अध्याय 3

वित्तीय प्रबंधन

अध्याय 3

वित्तीय प्रबंधन

यह अध्याय गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में वित्तीय प्रबंधन की पर्याप्तता से संबंधित है।

लेखापरीक्षा उद्देश्य: *क्या प्राधिकरण का वित्तीय प्रबंधन प्रभावी था।*

अध्याय का संक्षिप्त सार:

- वर्ष 2017-22 के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्तियों और व्यय में कमी आई।
- वर्ष 2017-22 के दौरान, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के 19 से 22 विभिन्न बैंकों में 132 से 148 बैंक खाते संचालित थे। प्राधिकरण ने नौ बचत/चालू खातों के लिए ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ नहीं लिया, जिसके परिणामस्वरूप वर्ष 2017-22 की अवधि के दौरान ₹ 73.87 लाख के ब्याज की हानि हुई।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ब्याज सहित बकाया ऋण की वसूली करने में विफल रहा, जिसके परिणामस्वरूप मार्च 2022 तक ₹ 64.27 करोड़ की धनराशि प्राप्त नहीं हुई।
- राज्य सरकार ने वर्ष 2017-22 तक की अवधि के लिए गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के दो प्रतिशत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क की बकाया धनराशि ₹ 347.43 करोड़ प्रदान नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप उत्तर प्रदेश शासन से राजस्व प्राप्त नहीं हुआ।

3.1 प्रस्तावना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (अधिनियम, 1973) में प्राधिकरणों द्वारा अपने विकास क्षेत्र में अधिनियम के प्रशासन के लिए वित्त की व्यवस्था करने का प्रावधान है। अधिनियम और शासनादेश, राजस्व की प्राप्ति और उसके सापेक्ष व्यय करने हेतु गतिविधियों को निर्दिष्ट करते है।

3.2 प्राधिकरण की निधि

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-20 के अनुसार प्राधिकरण को अपने स्वयं की निधि बनाए रखनी होगी, जिसमें- (क) प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार से अनुदान, ऋण, अग्रिम या अन्य प्रकार के रूप में प्राप्त समस्त धनराशि; (ख) प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार के अतिरिक्त अन्य स्रोतों से ऋण या ऋण पत्र के रूप में उधार ली गई समस्त धनराशि; (ग) अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त समस्त शुल्क, टोल और प्रभार; (घ) भूमि, भवन और अन्य चल एवं अचल संपत्तियों के निस्तारण से और (ङ) किराए और लाभ के रूप में या किसी अन्य रूप से या किसी अन्य स्रोत से हुई प्राप्तियाँ, जमा की जायेंगी।

अधिनियम में यह भी प्रावधान है कि प्राधिकरण की निधि का उपयोग प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्रशासन में किए गए व्यय को पूर्ण करने के लिए किया जाएगा, न कि किन्ही अन्य प्रयोजनों के लिए किया जायेगा। राज्य सरकार प्राधिकरण को ऐसे अनुदान, अग्रिम और ऋण दे सकेगी, जिन्हें वह इस अधिनियम के अधीन प्राधिकरण के कार्यों के निष्पादन के लिए आवश्यक समझे और दिए जाने वाले सभी अनुदान, ऋण और अग्रिम ऐसे नियमों और शर्तों के अधीन होंगे, जिन्हें राज्य सरकार निर्धारित करेगी।

अभिलेखों की संवीक्षा में संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने विभिन्न शीर्षों के अंतर्गत राजस्व और पूंजीगत प्राप्तियों के अंतर्गत धनराशियाँ प्राप्त की एवं उनके सापेक्ष व्यय किया, जैसा कि **परिशिष्ट-3.1 (अ और ब)** में उल्लिखित है।

वित्तीय प्रबंधन पर लेखापरीक्षा निष्कर्षों की आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गयी है:

3.3 लक्ष्य और उपलब्धियाँ

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण प्रत्येक वर्ष बजट तैयार करता है, जिसमें विभिन्न शीर्षों जैसे सम्पत्तियों की बिक्री, विकास शुल्क और प्रभार, किराये से आय, अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क, निर्माण/विकास कार्य आदि के अंतर्गत प्राक्कलित प्राप्ति और व्यय को दर्शाया जाता है। वर्ष 2017-22 के दौरान वर्षवार प्राप्तियों एवं व्यय के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धियों का विवरण **तालिका 3.1** में दर्शाया गया है।

तालिका 3.1 गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के प्राप्तियों एवं व्यय के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धियों का विवरण

(₹ करोड़ में)

वर्ष	लक्ष्य	उपलब्धि	कमी (कॉलम 2-कॉलम 3)	कमी (प्रतिशत में) (कॉलम 4*100)/कॉलम 2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
प्राप्ति				
2017-18	2472.94	1087.03	1385.91	56.04
2018-19	2504.98	2041.52	463.46	18.50
2019-20	1435.30	606.54	828.76	57.74
2020-21	919.19	549.65	369.54	40.20
2021-22	1020.32	604.13	416.19	40.79
व्यय				
2017-18	2803.62	1043.17	1760.45	62.79
2018-19	2255.54	2189.41	66.13	2.93
2019-20	1343.80	768.35	575.45	42.82
2020-21	931.83	561.42	370.41	39.75
2021-22	1001.81	561.65	440.16	43.94

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति एवं व्यय विवरण)

तालिका 3.1 से स्पष्ट है कि:

- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान अपने लक्षित प्राप्तियों की उपलब्धि प्राप्त नहीं की और वर्ष 2018-19 को छोड़कर अन्य वर्षों में यह कमी 40 प्रतिशत से लेकर 58 प्रतिशत के मध्य रही। लेखापरीक्षा में आगे पाया गया कि वर्ष 2018-19 में प्राप्तियों में वृद्धि राजस्व प्राप्ति में वृद्धि के कारण नहीं थी, अपितु वित्तीय संस्थानों/बैंक से ₹ 1,029.46 करोड़ के ऋण की प्राप्ति का परिणाम था।

- वर्ष 2018-19 को छोड़कर, वर्ष 2017-22 के दौरान लक्षित व्यय बहुत कम था और यह कमी 40 से 63 प्रतिशत के मध्य थी।

लेखापरीक्षा विश्लेषण से अग्रेतर पाया गया कि अधिकांश श्रेणियों/मदों के अंतर्गत प्राप्ति और व्यय में वर्ष 2017-22 के दौरान गिरावट आयी है, जैसा कि परिशिष्ट-3.1 (अ और ब) में उल्लिखित है।

प्राप्तियों और व्यय के बड़े हिस्से में, संपत्तियों की बिक्री/आवंटन एवं विकास शुल्क से प्राप्तियाँ तथा निर्माण/विकास कार्य और भूमि अधिग्रहण पर व्यय था।

इन श्रेणियों के अंतर्गत प्राप्तियों और व्यय के लक्ष्यों के सापेक्ष उपलब्धियां **तालिका 3.2** में दी गई हैं।

तालिका 3.2: मुख्य मद-वार प्राप्ति एवं व्यय

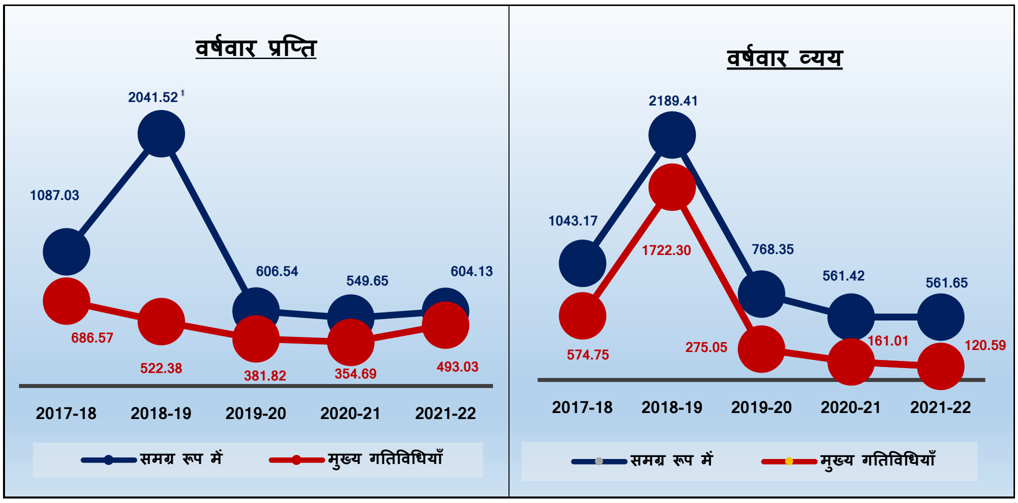
(₹ करोड़ में)

वर्ष	प्राप्ति					
	संपत्तियों की बिक्री/आवंटन		विकास शुल्क एवं प्रभार		योग	
	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
2017-18	300.00	343.06	500.41	343.51	800.41	686.57
2018-19	406.99	174.75	521.11	347.63	928.10	522.38
2019-20	359.00	142.03	573.75	239.79	932.75	381.82
2020-21	292.41	182.03	401.49	172.66	693.90	354.69
2021-22	373.75	303.89	397.49	189.14	771.24	493.03
योग	-	**1,145.76**	-	**1,292.73**	-	**2,438.49**
वर्ष	**व्यय**					
	भूमि अधिग्रहण		**निर्माण/विकास कार्य**		**योग**	
	लक्ष्य	**उपलब्धि**	**लक्ष्य**	**उपलब्धि**	**लक्ष्य**	**उपलब्धि**
(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**	**(6)**	**(7)**
2017-18	1,500.00	136.01	1,000.00	438.74	2,500.00	574.75
2018-19	800.00	1,180.15	800.00	542.15	1,600.00	1,722.30
2019-20	200.00	57.35	500.00	217.70	700.00	275.05
2020-21	50.00	13.77	300.00	147.24	350.00	161.01
2021-22	200.00	7.78	300.00	112.81	500.00	120.59
योग	-	**1,395.06**	-	**1,458.64**	-	**2,853.70**

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति एवं व्यय का विवरण)

तालिका 3.2 से स्पष्ट है कि संपत्तियों की बिक्री/आवंटन तथा विकास शुल्क एवं प्रभार के माध्यम से प्राप्तियाँ वर्ष 2017-18 की तुलना वर्ष 2020-21 के दौरान 48 प्रतिशत कम हुई, किन्तु वर्ष 2021-22 में इसमें थोड़ा सुधार हुआ। इसी प्रकार, वर्ष 2017-18 की तुलना में वर्ष 2021-22 में भूमि अधिग्रहण एवं निर्माण/विकास कार्य पर व्यय में 79 प्रतिशत की गिरावट आई। मुख्य क्रियाकलापों के अंतर्गत वर्षवार प्राप्ति और व्यय की स्थिति की तुलना में समग्र प्राप्तियाँ एवं व्यय की वर्षवार स्थिति को भी **चार्ट 3.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 3.1 वर्षवार प्राप्ति और व्यय के सापेक्ष मुख्य गतिविधियों में भिन्नता



राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि पिछले कुछ वर्षों के दौरान बजट लक्ष्यों को प्राप्त करने में काफी कठिनाइयाँ हुई हैं जिसका कारण संपत्तियों की बिक्री से प्राप्त धनराशि, मानचित्रों के अनुमोदन से प्राप्त शुल्क एवं शमन शुल्क में कमी और कोरोना महामारी के कारण थी, हालाँकि, भविष्य में लक्ष्य प्राप्त करने के प्रयास किए जा रहे थे।

तथ्य यथावत रहा कि मार्च 2022 के बाद भी, वर्ष 2022-23 और वर्ष 2023-24 के दौरान लक्ष्य के सापेक्ष वास्तविक प्राप्ति और व्यय में समरूप कमी बनी रही, जैसा कि **तालिका 3.3** में दर्शाया गया है।

तालिका 3.3 गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति/व्यय के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि का विवरण

(₹ करोड़ में)

वर्ष	लक्ष्य	उपलब्धि	कमी (कॉलम 2-कॉलम 3)	कमी (प्रतिशत में) (कॉलम 4*100)/कॉलम 2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
प्राप्ति				
2022-23	1134.36	652.27	482.09	42.50
2023-24	1206.13	820.67	385.46	31.96
व्यय				
2022-23	1021.01	618.93	402.08	39.38
2023-24	1158.41	589.84	568.57	49.08

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति एवं व्यय का विवरण)

[1] ऋण लेने के कारण (प्रस्तर 3.3)

अग्रेतर, वर्ष 2022-24 के दौरान मुख्य क्रियाकलापों में प्राप्ति और व्यय भी क्रमशः 58 से 66 प्रतिशत और 31 से 36 प्रतिशत के मध्य रही, जैसा कि **तालिका 3.4** में दिया गया है।

तालिका 3.4: मुख्य क्रियाकलापवार प्राप्ति एवं व्यय

(₹ करोड़ में)

वर्ष	प्राप्ति			
	संपत्तियों की बिक्री/आवंटन		विकास शुल्क और प्रभार	
	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2022-23	586.10	281.94	324.73	244.21
2023-24	587.20	280.09	373.65	351.57
योग	**-**	**562.03**	**-**	**595.78**
वर्ष	**व्यय**			
	भूमि अधिग्रहण		**निर्माण/विकास कार्य**	
	लक्ष्य	**उपलब्धि**	**लक्ष्य**	**उपलब्धि**
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2022-23	200.00	29.49	320.00	159.83
2023-24	250.00	63.09	400.00	139.93
योग	**-**	**92.58**	**-**	**299.76**

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति एवं व्यय का विवरण)

3.4 निधि का प्रबंधन

3.4.1 बैंक खातों का रखरखाव

अधिनियम, 1973 में यह प्रावधानित है कि राज्य सरकार के किसी भी निर्देश के अधीन, प्राधिकरण अपनी निधि में से उतनी धनराशि किसी अनुसूचित बैंक के चालू खाते में रख सकता है जितनी वह अपनी अपेक्षित चालू आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए आवश्यक समझे तथा किसी भी अधिशेष धनराशि को ऐसी रीति से निवेश कर सकता है जैसा वह उचित समझे।

इसके अतिरिक्त, जमा धनराशियों पर उच्च ब्याज दर प्राप्त करने के लिए संबंधित बैंकों की नीति के अनुसार बैंक खातों पर ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाया जा सकता था।

अभिलेखों की संवीक्षा में संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के 132 से 148 बैंक खाते थे, जो वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान

19 से 22 विभिन्न बैंकों में संचालित किए गए थे। इनमें से आठ बचत बैंक खातों और एक चालू बैंक खाते में अक्टूबर 2018 से मार्च 2022 की अवधि के दौरान ₹ 2.94 लाख से ₹ 30.75 करोड़ के बीच अवशेष जमा धनराशि थी, जैसा कि **परिशिष्ट-3.2** में वर्णित है। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इन नौ बैंक खातों में जमा धनराशियों पर उच्च ब्याज दर का लाभ पाने के लिए ऑटो स्वीप सुविधा प्राप्त नहीं की। परिणामस्वरूप, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण अक्टूबर 2018 से मार्च 2022 के दौरान परिशिष्ट-3.2 में वर्णित ₹ 73.87 लाख[2] के ब्याज की धनराशि अर्जित करने से वंचित रहा।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विभिन्न बैंकों में खोले गए अधिकांश बैंक खाते निष्क्रिय थे, इसलिए उन बैंक खातों में ऑटो स्वीप सुविधा लाभकारी नही थी। राज्य सरकार ने अग्रेतर बताया कि उपाध्यक्ष के अनुमोदन (दिसंबर 2022) के अनुसार, उन निष्क्रिय बैंक खातों में उपलब्ध धनराशि को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के मुख्य जमा खाते में हस्तांतरित कर दिया गया है। राज्य सरकार ने यह भी बताया कि अधिकांश खातों का उपयोग गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के भुगतान खातों के रूप में प्रयोग किया जा रहा है, जिनमें किसी विशेष भुगतान हेतु केवल एक निश्चित अवधि के लिए ही धनराशि हस्तांतरित की जाती है। बैंकों में ऑटो स्वीप सुविधा में सात दिन से कम समय के लिए उपलब्ध राशि पर कोई ब्याज नहीं मिलता है। इसकी दृष्टि से भुगतान करने वाले खातों में ऑटो स्वीप सुविधा नहीं ली गई। राज्य सरकार ने उत्तर में यह भी बताया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने पहले ही तीन बैंक खातों[3] में ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाया है और शेष बैंक खातों में ऑटो स्वीप सुविधा अक्टूबर 2023 में प्राप्त की गई है।

तथ्य यथावत रहा कि उपरोक्त नौ बैंक खातों में ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ नहीं उठाया गया, जबकि इन नौ बैंक खातों में अक्टूबर 2018 से मार्च 2022 के दौरान पर्याप्त जमा धनराशि थी, जिसके कारण ₹ 73.87 लाख ब्याज की धनराशि की हानि हुई।

---

[2] ऑटो स्वीप के लिए कैलकुलेशन = एक महीने में न्यूनतम अवशेष * न्यूनतम सावधि जमा दर/12, बचत के लिए गणना = अधिकतम बचत दर * न्यूनतम अवशेष/12

[3] पंजाब नेशनल बैंक खाता संख्या 4052000100171364 एवं 3703001100001950 और आई.सी.आई.सी.आई. बैंक खाता संख्या 695505600350।

3.4.2 असुरक्षित ऋण प्रदान करना

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों की संवीक्षा से संज्ञान में आया कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण के अनुरोध पर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड ने हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जाने वाली आनंद विहार योजना के भूमि अधिग्रहण हेतु हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को ₹ 50 करोड़ का ऋण प्रदान करने का निर्णय (06 अगस्त 2007) लिया। इस संबंध में बोर्ड ने हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को उक्त ऋण प्रदान करने के लिए नियमों और शर्तों को अंतिम रूप देने के लिए एक समिति का गठन किया। तद्नुसार, एक पाँच सदस्यीय समिति गठित की गई जिसने सितंबर 2007 में हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को ऋण प्रदान करने के लिए नियमों और शर्तों को अंतिम रूप दिया, जो निम्नानुसार हैं:

- ऋण केवल एक वर्ष की अवधि के लिए प्रदान किया जाएगा।
- ब्याज नौ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से भारित किया जाएगा।
- हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण अपनी संपत्तियों (मूल्य ₹ 86.17 करोड़) को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में बंधक कराएगा, जिसके पास यह अधिकार होगा कि ऋण चुकाने में विफल होने पर बंधक संपत्तियों को विक्रय कर सकता है।

अभिलेखों की संवीक्षा से संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने 29 अक्टूबर 2007 को हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को ऋण प्रदान किया था, जिसे तय नियमों और शर्तों के अनुसार नौ प्रतिशत ब्याज दर के साथ एक वर्ष में वापस किया जाना था। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण द्वारा उन 12 संपत्तियों (कीमत ₹ 86.17 करोड़) को अपने पक्ष में बंधक बनाना सुनिश्चित नहीं किया था।

लेखापरीक्षा में अग्रेतर पाया गया कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण ने गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को ऋण की अदायगी की शर्तों का अनुपालन नहीं किया और ऋण वितरण के 14 वर्ष से अधिक समय बीत जाने के उपरांत भी, मार्च 2022 तक गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को मात्र ₹ 41.87 करोड़ की धनराशि का ही भुगतान किया। इस पुनर्भुगतान में से गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने ब्याज के सापेक्ष ₹ 33.03 करोड़ तथा मूल धनराशि के सापेक्ष

₹ 8.84 करोड़ की धनराशि को समायोजित[4] किया। मार्च 2022 तक ऋण की अवशेष धनराशि ₹ 41.15 करोड़ थी, इसके अतिरिक्त ₹ 23.12 करोड़ ब्याज बकाया था।

लेखापरीक्षा में अग्रेतर पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण से उन संपत्तियों की वर्तमान स्थिति उपलब्ध कराने का अनुरोध किया (अक्टूबर 2016) जिनकी जमानत पर ऋण प्रदान किया गया था। इस संबंध में हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण ने अपने बोर्ड के समक्ष एक प्रस्ताव रखा, जिसमें जमानत हेतु अवशेष प्रस्तावित परिसंपत्तियों (लागत ₹ 52.01 करोड़) की वर्तमान स्थिति (नवंबर 2016) का विवरण दिया गया। अग्रेतर, जैसा कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण बोर्ड को प्रस्तुत एजेंडा नोट में उल्लेख किया गया कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण रियल एस्टेट में मंदी और अपनी सीमित आय के कारण ब्याज सहित ऋण चुकाने में सक्षम नहीं था। इसकी दृष्टि से हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण ने राज्य सरकार से ब्याज धनराशि माफ करने तथा शेष मूल धनराशि के भुगतान के लिए विकसित भूमि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को विक्रय करने हेतु अनुरोध करने का निर्णय लिया।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण ने अप्रैल 2023 में ₹ 8.13 करोड़ का भुगतान किया था और इसे मूल धनराशि के साथ समायोजित करने और संपूर्ण ब्याज की धनराशि को माफ करने का अनुरोध[5] (अप्रैल 2023) किया। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने सूचित[6] (अक्टूबर 2023) किया कि ब्याज माफ करना संभव नहीं है और उसने ब्याज सहित कुल ₹ 61.71 करोड़ की माँग की थी।

तथ्य यथावत रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा समतुल्य बंधक संपत्ति को सुनिश्चित किए बिना ही ऋण वितरित किया गया था, जैसा कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को ऋण देने के लिए शर्तों और नियमों को अंतिम रूप देने वाली समिति द्वारा सिफारिश की गई थी। परिणामस्वरूप, हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को असुरक्षित ऋण वितरित किया गया तथा एक वर्ष के लक्ष्य के विपरीत 16 वर्ष बीत जाने के बाद भी ऋण की वसूली नहीं हो सकी।

---

[4] गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी गणना के अनुसार ।

[5] अपने पत्र संख्या 1139/लेखा/एचपीडीए/2023 दिनांक 31.05.2023 के माध्यम से।

[6] अपने पत्र 1194/एल.ई./2023 दिनांक 25.10.23 के माध्यम से।

3.4.3 अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अंश का प्राप्त न होना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-39 में विकास क्षेत्र में स्थित अचल संपत्ति के प्रकरण में, अचल संपत्ति के हस्तांतरण के किसी भी विलेख पर दो प्रतिशत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क लगाने और संग्रह करने का प्रावधान है। अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क से प्राप्त समस्त धनराशि, आकस्मिक व्यय, यदि कोई हो, की कटौती के पश्चात्, विकास प्राधिकरण/प्राधिकरणों, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् तथा नगर निगम/बोर्ड को ऐसे अनुपात में हस्तांतरित की जानी थी, जैसा कि राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित किया जाएगा। अग्रेतर, उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (सितम्बर 2013) के अनुसार, आठ प्रतिशत आकस्मिक शुल्क की कटौती के पश्चात् एकत्रित अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का भुगतान उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा डेडिकेटेड नगरीय परिवहन निधि, विकास प्राधिकरणों, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् और नगर निकायों को निर्धारित अनुपात में प्रदान किया जाएगा।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों की संवीक्षा में संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद जिले में उप-रजिस्ट्रार के छह कार्यालयों द्वारा आवंटियों के नाम पर संपत्तियों के पंजीकरण के समय अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क वसूल किया गया था। तद्नुसार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-18 से 2021-22 की अवधि के लिए ₹ 347.43 करोड़[7] की माँग की, जो राज्य सरकार से प्राप्त होनी थी।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को समय-समय पर ₹ 421.87 करोड़ के बकाया अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के भुगतान की माँग की गई थी, जिसमें वर्ष 2017-18 से पहले की अवधि के लिए ₹ 74.44 करोड़ का अवशेष सम्मिलित था। अग्रेतर बताया गया कि सितंबर 2023 तक बकाया स्टाम्प शुल्क बढ़कर ₹ 585.43 करोड़ हो गया है।

तथ्य यथावत रहा कि अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के ₹ 585.43 करोड़ रुपये सितंबर 2023 तक गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को अवमुक्त नहीं हुए।

[7] गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के माँग-पत्र दिनांक जून 2020 (₹197.97 करोड़), नवंबर 2020 (₹4.52 करोड़), नवंबर 2020 (₹13.69 करोड़), अप्रैल 2021 (₹22.11 करोड़), जून 2021 (₹22.61 करोड़), दिसंबर 2021 (₹12.81 करोड़), जनवरी 2022 (₹23.04 करोड़), फरवरी 2022 (₹26.37 करोड़), मई 2022 (₹24.31 करोड़) शामिल हैं।

संक्षेप में, वर्ष 2017-22 के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की आय में कमी आई, जिसके कारण विकास कार्यों पर व्यय में भी कमी आई। उपलब्ध संसाधनों का विवेकपूर्ण उपयोग नहीं किया गया था क्योंकि बैंक खातों में अवशेष जमा धनराशि पर उच्च ब्याज दर प्राप्त करने के लिए ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ नहीं उठाया गया। राज्य सरकार द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अंतर्गत गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को देय अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का अंश अवमुक्त नहीं किया गया था।

अनुशंसा 4: *गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को उपलब्ध वित्तीय संसाधनों का इष्टतम और कुशल उपयोग सुनिश्चित करना चाहिए।*