XI।

विश्लेषण किया। निष्पादन लेखापरीक्षा में नियोजन प्रभाग द्वारा अनुश्रवण किए जा रहे आवंटियों से अपेक्षित अनुपालनों की जाँच नहीं की जा सकी, क्योंकि नियोजन प्रभाग ने 44 नमूनाकृत औद्योगिक भूखण्डों में से किसी की भी भवन कार्यपूर्ति एवं मानचित्र अनुमोदन से सम्बन्धित पत्रावलियाँ उपलब्ध नहीं कराईं।

लेखापरीक्षा परिणाम

लेखापरीक्षा परिणाम, जिन पर अनुवर्ती प्रस्तरों में चर्चा की गई है, को निम्नानुसार समूहीकृत किया गया है:

- प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ ***(प्रस्तर 5.1.4 से 5.1.4.4)***;
- आवेदनों के अनुवीक्षण एवं आवंटनों में अनियमिताएँ ***(प्रस्तर 5.1.5 से 5.1.5.3)***;
- औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया का उल्लंघन (***प्रस्तर 5.1.6 से 5.1.6.2)***;
- विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया ***(प्रस्तर 5.1.7 से 5.1.7.5)***;
- भवन विनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया – आवंटी से शास्ति वसूल नहीं किया गया ***(प्रस्तर 5.1.8)***; एवं
- औद्योगिक भूखण्डों के आवंटनों के परिणाम ***(प्रस्तर 5.1.9)***।

प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ

5.1.4 लेखापरीक्षा ने जीनीडा के कार्यकलाप की प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ देखीं जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय नुकसान भी हुआ। इन पर नीचे चर्चा की गई है:

अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि

5.1.4.1 भूमि अर्जन की प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात जीनीडा अधिग्रहीत भूमि को विभिन्न क्षेत्रों में विकसित करता है। परिसम्पत्तियों की विभिन्न श्रेणियों का कार्य करने वाले आवंटन प्रभाग, जीनीडा द्वारा आरम्भ विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत ऐसी विकसित भूमि आवंटित करते है। वर्ष 2005–06 एवं 2007–08 की अवधि में प्रकाशित विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार, आवंटियों को आवंटन की तिथि से 18 माह के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित (बाद में, वर्ष 2013 में, चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों में परिवर्तित किया गया) एवं आवंटन की तिथि से 36 माह के अंदर औद्योगिक इकाई को क्रियाशील करना था (बाद में वर्ष 2013 में पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से 36 माह में परिवर्तित किया गया)।

आवंटियों को अपने पट्टा विलेख को निष्पादित करने एवं अपने औद्योगिक भूखण्डों पर निर्माण शुरू करने के लिए यह आवश्यक था कि जीनीडा यह सुनिश्चित करे कि आवंटित भूखण्ड सभी बाधाओं से मुक्त हैं और सभी अवसंरचना सुविधांए अच्छी तरह से विकसित हैं।

- ***सेक्टर ईकोटेक–I में भूखण्डों का आवंटन***

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने लेखापरीक्षा में जाँचे गए आवंटन के 41 प्रकरणों[6] में से सेक्टर ईकोटेक–I के तीन आवंटन मामलों में आवंटन पत्र निर्गत करने से पूर्व भूखण्डों की अक्षुण्णता (सभी बाधाओं से मुक्त) एवं इसके विकास को सुनिश्चित नहीं किया। इन भूखण्डों का कब्जा आवंटी को सौंपने में विलम्ब के कारणों की चर्चा **तालिका 5.1.3** में की गई है। परिणामस्वरूप, जीनीडा को भूखण्डों की अक्षुण्णता होने की तिथि से औद्योगिक इकाइयों की स्थापना के लिए आवंटियों को अतिरिक्त समय

[6] जाँच किए गए परंतु जीनीडा द्वारा बाद में निरस्त किए गए एक आवंटी यथा विद्या पीयू फोम प्राइवेट लिमिटेड को छोड़कर।

देना पड़ा। यदि इन भूखण्डों का आवंटन बाद में किया गया होता, अर्थात्, बाधाओं को दूर करने के पश्चात, तो जीनीडा को आवंटन के समय भूमि दर एवं भूखण्ड के अक्षुण्णता होने के समय दर में अंतर के कारण प्रीमियम के रूप में ₹ 10.04 करोड़ अधिक[7] प्राप्त हो सकते थे, जिसका विस्तृत विवरण ***परिशिष्ट 5.1.1*** में और **तालिका 5.1.3** में संक्षेप में दिया गया है।

तालिका 5.1.3: भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना आवंटन का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	आवंटी को भौतिक कब्जा नहीं सौंपे जाने के कारण	भूखण्ड के अक्षुण्णता होने की तिथि	अक्षुण्णता के बिना भूखण्ड के आवंटन के कारण हानि (₹ करोड़ में)
1.	धर्मपाल सत्यपाल लिमिटेड	17-11-2005	बी/2, ईकोटेक–I एक्सटेंशन	1,05,453	भूमि जीनीडा के कब्जे में नहीं थी, जैसा कि नीचे केस स्टडी में बताया गया है।	30-04-2010	7.44
2.	यूएसआई सर्विस सेंटर प्राइवेट लिमिटेड	21-02-2006	बी–11, ईकोटेक–I एक्सटेंशन	24,039.58	भूखण्ड का सीमांकन किए बिना भूमि आवंटित की गई थी। मार्च 2007 में जीनीडा ने, इस तथ्य पर विचार करते हुए भूखण्ड बी–II के आवंटन को भूखण्ड बी–3/2 में बदल दिया कि इस भूमि के ऊपर एक हाई टेंशन इलेक्ट्रिक लाइन गुजर रही थी और इस लाइन के नीचे निमार्ण की अनुमति नहीं थी।	15-03-2007	0.82
3.	आईएलईएक्स इफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	28-12-2006	49, ईकोटेक एक्सटेंशन–I	4,050	भूखण्ड के लिए एप्रोच रोड विकसित नहीं किया गया था और इसलिए, आवंटन की तिथि से 10 वर्षों बाद आवंटी को भौतिक कब्जा सौंपा जा सका था।	20-02-2017	1.78
						योग	**10.04**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना

जीनीडा ने तीन प्रकरणों में आवंटन पत्र निर्गत करने से पहले भूखण्डों की अक्षुण्णता और इसके विकास को सुनिश्चित नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को न केवल ₹ 10.04 करोड़ की वित्तीय हानि हुई, अपितु सम्बन्धित आवंटियों द्वारा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में भी यह एक बाधा थी।

इन तीनों प्रकरणों में भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना आवांटन किये जाने से न केवल जीनीडा को ₹ 10.04 करोड़ की वित्तीय हानि हुई, अपितु सम्बन्धित आवंटियों द्वारा उनकी गलती के बिना औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में भी बाधा उत्पन्न हुई। इन तीन मामलों में से, भूखण्ड संख्या बी/2, इकोटेक–I एक्सटेंशन के आवंटन के सम्बन्ध में एक केस स्टडी निम्नानुसार दी गई हैः

केस स्टडी – भूमि का कब्जा लिए बिना औद्योगिक भूखण्ड का आवंटन

औद्योगिक भूखण्ड संख्या बी/2, सेक्टर इकोटेक–1 एक्सटेंशन की आवंटन पत्रावली की जाँच से पता चला कि 1,05,453 वर्गमीटर[8] का भूखण्ड धर्मपाल सत्पाल लिमिटेड को ₹ 11.87 करोड़ के प्रीमियम पर 2005–06 की प्रचलित दरों पर आवंटित (17 नवम्बर 2005) किया गया था। आवंटन की तिथि से 36 माह के अन्दर अर्थात् 16 नवम्बर 2008 तक औद्योगिक इकाई को क्रियाशील करना अनिवार्य था।

सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में कासना, डाढ़ा और सिरसा गांवों में आने वाली भूमि शामिल थी। जीनीडा द्वारा दिसम्बर 2008 में सिरसा गांव की भूमि का अर्जन किया जा सका। फरवरी 2008 से अक्टूबर 2008 के अवधि में सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन का विकास कार्य भी, प्रभावित किसानों

7 आवंटियों द्वारा जमा किये गये पट्टा किराया तथा प्रीमियम एवं पट्टा किराया पर ब्याज की राशि के समायोजन के उपरान्त।

8 4 अगस्त 2009 को निष्पादित पट्टा विलेख के अनुसार आवंटित वास्तविक क्षेत्र।

की अधिक प्रतिकर की मांग के कारण प्रभावित हुआ था। अग्रेतर, भूखण्ड संख्या बी/2 में राजस्व और पुलिस विभागों से सम्बन्धित भूमि का अर्जन भी सम्मिलित था, जो क्रमशः मई 2009 और सितम्बर 2009 में ही अधिग्रहित किया जा सका था। इन बाधाओं के फलस्वरूप, आवंटी को चैकलिस्ट जुलाई 2009 में निर्गत की गई तथा पट्टा विलेख अगस्त 2009 में निष्पादित किया गया। आवंटी को क्षेत्र के विलंबित विकास को देखते हुए (जुलाई 2010) औद्योगिक इकाई को 29 अक्टूबर 2011 तक संचालित करने के लिए 30 अप्रैल 2010 से 18 माह का समय अनुमन्य किया गया। इस प्रकार, भूखण्ड का प्रभावी आवंटन वास्तविक आवंटन की तिथि से चार वर्ष और तीन माह बाद अप्रैल 2010 में किया गया था।

नवम्बर 2005 में भूखण्ड संख्या बी/2, सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन को इसकी अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना आवंटित करने के जीनीडा के अविवेकपूर्ण निर्णय के परिणामस्वरूप ₹ 7.44 करोड़ की हानि हुई जिसे टाला जा सकता था, अगर इसे 2010–11 में सभी बाधा को हटाने के बाद उस समय की प्रचलित दरों पर आवंटित किया गया होता, जिसकी गणना नीचे की गई हैः

क्र. सं.	विवरण	धनराशि (₹ करोड़ में)
1.	2005–06 की दरों पर भूखण्ड का प्रीमियम	11.87
2.	अक्षुण्णता की तिथि (अप्रैल 2010) तक आवंटी द्वारा जमा पट्टा किराया	0.30
3.	जीनीडा द्वारा अप्रैल 2010 तक आवंटी द्वारा जमा ₹ 12.20 करोड़ पर अर्जित ब्याज (जीनीडा द्वारा प्रीमियम की किस्त एवं पट्टा किराया पर 11 प्रतिशत की दर से) (भुगतान सूचना के अनुसार)	5.93
4.	भूखण्ड आवंटन पर प्राप्त कुल धनराशि (क्र. सं. 1 + क्र. सं. 2 + क्र. सं 3)	18.10
5.	2010–11 के प्रचलित दर पर आवंटन करने की स्थिति में भूखण्ड का प्रीमियम (₹ 2,421.73 प्रति वर्ग मीटर के औसत दर से 1,05,453 वर्ग मीटर)	25.54
6.	अक्षुण्णता से पूर्व औद्योगिक भूखण्ड को आवंटित करने से जीनीडा को हानि (क्र.सं 5 – क्र. सं 4)	7.44

- ***सेक्टर ईकोटेक–XI में भूखण्डों का आवंटन***

जीनीडा को सेक्टर ईकोटेक–XI के आवंटियों को मार्च 2019 तक शून्य अवधि प्रदान करना पड़ी और इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए मार्च 2021 तक समय विस्तार दिया क्योंकि इस सेक्टर में सड़क, बिजली और अन्य अवसंरचनाएँ जैसे विकास कार्यों के बिना 193 भूखण्ड आवंटित किए थे। इससे ₹ 142.35 करोड़ के राजस्व की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि सिस्टम प्रभाग के डेटाबेस (जनवरी 2018) के अनुसार, जीनीडा ने सेक्टर इकोटेक–XI को विकसित किए बिना 2007–08 से 2016–17 की अवधि में 193 भूखण्ड (6.41 लाख वर्गमीटर) आवंटित किए। इस सेक्टर की योजना घंघोला और मायचा गांवों की भूमि पर नियोजित की गई थी, लेकिन भूमि अर्जन और किसानों को प्रतिकर/अतिरिक्त प्रतिकर का वितरण नहीं किए जाने से किसानों के साथ वाद के कारण सेक्टर का विकास कार्य प्रभावित हुआ था। फलस्वरूप, आवंटियों ने समय–समय पर जीनीडा को प्रत्यावेदन दिया कि सेक्टर इकोटेक–XI में सड़क, बिजली और अन्य बुनियादी ढांचे जैसे महत्वपूर्ण विकास कार्य निष्पादित नहीं किए गए थे जो कि औद्योगिक परियोजनाओं की स्थापना के लिए आवश्यक थे। कुछ आवंटियों ने यह भी कहा कि उन्हें अपनी औद्योगिक इकाइयों को किसी अन्य स्थान पर स्थापित करने पर विचार करने के लिए मजबूर होना पड़ेगा जिससे उत्तर प्रदेश को रोज़गार का नुकसान होगा।

इस सेक्टर में विकास की वर्तमान स्थिति को देखने के लिए लेखापरीक्षा दल और जीनीडा के अधिकारियों द्वारा 5 सितम्बर 2019 को सेक्टर इकोटेक–XI का एक संयुक्त भौतिक सत्यापन किया। संयुक्त भौतिक सत्यापन में सेक्टर क्षतिग्रस्त सड़कों के साथ अविकसित पाया गया और क्षेत्र में कोई भी औद्योगिक इकाई निर्माणाधीन/निर्मित/संचालित नहीं पाई गई। संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान लिए गए सेक्टर इकोटेक–XI के छायाचित्र अविकसित क्षेत्र की झलक देती हैं।

छायाचित्र 5.1.1: अविकसित इकोटेक–XI सेक्टर

इकोटेक–XI सेक्टर में औद्योगिक भूखण्डों के 193 आवंटनों[9] में से, जीनीडा सेक्टर के विकास में अपनी विफलता के कारण 139 प्रकरणों में पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफल रहा। जीनीडा के बोर्ड ने विकास कार्यों में देरी को देखते हुए समय–समय[10] पर मार्च 2019 तक पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करने पर शास्ति माफ (दिसम्बर 2015 से) कर दी और इकाइयों को क्रियाशील करने का समय मार्च 2021 तक बढ़ा दिया।

जीनीडा का निर्णय स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि विकास कार्य में विलम्ब के कारण इकोटेक–XI सेक्टर में औद्योगिक भूखण्ड मार्च 2019 में ही आवंटन के लिए उपलब्ध थे। इन विलम्बों के फलस्वरूप मार्च 2019 तक केवल 54 आवंटियों ने पट्टा विलेख निष्पादित किया था। आवंटन वर्ष में लागू पुरानी दरों पर इन पट्टा विलेख को निष्पादित करने के कारण जीनीडा को ₹ 31.83 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.1.2)*** की हानि हुई। इसके अतिरिक्त यदि जीनीडा ने मार्च 2019 में इस क्षेत्र को विकसित करने के बाद शेष 139 भूखण्ड आवंटित किए होते, तो जीनीडा को प्रीमियम के रूप में ₹ 110.52 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.1.3)*** अधिक प्राप्त हो सकते थे। इस प्रकार, जीनीडा ₹ 142.35 करोड़ (अर्थात् ₹ 31.83 करोड़ जमा ₹ 110.52 करोड़) के नुकसान[11] से बच सकता था। साथ ही, उद्योगपतियों को निवेश की गई राशि पर ब्याज की हानि और औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में होने वाली असुविधा से बचाया जा सकता था।

आवंटियों के अनुरोध पर अविकसित ईकोटेक–XI सेक्टर से अन्य विकसित सेक्टरों में पुनः आवंटन (परिवर्तन) के दो भूखण्डों[12] जैसा कि नमूना प्रकरणों की लेखापरीक्षा जाँच में पाए गए, पर एक केस स्टडी का विवरण नीचे दिया गया है:

---

[9] जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना के अनुसार, जनवरी 2018 तक, इकोटेक–XI सेक्टर में जनवरी 2008 में 187 आवंटन, अक्टूबर 2013 में पाँच आवंटन और अक्टूबर 2016 में एक आवंटन हुआ था।

[10] 14 दिसम्बर 2015 को आयोजित 103वीं बैठक, 20 नवम्बर 2017 को आयोजित 110वीं बैठक, 7 जुलाई 2018 को आयोजित 112वीं बैठक और 4 दिसम्बर 2018 को आयोजित 113वीं बैठक।

[11] आवंटियों द्वारा जमा राशि पर ब्याज समायोजित करने के उपरान्त।

[12] इकोटेक–XI सेक्टर में ये भूखण्ड (संख्या 15 और 84) परिशिष्ट 5.1.2 और 5.1.3 में उल्लिखित 193 भूखण्डों के अतिरिक्त हैं, क्योंकि इन्हें वर्ष 2013 में अन्य सेक्टरों में पुनः आवंटित किया गया था।

केस स्टडी – अविकसित सेक्टर के भूखण्डों का अन्य विकसित सेक्टरों में पुनः आवंटन

जीनीडा की औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 में प्रावधान है कि असाधारण परिस्थितियों में औद्योगिक भूखण्ड के परिवर्तन के अनुरोध पर विचार किया जाएगा। इन प्रकरणों में परिवर्तित भूखण्ड का आवंटन, परिवर्तन पत्र की तिथि को प्रचलित भूमि दर पर किया जायेगा।

जीनीडा ने (7 जनवरी 2008) निधि ऑटो प्राइवेट लिमिटेड और आर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड को क्रमशः सेक्टर इकोटेक–XI में भूखण्ड सं. 15 और 84 आवंटित किया। दोनों आवंटियों ने जीनीडा से किसी भी विकसित क्षेत्र में अपने भूखडों को पुनः आवंटित करने का अनुरोध (अक्टूबर 2012/अगस्त 2012) इस आधार पर किया कि इकोटेक–XI क्षेत्र अविकसित था और आवंटी को अपना उत्पादन शुरू करने के लिए एक विकसित क्षेत्र में एक भूखण्ड की आवश्यकता थी। जीनीडा ने (जनवरी/मार्च 2013) क्रमशः सेक्टर इकोटेक–XII (भूखण्ड संख्या 75ए–1) और इकोटेक–III (भूखण्ड संख्या 385–388/1) में उनके भूखण्डों का पुनः आवंटन किया। तथापि जीनीडा को इन भूखण्डों को परिवर्तन के समय प्रचलित भूमि दर के स्थान पर आवंटन की मूल दरों पर पुनः आवंटन करना पड़ा। इस प्रकार, जीनीडा को ₹ 4.59 करोड़ की हानि हुई, जैसा कि **तालिका 5.1.4** में वर्णित है

तालिका 5.1.4: इकोटेक–XI सेक्टर से अन्य सेक्टरों में भूखण्डों के पुनः आवंटन के कारण हानि

क्र. सं.	आवंटी का नाम	मूल आवंटन की तिथि	परिवर्तन की तिथि (अलग भूखण्ड में परिवर्तन)	मूल आवंटन की औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	परिवर्तन के समय प्रचलित औसत दर (₹ प्रति वर्गमीटर)	दरो में अंतर (₹ प्रति वर्गमीटर)	पुनः आवंटित भूखण्ड का क्षेत्र (वर्गमीटर)	हानि (₹ करोड़ में)
1.	निधि ऑटो प्राइवेट लिमिटेड	7 जनवरी 2008	30 जनवरी 2013	2710	7480	4770	7400	3.53
2.	आर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	7 जनवरी 2008	25 मार्च 2013	3192.22	8900	5707.78	1857.40	1.06
							योग	**4.59**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रस्तुत सूचना

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि मूल आवंटन के सेक्टर और पुनः आवंटन के सेक्टर में प्रचलित दर समान होने या एक ही सेक्टर में परिवर्तित भूखण्ड आवंटित होने पर कोई परिवर्तन शुल्क नहीं लिया जाता था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि जीनीडा को प्रीमियम के मद में ₹ 4.59 करोड़ अधिक प्राप्त हो सकते थे, यदि ये भूखण्ड जनवरी 2008 के बजाय परिवर्तन की तिथि (जनवरी/मार्च 2013) को आवंटित किए गए होते। इस प्रकार, सेक्टर इकोटेक–XI में दोनों भूखण्डों का आवंटन इस सेक्टर का विकास सुनिश्चित किए बिना अन्य विकसित सेक्टरों में भूखण्डों के पुनः आवंटन पर जीनीडा को ₹ 4.59 करोड़ की हानि हुई।

जीनीडा ने **तालिका 5.1.3** में उल्लिखित प्रकरणों के संदर्भ में अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में कहा कि सामान्यतः विवादित भूखण्ड आवंटित नहीं किया जाता है, लेकिन माननीय सर्वोच्च न्यायालय और इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा 64 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर निर्णय के कारण, आवंटन के कई प्रकरणों में विधिक विवाद उत्पन्न हो गया था। जीनीडा ने भूखण्डों के आवंटन पर हानि की गणना से भी असहमति जताई और कहा कि ये निर्णय धन के सामयिक मूल्य और औद्योगीकरण को बढ़ावा देने के लिए थे, अन्यथा ये निवेश अन्य राज्यों में जा सकते थे। जीनीडा ने आगे कहा कि वर्तमान में, केवल भार मुक्त भूखण्ड ही आवंटित किए जा रहे हैं। इकोटेक–XI सेक्टर के संदर्भ में, जीनीडा ने आगे कहा कि इस क्षेत्र के विकास न करने का मुख्य कारण भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा 17 के अन्तर्गत अर्जेंसी क्लॉज के प्रयोग के विरुद्ध किसानों द्वारा समय–समय पर वाद और विवाद पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय और इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय थे। यह भी कहा कि वर्तमान में इकोटेक–XI सेक्टर में उद्योग स्थापित किए जा रहे हैं।

जीनीडा का तर्क कि भूमि विवाद अदालती मामलों के कारण उत्पन्न हुआ था, सही नहीं है, क्योंकि **तालिका 5.1.3** के अन्तर्गत तीन आवंटन अक्टूबर 2005 से दिसम्बर 2006 के बीच आवंटित किए गए थे, जो कि गजराज और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य के मामले में 64 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर देने के लिए माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय (अक्टूबर 2011) से बहुत पहले के थे। ईकोटेक–XI सेक्टर के सम्बन्ध में भी उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि इन भूखण्डों को सेक्टर का विकास सुनिश्चित करने के बाद ही आवंटित किया जाना चाहिए था और इसे सुनिश्चित करने में जीनीडा की विफलता के कारण मार्च 2019 तक पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करने के लिए शास्ति माफ करनी पड़ी और इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए मार्च 2021 तक का समय विस्तार दिया गया। जीनीडा का यह निर्णय स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि इकोटेक–XI सेक्टर में औद्योगिक भूखण्ड केवल मार्च 2019 में/उसके बाद आवंटन के लिए उपलब्ध थे। आगे, इस क्षेत्र में आवंटित 193 भूखण्डों में से 187 भूखण्ड (97 प्रतिशत) जनवरी 2008 अर्थात् अप्रैल 2011 से अक्टूबर 2011 के दौरान माननीय सर्वोच्च न्यायालय और इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय से बहुत पहले आवंटित किए गए थे।

लेखापरीक्षा में हानि की गणना के सम्बन्ध में, जीनीडा द्वारा आवंटियों की जमा राशि पर अर्जित ब्याज का उचित समायोजन करने के बाद हानि की गणना की गई है, इस प्रकार जीनीडा द्वारा प्राप्त धन के सामयिक मूल्य को ध्यान में रखा गया है। जीनीडा के अन्य तर्क के सम्बन्ध में औद्योगिकरण को बढ़ावा देने के उद्देश्य से भूखण्ड आवंटन का निर्णय लेने की बाध्यता भी स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि बिना बाधामुक्त भूखण्ड उपलब्ध कराये औद्योगिक इकाईयों की स्थापना नहीं की जा सकती और इस प्रकार सेक्टर के विकास में विलम्ब के कारण आवंटी अपनी इकाई स्थापित नहीं कर सके, जो आवंटियों के लिए असुविधाजनक था और जीनीडा की छवि धूमिल हुई।

औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए मानदण्डों का अभाव

5.1.4.2 जीनीडा के बोर्ड द्वारा अनुमोदित[13] औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2005, 2009 तथा 2013 समय–समय पर लागू थी जो मुख्य रूप से औद्योगिक भूखण्ड के हस्तांतरण, अंशधारिता में परिवर्तन, स्वरूप में परिवर्तन, औद्योगिक परिसर को किराए पर देने, औद्योगिक परिसर की क्रियाशीलता की घोषणा, समय विस्तार आदि के लिए दिशा–निर्देश प्रदान करती है। हालाँकि, जीनीडा ने औद्योगिक परियोजनाओं के लिए आवेदन के मूल्यांकन के लिए आवेदक की वित्तीय स्थिति (न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ और न्यूनतम तरलता) और उसी/समान उद्योग सम्बन्धी अनुभव, जिसके लिए भूखण्ड के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया था, के सम्बन्ध में कोई मानदण्ड निर्धारित नहीं किया था। परिणामस्वरूप, जीनीडा की अनुवीक्षण समिति ने, मूल्यांकन के लिए किसी वस्तुनिष्ठ मानदण्ड के अभाव में, आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट की जाँच की और भूखण्डों के आवंटन में पूर्ण विवेकाधिकार की उपलब्धता के कारण उनके निर्णय में किसी भी तरह की पारदर्शिता का अभाव था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि पारदर्शिता लाने के लिए एवं परियोजना के मूल्यांकन के लिए प्राधिकरण द्वारा औद्योगिक भूखण्डों के प्रबंधन और आवंटन हेतु नियम और दिशा–निर्देश समय–समय पर संशोधित किए गए हैं। जीनीडा ने आगे कहा कि जीनीडा की 112वीं बोर्ड बैठक (जुलाई 2018) में औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए एक नीति अनुमोदित की गई थी, जिसके अन्तर्गत संवीक्षा समिति

[13] औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया 2005, 2009 तथा 2013 क्रमशः 23 जून 2005, 20 जनवरी 2009 तथा 11 जनवरी 2013 को अनुमोदित की गई थी।

द्वारा दस्तावेजों/अभिलेखों की जाँच के बाद और वस्तुनिष्ठ मानदण्ड[14] के आधार पर साक्षात्कार समिति की संस्तुति पर भूखण्ड आवंटित किए जाने थे।

उत्तर इस तथ्य की पुष्टि करता है कि जीनीडा द्वारा विलम्ब से जुलाई 2018 से वस्तुनिष्ठ मानदण्ड की प्रणाली प्रारम्भ की गई थी। इस मानदण्ड में भी भूखण्डों के आकार को उद्योग के प्रकार के साथ जोड़ने और न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ और न्यूनतम तरलता के संदर्भ में आवेदक की वित्तीय स्थिति के मूल्यांकन के लिए निर्धारित नहीं किया गया था। न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ एवं न्यूनतम सॉल्वेंसी के मानदण्ड दिसम्बर 2022 में आरम्भ की गई अनुवर्ती योजना (ओएनएलआईएनडी 2022–01) में सम्मिलित किए गए थे।

चेकलिस्ट निर्गत करने की समय–सीमा के अभाव के कारण पट्टा विलेख में विलम्ब

5.1.4.3 जीनीडा ने औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए योजनाओं के विवरणिकाओं में निर्धारित किया है कि जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट[15] निर्गत करने की तिथि से 60 दिनों के अंदर आवंटी को पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक है। आवंटन राशि प्राप्त होने के बाद चेकलिस्ट निर्गत करना आवश्यक है। यद्यपि जीनीडा ने आवंटन राशि प्राप्त होने की तिथि से उद्योग प्रभाग द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए कोई समय–सीमा निर्धारित नहीं की ताकि आवंटी पट्टा विलेख निष्पादित कर सके।

दस प्रकरणों में, जीनीडा ने 223 से 1,804 दिनों के विलम्ब के साथ चेकलिस्ट निर्गत की जिसके कारण पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ और परिणामस्वरूप ₹ 4.08 करोड़ के पट्टा किराये की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने लेखापरीक्षा में जाँचे गए आवंटन के 41 प्रकरणों में से 2005–06 और 2015–16 की अवधि में आवंटित 10 प्रकरणों में आवंटन राशि की प्राप्ति की तिथि से 223 दिनों से 1,804 दिनों के विलम्ब[16] से चेकलिस्ट निर्गत की थी। परिणामस्वरूप, इन प्रकरणों में पट्टा विलेखों में विलम्ब हुआ जिसके परिणामस्वरूप विलम्बित अवधि के लिए ₹ 4.08 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.1.4)*** के पट्टा किराये की हानि हुई। परिणामतः औद्योगिक इकाइयों के पूर्ण होने में भी देरी हुई जिससे आवंटियों को असुविधा हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में कहा कि उद्योग प्रभाग द्वारा चेकलिस्ट 30 प्रतिशत प्रीमियम राशि जमा कर तथा परियोजना प्रभाग से पट्टा योजना प्राप्त करने के बाद निर्गत की गई है। कभी–कभी अतिक्रमण हटाने में विलम्ब, क्षेत्र में अपर्याप्त विकास, विधिक अड़चनों और किसानों द्वारा कई विवादों के कारण सम्बन्धित आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ। आगे कहा कि जीनीडा ने निर्णय लिया है कि आवंटन केवल उन भूखण्डों का किया जाएगा जो पूर्ण रूप से विकसित/अविवादित हैं और जिनकी उद्योग प्रभाग में पट्टा योजनाएं उपलब्ध हैं।

उत्तर पुष्टि करता है कि चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ था क्योंकि पट्टा योजनाएँ परियोजना प्रभाग से विलम्ब से प्राप्त हुई थी। इसलिए, यह उचित है कि जीनीडा एक समय–सीमा निर्धारित करे जिसके अंदर आवंटन राशि जमा करने के बाद चेकलिस्ट निर्गत की जानी चाहिए ताकि राजस्व की हानि और आवंटियों को असुविधा से बचा जा सके।

देय का भुगतान किए बिना बंधक रखने की अनुमति

5.1.4.4 यदि सभी देय राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तो आवंटी को भूखण्ड बंधक रखने की अनुमति नहीं देनी चाहिए, ताकि चूक के मामले में, जीनीडा के देय का

---

[14] परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए अंक निर्धारित करने हेतु मानदण्ड जैसे वित्तीय स्थिति, आवेदक की पृष्ठभूमि और अनुभव, पिछले तीन वर्षों में अर्जित लाभ की प्रवृत्ति, रोजगार सृजन, परियोजना प्रस्तुति और परियोजना कार्यान्वयन।

[15] पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु आवश्यक दस्तावेज एवं शुल्क के सम्बन्ध में।

[16] आवंटन राशि की प्राप्ति के बाद चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए किसी समय–सीमा के अभाव में, लेखापरीक्षा ने चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए पाँच दिन देने के बाद विलम्ब की गणना की है।

भुगतान किए बिना परिसम्पत्ति को दूसरे हाथों में जाने से रोका जा सके। 20 जनवरी 2009 से प्रभावी, औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया, 2009 (औद्योगिक नीति, 2009), प्रावधान करती है कि ऐसे प्रकरणों में कोई पूर्व बंधक अनुमति आवश्यक नहीं है जहाँ ब्याज और एकमुश्त पट्टा किराए के साथ पूर्ण प्रीमियम का भुगतान किया गया है। अग्रेतर प्रावधानित है कि बंधक अनुमति प्रदान करने के लिए, या तो ऋण देने वाली संस्था/बैंक जीनीडा के सभी अतिदेय और देय राशि को चुकाएगा या इस आशय का एक वचन देगा या सम्बन्धित संस्थान/आवंटी द्वारा जीनीडा को पहले ही 100 प्रतिशत भुगतान किया जा चुका था।

औद्योगिक नीति, 2009 का उल्लंघन करते हुए जीनीडा ने आम्रपाली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड को सम्पूर्ण प्रीमियम और एकमुश्त पट्टा किराया के सम्बन्ध में देय राशि का भुगतान सुनिश्चित किए बिना बंधक रखने की अनुमति दी।

जीनीडा ने आम्रपाली इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड को ₹ 24.42 करोड़ के प्रीमियम पर एक भूखण्ड[17] आवंटित किया (मार्च 2011) और पट्टा विलेख निष्पादित किया (28 जून 2011)। आवंटी ने भूखण्ड पर अपना कारखाना[18] स्थापित करने के लिए ₹ 188.75 करोड़ का सावधि ऋण एवं कार्यशील पूंजी ऋण प्राप्त करने के लिए बैंक ऑफ बड़ौदा कंसोर्टियम के पक्ष में बंधक अनुमति निर्गत करने का अनुरोध किया (10 अप्रैल 2013)। योजना सहायक एवं प्रबंधक–द्वितीय (उद्योग) ने आवंटी के अनुरोध पर कार्यवाही करते हुए दर्ज किया कि आवंटी ने भूखण्ड के विरुद्ध बकाया प्रीमियम जमा कर दिया था और वर्ष 2013 (15 अप्रैल 2013) तक के पट्टा किराया के विरुद्ध कोई देय नहीं था। तदनुसार, जीनीडा ने बैंक ऑफ बड़ौदा के पक्ष में बंधक रखने की अनुमति निर्गत की (15 अप्रैल 2013)।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी (आम्रपाली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड) या वित्तीय संस्थान ने सम्पूर्ण प्रीमियम और एकमुश्त पट्टा किराया के सम्बन्ध में न तो जीनीडा के देय/अतिदेय का भुगतान किया था और न ही वित्तीय संस्थान द्वारा इन देय/अतिदेय के भुगतान का आश्वासन दिया गया था। 15 अप्रैल 2013 को बैंक ऑफ बड़ौदा के पक्ष में जीनीडा द्वारा बंधक अनुमति निर्गत करने के बाद, आवंटी ने जीनीडा से भूमि प्रीमियम के एकमुश्त भुगतान के लिए भूमि प्रीमियम और ब्याज की अद्यतन देय राशि सूचित करने का अनुरोध किया (16 अप्रैल 2013)। तदनुसार, जीनीडा ने प्रीमियम के एकमुश्त भुगतान के लिए आवंटी के विरुद्ध ₹ 6.86 करोड़ की देय राशि की गणना की (23 अप्रैल 2013) जिसे आवंटी द्वारा उसी तिथि को जमा किया गया था और जीनीडा ने भूखण्ड के प्रीमियम के विरुद्ध 'अदेयता प्रमाण पत्र' (एनडीसी) निर्गत किया (30 अप्रैल 2013)। इसके अतिरिक्त, बंधक अनुमति प्रदान करते समय आवंटी के विरुद्ध भूखण्ड के पट्टा किराया के रूप में ₹ 7.83 लाख का अतिदेय था। इस प्रकार, आवंटी को बंधक अनुमति निर्गत करने का प्रकरण अनियमित था।

इस बीच, बैंक कंसोर्टियम से लिए गए ऋण की अदायगी में आवंटी ने चूक की (मई 2016) जिसके विरुद्ध बैंक कंसोर्टियम द्वारा ₹ 97.29 करोड़ के बकाए[19] के लिए राष्ट्रीय कम्पनी विधि अधिकरण (एनसीएलटी) में दिवालिया का मामला दर्ज (2017) कराया। एनसीएलटी ने अपने निर्णय (25 सितम्बर 2017) में, दिवाला एवं शोधन अक्षमता कोड, 2016 के प्रावधानों के अनुसार आम्रपाली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के कामकाज और संचालन के प्रबंधन और अन्य कार्यों के निष्पादन हेतु एक अंतरिम समाधान पेशेवर (आईआरपी) नियुक्त किया। आईआरपी के पत्राचार के उत्तर में जीनीडा ने ₹ 23.66 करोड़ की बकाया राशि[20] की सूचना दी (फरवरी 2018)। अग्रेतर, बकाया पट्टा किराया राशि में (अप्रैल 2021 तक) ₹ 9.86 करोड़ की वृद्धि हुई जिससे

---

[17] भूखण्ड सं. ए–2, इकोटेक–VI, जिसका माप एक लाख वर्गमीटर है।

[18] प्रीकास्ट हालो कोर स्लैब।

[19] मूलराशि : ₹ 83.90 करोड़; ब्याज और अतिदेय ब्याजः ₹ 13.39 करोड़।

[20] 64.7 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त प्रतिकर ₹ 8.64 करोड़; पट्टा किरायाः ₹ 4.77 करोड़ एवं समय विस्तार शुल्कः ₹ 10.25 करोड़।

कुल बकाया राशि ₹ 28.75 करोड़ तक बढ़ गई जिसकी वसूली की संभावना अनिश्चित हो गई है।

जीनीडा ने अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में कहा कि अनापत्ति प्रमाण पत्र (एंनओसी) निर्गत करने के समय बकाया प्रीमियम और पट्टा किराया के लिए एनडीसी निर्गत किया गया था। आगे कहा गया कि आवंटी को 27 जून 2013 को अतिरिक्त प्रतिकर का नोटिस निर्गत किया गया जबकि आवंटी को 30 अप्रैल 2013 को अदेयता प्रमाण पत्र निर्गत किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि जीनीडा ने सम्पूर्ण प्रीमियम और एकमुश्त पट्टा किराया के सम्बन्ध में देय राशि का भुगतान सुनिश्चित किए बिना आवंटी को बंधक अनुमति प्रदान की थी, जो कि औद्योगिक नीति, 2009 का उल्लंघन था। बकाया प्रीमियम के विरुद्ध एनडीसी 30 अप्रैल 2013 को निर्गत किया गया था जबकि बंधक अनुमति पहले ही 15 अप्रैल 2013 को प्रदान कर दी गई थी जो उद्योग प्रभाग के अधिकारियों की ओर से संभावित मिलीभगत या सम्यक सतर्कता की कमी को इंगित करता था।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) में राज्य सरकार ने फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के अध्याय में देयों के निपटान के बिना बंधक अनुमति के मुद्दे पर समान लेखापरीक्षा आपत्ति में आश्वासन दिया कि नियम और शर्तों के उल्लंघन की जाँच के बाद सम्बन्धित अधिकारी के विरुद्ध कार्यवाही की जाएगी। उत्तरदायी अधिकारियों पर कार्यवाही प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

आवेदनों के अनुवीक्षण एवं आवंटनो में अनियमितताएँ

5.1.5 लेखापरीक्षा ने आवेदनों के अनुवीक्षण एवं आवंटनों के चरणों में की गई अनियमिताएं देखी। इन पर नीचे चर्चा की गई है:

आवेदनों के अनुवीक्षण में दिया गया अनुचित लाभ

5.1.5.1 औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना आईएनडी 2100(2013)–02 और योजना ओएनएलआईएनडी 2016–02 में अन्य बातों के साथ–साथ आवेदक द्वारा तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने हेतु प्रावधान किया गया था, जो एक आवश्यक दस्तावेज था, जिसके अभाव में उम्मीदवार के आवेदन करने की अर्हता को अस्वीकार किया जा सकता था।

जीनीडा ने तीन औद्योगिक भूखण्डों को आवेदकों द्वारा तरलता प्रमाण पत्र, एक आवश्यक दस्तावेज, प्रस्तुत नहीं किए जाने के बावजूद आवंटित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि औद्योगिक भूखण्ड तीन आवेदकों अर्थात डीएस स्पाइसको प्राइवेट लिमिटेड[21], प्राइमेरा इंट्रा ग्रीन्स लिमिटेड[22]और नोएडा फैबकॉन मशीन प्राइवेट लिमिटेड[23] को (जून 2015 से दिसम्बर 2016) आवंटित किए गए थे; यद्यपि, इन आवेदकों ने अपने आवेदनों के साथ तरलता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया था। उपरोक्त तीन प्रकरणों में आवंटन समिति ने यह निष्कर्ष निकालने के बाद आवंटन की संस्तुति की कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज संतोषजनक पाए गए थे। सीईओ के अनुमोदन के पश्चात् इन आवेदकों को आवंटन किया गया। अतः जीनीडा ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार आवेदन के साथ तरलता प्रमाण पत्र जमा नहीं करने के बावजूद

[21] योजना आईएनडी 2100 (2013)–2 में 3 जून 2015 में प्रस्तुत आवेदन पर इकोटेक–VIII सेक्टर में 75,000 वर्गमीटर के भूखण्ड संख्या 7 को 24 जून 2015 को ₹ 32.60 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया गया।

[22] योजना आईएनडी 2100 (2013)–02 में 10 अगस्त 2015 में प्रस्तुत आवेदन पर इकोटेक–VIII सेक्टर में 20,000 वर्गमीटर के भूखण्ड संख्या 10 को 30 अक्टूबर 2015 को ₹ 10.20 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया गया।

[23] ओएनएलआईएनडी 2016–02 योजना में 14 दिसम्बर 2016 को प्रस्तुत आवेदन पर सेक्टर–16 में 5,000 वर्गमीटर के भूखण्ड संख्या आईसी/2 को 23 दिसम्बर 2016 को ₹ 5.25 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया गया।

इन तीन आवेदकों को स्वैच्छिक रूप से भूखण्ड आवंटित करके अनुचित लाभ दिया। ये आवंटी इकाइयों को क्रियाशील बनाने में (अप्रैल 2021) विफल रहे।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि तीन आवंटियों को आवंटन का अनुमोदन आवंटी द्वारा संलग्न अन्य वित्तीय दस्तावेजों से निष्कर्ष निकालकर किया गया था। इसमें कहा गया कि लेखापरीक्षा बिंदु को नोट कर लिया गया है और भविष्य में किये जाने वाले आवंटन में इस पर विचार किया जाएगा।

यद्यपि जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार कर लिया है, इसने तीन अपात्र आवंटनों पर या सम्बन्धित अधिकारियों के विरुद्ध आवंटियों को अनुचित लाभ देने के लिए की गई कार्यवाही का संकेत नहीं दिया है।

आवंटी को अनुचित लाभ

5.1.5.2 जीनीडा ने औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 (औद्योगिक नीति, 2013) में भूखण्डों की बहाली, बंधक, समर्पण, आदि क्लॉज को 21 अक्टूबर 2016 से संशोधित[24] किया। संशोधित क्लॉज में प्रावधान किया गया है कि यदि आवंटी आवंटन की तिथि से छः माह के बाद भूखण्ड का समर्पण करता है, तो प्रीमियम का 20 प्रतिशत, आरक्षण धन एवं प्रसंस्करण शुल्क का 100 प्रतिशत प्रीमियम के विरुद्ध जमा राशि से काट लिया जाएगा।

जीनीडा ने 'खाद्य प्रसंस्करण उद्योग' स्थापित करने के लिए हल्दीराम स्नैक्स प्राइवेट लिमिटेड को ₹ 68.34 करोड़ के प्रीमियम पर एक औद्योगिक भूखण्ड (संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI) आवंटित किया (24 जून 2015)। आवंटन की तिथि से 15 माह के उपरान्त, आवंटी ने जीनीडा को निवेदन किया (21 अक्टूबर 2016[25]) कि वह अब मेगा परियोजना खाद्य प्रसंस्करण इकाई स्थापित करना चाहता है जिसके लिए 50 एकड़ से अधिक भूमि की आवश्यकता[26] होगी और इसे ध्यान में रखते हुए, आवंटी आवंटित भूखण्ड संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI का आवेदन वापस लेना चाहता था। तदानुसार, आवंटी ने जीनीडा में अपनी जमा राशि वापस करने का अनुरोध किया।

जीनीडा के उद्योग प्रभाग ने भूखण्ड के समर्पण के अनुरोध को समर्पण के लिए आवेदन (दिनांक 24 अक्टूबर 2016) मानते हुए इस पर विचार किया था। उद्योग प्रभाग ने योजना विवरणिका[27] में निर्दिष्ट भूखण्ड के समर्पण के लिए नियम और शर्तों का हवाला देते हुए ₹ 20,000 की राशि के साथ ₹ 15,000 की प्रसंस्करण शुल्क की कटौती के लिए प्रस्ताव दिया (24 अक्टूबर 2016)। भूखण्ड समर्पण के प्रस्ताव को सीईओ ने 11 नवम्बर 2016 को अनुमोदित किया। तदनुसार, जीनीडा ने प्रीमियम के लिए जमा किए गए ₹ 32.05 करोड़ (प्रसंस्करण शुल्क, आवंटन राशि और प्रीमियम की किस्तें साहित) में से आवंटी को ₹ 32.04 करोड़[28] की वापसी निर्गत की (5 दिसम्बर 2016)।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा की संशोधित औद्योगिक नीति, 2013, जो अक्टूबर 2016 से प्रभावी थी, उपरोक्त भूखण्ड के समर्पण पर लागू थी क्योंकि जीनीडा को आवेदन 21 अक्टूबर 2016 को प्राप्त हुआ था। इसलिए, संशोधित औद्योगिक नीति, 2013 के अनुसार, आवंटी की जमा राशि से ₹ 13.67 करोड़[29] की कटौती की जानी थी

---

[24] जीनीडा बोर्ड की 106वीं बैठक दिनांक 21 अक्टूबर 2016 में अनुमोदित।

[25] आवंटी का पत्र दिनांक 20 अक्टूबर 2016 जीनीडा में 21 अक्टूबर 2016 को प्राप्त हुआ तथा 24 अक्टूबर 2016 को जीनीडा में डायरी किया गया।

[26] वर्तमान आवंटित भूखण्ड संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI जो 1,26,000 वर्गमीटर अर्थात् 31.14 एकड़ का था।

[27] योजना आईएनडी 2100 (2013)–02 दिनांक 18 सितम्बर 2013 के अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किया गया था।

[28] ₹ 35,000 (प्रसंस्करण शुल्कः ₹ 15,000 और कटौतीः ₹ 20,000) की कटौती पश्चात्।

[29] कटौतीः ₹ 13.67 करोड़ (प्रीमियम का 20 प्रतिशत) + प्रसंस्करण शुल्कः ₹ 15,000।

और केवल ₹ 18.38 करोड़ की वापसी करना था, जिसके विरुद्ध जीनीडा ने आवंटी को ₹ 32.04 करोड़ वापस कर दिया। इस प्रकार, जीनीडा ने आवंटी को ₹ 13.66 करोड़ की अधिक वापसी करके अनुचित लाभ पहुंचाया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि मेगा प्रोजेक्ट के लिए आवंटी को अतिरिक्त भूमि की आवश्यकता को देखते हुए पूरी धनराशि वापस कर दी गयी थी। जीनीडा ने आगे तर्क दिया कि यह एक काल्पनिक नुकसान था क्योंकि यदि आवंटी ने 50 एकड़ का भूखण्ड लिया होता और उसमें धनराशि समायोजित कर ली होती, तो हानि नहीं होती। यह निर्णय राज्य के राजस्व, रोजगार और विकास के व्यापक हित को ध्यान में रखते हुए लिया गया था, जो अन्यथा लेखापरीक्षा द्वारा बतायी गयी हानि से कहीं अधिक होता।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा को भूखण्ड के समपर्ण के समय लागू जीनीडा की औद्योगिक नीति 2013 के प्रावधानों के अनुसार वापसी किया जाना आवश्यक था। जीनीडा का यह तर्क कि यह एक काल्पनिक हानि थी, भी सही नहीं है क्योंकि जीनीडा ने आवंटी के अनुरोध पर नए भूखण्ड (संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI[30]) के आवंटन (7 अक्टूबर 2016) को पहले से आवंटित भूखण्ड (संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI) के लिए भूमि क्षेत्र के अतिरिक्त आवंटन के स्थान पर नए आवंटन के रूप में माना था। यह इस तथ्य के बावजूद किया गया था कि पहले आवंटित भूखण्ड (संख्या 14, सेक्टर इकोटेक–XI) के क्षेत्र सहित 34 भूखण्डों के भूमि हिस्से को नवीन भूखण्ड (संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI) बनाने के लिए विलय कर दिया गया था। यदि नए आवंटन के अन्तर्गत क्षेत्र के आवंटन को अतिरिक्त भूमि का आवंटन माना जाता है जैसा कि जीनीडा द्वारा तर्क दिया गया है, तो जीनीडा को नवीन आवंटन (संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI) पर वास्तव में प्राप्त प्रीमियम से ₹ 19.20 करोड़[31] अधिक का राजस्व अर्जित हो सकता था। नियोजन प्रभाग की टिप्पणियाँ भी इसे अतिरिक्त भूमि के रूप में इंगित करती है। इस प्रकार, दोनों प्रकार से जीनीडा को ₹ 13.66 करोड़ या ₹ 19.20 करोड़ का हानि हुई। जीनीडा के रोजगार सृजन और विकास के सम्बन्ध में दिये गये तर्क के सम्बन्ध में, यह उल्लेखनीय है कि परियोजना (अप्रैल 2021) क्रियाशील नहीं थी।

[30] आवंटी को 2,22,600 वर्गमीटर का भूखण्ड बिना कोई भूखण्ड संख्या दिये आवंटित (7 अक्टूबर 2016) किया गया। तत्पश्चात, जीनीडा ने आवंटी को 2,09,700 वर्गमीटर का एक विशिष्ट भूखण्ड (संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI) आवंटित किया (2 दिसम्बर 2016)।

[31] यदि भूखण्ड संख्या 27, सेक्टर इकोटेक–XI के अन्तर्गत अतिरिक्त क्षेत्र को अतिरिक्त आवंटन के तौर पर माना जाता तो जीनीडा को अतिरिक्त राजस्व की गणना इस प्रकार होती:

विवरण	धनराशि (₹ करोड़)
(i) 2015–16 में आवंटित भूखण्ड संख्या 14 का प्रीमियम (भूखण्ड क्षेत्रफल: 1,26,000 वर्गमीटर)	68.34
(ii) यदि भूखण्ड संख्या 27 को भूखण्ड संख्या 14 हेतु अतिरिक्त भूमि आवंटन माना जाता तो अतिरिक्त क्षेत्र का प्रीमियम (6,187.17 प्रति वर्गमीटर के औसत दर से 83,929 वर्गमीटर के लिए)	51.93
(अ) कुल प्रीमियम जो कि भूमि के टुकड़े का अतिरिक्त आवंटन करने पर जीनीडा को प्राप्त होता (i + ii)	120.27
(ब) जीनीडा को भूखण्ड संख्या 27 के लिए प्राप्त वास्तविक प्रीमियम (आवंटित क्षेत्र 2,09,929 वर्गमीटर	101.07
नवीन आवंटन के स्थान पर जीनीडा द्वारा आवंटी को अतिरिक्त भूमि उपलब्ध कराने की स्थिति में जीनीडा को अतिरिक्त राजस्व (अ - ब)	19.20

आवंटी से भिन्न अन्य कम्पनी के साथ पट्टा विलेख का निष्पादन

5.1.5.3 योजना विवरणिका आईएनडी/2005–06 की शर्त में प्रावधान था कि आवंटी को आवंटन की तिथि से 18 माह के अंदर पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक होगा। इसमें आगे प्रावधान किया गया कि आवंटी को अपने स्वरूप में परिवर्तन[32] (सीआईसी) करने के लिए, जीनीडा में एक आवेदन करना आवश्यक था। स्वरूप में परिवर्तन के साथ स्वामित्व अधिकार नहीं बदला जाना चाहिए, अन्यथा भूखण्ड हस्तांतरण के प्रावधान लागू होंगे। स्वामित्व अधिकार का तात्पर्य है कि मूल आवंटी/आवंटियों के पास न्यूनतम 51 प्रतिशत अंश होने चाहिए। यदि आवंटी इकाई के क्रियाशील होने से पूर्व स्वरूप में परिवर्तन के माध्यम से स्वामित्व अधिकारों में परिवर्तन किया गया तो ऐसा हस्तांतरण शून्य माना जाएगा और आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा।

जीनीडा ने श्री संदीप सिंह सेठी को सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में 8,000 वर्ग मीटर का भूखण्ड संख्या 7, ₹ 1.37 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया (12 जूलाई 2005)। स्वामित्व फर्म से प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी (मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड) के स्वामित्व के स्वरूप में परिवर्तन की अनुमति इस शर्त के साथ प्रदान की (26 जुलाई 2006) कि मूल आवंटी, अर्थात्, श्री संदीप सिंह सेठी इस कम्पनी में अपनी अंशधारिता 51 प्रतिशत से कम नहीं बनाए रखेंगे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए, चेकलिस्ट निर्गत की (मई 2008) जिसमें अन्य बातों के साथ–साथ चार्टर्ड एकाउंटेट्स (सीए) द्वारा प्रमाणित अंशधारकों और निदेशकों की सूची के साथ ही पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए निदेशक मंडल के संकल्प द्वारा अधिकृत एक सक्षम व्यक्ति के प्राधिकारी की आवश्यकता थी।

मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड ने सीए द्वारा प्रमाणित शेयरधारकों और निदेशकों की सूची प्रस्तुत की (जून 2008) जिसमें 20 जून 2008 को श्री संदीप सिंह सेठी, श्री आशीष गर्ग एवं श्री विजय गर्ग को निदेशकों के साथ–साथ क्रमशः 52 प्रतिशत, 24 प्रतिशत एवं 24 प्रतिशत के स्वामित्व अधिकार वाले अंशधारकों के रूप में निर्दिष्ट किया गया था। आवंटी ने श्री संदीप सिंह सेठी द्वारा हस्ताक्षारित बोर्ड प्रस्ताव का एक उद्धरण भी प्रस्तुत किया, जिसमें उन्हें मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के निदेशक के रूप में दर्शाया गया था। इस बोर्ड संकल्प के अनुसार, श्री ऋषभ सिंघवी को जीनीडा के साथ पट्टा विलेख निष्पादित करने के लिए अधिकृत किया गया था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि इस कथित बोर्ड संकल्प के उद्धरण में उस तिथि को इंगित नहीं किया गया था जिस दिन बोर्ड ने श्री ऋषभ सिंघवी को मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के लिए अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के रूप में नियुक्त करने का निर्णय लिया था।

जीनीडा द्वारा पट्टा विलेख को मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के साथ इसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता, श्री ऋषभ सिंघवी के माध्यम से निष्पादित (15 सितम्बर 2008) किया गया था। इकाई को अब तक (मार्च 2021) क्रियाशील नहीं बनाया गया है।

लेखापरीक्षा ने वर्ष 2007–08 के लिए कम्पनी रजिस्ट्रार (आरओसी), नई दिल्ली को प्रस्तुत फॉर्म 20 बी में संलग्न[33] वार्षिक रिटर्न से मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड की अंशधारिता को प्रतिसत्यापित किया और देखा कि श्री ऋषभ सिंघवी और श्रीमती अमिला सिंघवी 50–50 प्रतिशत अंशों के धारक थे। इसके अतिरिक्त, श्री संदीप सिंह सेठी, श्री आशीष गर्ग और श्री विजय गर्ग 11 अगस्त 2006 से निदेशक नहीं रहे। इस प्रकार, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए जून 2008 में आवंटी द्वारा प्रस्तुत मेग्ना

[32] व्यवसाय को फिर से व्यवस्थित करने की दृष्टि से स्वामी, भागीदारों या अंशधारकों की पसंद पर एक स्वरूप (स्वामित्व, साझेदारी या कम्पनी) से दूसरे में परिवर्तन। इसके अतिरिक्त, स्वरूप में परिवर्तन स्थिति के अंदर परिवर्तन, अर्थात् भागीदारों के पुनर्गठन के माध्यम से भी प्रभावित होता है।

[33] वार्षिक आम सभा की तिथिः 30 सितम्बर 2008।

गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के अंशधारकों और निदेशकों की जानकारी गलत थी। इसके अतिरिक्त, चूँकि श्री संदीप सिंह सेठी 2007–08 में मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के निदेशक नहीं थे, इसलिए श्री ऋषभ सिंघवी की नियुक्ति के लिए बोर्ड के प्रस्ताव के उद्धरण का उनका प्रमाणीकरण भी अमान्य था। उपरोक्त आरओसी अभिलेख से यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि श्री संदीप सिंह सेठी ने भूखण्ड के व्यापार के उद्देश्य से पट्टा विलेख के निष्पादन और इकाई को क्रियाशील बनाने से पहले स्वामित्व अधिकार हस्तांतरित कर दिया था। इस प्रकार, विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुरूप भूखण्ड का आवंटन निरस्त किया जा सकता था।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि श्री संदीप सिंह सेठी को (12 जूलाई 2005) आवंटन किया गया था और मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित (15 सितम्बर 2008) किया गया था। सीए प्रमाण पत्र दिनांक 20 जून 2008 के अनुसार, श्री संदीप सिंह सेठी कम्पनी में 52 प्रतिशत के अंशधारक थे। इस प्रकार, उपरोक्त उल्लिखित कम्पनी के पक्ष में पट्टा विलेख तब निष्पादित की गई जब कम्पनी में मूल आवंटी की हिस्सेदारी 51 प्रतिशत से अधिक थी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि वर्ष 2007–08 के लिए आरओसी में प्रस्तुत फॉर्म 20 बी में संलग्न वार्षिक रिर्टन के अनुसार पट्टा विलेख के निष्पादन के समय श्री संदीप सिंह सेठी मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड के अंशधारक नहीं थे। जीनीडा को तथ्यों की मिथ्याकथन और दस्तावेजों में हेराफेरी करने के लिए आवंटी के विरुद्ध कार्यवाही करनी चाहिए, जिसके कारण अयोग्य पट्टाधारक के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित किया गया।

औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया का उल्लंघन

5.1.6 जीनीडा का प्रबंधन औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के उल्लंघन के कारण हानि

उ.प्र. सरकार द्वारा यूपीडेस्को द्वारा भूखण्डों के समर्पण के परिणामस्वरूप उत्पन्न होने वाली वित्तीय देनदारी के प्रकरण को पृथक रूप से लेने के निर्णय के बावजूद, जीनीडा ने औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के प्रावधानों के अनुसार जमा की गई राशि ₹ 29.68 करोड़ को जब्त नहीं किया।

5.1.6.1 औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के क्लॉज जे (समर्पण) में प्रावधान है कि आवंटी, आवंटन की तिथि से छह माह के अंदर, जीनीडा के पक्ष में औद्योगिक परिसर को समर्पण कर सकता है। ऐसे प्रकरणों में, आवंटी द्वारा जमा की गई पूर्ण राशि, ₹ 20,000 की कटौती के पश्चात वापस कर दी जायेगी। यदि आवंटी छह माह के पश्चात भूखण्ड समर्पित करता है, तो आवंटी द्वारा जमा की गई राशि से प्रीमियम का 20 प्रतिशत एवं प्रसंस्करण शुल्क काटा जाना आवश्यक था। हालाँकि, जब्त की गई राशि कुल जमा राशि से अधिक नहीं होगी। यह नीति सभी औद्योगिक योजनाओं पर बोर्ड की अनुमोदन[34] की तिथि से सार्वजनिक या निजी सभी प्रकरणों के लिए लागू थी।

जीनीडा ने उत्तर प्रदेश डेवलपमेंट सिस्टम कॉरपोरेशन लिमिटेड (यूपीडेस्को) को इलेक्ट्रॉनिक्स विनिर्माण क्लस्टर (ईएमसी) के विकास के लिए दो औद्योगिक भूखण्ड, यथा इकोटेक–VI में ₹ 3,248 प्रति वर्गमीटर की दर से 4,45,170 वर्गमीटर का एक भूखण्ड और इकोटेक–VII में ₹ 3,281 प्रति वर्गमीटर की दर से 4,04,700 वर्गमीटर का दूसरा भूखण्ड, आवंटित किए (24 जुलाई 2015)। दोनों भूखण्डों का प्रीमियम कुल मिलाकर ₹ 277.37 करोड़ था, जिसके सापेक्ष यूपीडेस्को ने अक्टूबर 2016 तक ₹ 29.68 करोड़ जमा किये।

तत्पश्चात्, मुख्य सचिव, उ.प्र. सरकार की अध्यक्षता में आयोजित एक बैठक (20 दिसम्बर 2016) में यह निर्णय लिया गया कि यूपीडेस्को इन भूखण्डों को समर्पित कर देगा और जीनीडा इन भूखण्डों को सीधे निवेशकों/विशेष प्रयोजन कम्पनी को

[34] 106वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21 अक्टूबर 2016।

आवंटित करेगा जिससे आवंटी उत्तर प्रदेश इलेक्ट्रॉनिक्स विनिर्माण नीति–2014 के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क में 100 प्रतिशत की छूट[35] का लाभ उठा सकें। यह भी निर्णय लिया गया कि यूपीडेस्को द्वारा इन भूखण्डों को जीनीडा को समर्पण के परिणामस्वरूप उत्पन्न होने वाली वित्तीय देनदारी पर पृथक रूप से निर्णय लिया जाएगा। तदनुसार, उ.प्र. सरकार ने यूपीडेस्को को इन भूखण्डों को तुरंत समर्पण करने का निर्देश दिया (22 दिसम्बर 2016) जिससे जीनीडा इन्हें निवेशकों को आवंटित कर सके।

यूपीडेस्को ने भूखण्डों को समर्पण करने के लिए आवेदन किया (27 दिसम्बर 2016) और अब तक जमा कि गई पूर्ण धनराशि वापस करने का अनुरोध किया। जीनीडा ने आवंटन निरस्त कर दिया एवं पूर्ण जमा राशि ₹ 29.68 करोड़ से ₹ 30,000 की प्रसंस्करण शुल्क काटने के पश्चात वापस (12 जनवरी 2017) कर दी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी ने भूखण्डों के आरक्षण/आवंटन के छह माह के पश्चात् भूखण्ड को समर्पण करने का अनुरोध किया था इसलिए, कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत या जमा राशि, जो भी कम हो, जब्त की जानी चाहिए थी। ऐसे में नियमों के अनुसार पूर्ण जमा राशि यानी 29.68 करोड़, जो कि कुल प्रीमियम के 20 प्रतिशत से कम है, जब्त कर ली जानी चाहिए थी, जो नहीं किया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि उपरोक्त भूखण्डों का समर्पण यूपीडेस्को द्वारा उ.प्र. सरकार के निर्देशों (22 दिसम्बर 2016) के अनुपालन में किया गया था जिससे इन भूखण्डों को ओप्पो मोबाइल्स और टीईईएमए[36] (ईएमसी) को आवंटित किया जा सके। उ.प्र. सरकार द्वारा राज्य में निवेश लाने के लिए यह निर्णय लिया गया था, जो अन्यथा अन्य राज्यों में जा सकता था। इसलिए, यूपीडेस्को द्वारा जमा की गई सम्पूर्ण धनराशि प्रसंस्करण शुल्क काटने के पश्चात् वापस कर दी गई। इसके अतिरिक्त, यूपीडेस्को एक सार्वजनिक उपक्रम है और इसलिए इससे राज्य सरकार को कोई वित्तीय हानि नहीं हुई है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि उ.प्र. सरकार ने उपरोक्त आदेश (22 दिसम्बर 2016) के माध्यम से जीनीडा को यूपीडेस्को को सम्पूर्ण राशि वापस करने का निर्देश नहीं दिया था। उ.प्र. सरकार ने निर्देश दिया था कि यूपीडेस्को द्वारा जीनीडा को इन भूखण्डों के समर्पण के परिणामस्वरूप उत्पन्न होने वाली देनदारी पर निर्णय पृथक रूप से लिया जायेगा। इस प्रकार जीनीडा, दोनों भूखण्डों के समर्पण के कारण यूपीडेस्को की वित्तीय भार को वहन करने के लिए उत्तरदायी नहीं था और इसलिए, जीनीडा को औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के अन्तर्गत आवश्यक कार्यवाही करते हुए यूपीडेस्को द्वारा जमा की गई राशि ₹ 29.68 करोड़ को जब्त कर लेना चाहिए था या ज़ब्ती को माफ करने के लिए उ.प्र. सरकार से अनुमति ली जानी चाहिए थी।

अंशधारिता में परिवर्तन शुल्क वसूल नहीं किया गया

जीनीडा ने सात आवंटियों पर अंशधारिता में परिवर्तन के लिए ₹ 14.77 करोड़ का शुल्क नहीं लगाया।

5.1.6.2 जीनीडा की औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 की धारा ए–12 सहपठित धारा बी–3 में प्रावधान है कि अंशधारिता में 100 प्रतिशत परिवर्तन के प्रकरण में, अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) के लिए शुल्क वर्तमान आवंटन दर का 10 प्रतिशत होगा। 100 प्रतिशत से कम परिवर्तन के लिए, सीआईएस शुल्क अंशधारिता में परिवर्तन के आनुपातिक आधार पर होगा। इसके अतिरिक्त, नीति की धारा बी–7 में प्रावधान है कि इकाई के क्रियाशील घोषित होने से पूर्व किसी कम्पनी की अंशधारिता में परिवर्तन के प्रकरण में, सीआईएस शुल्क सामान्य सीआईएस शुल्क का 1.5 गुना होगा।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा का उद्योग प्रभाग सीआईएस शुल्क वसूलने में विफल रहा, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है।

[35] पट्टा विलेख में स्टाम्प शुल्क में छूट का उल्लेख किया जाता है तथा स्टाम्प शुल्क नहीं लगाया जाता है।

[36] ताइवान इलेक्ट्रिकल एवं इलेक्ट्रॉनिक मैन्युफैक्चरिंग एसोसिएशन।

हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड की अंशधारिता में परिवर्तन पर केस स्टडी

जीनीडा ने श्री अचिर गोयल (आवंटी) को घरेलू साज–सज्जा की वस्तुओं (कुशन कवर और पर्दे) के लिए उद्योग स्थापित करने के लिए सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में 5,000 वर्गमीटर का एक औद्योगिक भूखण्ड (संख्या 109 ए और 110) आवंटित किया (जून 2005)। आवंटी ने इस भूखण्ड को एक प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी 'श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड' के नाम पर हस्तांतरित करने के लिए आवेदन किया (जून 2008) जिसमें आवंटी के पास कुल अंशधारिता का 51 प्रतिशत का स्वामित्व अधिकार था। जीनीडा ने आवंटी के व्यक्तिगत से प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी के स्वरूप में परिवर्तन की अनुमति दी (जुलाई 2008) और आवंटन को श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में परिवर्तित कर दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि मूल आवंटी, श्री अचिर गोयल (51 प्रतिशत) ने निदेशक के पद से त्यागपत्र दे दिया (20 जून 2016) और कम्पनी की अंशधारिता निम्नानुसार बदल दी गईः

श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड (01.06.2008 को)			श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड (20.06.2016 को)		
अंशधारियों के नाम	अंश की संख्या	अंशो का प्रतिशत	अंशधारियों के नाम	अंश की संख्या	अंशो का प्रतिशत
अचिर गोयल	5100	51	आशु मित्तल	100	0.008
नीलम गोयल	4900	49	गौरव गर्ग	397400	33.333
			सौरव गर्ग	397400	33.333
			यूनिक कलेक्शंस (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड	397300	33.326
योग	**10000**	**100**	योग	**1192200**	**100**

स्रोतः जीनीडा के अभिलेख

लेखापरीक्षा ने (सितम्बर 2019) आरओसी से श्री हरि होम फार्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड की अंशधारिता को भी प्रतिसत्यापित किया। आरओसी के अभिलेखों के अनुसार, श्री अचिर गोयल, श्री हरि होम फार्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड में अंशधारक नहीं थे और 31 मार्च 2019 को आशु मित्तल (0.01 प्रतिशत), गौरव गर्ग (33.33 प्रतिशत), सौरभ गर्ग (33.33 प्रतिशत) और यूनिक कलेक्शंस (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड (33.33 प्रतिशत) की कम्पनी में अंशधारिता थी।

अंशधारिता में परिवर्तन के बारे में जीनीडा को सूचित करना आवश्यक है, जिस पर औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया के खण्ड बी–3 के अनुसार शुल्क लगाया जाता है और तदनुसार, सीआईएस में परिवर्तन के वर्ष (2016–17) में अंशधारिता में परिवर्तन के लिए आवंटी से तत्कालीन वर्तमान आवंटन दर पर ₹ 5.52 करोड़ के 10 प्रतिशत सामान्य सीआईएस शुल्क (100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तित) का 1.5 गुना[37] की दर से ₹ 78.75 लाख शुल्क वसूला जाना चाहिए था। परन्तु, जीनीडा ने सीआईएस शुल्क नहीं लगाया, जिससे जीनीडा को ₹ 78.75 लाख की हानि हुई।

संयुक्त भौतिक सत्यापन

लेखापरीक्षा और जीनीडा के प्रतिनिधि द्वारा 5 दिसम्बर 2019 को सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में भूखण्ड संख्या 109 ए और 110 का संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया। यह देखा गया किः

- आवंटित भूखण्ड पर एक अलग कम्पनी इम्पीरिया डेकोर प्राइवेट लिमिटेड चल रही थी, जबकि यह भूखण्ड श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित किया गया था।
- कम्पनी एल्यूमीनियम मिश्रित पैनल फैब्रिकेशन के निर्माण में लगी हुई थी, जैसा कि **छायाचित्र 5.1.2** में देखा जा सकता है जो संयुक्त भौतिक सत्यापन में लिया गया थाः

छायाचित्र 5.1.2: एल्यूमिनियम कम्पोजिट पैनल का निर्माण

[37] आवंटी द्वारा इकाई को क्रियाशील बनाने (22 जून 2016) से पूर्व सीआईएस (20 जून 2016) किया गया था।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने आवंटी के आवेदन (अगस्त 2017) पर श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड को (नवम्बर 2017) क्रियाशीलता प्रमाण पत्र निर्गत किया जिसमें इकाई को 22 जून 2016 से क्रियाशील माना गया था। आवंटी के उद्योग आधार प्रमाण पत्र के अनुसार, श्री हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड निर्मित कपड़ा वस्तुओं के निर्माण में लगी हुई थी। इस प्रकार, आवंटित भूखण्ड (सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में भूखण्ड संख्या 109 ए और 110) पर चलाई जा रही इकाई वो नहीं थी जिसके लिए जीनीडा द्वारा क्रियाशीलता प्रमाण पत्र निर्गत किया गया था। इस प्रकार, आवंटी ने या तो अंशधारिता में बदलाव के माध्यम से भूखण्ड को किसी अन्य कम्पनी को हस्तांतरित कर दिया था या योजना विवरणिका के अन्तर्गत जीनीडा से अनुमति लिए बिना उत्पाद बदल दिया था।

इसी प्रकार, लेखापरीक्षा ने देखा कि, अन्य छः प्रकरणों में, जीनीडा के उद्योग प्रभाग ने **₹** 13.98 करोड़ की सीमा तक सीआईएस शुल्क की वसूली नहीं कि, जैसा कि **तालिका 5.1.5** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.1.5: अंशधारिता में परिवर्तन के लिए वसूल नहीं किये गए शुल्कों का विवरण

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या	आवंटी का नाम	अंशधारिता में परिवर्तन एवं वर्ष जिसमें परिवर्तन हुआ	आरोपण योग्य शुल्क (₹ करोड़ में)	टिप्पणी
1	1–ए/ ईकोटेक–III	कोवेस्ट्रो (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2015–16 में 100 प्रतिशत	7.40	बेयर मैटेरियल साइंस प्राइवेट लिमिटेड को 77,880.74 वर्ग मीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया गया (फरवरी 2006) जिसमें बेयर एजी (जर्मनी) की 100 प्रतिशत अंशधारिता थी। पट्टा विलेख जून 2006 में निष्पादित किया गया था। आवंटी के अनुरोध (सितम्बर 2015) पर, जीनीडा ने आवंटी का नाम कोवेस्ट्रो (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड के रूप में परिवर्तित (नवम्बर 2015) किया जिसमें बेयर एजी (जर्मनी) की कोई अंशधारिता नहीं थी और 1 अक्टूबर 2015 को कोवेस्ट्रो डॉयचलैंड एजी (95.28 प्रतिशत) और कोवेस्ट्रो जीएमबीएच (4.72 प्रतिशत) कम्पनी के अंशधारक थे। जीनीडा के औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 पैरा डी–2 के संदर्भ में, यदि मूल कम्पनी के अस्तित्व में रहते हुए कम्पनी का नाम बदल जाता है और कम्पनी के अंशरधारक भी बदल जाते हैं, तो सीआईएस शुल्क लगाया जा सकता है और आवंटी/पट्टाधारक को आवश्यक कानूनी दस्तावेज भी निष्पादित करने होंगे।
2	117– ईकोटेक–XII	ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड	वर्ष 2015–16 में 99.70 प्रतिशत	3.55	मयूर इलेक्ट्रिकल्स इंडस्ट्रीज लिमिटेड को 30,081.80 वर्गमीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया (अक्टूबर 2008) गया था। जुलाई 2013 तक, इस कम्पनी की अंशधारिता श्री राकेश कुमार दादू (20 प्रतिशत), श्रीमती माधवी बंसल (40 प्रतिशत) और श्री पवन कुमार बंसल (40 प्रतिशत) के नाम पर थी। आवंटी ने ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड के पक्ष में पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए अनुरोध किया (नवम्बर 2014) जिसमें मयूर इलेक्ट्रिकल्स इंडस्ट्रीज लिमिटेड के उपरोक्त तीन शेयरधारकों के पास केवल 0.30 प्रतिशत हिस्सेदारी थी। जीनीडा द्वारा नवम्बर 2015 में स्वरूप में परिवर्तन को अनुमोदित किया था और अंशधारिता में परिवर्तन के लिए

क्र. सं.	भूखण्ड संख्या	आवंटी का नाम	अंशधारिता में परिवर्तन एवं वर्ष जिसमें परिवर्तन हुआ	आरोपण योग्य शुल्क (₹ करोड़ में)	टिप्पणी
					लागू शुल्क आरोपित किये बिना ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित (नवम्बर 2015) किया गया।
3	385–388/ 1/ ईकोटेक–III	आर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2016–17 में 100 प्रतिशत	0.30	सुश्री मोनिका दुआ की स्वमित्व वाली फर्म ऑर्किड गारमेंट को एक भूखण्ड आवंटित (मार्च 2013) किया गया था। ऑर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड, एक कम्पनी जिसमें सुश्री मोनिका दुआ (98 प्रतिशत) और श्री आज़ाद खान (दो प्रतिशत) की अंशधारिता थी के पक्ष में आवंटन को (अगस्त 2014) परिवर्तित किया गया और सीआईसी शुल्क जीनीडा द्वारा एकत्र किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि ऑर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड में अंशधारिता को श्री मुकेश शर्मा (50 प्रतिशत), श्री मनोज चौधरी (25 प्रतिशत) और श्री विनोद कुमार (25 प्रतिशत) के पक्ष में बदल (फरवरी 2017) दिया गया। परन्तु, दूसरे सीआईएस के लिए शुल्क नहीं लगाया गया था।
4	बी 29 ए और बी 30/ ईकोटेक–I एक्सटेंशन	टैफ्टिन एक्ज़िम प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2015–16 में 100 प्रतिशत	0.93	कम्पनी में अंशधारिता, जो श्री तफ़शीर अहमद (51 प्रतिशत) और श्री तनवीर अहमद (49 प्रतिशत) के नाम पर थी, को श्री प्रभु दयाल गुप्ता (51 प्रतिशत) और श्रीमती रानी गुप्ता (49 प्रतिशत) के पक्ष में हस्तांतरित (मार्च 2016) कर दी गई। जीनीडा के नवम्बर 2010 के आदेश के अनुसार सीआईएस शुल्क नहीं लगाया गया था, जिसके माध्यम से सीआईएस शुल्क और सीआईएस के लिए अनुमोदन लेने की आवश्यकता को समाप्त कर दिया था। परन्तु, सीआईएस शुल्क न लगाया जाना अनियमित था, क्योंकि सीआईएस शुल्क जीनीडा की औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के अन्तर्गत लगाया जा सकता था, जिसे बोर्ड द्वारा जनवरी 2013 में अर्थात् नवम्बर 2010 के जीनीडा के आदेश के बाद अनुमोदित किया गया था।
5	33/ ईकोटेक XII	ई–वे फर्नीचर सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2018–19 में 100 प्रतिशत	1.15	प्रारम्भ में भूखण्ड कथूरिया रोल मिल प्राइवेट लिमिटेड को (6 अक्टूबर 2008) आवंटित किया गया था। आवंटी का नाम आवंटी की सहायक कम्पनी, कथूरिया रोल मिल प्राइवेट लिमिटेड (99.9 प्रतिशत) और उमेश कथूरिया (0.01 प्रतिशत) की अंशधारिता वाली ई–वे फर्नीचर सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में परिवर्तित किया गया। तत्पश्चात (31 अक्टूबर 2018), ई–वे फर्नीचर सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड में अंशधारिता श्री मनोज तोमर (99.99 प्रतिशत) और श्रीमती रेनू तोमर (0.01 प्रतिशत) के पक्ष में परिवर्तित कर दी गई, जब औद्योगिक इकाई पहले से ही क्रियाशील थी।
6	49/ ईकोटेक–I एक्सटेंशन	आईएलई एक्स इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	वर्ष 2017–18 में 100 प्रतिशत	0.65	प्रारम्भ में कम्पनी में अंशधारिता श्री सरीश कुमार चौधरी (45 प्रतिशत) और श्री अनिल कुमार अरोड़ा (55 प्रतिशत) के नाम पर थी। तत्पश्चात (10 अगस्त 2017), अंशधारिता श्री राजन यादव (50 प्रतिशत) और श्री राजिंदर यादव (50 प्रतिशत) के पक्ष में हस्तांतरित कर दी गई लेकिन सीआईएस शुल्क नहीं लगाया गया।
		योग		**13.98**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रस्तुत सूचना।

इस प्रकार, अपनी औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के उल्लंघन में, जीनीडा ने 2015–16 से सात मामलों में ₹ 14.77 करोड़ के सीआईएस शुल्क की वसूली नहीं की। इसके अतिरिक्त भूखण्डों के आवंटन के पश्चात्

100 प्रतिशत अंशधारिता में बदलाव के परिणामस्वरूप प्रणाली में हेरफेर करके अयोग्य आवंटियों को गैर–पारदर्शी आवंटन हुआ है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि उपरोक्त मामलों की सीआईएस शुल्कों के सम्बन्ध में समीक्षा की गई और नियमानुसार सीआईएस शुल्कों की वसूली के लिए मांग पत्र निर्गत किए जाएंगे। इन पर वसूली की आगामी प्रगति प्रतीक्षित है (अप्रैल 2021)।

विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया

5.1.7 लेखापरीक्षा ने देखा कि योजनाओं की विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय हानि हुई जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने हेतु समय विस्तार शुल्क वसूल नहीं किया गया

औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने हेतु निर्धारित समय–सीमा समाप्त हो जाने के बावजूद जीनीडा ने तीन प्रकरणों में न तो समय विस्तार के लिए ₹ 23 करोड़ की शास्ति को आरोपित/वसूल किया और न ही जमा धनराशि ₹ 4.11 करोड़ को जब्त कर इन भूखण्डों को निरस्त किया।

5.1.7.1 औद्योगिक आवंटन के लिए वर्ष 2005–06 और 2007–08 की योजना विवरणिकाओं के क्लॉज 5 के अनुसार आवंटी को आवंटन की तिथि से 36 माह की अवधि के अन्दर इकाई को क्रियाशील बनाना आवश्यक था। इसके अतिरिक्त आवंटी द्वारा लिखित अनुरोध प्रस्तुत करने पर प्रथम वर्ष, द्वितीय वर्ष और तृतीय वर्ष के विस्तार के लिए कुल प्रीमियम के क्रमशः चार, छः और आठ प्रतिशत की दर से शास्ति के भुगतान के साथ तीन वर्ष के विस्तार की अनुमति थी। बोर्ड द्वारा समय–समय पर[38] 31 मार्च 2017 तक एक प्रतिशत प्रति माह की दर से और उसके बाद दो प्रतिशत की दर से शास्ति के भुगतान पर 30 सितम्बर 2018 तक की अतिरिक्त अवधि के लिए विस्तार प्रदान करने का भी निर्णय लिया गया। योजना विवरणिका के क्लॉज 10 में प्रावधान था कि विस्तारित अवधि की समाप्ति पर भी इकाई को क्रियाशील नहीं बना पाने के प्रकरण में, भूखण्ड निरस्त किया जा सकता है। निरस्तीकरण के प्रकरण में आवंटी द्वारा जमा की गई सम्पूर्ण धनराशि, जो कि भूखण्ड के कुल प्रीमियम का अधिकतम 20 प्रतिशत तक हो, जब्त कर ली जाएगी।

अग्रेतर, भूमि अर्जन के लिए किसानों के आन्दोलन, जिससे आवंटित भूखण्डों पर इकाइयों का निर्माण प्रभावित हुआ, के कारण जीनीडा के बोर्ड ने सामान्य रूप से, सभी आवंटियों को 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 तक के 10 माह को शून्य अवधि[39] का अनुमोदन[40] (09 जूलाई 2012) प्रदान किया, इस प्रकार, इकाइयों की कार्यपूर्ति/क्रियाशील बनाने की अवधि का विस्तार बिना किसी शास्ति के भुगतान के किया गया।

उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 की धारा 7 में एक संशोधन (जुलाई 2020) यह प्रावधानित करता है कि जहाँ इस प्रकार आवंटित की गई किसी भूमि का उपयोग कब्जा के दिनांक से पाँच वर्ष की अवधि, अथवा आवंटित किये जाने की शर्त के अन्तर्गत ऐसे उपयोग के लिए नियत अवधि, जो भी अधिक हो, के अन्दर

[38] 2 जून 2010 को आयेजित 84वीं बैठक, 18 सितम्बर 2015 को आयोजित 102वीं बैठक, 21 अक्टूबर 2016 को आयोजित 106वीं बैठक, 5 जून 2017 को आयोजित 108वीं बैठक एवं 1 फरवरी 2018 को आयोजित 111वीं बैठक।

[39] शून्य अवधि की अनुमति उन आवंटियों को दी गई थी जो गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य (2011 की रिट याचिका सी. संख्या 37443) वाद में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 21 अक्टूबर 2011 के कारण प्रभावित हुए थे। जीनीडा ने अपने कार्यालय आदेश दिनांक 24 अगस्त 2012 के द्वारा 21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 तक की अवधि को उक्त अवधि के दौरान दण्डात्मक ब्याज की छूट एवं उक्त अवधि के लिए निर्धारित कार्यपूर्णता/क्रियाशीलता के स्वतः विस्तार के साथ शून्य अवधि के रूप में घोषित किया।

[40] 92वीं बोर्ड बैठक।

नहीं किया जाता है वहाँ पट्टा विलेख निरस्त हुआ माना जायेगा और उक्त भूमि प्राधिकरण के पास रहेगी। परन्तु यह और कि जहाँ पूर्वोक्त अवधि इस संशोधन के प्रारम्भ होने के पूर्व ही व्यतीत हो गयी हो, वहाँ प्राधिकरण आवंटी को ऐसे प्रयोजन, जिसके लिए वह आवंटित की गयी थी, के लिए एक वर्ष की अवधि के अन्दर उक्त भूमि का प्रयोग करने के लिए नोटिस देगा और यदि उपरोक्त एक वर्ष की अवधि के अन्दर आवंटी भूमि का उपयोग नहीं करता है तो आवंटन और पट्टा विलेख स्वतः निरस्त हुआ माना जाएगा।

इस प्रकार, यदि औद्योगिक इकाइयों को विस्तार (देय विस्तार शुल्क का भुगतान करने के बाद) प्रदान करने के बाद भी क्रियाशील नहीं बनाया जाता है, तो आवंटन और पट्टा विलेख स्वतः निरस्त हो जाएगा।

लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित कमियाँ देखीं:

- लेखापरीक्षा में जाँचे गए 41 नमूना मामलों में से दो आवंटनों (रोटो पंप्स लिमिटेड और सुपरटेक प्रीकास्ट टेक्नोलॉजीस प्राइवेट लिमिटेड) में, आवंटी ने उनके क्रियाशील होने की नियत तिथि (जनवरी 2014/अप्रैल 2015) से मार्च 2021 तक अर्थात् औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने में क्रमशः 86 माह और 71 माह के विलम्ब के बाद भी समय विस्तार का अनुरोध नहीं किया था। यद्यपि, जीनीडा ने न तो योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार ₹ 3.83 करोड़ की राशि जब्त करने के साथ इन भूखण्डों को निरस्त किया और न ही ₹ 22.04 करोड़ के विस्तार शुल्क की वसूली की, जैसा कि **तालिका 5.1.6** में वर्णित है।

तालिका 5.1.6: ऐसे प्रकरण जहाँ औद्योगिक इकाइयाँ क्रियाशील न बनाये जाने के बावजूद भूखण्ड निरस्त नहीं किए गए

(धनराशि ₹ करोड़ में)

आवंटी का नाम (पट्टा विलेख के अनुसार)	भूखण्ड संख्या, सेक्टर	आवंटन की तिथि	पट्टा विलेख की तिथि	इकाई को क्रियाशील बनाने की नियत तिथि (पट्टा विलेख के 36 माह और 10 माह की शून्य अवधि के बाद)	मार्च 2021 तक विलम्ब की अवधि (माह में)	प्रीमियम की धनराशि	जब्त की जाने वाली धनराशि (प्रीमियम का 20 प्रतिशत)	विलम्ब की अवधि के लिए शास्ति की सकल दर (प्रतिशत में)	मार्च 2021 तक विस्तार के लिए शास्ति की धनराशि
रोटो पम्प लिमिटेड	31, इकोटेक-XII	06-10-2008	31-03-2010	31-01-2014	86	7.12	1.42	116	8.26
सुपरटेक प्रीकास्ट टेक्नोलॉजीस प्राइवेट लिमिटेड	2, सेक्टर-16	31-03-2011	22-06-2011	22-04-2015	71	15.66	2.41[41]	88	13.78
योग							**3.83**		**22.04**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गई सूचना।

- मेग्ना गारमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड को भूखण्ड संख्या 7, ईकोटेक–I एक्सटेंशन के आवंटन के प्रकरण में जीनीडा ने दिसम्बर 2017 तक समय विस्तार की अनुमति (सितम्बर 2018) दी थी और समय विस्तार शुल्क ₹ 90.92 लाख की माँग की थी, जो कि, आवंटी द्वारा जमा (मार्च 2021) नहीं किया गया। मार्च 2021 तक इकाई को क्रियाशील नहीं बनाया गया था, फिर भी जीनीडा ने भूखण्ड को न तो निरस्त किया एवं ₹ 27.55 लाख (भूखण्ड पर प्रीमियम का 20 प्रतिशत) जब्त किया और न ही मार्च 2021 तक के समय विस्तार के लिए ₹ 96.43 लाख की अतिरिक्त शास्ति को आरोपित किया (21 अक्टूबर 2011 से 24 अगस्त 2012 की शून्य अवधि को छोड़कर)।

[41] वास्तविक जमा की गयी धनराशिः ₹ 2.41 करोड़, जो प्रीमियम के 20 प्रतिशत से कम थी, इसलिए सम्पूर्ण जमा धनराशि जब्त की जानी थी।

इस प्रकार, जीनीडा निर्धारित अवधि में औद्योगिक इकाइयाँ स्थापित किये जाने का अनुश्रवण नहीं कर रहा था और न ही दण्डात्मक कार्यवाही कर रहा था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि, रोटो पंप्स लिमिटेड को माँग पत्र निर्गत किया जा रहा था। इकाइयों को क्रियाशील नहीं बनाये जाने के प्रकरणों में भूखण्डों को निरस्त करने के संदर्भ में, जीनीडा ने कहा कि जो इकाइयाँ वर्तमान में पाँच वर्षों से अधिक समय व्यतीत हो जाने के उपरांत भी क्रियाशील नहीं हैं, क्रियाशील बनाने के लिए एक वर्ष का विस्तार दिया गया है और उसके बाद भूखण्डों को निरस्त कर दिया जाएगा।

तथ्य यह है कि जीनीडा ने उन प्रकरणों में आवंटियों से समय विस्तार के लिए शास्ति आरोपित/वसूल नहीं किया है, जहाँ निर्धारित समय–सीमा समाप्त होने के बावजूद औद्योगिक इकाइयों को अभी भी क्रियाशील बनाया जाना था। इन प्रकरणों में आगे की कार्यवाही (वसूली/निरस्तीकरण) प्रतीक्षित (मार्च 2022) है।

चेकलिस्ट निर्गत होने के उपरांत पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब

5.1.7.2 योजनाओं की विवरणिका और चेकलिस्ट की शर्तों के अनुसार आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अन्दर पट्टा विलेखों को निष्पादित करना आवश्यक था। योजनाओं की विवरणिका में पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के प्रकरण में निर्धारित दरों पर शास्ति लगाने का भी प्रावधान है। पट्टा विलेख में विलम्ब के लिए शास्ति की गणना, प्रीमियम के अधिकतम 42 प्रतिशत तक प्रथम छः माह के लिए कुल प्रीमियम के तीन प्रतिशत की दर से और उसके बाद के प्रत्येक अनुवर्ती छः माह के समय विस्तार के लिए कुल प्रीमियम के चार प्रतिशत, पाँच प्रतिशत, छः प्रतिशत, सात प्रतिशत, आठ प्रतिशत और नौ प्रतिशत की दर से की जानी थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि तीन प्रकरणों में, आवंटियों ने चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों की निर्धारित अवधि के उपरांत चार माह से 66 माह तक के विलम्ब से पट्टा विलेखों को निष्पादित किया जैसा कि **तालिका 5.1.7** में संक्षेपित है।

तालिका 5.1.7 चेकलिस्ट निर्गत होने के बाद पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब

क्र. सं.	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर	आवंटन की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि	पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि	विलम्ब की अवधि[42]
1.	ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड	117, इकोटेक–XII	06-10-2008	10-02-2010	09-11-2015	66 माह
2.	तनय मेटलवेयर एक्सेसरीज़ प्राइवेट लिमिटेड	100, इकोटेक–XII	06-10-2008	28-09 2010	18-04-2011	4 माह
3.	जुबिलेंट ऑर्गनोसिस लिमिटेड	बी 5, इकोटेक–I एक्सटेंशन	06-10-2005	16-07-2010	23-03-2011	6 माह

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

लेखापरीक्षा ने पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के कारणों का विश्लेषण किया और देखा किः

(i) ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड (तालिका 5.1.7 की क्रम संख्या 1) को 30,000 वर्गमीटर का एक भूखण्ड आवंटित (अक्टूबर 2008) किया गया था और 30,079.50 वर्गमीटर के पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत (फरवरी 2010) की गई थी। तथापि, आवंटी ने जीनीडा को सूचित किया (नवम्बर 2010) कि भूखण्ड का क्षेत्रफल मात्र 30,008.46 वर्गमीटर था और इसलिए पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु

[42] चेकलिस्ट निर्गत करने की तिथि से 60 दिनों की निर्धारित अवधि की अनुमति देने के बाद।

संशोधित पट्टा योजना के लिए अनुरोध किया। जीनीडा ने तीन वर्ष की अवधि व्यतीत हो जाने के बाद भूखण्ड का क्षेत्रफल 30,008.46 वर्गमीटर होने की पुष्टि की (अक्टूबर 2013) और पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति माफ कर दी (नवम्बर 2014) क्योंकि विलम्ब जीनीडा की ओर से था। जीनीडा द्वारा निर्गत (नवम्बर 2015) संशोधित चेकलिस्ट के अनुसार 30,081 वर्गमीटर क्षेत्र के लिए पट्टा विलेख निष्पादित (नवम्बर 2015) किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा द्वारा आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल की गणना करने में विफलता के कारण चेकलिस्ट का संशोधन हुआ तथा पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ। जिसके कारण अप्रैल 2010 से नवम्बर 2015 तक 66 माह की अवधि के[43] लिये ₹ 1.38 करोड़ के पट्टा किराया की हानि हुई। अग्रेतर, जीनीडा ने ₹ 70.14 लाख की शास्ति आरोपित नहीं किया, बावजूद इसके कि पट्टा विलेख निष्पादित करने में आवंटी की ओर से विलम्ब हुआ जो कि 10 अप्रैल 2010 तक निष्पादित किया जाना था, जबकि आवंटी ने भूखण्ड की संशोधित माप के लिए 24 नवम्बर 2010 को जीनीडा से संपर्क किया था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (मार्च 2022) कि पट्टा योजना में विलम्ब से संशोधन के दृष्टिगत पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए शास्ति को माफ कर दिया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि विलम्ब आवंटी की ओर से हुआ था, जिसके लिए विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार शास्ति को लगाया जाना था। इसके अतिरिक्त, पट्टा योजना समय से संशोधित करने में जीनीडा की विफलता के कारण पट्टा किराये की हानि हुई और औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में विलम्ब हुआ।

(ii) दो अन्य प्रकरणों में (तालिका 5.1.7 की क्रम संख्या 2 और 3), आवंटियों की ओर से पट्टा विलेखों के निष्पादन में चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों की निर्धारित अवधि से चार से छः माह के विलम्ब के बावजूद जीनीडा ने आवंटियों पर ₹ 0.21 करोड़ का शास्ति आरोपित नहीं किया।

उत्तर में, जीनीडा ने कहा (अक्टूबर 2020) कि प्रकरण की पत्रावलियों की जाँच तथा प्रचलित नियमों के आधार पर सम्बन्धित आवंटियों को नियमानुसार माँग पत्र निर्गत किया जा रहा है। शास्ति की वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना दावों की वापसी

5.1.7.3 औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया–2013 के क्लॉज जे–2 तथा औद्योगिक भूखण्डों की योजनाओं की विवरणिका[44] में निर्धारित प्रक्रिया यह प्रावधानित करती है कि भूखण्ड के समपर्ण के अनुरोध में वास्तविक आवंटी/पट्टाधारक के हस्ताक्षर होना चाहिए। निगमित कम्पनी के मामले में, अनुरोध निदेशक मंडल के संकल्प की प्रमाणित प्रति द्वारा समर्थित होना चाहिए।

विवरणिका के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन में, जीनीडा ने दो आवंटियों को ₹ 33.06 करोड़ वापस कर दिए, हालाँकि उनके समर्पण आवेदन निदेशक मंडल के संकल्प की प्रमाणित प्रति द्वारा समर्थित नहीं थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि औद्योगिक भूखण्डों के समर्पण के दो मामलों में (हल्दीराम स्नैक्स प्राइवेट लिमिटेड और विद्या पीयू फोम प्राइवेट लिमिटेड), भूखण्डों के समर्पण के अनुरोध निदेशक मंडल के संकल्प की प्रमाणित प्रति द्वारा समर्थित नहीं थे। आवेदनों पर उपरोक्त कम्पनियों में से प्रत्येक के एक निदेशक द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे, जिन पर जीनीडा के उद्योग प्रभाग द्वारा विचार नहीं किया जाना चाहिए था। तथापि, आवंटियों को ₹ 33.06 करोड़ के दावों का भुगतान (5 दिसम्बर 2016 एवं 27 दिसम्बर 2017) किया गया, जो कि निर्धारित प्रक्रिया के उल्लंघन में था।

---

[43] 10 फरवरी 2010 को प्रथम चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों की निर्धारित अवधि की अनुमति देने के बाद।

[44] आईएनडी 2100 (2013)–02 और ओएनएलआईएनडी 2016–02 की योजना विवरणिकाओं के बी–3 'समर्पण' का क्लॉज 2।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया तथा भविष्य में अनुपालन के लिए नोट किया (अक्टूबर 2020)।

भूखण्डों के संशोधित क्षेत्रफल के कारण प्रीमियम की कम वसूली

5.1.7.4 जीनीडा में औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए स्लैब दरें लागू हैं। अतः, विभिन्न आकार के भूखण्डों के लिए प्रति वर्गमीटर औसत दर अलग–अलग आगणित होती है। तथापि, भूखण्डों को हस्तान्तरित करते समय, आवंटी को हस्तान्तरित किये गए भूखण्डों के वास्तविक क्षेत्रफल पर स्लैब दरों को लगाकर औसत दर की फिर से गणना की जानी चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, लेखापरीक्षा में जाँचे गये 41 प्रकरणों में से दो प्रकरणों में, वास्तविक हस्तान्तरित क्षेत्रफल आवंटित क्षेत्रफल से कम था। हालाँकि, जीनीडा ने भूखण्डों के घटे हुए क्षेत्रफल पर प्रीमियम की सही गणना नहीं की जिसके परिणामस्वरूप प्रीमियम की कम वसूली हुई जिसका विवरण नीचे दिया गया है:

- भूखण्ड संख्या 2/सेक्टर इकोटेक–XVI: सुपरटेक प्रीकास्ट टेक्नोलॉजी प्राइवेट लिमिटेड को आवंटन वर्ष (2010–11) के लिए लागू भूमि दर पर मार्च 2011 में ₹ 16.12 करोड़ के प्रीमियम पर 60,000 वर्गमीटर भूमि आवंटित की गई थी। पट्टा विलेख 58,271 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए ₹ 15.66 करोड़ के प्रीमियम पर निष्पादित (जून 2011) किया गया था। तथापि, लेखापरीक्षा द्वारा आवंटन वर्ष (2010–11) के लिए लागू भूमि दर पर भूखण्ड का आगणित प्रीमियम ₹ 15.76 करोड़ है। इस प्रकार, प्रीमियम की गलत गणना के कारण ₹ 0.10 करोड़ की कम वसूली हुई।

- भूखण्ड संख्या ए–3/सेक्टर इकोटेक–VI: इंटेक्स टेक्नोलॉजीस (इंडिया) लिमिटेड का पट्टा विलेख ₹ 48.73 करोड़ के प्रीमियम पर निष्पादित (अप्रैल 2016) किया गया था। तथाापि, जीनीडा ने आवंटी को भुगतान सूचना में ₹ 48.12 करोड़ के प्रीमियम का उल्लेख किया है। इसके परिणामस्वरूप आवंटी से ₹ 0.61 करोड़ की कम वसूली हुई जिसका प्रीमियम की किश्तों पर ब्याज की वसूली पर भी व्यापक प्रभाव पड़ा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अक्टूबर 2020) कि सम्बन्धित आवंटियों को माँग पत्र निर्गत किए जा रहे हैं। भूखण्डों के संशोधित क्षेत्रफल के कारण प्रीमियम की वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

अतिरिक्त भूमि क्षेत्र के कारण प्रीमियम की कम वसूली

जीनीडा ने विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन कर आवंटन के तीन प्रकरणों में अधिक क्षेत्रफल चिन्हित करने के समय प्रचलित दर के स्थान पर प्रारंभिक आवंटन की दर पर अतिरिक्त क्षेत्र आवंटित किया, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 17.73 लाख की हानि हुई।

5.1.7.5 योजना 2005–06 की विवरणिका के क्लॉज 3(4) में प्रावधान है कि आवंटी भूखण्ड के वास्तविक क्षेत्रफल के प्रीमियम का भुगतान करेगा। क्षेत्रफल में अंतर होने के प्रकरण में, सभी भुगतान तत्कालीन प्रचलित दर पर किए जाएंगे और 30 दिनों के अन्दर देय होंगे। यदि अन्तर 10 प्रतिशत के अधिक है, तो आवंटी के पास आवंटन समर्पण करने का विकल्प होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि तीन प्रकरणों में, जीनीडा ने अधिक क्षेत्रफल आवंटित किया जिसके लिए अधिक क्षेत्रफल चिन्हित करने के समय प्रीमियम प्रचलित दर के स्थान पर प्रारंभिक आवंटन की दर पर प्रीमियम लिया गया जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को ₹ 17.73 लाख की हानि हुई[45]।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अक्टूबर 2020) कि सम्बन्धित आवंटियों को माँग पत्र निर्गत किए जा रहे हैं। यद्यपि

[45] तनय मेटलवेयर एक्सेसरीज़ प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 100, सेक्टर इकोटेक–XII) के प्रकरण में ₹ 5.18 लाख, हर्ष बिल्ड़वेल प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 174, सेक्टर इकोटेक–I) के प्रकरण में ₹ 4.18 लाख, बेस्ट ग्रेन प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 66, सेक्टर इकोटेक–I) के प्रकरण में ₹ 8.37 लाख।

तदोपरांत यह कहा (मार्च 2022) कि योजना विवरणिका में प्रावधान है कि भूखण्ड का क्षेत्रफल आवंटित क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत तक बढ़ाए जाने की स्थिति में, ऐसी वृद्धि के लिए प्रीमियम आवंटन की मूल दर पर आरोपित किया जाएगा।

जीनीडा का उत्तर (मार्च 2022) स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों में प्रावधान है कि आवंटी द्वारा अधिक क्षेत्रफल के लिए प्रीमियम का भुगतान तत्कालीन अर्थात ऐसे अधिक क्षेत्रफल के आवंटन के समय, प्रचलित दर पर किया जाएगा।

भवन विनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया–आवंटी से शास्ति वसूल नहीं किया गया

यद्यपि एक आवंटी ने भवन योजना के अनुमोदन से पहले परियोजना के एक हिस्से का निर्माण कर लिया था, जीनीडा ने भवन विनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत आवश्यक शास्ति नहीं लगाया।

5.1.8 नियोजन प्रभाग भवन विनियम के अनुपालन हेतु भ्रमण व अनुश्रवण करके आवंटियों की निर्माण गतिविधियों पर नज़र रखता है। जीनीडा भवन विनियम, 2002 के क्लॉज 4 सहपठित क्लॉज 7 (8) प्रावधान करता है कि कोई भी व्यक्ति जीनीडा से अग्रिम भवन निर्माण परमिट प्राप्त किए बिना कोई भवन नहीं बना सकता है। भवन निर्माण परमिट निर्गत किए बिना निर्माण करने के प्रकरण में, आच्छादित क्षेत्र पर ₹ 1,000 प्रति वर्गमीटर की शास्ति आरोपित की जाएगी, बशर्ते भवन विनियम के सभी प्रावधानों का अनुपालन किया जाए।

जीनीडा ने औद्योगिक श्रेणी के अन्तर्गत सेक्टर इकोटेक–I एक्सटेंशन में 40,000 वर्गमीटर क्षेत्रफल वाले भूखण्ड बी–5 को जैकसन इंजीनियर्स लिमिटेड को ₹ 4.32 करोड़ (₹ 1,079 प्रति वर्गमीटर की दर से) के प्रीमियम पर आवंटित (12 जुलाई 2005) किया। जीनीडा ने विकसित क्षेत्र में भूखण्ड आवंटित करने के आवंटी के अनुरोध पर एक अन्य भूखण्ड (सेक्टर इकोटेक–III में संख्या 25) को पुनः आवंटित किया (15 जुलाई 2005)। पट्टा विलेख 40,090.82 वर्गमीटर के वास्तविक क्षेत्रफल के लिए निष्पादित (6 जनवरी 2006) किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने आवंटी द्वारा 50 प्रतिशत से अधिक एफएआर (तल–क्षेत्र अनुपात) के निर्माण के सम्बन्ध में घोषणा (26 जून 2010) एवं राज्य सरकार के जिला उद्योग केन्द्र, गौतम बुद्ध नगर द्वारा निर्गत प्रमाण पत्र के आधार पर इकाई को 29 मार्च 2007 की प्रभावी तिथि से क्रियाशील अनुमोदित (30 जून 2010) किया। यद्यपि, आवंटी ने भवन योजना के अनुमोदन के लिए 7 जुलाई 2006 को आवेदन किया, जिसे जीनीडा द्वारा 3 मई 2007 को अनुमोदित किया गया।

उपरोक्त से स्पष्ट था कि आवंटी ने भवन योजना के अनुमोदन से पूर्व ही 29 मार्च 2007 से भूखण्ड पर कार्य प्रारम्भ कर दिया था। अतः, भवन योजना के अनुमोदन के बिना ही परियोजना के एक हिस्से का निर्माण किया गया, जो भवन विनियम के क्लॉज 7(8) के प्रावधानों के अनुसार शास्ति[46] आकर्षित करता है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में आश्वासन दिया (अक्टूबर 2020) कि भवन विनियम के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जा रही है। शास्ति की वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटनों के परिणाम

5.1.9 जीनीडा का मुख्य उद्देश्य औद्योगिक क्षेत्र का विकास है और आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत क्षेत्रों का विकास गौण उद्देश्य है। अतः, जीनीडा को औद्योगिक इकाइयों की स्थापना पर ध्यान केन्द्रित करना चाहिए था, जो कि आवंटित भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों की वास्तविक स्थापना के बिना पूरा नहीं किया जा सकता है। जीनीडा/शासन के दृष्टिकोण से, रोजगार सृजन औद्योगिकीकरण का सार है।

[46] कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र के अभाव में लेखापरीक्षा आरोपित किये जाने वाले शास्ति की राशि की गणना नहीं कर सका।

मार्च 2021 तक आवंटित 2,580 औद्योगिक भूखण्डों में से 855 आवंटनों के प्रकरणों में औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए निर्धारित अवधि से 23 वर्ष बीत जाने के बाद भी क्रियाशील नहीं किया गया था, जिससे क्षेत्र का औद्योगिकीकरण करने का जीनीडा का उद्देश्य विफल हो गया।

मार्च 2013 तक प्रभावी योजनाओं की विवरणिकाओं में[47] प्रावधानित था कि आवंटन की तिथि से तीन वर्षों के अन्दर इकाइयों को क्रियाशील बनाया जाना था। अप्रैल 2013 से 10 नवम्बर 2016 तक प्रभावी योजनाओं में[48] प्रावधान था कि इकाइयों को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्षों के अन्दर क्रियाशील बनाया जाना था। 11 नवम्बर 2016 और उसके बाद से प्रभावी योज़नाओं में[49] प्रावधान है कि 2,000 वर्गमीटर आकार तक के भूखण्डों, 2,000–10,000 वर्गमीटर और 10,000 से अधिक के भूखण्डों को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से क्रमशः दो, तीन एवं चार वर्ष के अन्दर क्रियाशील बनाया जाना था।

लेखापरीक्षा ने जीनीडा के सिस्टम प्रभाग से आवंटन के आँकड़े प्राप्त किये, जो आवंटी और किए गए भुगतान के विवरणों के अतिरिक्त प्रत्येक आवंटित भूखण्ड पर औद्योगिक इकाई की क्रियाशील स्थिति को प्रदर्शित करते है।

लेखापरीक्षा ने सिस्टम प्रभाग के आंकड़ों का प्रारम्भ से वर्ष 2020–21 तक आवंटित 2,580 औद्योगिक भूखण्डों के सम्बन्ध में क्रियाशील बनायी गयी इकाइयों की स्थिति का विश्लेषण किया, जो **तालिका 5.1.8** में संक्षेपित है।

तालिका 5.1.8: अप्रैल 2021 तक क्रियाशील की स्थिति

क्र.सं	विवरण	भूखण्डों / इकाइयों की संख्या	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)
1.	प्रारम्भ से मार्च 2021 तक कुल आवंटन	2580	11302080
2.	अप्रैल 2021 तक क्रियाशील इकाइयाँ	1341	4439297
3.	अप्रैल 2021 तक क्रियाशील नहीं बनायीं गयी इकाइयाँ	1239	6862783

स्रोतः जीनीडा द्वारा दिये गये आँकड़े एवं सूचना।

जीनीडा द्वारा अपनी स्थापना के बाद से वर्ष 2020–21 तक आवंटित 2,580 भूखण्डों में से मात्र 1,341 इकाइयों (52 प्रतिशत) को अप्रैल 2021 तक क्रियाशील बनाया जा सका। आगे के विश्लेषण से पता चला कि 1,341 क्रियाशील औद्योगिक इकाइयों में से केवल 147 इकाइयों (11 प्रतिशत) को योजना विवरणिका[50] में क्रियाशील बनाने की निर्धारित समय–सीमा के अन्दर क्रियाशील बनाया गया था। अन्य 1,194 इकाइयों (89 प्रतिशत) को निर्धारित अवधि से 19 वर्ष तक के विलम्ब से क्रियाशील बनाया जा सका। तथापि, सिस्टम प्रभाग द्वारा अनुरक्षित आंकड़ों में विसंगति थी, जैसा कि इसने 370 औद्योगिक इकाइयों को इन भूखण्डों पर निर्माण पूरा होने की तिथि के बिना क्रियाशील के रूप में प्रदर्शित किया था जो यह इंगित करता है कि या तो इन भूखण्डों को उनके वास्तविक पूर्ण हुए बिना गलत तरीके से क्रियाशील दिखाया गया था या उनके पूर्ण होने की तिथियों को आंकडों में प्रविष्ट नहीं किया गया था।

क्रियाशील नहीं बनायी गयीं 1,239 इकाइयों के प्रकरण में, 384 इकाइयों (31 प्रतिशत) को क्रियाशील बनाने की समय–सीमा मार्च 2021 को समाप्त होनी शेष थी। बिना क्रियाशील इकाइयों के औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के प्रकरण में शेष 855 इकाइयों में, 79 आवंटनों में आवंटन की तिथि से मार्च 2021 तक 869 दिनों से 7,234 दिनों तक व्यतीत हो जाने के बावजूद भी पट्टा विलेखों का निष्पादन नहीं किया गया था। इनमें वे 43 आवंटन शामिल थे जहाँ इकाइयों को पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से क्रियाशील बनाना आवश्यक था। आवंटन के शेष 812 प्रकरणों में (अर्थात् 855 आवंटन

[47] 2005–06 से पहले की योजनाएँ, आईएनडी 2005–06 (टीसी और एमयूएस सहित) और आईएनडी 2007–08।

[48] आईएनडी 2000 (2013)–01, आईएनडी 2100 (2013)–02, आईएनडी (2016)–01 और ओएनएलआईएनडी 2016–01।

[49] ओएनएलआईएनडी 2016–02 और ओएनएलआईएनडी 2020–01।

[50] इकोटेक–XI सेक्टर के प्रकरण में, इस सेक्टर के विकास में विलम्ब के कारण सभी आवंटियों को औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने हेतु 31 मार्च 2021 तक की अवधि की अनुमति दी गई थी।

में से 43 आवंटन घटाते हुए), क्रियाशील बनाने हेतु निर्धारित समय–सीमा से 23 दिनों से लेकर 23 वर्षों से अधिक तक व्यतीत हो जाने के बाद भी औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील नहीं बनाया गया था, जिनमें से 605 आवंटनों के प्रकरणों में 10 वर्ष से अधिक का विलम्ब था।

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के 41 नमूना प्रकरणों में से, लेखापरीक्षा ने देखा कि पाँच प्रकरणों में[51], भूखण्डों को मूल आवंटी द्वारा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना से पहले ही अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से हस्तांतरित कर दिया गया था जो यह इंगित करता है कि इन आवंटियों ने भूखण्ड के व्यापार के उद्देश्य से औद्योगिक भूखण्डों के लिए आवेदन किया था। जीनीडा की औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिए अनुवीक्षण समिति द्वारा औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु वस्तुनिष्ठ मानदण्डों के अभाव के कारण यह सुगम हो गया था, जैसा कि ***प्रस्तर 5.1.4.2*** में वर्णित है। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि उपरोक्त मामलों में उत्तरवर्ती पाँच आवंटियों में से दो[52] के द्वारा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना अभी भी की जानी है। समग्र रूप से, लेखापरीक्षा में जाँचे गये औद्योगिक आवंटनों के 41 नमूना प्रकरणों में से 20[53] भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील नहीं बनाया गया था, जिसके कारण मूल आवंटियों द्वारा भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों की स्थापना के स्थान पर आवंटियों द्वारा भविष्य में इन भूखण्डों का व्यापार हो सकता है।

इस प्रकार, काफी बड़ी संख्या के (लगभग 48 प्रतिशत) प्रकरणों में आवंटित भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयाँ क्रियाशील नहीं थीं जिसके कारण जीनीडा द्वारा औद्योगिक क्षेत्र के विकास और रोजगार सृजन का उद्देश्य विफल हो गया। लेखापरीक्षा ने देखा कि निर्धारित अवधि के अन्दर इकाइयों को क्रियाशील बनाने में आवंटी की विफलता के अतिरिक्त, योग्य आवेदक के चयन के लिए औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु वस्तुनिष्ठ मानदण्डों का अभाव, चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब, भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों का आवंटन जिसके कारण भूखण्ड को हस्तांतरित करने और पट्टा विलेख में विलम्ब हुआ और सेक्टर के विकास का अभाव अन्य प्रमुख कारण थे, जिसके कारण पट्टा विलेख के निष्पादन और औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए शून्य अवधि प्रदान की गई। इसके अतिरिक्त, जीनीडा निर्धारित समयावधि के बाद भी क्रियाशील न हो पायी परियोजनाओं को निरस्त करने में भी विफल रहा, जिसने आवंटियों को अनुचित लाभ पहुँचाया और आवंटियों के स्वरूप में परिवर्तन के माध्यम से भूमि के हस्तांतरण में मुनाफाखोरी को बढ़ावा दिया।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार ने जीनीडा को नए/संशोधित नियम के अनुरूप भविष्य में क्रियाशील न हो पायी इकाइयों को निरस्त करने की कार्यवाही प्रारम्भ करने का निर्देश दिया[54]। आगे, राज्य सरकार ने कहा कि

---

[51] ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 117/इकोटेक–XII), हरि होम फर्निशिंग प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 109 ए और 110/इकोटेक–I एक्सटेंशन), आईएलईएक्स इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 49/इकोटेक–I एक्सटेंशन), आर्किड ड्रीमलाइन प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 385–388/1/इकोटेक–III) और टैफ्टिन एक्जिम प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या बी 29 ए और बी 30/इकोटेक–I एक्सटेंशन)।

[52] ग्लोबल पावर ट्रांसफॉर्मर्स लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 117/इकोटेक–XII) और आईएलईएक्स इंफ्रांस्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 49/इकोटेक–I एक्सटेंशन)।

[53] नौ आवंटन को छोड़कर जिनके लिए इकाइयों को क्रियाशील बनाने की तिथि 31 मार्च 2021 के पश्चात थी।

[54] यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में एक संशोधन (जूलाई 2020) उ.प्र. सरकार द्वारा प्रभावी किया गया था, जो आवंटित उद्देश्य के लिए भूखण्ड का उपयोग करने के लिए कब्जे की तिथि से अधिकतम पाँच वर्ष की अवधि या आवंटन की शर्तों में निर्धारित अवधि, जो भी अधिक हो, प्रदान करता है। ऐसे प्रकरण में जहां उपरोक्त अवधि इस अधिनियम की प्रभावी होने की तिथि से पहले ही समाप्त हो गई थी, ऐसे भूखण्ड के उपयोग के लिए एक वर्ष की अतिरिक्त अवधि की अनुमति दी गई थी।

कार्यपूर्ति/उद्योगों की स्थापना करने के लिए लॉक–इन–अवधि की शर्त होनी चाहिए और इसके अनुपालन से पहले किसी भी हस्तांतरण की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।

5.1.10 निष्कर्ष

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में जीनीडा की प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ थीं, क्योंकि गैर–अर्जित/विवादित/अविकसित भूखण्ड उद्यमियों को आवंटित किए गए थे, जिसके कारण औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में विलम्ब हुआ। अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों के आवंटन से नीति एवं प्रक्रियाओं के प्रावधानों के उल्लंघन के अतिरिक्त जीनीडा को हानि भी हुई। जीनीडा आवंटियों द्वारा देय राशि का भुगतान सुनिश्चित करने और आवंटन के नियम एवं शर्तों के अनुसार शास्ति लगाने में भी विफल रहा।

आवेदनों की अनुवीक्षण एवं आवंटन में अनियमितताएं देखी गयी क्योंकि ऐसे प्रकरण भी थे जहाँ अपूर्ण दस्तावेजों वाले आवेदनों को स्वीकार किया गया था। भूखण्डों के आवंटन के लिए औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु वस्तुनिष्ठ मानदण्डों के अभाव ने आवंटनों को अनुवीक्षण समिति के विवेकाधिकार पर छोड़ दिया गया। इससे उन आवेदकों को आवंटन की सुविधा भी मिली, जिन्होंने केवल उच्चतर कीमतों पर बेचने के लिए भूखण्ड प्राप्त किए। भूखण्ड के व्यापार के उद्देश्य से आवंटी द्वारा तथ्यों की गलत प्रस्तुतिकरण का प्रकरण भी देखा गया।

मार्च 2021 तक आवंटित 2,580 औद्योगिक भूखण्डों में से, 1,341 इकाइयों को क्रियाशील किया गया था, जिनमें 19 वर्षों तक के विलम्ब से क्रियाशील की गयीं 1,194 इकाइयाँ सम्मिलित थीं। 812 आवंटनों के प्रकरण में, इकाइयों को उनको क्रियाशील बनाने की निर्धारित अवधि से 23 वर्ष तक व्यतीत हो जाने के बाद भी औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील नहीं बनाया गया था, जिससे क्षेत्र का औद्योगीकरण करने का जीनीडा का मुख्य उद्देश्य, जिससे क्षेत्र में रोजगार सृजन होता, विफल हो गया।

5.1.11 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
13.	भूखण्डों के व्यापार को रोकने के लिए औद्योगिक भूखण्डों को आवंटियों द्वारा अन्य उद्यमियों के पक्ष में हस्तांतरित करने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
14.	जीनीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि केवल अवरोध मुक्त भूखण्ड ही उनके विकास के बाद आवंटित किए जाएं।
15.	जीनीडा को बकाया धनराशि और शास्ति की वसूली समय से करनी चाहिए और वसूली में विलम्ब के लिए उत्तरदायित्व तय करना चाहिए।
16.	तथ्यों का गलत–प्रस्तुतिकरण कर जीनीडा को धोखा देने का प्रयास करने के प्रकरणों को सम्बन्धित प्राधिकारियों के समक्ष उठाया जाना चाहिए।
17.	आवंटन हेतु वस्तुनिष्ठ मानदण्ड निर्धारित करके उनमें विवेकाधिकार को न्यून किया जाना चाहिए।