

अध्याय-VI

परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-VI

परिसम्पत्तियों का आवंटन

सामान्य

प्रस्तावना

6.1 यीडा का मुख्य उद्देश्य अनुमोदित महायोजना के अनुसार अपने अधिकार क्षेत्र में औद्योगिक विकास क्षेत्र का विकास करना है और उपरोक्त उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए, यीडा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्रों का विकास करता है।

यीडा का सम्पत्ति विभाग विभिन्न श्रेणियों की परिसम्पत्तियों के आवंटन और इसकी आवंटन के पश्चात के कार्यों को सम्पन्न करने का कार्य करता है। यीडा का नियोजन विभाग आवंटित भूखण्डों के भवन योजनाओं और मानचित्रों के अनुमोदन एवं अनुमोदित भवन योजनाओं और मानचित्रों के अनुसार भवन के निर्माण को सुनिश्चित करने के लिए उत्तरदायी है।

आवासीय क्षेत्रों के विकास के लिए, यीडा या तो प्रतिस्पर्धात्मक निविदा के आधार पर बिल्डरों को भूखण्ड आवंटित करता है जो अग्रेतर भूखण्ड/फ्लैट्स/व्यक्तिगत आवासों को विकसित करते हैं और उन्हें अंतिम उपयोगकर्ताओं को बेचते या लॉटरी के आधार पर अंतिम उपयोगकर्ताओं को सीधे भूखण्ड/फ्लैट आवंटित करते हैं।

विशेष विकास क्षेत्रों¹ (एसडीजेड) एवं अन्य क्षेत्रों यथा वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग के विकास के लिए, यीडा विभिन्न आधार पर आवेदकों को भूखण्ड आवंटित करता है जैसा कि नीचे तालिका 6.1 में वर्णित है:

¹ यीडा के क्षेत्र के विकास के लिए उ.प्र. सरकार द्वारा तैयार (दिसम्बर 2007) की गई नीति के अनुसार, 1,000 हेक्टेयर के बराबर या उससे अधिक भूमि के विकास को विशेष विकास क्षेत्र (एसडीजेड) कहा गया था। एसडीजेड के आवंटियों को आवंटित क्षेत्र का उपयोग अन्य अनुमन्य गतिविधियों (वाणिज्यिक, संस्थागत और सुविधाओं, सड़कों और खुले स्थानों और आवासीय) के साथ-साथ कम से कम एक मूल गतिविधि (औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी, जैव-प्रौद्योगिकी, संस्थागत, खेल, मनोरंजन या सेवा उद्योग) के लिए करना आवश्यक था।

तालिका 6.1: विभिन्न प्रकार की परिसम्पत्तियों के आवंटन के आधार का विवरण

परिसम्पत्ति का प्रकार	आवंटन का आधार
विशेष विकास क्षेत्र	पूर्व-निर्धारित अर्हता मानदण्ड और पिछले अनुभव, ट्रैक रिकॉर्ड, वित्तीय व्यवस्था, तकनीकी और गैर-तकनीकी संसाधनों की उपलब्धता और प्रारंभिक परियोजना प्रतिवेदन का मूल्यांकन
25 से 250 एकड़ भूखण्ड योजना ²	साक्षात्कार
संस्थागत	साक्षात्कार
औद्योगिक - 2000/4000 वर्गमीटर तक	लॉटरी ड्रा
औद्योगिक - 2100/4000 वर्गमीटर से ऊपर	प्रारंभ में साक्षात्कार के आधार पर और उसके उपरान्त पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर
मिश्रित भू-उपयोग	प्रारंभ में साक्षात्कार के आधार पर और उसके उपरान्त पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति के आधार पर
वाणिज्यिक	प्रतिस्पर्धात्मक निविदा

स्रोत: यीडा द्वारा प्रारम्भ की गई योजनाओं की विवरणिका

प्रतिस्पर्धात्मक निविदा के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

6.2 प्रतिस्पर्धात्मक निविदा के आधार पर आवंटित आवासीय टाउनशिप, गुप हाउसिंग और वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में योजनाओं के शुभारंभ से आवंटन के पश्चात अनुपालन की अनुवर्ती कार्यवाही तक आवंटन की प्रक्रिया नीचे चार्ट 6.1 में दर्शाई गई है:

² छोटे आकार के भूखण्डों की माँग को पूरा करने के लिए, यीडा ने 25 और 250 एकड़ (25-250 एकड़ भूखण्ड योजना) के बीच माप के भूखण्डों के आवंटन के लिए एक योजना प्रारम्भ (जुलाई 2009) की। 25-250 एकड़ भूखण्ड योजना के आवंटित क्षेत्र का उपयोग अन्य अनुमन्य गतिविधियों (वाणिज्यिक, संस्थागत और सुविधाओं, सड़कों और खुले स्थानों और आवासीय) के साथ-साथ एक मूल गतिविधि (औद्योगिक, सूचना प्रौद्योगिकी, जैव-प्रौद्योगिकी, संस्थागत, खेल, मनोरंजन या सेवा उद्योग) के लिए करना आवश्यक था।

चार्ट 6.1: प्रतिस्पर्धात्मक निविदा के आधार पर परिसम्पत्तियों के आवंटन की प्रक्रिया

विवरणिका के नियमों और शर्तों का अन्तिमीकरण
<ul style="list-style-type: none"> •विवरणिका के नियम और शर्तें जिनमें अन्य बातों के साथ-साथ निविदा प्रस्तुत करने के लिए तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड, आवंटन प्रक्रिया, समापन अनुसूची, भुगतान की शर्तें, उप-पट्टा, निरस्तीकरण आदि के प्रावधान शामिल हैं, को यीडा द्वारा अंतिम रूप दिया गया है।
योजना का शुभारंभ
<ul style="list-style-type: none"> •वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के मामले को छोड़कर जहाँ केवल वित्तीय निविदा यीडा द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य के विरुद्ध आमंत्रित की जाती है दो निविदा प्रणाली के अन्तर्गत निविदाएं आमंत्रित करते हुए योजना आरम्भ की गई।
निविदा का मूल्यांकन
<ul style="list-style-type: none"> •निर्धारित बयाना/पंजीकरण धनराशि और गैर-वापसी योग्य प्रक्रमण शुल्क के जमा करने को सुनिश्चित करने के पश्चात तकनीकी निविदा का मूल्यांकन निर्धारित तकनीकी और वित्तीय मापदण्डों के अनुसार किया जाता है। तदोपरांत, तकनीकी रूप से योग्य निविदादाताओं की वित्तीय निविदा खोली जाती हैं। वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के मामले में, निर्धारित अभिलेखों के साथ बयाना/पंजीकरण राशि और गैर-वापसी योग्य प्रक्रमण शुल्क जमा करना सुनिश्चित करने के पश्चात वित्तीय निविदाएं खोली जाती हैं।
आवंटन हेतु अनुमोदन
<ul style="list-style-type: none"> •निर्दिष्ट आरक्षित मूल्य के विरुद्ध उच्चतम दर उद्धृत करने वाले निविदादाता को आवंटन समिति द्वारा भूखण्ड आवंटन के लिए संस्तुति किया जाता है। यीडा के मुख्य कार्यपालक अधिकारी (सीईओ) द्वारा परिसम्पत्ति का आवंटन अंतिम रूप से अनुमोदित किया जाता है।
आरक्षण एवं आवंटन पत्र जारी करना
<ul style="list-style-type: none"> •सीईओ के अनुमोदन के बाद आवंटन को 30 दिन के भीतर आरक्षण धनराशि जमा करने के लिए आरक्षण पत्र जारी किया जाता है। आरक्षण धनराशि प्राप्त होने के पश्चात, यीडा आवंटन को 60 दिनों के भीतर आवंटन धनराशि जमा करने और शेष धनराशि निर्दिष्ट तिथियों पर किशतों में जमा करने के लिए आवंटन पत्र जारी करता है।
चेकलिस्ट निर्गत करना और पट्टा विलेख का निष्पादन
<ul style="list-style-type: none"> •निर्धारित आवंटन धनराशि प्राप्त होने पर, यीडा पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटन को चेकलिस्ट और पट्टा योजना निर्गत करता है। पट्टा विलेख के निष्पादन के परिणामस्वरूप, परिसम्पत्ति का भौतिक कब्जा आवंटन को हस्तगत कर दिया जाता है।
भवन योजना का अनुमोदन
<ul style="list-style-type: none"> •पट्टा विलेख के निष्पादन के बाद, आवंटन भवन योजना का अनुमोदन प्राप्त करता है और अनुमोदित योजना के अनुसार भवन का निर्माण करता है।
परियोजना का समापन
<ul style="list-style-type: none"> •आवंटन को योजना विवरणिका में निर्धारित अवधि के भीतर परियोजना को पूर्ण करना आवश्यक है। परियोजना (चरण-वार/पूर्ण परियोजना) के पूर्ण होने पर, अधिभोग (चरण-वार)/पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किए जाते हैं और आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के मामले में, वास्तविक निवासियों को इकाइयों के उप-पट्टे की अनुमति दी जाती है।

स्रोत: योजना विवरणिकाएँ और यीडा की आवंटन पत्रवालिाँ

पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति या साक्षात्कार के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

6.3 पूर्व निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति या साक्षात्कार के आधार पर आवंटित औद्योगिक, मिश्रित भू-उपयोग तथा संस्थागत परिसम्पत्तियों के

सम्बन्ध में योजनाओं के शुभारंभ से लेकर आवंटन के पश्चात् अनुपालन की अनुवर्ती कार्यवाही तक आवंटन की प्रक्रिया चार्ट 6.2 में दर्शाई गई है।

चार्ट 6.2: पूर्व-निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति या साक्षात्कार के आधार पर आवंटन की प्रक्रिया

योजनाओं का शुभारंभ
<ul style="list-style-type: none"> •यीडा द्वारा विशिष्ट अवधि वाली योजनाओं या खुली अवधि वाली योजनाओं को आरंभ कर भूखण्डों के आवंटन के लिए आवेदन आमंत्रित किए जाते हैं।
आवेदनों की जाँच करना
<ul style="list-style-type: none"> •आवेदन प्राप्त होने पर, स्क्रीनिंग/आवंटन समिति आवेदनों की जाँच करती है और सुनिश्चित करती है कि सभी अपेक्षित औपचारिकताएं और अभिलेख पूर्ण हैं।
आवेदक का साक्षात्कार
<ul style="list-style-type: none"> •जिन आवेदकों के आवेदन पूर्ण हैं, और जिसमें परियोजना रिपोर्ट स्क्रीनिंग समिति के समक्ष प्रस्तुत की गई है, उन्हें साक्षात्कार/परियोजना प्रस्तुति के लिए बुलाया जाता है। •4,000 वर्गमीटर से अधिक के औद्योगिक भूखण्डों और मिश्रित भू-उपयोग वाले भूखण्डों के मामले में, आवेदक को पूर्व-निर्धारित मानदण्डों के आधार पर अंक भी दिए जाते हैं।
आवंटन हेतु संस्तुति एवं अनुमोदन
<ul style="list-style-type: none"> •यदि आवेदक पूर्व-निर्धारित मानदण्डों और परियोजना प्रस्तुति या साक्षात्कार के आधार पर सफल पाया जाता है, तो आवंटन समिति आवेदक को विशिष्ट भूखण्ड आवंटित करने की सिफारिश करती है, जिसे तत्पश्चात सीईओ द्वारा अनुमोदित किया जाता है।
आवंटन पत्र निर्गत करना
<ul style="list-style-type: none"> •सीईओ के अनुमोदन के बाद, आवेदक को आवंटन धनराशि और शेष धनराशि निर्धारित तिथियों पर किश्तों में जमा करने के लिए आवंटन पत्र जारी किया जाता है।
चेकलिस्ट निर्गत करना और पट्टा विलेख का निष्पादन
<ul style="list-style-type: none"> •निर्धारित आवंटन धनराशि प्राप्त होने पर, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए पूरी की जाने वाली औपचारिकताओं वाली चेकलिस्ट, पट्टा विलेख के निष्पादन के लिए आवंटनी को जारी की जाती है। पट्टा विलेख के निष्पादन के परिणामस्वरूप, भूखण्ड का भौतिक कब्जा आवंटनी को हस्तगत कर दिया जाता है।
भवन योजना का अनुमोदन
<ul style="list-style-type: none"> •पट्टा विलेख के निष्पादन के बाद, आवंटनी यीडा से भवन योजना की मंजूरी प्राप्त करता है और अनुमोदित योजना के अनुसार भवनों का निर्माण करता है।
परियोजना का पूर्ण होना
<ul style="list-style-type: none"> •आवंटनी को योजना विवरणिका में निर्धारित अवधि के भीतर परियोजना को पूर्ण करना आवश्यक है। परियोजना के पूरा होने पर आवंटनी को कार्यपूर्ति प्रमाण पत्र जारी किया जाता है। परियोजना के पूर्ण होने के बाद, आवंटनी द्वारा इकाई को क्रियाशील बनाना और यीडा से क्रियाशीलता प्रमाणपत्र प्राप्त करना भी आवश्यक है।

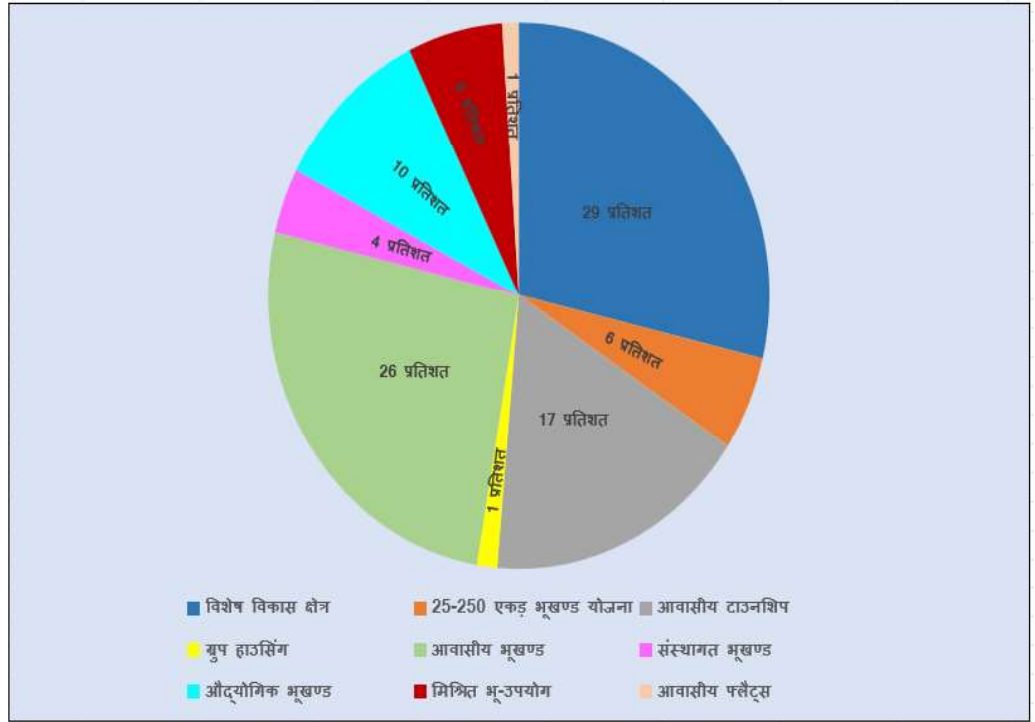
स्रोत: योजना विवरणिकाएँ और यीडा की आवंटन पत्रवालियाँ

आवंटनों की स्थिति

6.4 2008-09³ से 2020-2021 तक यीडा ने विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत 3,77,72,395.45 वर्गमीटर मापन की 39,416 परिसम्पत्तियाँ आवंटित की गईं। विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत आवंटित क्षेत्रफल (प्रतिशत में) नीचे चार्ट 6.3 में दर्शाया गया है:

³ वर्ष 2008-09 से पूर्व यीडा द्वारा कोई आवंटन नहीं किये गये थे।

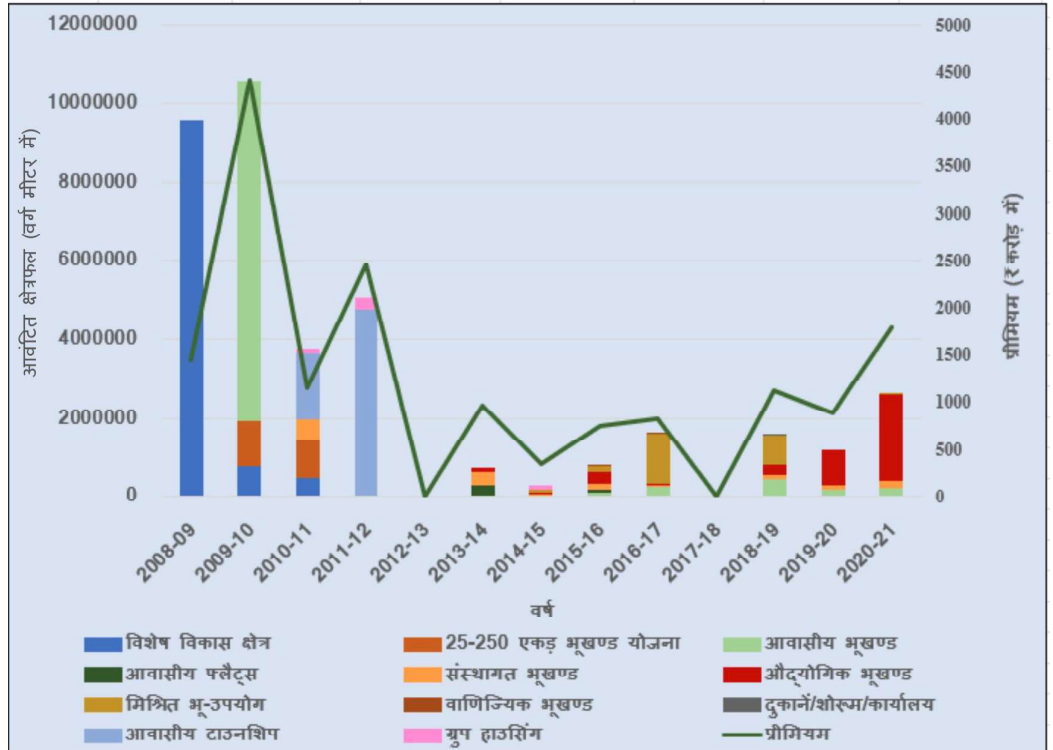
चार्ट 6.3: 2008-09 से 2020-21 तक विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों (प्रतिशत में) का क्षेत्रफल-वार आवंटन



स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

परिसम्पत्तियों के वर्ष-वार आवंटन नीचे चार्ट 6.4 में दर्शाए गए हैं:

चार्ट 6.4: परिसम्पत्तियों का वर्ष-वार आवंटन



स्रोत: यीडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त चार्ट से, यह देखा जाएगा कि:

- 2008-09 से 2020-21 की अवधि के दौरान यीडा द्वारा आवंटित कुल क्षेत्रफल में से, 77 प्रतिशत क्षेत्रफल प्रारंभिक चार वर्षों अर्थात् 2008-09 से 2011-12 में आवंटित किया गया था।
- बिल्डरों (आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों) को आवंटित कुल क्षेत्रफल में से 99 प्रतिशत क्षेत्रफल दो वर्षों अर्थात् 2010-11 और 2011-12 के दौरान आवंटित किया गया था। वर्ष 2014-15 के बाद बिल्डरों को कोई आवंटन नहीं किया गया था।
- औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन वर्ष 2013-14 से ही शुरू हुआ और 58 प्रतिशत औद्योगिक आवंटन अकेले वर्ष 2020-21 में किए गए।

विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों का आवंटन

6.5 इस अध्याय में दो उप-अध्याय सम्मिलित हैं जो विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन से सम्बन्धित हैं, अर्थात्:

- उप-अध्याय VI (1): आवासीय टाउनशिप और ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का आवंटन;
- उप-अध्याय VI (2): औद्योगिक, संस्थागत, मिश्रित भू-उपयोग और अन्य परिसम्पत्तियों का आवंटन।

परिसम्पत्तियों के आवंटन में एकसमान अनियमितताएं/कमियाँ

6.6 लेखापरीक्षा को आवंटन और आवंटन के पश्चात अनुपालन की प्रक्रिया में कई अनियमितताएं संज्ञान में आईं, जिन पर उप-अध्याय VI (1) से VI (2) में विस्तार से चर्चा की गई है। आवंटन की सभी श्रेणियों में समान प्रकृति की अनेक अनियमितताएं/कमियाँ पाई गई थीं। हालाँकि इन पर सम्बन्धित उप-अध्यायों में विस्तार से चर्चा की गई है, विभिन्न श्रेणियों में एक रूपता वाले कुछ मुद्दों को उत्तरवर्ती प्रस्तरों में रेखांकित किया गया है।

(i) मानक कार्यकारी मैनुअल/दिशा-निर्देशों का अभाव:

यीडा ने विभिन्न श्रेणियों के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए मानक नियम और शर्तें निर्धारित करने वाला कोई मैनुअल तैयार नहीं किया है। परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए मैनुअल के अभाव में, विभिन्न श्रेणियों और कई वर्षों में एक ही श्रेणी के अन्तर्गत परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए नियम और शर्तों में एकरूपता की कमी थी। अग्रेतर, योजना विवरणिकाओं में निर्धारित नियमों और शर्तों तथा परिसम्पत्तियों के आवंटन के लिए यीडा द्वारा अपनाई गई प्रक्रियाओं में कई कमियाँ थीं। इन कमियों/अनियमितताओं पर उप-अध्याय VI (1) और VI (2) में विस्तार से चर्चा की गई है।

(ii) विवरणिका की दोषयुक्त शर्तें:

परिकल्पित विकास की उपलब्धि और आवंटियों को विनियमित करने के लिए यीडा की प्राथमिक योग्यता योजना विवरणिकाओं में निहित नियम और शर्तें हैं। लेखापरीक्षा द्वारा योजना विवरणिकाओं में निहित नियम एवं शर्तों में अनेक कमियाँ देखी गईं जिससे एक ओर परियोजनाओं पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा और दूसरी ओर यीडा को हानियाँ हुईं। लेखापरीक्षा ने ऐसे दृष्टान्त भी देखे जहाँ यीडा के हितों को नुकसान पहुंचाने के लिए लगातार विवरणिकाओं में विद्यमान नियम और शर्तें शिथिलीकृत की गई थी।

(iii) न्यूनतम अर्हता मानदण्ड निर्धारित नहीं थे:

यीडा ने औद्योगिक, संस्थागत और मिश्रित भू-उपयोग भूखण्डों के आवंटन के लिए पात्र होने के क्रम में आवेदकों द्वारा पूर्ण किए जाने वाले किसी भी तकनीकी और वित्तीय अर्हता मानदण्ड को निर्धारित नहीं किया था। अतएव, भूखण्डों की उपरोक्त श्रेणियों की आवंटन प्रक्रिया दोषयुक्त थी क्योंकि इससे यीडा ऐसे आवेदकों को चयन करने में अक्षम थी जो ससमय परियोजना को निष्पादित करने और यीडा के बकाया का भुगतान करने में तकनीकी और आर्थिक रूप से योग्य थे।

(iv) अक्षुण्णता सुनिश्चित किए बिना भूखण्डों का आवंटन:

यीडा को सुनिश्चित करना चाहिए कि आवंटित किए जा रहे भूखण्ड सभी बाधाओं/अतिक्रमण और विवाद से मुक्त हों ताकि पट्टा योजना तैयार करने और आवंटियों को भूखण्ड के कब्जे को सुचारू रूप से हस्तगत सुनिश्चित करने के लिए चेकलिस्ट निर्गत करने में विलम्ब न हो। इससे आवंटी निर्धारित अवधि के भीतर परियोजना का निर्माण करने और आवंटन के वांछित उद्देश्य को पूरा करने में भी सक्षम होंगे। लेखापरीक्षा ने देखा कि यीडा बाधा मुक्त भूखण्डों के आवंटन को सुनिश्चित करने में विफल रहा, जिससे इनके आवंटन के उद्देश्य पर प्रतिकूल प्रभाव डाला।

(v) परियोजनाओं के कार्यान्वयन में विलम्ब:

किसी भी आवंटित भूखण्ड पर कोई भी परियोजनाएं/इकाईयां पूर्णतः पूर्ण नहीं थी, इसलिए परिसम्पत्तियों के आवंटन का उद्देश्य अधूरा रह गया।

(vi) आवंटन के उपरान्त अनुपालन में कमियाँ:

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटन के उपरान्त अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए प्रणालियाँ और प्रक्रियाएँ दोषयुक्त थी, जिसके परिणामस्वरूप एक तरफ आवंटन के नियमों और शर्तों का अनुपालन करने में चूक के लिए आवंटियों के विरुद्ध ससमय कार्रवाई नहीं की गई और दूसरी तरफ लागू प्रभार शुल्क/अर्थदण्ड वसूल नहीं करने के कारण हानि हुई।

आगामी उप-अध्याय में परिसम्पत्तियों के आवंटन में विभिन्न अनियमितताओं, आवंटित परिसम्पत्तियों के विकास की स्थिति और उस पर यीडा की प्रतिक्रियाओं को सामने लाया गया है।