

विषय सूची		
विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
प्राक्कथन	--	xvii
कार्यकारी सारांश	--	xix-xxxii
अध्याय-I: सामान्य	--	1-8
प्रस्तावना	1.1	1
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र. सरकार की भूमिका	1.2	2
जीनीडा की भूमिका/कार्य	1.3	2
जीनीडा का प्रबंधन	1.4	2
लेखापरीक्षा का कार्य सौंपना	1.5	3
लेखों के अंतिमीकरण की स्थिति	1.6	4
लेखापरीक्षा उद्देश्य	1.7	4
लेखापरीक्षा कसौटियाँ	1.8	4
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र और कार्यविधि	1.9	5
लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की विषयवस्तु	1.10	6
जीनीडा एवं उ.प्र.सरकार द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए अभिलेख	1.11	7
अभिस्वीकृति	1.12	8
संस्तुतियाँ	1.13	8
अध्याय-II: नियोजन	--	9-26
प्रस्तावना	2.1	9
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विकास के लिए नियामक ढांचा	2.2	9
महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया	2.3	10
महायोजना 2021 के क्रियान्वयन की स्थिति	2.4	12
लेखापरीक्षा आच्छादन	2.5	13
लेखापरीक्षा परिणाम	2.6-2.7	13-24
महायोजना 2021 के अंतिमीकरण एवं लागू करने में कमियाँ	2.6-2.7.3	13-24
अन्तिमीकरण एवं प्रकाशन के बिना महायोजना 2021 का क्रियान्वयन	2.6.1	14
महायोजना 2021 में औद्योगीकरण के उद्देश्य को शिथिल करना	2.6.2	16
महायोजना 2021 के प्रारंभिक चरण में एनसीआरपीबी के दिशा-निर्देशों का अनुपालन नहीं किया गया	2.6.3	17
हिंडन नदी के किनारे हरित बफर प्रदान नहीं किया गया	2.6.4	17
महायोजना 2021 को अनुमोदित करते समय एनसीआरपीबी की शर्तों का पालन नहीं किया गया	2.6.5	18
क्षेत्रीय योजना 2021 के नगरीय घनत्व एवं जनसँख्या मानदण्डों का अनुपालन नहीं किया गया	2.6.5.1	18

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) एवं निम्न आय वर्ग (एलआईजी) हेतु आवास का प्रावधान नहीं किया गया	2.6.5.2	20
हरित क्षेत्र को परिरक्षित एवं संरक्षित न किया जाना	2.6.5.3	21
अनुमोदन के बिना भू-उपयोग में परिवर्तन	2.7	22
उ.प्र. सरकार एवं एनसीआरपीबी के अनुमोदन के बिना भू-उपयोग परिवर्तन	2.7.1	22
महायोजना 2021 में औद्योगिक उपयोग से आवासीय उपयोग में बड़े परिवर्तन कर बिल्डरों को अनुचित लाभ	2.7.2	23
भू-उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन के बिना स्पोर्ट सिटी-I का आरम्भ	2.7.3	24
निष्कर्ष	2.8	25
संस्तुतियाँ	2.9	26
अध्याय-III: भूमि का अर्जन	--	27-56
भूमि अर्जन की प्रक्रिया	3.1	27
जीनीडा में भूमि अर्जन की स्थिति	3.2	29
लेखापरीक्षा आच्छादन	3.3	30
लेखापरीक्षा परिणाम	3.4-3.8	31-55
नियोजन से अधिक भूमि का अर्जन	3.4	31
महायोजना 2021 में सम्मिलित नहीं किये गये गाँवों में भूमि का अर्जन	3.4.1	31
भूमि अर्जन एवं विकासात्मक कार्यों पर अनियमित व्यय	3.4.2	33
एलएए, 1894 के अन्तर्गत अर्जन और प्रतिकर के भुगतान में अनियमितताएँ	3.5	35
बड़े पैमाने पर किए गए अर्जन के लिए अर्जेंसी क्लॉज का दुरुपयोग	3.5.1	35
अर्जन प्रस्तावों में बार-बार संशोधन का वित्तीय प्रभाव	3.5.2	42
प्रत्यक्ष क्रय के मामले में अतिरिक्त प्रतिकर का परिहार्य भुगतान	3.5.3	44
नो लिटिगेशन बोनस/प्रोत्साहन बोनस का अनियमित भुगतान	3.5.4	45
एलएए, 2013 की अधिसूचना के उपरान्त उच्च दर पर भूमि क्रय करने से भूस्वामियों का अनुचित संवर्धन	3.6	46
सम्यक सतर्कता बरतने में विफलता	3.7	47
स्वैच्छिक पूर्णांकन के कारण प्रतिकर की उच्च दर का निर्धारण	3.7.1	48
अर्जन प्रक्रिया की चूक के कारण अर्जन शुल्क का परिहार्य भुगतान	3.7.2	48
धनराशि का एडीएम (एलए) से मिलान नहीं होने के कारण का अवरुद्ध रहना	3.7.3	50

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
प्रतिकर के अधिक भुगतान पर ब्याज की परिहार्य हानि	3.7.4	51
अर्जन का अप्रभावी अनुवर्तन	3.8	52
अतिक्रमण और न्यायालय में प्रकरणों के अन्तर्गत भूमि	3.8.1	52
प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से क्रय की गई भूमि का दाखिल-खारिज नहीं किया जाना	3.8.2	53
भूमि अर्जन से प्राप्त सम्पत्ति का लेखा-जोखा और निस्तारण करने में विफलता	3.8.3	54
भूमि का पुनर्ग्रहण	3.8.4	55
निष्कर्ष	3.9	55
संस्तुतियाँ	3.10	56
अध्याय-IV: परिसम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण	--	57-82
जीनीडा में मूल्य निर्धारण प्रणाली की प्रस्तावना	4.1	57
लेखापरीक्षा आच्छादन	4.2	59
लेखापरीक्षा परिणाम	4.3-4.7	59-81
मूल्य निर्धारण की प्रणाली में कमियाँ	4.3-4.3.5	60-66
विक्रय मूल्य का स्वैच्छिक निर्धारण	4.3.1-4.3.2	60-61
वैश्विक आर्थिक मंदी का उल्लेख करते हुए वर्ष 2009-10 में विक्रय मूल्य संशोधित नहीं किया गया	4.3.3	62
औद्योगिक आवंटन के लिए स्लैब दरों के निर्धारण में त्रुटि	4.3.4	65
आवंटियों पर अतिरिक्त भार	4.3.5	66
आवश्यक लागत इनपुट का अपर्याप्त समावेश	4.4	67
विक्रय मूल्य के लिये लागत इनपुट पर विचार नहीं करने का प्रभाव	4.4.1	70
लागत घटकों को स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क भूखण्ड के मूल्य निर्धारण में सम्मिलित नहीं किया गया	4.4.2	72
फार्म हाउस भूखण्डों के आरक्षित मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण से हानि	4.4.3	73
विक्रय मूल्य के निर्धारण में तल-क्षेत्र अनुपात एवं भू-आच्छादन पर विचार नहीं करना	4.5	75
अन्य लागतों की वसूली में विफलता	4.6	78
भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान किये गये अतिरिक्त प्रतिकर को वसूल न करना	4.6.1	78
अन्य आवंटियों से आबादी भूखण्ड के लागत की कम वसूली	4.6.2	79
आबादी भूखण्डों के आवंटियों से भूमि के मूल्य की कम वसूली	4.6.3	80
भूमि अधिग्रहण के लिए भुगतान की गई अनुग्रह राशि वसूल नहीं की गई	4.6.4	80
विक्रय मूल्य के त्रुटिपूर्ण निर्धारण के कारण राजकोष को स्टाम्प शुल्क की हानि	4.7	81

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
निष्कर्ष	4.8	82
संस्तुतियाँ	4.9	82
अध्याय-V: परिसम्पत्तियों का आवंटन (सामान्य)	--	83-89
प्रस्तावना	5.1	83
आवंटनों की स्थिति	5.2	85
विभिन्न श्रेणियों में परिसम्पत्तियों का आवंटन	5.3	87
परिसम्पत्तियों के आवंटन में समान अनियमिततायें	5.4	87
अध्याय-V(1): औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन	--	91-118
प्रस्तावना	5.1.1	91
औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.1.2	91
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.1.3	92
लेखापरीक्षा परिणाम	5.1.4-5.1.9	93-115
प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ	5.1.4	93
अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि	5.1.4.1	93
औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिए मानदण्डों का अभाव	5.1.4.2	98
चेकलिस्ट निर्गत करने की समय-सीमा के अभाव के कारण पट्टा विलेख में विलम्ब	5.1.4.3	99
देय का भुगतान किए बिना बंधक रखने की अनुमति	5.1.4.4	99
आवेदनों के अनुवीक्षण एवं आवंटनों में अनियमितताएँ	5.1.5	101
आवेदनों के अनुवीक्षण में दिया गया अनुचित लाभ	5.1.5.1	101
आवंटी को अनुचित लाभ	5.1.5.2	102
आवंटी से भिन्न अन्य कम्पनी के साथ पट्टा विलेख का निष्पादन	5.1.5.3	104
औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया का उल्लंघन	5.1.6	105
औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति एवं प्रक्रिया-2013 के उल्लंघन के कारण हानि	5.1.6.1	105
अंशधारिता में परिवर्तन शुल्क वसूल नहीं किया गया	5.1.6.2	106
विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया	5.1.7	110
औद्योगिक इकाइयों को क्रियाशील बनाने हेतु समय विस्तार शुल्क वसूल नहीं किया गया	5.1.7.1	110
चेकलिस्ट निर्गत होने के उपरांत पट्टा विलेखों के निष्पादन में विलम्ब	5.1.7.2	112
निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना दावों की वापसी	5.1.7.3	113
भूखण्डों के संशोधित क्षेत्रफल के कारण प्रीमियम की कम वसूली	5.1.7.4	114
अतिरिक्त भूमि क्षेत्र के कारण प्रीमियम की कम वसूली	5.1.7.5	114

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
भवन विनियम के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया—आवंटी से शास्ति वसूल नहीं किया गया	5.1.8	115
औद्योगिक भूखण्डों के आवंटनों के परिणाम	5.1.9	115
निष्कर्ष	5.1.10	118
संस्तुतियाँ	5.1.11	118
अध्याय-V(2): बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन	--	119-179
प्रस्तावना	5.2.1	119
आवंटनों की स्थिति	5.2.2	119
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.2.3	123
लेखापरीक्षा परिणाम	5.2.4-5.2.8.3	124-176
बिना अनुमोदन योजनाओं का आरम्भ	5.2.4	124
योजनाओं के नियम एवं शर्तों का उनके आरम्भ होने से पूर्व बोर्ड द्वारा अनुमोदन न होना	5.2.4.1	124
उ.प्र. सरकार से भू-उपयोग परिवर्तन के अनुमोदन से पूर्व योजना का आरम्भ	5.2.4.2	126
योजनाओं की विवरणिकाओं से सम्बन्धित कमियाँ एवं विवरणिका शर्तों का अनुपालन नहीं होना	5.2.5	127
योजना विवरणिकाओं में एस्करो खाता खोलने को सम्मिलित नहीं करना	5.2.5.1	127
बैंक गारंटी/निष्पादन बैंक गारंटी प्राप्त करने विषयक क्लॉज को हटाना	5.2.5.2	129
देयों के निस्तारण के बिना बंधक अनुमति निर्गत करना	5.2.5.3	130
देयों के निस्तारण के बिना अधिभोग प्रमाण पत्र निर्गत करना	5.2.5.4	132
कंसोर्टियम को छूट एवं उसके प्रतिकूल प्रभाव	5.2.5.5	133
एसपीसी का गठन नहीं करना/कंसोर्टियम सदस्यों की निरन्तरता सुनिश्चित नहीं करना	5.2.5.6 से 5.2.5.7	136-140
भूखण्डों के उप-विभाजन की सुविधा का अनियमित विस्तार	5.2.5.8	140
कंसोर्टियम के अयोग्य सदस्य(यों) को भूखण्ड का उप-विभाजन	5.2.5.9	141
अयोग्य तृतीय पक्षकार के पक्ष में भूखण्ड का उप-विभाजन	5.2.5.10	141
विकसित किए बिना भूखण्डों के उप-विभाजन एवं हस्तांतरण से हानि	5.2.5.11	144
आवश्यक अंशधारिता सुनिश्चित करने के लिए तंत्र का अभाव	5.2.5.12	145
जीनीडा के हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करती अन्य शिथिलतायें एवं विसंगतियाँ	5.2.5.13	146

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
पट्टा विलेख निष्पादित नहीं करने के लिए बिल्डर/ग्रुप हाउसिंग श्रेणी के लिए अपर्याप्त दण्डात्मक प्रावधान	5.2.5.14	149
पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब	5.2.5.15	151
बढ़े तल-क्षेत्र अनुपात की अनियमित अनुमति	5.2.5.16	152
निविदाओं के मूल्यांकन एवं आवंटनों में अनियमिततायें	5.2.6	153
भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किये बिना इनका आवंटन करने के कारण हानियाँ	5.2.6.1	153
तकनीकी रूप से अयोग्य निविदाकर्ताओं को अनियमित आवंटन	5.2.6.2	154
चूककर्ताओं को भूखण्डों का आवंटन	5.2.6.3	157
भूखण्डों के आवंटन में निष्पक्ष प्रतिस्पर्धा का अभाव	5.2.6.4	158
भूखण्डों के आवंटन में पक्षपात	5.2.6.5	159
आवंटन पश्चात् अनियमिततायें	5.2.7	162
आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब	5.2.7.1	162
चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब	5.2.7.2	163
भुगतान योजना में अविवेकपूर्ण परिवर्तन	5.2.7.3	164
अतिरिक्त क्षेत्रफल के आवंटन के सम्बन्ध में आवंटनी से कम वसूली	5.2.7.4	164
गृह क्रेताओं को घटे हुये ब्याज के लाभ का अंतरण सुनिश्चित नहीं करना	5.2.7.5	165
एकमुश्त पट्टा किराया का किश्तों में भुगतान करने की अनियमित अनुमति	5.2.7.6	166
अतिरिक्त प्रतिकर की वसूली की राशि पर पट्टा किराया का अनारोपण एवं परिणामी स्टाम्प शुल्क की हानि	5.2.7.7	167
भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब के लिए अर्थदण्ड का अनारोपण	5.2.7.8	168
लघु खनिजों की लागत की वसूली न होना	5.2.7.9	168
अतिरिक्त एफएआर के लिए पूरक पट्टा विलेख निष्पादित करने में विफलता के कारण स्टाम्प शुल्क की हानि	5.2.7.10	169
निरस्तीकरण राशि का अल्प समपहरण	5.2.7.11	170
कंसोर्टियम के सदस्यों द्वारा दिए गए वचन पत्र के प्रावधानों को लागू नहीं करने के कारण हानि	5.2.7.12	170
आबादी भूखण्डों के हस्तांतरण से सम्बन्धित नीति में कमियाँ	5.2.7.13	171
बिल्डर भूखण्डों के आवंटनों का परिणाम	5.2.8	173
ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं के निर्माण में विलम्ब	5.2.8.1	174
उप-पट्टों के निष्पादन में विलम्ब	5.2.8.2	175
परियोजनाओं को पूर्ण नहीं करने पर आवंटियों के विरुद्ध कार्यवाही करने में विफलता	5.2.8.3	176

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
निष्कर्ष	5.2.9	178
संस्तुतियाँ	5.2.10	178
अध्याय-V(3): वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का आवंटन	--	181-199
प्रस्तावना	5.3.1	181
वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन की स्थिति	5.3.2	181
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.3.3	182
लेखापरीक्षा परिणाम	5.3.4-5.3.8.2	183-198
प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में, चेकलिस्ट निर्गत करने हेतु समय सीमा के अभाव से सम्बन्धित कमियाँ	5.3.4	183
वाणिज्यिक परिसम्पत्ति प्रबंधन नियमावली की नीति एवं प्रावधानों का उल्लंघन	5.3.5	185
एमसीपीएम का उल्लंघन कर तकनीकी अर्हता मानदण्ड में परिवर्तन	5.3.5.1	185
उ.प्र. सरकार एवं बोर्ड के आदेश का उल्लंघन कर पट्टा किराया का गलत निर्धारण	5.3.5.2	187
स्वरूप में परिवर्तन के लिए शुल्क का आरोपण न किया जाना	5.3.5.3	189
भुगतान शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि	5.3.5.4	190
विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया	5.3.6	191
निर्माण की निर्धारित अवधि व्यतीत हो जाने के बावजूद आवंटन निरस्त करने में विफलता	5.3.6.1	191
भूखण्ड निरस्तीकरण पर कम कटौती	5.3.6.2	192
आवंटन में अनुचित लाभ	5.3.7	193
पुनर्स्थापन शुल्क से छूट देकर अनुचित लाभ	5.3.7.1	193
न्यायालय के समादेश के उल्लंघन के कारण हानि	5.3.7.2	194
लीड सदस्य की आवश्यक अंशधारिता के बिना विशेष प्रयोजन कम्पनी के गठन का अनुमोदन	5.3.7.3	195
वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के आवंटन के परिणाम	5.3.8	197
कार्यपूर्ति सुनिश्चित करने/इकाइयों को क्रियाशील बनाने में विफलता	5.3.8.1	197
अविक्रीत दुकानें एवं कियोस्क	5.3.8.2	198
निष्कर्ष	5.3.9	199
संस्तुतियाँ	5.3.10	199
अध्याय -V(4): स्पोर्ट्स सिटी एवं रिक्रिएशनल एंटरटेनमेंट पार्क का आवंटन	--	201-237
प्रस्तावना	5.4.1	201
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.4.2	201
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.4.3	203
लेखापरीक्षा परिणाम	5.4.4-5.4.8.6	203-235

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
नियोजन एवं योजना बनाने में कमियाँ	5.4.4	203
अनुमोदन के बिना योजना आरम्भ की गयी	5.4.4.1	204
रिक्रिएशनल हरित की क्षतिपूर्ति हेतु उ.प्र. सरकार के निर्देशों का पालन नहीं किया गया	5.4.4.2	205
स्पोर्ट्स सिटी में वाणिज्यिक गतिविधियों के सम्बन्ध में महायोजना में विरोधाभासी प्रावधान	5.4.4.3	205
खेल अवसंरचना के सम्बन्ध में तकनीकी मानदण्ड का अभाव	5.4.4.4	206
भूखण्ड के आकार के अनुरूप तकनीकी एवं वित्तीय अर्हता मानदण्ड न होना	5.4.4.5	206
विशिष्टताओं या प्रमाणन के बिना विश्वस्तरीय अवसंरचना का नियोजन	5.4.4.6	207
कंसोर्टियमों को किये गये भूमि आवंटन की शर्तों में कमियाँ	5.4.5	207
स्पोर्ट्स सिटी-01 में विवरणिका शर्त के उल्लंघन में कंसोर्टियम के सभी सदस्यों को परियोजना के पूर्ण होने तक रोक कर रखने में विफलता	5.4.5.1	208
स्पोर्ट्स सिटी-02 एवं आरईपी-01 योजनाओं में कंसोर्टियम/एसपीसी के अपात्र सदस्यों को भूखण्ड का उप विभाजन	5.4.5.2	210
उ.प्र. सरकार द्वारा निर्देशित एस्क्रो खाता के अभाव में अंतिम क्रेताओं के साथ-साथ जीनीडा के हितों को सुरक्षित रखने में विफलता	5.4.5.3	213
आरक्षण एवं आवंटन धनराशि में कमी किया जाना	5.4.5.4	214
बोर्ड के आदेश का अनुपालन नहीं करने के कारण पट्टा किराये की कम वसूली	5.4.5.5	215
विवरणिका के नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया	5.4.6	216
त्रूटिपूर्ण मेमोरैंडम ऑफ एग्रीमेंट की स्वीकृति	5.4.6.1	216
स्वरूप में परिवर्तन (सीआईसी) के लिए प्रभारों को आरोपित न करना	5.4.6.2	218
भुगतान की शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि	5.4.6.3	219
आवंटियों को बंधक अनुमति का अनियमित निर्गमन	5.4.6.4	220
स्थल नियोजन एवं ले-आउट से सम्बन्धी कमियाँ	5.4.7	221
भूखण्डों की अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना उनका आवंटन	5.4.7.1	221
रिक्रिएशनल हरित भू-उपयोग को आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित करके अनुचित लाभ पहुँचाना	5.4.7.2	223
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास की परिकल्पित बनाम वास्तविक स्थिति	5.4.8	227
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के सम्बन्ध में समयसीमा	5.4.8.1	228
गोल्फ कोर्स के लिए अनुपयुक्त भूखण्डों का उप-विभाजन	5.4.8.2	230

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
स्पोर्ट्स सिटी-01 में ग्रुप हाउसिंग हेतु रिक्रिएशनल क्षेत्र का एकीकरण	5.4.8.3	232
खेल अवसंरचना के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग के विकास पर जोर	5.4.8.4	232
अतिरिक्त तल-क्षेत्र अनुपात एवं भू-आच्छादन की अनुमति	5.4.8.5	233
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी के विकास के स्वीकृत उद्देश्य की विफलता	5.4.8.6	235
निष्कर्ष	5.4.9	236
संस्तुतियाँ	5.4.10	237
अध्याय-V(5): संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों का आवंटन	--	239-272
प्रस्तावना	5.5.1	239
जीनीडा में संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.5.2	239
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.5.3	241
लेखापरीक्षा परिणाम	5.5.4-5.5.8	242-269
प्रणालियों एवं प्रक्रियाओं में कमियाँ	5.5.4	242
भूखण्डों की अक्षुण्णता एवं निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना आवंटन	5.5.4.1	242
परियोजनाओं के मूल्यांकन हेतु मानदण्डों का अभाव	5.5.4.2	243
चेकलिस्ट निर्गत करने की समय सीमा निर्धारित न होना	5.5.4.3	244
आवंटन में अनियमितताएं	5.5.5	245
अयोग्य आवेदकों को भूखण्डों का आवंटन	5.5.5.1	245
निर्धारित पंजीकरण/आवंटन धनराशि का कम जमा होना	5.5.5.2	246
परिसम्पत्ति प्रबंधन हेतु नीति एवं प्रक्रियाओं का उल्लंघन	5.5.6	248
संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन की नियमावली के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया	5.5.6.1	248
कार्यपूर्ति अनुसूची का पालन न करने वाले आवंटियों से प्रीमियम पर 25 प्रतिशत की छूट वापस लेने में विफलता	5.5.6.2	250
वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए संस्थागत भूखण्डों को आवंटित करने के द्वारा अनुचित लाभ	5.5.6.3	251
टोकन धनराशि पर संस्थागत हरित क्षेत्र के अमान्य आवंटन के कारण हानि	5.5.6.4	252
भूमि दर के कम निर्धारण के कारण प्रीमियम की कम वसूली	5.5.6.5	253
आवंटियों से लोकेशन प्रभार वसूल करने में विफलता	5.5.6.6	255
संस्थागत भूखण्डों के स्वरूप में परिवर्तन/हस्तांतरण के लिए शुल्क आरोपित नहीं किया गया	5.5.6.7	256

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
आईटी भूखण्डों के लिए अंशधारिता के हस्तांतरण हेतु शुल्क आरोपित नहीं किया गया	5.5.6.8	257
अतिरिक्त पाठ्यक्रम शुल्क का कम आरोपण	5.5.6.9	258
परियोजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब के लिए शास्ति का आरोपण नहीं किया जाना	5.5.6.10	259
क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त न करने पर आवंटियों पर शास्ति नहीं लगायी गयी	5.5.6.11	259
योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों के अनुपालन में विफलता	5.5.7	260
पट्टा विलेख के निष्पादन में विलम्ब के लिए शास्ति का कम आरोपण	5.5.7.1	260
प्रीमियम का गलत निर्धारण	5.5.7.2	262
कम प्रीमियम प्रभारित करना	5.5.7.3	263
ब्याज दर में परिवर्तन से आवंटियों को अनुचित लाभ	5.5.7.4	264
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	265
परियोजनाओं के अनुश्रवण में कमियाँ	5.5.7.6	266
पूर्व में आवंटित भूखण्ड का पुनः आवंटन	5.5.7.7	269
संस्थागत एवं आईटी भूखण्डों के आवंटन का परिणाम	5.5.8	269
निष्कर्ष	5.5.9	271
संस्तुतियाँ	5.5.10	272
अध्याय-V(6): फार्म हाउस भूखण्डों का आवंटन	--	273-283
प्रस्तावना	5.6.1	273
जीनीडा में फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन की स्थिति	5.6.2	273
लेखापरीक्षा आच्छादन	5.6.3	275
लेखापरीक्षा परिणाम	5.6.4-5.6.7	275-280
नियोजन में कमियाँ	5.6.4	276
हिंडन नदी के बाढ़ मैदानी क्षेत्र में कृषि फार्म हाउस योजना का आरम्भ	5.6.4.1	276
संस्थागत फार्म हाउस योजना आरम्भ करने में हरित बफर मानदण्डों का उल्लंघन	5.6.4.2	277
आवंटन में अनियमितताएं तथा योजना विवरणिकाओं के नियम एवं शर्तों का उल्लंघन	5.6.5	278
भूखण्ड की अक्षुण्णता के बिना किया गया आवंटन	5.6.5.1	278
देयों के भुगतान के बिना आवंटी को भूखण्ड बंधक रखने हेतु अनुमति प्रदान करना	5.6.5.2	279
फार्म हाउस भूखण्डों के आवंटन के परिणाम	5.6.7	280
निष्कर्ष	5.6.8	282
संस्तुतियाँ	5.6.9	283

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर	पृष्ठ संख्या
अध्याय-VI: आन्तरिक नियंत्रण	--	285-297
प्रस्तावना	6.1	285
लेखापरीक्षा परिणाम	6.2-6.6.2	285-295
सरकार तथा बोर्ड के शीर्ष स्तर पर शासन प्रणाली एवं नीतिगत ढांचा	6.2	285
जीनीडा द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार नहीं किया जाना तथा विधानमण्डल में न रखा जाना	6.2.1	285
राज्य सरकार द्वारा लेखों का प्रारूप अनुमोदित न किया जाना	6.2.2	286
यूपीआईएडी अधिनियम, 1976 के अधिदेश से परे व्यय	6.2.3	286
उ.प्र. सरकार द्वारा उप क्षेत्रीय योजना को अन्तिम रूप देने में विलम्ब	6.2.4	287
बोर्ड द्वारा पर्याप्त निरीक्षण का अभाव	6.2.5	288
नियमावली/दिशा-निर्देशों का अभाव	6.2.6	288
भूमि अधिग्रहण के लिए अर्जेंसी क्लॉज का अनियंत्रित उपयोग करना	6.2.7	289
बोर्ड स्तर पर रणनीतिक उद्देश्यों एवं प्रवर्तन को शिथिल करना	6.3	289
प्रमुख उद्देश्य को शिथिल करना	6.3.1	289
भूमि के उपयोग का गलत वर्गीकरण	6.3.2	290
आन्तरिक लेखापरीक्षा का अभाव	6.3.3	290
समर्पित प्रवर्तन विंग का अभाव	6.3.4	290
जीनीडा द्वारा कार्यान्वयन में कमियाँ एवं इसकी जाँच करने में विफलता	6.4	291
भवन विनियमों से विचलन में योजना विवरणिका में शर्तों का समावेश	6.4.1	291
आवंटी द्वारा किए गए भुगतान के सत्यापन में कमियाँ	6.4.2	291
परिसम्पत्तियों के आवंटन में अनियमिताएँ	6.5	293
साक्षात्कार के माध्यम से स्वैच्छिक आवंटन	6.5.1	293
आवेदन के अनुवीक्षण एवं आवंटन में अनुचित पक्षपात	6.5.2	293
अनुश्रवण प्रणाली, हितधारकों के साथ सूचना साझा करना एवं सम्प्रेषण	6.6	294
विभिन्न प्रभागों के बीच समन्वय का अभाव	6.6.1	294
दोषपूर्ण प्रबंधन सूचना प्रणाली (एमआईएस)	6.6.2	295
निष्कर्ष	6.7	295
संस्तुतियाँ	6.8	296

परिशिष्ट	संख्या	पृष्ठ
लेखापरीक्षा में सम्मिलित लेखापरीक्षा नमूने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	1.1	299
आईआईडीडी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये अभिलेखों/सूचनाओं का विवरण	1.2	299
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की संरचना	2.1	300
एलएए, 1894 की धारा 11(1) एवं धारा 11(2) के अधीन भूमि अर्जन दरों की तुलना को प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.1	301
भूमि अर्जन में विलम्ब के कारण हुए अतिरिक्त व्यय को प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.2	303
प्रत्यक्ष क्रय पर अतिरिक्त प्रतिकर के परिहार्य भुगतान को प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.3	304
उच्च दर पर प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से भूमि अर्जन को प्रदर्शित करने वाला विवरण (जनवरी 2014 से फरवरी 2015)	3.4	306
उच्च दर पर प्रत्यक्ष क्रय के माध्यम से भूमि अर्जन को प्रदर्शित करने वाला विवरण (फरवरी 2015 से जनवरी 2018)	3.5	307
स्वैच्छिक पूर्णांकन के कारण हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.6	308
निधि का अवरुद्ध होना एवं उस पर ब्याज की हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.7	309
भूमि के पुनर्ग्रहण के लम्बित प्रकरणों जिसमें भुगतान किया गया था की सूची प्रदर्शित करने वाला विवरण	3.8	316
भाग (अ)– सभी लागत इनपुट पर समान रूप से विचार करने के बाद जीनीडा एवं लेखापरीक्षा द्वारा बिलडर/वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में की गई लागत आंकलन को प्रदर्शित करने वाला तुलनात्मक विवरण	4.1	317
भाग (ब)– सभी लागत इनपुट पर समान रूप से विचार करने के बाद जीनीडा और लेखापरीक्षा द्वारा उद्योग/संस्थागत परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में की गई लागत आंकलन को प्रदर्शित करने वाला तुलनात्मक विवरण	4.1	323
जीनीडा द्वारा अनुमोदित और लेखापरीक्षा द्वारा पुनः आगणित विक्रय मूल्य का वर्षवार विवरण	4.2	329
स्पोर्ट्स सिटी एवं आरईपी भूखण्डों के विक्रय मूल्य के निर्धारण में लागत इनपुट के अपर्याप्त विचार के कारण हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	4.3	332
जीनीडा द्वारा रिक्रिएशनल हरित भूखण्डों की पूंजीगत बजटिंग और सभी लागत इनपुट पर विचार करते हुए लेखापरीक्षा द्वारा विक्रय मूल्य का पुनः आगणन	4.4	333
वसूल न की गयी अनुग्रह राशि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	4.5	335
अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों के आवंटन के कारण हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.1.1	336

परिशिष्ट	संख्या	पृष्ठ
सेक्टर इकोटेक-XI में पुरानी दर पर पट्टा विलेख के निष्पादन के कारण हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.1.2	337
अविकसित सेक्टर इकोटेक-XI में भूखण्ड के आवंटन के कारण हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.1.3	340
चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराया की हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.1.4	347
वर्ष 2005-06 से 2020-21 तक की अवधि में कुल आवंटनों एवं नमूना में शामिल आवंटनों का वर्ष-वार एवं योजना-वार विवरण	5.2.1	348
परियोजनाओं के प्रथम चरण के समापन/पूर्ण समापन की स्थिति	5.2.2	349
2010-11 के लिए लागू विक्रय मूल्य के बजाय वर्ष 2009-10 के लिए विक्रय मूल्य पर भू-उपयोग में परिवर्तन के अनुमोदन से पूर्व योजनाओं के आरम्भ होने के कारण जीनीडा की हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.3	350
बैंक गारंटी जमा नहीं करने के कारण आवंटियों को दिए गए अनुचित लाभ का मूल्य दर्शाने वाला विवरण	5.2.4	353
बकाया देय राशि का भुगतान सुनिश्चित किए बिना बंधक की अनुमति निर्गत करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.5	359
एसपीसी के गठन और एसपीसी/कंसोर्टियम के सदस्यों की अर्हता जिनके पक्ष में भूखण्डों को उप-विभाजित किया गया था, की स्थिति प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.6	360
एसपीसी गठित न करने वाले आवंटियों को दर्शाने वाला विवरण	5.2.7	362
एसपीसी का गठन जो मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन में प्रस्तावित अंशधारिता के अनुसार नहीं था से सम्बन्धित आवंटियों के ब्यौरे को दर्शाता हुआ विवरण	5.2.8	362
कंसोर्टियम सदस्य (सदस्यों), जो आवंटन के लिए अर्ह नहीं थे के ब्यौरे को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.9	363
निविदा आवर्तन के पैटर्न और जीनीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य के साथ निविदा राशि की तुलना को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.10	365
आवंटन पत्र निर्गत करने में विलम्ब के कारण जीनीडा को हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.11	366
चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण जीनीडा को हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.12	368
आवंटन की तिथि के स्थान पर आवंटन राशि जमा करने की देय तिथि से बकाया प्रीमियम पर ब्याज प्रभारित करने के कारण जीनीडा को हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.13	369

परिशिष्ट	संख्या	पृष्ठ
बिल्डरों द्वारा कम ब्याज दर से प्राप्त लाभ के मूल्य को गृह क्रेताओं को प्रदान न करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.14	370
देय भावी प्रीमियम बकायों पर बिल्डर को दिए गए कम ब्याज दर के लाभ के मूल्य को गृह क्रेताओं को प्रदान न करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.15	370
दण्डात्मक ब्याज की घटी हुई दर का लाभ बिल्डरों को दिया गया लेकिन गृह क्रेताओं को अग्रेषित न किए जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.16	371
बिल्डरों द्वारा भवन योजना प्रस्तुत करने में विलम्ब के लिए बिल्डरों पर अर्थदण्ड न लगाये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.17	377
क्रय योग्य एफएआर पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं किए जाने से राजकीय कोष को हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.18	379
उन आवंटियों का विवरण जिन्होंने परियोजनाओं के प्रथम चरण को पूर्ण नहीं किया/परियोजनाओं के प्रथम चरण को विलम्ब से पूर्ण किया को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.19	383
उन आवंटियों का विवरण जिन्होंने परियोजनाओं को पूर्ण नहीं किया/परियोजनाओं को विलम्ब से पूर्ण करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.2.20	388
भुगतान की शर्तों में परिवर्तन के कारण ब्याज की हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.3.1	393
आवंटियों की अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) के लिए कोई प्रभार न लगाये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.4.1	396
विक्रय मूल्य के निर्धारण में एफएआर और जीसी पर विचार न करने के कारण जीनीडा को हुई हानि प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.4.2	399
लेखापरीक्षा के दौरान आईटी भूखण्डों के आवंटन से सम्बन्धित अभिलेख जो लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किये गये	5.5.1	400
अक्षुण्णता और निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना संस्थागत भूखण्डों के आवंटन को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.2(अ)	401
अक्षुण्णता और निर्बाधिता सुनिश्चित किये बिना आईटी भूखण्डों के आवंटन को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.2(ब)	403
संस्थागत भूखण्डों के लिये चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब के कारण पट्टा किराया प्राप्त नहीं होने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.3(अ)	404
आईटी भूखण्ड के लिये चेकलिस्ट निर्गत करने में देरी के कारण पट्टा किराया नहीं मिलने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.3(ब)	406

परिशिष्ट	संख्या	पृष्ठ
आवंटन के लिये आवेदन के साथ आवेदकों द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए आवश्यक अभिलेखों को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.4(अ)	408
आईटी भूखण्डों के आवंटन के लिये आवेदन के साथ आवेदकों द्वारा प्रस्तुत नहीं किए गए आवश्यक अभिलेखों को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.4(ब)	413
लोकेशन प्रभार नहीं लगाने/कम लगाने या छूट को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.5	415
मेगा निवेश इकाइयों को दी गई छूट को वापस लेने में विफल रहने के कारण हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.6	417
वाणिज्यिक दरों से भिन्न अन्य दरो पर आवंटन के माध्यम से पेट्रोल पंप, कार्यालय, दुग्ध बूथ, नर्सिंग होम और अस्पताल के आवंटियों को अनुचित लाभ को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.7	418
परियोजनाओं के विलम्ब से पूर्ण होने पर शास्ति नहीं लगाने/कम लगाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.8	426
संस्थागत भूखण्डों के लिए पट्टा विलेख के विलम्ब से निष्पादन पर शास्ति न आरोपित किये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.9	429
आईटी भूखण्डों के लिए पट्टा विलेख के विलम्ब से निष्पादन पर शास्ति न आरोपित किये जाने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.10	430
आईटी भूखण्डों के लिए त्रुटिपूर्ण भूमि दर प्रयोग करने के कारण हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.11	431
आवंटियों द्वारा स्टाम्प शुल्क के बदले बैंक गारंटी जमा नहीं करने और नवीनीकरण नहीं करने को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.12	434
समयावधि के अनुसार निष्पादित नहीं की गई परियोजनाओं के आवंटन को निरस्त करने में विफलता के कारण हुई हानि को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.13	436
संस्थागत भूखण्डों के सम्बन्ध में आवंटन, पट्टा विलेख, पूर्ण और कार्यात्मक परियोजनाओं की स्थिति को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.14	437
आईटी भूखण्डों के सम्बन्ध में आवंटन, पट्टा विलेख और पूर्ण परियोजनाओं की स्थिति को प्रदर्शित करने वाला विवरण	5.5.15	438
योजना जिन्हें आरम्भ से पूर्व जीनीडा बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया को प्रदर्शित करने वाला विवरण	6.1	439
संक्षेपाक्षरों की सूची	--	441-442