अध्याय–V (5)
संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों का आवंटन

अध्याय-V

परिसम्पत्तियों का आवंटन

V (5) संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों का आवंटन

प्रस्तावना

5.5.1 ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण (जीनीडा), अपने उद्देश्यों में से एक के रूप में, संस्थागत एवं सूचना प्रौद्योगिकी क्षेत्रों हेतु भूमि विकसित करता है। महायोजना 2021 के अनुसार, प्रतिष्ठित इंजीनियरिंग, मेडिकल, प्रबंधन कॉलेजों, एकीकृत स्कूलों के द्वारा संस्थागत भूखण्डों एवं सूचना प्रौद्योगिकी (आईटी) एवं सूचना प्रौद्योगिकी सक्षम सेवाओं (आईटीईएस) भूखण्डों की अत्यधिक मांग रही है। इन परिसम्पत्तियों का आवंटन, आवेदनों की संवीक्षा तथा आवेदकों के साक्षात्कार के आधार पर अनुवीक्षण/आवंटन समिति की संस्तुति पर जीनीडा द्वारा किया जाता है।

जीनीडा का संस्थागत परिसम्पत्ति प्रभाग (संस्थागत प्रभाग), संस्थागत तथा आईटी भूखण्डों के आवंटन एवं आवंटन पश्चात् के अनुपालन सम्बन्धी कार्य करता है। परियोजना प्रभाग अधिग्रहीत क्षेत्र में अवसंरचना के विकास के लिए उत्तरदायी है। जीनीडा का नियोजन प्रभाग, भवन योजनाओं के अनुमोदन एवं अनुमोदित भवन योजना के अनुसार भवनों के निर्माण के अनुश्रवण हेतु उत्तरदायी है। वित्त प्रभाग वित्तीय प्रबंधन के लिए उत्तरदायी है जिसमें निधियों की वसूली एवं व्यय के अनुश्रवण पर पर्यवेक्षी कार्य सम्मिलित है।

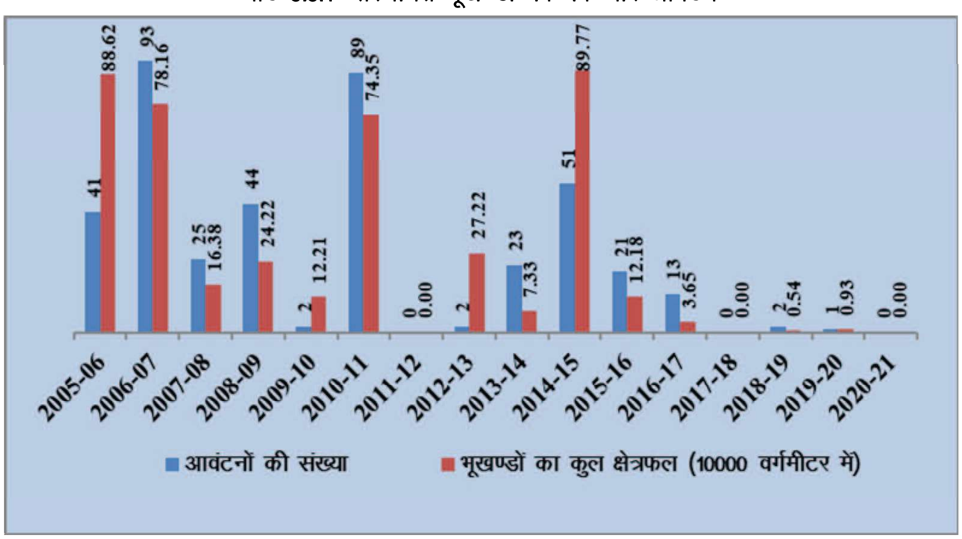
योजना को आरम्भ करने से लेकर अनुपालनों का पालन करने तक की प्रक्रिया की चर्चा, अध्याय–V परिसम्पत्तियों के आवंटन – सामान्य के ***प्रस्तर 5.1*** में की गई है।

जीनीडा में संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन की स्थिति

5.5.2 संस्थागत भूखण्डों का आवंटन मार्च 1992 में आरम्भ हुआ एवं 779 संस्थागत भूखण्डों (क्षेत्रफल 1,123.64 हेक्टेयर) को मार्च 2021 तक 15 योजनाओं के अन्तर्गत आवंटित किया गया था। इसी प्रकार, आईटी क्षेत्र हेतु आवंटन नवम्बर 1999 में जीनीडा द्वारा आरम्भ किया गया था एवं 219 आईटी भूखण्ड (क्षेत्रफल 604.65 हेक्टेयर) को मार्च 2021 तक छः योजनाओं में आवंटित किया गया था।

वर्ष 2005–06 से 2020–21 के दौरान वर्ष–वार आवंटित भूखण्डों की संख्या एवं उनका कुल क्षेत्रफल **चार्ट 5.5.1** एवं **5.5.2** में दर्शाया गया है:

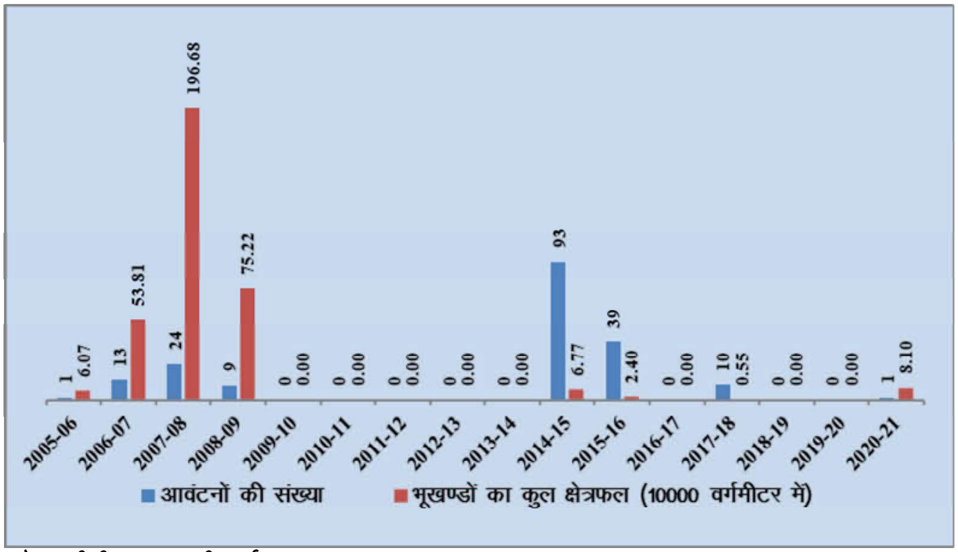
चार्ट 5.5.1: संस्थागत भूखण्डों का वर्ष–वार आवंटन



स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

चार्ट 5.5.1 से यह भी स्पष्ट है कि 2005–06 से 2020–21 के दौरान 435.56 हेक्टेयर के 407 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन में से, जीनीडा ने 2005–06 से 2011–12 की अवधि के दौरान 293.95 हेक्टेयर क्षेत्र के 294 संस्थागत भूखण्डों का आवंटन किया, जो कि 2005–06 से 2020–21 के दौरान आवंटन के कुल क्षेत्रफल का 67.48 प्रतिशत था।

चार्ट 5.5.2: आईटी भूखण्डों का वर्ष–वार आवंटन



स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना ।

उपर्युक्त चार्ट से यह स्पष्ट है कि 2005–06 से 2020–21 के दौरान 349.60 हेक्टेयर के 190 आईटी भूखण्डों के आवंटन में से, जीनीडा ने 2006–07 से 2008–09 की अवधि के दौरान 325.71 हेक्टेयर क्षेत्र के 46 आईटी भूखण्डों का आवंटन किया जो कि 2005–06 से 2020–21 के दौरान आवंटन के कुल क्षेत्रफल का 93.17 प्रतिशत था।

अप्रैल 2021 तक, स्थापना से संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के 998 आवंटनों में से 569 आवंटियों (57.01 प्रतिशत) के विरुद्ध भूमि प्रीमियम (मूलधन), पट्टा किराया एवं ब्याज बकाया धनराशि **₹** 1,962.35 करोड़ थी।

अग्रेतर, 2005–06 से 2020–21 के दौरान संस्थागत भूखण्डों के 407 आवंटियों में से, 272 आवंटियों के विरुद्ध भूमि प्रीमियम एवं पट्टा किराया, ब्याज, दण्डात्मक ब्याज सहित अन्य देयताओं के विरुद्ध संचित बकाया **₹** 1,002.18 करोड़ रहा। इसी प्रकार, आईटी भूखण्डों के 190 आवंटनों में से, 137 आवंटियों के विरूद्ध भूमि प्रीमियम एवं पट्टा किराया, ब्याज, दण्डात्मक ब्याज सहित अन्य देयताओं के विरुद्ध संचित बकाया **₹** 496.82 करोड़ रहा। विवरण नीचे **तालिका 5.5.1** में दिया गया है।

तालिका 5.5.1: आवंटियों के विरुद्ध बकाया

आवंटियों की श्रेणी	आवंटनों की कुल संख्या	उन आवंटनों की संख्या जिनके विरुद्ध बकाया था	चूककर्ता आवंटियों के विरूद्ध बकाया (₹ करोड़ में)			
			मूलधन धनराशि	ब्याज/शास्ति ब्याज	पट्टा किराया	योग
संस्थागत (अ)	407	272	306.58	558.41	137.19	1002.18
आईटी (ब)	190	137	102.64	236.19	157.98	496.82
योग (अ + ब)	**597**	**409**	**409.22**	**794.60**	**295.17**	**1499.00**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि जीनीडा के पास संस्थागत एवं आईटी आवंटियों से अप्रैल 2021 तक वसूल किये जाने के लिए **₹** 1,499 करोड़ का बकाया था।

उपरोक्त बकाया का आयु–वार विश्लेषण **तालिका 5.5.2** में वर्णित है।

तालिका 5.5.2: अप्रैल 2021 तक बकाया का आयु–वार विश्लेषण

बकाया की अवधि	संस्थागत		आईटी	
	चूक करने वाले आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूक करने वाले आवंटियों के विरुद्ध बकाया (₹ करोड़ में)	चूक करने वाले आवंटियों की संख्या	अप्रैल 2021 तक चूक करने वाले आवंटियों के विरुद्ध बकाया (₹ करोड़ में)
10 वर्षों से अधिक	14	73.81	3	31.88
पाँच से 10 वर्षों	82	475.01	16	163.02
तीन से पाँच वर्ष	41	120.24	11	17.15
तीन वर्ष से कम	135	333.12	107	284.77
योग	**272**	**1002.18**	**137**	**496.82**

उपर्युक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि 167 आवंटियों (137 संस्थागत आवंटी एवं 30 आईटी आवंटी) से तीन वर्ष से अधिक समय से **₹** 881.11 करोड़ बकाया था, हालाँकि, जीनीडा ने आवंटन की नियम एवं शर्तो[1] के अनुसार चूक करने वाले आवंटियों का भूखण्ड निरस्त नहीं किया।

जीनीडा ने कहा (नवम्बर 2020) कि समय–समय पर चूककर्ताओं को नोटिस निर्गत किए गए थे एवं भुगतान में विफलता के प्रकरण में आवंटनों को निरस्त भी कर दिया गया है। हालाँकि, तथ्य यह है कि उपरोक्त चूक करने वाले आवंटियों के भूखण्ड अभी तक (अप्रैल 2021) निरस्त नहीं किए गए हैं।

लेखापरीक्षा आच्छादन

5.5.3 भूमि आवंटन मामलों की विस्तृत जाँच हेतु नमूना चयन के समय जीनीडा से प्राप्त आंकड़ों (जनवरी 2018) के अनुसार, निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि अर्थात् 2005–06 से 2017–18 के दौरान जीनीडा ने 411 संस्थागत भूखण्डों जिसका कुल क्षेत्रफल 442.90 हेक्टेयर था एवं 219 आईटी भूखण्डों का जिसका कुल क्षेत्रफल 390.79 हेक्टेयर था, आवंटित किया था। इन आवंटनों में से, 233.03 हेक्टेयर के 47 संस्थागत भूखण्डों एवं 333.61 हेक्टेयर क्षेत्र के 73 आईटी भूखण्डों के आवंटनों का चयन (अगस्त 2018) निष्पादन लेखापरीक्षा में विस्तृत जाँच के लिए आइडिया सॉफ्टवेयर के माध्यम से स्तरीकृत यादृच्छिक नमूना के आधार पर किया गया था। हालाँकि, छः आईटी भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित अभिलेख (***परिशिष्ट–5.5.1*** में विवरण) लेखापरीक्षा के दौरान लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराए गए थे।

लेखापरीक्षा ने 47 संस्थागत[2] भूखण्डों एवं 67 आईटी[3] भूखण्डों की आवंटन फाइलों की जाँच की। इसके अलावा, चार नमूना प्रकरणों[4] (तीन संस्थागत एवं एक आईटी भूखण्ड) में जीनीडा प्रतिनिधियों के साथ संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया था।

---

[1] आवेदक आवंटी/पट्टाधारक की ओर से पंजीकरण, आवंटन/पट्टा की शर्तों के उल्लंघन/विच्छेदन एवं/या आरक्षण धनराशि जमा न करने की स्थिति में आवंटन निरस्त किये जाने के लिए उत्तरदायी थे।

[2] इसमें दो प्रकरण सम्मिलित है जिनका आवंटन जीनीडा द्वारा बाद में निरस्त कर दिया गया था, अर्थात् यूथ आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 17/2, सेक्टर नॉलेज पार्क 3) एवं इंडोगल्फ डायग्नोस्टिक एंड रिसर्च सेंटर प्राइवेट लिमिटेड (भूखण्ड संख्या 204/1 सेक्टर नॉलेज पार्क 5)।

[3] इसमें 17 प्रकरण सम्मिलित है, जिनका आवंटन जीनीडा द्वारा बाद में निरस्त कर दिया गया था, अर्थात् स्काईलिंकर प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड, सुभा इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड, एमएमए इंफ्रास्ट्रक्चर एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, गैलेक्सी टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड, रेगालिया इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड, स्पलेंडर इंफोपार्क प्राइवेट लिमिटेड, डायमंड आईटी इंफ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड, पूजा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, सुखमनी टेक्नोलॉजीज प्राइवेट लिमिटेड, टेकएक्सपर्ट सॉफ्टवेयर प्राइवेट लिमिटेड, हरबीर सिंह, मनबीर सिंह, इंद्रजीत अरोड़ा, हिमांशु जैन, प्रदीप कुमार जैन, माव स्टील्स प्राइवेट लिमिटेड, रामपाल सिंह मुख्तार अहमद।

[4] एस्टर इंस्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड, जे.एस. फर्निशिंग (पी) लिमिटेड, जी बी एजुकेशनल सोसाइटी एवं एसडीएस इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड।

लेखापरीक्षा परिणाम

नमूना प्रकरणों की जाँच एवं भूखण्डों के आवंटन के परिणामों के विश्लेषण के परिणामस्वरूप, लेखापरीक्षा परिणामों की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तरों की गई है। इन लेखापरीक्षा टिप्पणियों को निम्नानुसार व्यवस्थित किया गया है:

- प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ ***(प्रस्तर 5.5.4 से 5.5.4.3)***;
- आवंटनों में अनियमितताएँ ***(प्रस्तर 5.5.5 से 5.5.5.2)***;
- परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीति एवं प्रक्रियाओं का उल्लंघन ***(प्रस्तर 5.5.6 से 5.5.6.11)***;
- योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों के अनुपालन में विफलता ***(प्रस्तर 5.5.7 से 5.5.7.7)***; एवं
- संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटनों का परिणाम ***(प्रस्तर 5.5.8)*** ।

प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ

5.5.4 लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा में सम्पत्ति प्रबंधन हेतु प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ मौजूद थीं जिसके कारण आवंटित भूखण्डों में परियोजना के अनुश्रवण में विफलता एवं वित्तीय हानि हुई। इनकी चर्चा आगे के प्रस्तरों में की गई है।

भूखण्डों की अक्षुण्णता एवं निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना आवंटन

जीनीडा ने अपनी अक्षुण्णता, निर्बाधिता एवं बुनियादी सुविधाओं के विकास को सुनिश्चित किए बिना भूखण्ड आवंटित किए।

5.5.4.1 विवेक की नीति के अनुसार, जीनीडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आवंटित किये जाने वाले भूखण्ड सभी बाधाओं से मुक्त हैं एवं सभी बुनियादी सुविधाओं को अच्छी तरह से विकसित किया गया है ताकि उद्यमियों को जीनीडा की नीति/नियमों में निर्धारित समय के अन्तर्गत अपनी संस्थागत एवं आईटी परियोजनाओं को स्थापित करने में सक्षम बनाया जा सके ताकि पट्टा योजना[5] निर्गत करने में कोई विलम्ब न हो एवं हस्तान्तरण त्वरित एवं सुचारू हो। भूखण्डों की अक्षुण्णता एवं निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना आवंटन, बाद में आवंटी के साथ विवादों को जन्म देता है जिसके परिणामस्वरूप देयों का बकाया एवं उनका पुनर्निर्धारण, शून्य अवधि की छूट तथा परियोजनाओं के निर्माण में विलम्ब होता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा के पास आवंटियों को आवंटन पत्र निर्गत करने से पूर्व भूखण्डों की अक्षुण्णता (सभी भारों से मुक्त) सुनिश्चित करने के लिए विश्वसनीय प्रणाली नहीं है। लेखापरीक्षा ने अविकसित/विवादित/अनार्जित भूखण्डों के आवंटन के दृष्टांत पाए, जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय हानि के अतिरिक्त संस्थागत एवं आईटी इकाइयों की स्थापना में विफलता या विलम्ब हुआ जैसा कि नीचे चर्चा की गई है:

- योजना विवरणिका में यह उल्लेख किया गया था कि उपलब्ध भूखण्डों की सूची नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित की जाएगी किंतु आवंटन हेतु उपलब्ध भूखण्डों की सूची तैयार करने एवं नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित करने के सम्बन्ध में ऐसा कोई अभिलेख लेखापरीक्षा को प्रस्तुत अभिलेखों में नहीं पाया गया। यह इंगित करता है कि जीनीडा ने उपलब्ध भूखण्डों के सटीक मूल्यांकन के बिना आवंटन के लिए आवेदन मांगे, जिसके परिणामस्वरूप पट्टा योजना निर्गत करने, पट्टा विलेख के निष्पादन एवं आवंटित भूखण्ड का भौतिक कब्जा देने में विलम्ब हुआ।

- नमूना–जाँच किये गये संस्थागत के 47 प्रकरणों एवं आईटी आवंटन के 67 प्रकरणों में, लेखापरीक्षा ने देखा कि आठ संस्थागत भूखण्ड (कुल क्षेत्रफल–33.18 हेक्टेयर) एवं छः आईटी भूखण्ड (कुल क्षेत्रफल–52.73 हेक्टेयर) आवंटन के समय विवादित/अतिक्रमित/अविकसित थे ***(परिशिष्ट–5.5.2(अ) एवं 5.5.2(ब))*** ।

[5] भूखण्ड के क्षेत्र एवं सीमाओं को दर्शाने वाला मानचित्र।

इस प्रकार, जीनीडा द्वारा अक्षुण्णता, भार मुक्त स्थिति एवं बुनियादी सुविधाओं के विकास को सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों के आवंटन के परिणामस्वरूप उपरोक्त 14 परियोजनायें[6] आरम्भ न हो सकी, जो संस्थागत एवं आईटी क्षेत्र के विकास के इच्छित उद्देश्य को विफल कर रहा था जो नियोजन एवं परियोजना प्रभाग द्वारा सम्यक सतर्कता में कमी को दर्शाता है ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि कई प्रकरणों में अतिरिक्त प्रतिकर हेतु न्यायालयीन प्रकरणों एवं भूखण्डों के आवंटन के पश्चात् किसानों का आंदोलन था। अग्रेतर, कई प्रकरणों में आवंटन के पश्चात् आवंटियों द्वारा निर्माण/कब्जा न लेने के कारण किसानों द्वारा अतिक्रमण किया गया। यह भी कहा गया कि प्राधिकरण एक स्व–वित्तपोषित संस्थान है एवं राज्य सरकार द्वारा आर्थिक सहायता प्राप्त नहीं करता है। प्राधिकरण किसानों को प्रतिकर देकर अधिग्रहित भूमि पर योजनाएँ लाता है। विकास कार्यों को आवंटियों से प्राप्त धनराशि से निष्पादित किया जाता है। वास्तविक क्षेत्र का पता विकास कार्य करने के उपरान्त ही होता है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि बताये गए प्रकरणों में, अक्षुण्णता एवं भारमुक्त उपलब्धता सुनिश्चित किये बिना भूखण्डों का आवंटन करने के कारण जीनीडा आवंटियो को आवंटित भूखण्डों का भौतिक कब्जा समय पर सौंपने में असमर्थ रहा।

परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु मानदण्डों का अभाव

5.5.4.2 यद्यपि जीनीडा ने मार्च 2008 में संस्थागत सम्पत्ति प्रबंधन (एमआईपीएम) हेतु नियमावली तैयार की थी किंतु अब तक (मार्च 2021) आईटी भूखण्डों के सम्पत्ति प्रबंधन के लिए ऐसी कोई नियमावली नहीं है। एमआईपीएम मुख्य रूप से आवंटन हेतु प्रक्रिया, आवेदनों की जाँच, भूखण्ड के हस्तांतरण के लिए दिशा–निर्देश, अंशधारिता में परिवर्तन, स्वरूप में परिवर्तन, परिसर को किराए पर देना, परिसर को क्रियाशील घोषित करना, समय विस्तार आदि का प्रावधान करता है।

जीनीडा ने परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु मानदण्ड एवं न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ एवं न्यूनतम तरलता के मूल्यांकन हेतु परिभाषित मानदण्ड निर्धारित नहीं किये गये, जिसके परिणामस्वरूप अधिकारियों के हाथों में पूर्ण विवेकाधिकार था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन में, जीनीडा ने अनुवीक्षण समिति द्वारा आवेदक की परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु निर्धारित मानदण्ड निर्धारित नहीं किए थे, जैसे आवेदक की वित्तीय स्थिति, समरूप/समान उद्योग में अनुभव जिसके लिए आवेदन किया गया था एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट की जाँच हेतु न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम नेटवर्थ एवं न्यूनतम तरलता का मानदण्ड था। अग्रेतर, जीनीडा ने किसी भी परियोजना के लिए आवश्यक न्यूनतम तथा अधिकतम भूमि के मूल्यांकन हेतु कोई दिशा–निर्देश का प्रावधान नहीं किया।

इसके परिणामस्वरूप अधिकारियों को पूर्ण विवेकाधिकार प्राप्त हो गया तथा अयोग्य आवेदकों को आवंटन हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि जीनीडा ने आवंटन हेतु एक समिति गठित की जिसमें वित्त, परियोजना एवं नियोजन प्रभागों के अधिकारी सम्मिलित थे। परियोजना रिपोर्ट में उल्लिखित समस्त प्रलेखों के मूल्यांकन के उपरांत उक्त समिति की संस्तुति पर एवं सीईओ के अनुमोदन से आवंटन किया गया था। समिति द्वारा जाँचे जाने वाले बिन्दुओं का उल्लेख योजना विवरणिका में किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना विवरणिका में परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु परिभाषित कसौटी/मापदण्डों के अभाव में, आवंटन समिति ने अपने विवेक पर भूखण्डों के आवंटन हेतु संस्तुति की। यह जीनीडा की ओर से सम्यक सतर्कता की कमी को दर्शाता है क्योंकि संभावित आवंटी अपरिभाषित मानदण्डों पर प्रलेख प्रस्तुत कर रहे थे, जो आवंटियों की आवश्यकता, अर्हता इत्यादि का ठीक से आंकलन नहीं कर सके।

[6] आईटी परियोजनाओं की पूर्णता अवधि सात वर्ष है तथा अधिकतम 36 माह तक बढ़ाई जा सकती है। जबकि संस्थागत परियोजनाओं की पूर्णता अवधि तीन वर्ष है जिसे अधिकतम 36 माह तक बढ़ाया जा सकता है।

चेकलिस्ट निर्गत करने की समय सीमा निर्धारित न होना

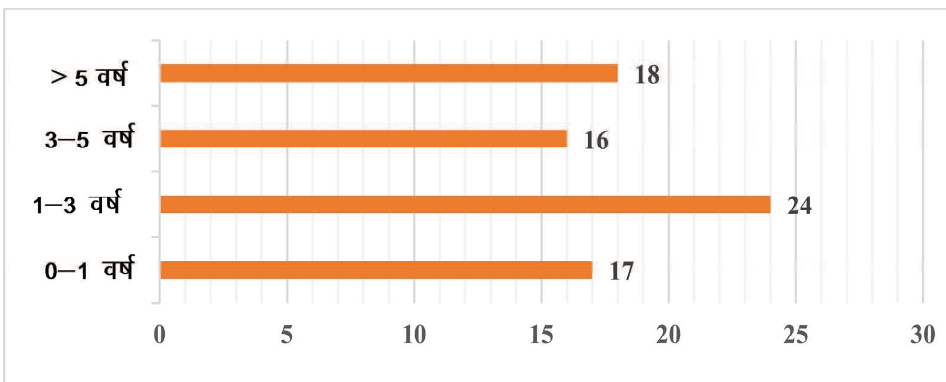
5.5.4.3 एमआईपीएम एवं योजना विवरणिका में यह प्रावधान है कि आवंटी को जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट[7], जो आवंटन धनराशि की प्राप्ति की पुष्टि के पश्चात् निर्गत[8] किया जाएगा, के निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना आवश्यक है। जीनीडा आवंटन की तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने के लिए 60 दिन प्रदान करता है। हालाँकि, जीनीडा ने पट्टा विलेख निष्पादित करने हेतु आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए कोई समय–सीमा निर्धारित नहीं की थी।

संस्थागत एवं आईटी आवंटन के 75 प्रकरणों में चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब हुआ जिसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं जीनीडा को ₹ 53.19 करोड़ के पट्टा किराये के राजस्व से वंचित होना पड़ा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत आवंटन के 45 प्रकरणों[9] में से मई 2005 से सितम्बर 2016 के दौरान आवंटित 31 प्रकरणों में, जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने में दो माह से 14 वर्ष तक का विलम्ब हुआ जो कि आवंटन धनराशि[10] की प्राप्ति के ठीक बाद निर्गत किया जाना चाहिए था। इनमें पाँच वर्ष से अधिक के विलम्ब वाले नौ प्रकरण सम्मिलित हैं। चेकलिस्ट निर्गत करने में इस विलम्ब के परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ तथा जीनीडा को ₹ 27.08 करोड़ के पट्टा किराया के राजस्व से वंचित होना पड़ा ***(परिशिष्ट–5.5.3 (अ))***।

इसी प्रकार, आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों[11] में से 44 प्रकरणों में जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने में सात माह से नौ वर्ष तक का विलम्ब हुआ। इनमें पाँच वर्ष से अधिक के विलम्ब वाले नौ प्रकरण सम्मिलित हैं। इसके परिणामस्वरूप पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं जीनीडा को 26.11 करोड़ के पट्टा किराये के राजस्व से वंचित होना पड़ा ***(परिशिष्ट–5.5.3 (ब))***। यह भी देखा गया कि इस विलम्ब का किसी भी स्तर पर अनुश्रवण नहीं किया गया था। संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों में ऐसे प्रकरणों का आयु–वार विश्लेषण **चार्ट 5.5.3** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.5.3: चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब



स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

इस प्रकार, नमूना जाँच किये गये 79 प्रतिशत प्रकरण[12], प्रणाली में इस कमी से प्रभावित थे, जिसके कारण जीनीडा को पट्टा किराया के कारण ₹ 53.19 करोड़ की

[7] पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु पूर्व आवश्यकता।

[8] जैसा कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटन की योजना विवरणिका में निर्धारित है।

[9] लेखापरीक्षा में जाँचे गए किंतु बाद में निरस्त किये गए दो प्रकरणों को छोड़कर, अर्थात् यूथ आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड एवं इंडोगल्फ डायग्नोस्टिक्स एंड रिसर्च सेंटर प्राइवेट लिमिटेड।

[10] किसी भी समय–सीमा के अभाव में, लेखापरीक्षा ने आवंटन की तिथि से आवंटन धनराशि जमा करने हेतु प्रदान की गई 60 दिनों की अवधि के अतिरिक्त चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए औपचारिकताएं पूर्ण करने हेतु पाँच दिनों की अनुग्रह अवधि के रूप में लिया है।

[11] लेखापरीक्षा में जाँचे गए 17 प्रकरणों को छोड़कर जो बाद में निरस्त कर दिये गए।

[12] कुल 95 आवंटन में से 75 आवंटन।

हानि हुई। इससे पूर्णता की अवधि में भी वृद्धि हुई जिससे परियोजनाओं में विलम्ब हुआ।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि विकास कार्य, पट्टा योजना एवं चेकलिस्ट में विलम्ब कर्मचारियों की कमी के कारण हुआ। अग्रेतर, विनायक एजुकेशन सोसाइटी के प्रकरण में जीनीडा ने कहा कि योजना विवरणिका में पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए दण्ड का कोई प्रावधान नहीं था। वनस्थली जैन सोसायटी के प्रकरण में, पट्टा विलेख चेकलिस्ट निर्गत होने के 30 दिनों की निर्धारित समय अवधि के अन्दर निष्पादित की गई थी। श्री कृष्णा लाइफलाइन हॉस्पिटल लिमिटेड के प्रकरण में भूखण्ड का सम्पूर्ण क्षेत्र उपलब्ध न होने के कारण चेकलिस्ट निर्गत नहीं की गई है। एथनिक वास्तुकार प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में, किसानों के आंदोलन एवं न्यायालय के आदेश के कारण आवंटी को भूखण्ड का भौतिक कब्जा देने में विलम्ब हुआ है। पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति के प्रकरण में, जीनीडा ने कहा कि चेकलिस्ट 23 सितम्बर 2016 को निर्गत की गई थी एवं आवंटन को 31 दिसम्बर 2020 तक शास्ति के साथ पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु समय विस्तार दिया गया है, जिसमें विफल रहने पर आवंटन को योजना विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार निरस्त कर दिया जाएगा। शेष आवंटियों के सम्बन्ध में कोई मामला–वार उत्तर नहीं दिया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा को आवंटन धनराशि जमा करने के पश्चात् चेकलिस्ट निर्गत करने की अवधि निर्धारित करनी चाहिए थी। विनायक एजुकेशन सोसाइटी एवं वनस्थली जैन सोसाइटी के सम्बन्ध में जीनीडा का उत्तर जीनीडा द्वारा चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब से सम्बन्धित लेखापरीक्षा आपत्ति को संबोधित नहीं करता है। अग्रेतर, श्री कृष्णा लाइफलाइन हॉस्पिटल लिमिटेड एवं एथनिक वास्तुकार प्राइवेट लिमिटेड के प्रकरण में जीनीडा का उत्तर भी स्वीकार नहीं है क्योंकि जीनीडा को यह सुनिश्चित करना आवश्यक था कि आवंटित भूखण्ड सभी बाधाओं से मुक्त हो। पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति के प्रकरण में, चेकलिस्ट को 5 मई 2011 तक निर्गत किया जाना था, जबकि इसे 23 सितम्बर 2016 को निर्गत किया गया था। भूखण्डों के आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत करने में असामान्य विलम्ब से हेरफेर की गुंजाइश बढ़ जाती है।

आवंटन में अनियमितताएं

5.5.5 लेखापरीक्षा ने आवेदनों एवं आवंटनों की संवीक्षा के विभिन्न चरणों में की गई अनियमितताओं को देखा। इनकी चर्चा नीचे की गई है।

अयोग्य आवेदकों को भूखण्डों का आवंटन

5.5.5.1 एमआईपीएम एवं योजना विवरणिका में प्रावधान है कि आवेदनों की अनुवीक्षण/आवंटन समिति द्वारा जाँच की जाएगी। आवेदकों को प्रमोटरों की पृष्ठभूमि, संस्थान का लक्ष्य एवं उद्देश्य, पंजीकरण/निगमन का प्रमाण पत्र, विगत तीन वर्षों के लेखापरीक्षा खाते तथा बैलेंस शीट, परियोजना का तीन वर्ष का अनुमानित नकदी प्रवाह, निधि के स्रोत का विवरण, किसी भी राष्ट्रीयकृत/अनुसूचित बैंक से तरलता प्रमाणपत्र जो छः माह से अधिक पुराना न हो, भू–उपयोग स्वरूप, निर्माण योजना एवं कार्यान्वयन की अनुसूची आवेदन के साथ प्रस्तुत करना था।

संस्थागत एवं आईटी श्रेणी के 44 भूखण्डों को ऐसे आवेदकों को आवंटित किया गया जिनके पास एक या अधिक निर्धारित प्रलेख नहीं थे। इनमें से, केवल चार प्रकरणों में ही परियोजनायें पूरी की जा सकीं।

अग्रेतर, योजना विवरणिका में यह भी प्रावधान है कि यदि आवंटन मिथ्या तथ्य/महत्वपूर्ण तथ्य के अप्रकटीकरण के माध्यम से प्राप्त किया जाता है, तो जीनीडा पट्टा/आवंटन निरस्त करने के अपने अधिकार का प्रयोग करने हेतु स्वतंत्र होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से 28 भूखण्ड ऐसे आवेदकों को आवंटित किये गए थे जिनके पास पंजीकरण प्रमाण पत्र, वित्तीय विवरण, टर्नओवर, नेटवर्थ एवं तरलता प्रमाण पत्र से सम्बन्धित एक या अधिक निर्धारित प्रलेख नहीं थे। इसी प्रकार, आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों में से 16

प्रकरणों में, आवेदकों के पास वित्तीय विवरण, टर्नओवर, नेटवर्थ एवं तरलता प्रमाण पत्र से सम्बन्धित एक या अधिक निर्धारित प्रलेख नहीं थे ***(परिशिष्ट 5.5.4 (अ) एवं 5.5.4 (ब))***। इसके बावजूद अनुवीक्षण/आवंटन समिति ने इन आवंटनों के लिए संस्तुति की जिसे मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) द्वारा अनुमोदित किया गया।

आवेदकों को आवंटन के उपरोक्त 44 प्रकरणों,[13] जिनमें आवेदकों ने आवश्यक प्रलेख प्रस्तुत नहीं किये थे, में से 31 प्रकरणों में अप्रैल 2021 तक परियोजनाएं पूर्ण होनी थीं। इन 31 प्रकरणों में, से केवल चार प्रकरणों में आवंटियों द्वारा परियोजनाएं पूर्ण की गई तथा शेष 27 प्रकरणों में, निर्धारित अवधि समाप्त होने के पश्चात् भी परियोजनाएं अपूर्ण थीं। सात अन्य प्रकरणों में पट्टा विलेख भी निष्पादित नहीं किया गया जो कि परियोजना आरम्भ करने की एक पूर्व शर्त थी। चार अन्य प्रकरणों में न तो परियोजनाएं पूरी होने वाली थीं एवं न ही पूरी की गई थीं। शेष दो प्रकरणों में, जीनीडा द्वारा योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों का पालन न करने के कारण आवंटन निरस्त कर दिया गया। परियोजनाओं को आरम्भ एवं पूर्ण करने में विफलता इस तथ्य की पुष्टि करता है कि उन आवेदकों को आवंटन किया गया था जो परियोजनाओं को समय पर पूर्ण करने में सक्षम नहीं थे। उपरोक्त 44 भूखण्डों में से चार को परियोजनाओं के पूर्ण होने से पूर्व 100 प्रतिशत अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से हस्तांतरित किया गया था। हालाँकि, इन चार परियोजनाओं में से एक, हस्तांतरण के पश्चात् पूर्ण हो गई थी।

इस प्रकार, आवंटन समिति ने आवंटन हेतु आवश्यक प्रलेखों की कमी वाले आवेदनों पर विचार किया तथा आवंटन हेतु संस्तुति दी। आवंटन समिति की संस्तुति के आधार पर, सीईओ की स्वीकृति के उपरान्त जीनीडा द्वारा आवंटन किया गया। इस प्रकार जीनीडा ने उन 44 आवंटियों को अनुचित लाभ दिया जो अन्यथा आवंटन हेतु अयोग्य थे। यह इंगित करता है कि आवंटन समिति द्वारा सम्यक सतर्कता का प्रयोग नहीं किया गया। सरकार प्रकरण की जाँच करा सकती है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि एमआईपीएम 2008 के प्रावधान 2008 से पूर्व के आवंटन पर लागू नहीं थे। आवंटन समिति की संस्तुति के अनुसार आवेदन के समय प्रस्तुत प्रलेख के आधार पर सीईओ के अनुमोदन पर आवंटन किया गया था।

जीनीडा ने यह भी स्वीकार किया कि प्राधिकरण ने आवेदकों हेतु कोई न्यूनतम मानदण्ड निर्धारित नहीं किया है।

उत्तर केवल आवंटन हेतु प्रक्रिया को बताता है। योजना विवरणिका के अनुसार आवश्यक प्रलेखों की कमी के बावजूद किये गये आवंटन का कोई कारण नहीं बताया गया। अग्रेतर, जीनीडा 2008 से पूर्व या उसके उपरान्त के भूखण्डों के आवंटन हेतु आवेदक की अर्हता के मूल्यांकन हेतु कोई न्यूनतम मानदण्ड निर्धारित नहीं करना, जीनीडा द्वारा सम्यक सतर्कता की कमी एवं हेरफेर के लिए वृहद क्षेत्र छोड़ना एवं अयोग्य आवेदकों का पक्ष लेना दर्शाता है।

निर्धारित पंजीकरण/आवंटन धनराशि का कम जमा होना

5.5.5.2 योजना विवरणिका के विशेष नियम एवं शर्तों के क्लॉज ए–1 (2) में प्रावधान है कि भूखण्ड क्षेत्रफल के कुल प्रीमियम के दस प्रतिशत[14] के बराबर पंजीकरण धनराशि आवेदन के साथ जमा की जायेगी। योजना विवरणिका के विशेष नियम एवं शर्तों के क्लॉज ए–3 में प्रावधान है कि आवंटन पत्र निर्गत होने के 60 दिनों के अन्दर भूखण्ड के कुल प्रीमियम (पंजीकरण धनराशि को समायोजित करने के पश्चात्) के

[13] 28 संस्थागत भूखण्ड एवं 16 आईटी भूखण्ड।

[14] संस्थागत योजना 2009–10 हेतु भूखण्ड के कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत के बराबर पंजीकरण धनराशि।

जीनीडा योजना विवरणिका की शर्तों का पालन करने में विफल रहा एवं पंजीकरण/आवंटन की पूर्ण धनराशि जमा किये बिना अनियमित रूप से आवंटन/पट्टा विलेख निष्पादित किया।

20 प्रतिशत[15] के बराबर आवंटन धनराशि जमा की जाएगी। अग्रेतर, यह कहा गया है कि आवंटन धनराशि जमा करने हेतु समय विस्तार की अनुमति सामान्यतः नहीं दी जाएगी। चूक होने की स्थिति में आवंटन प्रस्ताव निरस्त कर दिया जायेगा तथा पंजीयन धनराशि जब्त कर ली जायेगी। असाधारण परिस्थितियों में, सीईओ आवंटन धनराशि जमा करने के लिए समय बढ़ा सकता है। योजना विवरणिका के विशेष नियम एवं शर्तों के क्लॉज ए–5 में प्रावधान है कि आवंटन धनराशि जमा करने के पश्चात् ही पट्टा विलेख निष्पादित किया जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि, निम्नलिखित दो प्रकरणों में, पंजीकरण/आवंटन धनराशि के कम जमा होने के बावजूद जीनीडा द्वारा आवंटन/पट्टा विलेख बनाया/निष्पादित किया गया था, जिससे आवंटियों को अनुचित लाभ मिला, जैसा कि **तालिका 5.5.3** में वर्णित है।

तालिका 5.5.3: पंजीकरण/आवंटन धनराशि जमा किये बिना आवंटित भूखण्डों का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	तथ्य	लेखापरीक्षा आपत्ति
1	दिव्या फाउंडेशन	20.01.2011	₹ 37.73 लाख की आवंटन धनराशि आवंटन पत्र के 60 दिनों में अर्थात् 21.03.2011 तक जमा करनी थी। पट्टा विलेख के निष्पादन हेतु चेकलिस्ट निर्गत (09.02.2011) की गई थी एवं पट्टा विलेख 22.02.2011 को निष्पादित किया गया था। आवंटी ने आवंटन धनराशि 21.03.2012 को जमा की थी।	योजना विवरणिका के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए, जीनीडा ने आवंटन धनराशि जमा किये बिना ही पट्टा विलेख निष्पादित किया जो पट्टा विलेख की तिथि से 13 माह व्यतीत हो जाने के पश्चात् जमा की गयी थी। पंजीकरण धनराशि ₹ 37.73 लाख को जब्त करने के बजाय, संस्थागत प्रभाग ने पट्टा विलेख निष्पादित करके आवेदक को अनुचित लाभ दिया।
2	डिवाइन स्टार रेस एजुकेशनल ट्रस्ट	27.09.2016	आवेदन के साथ ₹ 1.20 करोड़ पंजीयन धनराशि जमा की जानी थी। आवंटी ने आवेदन के समय मात्र ₹ 1.09 करोड़ अर्थात् ₹ 11.00 लाख कम जमा किया जो आवंटन के पश्चात् जमा (22 नवम्बर 2016) किया गया था।	जीनीडा ने पंजीकरण धनराशि की कम जमा धनराशि को नजरअंदाज कर दिया एवं आवेदन को अस्वीकार करने के बजाय आवंटी को आवंटन कर दिया। इससे आवेदक को अनुचित लाभ हुआ।

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

इस प्रकार, जीनीडा योजना विवरणिका की शर्तों का पालन करने में विफल रहा एवं पंजीकरण/आवंटन राशि की पूर्ण राशि जमा किये बिना अनियमित रूप से आवंटन/पट्टा विलेख निष्पादित किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में दिव्या फाउंडेशन के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (नवम्बर 2020) एवं कहा कि आवंटन समिति का उत्तरदायित्व आवंटन पत्र निर्गत करने के साथ समाप्त हो जाता है। आगे यह भी कहा गया कि आवंटी वर्तमान में अपनी बकाया राशि का भुगतान नहीं कर रहा है एवं आवंटन को समाप्त करने के लिए अंतिम कारण बताओ नोटिस निर्गत किया गया है। डिवाइन स्टार रेस एजुकेशनल ट्रस्ट के सम्बन्ध में कोई उत्तर नहीं दिया गया।

[15] संस्थागत योजना 2009–10 हेतु भूखण्ड के कुल प्रीमियम के 10 प्रतिशत के बराबर पंजीकरण धनराशि।

जीनीडा का उत्तर लेखापरीक्षा के इस तर्क की पुष्टि करता है कि पूर्ण आवंटन राशि जमा किए बिना पट्टा विलेख के निष्पादन द्वारा दिव्या फाउंडेशन को अनुचित लाभ दिया गया था।

परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीति एवं प्रक्रियाओं का उल्लंघन

5.5.6 जीनीडा का प्रबंधन परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति एवं प्रक्रियाओं का अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा जिसकी चर्चा आगामी प्रस्तरों में की गई है।

संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन की नियमावली के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया

5.5.6.1 एमआईपीएम मे संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत भूखण्डों के आवंटन हेतु नियम एवं शर्तों का विस्तार से वर्णन किया गया है। जीनीडा के योजना विवरणिका में उल्लिखित नियम एवं शर्तों के अनुसार भूखण्डों के आवंटन हेतु आवेदनों को अंतिम रूप दिया गया था। बिना औचित्य एवं उचित अनुमोदन के एमआईपीएम के प्रावधानों का कोई विचलन या शिथिल करना अनियमित था जिससे जीनीडा को राजस्व की हानि भी हो सकती थी।

लेखापरीक्षा ने संस्थागत भूखण्डों की चार योजनाओं (आईएनएस 06, आईएनएस 09, आईएनएस 10–14 एवं आईएनएस 11–2016) की नमूना जाँच की एवं एमआईपीएम के प्रावधानों की तुलना में योजना विवरणिका में विचलन देखा जैसा कि **तालिका 5.5.4** में वर्णित है।

तालिका 5.5.4: एमआईपीएम के प्रावधानों की तुलना में योजना विवरणिका में विचलन

क्र. सं.	नियमावली का प्रावधान	नियमावली के प्रावधानों से योजना विवरणिका में विचलन				प्रभाव
		योजना आईएनएस 06	योजना आईएनएस 09	योजना आईएनएस 10–14	योजना आईएनएस 11–16	
1	*आवेदन करने की अर्हता:* एमआईपीएम के प्रस्तर बी 1 में कहा गया है कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन हेतु व्यक्ति, फर्म, ट्रस्ट, पंजीकृत सोसायटी या निगमित निकाय आवेदन कर सकता है। यद्यपि, शैक्षिक संस्थान या व्यावसायिक प्रशिक्षण संस्थान के भूखण्डों के आवंटन हेतु व्यक्ति या कम्पनी आवेदन करने के लिए अयोग्य थे। अग्रेतर, एमआईपीएम में संशोधन (जून 2008[16]) के अन्तर्गत कम्पनी अधिनियम के तहत पंजीकृत कम्पनियों को उपरोक्त उद्देश्यों के लिए भूखण्डों के आवंटन हेतु अर्ह बनाया गया था, यदि मान्यता प्रदान करने वाली निकाय कम्पनी को इसके लिए अनुमति देता है। आवेदक को उपरोक्त मान्यता हेतु आवेदन के साथ एक वचन पत्र प्रस्तुत करना था एवं मान्यता	यद्यपि, योजना विवरणिका में कहा गया है कि कम्पनी अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत कम्पनी आवेदन कर सकती है, किंतु इसमें मान्यता प्रदान करने वाली निकाय से अनुमति की शर्त एवं उपरोक्त मान्यता हेतु आवेदक द्वारा वचन पत्र प्रस्तुत करने का उल्लेख नहीं था।				सम्बन्धित मान्यता प्राप्त करने वाली निकायों, जैसे यूजीसी, एआईसीटीई, सीबीएसई एवं अन्य से शैक्षणिक संस्थान की मान्यता के लिये वचनबद्धता के बिना आठ आवंटित कम्पनियों[17] को भूखण्डों का आवंटन किया गया। मान्यता प्राप्त निकायों के लिए आवश्यक है कि आवेदक कम्पनी, कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 25 के अन्तर्गत 'लाभ के लिये नहीं' कम्पनी के रूप में पंजीकृत हो। हालाँकि, इनमें से कोई भी कम्पनी अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत 'लाभ के लिये नहीं' कम्पनी के रूप में पंजीकृत नहीं थी।

[16] 70वीं बोर्ड बैठक एजेंडा मद संख्या 12।

[17] कॉनवुड मेडिफार्मा प्राइवेट लिमिटेड, तिरुपति एयरकॉन प्राइवेट लिमिटेड, ग्रेटर नोएडा हेल्थ एंड एजुकेशन प्राइवेट लिमिटेड, एस्टर इंस्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड, रेडिएंट पब्लिशर्स एंड इंफॉर्मेशन सिस्टम प्राइवेट लिमिटेड, जे.एस. फर्निसिंग्स (पी) लिमिटेड, यूथ आईटी सॉल्यूशंस प्राइवेट लिमिटेड एवं लीड इंफ्रा सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड।

क्र. सं.	नियमावली का प्रावधान	नियमावली के प्रावधानों से योजना विवरणिका में विचलन				प्रभाव
		योजना आईएनएस 06	योजना आईएनएस 09	योजना आईएनएस 10–14	योजना आईएनएस 11–16	
	प्राप्त करने में विफलता के प्रकरण में, आवंटी को भूखण्ड का अभ्यर्पण करना था।					
2	*पंजीकरण धनराशि की जब्ती:* प्रस्तर सी–2 में कहा गया है कि यदि आवश्यक हुआ तो, आवेदक को उसकी परियोजना की विस्तृत चर्चा/प्रस्तुति के लिए आमंत्रित किया जाएगा। प्रस्तुतीकरण के लिए उपस्थित नहीं होने वाले आवेदकों के प्रकरणों में बिना किसी अग्रेतर अन्य सूचना के पंजीकरण धनराशि को जब्त कर लिया जायेगा।	आवेदक द्वारा प्रस्तुतीकरण के लिये उपस्थित नहीं होने की स्थिति में पंजीकरण धनराशि को जब्त करने की शर्त का योजना विवरणिका में उल्लेख नहीं किया गया था।				-
3	*लोकेशन प्रभार* : एमआईपीएम के प्रस्तर एफ के अनुसार कॉर्नर, पार्क या हरित पट्टी एवं 45 मीटर सड़क के सामने वाले भूखण्डों के लिए, प्रत्येक के लिए प्रीमियम का 5 प्रतिशत अतिरिक्त शुल्क लिया जाएगा। एक से अधिक लोकेशन लाभ वाले भूखण्ड के लिए लोकेशन प्रभार जोड़ा जाएगा।	योजना आईएनएस 06 एवं आईएनएस 09 के विवरणिका में कॉर्नर, पार्क के सम्मुख या हरित पट्टी पर भूखण्डों के लिये लोकेशन शुल्क के प्रावधान का उल्लेख नहीं किया गया था।				संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के तीन प्रकरणों[18] में, लोकेशन प्रभार नहीं लगाया गया था जैसा कि अनुवर्ती प्रस्तर में चर्चा की गई है।
4	*पूर्व भुगतान* : पूर्व भुगतान अंशों में किये जाने की स्थिति में ब्याज पर कोई छूट स्वीकार्य नहीं होगी।	योजना विवरणिका में प्रावधान का उल्लेख नहीं है।				शांति देवी मुरलीधर एजुकेशनल सोसायटी के प्रकरण में शर्त के उल्लंघन की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तर में की गई है।

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

योजना विवरणिका में एमआईपीएम प्रावधानों को सम्मिलित न करने के कारण, अयोग्य कम्पनियों को आठ संस्थागत भूखण्ड आवंटित किये गये एवं ₹ 1.77 करोड़ का लोकेशन प्रभार अधिरोपित नहीं किया गया।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि आठ कम्पनियों को अनुवीक्षण समिति की संस्तुति पर सीईओ के अनुमोदन से संस्थागत भूखण्ड आवंटित किये गए थे जो कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 25 के अन्तर्गत 'लाभ के लिए नहीं' कम्पनी के रूप में पंजीकृत नहीं थी, जो कि शैक्षणिक संस्थान के रूप में मान्यता के लिए एक पूर्व–आवश्यकता थी, इसलिये वे एमआईपीएम के संशोधित क्लॉज के अनुसार आवंटन हेतु अयोग्य थे किंतु योजना विवरणिका में वह सम्मिलित नहीं थी।

अग्रेतर, योजना विवरणिका में कॉर्नर भूखण्ड एवं पार्क के सम्मुख/हरित पट्टी भूखण्ड के सम्बन्ध में लोकेशन शुल्क के लिए एमआईपीएम के प्रावधान सम्मिलित न करने के कारण, जीनीडा तीन आवंटियों के सम्बन्ध में ₹ 1.77 करोड़ का कॉर्नर प्रभार वसूल करने में विफल रहा जैसा कि ***परिशिष्ट–5.5.5*** में वर्णित है।

इसके अलावा, एमआईपीएम के प्रावधान के अनुसार प्रीमियम एवं ब्याज की किश्तों का आंशिक रूप से पूर्व भुगतान के प्रकरण में ब्याज पर कोई छूट स्वीकार्य नहीं होगी। लेखापरीक्षा ने देखा कि शांति देवी मुरलीधर एजुकेशनल सोसायटी को ₹ 35.63 करोड़ के प्रीमियम पर 27,000 वर्गमीटर क्षेत्र का संस्थागत भूखण्ड आवंटित (जून 2015) किया। संस्थागत प्रभाग ने अंशों में किये गये किश्तों के पूर्व भुगतान हेतु

[18] लीड इंफ्रा सर्विसेज प्राइवेट लिमिटेड, चंद्रलेखा फाउंडेशन एवं दिव्या फाउंडेशन।

₹ 0.44 करोड़ की छूट की अनुमति दी जो कि एमआईपीएम के प्रावधान का उल्लंघन था एवं परिणामस्वरूप जीनीडा को हानि हुई।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि सम्पत्ति नियमावली के प्रावधानों को उपरोक्त योजनाओं में सम्मिलित किया गया है। सत्र आरम्भ होने से पूर्व आवंटन के पश्चात् आवंटित शिक्षा संस्थानों द्वारा पाठ्यक्रम की मान्यता प्राप्त की जाती है एवं एमआईपीएम आवंटन के समय अनुमोदन प्राधिकारी/निकाय से मान्यता प्रमाण पत्र की आवश्यकता निर्धारित नहीं करता। अग्रेतर, जीनीडा ने कहा कि बोर्ड द्वारा 112वीं बोर्ड बैठक (7 जुलाई 2018) में उन आवंटियों के लिए लोकेशन प्रभार माफ कर दिया गया था जिन्हें लोकेशन प्रभार के बारे में सूचित नहीं किया गया था। प्राधिकरण एक स्वायत्त एवं स्व–वित्तपोषित निकाय है तथा यह बोर्ड लोकेशन प्रभार को माफ करने के लिये पूर्ण रूप से सक्षम है। ब्याज के पूर्व भुगतान के सम्बन्ध में, आवंटी प्राधिकरण के नियमों के अनुसार देय धनराशि का सम्पूर्ण या कुछ भाग जमा कर सकता है। इसलिए जीनीडा को कोई हानि नहीं हुई।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एमआईपीएम के विशिष्ट प्रावधान उपरोक्त योजना विवरणिका में सम्मिलित नहीं थे। अयोग्य कम्पनियों को संस्थागत भूखण्ड आवंटित किये गए थे जो कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 25 के अन्तर्गत पंजीकृत नहीं थे एवं आवंटियों से आवेदन के समय संस्थान की मान्यता के लिये शपथ–पत्र प्राप्त नहीं किये गये थे। अग्रेतर, लोकेशन प्रभार एवं ब्याज के पूर्व भुगतान के सम्बन्ध में, जीनीडा का उत्तर भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि ये हानि योजना विवरणिका में एमआईपीएम के निर्धारित प्रावधानों को सम्मिलित न करने के कारण हुई। जीनीडा का यह तर्क कि बोर्ड द्वारा लोकेशन प्रभार माफ कर दिया गया था, अस्वीकार्य है क्योंकि जीनीडा अपनी गलती से आवंटियों को लोकेशन प्रभार लगाने की सूचना देने में विफल रहा। योजना विवरणिका में इस तरह के क्लॉज़ को सम्मिलित न करने का उत्तरदायित्व निर्धारित किया जाना चाहिए क्योंकि इसका जीनीडा के राजस्व पर प्रभाव पड़ता है।

कार्यपूर्ति अनुसूची का पालन न करने वाले आवंटियों से प्रीमियम पर 25 प्रतिशत की छूट वापस लेने में विफलता

5.5.6.2 उ.प्र. सरकार की आईटी नीति 2004 के अनुसार, राज्य में स्थापित ₹ 50 करोड़ या उससे अधिक के निवेश वाली सूचना प्रौद्योगिकी या इलेक्ट्रॉनिक्स इकाइयों को मेगा निवेश इकाइयों के रूप में वर्गीकृत किया जाएगा। मेगा निवेश इकाइयों को विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा क्षेत्र दर से कम से कम 25 प्रतिशत कम दर पर भूमि दी जाएगी। अग्रेतर, योजना विवरणिका में प्रावधान था कि आवंटी पट्टा विलेख की तिथि से सात वर्षों के अन्दर भूमि लागत को छोड़कर प्रति एकड़ ₹ चार करोड़ का न्यूनतम निवेश करेंगे तथा इस सम्बन्ध में चार्टर्ड अकाउंटेंट एवं अनुमोदित मूल्यांकन से व्यय का वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक था। यदि आवंटी द्वारा उक्त निवेश नहीं किया जाता है तो छूट समाप्त[19] हो जाएगी तथा आवंटी को छूट की धनराशि ब्याज सहित जीनीडा के खातों में जमा करनी होगी। योजना विवरणिका में यह भी प्रावधान है कि पट्टाधारक को प्रथम तीन वर्षों में न्यूनतम स्वीकार्य निवेश का 30 प्रतिशत (भूमि लागत को छोड़कर) एवं सात वर्षों में न्यूनतम स्वीकार्य निवेश का 100 प्रतिशत निवेश करना होगा।

जीनीडा ने न तो मेगा निवेश आईटी परियोजनाओं के निष्पादन की समय–सीमा सुनिश्चित की एवं न ही मेगा निवेश इकाइयों के लिए ₹ 102.27 करोड़ मूल्य के 25 प्रतिशत की छूट वापस ली।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों में से, 19 आवंटियों ने चार्टर्ड अकाउंटेंट एवं अनुमोदित मूल्यांकक से व्यय का वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया जो दर्शाता है कि इन आवंटियों द्वारा भूमि की लागत को छोड़कर आवश्यक निवेश नहीं किया गया था। हालाँकि, योजना प्रभाग ने न तो समयबद्ध निर्माण

[19] आईटी परियोजनाओं की पूर्णता अवधि सात वर्ष है एवं अधिकतम 36 माह तक बढ़ाई जा सकती है।

सुनिश्चित किया तथा न ही संस्थागत प्रभाग ने आवंटियों से वार्षिक व्यय प्रमाण पत्र की मांग की। इस प्रकार, संस्थागत प्रभाग द्वारा आवंटियों से मेगा निवेश इकाइयों के लिए 25 प्रतिशत की छूट की धनराशि, ₹ 102.27 करोड़, ***(परिशिष्ट–5.5.6)*** ₹ 99.30 करोड़ के ब्याज सहित वसूल की जानी थी, लेकिन वह ऐसा करने में विफल रहा।

इस प्रकार, जीनीडा ने न तो मेगा निवेश परियोजनाओं के निष्पादन की समय–सीमा सुनिश्चित की और न ही छूट वापस ली एवं ₹ 201.57 करोड़ का अनुचित लाभ दिया। इस प्रकरण में संस्थागत प्रभाग की ओर से सम्यक सतर्कता की कमी दिखायी देती है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (नवम्बर 2020) एवं कहा कि 117वीं बोर्ड बैठक के निर्णय के अनुसार ब्याज सहित मेगा निवेश छूट जमा करने के लिए नोटिस निर्गत किए गये हैं कि यदि आवंटी ने समय–सीमा के अंदर परियोजना को पूर्ण नहीं किया एवं निवेश का प्रमाण पत्र जमा करने में विफल रहा तो मेगा निवेश की छूट वापस ले ली जाएगी। हालाँकि, आवंटियों द्वारा समय–सीमा के अन्तर्गत व्यय के वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने एवं परियोजनाओं की कार्यपूर्ति का अनुश्रवण नहीं करने के लिए जीनीडा द्वारा कोई उत्तरदायित्व निर्धारित नहीं किया गया। उक्त छूट की वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए संस्थागत भूखण्डों को आवंटित करने के द्वारा अनुचित लाभ

5.5.6.3 ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास क्षेत्र (योजना की तैयारी, संशोधन एवं अंतिम रूप) विनियम, 2012 के अध्याय I के क्लॉज 2, 'वाणिज्यिक उपयोग' एवं 'संस्थागत उपयोग' को परिभाषित करता है एवं जैसा कि महायोजना में परिभाषित किया गया है। महायोजना 2021 में कहा गया है कि संस्थागत भू–उपयोग में सरकारी/अर्ध सरकारी एवं निजी संस्थानों तथा कार्यालयों, क्षेत्रीय स्तर के संस्थानों (आईटी एवं आईटीईएस उपयोग) तथा सार्वजनिक उपयोगिताओं का क्षेत्र सम्मिलित है। संस्थागत श्रेणियों के लिए भूमि दर 1993–94 में ₹ 190 प्रति वर्गमीटर से लेकर 2014–15 में ₹ 11,590 प्रति वर्गमीटर तक थी जो कि वाणिज्यिक श्रेणी के लिए भूमि दर से कम थी जो 1993–94 में ₹ 2,375 प्रति वर्गमीटर से लेकर 2014–15 में ₹ 44,245 प्रति वर्गमीटर तक थी।

बोर्ड की 46वीं बोर्ड बैठक (25 मार्च 2003) में, मिल्क बूथ, नर्सिंग होम एवं पेट्रोल पंप के लिए निविदा आमंत्रण के माध्यम से आवंटन के सम्बन्ध में मुद्दा इस आधार पर प्रस्तावित किया गया था कि ये गतिविधियाँ वाणिज्यिक प्रकृति की हैं। बोर्ड ने प्रबंधन को दरों का विश्लेषण करने के पश्चात् प्रस्ताव प्रस्तुत करने का निर्देश दिया।

अग्रेतर, अपनी 47वीं बैठक (30 जून 2003) में, बोर्ड ने पेट्रोल पंपों को वाणिज्यिक गतिविधि मानते हुये, निविदा के माध्यम से इनके आवंटन की प्रक्रिया निर्धारित करने के प्रस्ताव को मंजूरी दी। हालाँकि, आवंटन की प्रक्रिया 100वीं बोर्ड बैठक (4 फरवरी 2015) में विलम्ब से रखी गई थी, जिसमें बोर्ड ने वाणिज्यिक श्रेणी के लिए लागू दर पर पेट्रोल पंपों के आवंटन हेतु आरक्षित मूल्य निर्धारित करने का निर्णय लिया था। फरवरी 2015 एवं सितम्बर 2016 में आरम्भ की गई योजनाओं के दौरान पेट्रोल पंपों को वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित किया गया था। मिल्क/सब्जी बूथ भी जुलाई 2006 में आरम्भ की गई योजनाओं से वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित किये गए थे।

अग्रेतर, बोर्ड ने अपनी 51वीं बैठक (8 नवम्बर 2004) में निर्णय लिया कि संस्थागत श्रेणी में निजी संस्थानों को कार्यालय के लिए भूमि आवंटित करना उचित नहीं है। इस प्रकार के आवंटन वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आते थे। इसके अतिरिक्त, आसपास के अन्य विकास प्राधिकरण में कार्यालय हेतु आवंटन की तुलना करने पर, लेखापरीक्षा ने देखा कि दिल्ली विकास प्राधिकरण (डीडीए) में भी कार्यालय स्थानों का आवंटन वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत आता है।

जीनीडा ने 'वाणिज्यिक' गतिविधियों के लिए 'संस्थागत' भूखण्ड आवंटित करके 99 आवंटियों को ₹ 532.74 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

इस प्रकार, पेट्रोल पंप/सीएनजी स्टेशन, मिल्क बूथ, निजी नर्सिंग होम/अस्पताल एवं कम्पनियों/फर्मों के कार्यालयों की गतिविधियां वाणिज्यिक प्रकृति की थीं। हालाँकि, जून 2003 में वाणिज्यिक श्रेणी के अन्तर्गत पेट्रोल पंपों को आवंटित करने के लिए बोर्ड के अनुमोदन के बावजूद, पेट्रोल पंपों/सीएनजी स्टेशनों को संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत वर्ष 2007–08 तक संस्थागत प्रभाग द्वारा आवंटित किया गया क्योंकि आवंटन की प्रक्रिया को अंतिम रूप नहीं दिया गया था। फरवरी 2015 तक प्रक्रिया को अंतिम रूप देने में जीनीडा को 11 वर्ष आठ माह लगे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने वर्ष 1993–94 से 2015–16[20] के दौरान पेट्रोल पंपों, मिल्क/सब्जी बूथों, निजी नर्सिंग होम/अस्पतालों एवं कम्पनियों/फर्मों के कार्यालयों के लिए 99 भूखण्डों को वाणिज्यिक के बजाय संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटित किया यद्यपि ये उपयोग संस्थागत भू–उपयोग के अनुरूप नहीं थे।

इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा ने कम्पनी रजिस्ट्रार के प्रलेखों की भी जाँच की, जिसने पुष्टि की, कि कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 25/कम्पनी अधिनियम, 2013 की धारा 8 के अन्तर्गत किसी भी आवंटित कम्पनी का गैर–लाभकारी कम्पनी के रूप में पंजीकरण नहीं है।

इस कारण, संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत वाणिज्यिक प्रकृति वाली संस्थाओं को कम दरों पर आवंटन पर विचार करने के कारण, जीनीडा ने वर्ष 1993–94 से 2015–16 के दौरान भूमि प्रीमियम एवं पट्टा किराये के कारण मार्च 2021 तक कुल **₹** 268.36 करोड़ के राजस्व तथा आठ प्रतिशत की दर से **₹** 250.96 करोड़ की ब्याज की हानि वहन की ***(परिशिष्ट–5.5.7)***।

आगे यह देखा गया कि परिसम्पत्तियों के पंजीकरण पर देय स्टाम्प शुल्क प्रीमियम धनराशि और एकमुश्त पट्टा किराये[21] के पाँच प्रतिशत की दर से लागू था। उपरोक्त 99 भूखण्डों को संस्थागत श्रेणी में आवंटित किये जाने के फलस्वरूप राज्य के राजकोष को भी स्टाम्प शुल्क के रूप में **₹** 13.42 करोड़ के राजस्व की हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा ने वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए संस्थागत भूखण्ड आवंटित करके 99 आवंटियों को **₹** 532.74 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने कहा कि लेखापरीक्षा रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त लेखापरीक्षा आपत्ति के आलोक में कार्यवाही की जायेगी तथा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन (सीटीसीपी) से परामर्श करने के पश्चात् दिशा–निर्देश निर्गत किये जायेगे, जो कि प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

टोकन धनराशि पर संस्थागत हरित क्षेत्र के अमान्य आवंटन के कारण हानि

5.5.6.4 बोर्ड की 40वीं बैठक (17 जुलाई 2001) में, यह निर्णय लिया गया कि संस्थागत हरित वर्ग में हरित पट्टी के विकास के लिए संस्थागत आवंटियों को 25 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्र निःशुल्क आवंटित किया जायेगा। हालाँकि, 51वीं बोर्ड बैठक (08 नवम्बर 2004) में संस्थागत आवंटियों को 25 प्रतिशत हरित क्षेत्र निःशुल्क आवंटित नहीं करने का निर्णय लिया गया।

संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों[22] में से, दो प्रकरणों में, संस्थागत प्रभाग द्वारा आवंटित भूमि का 25 प्रतिशत संस्थागत हरित श्रेणी में बोर्ड के निर्णय के विरुद्ध प्रचलित भूमि दर आवंटन के बजाय एक रुपये प्रति एकड़ की टोकन धनराशि पर आवंटित किया गया। आवंटन का विवरण **तालिका 5.5.5** में दिया गया है।

---

[20] मई 2003 तक में 44 भूखण्ड एवं जून 2003 से 55 भूखण्ड।

[21] वाणिज्यिक श्रेणी के आवंटन पर लागू प्रीमियम धनराशि का 11 प्रतिशत।

[22] नमूने में दो आवंटन प्रकरणों को छोड़कर जिन्हें बाद में जीनीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था।

तालिका 5.5.5: संस्थागत हरित क्षेत्र का टोकन धनराशि पर आवंटन का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर)	25 प्रतिशत हरित क्षेत्र	आवंटन के समय लागू दर	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	एकमुश्त पट्टा किराया (प्रीमियम का 27.5 प्रतिशत) (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5 = कॉलम 4*25 प्रतिशत**	**6**	**7= कॉलम 6* कॉलम 5**	**8**
1	साकेत एजुकेशन सोसाइटी	12.05.2005	202350	50588	1250	6.32	1.74
2	आईकेयर हेल्थ प्रोजेक्ट्स एंड रिसर्च प्राइवेट लिमिटेड	12.05.2006	231934	57982	1375	7.97	2.19
	योग		**434284**	**108570**		**14.29**	**3.93**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना

बोर्ड द्वारा निःशुल्क आवंटन के प्रावधान को वापस लेने के पश्चात् भी एक रूपये प्रति एकड़ की टोकन धनराशि पर हरित क्षेत्र आवंटित कर जीनीडा ने दो आवंटियों को ₹ 41.48 करोड़ का अनुचित लाभ प्रदान किया।

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि आवंटित भूमि के 25 प्रतिशत क्षेत्र का एक रुपये प्रति एकड़ की दर से आवंटन के कारण जीनीडा को ₹ 18.22 करोड़ की प्रीमियम एवं पट्टा किराये की हानि हुई। इसके अतिरिक्त, उपरोक्त प्रकरणों में राजकोष को प्रीमियम एवं पट्टा किराये के पाँच प्रतिशत की दर से ₹ 0.91 करोड़ के स्टाम्प शुल्क की भी हानि हुई। मार्च 2021 तक प्रीमियम एवं पट्टा किराये पर ₹ 22.35 करोड़ के ब्याज की हानि भी हुई।

इस प्रकार, बोर्ड द्वारा निःशुल्क आवंटन के प्रावधान को वापस लेने के बाद भी हरित क्षेत्र आवंटित करके जीनीडा ने दो आवंटियों को ₹ 41.48 करोड़ का अनुचित लाभ पहुंचाया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि बोर्ड का निर्णय हरित क्षेत्र निःशुल्क आवंटित नहीं करने का था। इसलिए सीईओ के अनुमोदन से एक रुपये प्रति एकड़ के लाइसेंस शुल्क पर हरित क्षेत्र आवंटित किया गया था।

जीनीडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा ने हरित क्षेत्र निःशुल्क आवंटित नहीं करने के बोर्ड के निर्णय का उल्लंघन किया एवं एक रुपये प्रति एकड़ की सांकेतिक धनराशि वसूल की जो इसे निःशुल्क देने के समान है। उल्लेखनीय है कि जीनीडा ने संस्थागत हरित योजना (कस्टमाइज्ड कॉल सेंटर सर्विस लिमिटेड) के अन्तर्गत आवंटन के एक अन्य प्रकरण में, प्रचलित दर पर भूखण्ड का कुल क्षेत्र आवंटित किया (मार्च 2011)।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने तथ्यों को स्वीकार किया तथा प्रकरण की जाँच के पश्चात् कार्यवाही का आश्वासन दिया। प्रकरण में कार्यवाही प्रतीक्षित थी (मार्च 2022)।

भूमि दर के कम निर्धारण के कारण प्रीमियम की कम वसूली

5.5.6.5 जीनीडा के बोर्ड की 95वीं बैठक (27 मई 2013) में वर्ष 2013–14 के विभिन्न भू–उपयोगों के विक्रय मूल्य के निर्धारण/अनुमोदन से सम्बन्धित एजेंडा रखा गया था। बोर्ड ने विद्युत उप–केन्द्र श्रेणी में आवंटन हेतु भूमि दर ₹ 7,010 प्रति वर्गमीटर (2012–13 के ₹ 6,460 प्रति वर्गमीटर की दर मे 8.53 प्रतिशत की वृद्धि) की दर से स्वीकृत की। अग्रेतर, 96वीं बैठक में (29 नवम्बर 2013) जीनीडा के बोर्ड ने दर निर्धारण समिति की संस्तुति के अनुसार दर को घटाकर ₹ 4,165 प्रति वर्गमीटर कर दिया, जिसमें आवंटी (नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड[23]) के अनुरोध एवं जनहित का हवाला दिया गया था।

[23] निजी पक्ष (72.73 प्रतिशत अंशधारिता) एवं जीनीडा (27.27 प्रतिशत अंशधारिता) के बीच एक संयुक्त उद्यम।

वर्ष 2013–14 एवं 2014–15 में कम दर पर एनपीसीएल को विद्युत उप–केन्द्रों के लिए छः भूखण्ड आवंटित किये गए थे जिसके कारण जीनीडा को कुल मिलाकर प्रीमियम तथा एकमुश्त पट्टा किराया के कारण ₹ 38.66 करोड़ की हानि हुई। जीनीडा इन आवंटनों से पहले एवं बाद में एनपीसीएल से बाजार दर पर प्रभारण कर रहा था।

97वीं बोर्ड बैठक (12 फरवरी 2014) में, जीनीडा ने पिछले वर्ष 2013–14 के ₹ 4,165 प्रति वर्गमीटर की आधार दर को लेते हुये वर्ष 2014–15 के लिए विद्युत उप–केंद्र श्रेणी में आवंटन के लिए भूमि दर ₹ 4,590 प्रति वर्गमीटर (10.21 प्रतिशत की वृद्धि) निर्धारित की। अग्रेतर, विद्युत उप–केंद्र के लिए भूमि दर वर्ष 2015–16 के लिए बढ़ाकर ₹ 8,615 प्रति वर्गमीटर कर दी गई थी, जिसका पिछले वर्ष की आधार दर अर्थात् ₹ 4,590 प्रति वर्गमीटर से कोई सम्बन्घ नहीं था। चूंकि 2015–16 में पूर्ण दरों को बहाल किया गया था, एनपीसीएल को आवंटन हेतु 2013–14 एवं 2014–15 के लिए विद्युत उप–केंद्र श्रेणी की दरों में कमी युक्तिसंगत नहीं थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड (एनपीसीएल) को विद्युत उप–केंद्रों के लिए छः भूखण्डों को वर्ष 2013–14 के लिए ₹ 7,010 प्रति वर्गमीटर एवं 2014–15 के लिए ₹ 7,726 प्रति वर्गमीटर[24] की आधार दर पर आवंटित करने के स्थान पर वर्ष 2013–14 तथा 2014–15 मे क्रमशः ₹ 4,165 प्रति वर्गमीटर एवं ₹ 4,590 प्रति वर्गमीटर की निचली भूमि दर पर आवंटित किया गया। जिसके परिणामस्वरूप, जीनीडा को कुल ₹ 23.66 करोड़ के प्रीमियम तथा एकमुश्त पट्टा किराये के कारण हानि हुई, जैसा कि **तालिका 5.5.6** में वर्णित है।

तालिका 5.5.6: भूमि दर के गलत निर्धारण के कारण हानि

क्र. सं.	आवंटन संख्या	आवंटन तिथि	भूखण्ड का आकार (वर्गमीटर में)	आवंटन के लिए लागू दर (₹ में)	आवंटन के लिए लागू होने वाली दर (₹ में)	प्रीमियम की हानि (₹ करोड़ में)	प्रीमियम के 27.5 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7=(कॉलम 6-कॉलम 5)* कॉलम 4**	**8**
1	आईएनएस0900097	29.04.2013	37281.17	4165	7010	10.61	2.92
2	आईएनएस1000001	13.03.2014	2560.00	4165	7010	0.73	0.20
3	आईएनएस1000002	13.03.2014	2400.00	4165	7010	0.68	0.19
4	आईएनएस10-1400019	11.11.2014	16806.76	4590	7726	5.27	1.45
5	आईएनएस10-1400020	11.11.2014	2400.00	4590	7726	0.75	0.21
6	आईएनएस10-1400048	17.03.2015	1630.00	4590	7726	0.51	0.14
योग						**18.55**	**5.11**

स्रोतः जीनीडा द्वारा दी गई सूचना।

उपरोक्त के अलावा, इससे राज्य के राजकोष को ₹ 1.18 करोड़ की स्टाम्प शुल्क की हानि भी हुई तथा इसके परिणामस्वरूप प्रीमियम एवं पट्टा किराये पर ₹ 13.82 करोड़ के ब्याज की हानि हुई। इस प्रकार, जीनीडा को हानि हुई एवं उपरोक्त छः आवंटनों में ₹ 38.66 करोड़ का अनुचित लाभ भी दिया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (जनवरी 2021) कि नोएडा पावर कम्पनी लिमिटेड (एनपीसीएल) के अनुरोध पर, केवल वाह्य विकास लागत एवं भूमि अधिग्रहण लागत को सम्मिलित करने के कारण कम भूमि दर पर विद्युत उप–केंद्रों के लिए भूखण्ड आवंटित किए गए थे। अग्रेतर, 96वीं बोर्ड बैठक (29 नवम्बर 2013) में दरों को विधिवत अनुमोदित किया गया था। इसके अलावा, जीनीडा एनपीसीएल के साथ संयुक्त उद्यम (27.27 प्रतिशत) में है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा अपनी स्थापना (नवम्बर 1993) से एनपीसीएल के साथ संयुक्त उद्यम में है, हालाँकि, जीनीडा ने वर्ष 2013–14 में पूर्ण भूमि दर पर एनपीसीएल को विद्युत उप–केंद्रों के लिए चार भूखण्ड[25] आवंटित किये। अग्रेतर,

[24] जीनीडा द्वारा अपनाई गई आधारभूत दर में 10.21 प्रतिशत की वृद्धि को ध्यान में रखते हुए।

[25] भूखण्ड संख्या–आईएनएस 0900095, आईएनएस 0900096, आईएनएस 0900098 एवं आईएनएस 0900100।

जीनीडा ने वर्ष 2015–16 में विद्युत उप–केंद्रों के लिए एनपीसीएल को सभी भूखण्ड पूर्ण भूमि दर पर आवंटित किये। जीनीडा का यह तर्क कि 96वीं बोर्ड बैठक में कम दरों को विधिवत अनुमोदित किया गया था, भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि 2013–14 के दौरान, एक ही तिथि (29 अप्रैल 2013) को तीन आवंटन ₹ 7,010 प्रति वर्गमीटर की उच्च दर पर किए गए थे जबकि एक आवंटन बोर्ड द्वारा कम दर के अनुमोदन से पूर्व ही (29 नवम्बर 2013) ₹ 4,165 प्रति वर्गमीटर की कम दर पर किया गया था।

आवंटियों से लोकेशन प्रभार वसूल करने में विफलता

5.5.6.6 योजना विवरणिका (2003–04) में नॉलेज पार्क के किसी भी चरण में या 45 मीटर एवं उससे अधिक आकार की सड़कों पर स्थित आवंटित भूखण्ड के प्रकरण में कुल प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन प्रभार लगाने का प्रावधान है, यदि भूखण्ड का आकार 15 एकड़ या कम हो। बाद में, एमआईपीएम, 2008 के उपबंध एफ के अनुसार, कॉर्नर प्लॉट, पार्क/हरित पट्टी के सम्मुख एवं 45 मीटर या उससे अधिक सड़क के सामने वाले भूखण्ड के लिये विशिष्टता की प्रत्येक दशा के लिये प्रीमियम के पाँच प्रतिशत की दर से लोकेशन प्रभार लगाया गया था। इस प्रकार, यदि किसी भूखण्ड में एक से अधिक स्थान विशिष्ट हो रहे थे, तो उसके लिए लोकेशन प्रभारों को जोड़ा जाएगा। अग्रेतर, बोर्ड (112वीं बैठक) ने धर्मार्थ संगठनों के उन प्रकरणों में लोकेशन प्रभार को छूट देने का निर्णय लिया था जहां आवंटियों को लोकेशन प्रभार की प्रयोज्यता के बारे में सूचित नहीं किया गया था।

जीनीडा ने 12 प्रकरणों में ₹ 8.35 करोड़ की धनराशि के लोकेशन प्रभार का आरोपण नहीं किया/कम आरापेण/छूट दी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि एमआईपीएम में उल्लेखित होने के पश्चात्, जीनीडा ने मई 2005 से मार्च 2015 के दौरान आवंटित 12 प्रकरणों में ₹ 8.35 करोड़ की धनराशि के लोकेशन प्रभारों का आरोपण नहीं किया/कम आरोपण/छूट दी ***(परिशिष्ट–5.5.5)***। इसके अलावा, न वसूल किये गये लोकेशन प्रभारों पर इन प्रकरणों में पट्टा किराया ₹ 2.29 करोड़[26] एवं स्टाम्प शुल्क ₹ 0.52 करोड़ की हानि हुई क्योंकि लोकेशन प्रभार आवंटित भूखण्ड के प्रीमियम का भाग है। अग्रेतर, एक प्रकरण में (दिल्ली पब्लिक स्कूल सोसाइटी) जीनीडा ने लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के पश्चात् ₹ 0.72 करोड़ के लोकेशन प्रभार की वसूली (नवम्बर 2020) की।

इस प्रकार, जीनीडा ने सम्यक सतर्कता नहीं बरती एवं लोकेशन प्रभार न वसूलने के कारण 12 आवंटियों को ₹ 11.16 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि सनशाइन एजुकेशनल एंड डेवलपमेंट सोसाइटी, जेएस फर्निशिंग्स (पी) लिमिटेड एवं वनस्थली जैन सोसाइटी के प्रकरणों में, 112वीं बोर्ड बैठक के निर्णय के अनुसार लोकेशन प्रभार माफ कर दिया गया था। अग्रेतर, जीनीडा ने कहा कि विनायक एजुकेशन सोसाइटी पर लोकेशन प्रभार नहीं लगाया गया था क्योंकि यह 24 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना विवरणिका (2003–04) तथा एमआईपीएम 2008 के नियम एवं शर्तों के अनुसार लोकेशन प्रभार लगाया जाना था। इसके अलावा, जीनीडा का यह तर्क कि बोर्ड द्वारा लोकेशन प्रभार माफ कर दिया गया था, स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा ने अपनी गलती के कारण आवंटियों को लोकेशन प्रभार लगाने की सूचना देने में विफल रहा। विनायक एजुकेशन सोसाइटी के प्रकरण में भी जीनीडा का तर्क स्वीकार्य नहीं है क्योंकि नॉलेज पार्क सेक्टर में स्थित भूखण्ड के लिए योजना विवरणिका की शर्त के अनुसार लोकेशन प्रभार लगाया जाना था।

[26] कम वसूली वाले स्थान प्रभार का 27.5 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया।

संस्थागत भूखण्डों के स्वरूप में परिवर्तन/हस्तांतरण के लिए शुल्क आरोपित नहीं किया गया

5.5.6.7 एमआईपीएम, 2008 की धारा पी यह प्रावधानित करती है कि 'स्वरूप में परिवर्तन'[27] (सीआईसी) की अनुमति मुख्य कार्यपालक अधिकारी या उनके अधिकृत अधिकारी द्वारा सीआईसी शुल्क (अनुमति देते समय प्रचलित कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत हस्तांतरित अंशों के अनुपात में समानुपातिक आधार पर) आरोपित करके दी जा सकती है। ऐसे प्रकरण जहां 100 प्रतिशत सीआईसी शुल्क आरोपित किया जाएगा, उन प्रकरणों को हस्तांतरण प्रकरणों के समान माना जाएगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से चार प्रकरणों में संस्थागत प्रभाग ने अंशधारकों/सदस्यों में 100 प्रतिशत परिवर्तन के लिए सीआईसी शुल्क (10 प्रतिशत की दर से) आरोपित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को हानि हुई। विवरण **तालिका 5.5.7** में दिया गया है।

तालिका 5.5.7: संस्थागत भूखण्डों के लिए स्वरूप में परिवर्तन/हस्तांतरण शुल्क नहीं आरोपित किए जाने का विवरण

	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	सीआईसी/ हस्तांतरण का दिनांक/वर्ष	सीआईसी/ हस्तांतरण के समय प्रीमियम (₹ लाख में)	सीआईसी/ हस्तांतरण की दर (प्रतिशत में)	आरोपित किए जाने वाले सीआईसी/ हस्तांतरण शुल्क की धनराशि (₹ लाख में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7= कॉलम 5 * कॉलम 6/100**
1	रेडिएंट पब्लिशर्स एण्ड इंफ्रॉर्मेशन सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड	14.02.2006	05.05.2017	3213.21	10	321.32
2	फैमली केयर इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	01.12.2014	11.05.2015	150.05	10	15.01
3	विनायक एजुकेशनल सोसाइटी	14.08.2006	2008-09	755.02	10	75.50
4	जीबी एजुकेशनल सोसाइटी	20.05.2005	12.10.2015	2652.64	10	265.26
					योग	**677.09**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

चार प्रकरणों में, अंशधारकों/सदस्यों में 100 प्रतिशत परिवर्तन के लिए जीनीडा ने सीआईसी शुल्क आरोपित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप जीनीडा को ₹ 6.77 करोड़ की हानि हुई।

इसके परिणामस्वरूप चार आवंटियों को **₹** 6.77 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ एवं जीनीडा द्वारा सीआईसी/हस्तांतरण शुल्क आरोपित न किए जाने के कारण जीनीडा को तदनुरूप हानि हुई। अग्रेतर, भूखण्डों के आवंटन के पश्चात् 100 प्रतिशत अंशधारिता के हस्तांतरण के माध्यम से स्वामित्व में परिवर्तन के परिणामस्वरूप प्रणाली में हेरफेर द्वारा ऐसी इकाइयों को गैर–पारदर्शी आवंटन हुआ है जो अन्यथा अयोग्य हो सकती थीं।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि विनायक एजुकेशनल सोसाइटी के प्रकरण में आवंटी ने भूखण्ड के हस्तांतरण की अनुमति नहीं मांगी है एवं यदि आवंटी हस्तांतरण प्रलेख जमा करता है तो हस्तांतरण शुल्क आरोपित किया जाएगा। सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1860 के अनुसार सोसाइटी के सदस्यों को परिवर्तित किया जा सकता है। शेष तीन प्रकरणों के सम्बन्ध में कोई उत्तर नहीं दिया गया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि विनायक एजुकेशनल सोसाइटी एवं अन्य के प्रकरणों में, जीनीडा ने सीआईसी शुल्क नहीं आरोपित किया था, जबकि 100 प्रतिशत

[27] 'स्वरूप में परिवर्तन' का अर्थ संस्था के भागीदारों/सदस्यों/अंशधारकों में परिवर्तन से है।

अंशधारकों/सदस्यों में परिवर्तन का विवरण लेखापरीक्षा को प्रस्तुत अभिलेखों में उपलब्ध था।

आईटी भूखण्डों के लिए अंशधारिता के हस्तांतरण हेतु शुल्क आरोपित नहीं किया गया

5.5.6.8 जीनीडा के बोर्ड ने अपनी 75वीं बैठक (23 दिसम्बर 2008) में आईटी/आईटीईएस भूखण्ड जो अभी तक क्रियाशील नहीं थे के सम्बन्ध में 100 प्रतिशत तक अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस), हस्तांतरण के समय प्रचलित वर्तमान प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत तक, समानुपातिक आधार पर, हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर अनुमन्य किया था। अग्रेतर, उ.प्र. सरकार के आदेश (अक्टूबर 2009) के अनुसार, वैश्विक आर्थिक मंदी के कारण मार्च 2011 तक हस्तांतरण शुल्क को घटाकर दो प्रतिशत कर दिया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आईटी भूखण्डों के आवंटन के 67 प्रकरणों[28] में से, छः प्रकरणों में जीनीडा ने आवंटियों की कम्पनी की अंशधारिता में परिवर्तन के लिए हस्तांतरण शुल्क आरोपित नहीं किया था, जैसा कि **तालिका 5.5.8** में वर्णित है। ।

तालिका 5.5.8: आईटी भूखण्डों के लिए हस्तांतरण शुल्क आरोपित नहीं किए जाने का विवरण

क्र.सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	अंशधारिता में परिवर्तन का प्रतिशत	अंशधारिता हस्तांतरण की तिथि	हस्तांतरण की तिथि पर प्रीमियम धनराशि (₹ करोड़ में)	100 प्रतिशत अंशधारिता के लिए हस्तांतरण शुल्क की दर	अनारोपित हस्तांतरण शुल्क (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8= (कॉलम 6 * कॉलम 7/100* कॉलम 4/100)**
1	एसपी साईं आईटी प्राइवेट लिमिटेड	03.10.2008	25	18.01.2013	43.77	10	1.09
2	पिवटल इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड	05.09.2008	80	28.09.2010	7.53	2	0.12
3	स्पलेंडर इंफोपार्क प्राइवेट लिमिटेड	09.04.2006	70	27.08.2014	23.11	10	1.62
4	ग्रैंड पीक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड	16.11.2007	80	24.01.2011	22.88	2	0.37
5	रेगालिया इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड	29.01.2007	100	07.12.2010	9.46	2	0.19
6	आरएमए सॉफ्टवेयर पार्क प्राइवेट लिमिटेड	30.10.2008	100	24.04.2014	52.32	10	5.23
			योग				**8.62**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

जीनीडा ने छः प्रकरणों में आवंटी कम्पनियों की अंशधारिता में परिवर्तन के लिए ₹ 8.62 करोड़ का हस्तांतरण शुल्क आरोपित नहीं किया।

इस प्रकार, जीनीडा ने ₹ 8.62 करोड़ के अंशधारिता हस्तांतरण शुल्क आरोपित नहीं किए जो कि उपरोक्त आवंटियों को अनुचित लाभ एवं जीनीडा को तदनुरूप हानि के रूप मे परिणत हुआ। इसके अलावा, दो भूखण्डों, स्प्लेंडर इंफोपार्क प्राइवेट लिमिटेड एवं रेगालिया इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड का आवंटन क्रमशः 2016 तथा 2018 में ₹ 1.81 करोड़ के हस्तांतरण शुल्क की वसूली के बिना निरस्त कर दिया गया था, जिसकी वसूली की संभावना बहुत क्षीण है। अग्रेतर, भूखण्डों के आवंटन के पश्चात् 100 प्रतिशत अंशधारिता के हस्तांतरण के माध्यम से स्वामित्व में परिवर्तन के परिणामस्वरूप प्रणाली में हेरफेर द्वारा ऐसी इकाइयों को गैर–पारदर्शी आवंटन हुआ है जो अन्यथा अयोग्य हो सकती थीं।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि 86वीं बोर्ड बैठक (उ.प्र. सरकार के आदेश दिनांक 11 अक्टूबर 2010 के आधार पर) के निर्णय के अनुसार सीआईएस शुल्क

[28] 17 प्रकरण को सम्मिलित करते हुए, जिनका आवंटन जीनीडा द्वारा निरस्त कर दिया गया था।

वापस ले लिया गया था एवं अंशधारिता में परिवर्तन से पूर्व किसी अनुमति की आवश्यकता नहीं थी। अतः आवंटियों पर कोई सीआईएस आरोपित नहीं किया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि शासनादेश दिनांक 11 अक्टूबर 2010 स्टाम्प शुल्क न आरोपित करने के सम्बन्ध में था तथा सीआईएस शुल्क के बारे में आदेश में कुछ भी उल्लेख नहीं किया गया था। यह भी नोट किया जाना चाहिए कि उ.प्र. सरकार ने यह कहते हुए उक्त आदेश को निरस्त (फरवरी 2020) कर दिया है कि इससे सरकार के राजस्व में कमी आई है।

अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क का कम आरोपण

5.5.6.9 जीनीडा के आदेश (मार्च 2014) के अनुसार, आवंटी शैक्षणिक संस्थानों द्वारा मूल रूप से स्वीकृत पाठ्यक्रमों में अतिरिक्त पाठ्यक्रमों को जोड़े जाने के लिए प्रीमियम की प्रचलित दर का 10 प्रतिशत 'अनुमति शुल्क' प्रभार्य है। अतिरिक्त पाठ्यक्रमों को अनुमति की तिथि से दो वर्ष के अन्दर संचालित किया जाना है अन्यथा उक्त अनुमति स्वतः ही समाप्त हो जाती है।

अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क के कम आरोपण के कारण जीनीडा को ₹ 8.56 करोड़ की हानि हुई।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के दो प्रकरणों में, आवंटियों ने आवंटित भूखण्ड पर संचालन के लिए मूल रूप से अनुमोदित पाठ्यक्रम में अतिरिक्त पाठ्यक्रम जोड़ने की अनुमति देने के लिए जीनीडा से अनुरोध किया, जिसे जीनीडा ने अनुमत किया। इनमें से एक प्रकरण[29] में, अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क ₹ 0.86 करोड़ कम आरोपित किया गया था। अग्रेतर, चूंकि अतिरिक्त पाठ्यक्रमों को अनुमति की तिथि से दो वर्षों के अंदर संचालित नहीं किया गया था, इसलिए दोनों प्रकरणों में अनुमति स्वतः समाप्त हो गई थी। तथापि, जीनीडा अनुश्रवण करने एवं नए सिरे से प्रीमियम की प्रचलित दर के 10 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क आरोपित करने में विफल रहा, जैसा कि **तालिका 5.5.9** में वर्णित है।

तालिका 5.5.9: अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क के कम आरोपण का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	अतिरिक्त पाठ्यक्रम के लिए अनुमति की तिथि	अनारोपित अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क (₹ करोड़ में)	मार्च 2021 तक आठ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज (₹ करोड़ में)	परियोजना की स्थिति
1	गुड इनफ एजुकेशन ट्रस्ट	14.11.2008	29.05.2014	3.51	1.49	15.03.2018 से क्रियाशील
2	विश्वनाथ एजुकेशनल चैरिटेबल ट्रस्ट	13.04.2006	04.02.2015	2.84	0.72	अक्रियाशील
	योग			**6.35**	**2.21**	

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

इस प्रकार, जीनीडा को अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क के कम आरोपण तथा पूर्व में दी गयी अनुमति के समाप्त होने के उपरान्त नए सिरे से अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क आरोपित न करने के कारण ₹ 6.35 करोड़ तथा उस पर ₹ 2.21 करोड़ के ब्याज के रूप में कुल ₹ 8.56 करोड़ की हानि हुई एवं इसके फलस्वरूप आवंटियों को अनुचित लाभ दिया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क की कम वसूली को स्वीकार किया (नवम्बर 2020) एवं कहा कि कम वसूल किए गए शुल्क के लिए वसूली प्रक्रिया आरम्भ कर दी गयी है।

[29] गुड इनफ एजुकेशन ट्रस्ट।

परियोजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब के लिए शास्ति का आरोपण नहीं किया जाना

5.5.6.10 जीनीडा के कार्यालय आदेशों[30] अनुसार, संस्थागत भूखण्ड की परियोजना पट्टा विलेख के निष्पादन से तीन वर्ष के अन्दर पूरी की जाएगी। तत्पश्चात्, पूर्णता हेतु तीन अतिरिक्त वर्षों तक का समय विस्तार प्रीमियम के 0.5 प्रतिशत प्रति माह की दर से शास्ति लगाने के साथ दिया जाएगा एवं उसके उपरान्त 31 दिसम्बर 2017 तक शास्ति की दर प्रीमियम का एक प्रतिशत प्रति माह होगी। इसके बाद, 113वीं बोर्ड बैठक (4 दिसम्बर 2018) में लिए गए निर्णय के अनुसार, वर्ष 2018 एवं 2019 के लिए क्रमशः प्रीमियम का 1.5 प्रतिशत तथा दो प्रतिशत प्रति माह की दर से शास्ति आरोपित की जाएगी।

परियोजनाओं को समय पर पूर्ण न करने पर शास्ति आरोपित न करने के कारण जीनीडा ने 36 आवंटियों को ₹ 297.84 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से, 36 आवंटनों[31] में, आवंटियों ने न तो अपनी परियोजना को निर्धारित समय के अन्दर पूर्ण किया एवं न ही संस्थागत प्रभाग ने ₹ 297.84 करोड़ की शास्ति आरोपित की अथवा कम आरोपित की ***(परिशिष्ट–5.5.8)***। निष्पादन तथा पूर्णता के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करना एवं चूककर्ताओं पर तदनुसार शास्ति आरोपित करना जीनीडा के योजना एवं संस्थागत प्रभागों का प्रमुख उत्तरदायित्व है।

इस प्रकार, जीनीडा ने समय पर परियोजनाओं को पूर्ण नहीं करने के लिए शास्ति आरोपित ना करके/या कम आरोपित करके 36 आवंटियों को ₹ 297.84 करोड़ का अनुचित लाभ दिया एवं राजस्व की हानि वहन की, क्योंकि योजना तथा संस्थागत प्रभागों द्वारा सम्यक सतर्कता का निर्वहन नहीं किया गया था। इससे क्षेत्र का समय पर विकास भी प्रभावित हुआ।

अपने उत्तर में, जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया (नवम्बर 2020) एवं कहा कि परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के लिए आवेदन के समय परियोजना के पूर्ण होने में विलम्ब हेतु शास्ति आवंटी से वसूल की जाती है एवं अद्यतन तक शास्ति की गणना की जाती है। शास्ति जमा करने के पश्चात् समय विस्तार प्रमाण पत्र निर्गत किया जाता है।

तथ्य यह है कि परियोजनाओं को पूर्ण करने में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित नहीं की गयी है/कम की गयी है। आवंटी द्वारा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र के लिए आवेदन के समय शास्ति की वसूली के सम्बन्ध में जीनीडा का तर्क स्वीकार्य नहीं है क्योंकि नियत समय में शास्ति के आरोपण का अभाव परियोजना में आगे विलम्ब करता है एवं यह जीनीडा के राजस्व को भी प्रभावित करता है।

क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त न करने पर आवंटियों पर शास्ति नहीं लगायी गयी

पाँच आवंटियों ने निर्धारित समय के अन्दर क्रियाशीलता प्रमाण पत्र के लिए आवेदन नहीं किया था किंतु जीनीडा ने ₹ 6.05 करोड़ का शास्ति आरोपित नहीं किया।

5.5.6.11 एमआईपीएम 2008 की धारा ओ एवं योजना विवरणिकायें यह प्रावधानित करते हैं कि पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत करने के छः माह के अन्दर जीनीडा से क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक है। ऐसा प्रमाण पत्र प्राप्त करने में विफल रहने की स्थिति में, आवंटी कुल प्रीमियम के चार प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से शास्ति (समानुपातिक मासिक आधार पर गणित) का भुगतान करने हेतु उत्तरदायी होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से पाँच आवंटियों ने नियमावली के अनुसार पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात्

---

[30] 24 अगस्त 2012, 31 मई 2013, 9 सितम्बर 2014 एवं 13 जनवरी 2016।

[31] 45 प्रकरणों में से 37 प्रकरणों में पट्टा विलेख निष्पादित किये गए जबकि शेष 8 प्रकरणों में पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किये गए थे। 37 प्रकरणों में जहां पट्टा विलेख निष्पादित किए गए, में से 36 प्रकरणों में तीन वर्ष की पूर्णता अवधि पहले ही समाप्त हो चुकी थी जबकि एक प्रकरण में परियोजना मार्च 2021 तक पूर्ण होने के लिए नियत नहीं थी।

निर्धारित समय के अन्दर क्रियाशीलता प्रमाण पत्र के लिए आवेदन नहीं किया था, लेकिन संस्थागत प्रभाग द्वारा उक्त पाँच पूर्ण परियोजनाओ में **₹** 6.05 करोड़ की शास्ति आरोपित नहीं की, जैसा कि **तालिका 5.5.10** में वर्णित है।

तालिका 5.5.10: क्रियाशीलता प्रमाण पत्र निर्गत करने में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित न किए जाने का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रीमियम (₹ करोड़ में)	पूर्णता की तिथि	क्रियाशील होने की नियत तिथि	क्रियाशीलता प्रमाणपत्र निर्गत करने में विलम्ब (माह में – मार्च 2021 तक)	अनारोपित शास्ति (₹ करोड़ में)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
1	फोर सीजन्स फाउंडेशन	1,13,316	13.31	30.07.2014	28.01.2015	74	3.28
2	एक्यूरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी	60,954	7.92	10.02.2017	11.08.2017	44	1.16
3	सनशाइन एजुकेशनल एण्ड डेवलपमेंट सोसाइटी	20,500	14.73	30.05.2019	30.11.2019	16	0.79
4	विनायक एजुकेशन सोसाइटी	20,251	3.84	28.02.2017	29.08.2017	43	0.55
5	श्री साईं कृपा सोसाइटी	6,435.55	1.01	09.01.2014	10.07.2014	65	0.27
	योग						**6.05**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि एक्यूरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी का पट्टा विलेख वर्ष 2005 में निष्पादित किया गया था जब क्रियाशीलता प्रमाण पत्र को अनिवार्य नहीं किया गया था। क्रियाशीलता प्रमाण पत्र की आवश्यकता विवरणिका एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुसार लगाई जा सकती है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि एक्यूरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी के प्रकरण में फरवरी 2017 में, अर्थात् एमआईपीएम के प्रावधानों को लागू करने के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत किया गया था। अतः आवंटियों द्वारा कार्य पूर्ण होने के छः माह के अन्दर क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना था अन्यथा शास्ति आरोपित की जानी थी।

योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुपालन में विफलता

5.5.7 नमूना प्रकरणों की लेखापरीक्षा के दौरान, यह देखा गया कि योजना विवरणिकाओं के कई नियम एवं शर्तों का पालन नहीं किया गया, जिसके कारण जीनीडा को वित्तीय हानि हुई। इन लेखापरीक्षा आपत्तियों की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तरों में की गयी है।

पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति का कम आरोपण

5.5.7.1 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिका यह प्रावधानित करती है कि आवंटियों को चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना एवं भूखण्ड का भौतिक कब्जा लेना आवश्यक है। ऐसा न करने की स्थिति में आवंटन निरस्त करने योग्य होगा। असाधारण परिस्थितियों में, मुख्य कार्यपालक अधिकारी या उनके अधिकृत अधिकारी वार्षिक पट्टा किराया के समतुल्य शास्ति के भुगतान पर अधिकतम 12 माह के लिए समय विस्तार प्रदान कर सकते हैं।

अग्रेतर, जीनीडा के आदेश (24 अगस्त 2012 एवं 09 सितम्बर 2014) संस्थागत परिसम्पत्तियों के लिए पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हेतु शास्ति की दर, प्रथम वर्ष के दौरान समानुपातिक वार्षिक पट्टा किराया के बराबर; तत्पश्चात् समानुपातिक वार्षिक पट्टा किराया के 1.5 गुना की दर से 24 माह तक तथा पट्टा विलेख निष्पादन

में 24 माह से अधिक विलम्ब के लिए प्रति माह प्रीमियम धनराशि के एक प्रतिशत की दर, प्रावधानित करते थे।

आईटी भूखण्डों के आवंटन के प्रकरण में, जीनीडा ने निर्णय लिया (85वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31 अगस्त 2010) कि आवंटी को चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से 30 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करना होगा एवं उसके पश्चात् कब्जा आदेश निर्गत होने के पंद्रह दिनों के अन्दर भूखण्ड का भौतिक कब्जा लेना होगा। यदि समय विस्तार प्रदान किया जाता है, तो वह समय विस्तार प्रदान करने के समय प्रचलित नियम के अनुसार समानुपातिक आधार पर शास्ति के भुगतान के अधीन होगा।

संस्थागत एवं आईटी आवंटन के 26 प्रकरणों में, पट्टा विलेख निर्धारित समय के पश्चात् निष्पादित किये गए थे किंतु जीनीडा ने ₹ 14.68 करोड़ की शास्ति आरोपित नहीं की थी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के 45 प्रकरणों में से छः प्रकरणों में एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों में से 20 प्रकरणों में, पट्टा विलेख निर्धारित समय के उपरान्त निष्पादित किए गए थे किंतु जीनीडा ने पट्टा निष्पादन में विलम्ब के लिए संस्थागत भूखण्डों हेतु ₹ 7.00 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.5.9)*** की धनराशि की शास्ति एवं आईटी भूखण्डों हेतु ₹ 7.68 करोड़ ***(परिशिष्ट–5.5.10)*** की धनराशि की शास्ति आरोपित नहीं की थी।

इस प्रकार, जीनीडा ने पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित न करके 26 आवंटियों को ₹ 14.68 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया एवं उस सीमा तक हानि वहन की क्योंकि संस्थागत प्रभाग द्वारा सम्यक सतर्कता का निर्वहन नहीं किया गया था।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि संस्थागत भूखण्डों के प्रकरण में चेकलिस्ट निर्गत होने की तिथि से पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए 30 दिनों की समय–सीमा की शर्त वर्ष 2008 में अपनाई गई थी। अग्रेतर, आवंटी पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति के प्रकरण में, बोर्ड के निर्णय[32] के अनुसार शास्ति के साथ दिसम्बर 2020 तक का समय विस्तार दिया गया था। यदि आवंटी विस्तारित समयावधि के अन्दर पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफल रहता है, तो निरस्तीकरण के लिए कार्यवाही आरम्भ की जाएगी। आईटी भूखण्डों के प्रकरण में, जीनीडा ने कहा कि कुछ प्रकरणों में आवंटी द्वारा प्रीमियम शीर्ष के अन्तर्गत अतिरिक्त धनराशि जमा करने एवं आवंटी द्वारा निर्धारित समय–सीमा के अन्दर स्टाम्प शुल्क का भुगतान करने के कारण संभवतः शास्ति वसूल नहीं की गयी है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि संस्थागत भूखण्डों के लिए योजना विवरणिका एवं आईटी भूखण्डों के लिए बोर्ड के निर्णय (85वीं बोर्ड बैठक) के नियम एवं शर्तों के अनुसार, चेकलिस्ट निर्गत करने के पश्चात् पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित की जानी थी। अग्रेतर, दृष्टांत प्रकरणों में आवंटियों को निर्गत की गई चेकलिस्ट में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि निर्धारित 30 दिनों से अधिक का समय विस्तार शास्ति आरोपित करने के उपरान्त दिया जाएगा। इसके अलावा, जीनीडा ने प्रस्तर में उल्लिखित संस्थागत भूखण्डों के सभी प्रकरणों में पट्टा विलेख एमआईपीएम के अनुमोदन (अप्रैल 2008) के उपरांत निष्पादित की थी जिसमें पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित करने का प्रावधान था। पेलिकन फ्रेंड्स शिक्षा समिति के प्रकरण में आवंटन की तिथि (मार्च 2011) से 11 वर्ष से अधिक व्यतीत हो जाने के बावजूद आज तक (जुलाई 2022) पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, तथापि आवंटन निरस्त करने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की गई है।

[32] बोर्ड ने अपनी 117वीं बैठक दिनांक 10 फरवरी 2020 में उन आवंटियों के लिए शास्ति के साथ पट्टा विलेख के निष्पादन की अंतिम तिथि 31 दिसम्बर 2020 तक बढ़ाने का निर्णय लिया, जिनके पट्टा विलेख के निष्पादन की समयावधि पहले ही समाप्त हो चुकी थी।

प्रीमियम का गलत निर्धारण

गलत भूमि दर प्रभारित करके जीनीडा ने सात आवंटियों को प्रीमियम, पट्टा किराया, ब्याज एवं स्टाम्प शुल्क के रूप में ₹ 183.26 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

5.5.7.2 वर्ष 2003–04 एवं 2008–09 के लिए योजना विवरणिकाओं की भुगतान योजना के नियम एवं शर्तें यह प्रावधानित करती हैं कि आवंटन पत्र निर्गत करने की तिथि को आवंटन की तिथि माना जाएगा। वर्ष 2009–10 की योजना विवरणिका में यह शर्त निर्दिष्ट करती है कि संस्थागत भूखण्ड के आवंटन की स्थिति में आवंटन पत्र निर्गत होने की तिथि पर प्रचलित दर से प्रीमियम प्रभारित किया जाना चाहिए।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के सात प्रकरणों में आवंटन के समय की दर को अपनाने के बजाय आवेदन के समय प्रचलित दर को अपनाने अथवा भिन्न श्रेणी के आवंटन की दर को अपनाने के कारण गलत आवंटन की दर प्रभारित की गयी थी। विवरण **तालिका 5.5.11** में दिया गया है:

तालिका 5.5.11: प्रीमियम के गलत निर्धारण के कारण हानि का विवरण

क्र. सं.	आवंटी का नाम	आवंटन की तिथि	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्रभारित किए गए दर की अवधि	प्रभारित किए जाने वाले दर की अवधि	भूमि प्रीमियम का कम आरोपण (₹ करोड़ में)	प्रीमियम के 27.5 प्रतिशत की दर से एकमुश्त पट्टा किराया का कम आरोपण (₹ करोड़ में)	प्रीमियम एवं पट्टा किराया पर आठ प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से मार्च 2021 तक का ब्याज (₹ करोड़ में)
1	2	3	4	5	6	7	8	9=(7+8)*8%*एन
1	एकुरेट एजुकेशन एण्ड रिसर्च सोसाइटी	26.05.2005	60954.52	2004-05	2005-06	1.58	0.43	2.55
2	जी बी एजुकेशनल सोसाइटी	20.05.2005	20328.36	2004-05	2005-06	0.56	0.15	0.90
3	विश्वनाथ एजुकेशनल एण्ड चैरिटेबल ट्रस्ट	13.04.2006	6411.89	2005-06	2006-07	0.40	0.11	0.61
			5882.96	2005-06	2010-11	2.18	0.60	2.28
4	साकेत एजुकेशनल सोसाइटी	12.05.2005	202342.80	2004-05	2005-06	3.49	0.96	5.67
5	स्टेलर पार्क्स प्राइवेट लिमिटेड	30.05.2005	10000.62	2004-05	2005-06	0.26	0.07	0.42
6	जगन्नाथ गुप्ता मेमोरियल एजुकेशनल सोसाइटी	10.02.2006	111.45	2005-06	2017-18[33]	0.15	0.04	0.05
7	सनहिल हेल्थ केयर प्राइवेट लिमिटेड	17.07.2009 31.03.2011	121410 40500	अस्पताल की दर के बजाय विश्वविद्यालय के लिए लागू कम भूमि दर को गलत तरीके से लागू किया गया		62.83	17.28	75.30
योग						**71.45**	**19.64**	**87.78.**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

गलत भूमि दर के प्रयोग के परिणामस्वरूप मार्च 2021 तक ₹ 71.45 करोड़ के भूमि प्रीमियम तथा ₹ 19.64 करोड़ के पट्टा किराया के साथ–साथ ₹ 87.78 करोड के ब्याज की हानि हुई। इसके अतिरिक्त, ₹ 4.39 करोड़ के कम जमा स्टाम्प शुल्क के कारण राज्य के राजकोष को भी हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा ने सात आवंटियों को प्रीमियम, पट्टा किराया, ब्याज एवं स्टाम्प शुल्क के रूप में ₹ 183.26 करोड़ का अनुचित लाभ दिया तथा उस सीमा तक हानि वहन की क्योंकि संस्थागत एवं वित्त प्रभागों द्वारा सम्यक सतर्कता का निर्वहन नहीं किया गया, जिसके लिए सरकार/जीनीडा सम्बन्धित अधिकारियों पर उत्तरदायित्व निर्धारित करने पर विचार कर सकती है।

[33] नवम्बर 2017 में आवंटित 111.45 वर्गमीटर अतिरिक्त भूमि का क्षेत्र।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (7 जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया। अग्रेतर, राज्य सरकार ने जीनीडा को योजना विवरणिका से विचलन की जाँच करने का निर्देश दिया। जीनीडा ने कहा कि जाँच के पश्चात् दोषी कर्मचारियों एवं आवंटियों के विरुद्ध उचित कार्यवाही की जाएगी जिसका परिणाम प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

कम प्रीमियम प्रभारित करना

5.5.7.3 जीनीडा के बोर्ड की 57वीं बैठक (20 मार्च 2006) में वर्ष 2006–07 के लिए विभिन्न उपयोगों हेतु भूमि के विक्रय मूल्य के निर्धारण/अनुमोदन से सम्बन्धित एजेंडा रखा गया था। बोर्ड ने स्वीकृति देते हुए कहा कि आईटी उपयोग के लिए आवंटित भूमि के प्रकरण में, आवंटन की दर संस्थागत या औद्योगिक दर, जो भी अधिक हो, के आधार पर निर्धारित की जाएगी। वर्ष 2006–07 के लिए संस्थागत एवं औद्योगिक भू–उपयोग हेतु स्वीकृत दरें **तालिका 5.5.12** में नीचे दी गई हैं:

तालिका 5.5.12: वर्ष 2006–07 के लिए संस्थागत एवं औद्योगिक भूमि दर का विवरण

स्लैब (क्षेत्रफल वर्गमीटर में)	औद्योगिक (₹ प्रति वर्गमीटर)	संस्थागत (₹ प्रति वर्गमीटर)
1000 से कम	2850	2850
1000-4000	2150	2275
4000-8000	2050	1780
8000-12000	1950	1760
12000-20000	1850	1760
20000-30000	1750	1740
30000-40000	1600	1740
40000-50000	1450	1720
50000-60000	1300	1720
60000-80000	1200	1375
80000-100000	1150	1375
100000-120000	1100	1375
120000 से अधिक	1050	1375

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

उच्च औद्योगिक भूमि दर के बजाय निम्न संस्थागत भूमि दर पर 21 भूखण्ड आवंटित किये गये जिसके परिणामस्वरूप आवंटियों को ₹ 2.68 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 2006–07 में आईटी भूखण्डों के किए गए 24 आवंटनों में से 21 भूखण्डों का आवंटन जीनीडा द्वारा संस्थागत दरों पर, बिना यह जाँचे कि क्या प्रभारित की गयी दरें बोर्ड द्वारा औद्योगिक भू–उपयोग के लिए अनुमोदित दरों से अधिक थीं, किया गया था। परिणामस्वरूप, जीनीडा को प्रीमियम एवं एकमुश्त पट्टा किराया के रूप में कुल ₹ 2.17 करोड़[34] की हानि वहन करनी पड़ी ***(परिशिष्ट–5.5.11)***। उपरोक्त के अतिरिक्त, इससे राज्य के राजकोष को (पाँच प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क) ₹ 0.11 करोड़[35] की हानि हुई।

अग्रेतर, लेखापरीक्षा ने देखा कि 21 आवंटनों में से 11 आवंटन[36] देय धनराशि के भुगतान/परियोजना को पूर्ण करने में विफलता के कारण निरस्त कर दिए गए थे। इन निरस्त प्रकरणों में संस्थागत दरों के आधार पर ₹ 2.01 करोड़ से कम प्रीमियम प्रभारित

[34] प्रीमियमः ₹ 1.29 करोड़ एवं एकमुश्त पट्टा किराया (27.5 प्रतिशत): ₹ 0.88 करोड़। इस धनराशि में निरस्त किये गए 11 भूखण्डों का प्रीमियम सम्मिलित नहीं है।

[35] सभी 21 भूखण्डों के सम्बन्ध में प्रीमियम एवं एकमुश्त पट्टा किराया पर आगणित।

[36] स्काईलिंकर प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड, एम.एम. इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, डी.एम. इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, वज सॉफ्ट सॉल्यूशन प्राइवेट लिमिटेड, सुभा इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, एमएमए इंफ्रास्ट्रक्चर एण्ड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, गैलेक्सी आईटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, रेगालिया इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, स्प्लेंडर इन्फोपार्क टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड, गैलेक्सी टेक्नोबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड एवं विकास आईटी पार्क डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड।

करने के कारण आवंटियों से ₹ 0.40 करोड़ की धनराशि कम जब्त[37] की गई। इस प्रकार, जीनीडा को कुल ₹ 2.57 करोड़ की हानि हुई।

इस प्रकार, जीनीडा को हानि हुई एवं सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों के सम्यक सतर्कता के निर्वहन न करने के कारण भूमि दर के गलत निर्धारण से 21 आवंटियों को ₹ 2.68 करोड़[38] का अनुचित लाभ दिया गया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि प्रीमियम निर्धारित दर से प्रभारित किया गया था एवं जीनीडा को कोई वित्तीय हानि नहीं हुई।

उत्तर त्रुटिपूर्ण है क्योंकि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित प्रकरणों में, बोर्ड के निर्णय के अनुसार उच्च औद्योगिक भूमि दर के बजाय कम संस्थागत भूमि दर पर भूखण्ड आवंटित किये गए थे।

ब्याज दर में परिवर्तन से आवंटियों को अनुचित लाभ

5.5.7.4 योजना विवरणिका (आईएनएस10–2014) के विशेष नियम एवं शर्तों के खण्ड ए–3 के अनुसार, शेष प्रीमियम धनराशि (आवेदन धनराशि एवं आवंटन धनराशि को समायोजित करने के पश्चात्) का भुगतान 12 समान छःमाही किश्तों में 13 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के साथ करना होगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त योजना के अन्तर्गत आठ आवंटन प्रकरणों में, संस्थागत प्रभाग ने योजना विवरणिका की शर्तों का उल्लंघन करते हुए 13 प्रतिशत प्रति वर्ष के बजाय 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से किश्तों पर ब्याज प्रभारित किया जैसा कि **तालिका 5.5.13** में वर्णित है।

तालिका 5.5.13: ब्याज दर में परिवर्तन के कारण हानि का विवरण

(₹ लाख में)

क्र. सं.	आवंटी का नाम	योजना विवरणिका के अनुसार 13 प्रतिशत की दर से किश्त	आवंटन पत्र के अनुसार 12 प्रतिशत की दर से किश्त	किश्त में कम वसूली (₹ लाख में)	किश्तों की संख्या	किश्तों में कुल कम वसूली
1	सनशाइन एजुकेशनल एण्ड डेवलपमेंट सोसाइटी	126.36	122.96	3.39	12	40.71
2	सेंट जेवियर्स एजुकेशन ट्रस्ट	375.86	365.77	10.09	12	121.11
3	देशराज जन कल्याण समिति	74.27	72.27	1.99	12	23.93
4	ज्ञान गंगोत्री एजुकेशनल सोसाइटी	66.80	65.01	1.79	12	21.53
5	श्री कृष्णा लाइफ लाइन सुपर स्पेशियलिटी हॉस्पिटल लिमिटेड	62.20	60.53	1.67	12	20.04
6	फैमिली केयर इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड	9.94	9.68	0.27	12	3.20
7	दिल्ली पब्लिक स्कूल सोसाइटी	124.03	120.70	3.33	12	39.96
8	श्री आदिचुंचनगिरी शिक्षण ट्रस्ट	287.07	279.37	7.70	12	92.40
	योग					**362.88**

स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

जीनीडा ने आठ आवंटियों से कम दर पर ब्याज वसूल किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 3.63 करोड़ की हानि हुई।

उपरोक्त तालिका से स्पष्ट है कि जीनीडा उपरोक्त आठ आवंटियों से निर्धारित ब्याज प्रभारित करने में विफल रहा जिसके परिणामस्वरूप ₹ 3.63 करोड़ की हानि हुई एवं इन आवंटियों को अनुचित लाभ दिया गया।

[37] विवरणिका की शर्त के अनुसार, आवंटी द्वारा चूक के कारण आवंटन निरस्त करने की स्थिति में, प्रीमियम का 20 प्रतिशत जब्त किया जाना था।

[38] प्रीमियम एवं एकमुश्त पट्टा किरायाः ₹ 2.57 करोड़; तथा स्टाम्प शुल्कः ₹ 0.11 करोड़।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि आवंटन के समय वित्त विभाग के आदेश (09 जून 2014) के अन्तर्गत ब्याज की दर 12 प्रतिशत थी, इसलिए योजना विवरणिका के अनुसार 13 प्रतिशत की दर के बजाय 12 प्रतिशत की दर से ब्याज प्रभारित किया गया था। अतः प्राधिकरण को कोई वित्तीय हानि नहीं हुई है। अग्रेतर, जीनीडा ने कहा कि उसने डीपीएस सोसाइटी से धनराशि वसूल कर ली है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उक्त योजना 28 जनवरी 2014 को आरम्भ की गई थी जबकि वित्त विभाग का उपरोक्त आदेश 5 जून 2014 के पश्चात् आरम्भ की गई योजनाओं पर लागू था। विशेषतः, लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने के पश्चात् जीनीडा ने डीपीएस सोसाइटी से ₹ 39.96 लाख में से ₹ 34.67 लाख की वसूली की है किंतु अन्य मामलों में नहीं की है।

देय स्टाम्प शुल्क के स्थान पर बैंक गारंटी प्राप्त नहीं करने/नवीनीकरण न कराने के कारण राज्य के राजकोष को हानि

5.5.7.5 आईटी एवं आईटीईएस भूखण्डों के लिए योजना विवरणिकाएँ यह प्रावधानित करतीं हैं कि:

- यदि आवंटी पट्टा विलेख पर स्टाम्प शुल्क में छूट प्राप्त करना चाहता है, तो छूट प्राप्त स्टाम्प शुल्क की धनराशि जीनीडा के पक्ष में राष्ट्रीयकृत बैंक की बैंक गारंटी (बीजी) के निष्पादन द्वारा सुरक्षित की जाएगी एवं आवंटी द्वारा इसे प्रत्येक अवधि की समाप्ति के पश्चात् तब तक नवीनीकृत किया जाना जारी रखा जाएगा जब तक परियोजना/इकाई पूर्ण एवं क्रियाशील नहीं हो जाती तथा पट्टादाता द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र भी निर्गत नहीं कर दिया जाता।

- परियोजना की स्थापना के लिए आईटी एवं इलेक्ट्रॉनिक्स विभाग, उ.प्र. सरकार द्वारा निर्धारित मानदण्डों तथा मानकों के किसी भी उल्लंघन की स्थिति में एवं इकाइयों को क्रियाशील बनाने के लिए योजना विवरणिका की शर्तों का पालन नहीं करने की स्थिति में, आवंटी 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ स्टाम्प शुल्क के बराबर धनराशि का भुगतान पट्टादाता को करने के लिए उत्तरदायी होगा। यदि वह उक्त धनराशि जमा करने में विफल रहता है, तो पट्टादाता द्वारा बैंक गारंटी उत्क्रिय एवं भुनाया जाएगा तथा कोषागार में जमा किया जाएगा।

आवंटियों द्वारा शर्तों के अनुपालन में चूक के बावजूद देय स्टाम्प शुल्क के बदले बैंक गारंटी प्राप्त न करने/नवीनीकरण न कराने के कारण जीनीडा ने 10 आवंटियों को ₹ 26.31 करोड़ का अनुचित लाभ पहुँचाया।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 10 आवंटी, जिन्हें स्टाम्प शुल्क से छूट प्रदान की गई थी, परियोजना को क्रियाशील बनाने की समयावधि का पालन करने में विफल रहे। तथापि, इन आवंटियों में से, सात आवंटियों द्वारा प्रस्तुत कुल ₹ 17.98 करोड़ की बीजी बिना नवीनीकरण के समाप्त हो गई, जबकि तीन पट्टाधारकों ने स्टाम्प शुल्क छूट के सापेक्ष ₹ 5.64 करोड़ की बीजी प्रस्तुत नहीं की थी। इस प्रकार, जीनीडा उपरोक्त प्रकरणों में बीजी लेने एवं नवीनीकरण का अनुश्रवण करने में विफल रहा। इसके परिणामस्वरूप राज्य के राजकोष को स्टाम्प शुल्क (₹ 9.51 करोड़) एवं उस पर ब्याज (₹ 16.80 करोड़) के रूप में ₹ 26.31 करोड़ की हानि हुई ***(परिशिष्ट–5.5.12)*** क्योंकि स्टाम्प शुल्क छूट की शर्तों के अनुपालन में चूक के पश्चात्, आवंटियों से धनराशि की वसूली नहीं की जा सकी।

इस प्रकार, जीनीडा ने संस्थागत एवं वित्त प्रभागों के सम्बन्धित अधिकारियों/कर्मचारियों की ओर से लापरवाही के कारण 10 आवंटियों को ₹ 26.31 करोड़ का अनुचित लाभ दिया। जीनीडा चूक के लिए उत्तरदायित्व निर्धारित करने पर विचार कर सकती है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि निर्धारित समय सीमा के अन्दर परियोजनाओं को पूर्ण करने में विफल रहने वाले आईटी आवंटियों के विरुद्ध ब्याज सहित छूट प्राप्त स्टाम्प शुल्क की वसूली के लिए कार्यवाही शुरू की जा रही है। अग्रेतर, जिन आवंटियों के सापेक्ष अतिदेय धनराशि है एवं जिन्होंने निर्धारित समय–सीमा के अन्दर परियोजनाओं को पूर्ण नहीं किया है उनका आवंटन निरस्त कर

दिया गया है एवं उनकी धनवापसी स्टाम्प शुल्क की छूट के साथ ब्याज की वसूली के उपरान्त अंतिमिकृत की जाती है।

उत्तर लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करता है। अग्रेतर, उपरोक्त प्रकरणों में जीनीडा द्वारा की गई वास्तविक वसूली प्रतीक्षित है (मार्च 2022)।

परियोजनाओं के अनुश्रवण में कमियाँ

5.5.7.6 पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात्, आवंटी निर्धारित समयावधि के अन्दर अपनी परियोजना स्थापित करे, यह अनुश्रवण करना जीनीडा का कर्तव्य है। भवन निर्माण पूर्ण करने के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए जीनीडा का योजना प्रभाग उत्तरदायी है। आवंटन पत्र एवं पट्टा विलेख में उल्लिखित नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने के लिए संस्थागत प्रभाग उत्तरदायी है।

(i) नियत समयावधि के अनुसार परियोजनाओं के पूर्ण होने का अनुश्रवण करने में विफलता

आवंटियों द्वारा आवंटन पत्र एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के बावजूद, जीनीडा ने न तो 22 आईटी भूखण्डों का आवंटन निरस्त किया एवं न ही प्रीमियम का 20 प्रतिशत ₹ 67.58 करोड़ जब्त किया।

आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के लिए निर्गत योजना विवरणिका/पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तें पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से एक वर्ष के अन्दर विस्तृत ले–आउट प्रस्तुत करने एवं दो वर्ष के अन्दर जीनीडा के अनुमोदन के लिए विस्तृत भवन योजना प्रस्तुत करने को निर्धारित करते हैं। आवंटी तीन वर्ष के अन्दर, अनुमन्य आच्छादित क्षेत्र के 30 प्रतिशत के बराबर निर्माण को प्रथम चरण में पूर्ण करने एवं भूमि लागत को छोड़कर **₹** 4.00 करोड़ प्रति एकड़ की दर से न्यूनतम स्वीकार्य निवेश का न्यूनतम 30 प्रतिशत निवेश करने के लिए बाध्य थे। आवंटियों को परियोजना को सात वर्षों में पूरी तरह से पूर्ण करना था एवं यदि आवंटी द्वारा स्टाम्प शुल्क छूट का लाभ उठाया जाता है, तो परियोजना की पूर्णता अवधि पट्टा विलेख के निष्पादन की तिथि से पाँच वर्ष होगी। भूमि लागत को छोड़कर निवेश के प्रमाण के रूप में, आवंटी को प्रत्येक वर्ष के पूर्ण होने के एक माह के अन्दर अर्थात् अगले वर्ष के अप्रैल तक, वार्षिक आधार पर चार्टर्ड अकाउंटेंट (सीए) एवं अनुमोदित मूल्यांकक का वार्षिक प्रमाण पत्र जीनीडा को प्रस्तुत करना आवश्यक था।

इसके अलावा, योजना विवरणिका यह प्रावधानित करती है कि यदि आवंटी पंजीकरण/आवंटन/पट्टे के नियम एवं शर्तों का विच्छेद/उल्लंघन करता है, तो जीनीडा को आवंटन निरस्त करने का अधिकार है। निरस्त करने की स्थिति में, कुल प्रीमियम का 20 प्रतिशत या निरस्त करने की तिथि तक जमा की गई धनराशि, जो भी कम हो, को जब्त कर लिया जाएगा।

लेखापरीक्षा में जाँच किये गए आईटी भूखण्डों के आवंटन के 50 प्रकरणों में से 22 प्रकरणों में लेखापरीक्षा ने देखा कि:

- तीन आवंटियों[39] ने 10 वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के पश्चात् भी अब तक (मार्च 2021) न तो ले–आउट एवं न ही विस्तृत भवन योजना प्रस्तुत की है।
- जीनीडा द्वारा 19 आवंटियों का ले–आउट/भवन योजनाओं को स्वीकृत किया गया था परंतु इनमें से किसी भी आवंटी ने न तो अब तक (मार्च 2021) परियोजना के प्रथम चरण का निर्माण पूर्ण किया है एवं न ही किसी भी समय विस्तार के लिए आवेदन किया है। अग्रेतर, कोई भी आवंटी जीनीडा को चार्टर्ड अकाउंटेंट (सीए) एवं अनुमोदित मूल्यांकक के निवेश का वार्षिक प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं कर रहे थे।

[39] एगब्रोस बिल्डर्स एण्ड इंजीनियर्स प्राइवेट लिमिटेड, आहूजा एण्ड आनंद रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड एवं पिवटल इंफोटेक प्राइवेट लिमिटेड।

आवंटियों द्वारा आवंटन पत्र एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के पश्चात्, जीनीडा ने न तो इन आवंटनों को निरस्त किया एवं न ही इन आवंटियों से प्रीमियम का 20 प्रतिशत के समतुल्य ₹ 67.58 करोड़ जब्त किया ***(परिशिष्ट–5.5.13)***।

इस प्रकार, आवंटियों द्वारा योजना विवरणिका/पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने में जीनीडा की ओर से विफलता के कारण, आईटी उद्योगों के विकास के अभीष्ट उद्देश्य की पूर्ति हेतु इनमें से किसी भी परियोजना को अब तक (31 मार्च 2021) पूर्ण नहीं किया जा सका है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि यदि आवंटी द्वारा पट्टे की शर्तों के अनुसार समय पर निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है तो नोटिस देकर आवंटन निरस्त करने की कार्यवाही की जाती है।

उत्तर सामान्य था एवं लेखापरीक्षा आपत्ति में इंगित नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के विशिष्ट उदाहरणों पर मौन था।

तथ्य यह है कि परियोजनाएं निर्धारित समय से अधिक विलम्बित थीं तथा आवंटन के नियम एवं शर्तों के अनुसार उपरोक्त आवंटियों के विरुद्ध कोई कार्यवाही नहीं की गई।

(ii) पट्टा विलेख की शर्तों का उल्लंघन

टाइम्स शॉपी सेंटर प्राइवेट लिमिटेड को आईटी पार्क की स्थापना के लिए 80,940 वर्गमीटर (20 एकड़) का आईटी भूखण्ड ₹ 17.30 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटित किया (मार्च 2008) गया था। पट्टा विलेख मार्च 2010 में निष्पादित किया गया था जिसमें यह प्रावधान था कि आवासीय एवं वाणिज्यिक स्थानों का उपयोग आईटी/आईटीईएस स्थानों के उप–पट्टाधारकों द्वारा स्वयं के उपयोग के लिए किया जाएगा एवं डेवलपर (आवंटी) आईटी/आईटीईएस स्थान के उप–पट्टाधारकों को वाणिज्यिक एवं आवासीय स्थान बेचने (हस्तांतरण) के अधिकार का प्रयोग विकसित आईटी/आईटीईएस स्थान के अनुपात में करेगा। परियोजना का पहला चरण पूर्ण हो गया था जिसके लिए 'पार्ट कंप्लीशन सर्टिफिकेट' निर्गत (मार्च 2017) किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि संस्थागत प्रभाग आवंटी द्वारा पट्टा विलेख की निम्नलिखित शर्तों के उल्लंघन का अनुश्रवण करने में विफल रहा:

जीनीडा आवंटी द्वारा पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने में विफल रहा, जबकि उसने अनियमित रूप से वाणिज्यिक गतिविधि के लिए आईटी स्थान का उपयोग करने की अनुमति दी एवं आवासीय तथा वाणिज्यिक स्थान को स्वयं के उपयोग के अलावा हस्तांतरित कर दिया।

छायाचित्र 5.5.1: टाइम्स शॉपी आईटी स्थान जिसे भण्डारण के उद्देश्यों के लिए किराए पर दिया गया है (नीली छत)

- आईटी नीति 2012 यह निर्दिष्ट करती है कि आईटी उद्योग में आईटी हार्डवेयर एवं आईटी/आईटीईएस इकाइयाँ/कम्पनियाँ सम्मिलित हैं। आईटी इकाइयों/कम्पनियों में आईटी एप्लिकेशन, सॉफ्टवेयर एवं आईटी सेवाएं सम्मिलित हैं तथा आईटी सक्षम

सेवाओं में बीपीओ/केपीओ[40]/परामर्श/एनीमेशन एवं गेमिंग तथा अन्य ज्ञान उद्योग इकाइयाँ जैसे नैनो प्रौद्योगिकी, दूरसंचार, आदि सम्मिलित हैं। हालाँकि, जीनीडा ने 103वीं बोर्ड बैठक (14 दिसम्बर 2015) में आवंटी को मोबाइल फोन असेंबलिंग, बैक ऑफिस, आर एण्ड डी एवं भण्डारण उद्देश्यों के लिए गति किन्तेत्सु एक्सप्रेस इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड (गति केडब्ल्यूई) को आईटी स्पेस किराए पर देने की अनुमति दी।

इस सम्बन्ध में, लेखापरीक्षा ने देखा कि गति केडब्ल्यूई लॉजिस्टिक्स व्यवसाय में है एवं इसकी सेवाओं में तीव्रगामी वितरण, वाणिज्य, हवाई माल भाड़ा तथा आपूर्ति श्रृंखला प्रबन्धन सम्मिलित है। अग्रेतर किराए के स्थान का उपयोग भण्डारण के लिए किया जा रहा था, अर्थात् वाणिज्यिक उपयोग ***(छायाचित्र 5.5.1)*** जो कि आईटी नीति एवं पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन था। यहां यह ध्यान देने योग्य है कि वाणिज्यिक उपयोग के लिए आवंटन दर आईटी उपयोग के लिए दरों से अधिक थी।

- आवंटी ने पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार वार्षिक प्रमाण पत्र एवं प्रथम तीन वर्षों में 24 करोड़ के न्यूनतम निवेश व्यय की आवश्यकता के सापेक्ष 2009–10 से 2011–12 की अवधि के लिए ₹ 22.14 करोड़ का सीए का एकल व्यय प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया था।

- पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार, आवासीय एवं वाणिज्यिक स्थानों का उपयोग आईटी/आईटीईएस स्थान के उप–पट्टाधारकों द्वारा स्वयं के लिए किया जाना था। तथापि, यह देखा गया कि आवंटी ने पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन करते हुए 84 आवासीय इकाइयों एवं दुकानों के हस्तांतरण का अनुबंध आईटी स्थान के उप–पट्टाधारकों के अलावा अन्य व्यक्तियों के साथ किया था।

इस प्रकार, जीनीडा आवंटी द्वारा पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तों के अनुपालन को सुनिश्चित करने में विफल रहा, जबकि आवंटी ने अनियमित रूप से भण्डारण व्यवसाय जैसे वाणिज्यिक गतिविधि के लिए आईटी स्थान के उपयोग की अनुमति दी तथा आवासीय एवं वाणिज्यिक स्थान को स्वयं के उपयोग के अलावा हस्तांतरित किया।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि आवंटी को मोबाइल फोन असेंबलिंग, बैक ऑफिस, आर एण्ड डी एवं भण्डारण के लिए गति किन्तेत्सु एक्सप्रेस इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड को आईटी स्पेस किराए पर देने की अनुमति दी गई थी, जो कि पट्टा विलेख का उल्लंघन नहीं था। आगे यह भी कहा गया था कि आवंटी को विकसित क्षेत्र बेचने की अनुमति पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार दी गई थी एवं तदनुसार आवासीय स्थान विकसित किए गए हैं किंतु आवासीय स्थानों के लिए कोई उप–पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि योजना विवरणिका यह प्रावधानित करती है कि विकासकर्ता (आवंटी) आईटी/आईटीईएस स्थान के उप–पट्टाधारकों को वाणिज्यिक एवं आवासीय स्थान बेचने (हस्तांतरित) के अधिकार का प्रयोग केवल उनके स्वयं के उपयोग के लिए करेगा। इसके अलावा, पट्टा विलेख के नियम एवं शर्तें वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए आईटी/आईटीईएस स्थान के उपयोग की अनुमति नहीं देते, किंतु आवंटी ने स्थान को गति किन्तेत्सु एक्सप्रेस इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड को किराए पर दिया था जो कि किराए के स्थान पर भण्डारण गतिविधि में लगा हुआ है जो कि आईटी नीति 2012 के अनुसार आईटी/आईटीईएस से सम्बन्धित उपयोग नहीं है। इसके अतिरिक्त, जीनीडा का यह तर्क कि आवासीय स्थानों के लिए कोई उप–पट्टा निष्पादित नहीं किया गया है, स्वीकार्य नहीं है क्योंकि आवंटी ने उन व्यक्तियों के साथ दुकानों एवं आवासीय इकाइयों के हस्तांतरण के लिए अनुबंध किया था, जो आईटी/आईटीईएस के उप–पट्टाधारक नहीं है।

[40] बिजनेस प्रोसेस आउटसोर्सिंग/नॉलेज प्रोसेस आउटसोर्सिंग।

पूर्व में आवंटित भूखण्ड का पुनः आवंटन

5.5.7.7 योजना विवरणिकाओं में यह प्रावधानित है कि आवंटन के लिए उपलब्ध भूखण्डों की सूची प्राधिकरण के सूचना पट्ट पर प्रदर्शित की जानी चाहिए। उपलब्ध भूखण्डों को इस तरह से सूचीबद्ध करने से कई आवेदकों को एक ही भूखण्ड के आवंटन से भी बचा जा सकता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जीनीडा ने गोमती ऑटो प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में सेक्टर स्वर्ण नगरी में 2,460.30 वर्गमीटर क्षेत्रफल का संस्थागत भूखण्ड (एफ–14/2) का आवंटन एवं पट्टा विलेख निष्पादन (सितम्बर 2004) ₹ 33.21 लाख के प्रीमियम पर किया था।

उपलब्ध भूखण्डों के विवरण के रख–रखाव की प्रणाली में कमी के कारण पूर्व में आवंटित भूखण्ड का पुनः आवंटन किया गया।

आगे यह भी देखा गया कि श्री कृष्णा लाइफलाइन सुपर स्पेशियलिटी अस्पताल (श्री कृष्णा अस्पताल) को सुपर स्पेशियलिटी अस्पताल स्थापित करने के लिए सेक्टर स्वर्ण नगरी में 5,000 वर्गमीटर का भूखण्ड (एफ–14/1,2) आवंटित (मार्च 2015) किया गया था जिसमें गोमती ऑटो प्राइवेट लिमिटेड को पूर्व से आवंटित भूखण्ड भी सम्मिलित था। आवंटी श्री कृष्णा अस्पताल को ₹ 7.25 करोड़ के प्रीमियम पर आवंटन पत्र (मार्च 2015) निर्गत किया गया था।

पूर्व में आवंटित भूखण्ड का पुनः आवंटन उपलब्ध भूखण्डों के विवरण के रख–रखाव की प्रणाली में कमी को दर्शाता है क्योंकि जीनीडा उक्त भूखण्ड की उपलब्धता का आंकलन करने में विफल रहा।

जीनीडा ने अपने उत्तर में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार (नवम्बर 2020) किया एवं कहा कि छोटे भूखण्ड के लिए आवंटी (श्री कृष्णा अस्पताल) से स्वीकृति के उपरान्त चेकलिस्ट निर्गत की जाएगी। यदि आवंटी कम आकार के भूखण्ड को स्वीकार नहीं करता है तो धन वापसी की जाएगी।

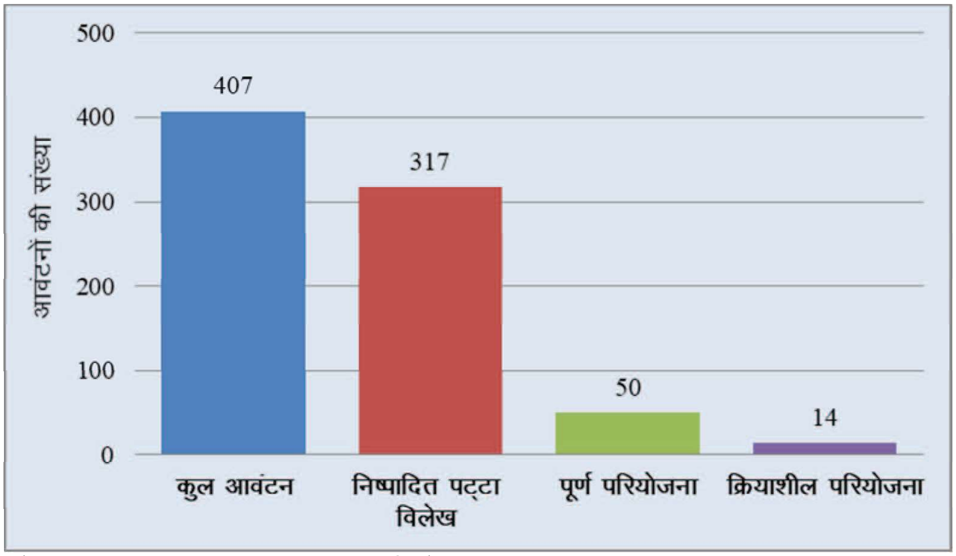
संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन का परिणाम

5.5.8 संस्थागत भूखण्डों के आवंटन के लिए योजना विवरणिका में नियम एवं शर्तें, पट्टा विलेख के निष्पादन के तीन वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर परियोजना को पूर्ण करने के लिए निर्दिष्ट करते थे। इन परियोजनाओं को क्रियाशील बनाने के लिए छः माह की अतिरिक्त अवधि दी गई थी। आईटी भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में परियोजना को पट्टा विलेख के निष्पादन से सात वर्षों के अन्दर पूर्ण किया जाना अपेक्षित था। आईटी आवंटनों में जीनीडा द्वारा क्रियाशीलता प्रमाण पत्र निर्गत करने का कोई प्रावधान नहीं था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 2005–06 से 2020–21 की अवधि के दौरान आवंटित 407 संस्थागत एवं 190 आईटी भूखण्डों में से मार्च 2021 तक 301 संस्थागत भूखण्ड (2005–06 से 2016–17 के दौरान आवंटित) क्रियाशील किए जाने एवं 40 आईटी भूखण्ड (2005–06 से 2007–08 के दौरान आवंटित) कार्यपूर्ति किए जाने के योग्य थे। इनके विरुद्ध, 14 संस्थागत भूखण्डों (4.65 प्रतिशत) पर परियोजनाओं को क्रियाशील बनाया गया था एवं केवल एक आईटी भूखण्ड (2.5 प्रतिशत) मार्च 2021 तक पूर्ण किया गया था। इसके कारण जीनीडा का संस्थागत एवं सूचना प्रौद्योगिकी क्षेत्रों को विकसित करने का उद्देश्य प्राप्त नहीं हो सका।

संस्थागत भूखण्डों पर परियोजनाओं की पूर्णता एवं क्रियाशीलता की स्थिति ***परिशिष्ट–5.5.14*** में वर्णित है। **चार्ट 5.5.4** आवंटित 407 संस्थागत भूखण्डों की स्थिति को दर्शाता है।

चार्ट 5.5.4: मार्च 2021 तक आवंटित 407 संस्थागत भूखण्डों की स्थिति

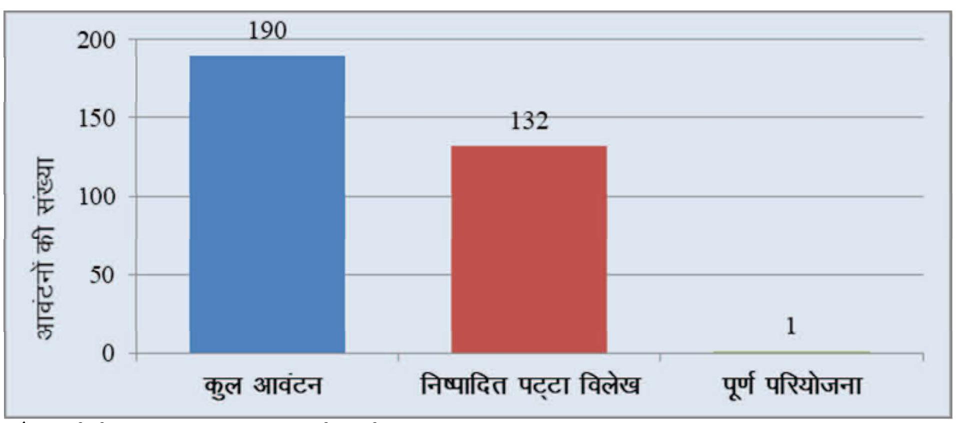


स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध कराए गए आँकड़े एवं सूचना

उपरोक्त से स्पष्ट है कि 2005–06 से 2020–21 की अवधि के दौरान, जीनीडा ने 407 संस्थागत भूखण्ड (435.56 हेक्टेयर क्षेत्रफल) आवंटित किए, जिनमें से केवल 376.08 हेक्टेयर क्षेत्रफल के 317 संस्थागत भूखण्डों (78 प्रतिशत) का पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था जबकि चेकलिस्ट निर्गत होने के 30 दिनों के अन्दर पट्टा विलेख के निष्पादन की आवश्यकता/प्रावधान है। निष्पादित 317 पट्टा विलेखों में से केवल 50 आवंटी (16 प्रतिशत) 94.60 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाली परियोजनाओं को पूर्ण कर सके तथा केवल 14 आवंटी (चार प्रतिशत) 12.54 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाली परियोजनाओं को क्रियाशील बना सके। इस प्रकार, आवंटित भूखण्डों की कुल संख्या का 97 प्रतिशत तथा कुल आवंटित क्षेत्रफल का 97 प्रतिशत मार्च 2021 तक अक्रियाशील रहा।

इसी प्रकार, आवंटित 190 आईटी भूखण्डों की स्थिति **चार्ट 5.5.5** में दर्शायी गयी है।

चार्ट 5.5.5: मार्च 2021 तक 190 आईटी भूखण्डों के आवंटन की स्थिति



स्रोतः जीनीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यह स्पष्ट है कि वर्ष 2005–06 से 2020–21 के दौरान 349.60 हेक्टेयर क्षेत्रफल के 190 आवंटित आईटी/आईटीईएस भूखण्डों में से 132 भूखण्डों (316.83 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाले 69 प्रतिशत) के पट्टा विलेख मार्च 2021 तक निष्पादित किए गए थे। निष्पादित 132 पट्टा विलेखों में से केवल एक आवंटी (एक प्रतिशत से कम) 8.50 हेक्टेयर क्षेत्रफल वाली परियोजना को पूर्ण कर सका। पट्टा विलेख के निष्पादन एवं पूर्णता की विस्तृत स्थिति ***परिशिष्ट–5.5.15*** में दी गई है।

आवंटित भूखण्डों पर अधिकांश परियोजनाएं अक्रियशील/अपूर्ण रहीं तथा इन भूखण्डों के व्यापार की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि संस्थागत आवंटन के 47 नमूना मामलों में से चार[41] में एवं आईटी/आईटीईएस आवंटन के 67 नमूना मामलों में से छः[42] में, परिकल्पित परियोजनाओं की स्थापना से पूर्व ही भूखण्डों को मूल आवंटी द्वारा आंशिक/पूर्ण अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से हस्तान्तरित कर दिया गया था। यह इंगित करता है कि इन आवंटियों ने व्यापार के उद्देश्य से भूखण्ड प्राप्त किए थे। यह भूखण्डों के आवंटन में जीनीडा की अनुवीक्षण समिति द्वारा परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए वस्तुनिष्ठ मानदण्ड की कमी के कारण सुगम हो गया था जैसा कि ***प्रस्तर 5.5.4.2*** में वर्णित है। इसके अलावा, मार्च 2021 तक क्रियाशील किए जाने वाले कुल 301 संस्थागत आवंटनों में से 287 संस्थागत परियोजनाओं को 31 मार्च 2021 तक क्रियाशील नहीं बनाया गया था। इसी प्रकार, आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के प्रकरणों में मार्च 2021 तक कार्यपूर्ण होने वाले 40 आवंटनों में से 31 मार्च 2021 तक एक को छोड़कर किसी भी आवंटी ने परियोजना पूर्ण नहीं की थी। इस प्रकार, इन मामलों में भी आवंटियों द्वारा परिकल्पित परियोजनाओं की स्थापना के बजाय भूखण्डों में व्यापार की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

जीनीडा ने अपने उत्तर में कहा (नवम्बर 2020) कि अधिकांश मामलों में वर्ष 2018 एवं 2019 में पट्टा विलेख निष्पादित किए गए हैं, जिसके कारण इन्हें क्रियाशील नहीं किया जा सका है। आगे यह कहा गया कि आवंटियों द्वारा परियोजनाओं की कार्यपूर्ति नहीं करने के कारण लगभग 21 आईटी भूखण्डों का आवंटन निरस्त कर दिया गया है।

उत्तर लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करता है कि आवंटित भूखण्डों पर अधिकांश परियोजनाएं पूर्ण/क्रियाशील नहीं की जा सकी हैं। अग्रेतर, पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के कारण क्रियाशील नहीं रहने वाली परियोजनाओं के सम्बन्ध में जीनीडा का तर्क भी स्वीकार्य नहीं है क्योंकि जीनीडा भारग्रस्त भूखण्डों के आवंटन एवं चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा विलेख का समय पर निष्पादन सुनिश्चित करने में विफल रहा जैसा कि ***प्रस्तर 5.5.4.1 एवं 5.5.4.3*** में चर्चा की गई है।

एग्ज़िट कांफ्रेंस (7 जनवरी 2021) के दौरान, राज्य सरकार एवं जीनीडा, वाणिज्यिक भूखण्डों के आवंटन के अध्याय में इसी प्रकार के लेखापरीक्षा प्रेक्षणों के लिए सहमत हुए। राज्य सरकार ने कहा कि परियोजनाओं को पूर्ण/क्रियाशील करने में होने वाले दीर्घ विलम्ब के प्रकरण को हल करने के लिए नया कानून बनाया गया है एवं ऐसे मामलों में आवंटनों का निरस्तीकरण प्रभावित होगा।

5.5.9 निष्कर्ष

संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में जीनीडा की प्रणाली एवं प्रक्रियाएँ दोषपूर्ण थीं। अवसंरचनात्मक सुविधाओं के विकास एवं अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना भूखण्ड आवंटित किए गए थे। परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए वस्तुनिष्ठ मानदण्ड के अभाव ने आवंटन समिति के विवेकाधिकार के लिए क्षेत्र को खुला छोड़ दिया।

आवंटन की शर्तों की घोर अवहेलना की गई चूँकि भूखण्डों को निर्धारित प्रलेखों एवं आवश्यक पंजीकरण/आवंटन धनराशि को जमा किये बिना आवंटित किया गया था। कम आवंटन दर का लाभ देते हुए वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन किया गया था। जीनीडा के बोर्ड के आदेशों का उल्लंघन करते हुए ₹ एक प्रति एकड़ की टोकन धनराशि पर हरित क्षेत्र का आवंटन कर आवंटियों को

[41] रेडियेन्ट पब्लिशर्स एण्ड इन्फॉर्मेशन सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड, फैमिली केयर इण्डिया प्राइवेट लिमिटेड, विनायक एजुकेशनल सोसाइटी एवं जीबी एजुकेशनल सोसाइटी।

[42] एसपी साईं आई.टी. प्राइवेट लिमिटेड, पिवटल इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड, स्पेंडर इन्फोपार्क प्राइवेट लिमिटेड, ग्रैंड पीक इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, रेगालिया इन्फोटेक प्राइवेट लिमिटेड एवं आरएमए सॉफ्टवेयर पार्क प्राइवेट लिमिटेड।

अनुचित लाभ दिया गया। योजना विवरणिकाओं की शर्तों के उल्लंघन में कम दरों पर ब्याज प्रभारित किया गया था। जीनीडा योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुसार स्वरूप एवं अंशधारिता में परिवर्तन के लिए शुल्क तथा अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क आरोपित करने में भी विफल रहा एवं आवंटियों को लोकेशन प्रभार से सम्बन्धित सूचना देने में अपनी विफलता के कारण उसे लोकेशन प्रभार माफ करना पड़ा।

जीनीडा चेकलिस्ट निर्गत करने के लिए समय सीमा निर्धारित करने में भी विफल रहा जिसके कारण पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब हुआ एवं परियोजनाओं की कार्यपूर्ति करने की अवधि बढ़ानी पड़ी। यह परिस्थिति आवंटियों द्वारा परियोजनाओं की कार्यपूर्ति करने के अनुश्रवण एवं विलम्ब के लिए शास्ति आरोपित करने में उसकी विफलता के कारण और विकट हो गयी। यह सब परियोजनाओं के कार्यपूर्ति होने में विलम्ब में परिणत हुआ। इस प्रकार, जीनीडा संस्थागत एवं सूचना प्रौद्योगिकी क्षेत्रों को विकसित करने के अपने उद्देश्य में विफल रहा।

5.5.10 संस्तुतियाँ

संस्तुति संख्या	संस्तुति
29.	राज्य सरकार को श्रेणी की प्रमाणिकता बनाए रखने के लिए संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत अनुमन्य गतिविधियों को स्पष्ट रूप से परिभाषित करना चाहिए। राज्य सरकार ने संस्तुति को स्वीकार किया एवं कहा कि ऐसा करते समय इस प्रकरण में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक (सीटीसीपी) से यथोचित परामर्श किया जाएगा।
30.	जीनीडा को आवंटन के नियम एवं शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना चाहिए एवं चूककर्ताओं का उत्तरदायित्व निर्धारित करना चाहिए।
31.	चेकलिस्ट निर्गत करने की समय सीमा निर्धारित की जानी चाहिए एवं आवंटनों के लिए वस्तुनिष्ठ मानदण्ड बनाए जाने चाहिए।