अध्याय–V (3)
वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V (3) वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

प्रस्तावना

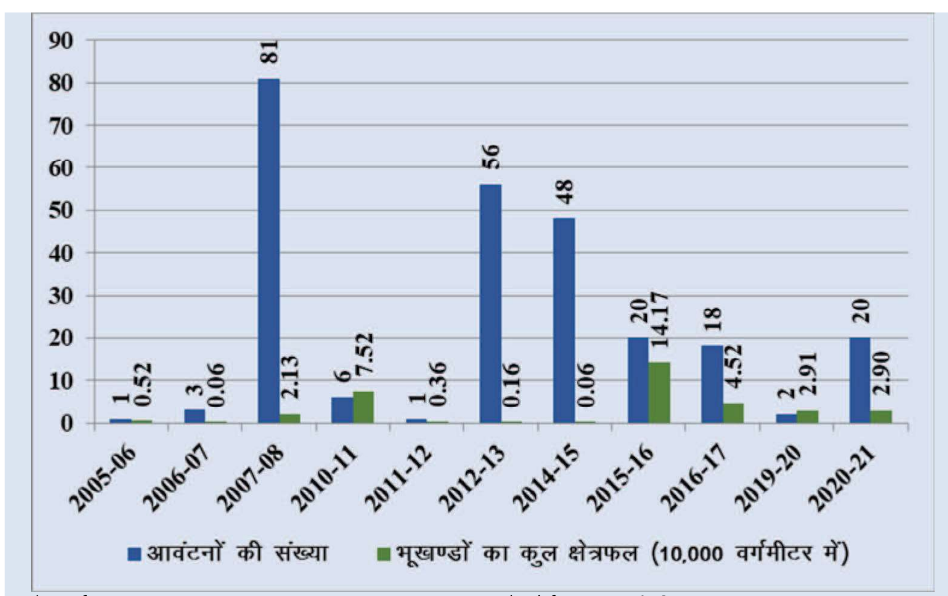
5.3.1 ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र (महायोजना की तैयारी/संशोधन) विनियम, 1998 'वाणिज्यिक भू–उपयोग' को थोक/खुदरा बाजारों, विशेष बाजारों एवं अन्य सम्बद्ध वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए आवंटित भूमि के क्षेत्र के रूप में परिभाषित करता है। जीनीडा की वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन एवं वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के प्रबंधन से जुड़े अन्य प्रकरणों को इसके वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नियमावली, 2008 द्वारा नियंत्रित किया जाता है।

जीनीडा, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का विकास करता है, जिसमें वाणिज्यिक परिसरों के विकास के लिए वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड, वास्तविक उपयोगकर्ता भूखण्ड एवं निर्मित दुकानें/कियोस्क आदि सम्मिलित हैं। इन वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन उच्चतम निविदा करने वाले को किया जाता है। जीनीडा का वाणिज्यिक प्रभाग वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन एवं आवंटन–पश्चात् अनुपालन के अनुश्रवण का कार्य करता है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के निर्माण एवं उनके पूर्ण होने के अनुश्रवण के लिए भी उत्तरदायी है।

वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन की स्थिति

5.3.2 जीनीडा ने अपनी स्थापना (जनवरी 1991) से मार्च 2021 तक 23,47,130 वर्गमीटर की 763 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों (उप–विभाजित भूखण्डों सहित) को आवंटित किया। इसमें से जीनीडा ने 2005–06 से 2020–21 की अवधि में कुल 3,53,070 वर्गमीटर माप वाले 256 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों (उप–विभाजित भूखण्डो सहित) का आवंटन किया। वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि में आवंटित वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों (भूखण्ड/उप–विभाजित भूखण्ड) की वर्ष–वार संख्या एवं उनका कुल क्षेत्रफल **चार्ट 5.3.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.3.1: वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का वर्ष–वार आवंटन



नोटः वर्ष 2008–09, 2009–10, 2013–14, 2017–18 एवं 2018–19 में कोई आवंटन नहीं किया गया था

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

स्थापना (1991) से अप्रैल 2021 तक आवंटित 763 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों में से 413 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों (54.13 प्रतिशत) के विरुद्ध भूमि प्रीमियम (मूल), पट्टा किराया

एवं ब्याज/दण्ड ब्याज के अन्तर्गत ₹ 1,873.01 करोड़ अतिदेय था जो कि मुख्य रूप से स्थापना से लेखापरीक्षा में आच्छादित अवधि अर्थात 2017–18 तक के आवंटनों के विरुद्ध था। उपरोक्त ₹ 1,873.01 करोड़ के अतिदेय में से, ₹ 1,746.86 करोड़ का अतिदेय वर्ष 2005–06 से 2020–21 की अवधि में किए गए आवंटनों से सम्बन्धित है, जैसा कि **तालिका 5.3.1** में वर्णित है।

तालिका 5.3.1: आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय राशि

आवंटन की कुल संख्या	आवंटनों की संख्या जिनके विरुद्ध देय बकाया थे	चूककर्ता आवंटियों के विरुद्ध अतिदेय अप्रैल 2021 तक (₹ करोड़ में)			
		मूल धन	मूलधन पर ब्याज	ब्याज सहित पट्टा किराया	कुल
256	157	709.79	962.16	74.91	1,746.86

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान की गई सूचना।

उपरोक्त अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.3.2** में दर्शाया गया है।

तालिका 5.3.2: अप्रैल 2021 तक अतिदेय का आयु–वार विश्लेषण

अतिदेय की अवधि	चूककर्ता आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूककर्ता आवंटियो के विरुद्ध अतिदेय (₹ करोड़ में)
दस वर्ष से ऊपर	13	232.10
पाँच से दस वर्षो तक	48	119.80
तीन से पाँच वर्षो तक	32	28.18
तीन वर्ष से कम	64	1366.78
योग	**157**	**1746.86**

उपरोक्त तालिका से देखा जा सकता है कि 93 आवंटियों से ₹ 380.08 करोड़ की राशि तीन वर्षों से अधिक समय से अतिदेय थी। लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषित अतिदेय के कारणों में बकाये की वसूली में जीनीडा द्वारा अनुसरण में कमी, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब एवं कंसोर्टियम के अपात्र सदस्यों के पक्ष में भूखण्डों का उप–विभाजन था। जीनीडा ने आवंटन के नियम एवं शर्तों[1] के अनुसार चूककर्ता आवंटियों के भूखण्डों को निरस्त नहीं किया।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.3.3 आवंटन प्रकरणों की विस्तृत जाँच के लिए नमूने का चयन करते समय जीनीडा से प्राप्त आँकड़ों (जनवरी 2018) के अनुसार, जीनीडा ने निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि, अर्थात् 2005–06 से 2017–18 की अवधि में 229 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन किया। इन आवंटनों में से, वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के 18 प्रकरणों के नमूने का चयन (अगस्त 2018) निष्पादन लेखापरीक्षा में विस्तृत जाँच के लिए किया गया। यद्यपि, लेखापरीक्षा में 17 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों से सम्बन्धित अभिलेख की ही जाँच की गई, क्योंकि जीनीडा ने एक आवंटन[2] के सम्बन्ध में अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा द्वारा एक स्थल[3] का जीनीडा के प्रतिनिधियों के साथ संयुक्त भौतिक सत्यापन भी किया गया।

[1] निविदा/आवंटी/उपपट्टेदार(रों) की ओर से किसी प्रकार की चूक या निविदा आवंटन पट्टो की शर्तों का उल्लंघन एवं/या आवंटन राशि, किश्तें या कोई अन्य बकाया जमा न करने की स्थिति में आवंटन निरस्त किए जाने के लिए उत्तरदायी थे।

[2] एवीजे टावर प्राइवेट लिमिटेडः सेक्टर अल्फा–2 वाणिज्यिक बेल्ट, भूखण्ड संख्या सी–1।

[3] ग्रेटर नोएडा के डेल्टा 2 सेक्टर में अविक्रीत वाणिज्यिक दुकानें।

लेखापरीक्षा परिणाम

अनुवर्ती प्रस्तरों में देखे गए लेखापरीक्षा परिणामों को निम्नानुसार समूहीकृत किया गया है:

- प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में, चेकलिस्ट निर्गत करने हेतु में समय सीमा के अभाव से सम्बन्धित कमियाँ ***(प्रस्तर 5.3.4)***;
- वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नियमावली की नीति एवं प्रावधानों का उल्लंघन ***(प्रस्तर 5.3.5 से 5.3.5.4)***;
- विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया ***(प्रस्तर 5.3.6 से 5.3.6.2)***;
- आवंटन में अनुचित लाभ ***(प्रस्तर 5.3.7 से 5.3.7.3)***; एवं
- वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के परिणाम ***(प्रस्तर 5.3.8 से 5.3.8.2)***।

प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में, चेकलिस्ट निर्गत करने हेतु समय सीमा के अभाव से सम्बन्धित कमियाँ

जीनीडा ने आवंटन के पश्चात् चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय सीमा निर्धारित नहीं की, जिसके कारण पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं परिणामस्वरूप पट्टा किराया की हानि हुई।

5.3.4 जीनीडा ने वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के लिए योजनाओं की विवरणिका में निर्धारित किया है कि आवंटी को चेकलिस्ट[4] निर्गत करने की तिथि, जो आवंटन राशि प्राप्त होने के ठीक बाद निर्गत की जाएगी, से एक माह (दुकानों/कियोस्कों एवं दुग्ध बूथ के प्रकरण में) से दो माह (भूखण्डों के प्रकरण में) के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक है। यद्यपि, इसमें पट्टा विलेख का निष्पादन सुनिश्चित करने के लिए आवंटन की तिथि से चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय निर्धारित नहीं किया गया है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने लेखापरीक्षा में जाँचे गए वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के 17 में से छः प्रकरणों में आवंटन राशि की प्राप्ति की तिथि से 184 दिनों से लेकर 2,925 दिनों के विलम्ब[5] से चेकलिस्ट निर्गत की। परिणामस्वरूप, इन प्रकरणों में पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब हुआ जिसके परिणामस्वरूप विलम्ब की अवधि के लिए पट्टा किराए की हानि भी हुई। विलम्ब की अवधि एवं परिणामी हानियों को दर्शाने वाले इन प्रकरणों का विवरण **तालिका 5.3.3** में संक्षेपित किया गया है।

तालिका 5.3.3: विलम्ब की अवधि एवं परिणामी हानियों को दर्शाने वाले प्रकरणों का विवरण

क्र.सं.	आवंटी का नाम	परिसम्पत्ति का प्रकार	आवंटन की तिथि	आवंटन राशि प्राप्त होने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत की जानी थी	चेकलिस्ट निर्गत की गई	विलम्ब की अवधि (दिनों में)[6]	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	पट्टा किराये की हानि (₹ लाख में)
1.	अंकुर गुप्ता	दुकान	31.12.2007	06.02.2008	11.02.2008	08.09.2011	1305	3.63	32.42
2	हाउसिंग डेवलपमेंट एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड	होटल	06.08.2008	06.10.2008	11.10.2008	19.02.2010	496	69.30	235.44

[4] जीनीडा द्वारा आवंटित परिसम्पत्ति के पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवश्यक अभिलेखों एवं शुल्क के विषय में सूचना प्रदान करने के लिए चेकलिस्ट निर्गत की जाती है।

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

[6] जहाँ जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गई थी वहाँ विलम्ब की अवधि की गणना मार्च 2021 तक की गई।

क्र.सं.	आवंटी का नाम	परिसम्पत्ति का प्रकार	आवंटन की तिथि	आवंटन राशि प्राप्त होने की तिथि	चेकलिस्ट निर्गत की जानी थी	चेकलिस्ट निर्गत की गई	विलम्ब की अवधि (दिनों में)[6]	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	पट्टा किराये की हानि (₹ लाख में)
3.	रीगल इम्पोरिया इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (कंसोर्टियम)	भूखण्ड	19.11.2010	18.01.2011	23.01.2011	26.07.2011	184	46.74	58.91
4.	बालाजी इंटरप्राइजेज	दूध एवं सब्जी बूथ	26.02.2013	23.03.2013	28.03.2013	निर्गत नहीं की गयी।	2925	0.66	13.22
5.	राजेश कुमार वर्मा	दुकान	15.12.2014	07.01.2015	12.01.2015	05.09.2017	967	0.12	0.85
6.	गौरव कुमार यादव	कियोस्क	15.12.2014	12.01.2015	17.01.2015	27.02.2017	772	0.15	0.77
				योग					**341.61**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान किया गये आँकड़े।

इस प्रकार, उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि नमूना जाँच किए गए 17 प्रकरणों में से छः प्रकरणों (35 प्रतिशत) में जीनीडा द्वारा आवंटी से आवंटन राशि प्राप्त होने के ठीक बाद चेकलिस्ट निर्गत करने में विफल रहने के कारण प्रीमियम राशि पर 2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की लागू दर पर गणना के आधार पर ₹ 3.42 करोड़ की सीमा तक पट्टा किराए की हानि हुई। जीनीडा की वित्तीय हानि के अतिरिक्त, इस विलम्ब से इन परिसम्पत्तियों के समय पर विकास होने पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ा तथा आवंटन राशि जमा करने के बावजूद आवंटियों को असुविधा हुई।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि उपरोक्त छः प्रकरणों में से आवंटन के एक प्रकरण[7] में आवंटी ने चेकलिस्ट निर्गत होने के 60 दिनों की निर्धारित समय सीमा के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया। आवंटी द्वारा पट्टा विलेख निष्पादन दिनांक 17 अक्टूबर 2012 को अर्थात पट्टा विलेख निष्पादन की निर्धारित तिथि (24 सितम्बर 2011) से 80 दिन[8] के विलम्ब से निष्पादित किया गया। जबकि, जीनीडा ने आवंटी से केवल 27 दिनों (24 सितम्बर 2011 से 20 अक्टूबर 2011) की शास्ति की वसूली कर आवंटी को लाभ पहुँचाया। परिणामस्वरूप, आवंटी से 25 अगस्त 2012 से 16 अक्टूबर 2012 (53 दिन) की अवधि के लिए शास्ति राशि ₹ 33.93 लाख की कम वसूली हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि भूखण्ड उसके वाणिज्यिक प्रभाग द्वारा आवंटित किए जाते हैं। इसके पश्चात्, परियोजना एवं नियोजन प्रभाग द्वारा भूखण्डों की पट्टा योजना तैयार की जाती है। परियोजना एवं नियोजन प्रभाग से पट्टा योजना प्राप्त होने पर वाणिज्यिक विभाग द्वारा आवंटी को समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने एवं पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु चेकलिस्ट निर्गत की जाती है। परियोजना एवं नियोजन प्रभाग से पट्टा योजना प्राप्त किए बिना चेकलिस्ट निर्गत करना संभव नहीं है।

उत्तर जीनीडा की प्रणालीगत विफलता को दर्शाता है जिसके कारण जीनीडा द्वारा निविदा आमंत्रित करने से पूर्व पट्टा योजना तैयार नहीं की गई थी। इसके अतिरिक्त, जीनीडा सम्बन्धित निविदायें आमंत्रित करने से पूर्व पट्टा योजना की उपलब्धता

---

7 रीगल इम्पोरिया इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड।

8 21 अक्टूबर 2011 एवं 24 अगस्त 2012 के बीच शून्य अवधि को छोड़कर, जिसे उन आवंटियों को अनुमत किया गया था जो गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य तथा अन्य (2011 की रिट याचिका सी. संख्या 37443) के प्रकरण में माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 21 अक्टूबर 2011 के कारण प्रभावित हुए थे।

सुनिश्चित करने के लिए कोई दिशा–निर्देश निर्धारित करने में भी विफल रहा। जीनीडा आवंटन राशि की प्राप्ति के उपरान्त चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए कोई समय सीमा निर्धारित करने में भी विफल रहा।

वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नियमावली की नीति एवं प्रावधानों का उल्लंघन

5.3.5 जीनीडा का प्रबंधन, वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन, 2008 नियमावली के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

एमसीपीएम का उल्लंघन कर तकनीकी अर्हता मानदण्ड में परिवर्तन

अनुमोदित एमसीपीएम की शर्त के अनुसार तकनीकी पात्रता के लिए केवल लीड सदस्य पर विचार किया जाएगा, को योजना विवरणिका में सम्मिलित नहीं किया गया, जिसके कारण अपात्र निविदाकर्ताओं को वाणिज्यि परिसम्पत्तियों का आवंटन हुआ।

5.3.5.1 जीनीडा के बोर्ड ने 8 अप्रैल 2008 को हुयी अपनी 68वीं बैठक में वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नियमावली, 2008 (एमसीपीएम) को अनुमोदित किया। एमसीपीएम के खण्ड–ए (V) के अनुसार, वाणिज्यिक परिसम्पत्ति के आवंटन के लिए कंसोर्टियम द्वारा निविदा करने के प्रकरण में, कंसोर्टियम के सदस्यों को एक लीड सदस्य निर्दिष्ट करना होगा तथा तकनीकी अर्हता के लिए केवल लीड सदस्य की तकनीकी अर्हता पर ही विचार किया जाएगा। यह क्लॉज लीड सदस्य को प्रमुख अंशधारक होने के कारण परियोजना के प्रति उत्तरदायी करने के लिए महत्वपूर्ण था।

एमसीपीएम में प्रदान की गई तकनीकी अर्हता की उपरोक्त शर्त को सर्वप्रथम वाणिज्यिक आवंटन योजना यथा वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–I (सीबीपी–I) (20 अगस्त 2010) के विवरणिका में, एमसीपीएम के अनुमोदन के उपरान्त परिवर्तित कर दिया गया। परिवर्तित तकनीकी मानदण्ड के अनुसार, केवल लीड सदस्य की तकनीकी अर्हता के स्थान पर लीड सदस्य के साथ–साथ उसके रेलवेंट सदस्यों एवं उनकी सहायक कम्पनियों तथा होल्डिंग कम्पनियों की तकनीकी अर्हता पर संयुक्त रूप से निविदा की तकनीकी अर्हता हेतु विचार किया जाएगा। जीनीडा के सीईओ ने एमसीपीएम से विचलन के लिए कोई औचित्य अभिलिखित किए बिना ही कंसोर्टियम सदस्यों के लिए अर्हता शर्त में इस परिवर्तन को अनुमोदित (19 अगस्त 2010) किया। इस योजना (सीबीपी–I) के अन्तर्गत चार वाणिज्यिक भूखण्ड आवंटित (19 नवम्बर 2010) किए गए थे।

जीनीडा के बोर्ड की 87वीं बैठक (25 फरवरी 2011) में शर्त में परिवर्तन के लिए किसी औचित्य के विषय में एजेन्डा नोट में चर्चा किए बिना विवरणिका का कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त किया गया। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने तकनीकी मानदण्डों में परिवर्तन के सम्बन्ध में बोर्ड को विशेष रूप से अवगत नहीं कराया जो अप्रैल 2008 में बोर्ड द्वारा अनुमोदित एमसीपीएम से विचलन में था। अग्रेतर, एजेंडा नोट में कोई तर्क नही था कि इस परिवर्तन के द्वारा सार्वजनिक हित को कैसे बेहतरी प्रदान की जा सकेगी।

उपरोक्त परिवर्तित तकनीकी अर्हता मानदण्ड अनुवर्ती योजनाओं में भी जारी रखा गया। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि प्रभावी परिवर्तनों के कारण, वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्डों के आवंटन के पाँच प्रकरणों में लीड सदस्यों का टर्नओवर/अनुभव/नेट–वर्थ आदि शून्य था, जैसा कि **तालिका 5.3.4** में वर्णित है।

तालिका 5.3.4: लीड सदस्य के तकनीकी/वित्तीय अनुभव को दर्शाने वाला विवरण

क्रं. सं.	कंसोर्टियम का नाम (एसपीसी)	लीड सदस्य	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर/ योजना	आवंटन तिथि	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	लीड सदस्य का तकनीकी अनुभव	परियोजना की स्थिति
1.	इकोटेक प्रिंटपैक प्राइवेट लिमिटेड (पाँच सदस्यों का कंसोर्टियम)	इकोटेक प्रिंटपैक प्राइवेट लिमिटेड	सी–2/ सेक्टर 4 (सीबीपी I)	19.11.2010	20235	कोई कार्य अनुभव[9] प्रस्तुत नहीं किया था।	पूर्ण नहीं (कार्यपूर्ति की निर्धारित तिथि: 17 अक्टूबर 2015)
2.	स्टारटेल इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (तीन सदस्यों का कंसोर्टियम)	स्टारटेल इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	सीएस–26/ सेक्टर स्वर्ण नगरी (सीबीपी III)	12.08.2015	1400	'शून्य' कार्य अनुभव[10] प्रस्तुत किया था	पूर्ण नहीं (कार्यपूर्ति की निर्धारित तिथि 17 फरवरी 2021)
3.	श्री विनायक इंफ्रास्पेस	अंकुर मित्तल	सीएस–3/ सेक्टर अल्फा–01 (सीबीपी V)	29.02.2016	1200	लीड सदस्य द्वारा प्रस्तुत अनुभव 50,000 वर्ग फुट के आवश्यक अनुभव के विरुद्ध 4,300 वर्ग फुट के लिए था। कंसोर्टियम ने केवल एक प्रासंगिक सदस्य[11] से सम्बन्धित 3.57 लाख वर्ग फुट के क्षेत्र में निष्पादित परियोजना के अनुभव के आधार पर तकनीकी अर्हता की योग्यता प्राप्त की।	7 मार्च 2018 को पूर्ण हुआ
4.	मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड (छः सदस्यों का कंसोर्टियम)	मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–3/16बी (सीबीपी VII)	4.11.2016	18900	लीड सदस्य एक नई निगमित कम्पनी थी, जो 20 सितम्बर 2016 को, ₹ एक लाख की नेट वर्थ वाले कंसोर्टियम के लिए एमओयू निष्पादित करने की तिथि (23 सितंबर 2016) से तीन दिन पूर्व निगमित हुई थी। कोई कार्य अनुभव प्रस्तुत नहीं किया गया।	पूर्ण नहीं (कार्यपूर्ति की निर्धारित तिथि: 7 जून 2020)
5.	शगुन एसोसिएट्स (पी) लिमिटेड (दो सदस्यों का कंसोर्टियम)	शगुन एसोसिएट्स (पी) लिमिटेड	सीएस–29/ सेक्टर 36 (सीबीपी VII)	4.11.2016	2000	कोई कार्य अनुभव[12] प्रस्तुत नहीं किया।	पूर्ण नहीं (कार्यपूर्ति की निर्धारित तिथि: 7 जून 2020)

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान किये गये आँकड़े।

इस प्रकार, जैसा कि **तालिका 5.3.4** से देखा जा सकता है, आवंटन कंसोर्टियम के पक्ष में किए गए थे जहां लीड सदस्यों के पास शून्य/अपर्याप्त अनुभव था। इस प्रकार

[9] रेलवेंट सदस्य, सरप्राइज सप्लायर्स प्राइवेट लिमिटेड द्वारा कार्य अनुभव प्रस्तुत किया गया था।
[10] कंसोर्टियम के अनुभव के समर्थन में प्रदर्शित सभी पूर्ण कार्य (बीवर इंटरनेशनल (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड) रेलवेंट सदस्य से सम्बन्धित थें जो कि कंसोर्टियम में केवल पाँच प्रतिशत अंश रखते हैं।
[11] कंसोर्टियम में हाई–टेक डेवलपर प्राइवेट लिमिटेड के पास केवल पाँच प्रतिशत अंश थे।
[12] कंसोर्टियम के अनुभव के समर्थन में दिखाए गए सभी पूर्ण कार्य रेलवेंट सदस्य (यूनिवर्सल कॉन्ट्रैक्टर्स एंड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड) से सम्बन्धित थे जो कि कंसोर्टियम में केवल पाँच प्रतिशत अंश रखते है।

केवल अर्हता मानदण्ड की शर्त में परिवर्तन के कारण अपात्र लीड सदस्य को लाभ प्रदान करना सम्भव हो पाया। अग्रेतर पाँच में से चार परियोजनाएं कार्यपूर्ति की निर्धारित अवधि के 54 दिन से लेकर 2,065 दिनों के पश्चात् भी अधूरी थीं, जो अर्हता मानदण्ड की स्थिति में परिवर्तन के प्रत्यक्ष प्रतिकूल प्रभाव को दर्शाता है।

जीनीडा ने अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया।

उ.प्र. सरकार एवं बोर्ड के आदेश का उल्लंघन कर पट्टा किराया का गलत निर्धारण

जीनीडा ने दो योजना विवरणिका में घटे हुए पट्टा किराये को निर्धारित करने के लिए उ.प्र. सरकार के आदेश का उल्लंघन किया, जिसके कारण छः आवंटनों में ₹ 5.24 करोड़ के पट्टा किराया की हानि हुई।

5.3.5.2 आर्थिक मंदी की चुनौतियों का सामना करने के लिए उ.प्र. सरकार का आदेश[13] (25 अक्टूबर 2009), अन्य बातों के साथ–साथ वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटियों को 31 मार्च 2010 तक आवंटित परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में पट्टा किराये को प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष से घटाकर एक प्रतिशत प्रति वर्ष कर राहत प्रदान करता है (जो आवंटित परिसम्पत्तियों के लिए 31 मार्च 2011 तक और बढ़ा दिया गया)। जीनीडा द्वारा 6 नवम्बर 2009 को आयोजित 81वीं बोर्ड बैठक में इसे अंगीकृत गया।

जीनीडा द्वारा बोर्ड की पूर्व स्वीकृति के बिना ही क्रमशः 20 अगस्त 2010 एवं 4 मार्च 2011 को सीबीपी–I एवं सीबीपी–II के लिए योजनाएं आरम्भ की गई। यद्यपि, विवरणिका को क्रमशः 25 फरवरी 2011 एवं 29 मार्च 2011 को बोर्ड द्वारा कार्योत्तर अनुमोदित किया गया। इन योजनाओं के विवरणिकाओं की शर्त (एम) में वार्षिक पट्टा किराए का भुगतान निम्नलिखित ढंग से करने का प्रावधान है:

- पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्षों के लिए **₹** एक प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से पट्टा किराया;
- तत्पश्चात् प्रथम दस वर्षों में से अगले सात वर्षों के लिए भूखण्ड के कुल प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से पट्टा किराया देय होगा;
- पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से दस वर्षों के उपरान्त पट्टा किराया में 50 प्रतिशत की दर से वृद्धि की जा सकती है एवं वह दर अगले दस वर्षों तक लागू रहेगी तथा यह प्रक्रिया भविष्य में भी जारी रहेगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार के आदेश के साथ–साथ 81वीं बैठक में बोर्ड के निर्णय के अनुसार, पट्टा किराया को पट्टा विलेख निष्पादन की निर्धारित तिथि से प्रथम दस वर्षों के लिए प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से वसूल किया जाना था। किंतु, जीनीडा के मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने, उ.प्र. सरकार एवं बोर्ड को सूचित किए बिना ही, सी.बी.पी.–I की योजना विवरणिका में **₹** 1 प्रति वर्गमीटर की दर से पट्टा किराया के भुगतान की शर्त को स्वंय अनुमोदित (19 अगस्त 2010) कर दिया, जो कि अनुवर्ती योजना (सीबीपी–II) में भी लागू रहा। विवरणिका के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत टिप्पणी के अनुसार, प्रथम तीन वर्षों के लिए **₹** 1 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर का निर्धारण कथित रूप से निवेशकों को आकर्षित करने के लिए किया गया जैसा कि नोएडा में किया गया था। यद्यपि, यह परिवर्तन आर्थिक मंदी को देखते हुए उ.प्र. सरकार एवं बोर्ड द्वारा लिए गए सुविचारित निर्णयों के विपरीत था। इसके अतिरिक्त, जब प्रथम तीन वर्षों के लिए कम पट्टा किराये का प्रस्ताव बोर्ड को प्रस्तुत किया गया, तब जीनीडा ने बोर्ड को उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) एवं बोर्ड के स्वयं के पूर्व के निर्णय (6 नवम्बर 2009) जिसमें पट्टा किराया एक प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से भारित किया जा रहा था, के विषय में सूचित नहीं किया था।

आवंटन के सन्दर्भ में, योजना विवरणिका एक महत्वपूर्ण प्रलेख है जो परियोजना की निविदा करने, आवंटन एवं क्रियान्वयन की प्रक्रिया को नियंत्रित करता है। विवरणिका आवंटन के नियम एवं शर्तों को निर्दिष्ट करती है तथा आवंटी से विवरणिका के नियम

[13] शासनादेश संख्या 1470 / 77–47097142 / 08 दिनांक 25 अक्टूबर 2009।

एवं शर्तों के अनुसार निविदा करने की अपेक्षा की जाती है। इसलिए, यह भविष्य में परियोजना के निष्पादन के लिए आवंटी बिल्डर एवं जीनीडा के बीच अनुबन्ध[14] का आधार बन जाता है। अंतर्निहित महत्व को देखते हुए, योजनाओं के विवरणिका को योजना के प्रकाशन से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए था। अग्रेतर आवंटन के नियम एवं शर्तों में कोई भी परिवर्तन बोर्ड द्वारा अनुमोदित होना चाहिए। जीनीडा के सीईओ ने यद्यपि, अपने अधिकारो का अतिक्रमण किया एवं उ.प्र. सरकार के साथ–साथ बोर्ड के आदेशों का उल्लंघन करते हुए सीबीपी–I एवं सीबीपी–II योजनाओं की विवरणिकाओं में कम पट्टा किराया अनुमोदित किया। इससे उपरोक्त दो योजनाओं (सीबीपी–I एवं सीबीपी–II) के अन्तर्गत आवंटन के छः प्रकरणों में राजस्व की हानि हुई जैसा कि **तालिका 5.3.5** में संक्षेपित है।

तालिका 5.3.5: पट्टा किराया की हानि

क्रं. सं.	योजना का नाम	आवंटी का नाम	भूखण्ड संख्या/ सेक्टर	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	भूखण्ड का प्रीमियम (₹ करोड़ में)	तीन वर्ष के लिए एक रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से पट्टा किराया (₹ लाख में)	तीन साल के लिए प्रीमियम के एक प्रतिशत की दर से पट्टा किराया (₹ लाख में)	जीनीडा को हानि (₹ लाख में)
1.	सीबीपी–I	रीगल इम्पोरिया इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड	सी–2/ सेक्टर 4	20235	46.74	0.61	140.23	139.62
2.	सीबीपी–I	एस्टेरॉयड शेल्टरस होम्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–1 ए/ सेक्टर 4	10235	23.75	0.31	71.24	70.93
3.	सीबीपी–I	वर्धमान इन्फ्रा डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	3 ए/ सेक्टर अल्फा 1	11600	27.47	0.35	82.42	82.07
4.	सीबीपी–I	रेडियंट इन्फ्रावेंचर्स इंडिया प्राइवेट लिमिटेड	सी–1/ सेक्टर 4	10000	23.20	0.30	69.61	69.31
5.	सीबीपी–II	अधिहम डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–3/ सेक्टर अल्फा 2	11584	26.89	0.35	80.66	80.31
6.	सीबीपी–II	एवीजे टावर्स प्राइवेट लिमिटेड	सी–1/ सेक्टर अल्फा 2	11584	27.52	0.35	82.57	82.22
		योग				**2.27**	**526.73**	**524.46**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान किये गये आँकड़े।

जैसा कि **तालिका 5.3.5** से स्पष्ट है कि छूट से पट्टा किराये में अत्यधिक कमी हुई तथा जीनीडा को उ.प्र. सरकार के आदेशों का उल्लंघन कर पट्टा किराया कम करने के कारण आवंटन के छः प्रकरणों में प्रथम तीन वर्षों के लिए ₹ 5.24 करोड़ के पट्टा किराये की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि विवरणिकाओं की शर्तों के अनुसार ही पट्टा किराया वसूल किया गया जिसे 29 मार्च 2011 को हुई बोर्ड की 88वीं बैठक में अनुमोदित किया गया था।

[14] राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, केन्द्र शासित चंडीगढ़ ने नेहा अहलूवालिया बनाम मैसर्स ओमेक्स चंडीगढ़ एक्सटेंशन के प्रकरण में कहा (25.11.2019) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका अनुबंध का एक अंग है, ब्रिगेडियर (सेवानिवृत्त) कमल सूद बनाम मेसर्स डीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड के प्रकरण में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने भी माना (20.04.2007) कि यह एक स्थापित कानून है कि विवरणिका उस वचन का अंग है जिस पर अनुबंध आधारित है।

उत्तर स्वीकार्य योग्य नहीं है, क्योंकि पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से प्रथम तीन वर्षों के लिए **₹** एक प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से पट्टा किराया निर्धारित करना उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) का उल्लंघन था, जिसमें वैश्विक मंदी के चलते वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटियों के पट्टा किराया को प्रीमियम के 2.5 प्रतिशत से घटाकर एक प्रतिशत प्रति वर्ष कर राहत प्रदान की गई थी। किन्तु, सीईओ ने अपने अधिकार का उल्लंघन किया तथा सीबीपी–I एवं सीबीपी–II योजनाओं के प्रकाशन से पूर्व बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किए बिना ही वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के पट्टा किराये को कम कर दिया। अग्रेतर जीनीडा के बोर्ड ने भी सीबीपी–I एवं सीबीपी–II योजनाओं के विवरणिका का कार्योत्तर अनुमोदन प्रदान करते हुए उ.प्र. सरकार के आदेश (25 अक्टूबर 2009) को भी अतिक्रमित किया।

स्वरूप में परिवर्तन के लिए शुल्क का आरोपण न किया जाना

5.3.5.3 जीनीडा के एमसीपीएम के क्लॉज–एन में प्रावधान है कि आवंटी संगठन के 'स्वरूप में परिवर्तन' (सीआईसी) के लिए हस्तांतरित अंशों के अनुपात में शुल्क लगाया जाएगा। यद्यपि, यदि आने वाले सहयोगी या अंशधारक रक्त सम्बन्ध के अन्तर्गत हैं तो कोई सीआईसी शुल्क नहीं लगाया जाता है।

अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से तीन वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के हस्तांतरण पर सीआईएस शुल्क नहीं लगाने के कारण जीनीडा को ₹ 1.07 करोड़ की हानि हुई।

एमसीपीएम का क्लॉज–एन (11) आगे प्रावधान करता है कि जहां भी लागू हो सीआईसी शुल्क मूल आवंटी(यों)/हस्तांतरी(यों) के अतिरिक्त अन्य द्वारा धारित अंशधारिता की सीमा पर लगाया जाएगा। उपरोक्तानुसार देय सीआईसी शुल्क हस्तांतरण शुल्क के बराबर होगा। हस्तांतरण शुल्क भूखण्ड/दुकान/निर्मित स्थान के कुल प्रीमियम के दस प्रतिशत की दर से होगा।

जीनीडा के बोर्ड ने अपनी 86वीं बैठक (अक्टूबर 2010) में निर्णय लिया कि पंजीकरण अधिनियम, 1906 के अन्तर्गत अंशधारकों (सीआईएस) में परिवर्तन के लिए सीआईसी विलेख के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी। जीनीडा ने अनुपालन में, एक कार्यालय आदेश (नवम्बर 2010) निर्गत किया जिसके माध्यम से इसने सीआईएस शुल्क को समाप्त कर दिया एवं अंशधारिता में परिवर्तन के लिए अनुमोदन लेने की आवश्यकता को भी समाप्त कर दिया। यह आदेश उ.प्र. सरकार के आदेश (11 अक्टूबर 2010) पर आधारित था, जिसे बाद में उ.प्र. सरकार द्वारा भारी कर वंचन के आधार पर निरस्त (फरवरी 2020) कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उ.प्र. सरकार का आदेश (11 अक्टूबर 2010) एक स्पष्टीकरण था कि कम्पनी के नाम में परिवर्तन/अंशधारिता में परिवर्तन के प्रकरण में सीआईसी विलेख के पंजीकरण एवं स्टाम्प शुल्क के भुगतान की आवश्यकता नहीं थी। परन्तु उ.प्र. सरकार का आदेश जीनीडा द्वारा लगाए गए सीआईएस शुल्कों से सम्बन्धित नहीं था, फिर भी जीनीडा ने आगे बढ़कर उ.प्र. सरकार के आदेश का उद्धरण देते हुए सीआईएस शुल्क के प्रावधान को समाप्त कर दिया। इस प्रकार आवंटी कम्पनी को बिना किसी शुल्क के अंशधारकों के दूसरे समूह के पक्ष में भूखण्ड हस्तान्तरित करने की सुविधा प्रदान की गई।

लेखापरीक्षा में जाँचे गए 17 नमूना प्रकरणों में से तीन आवंटियों[15] के प्रकरण में मई 2013 से जनवरी 2016 की अवधि में 50 से 100 प्रतिशत अंशधारिता परिवर्तित कर दी गई। किन्तु, इन तीन प्रकरणों में सीआईसी शुल्क के रूप में कुल **₹** 1.07 करोड़ की राशि आवंटियों से वसूल नहीं की गई, जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को राजस्व की हानि हुई। इसके अतिरिक्त, भूखण्डों के आवंटन के पश्चात् 100 प्रतिशत अंशधारिता के

[15] किशोर प्रॉपमार्ट (पी) लिमिटेड (दुग्ध एवं सब्जी बूथ का आवंटन) – मई 2014 में 50 प्रतिशत अंशधारिता बदली गई, यूरो इंजीनियरिंग कंसल्टेट (पी) लिमिटेड (दुकान का आवंटन)–मई 2013 में 100 प्रतिशत अंशधारिता बदली गई एवं स्टारटेल रियलिटी प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) (भूखण्ड का आवंटन) – जनवरी 2016 में 100 प्रतिशत अंशधारिता बदली गई।

परिवर्तन के परिणामस्वरूप अपात्र आंवटियों को प्रणाली में हेरफेर करके गैर–पारदर्शी आवंटन किया गया।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, जीनीडा ने कहा कि वर्ष 2019 में सभी सर्वोत्तम प्रथाओं को सम्मिलित करते हुए व्यापक आदेश निर्गत[16] किए गए हैं। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया एवं, जीनीडा को यह जाँच करने का निर्देश दिया कि क्या विवरणिका की शर्तों का कोई उल्लंघन हुआ है।

भुगतान शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि

5.3.5.4 जीनीडा बोर्ड ने क्रमशः 25 फरवरी 2011 एवं 29 मार्च 2011 को सीबीपी–I एवं सीबीपी–II योजनाओं की विवरणिका को अनुमोदित किया। इन योजनाओं के अन्तर्गत आवंटी को आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि से 60 दिनों के अन्दर धरोहर राशि का समायोजन कर निविदा राशि का 10 प्रतिशत जमा करना होता है। शेष राशि आवंटन की तिथि से संगणित ब्याज सहित 16 अर्धवार्षिक किश्तों[17] में देय थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जून 2015 में शुरू की गई सीबीपी–III योजना के विवरणिका में, जीनीडा ने भुगतान की शर्त को बदल दिया था जिसके अन्तर्गत शेष प्रीमियम पर ब्याज (अर्थात, आवंटन राशि के भुगतान के पश्चात्) की गणना आवंटन की तिथि के स्थान पर आवंटन धनराशि जमा करने की तिथि से की जानी थी। अनुवर्ती योजनाओं (सीबीपी–IV, V, VI[18], एवं VII) में भी भुगतान की इस शर्त में ढील दी गई तथा ब्याज की गणना आवंटन राशि जमा करने की देय तिथि से ही की गयी। इन परिवर्तनों के परिणामस्वरूप, सीबीपी–III योजना में, जीनीडा ने आवंटन की तिथि से आवंटन राशि जमा करने की तिथि तक की अवधि के लिए ब्याज नहीं लिया। अनुवर्ती योजनाओं के प्रकरणों में भी, आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि एवं आवंटन राशि जमा करने की नियत तिथि के बीच 120 दिनों के लिए कोई ब्याज नहीं लगाया गया। ब्याज की गणना प्रक्रिया में इस परिवर्तन ने जीनीडा के राजस्व को प्रभावित किया एवं चूंकि यह एक नीतिगत निर्णय था, इसे लागू करने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना आवश्यक था। किन्तु, इन योजनाओं (सीबीपी–III अग्रेतर) को कार्योत्तर अनुमोदन के लिए भी बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया। सीबीपी–I एवं II योजनाओं में बोर्ड द्वारा अनुमोदित नियम एवं शर्तें, सीबीपी–III अग्रेतर योजनाओं में सीईओ के अनुमोदन (29 मई 2015) से बदल दी गईं। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि भुगतान की शर्तों में परिवर्तन से आवंटियों को छः दिनों से 120 दिनों की अवधि के लिए ब्याज का लाभ प्राप्त हुआ जिसके कारण जून 2015 से सितम्बर 2016 की अवधि में आरम्भ की गयी सीबीपी योजनाओं III से VII के अन्तर्गत वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के 22 प्रकरणों मे जीनीडा को ₹ 27.56[19] करोड़ की हानि हुई ***(परिशिष्ट– 5.3.1)***।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वैश्विक आर्थिक मंदी को देखते हुए उ.प्र. सरकार ने निर्देश दिया था (अक्टूबर 2009) कि जिन आवंटियों ने भुगतान अनुसूची के अनुसार प्रीमियम का भुगतान करना प्रारम्भ नहीं किया, उन्हें माँग पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के अन्दर आरक्षण–सह–आवंटन धनराशि के रूप में प्रीमियम का दस प्रतिशत भुगतान करना आवश्यक था, जिनका अनुपालन किया गया।

---

[16] जीनीडा ने अपने 25 जून 2019 के आदेश में पूर्ण सीआईसी के प्रकरण में प्रीमियम के 10 प्रतिशत की दर से सीआईसी के लिए शुल्क लगाया तथा ऐसे प्रकरणों में जहाँ सीआईसी 100 प्रतिशत से कम है, के लिए ये शुल्क आनुपातिक आधार पर रखा।

[17] आर्थिक मंदी को देखते हुए, आवंटन की तिथि से 24 माह की अधिस्थगन अवधि की अनुमति दी गई तथा केवल अर्धवार्षिक किश्तों में अधिस्थगन अवधि के दौरान अर्जित ब्याज देय था।

[18] इस योजना के अन्तर्गत कोई आवंटन नहीं किया गया।

[19] पूर्व की योजनाओं सीबीपी–I एवं सीबीपी–II की तुलना में अतिरिक्त 10 प्रतिशत आवंटन धनराशि पर जीनीडा द्वारा अर्जित ब्याज को छोड़कर।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि यह सीबीपी–I एवं सीबीपी–II के नियम एवं शर्तों के सम्बन्ध में है तथा इसमें सीबीपी–III अग्रेतर योजना में नियम एवं शर्तों में परिवर्तन के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा की आपत्ति को सम्बोधित नहीं किया गया है जिसमें सीबीपी-III योजना के अन्तर्गत वास्तविक आवंटन की तिथि (सीबीपी-III योजना)/(सीबीपी–IV योजना से आगे) के स्थान पर आवंटन धनराशि की जमा की नियत तिथि से ब्याज लेने के कारण जीनीडा को वित्तीय हानि हुई।

विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया

5.3.6 लेखापरीक्षा के दौरान, यह देखा गया कि योजनाओं की विवरणिकाओं के विभिन्न नियमों एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया, जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय नुकसान हुआ। ये आपत्तियाँ नीचे दी गयी हैं:

निर्माण की निर्धारित अवधि व्यतीत हो जाने के बावजूद आवंटन निरस्त करने में विफलता

जीनीडा ने निर्माण पूरा करने के लिए निर्धारित समय सीमा से 51 से 164 माह व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी चार वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन को निरस्त नहीं किया।

5.3.6.1 योजना विवरणिका में प्रावधान है कि पट्टेदार को स्वीकृत ले आउट योजना के अनुसार आवंटित भूखण्ड का निर्माण पूरा करना होगा तथा निर्धारित अवधि के अन्दर कार्यपूर्ति/कार्यशीलता का प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा। लेखापरीक्षा ने देखा कि लेखापरीक्षा में जाँच की गई 17 वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों में से चार प्रकरणों में (एक दुकान, एक वाणिज्यिक भूखण्ड एवं दो दुग्ध तथा सब्जी बूथ भूखण्ड) आवंटित वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों को निर्धारित अवधि व्यतीत हो जाने के उपरांत भी पूर्ण/कार्यशील नहीं बनाया जा सका, जैसा कि **तालिका 5.3.6** में वर्णित है।

तालिका 5.3.6: निर्धारित अवधि के पश्चात् भी क्रियाशील नहीं की गई इकाइयों का विवरण

क्र.सं.	आवंटी का नाम	आवंटन का प्रकार	आवंटन की तिथि	निष्पादित पट्टा विलेख	योजना विवरणिका के अनुसार इकाई को पूर्ण करने/क्रियाशील बनाने की नियत तिथि	मार्च 2021 तक विलम्ब की अवधि (माह में)	आवंटी द्वारा जमा किया गया प्रीमियम (₹ करोड़ में)	जब्त की जाने वाली राशि (₹ करोड़ में)
1.	चोपड़ा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड[20]	वाणिज्यिक भूखण्ड	28.04.2005	1.02.2006	1.02.2008	157	2.82	0.83
2.	सनशाइन रेफ्रिजरेशन इंडिया (पी) लिमिटेड	दुग्ध एवं सब्जी बूथ	3.07.2006	2.01.2007	2.07.2007	164	0.55	0.55
3.	स्वागथ कॉन्टिनेंटल प्राइवेट लिमिटेड	दुकान	31.12.2007	22.06.2009	22.12.2009	135	7.79	7.79
4.	किशोर प्रॉपमार्ट प्राइवेट लिमिटेड	दुग्ध एवं सब्जी बूथ	26.02.2013	9.06.2014	9.12.2016	51	0.25	0.25
जब्त की जाने वाली कुल राशि								**9.42**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिलेख/आँकड़े।

उक्त चार आवंटन प्रकरणों में योजना विवरणिका/पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुसार, दुकान/भूखण्ड को क्रियाशील बनाने हेतु शर्तों का पालन सुनिश्चित् न करने की स्थिति में आवंटन/पट्टा निरस्त करने योग्य होंगे तथा निरस्त करने की तिथि तक जमा कुल धनराशि जीनीडा के पक्ष में जब्त कर ली जाएगी। यद्यपि, जीनीडा ने

[20] इस वाणिज्यिक भूखण्ड का प्रीमियम ₹ 3.34 करोड़ था तथा वाणिज्यिक भूखण्ड के प्रकरण में यदि आवंटी भुगतान में चूक करता है तो प्रीमियम का 25 प्रतिशत जब्त कर लिया जायेगा।

निर्धारित समय सीमा से 51 से 164 माह व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी आवंटियों द्वारा आवंटित वाणिज्यिक भूखण्डों/दुकानों को क्रियाशील करने में विफल रहने पर भी इन आवंटनों को निरस्त नहीं किया। परिणामस्वरूप, आवंटियों की जमा धनराशि ₹ 9.42 करोड़ को भी जब्त नही किया गया, जिसके कारण आवंटियों को अनुचित लाभ प्राप्त हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (अक्टूबर 2020) एवं कहा कि जिन आवंटियों ने नियत समय के अन्दर अपनी वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों को क्रियाशील नहीं किया उन प्रकरणों में शास्ति आरोपित कर आगे की कार्यवाही की जाएगी।

भूखण्ड निरस्तीकरण पर कम कटौती

5.3.6.2 जीनीडा ने सीएचपी 01/08 योजना के अन्तर्गत हाउसिंग डेवलपमेंट एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड को 20,235 वर्गमीटर का वाणिज्यिक होटल भूखण्ड ₹ 34,250 प्रति वर्गमीटर की दर से ₹ 69.30 करोड़ में आवंटित (06 अगस्त 2008) किया। योजना विवरणिका के शर्त संख्या X में प्रावधान है कि देय राशि के भुगतान में विफलता के आधार पर यदि आवंटन निरस्त किया जाता है, तो वाणिज्यिक भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 30 प्रतिशत जब्त कर लिया जाएगा एवं शेष राशि, यदि कोई हो, आवंटी को बिना किसी ब्याज के वापस कर दी जाएगी।

भूखण्ड निरस्त करने पर कुल प्रीमियम का 30 प्रतिशत जब्त हो जाता है। यद्यपि, जब्ती उद्देश्यों के लिए प्रीमियम के हिस्से के रूप में अतिरिक्त प्रतिकर की राशि को सम्मिलित नहीं करने के कारण जीनीडा ₹ दो करोड़ ज़ब्त करने में विफल रहा।

आवंटी द्वारा देय राशि का भुगतान न किये जाने के कारण जीनीडा के मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने भूखण्ड निरस्त करने की स्वीकृति दी (7 सितम्बर 2017)। तदनुसार, आवंटी को निरस्तीकरण पत्र निर्गत किया गया (14 सितम्बर 2017)। जीनीडा ने ₹ 20.79 करोड़ (कुल प्रीमियम राशि का 30 प्रतिशत) की राशि जब्त कर ली एवं शेष राशि ₹ 28.39 करोड़ आवंटी को (14 सितम्बर 2017) वापस कर दी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने ₹ 6.68 करोड़ के अतिरिक्त प्रतिकर के भुगतान के लिए आवंटी को एक माँग पत्र (जून 2013) निर्गत किया था, जिसे माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के आदेश[21] (अक्टूबर 2011) के अनुपालन में जीनीडा द्वारा किसानों को वितरित अतिरिक्त प्रतिकर के बोझ की वसूली के लिए लगाया गया था। परन्तु, आवंटी द्वारा जीनीडा को अतिरिक्त प्रतिकर का भुगतान नहीं किया गया। चूंकि आवंटित भूखण्ड के लिए अतिरिक्त प्रतिकर आवंटी द्वारा जीनीडा को देय कुल राशि (अर्थात, भूखण्ड का प्रीमियम) की प्रकृति में आता है, अतः जब्ती राशि की गणना के समय इसे ध्यान में रखा जाना चाहिए था। किन्तु, जीनीडा ने आवंटी से देय अतिरिक्त प्रतिकर का 30 प्रतिशत जब्त नहीं किया, परिणामस्वरूप आवंटी से ₹ दो करोड़ की कम वसूली की गयी।

इसके अतिरिक्त, जीनीडा आवंटी से पट्टा किराया के साथ शेष पट्टा किराया पर शास्ति (निरस्तीकरण की तिथि तक) के साथ देय ₹ 13.60 करोड़ की वसूली करने में भी विफल रहा, जिसे जीनीडा द्वारा आवंटी को ₹ 28.39 करोड़ की वापसी अवमुक्त करने से पूर्व वसूल किया जाना चाहिए था। परिणामतः जीनीडा की अविवेकपूर्ण कार्यवाही के कारण पट्टा किराये के वसूल न होने के कारण ₹ 13.60 करोड़ की हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा को आवंटी से देय अतिरिक्त प्रतिकर के 30 प्रतिशत की धनराशि को जब्त करने में विफल रहने एवं भूखण्ड निरस्त करने पर अप्राप्त पट्टा किराया के कारण कुल ₹ 15.60 करोड़ की हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि निरस्तीकरण पर कटौती, विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार की गई है। आगे, यह भी कहा गया कि

---

[21] गजराज एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य तथा अन्य के प्रकरण में (2011 की रिट याचिका सी. संख्या 37443)।

माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय के दृष्टिगत वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटियों से अतिरिक्त प्रतिकर वसूल किया जा रहा है, जो कि विवरणिका की शर्तों में निर्दिष्ट नहीं था। इसलिए, अतिरिक्त प्रतिकर की राशि को भूखण्ड के प्रीमियम के रूप में नहीं माना गया एवं निरस्तीकरण के समय समायोजित नहीं किया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा पट्टा किराये की वसूली में सम्यक सतर्कता नहीं रखने के कारण अपने वित्तीय हितों की रक्षा करने में विफल रहा। आवंटी से वसूल किया जाने वाला अतिरिक्त प्रतिकर भूखण्ड के भू–प्रीमियम की प्रकृति का है, इसलिए जब्ती के लिए देय राशि की गणना करते समय इस पर विचार किया जाना था। इसके अतिरिक्त, जैसा कि वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड–IV (अगस्त 2015) की योजना विवरणिका से भी पता चला, जीनीडा ने विवरणिका में एक नया अनुच्छेद सम्मिलित किया कि यदि किसी न्यायालय या उ.प्र. सरकार या प्राधिकरण के किसी आदेश/निर्देश के कारण, बढ़ा हुआ प्रतिकर किसानों को दिया जाता है, तो आवंटी/पट्टाधारी को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर पर बढ़े हुए प्रतिकर का आनुपातिक भार वहन करना होगा तथा इस सम्बन्ध में प्राधिकरण का निर्णय अंतिम एवं आवंटी/पट्टेदार पर बाध्यकारी होगा। यद्यपि, जीनीडा ने अगस्त 2015 से पूर्व योजना विवरणिका में ऐसा कोई अनुच्छेद सम्मिलित नहीं किया जो विवरणिका के नियम एवं शर्तों को अंतिम रूप देने में सम्यक सतर्कता की कमी का सूचक है।

आवंटन में अनुचित लाभ

5.3.7 लेखापरीक्षा में देखे गए सम्यक सतर्कता की कमी के दृष्टांत नीचे दिए गए हैंः

पुनर्स्थापन शुल्क से छूट देकर अनुचित लाभ

5.3.7.1 मई 2006 में आरम्भ की गयी योजना विवरणिका (एमवीएस 01) के नियम एवं शर्तों के अनुसार दूध एवं सब्जी बूथ के आवंटन 30 वर्ष की अवधि के लिए पट्टा का प्रावधान करती है। अग्रेतर, जीनीडा के एमसीपीएम के क्लॉज–क्यू में प्रावधान है कि आवंटी निरस्तीकरण पत्र निर्गत होने की तिथि से 90 दिनों के अन्दर आवंटन राशि के 10 प्रतिशत की दर से पुनर्स्थापन शुल्क का भुगतान करके अपने निरस्त किए गए भूखण्ड को पुनर्स्थापित करा सकता है।

जीनीडा ने (3 जुलाई 2006) सनशाइन रेफ्रिजरेशन इण्डिया (प्राइवेट) लिमिटेड को 200 वर्गमीटर का भूखण्ड ₹ 24,122 प्रति वर्गमीटर की दर से ₹ 48.24 लाख में दुग्ध एवं सब्जी बूथ के लिए आवंटित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना विवरणिका में निर्धारित 30 वर्षों की अवधि के विरुद्ध आवंटी के साथ 90 वर्षों के लिए पट्टा विलेख (2 जनवरी 2007) निष्पादित किया गया।

इसके अतिरिक्त, जीनीडा द्वारा बार–बार नोटिस निर्गत किए जाने के उपरांत भी आवंटी ने 19 सितम्बर 2013 तक ₹ 50.05 लाख (प्रीमियमः ₹ 41.99 लाख एवं पट्टा कियायाः ₹ 8.06 लाख) की बकाया राशि जमा नहीं की। इसलिए, जीनीडा के सीईओ ने (20 दिसम्बर 2013) भूखण्ड का आवंटन निरस्त करने की स्वीकृति प्रदान की। किन्तु सीईओ के अनुमोदन (20 दिसम्बर 2013) के उपरांत भी जीनीडा के प्रबंधक (वाणिज्यिक प्रभाग) ने, भूखण्ड के आवंटन के निरस्तीकरण के सम्बन्ध में आवंटी को निरस्तीकरण नोटिस निर्गत नहीं किया। इस बीच, आवंटी ने 13 जनवरी 2014 को आंशिक भुगतान के रूप में ₹ 25 लाख जमा कर दिए। सीईओ ने (21 नवम्बर 2014) आवंटी से ₹ 4.82 लाख का पुनर्स्थापन शुल्क न लेने का अनुमोदन इस आधार पर दिया कि निरस्तीकरण की नोटिस नहीं दी गयी थी। किन्तु, निरस्तीकरण नोटिस निर्गत नहीं करने के लिये प्रबंधक (वाणिज्यिक प्रभाग) के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की गई। यह भी उल्लेखनीय है कि भूखण्ड के पुनर्स्थापन के उपरान्त, आवंटी ने उस तिथि (फरवरी 2015) तक बकाया ₹ 20.89 लाख के विरुद्ध प्रीमियम के रूप में केवल ₹ पाँच लाख

की राशि ही जमा की (फरवरी 2015)। परिणामस्वरूप, अप्रैल 2021 तक बकाया राशि बढ़कर ₹ 69.92 लाख (प्रीमियमः ₹ 36.67 लाख एवं पट्टा किराया : ₹ 33.25 लाख) हो गई।

इस प्रकार विवरणिका में विज्ञापित 30 वर्ष के स्थान पर 90 वर्ष के लिए पट्टा–विलेख निष्पादित कर आवंटी को अनुचित लाभ दिया गया। आगे, जीनीडा, प्रबंधक (वाणिज्यिक प्रभाग) द्वारा भूखण्ड के निरस्तीकरण नोटिस निर्गत करने में विफल रहने के कारण ₹ 4.82 लाख के पुनर्स्थापन शुल्क से भी वंचित रहा। निरस्तीकरण नोटिस निर्गत न करने तथा 30 वर्ष के स्थान पर 90 वर्ष की अवधि के लिए पट्टा निष्पादित करने में हुई चूक के लिए जीनीडा द्वारा कोई उत्तरदायित्व निर्धारित नहीं किया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि सीईओ ने (नवम्बर 2014) आवंटी से पुनर्स्थापन शुल्क न लेने की स्वीकृति इस आधार पर प्रदान की, कि आवंटी ने निरस्तीकरण नोटिस निर्गत करने से पूर्व ₹ 25 लाख जमा करा दिये थे। जीनीडा ने (मार्च 2022) बताया कि 30 वर्ष के स्थान पर 90 वर्ष के लिए पट्टा विलेख निष्पादित करने के प्रकरण में कार्यवाही प्रस्तावित की जा रही है।

यद्यपि उत्तर लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करता है, तथापि कोई उत्तरदायित्व निर्धारित नही किया गया। इसके अतिरिक्त, जीनीडा 14 साल बीत जाने के उपरांत भी पट्टा विलेख को सही करने में विफल रहा एवं अभी तक (मार्च 2022) बकाया धनराशि की वसूली नहीं की जा सकी है, इसलिए मिलीभगत की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

न्यायालय के समादेश के उल्लंघन के कारण हानि

5.3.7.2 जीनीडा ने अल्फा सेक्टर में निविदा के आधार पर 4,800 वर्गमीटर का एक वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड ₹ 2,375 प्रति वर्गमीटर की दर से ₹ 1.14 करोड़ के प्रीमियम पर चोपड़ा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड को (जून 1995) आवंटित किया। किन्तु आवंटी द्वारा पट्टा किराया एवं ब्याज भुगतान के सम्बन्ध में आवंटन के नियम एवं शर्तों में छूट माँगे जाने पर आवंटन (जुलाई 1995) निरस्त कर दिया गया।

न्यायालय के आदेश के उल्लंघन तथा उप–विभाजन एवं विवादित भूखण्ड (यथास्थिति के तहत) के आवंटन के कारण जीनीडा को पुरानी दर पर आवंटी को एक अन्य भूखण्ड आवंटित करने पर ₹ 8.36 करोड़ के आवंटन प्रीमियम की हानि हुई।

इस प्रकरण में, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने (सितम्बर 1998) जीनीडा एवं आवंटी को अगले आदेश तक यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया। किन्तु, जीनीडा ने विवादित भूखण्ड को उप–विभाजित कर इसे केसन कंस्ट्रक्शन एवं कसाना टावर्स नामक अन्य पार्टियों को क्रमशः ₹ 35,108 प्रति वर्गमीटर एवं ₹ 22,500 प्रति वर्गमीटर की दर से आवंटित (2001–02) कर दिया। तत्पश्चात् मूल आवंटी ने माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष अवमानना याचिका दायर की। इसे देखते हुए जीनीडा के बोर्ड ने 51वीं बोर्ड बैठक (नवम्बर 2004) में आवंटी के साथ न्यायालय के बाहर समझौता करने की अनुमति दी तथा माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के आदेश का अनुपालन नहीं करने पर उत्तरदायित्व निर्धारित करने का निर्देश दिया। तदनुसार, आवंटी को ₹ 6,416 प्रति वर्गमीटर की परस्पर सहमत दर पर उसी सेक्टर में 5,200 वर्गमीटर का एक अन्य भूखण्ड आवंटित (अप्रैल 2005) किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा को माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समादेश के अनुसार भूखण्ड पर यथास्थिति बनाए रखने में विफल रहने के कारण 'न्यायालय के बाहर' समझौता करने के लिए मजबूर होना पड़ा। परिणामतः, जीनीडा को पूर्व में प्राप्त ₹ 22,500 प्रति वर्गमीटर की दर की तुलना में ₹ 6,416 प्रति वर्गमीटर की बहुत कम दर पर एक बड़ा भूखण्ड आवंटित करना पड़ा। इसके परिणामस्वरूप आवंटन प्रीमियम राशि ₹ 8.36 करोड़ की हानि हुई एवं तद्पश्चात् ₹ 2.29 करोड़ के पट्टा किराये की भी हानि हुई, जैसा कि **तालिका 5.3.7** में आगणित किया गया है।

तालिका 5.3.7 : जीनीडा को हुई हानि की गणना

विवरण	गणना	धनराशि (₹ करोड़ में)
नए भूखण्ड का मूल्य जो 2001–02 में आवंटन की न्यूनतम दर पर प्राप्त होता (कसाना टावर्स के प्रकरण में)	5,200 वर्गमीटर, ₹ 22,500 प्रति वर्गमीटर की दर से	11.70
घटाएं: चोपड़ा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित नए भूखण्ड का मूल्य	5,200 वर्गमीटर, ₹ 6,416 प्रति वर्गमीटर की दर से	3.34
जीनीडा को प्रीमियम की हानि (अ)		8.36
27.5 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया की परिणामी हानि (ब)		2.29
	योग	**10.65**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदत्त आँकड़े।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि जीनीडा ने 10 से अधिक वर्षों के व्यतीत हो जाने के पश्चात्, दोषी अधिकारियों/कर्मचारियों के विरुद्ध उत्तरदायित्व निर्धारित करने के लिए एक जाँच समिति[22] का गठन (5 अगस्त 2014) किया। आगे, इस प्रकरण में लोक लेखा समिति[23] के उत्तरदायित्व निर्धारित करने के निर्देश (6 अगस्त 2014) के उपरान्त एवं जाँच समिति के गठन के सात वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के उपरान्त प्रतिवेदन अभी भी प्रतीक्षित (मार्च 2022) थी।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि वैकल्पिक भूखण्ड चोपड़ा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड को माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुपालन में आवंटित किया गया। जीनीडा द्वारा माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय में प्रस्तुत शपथपत्र के दृष्टिगत बोर्ड की 51वीं बैठक में बोर्ड ने वैकल्पिक भूखण्ड के आवंटन, नियम एवं भूखण्ड के मूल्य को अनुमोदित किया।

तथ्य यह है कि जीनीडा विवादित भूखण्ड पर यथास्थिति बनाए रखने के माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय के आदेश का अनुपालन नहीं करने के लिए उत्तरदायित्व निर्धारित करने में विफल रहा जिसके कारण ₹ 10.65 करोड़ की वित्तीय हानि हुई।

लीड सदस्य की आवश्यक अंशधारिता के बिना विशेष प्रयोजन कम्पनी के गठन का अनुमोदन

विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए, जीनीडा ने अनियमित रूप से वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) को भूखण्ड के उप–विभाजन की अनुमति दी, जिसमें लीड सदस्य (मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड) की कोई अंशधारिता नहीं थी।

5.3.7.3 जीनीडा ने (सितम्बर 2016) द्वि–निविदा प्रणाली (तकनीकी एवं वित्तीय) पर आधारित बिल्डरों/डेवलपर्स को 44 वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना (सीबीपी VII/2016–17) आरम्भ की। विवरणिका की शर्त संख्या सी–10 में प्रावधान है कि लीड सदस्य (निविदा जमा करने की तिथि पर) विशेष प्रयोजन कम्पनी (एसपीसी) में कम से कम 30 प्रतिशत अंशधारिता तब तक बनाये रखेगा जब तक कि कम से कम परियोजना के एक चरण का अधिभोग/कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र जीनीडा से प्राप्त नहीं हो जाता।

उपरोक्त योजना के अन्तर्गत, जीनीडा ने मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड के नेतृत्व वाले एक कंसोर्टियम को 18,900 वर्गमीटर का एक वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड (4 नवम्बर 2016) आवंटित किया। कंसोर्टियम में लीड सदस्य के अतिरिक्त पाँच रेलवेंट सदस्य थे।

लीड सदस्य (मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड) के प्रस्ताव (3 मार्च 2017) पर जीनीडा के सीईओ ने मार्ट प्रमोटर्स (पी) लिमिटेड[24] (11,777.22 वर्गमीटर) एवं वायबल वेंचर (पी)

---

[22] इसमें तीन सदस्य, यथा महाप्रबंधक (वित्त), महाप्रबंधक (नियोजन) तथा महाप्रबंधक (परियोजना) सम्मिलित हैं।

[23] लोक लेखा समिति ने जीनीडा पर वर्ष 2007–08 के लिए स्थानीय निधि लेखापरीक्षा विभाग के प्रतिवेदन के दृष्टिगत इस प्रकरण पर चर्चा की थी।

[24] 7 मार्च 2017 को गठन किया गया।

लिमिटेड[25] (6916.78 वर्गमीटर) नामक दो एसपीसी के पक्ष में भूखण्ड के उप–विभाजन के लिए अनुमति (28 मार्च 2017) प्रदान की। दोनो ही एसपीसी ने 7 जून 2017 को जीनीडा के साथ पट्टा विलेख निष्पादित किया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) का गठन तीन रेलवेंट सदस्यों द्वारा किया गया था तथा लीड सदस्य (मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड) की एसपीसी में कोई अंशधारिता नहीं थी। जीनीडा के वाणिज्यिक प्रभाग के प्रबंधक ने भूखण्ड के उप–विभाजन का अनुमोदन प्राप्त करते समय (28 मार्च 2017) यह सुनिश्चित नहीं किया कि लीड सदस्य के पास वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड (एसपीसी) में 30 प्रतिशत की हिस्सेदारी थी, जैसा कि **तालिका 5.3.8** में वर्णित है।

तालिका 5.3.8: एसपीसी में कंसोर्टियम सदस्यों की अंशधारिता स्थिति दर्शाने वाला विवरण

एसपीसी का नाम	एसपीसी में कम्पनियों का नाम	कंसोर्टियम में स्थिति	एसपीसी में कंसोर्टियम के सदस्यों की अंशधारिता का प्रतिशत
मार्ट प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड	मार्ट बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड	लीड सदस्य	48
	मॉल बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	44
	गैलेक्सी इंटरनेशनल रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	8
		योग	**100**
वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड	प्लैनेट रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	72
	बुलंद बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	14
	विद्यालक्ष्मी एजेंसीज प्राइवेट लिमिटेड	रेलवेंट सदस्य	14
		योग	**100**

स्रोतः जीनीडा द्वारा प्रदान किये गये आँकड़ें।

इस प्रकार, एसपीसी (वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड) के गठन को अनुमोदित करते समय सम्यक सतर्कता की कमी स्पष्ट थी, जिसके कारण एसपीसी को 6,916.78 वर्गमीटर के उप–विभाजित वाणिज्यिक बिल्डर भूखण्ड का आवंटन मिला, जिसमें लीड सदस्य की कम से कम 30 प्रतिशत हिस्सेदारी नहीं थी, जो योजना विवरणिका की शर्त संख्या सी–10 के अनुसार आवश्यक था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि दोनों एसपीसी देय धनराशि के भुगतान में नियमित नहीं थे, जिसके कारण प्रीमियम एवं पट्टा किराया (अप्रैल 2021) के रूप में ₹ 103.99 करोड़ तक का बकाया हो गया। ये परियोजनाएँ, योजना विवरणिका में निर्धारित अवधि के अनुसार जून 2020 में पूर्ण होनी[26] थीं, किन्तु ये परियोजनाएँ पूर्ण नहीं थीं (अप्रैल 2021)।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (अक्टूबर 2020) कि आवंटन योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के खण्ड 7 (ई) के अनुसार किया गया, जिसमें भूखण्डों का उप–विभाजन एवं पट्टा विलेखों का निष्पादन लीड सदस्य एवं/या रेलवेंट सदस्य एवं/या कंसोर्टियम सदस्यों द्वारा गठित एसपीसी के पक्ष में प्रदान किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि भूखण्ड के उप–विभाजन के उपरान्त, मूल आवंटन का लीड सदस्य, उप–विभाजित भूखण्डों में से एक एसपीसी, वायबल वेंचर प्राइवेट लिमिटेड में लीड सदस्य नहीं था, जो योजना विवरणिका के शर्त संख्या सी–10 का उल्लंघन था। इस प्रकार, दोनों एसपीसी में लीड सदस्य की अंशधारिता सुनिश्चित किए बिना एसपीसी के पक्ष में भूखण्ड के उप–विभाजन को अनुमोदित करते समय सम्यक सतर्कता की कमी ने एक उप–विभाजित भूखण्ड में से लीड सदस्य को बहिर्गमन की सुविधा प्रदान की, जो अनियमित था।

[25] 10 मार्च 2017 को गठन किया गया।
[26] दोनो ही प्रकरणों में पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से तीन वर्ष, जो 7 जून 2017 को निष्पादित किया गया।

वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के परिणाम

5.3.8 महायोजना 2021 के अनुसार, ग्रेटर नोएडा को एक ऐसे एक शहर के रूप में नियोजित किया गया था जिसमें उद्योग मुख्य आर्थिक गतिविधि के रूप में था, जो व्यापक शहरी विकास के लिए आवश्यक आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत एवं अन्य उपयोगों द्वारा समर्थित था। निर्धारित समय में आवंटित भूखण्डों/दुकानों पर वाणिज्यिक इकाईयों की वास्तविक स्थापना किये बिना वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन का उद्देश्य पूरा नहीं किया जा सकता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि वाणिज्यिक परिसम्पत्तियाँ अपूर्ण/क्रियाशील नहीं की गई थीं। इसके अतिरिक्त निर्मित दुकानें एवं कियोस्क भी अनावंटित पड़े हुए थे। इससे गरीब किसानों से भूमि लेने एवं उन्हें वाणिज्यिक गतिविधियों के विकास के लिए आवंटित करने के पीछे के उद्देश्य को विफल कर दिया, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

कार्यपूर्ति सुनिश्चित करने/इकाइयों को क्रियाशील बनाने में विफलता

5.3.8.1 जीनीडा के अपने सिस्टम विभाग के आँकड़ों के अनुसार, जीनीडा द्वारा अप्रैल 2021 तक 335 वाणिज्यिक भूखण्ड (23,33,952 वर्गमीटर क्षेत्र) एवं 428 निर्मित दुकाने/कियोस्क (13,178 वर्गमीटर स्थान) आवंटित किए गए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि:

- आवंटित किए गए 335 वाणिज्यिक भूखण्डों में से, 305 भूखण्डों का निर्माण–कार्य पूर्ण हो जाना था, जिनमें से योजना विवरणिका में निर्धारित समय–सीमा के अनुसार 298 भूखण्डों को अप्रैल 2021 तक क्रियाशील बनाया जाना था। 305 भूखण्ड जो पूर्ण हो जाने थे, में से केवल 28 भूखण्डों (नौ प्रतिशत) में निर्माण पूर्ण किया गया जबकि सात अन्य प्रकरणों में पट्टा विलेख भी निष्पादित नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त, जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए आँकड़ों में 233 भूखण्डों को क्रियाशील के रूप में इंगित किया गया, जिसमें 28 पूर्ण भूखण्डों में से 20 सम्मिलित थे एवं शेष 213 क्रियाशील भूखण्डों में, उनके पूर्ण होने की तिथियों का उल्लेख नहीं किया गया था। यह इंगित करता है कि या तो इन भूखण्डों को उनकी वास्तविक कार्यपूर्ति के बिना त्रुटिपूर्ण तरीके से क्रियाशील दिखाया गया या उनकी कार्यपूर्ति होने की तिथियों को आँकड़ों में अद्यतनीकृत नहीं किया गया।

- आवंटित 428 निर्मित दुकानों/कियोस्कों में से 415 निर्मित दुकानों/कियोस्कों को उनके संबंधित योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुसार अप्रैल 2021 तक क्रियाशील बनाया जाना था। इसमें से 289 निर्मित दुकानों/कियोस्कों (70 प्रतिशत) को क्रियाशील कर दिया गया था। शेष 126 निर्मित दुकानों/कियोस्कों (30.36 प्रतिशत) जिन्हें क्रियाशील बनाया जाना था, में से 14 प्रकरणों में पट्टा विलेख तक निष्पादित नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि योजना विवरणिका में समय–सीमा के अनुरूप, नियोजन प्रभाग द्वारा वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटियों द्वारा भवनों का निर्माण/कार्यपूर्ति सुनिश्चित करने तथा वाणिज्यिक प्रभाग द्वारा अनुमोदित वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों (भूखण्डों/दुकानों/कियोस्कों) को निर्धारित समय सीमा के अन्दर क्रियाशील करना सुनिश्चित करने में अनुश्रवण का अभाव था।

एग्ज़िट कान्फ्रेन्स (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति से सहमति व्यक्त की तथा कहा कि कार्यपूर्ति/संचालन में लंबे विलम्ब के

प्रकरण के समाधान के लिये एक नया कानून[27] बनाया गया है एवं जहां ऐसे प्रकरण सामने आएंगे वहां आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा।

अविक्रीत दुकानें एवं कियोस्क

5.3.8.2 जीनीडा ने ग्रेटर नोएडा टाउनशिप के निवासियों की दिन–प्रतिदिन की आवश्यकताओं के लिए समय–समय पर दुकानों एवं कियोस्कों का निर्माण किया। ये दुकानें/कियोस्क वाणिज्यिक गतिविधियों जैसे सामान्य प्रयोजन के लिए उपयोग, नाई, सब्जियां, ड्राई क्लीनर एवं स्थानीय निवासियों की आवश्यकता के लिए रेस्तरां के उपयोग के लिए थे। अविक्रीत दुकानों एवं कियोस्कों की दिनांक 19 नवम्बर 2019 को स्थिति **तालिका 5.3.9** में दर्शायी गयी है।

तालिका 5.3.9 : अविक्रीत दुकानों एवं कियोस्कों की स्थिति

विवरण	दुकानें	कियोस्क
अविक्रीत दुकानों एवं कियोस्कों की कुल संख्या	**144**	**38**
पाँच साल से अधिक समय से अविक्रीत	143	37
तीन साल से अधिक लेकिन पाँच साल से कम के लिए अविक्रीत	0	0
एक वर्ष से अधिक लेकिन तीन वर्ष से कम के लिए	1	1
अविक्रीत दुकानों एवं कियोस्कों की कुल लागत (₹ करोड़ में)	**41.42**	**1.43**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गयी सूचना

सितम्बर 2012 से जनवरी 2016 की अवधि में दुकानों/कियोस्कों के लिए शुरु की गई योजनाओं में 144 दुकानों एवं 38 कियोस्कों के अविक्रित स्कन्ध को सम्मिलित नहीं किया गया, जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा का ₹ 42.85 करोड़ का कोष अवरुद्ध हो गया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि सितम्बर 2012 से जनवरी 2016 की अवधि में दुकानों/कियोस्कों के लिए योजनाओं को आरम्भ करते समय, सभी अविक्रीत दुकानों/कियोस्कों को योजना विवरणिका में प्रचारित नहीं किया गया। दुकानों एवं कियोस्कों के लिए हाल ही में आरम्भ की गयी योजना (अगस्त 2018) में, 144 दुकानों एवं 38 कियोस्कों की अविक्रीत सूची के विरुद्ध योजना विवरणिका में केवल 15 दुकानों एवं 33 कियोस्कों को सम्मिलित किया गया। अविक्रीत दुकानों/कियोस्कों को सम्मिलित न करने के कारणों का उल्लेख अभिलेख में नहीं था।

चूँकि पाँच वर्ष से अधिक व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी दुकानों एवं कियोस्कों का आवंटन नहीं किया गया था, जो यह दर्शाता है कि इन दुकानों एवं कियोस्कों को जीनीडा द्वारा आवश्यकता के आंकलन के बिना बनाया गया या इन्हें अलग–थलग स्थानों में बनाया गया। इन वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों पर एक ओर तो जीनीडा का ₹ 42.85 करोड़ का कोष अवरुद्ध हो गया तथा दूसरी ओर इन परिसम्पत्तियों पर वाणिज्यिक सुविधाओं की स्थापना का उद्देश्य भी विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में पुष्टि की, कि दुकानें/कियोस्क अभी भी अविक्रीत हैं। आगे, यह कहा कि इन दुकानों/कियोस्कों के आवंटन के लिए लगातार योजनाएं लाई जा रहीं हैं। हाल ही में आबादी व्यवस्थापन के अन्तर्गत किसानों को भूखण्ड के स्थान पर खाली दुकान/कियोस्क आवंटित करने का निर्णय लिया गया है।

यद्यपि उत्तर इस तथ्य की स्वतः पुष्टि करता है कि दुकानें/कियोस्क अभी भी अविक्रीत हैं, इसमें सभी अविक्रीत दुकानों/कियोस्कों को योजनाओं में सम्मिलित नहीं करने के प्रकरण को संबोधित नहीं किया गया जो जीनीडा के ढुल–मुल दृष्टिकोण को दर्शाता है।

[27] यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 में एक संशोधन (जुलाई 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।

5.3.9 निष्कर्ष

चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय–सीमा तय करने की कमी, बोर्ड के अनुमोदन के बिना वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के लिए सीईओ द्वारा योजना विवरणिका की शर्तों में परिवर्तन एवं जीनीडा के प्रभागों के बीच समन्वय की कमी जैसी प्रणालीगत कमियाँ देखी गईं। कम वसूली एवं शुल्क न लगाने के उदाहरण भी देखे गए। आगे, आवंटित अधिकांश वाणिज्यिक परिसम्पत्तियां अपूर्ण एवं अक्रियाशील थीं, जिससे वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए आवंटन का उद्देश्य विफल हो गया।

5.3.10 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
24.	जीनीडा को वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों की कार्यपूर्ति एवं क्रियाशीलता की कमी के कारणों का परीक्षण करना चाहिए एवं उपचारात्मक कार्यवाही करनी चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार कर लिया है।
25.	चेकलिस्ट निर्गत करने की समय सीमा निर्धारित की जाए।