

## अध्याय 5

### संपत्तियों का आवंटन



## अध्याय 5

### संपत्तियों का आवंटन

यह अध्याय गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित संपत्तियों को प्रचलित दिशानिर्देशों/प्रक्रियाओं के अनुसार आवंटन से संबंधित है, जिसमें बिक्री हेतु शेष/अनिस्तारित संपत्तियों का निस्तारण सम्मिलित है।

**लेखापरीक्षा उद्देश्य:** क्या संपत्तियों का आवंटन पारदर्शी तथा निर्धारित प्रक्रियाओं के अनुसार था।

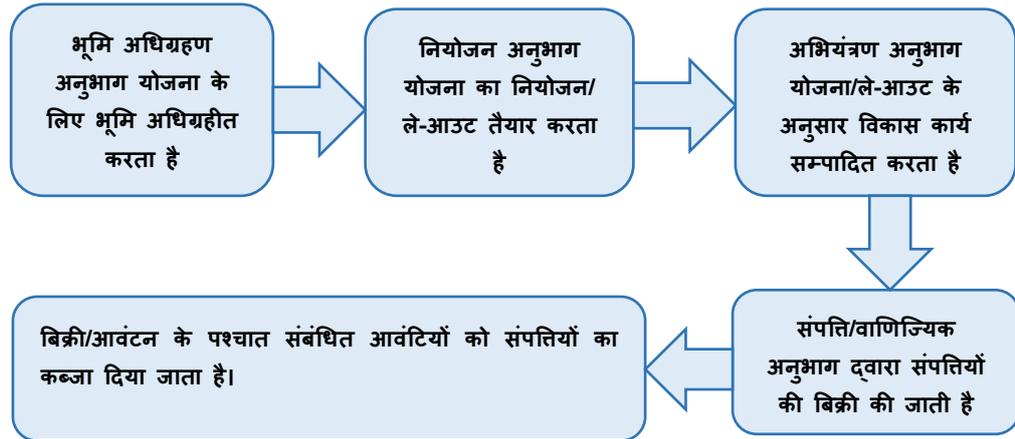
#### अध्याय का संक्षिप्त सार:

- वर्ष 2017-22 के दौरान सम्पत्तियों की बिक्री, विकसित किये गये भूखण्डों का मात्र 11 से 50 प्रतिशत एवं विकास के लिए नियोजित किये गये भवनों के एक से पांच प्रतिशत तक सीमित थी। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा योजनावार विकसित एवं आवंटित संपत्तियों की स्थिति के विवरण का रखरखाव नहीं किया गया था।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पास योजनावार विकसित संपत्तियों के सापेक्ष आवंटित संपत्तियों का डाटा बैंक उपलब्ध नहीं था, जिसके कारण संपत्तियों की योजनावार बिक्री एवं उसके सापेक्ष प्राप्त धनराशि के लेखांकन की स्थिति को सुनिश्चित नहीं किया जा सका था।
- लॉटरी, बोली-सह-नीलामी और पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से वर्ष 2017-22 के दौरान आवंटित की गई संपत्तियों से संबंधित संकलित अभिलेखों का रखरखाव नहीं किया गया था, जिसके कारण लेखापरीक्षा में संपत्तियों के आवंटन की प्रक्रिया में पारदर्शिता की जाँच नहीं की जा सकी।
- प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत आवंटन प्रक्रिया, योजना पूर्ण करने के लिए निर्धारित समय सीमा मार्च 2022 के दो वर्ष से अधिक समय बीत जाने के उपरान्त भी पूर्ण नहीं की जा सकी थी।
- 422 आवंटियों पर ₹ 154.02 करोड़ का इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार अधिरोपित नहीं किया गया था।

## 5.1 प्रस्तावना

प्राधिकरण का उद्देश्य महायोजना के अनुसार क्षेत्र के विकास को बढ़ावा देना एवं सुरक्षित करना है और इस उद्देश्य के लिए प्राधिकरण के पास भूमि अधिग्रहण, धारण, प्रबंधन और निस्तारण की शक्ति होगी। संपत्तियों के विकास और आवंटन की प्रक्रिया चार्ट 5.1 में दी गई है।

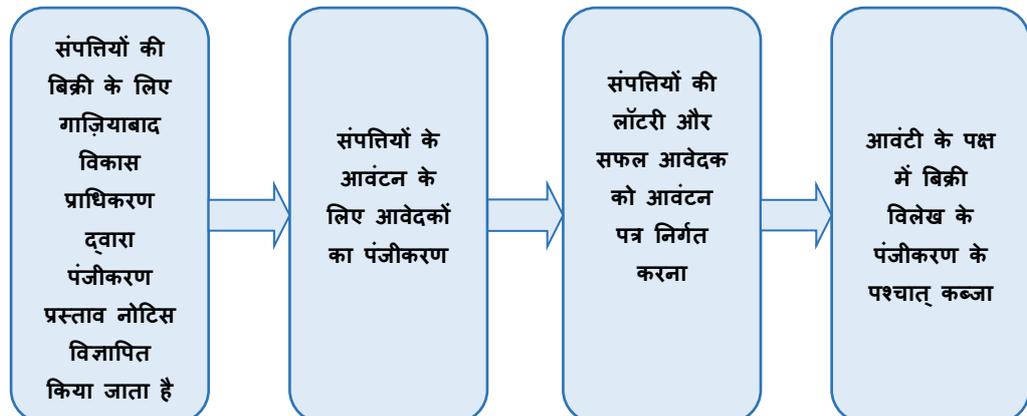
चार्ट 5.1: संपत्तियों के आवंटन और विकास की प्रक्रिया



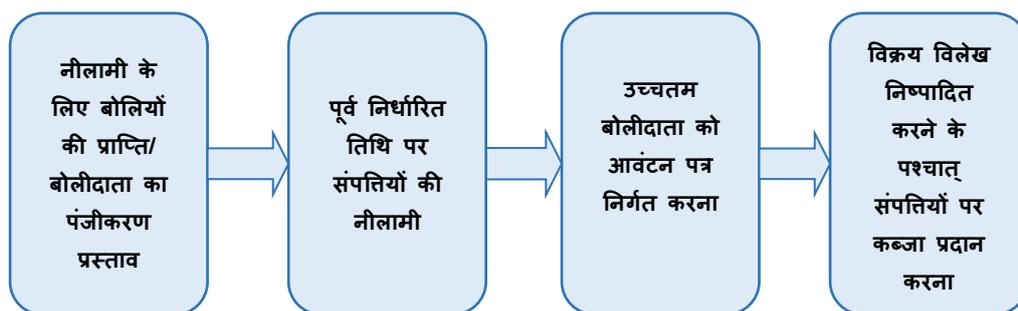
## 5.2 संपत्तियों के आवंटन/बिक्री की प्रक्रिया

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त और लेखा नियमावली, 2004 के अनुसार आवासीय भूखंडों, मकानों, दुकानों आदि को लॉटरी प्रणाली के माध्यम से निस्तारित किया जा सकता है, जबकि वाणिज्यिक संपत्तियों का निस्तारण नीलामी के माध्यम से किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, उत्तर प्रदेश शासन के आदेश (नवंबर 1999) के अनुसार अनिस्तारित अलोकप्रिय संपत्तियों को पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से आवंटित किया जाएगा। आवंटन की विधियों से सम्बंधित प्रक्रिया को चार्ट 5.2 से चार्ट 5.4 में दर्शाया गया है।

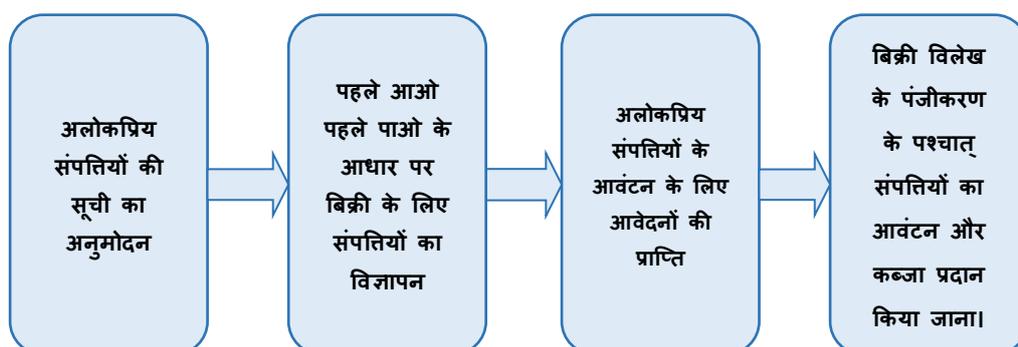
चार्ट 5.2: लॉटरी प्रणाली के माध्यम से आवंटन प्रक्रिया



चार्ट 5.3: बोली-सह-नीलामी प्रणाली के माध्यम से आवंटन प्रक्रिया



चार्ट 5.4: पहले-आओ पहले-पाओ के आधार पर अलोकप्रिय संपत्तियों के लिए आवंटन प्रक्रिया



संपत्तियों की बिक्री/आवंटन से संबंधित लेखापरीक्षा टिप्पणियों की आगामी प्रस्तारों में चर्चा की गई है:

### 5.3 संपत्तियों के डेटा बैंक का रख-रखाव न किया जाना

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा मैनुअल, 2004 में उल्लिखित है कि प्राधिकरण प्रत्येक योजना/परियोजना के लिए विकसित, विकासाधीन, विक्रय की गयी एवं विक्रय हेतु शेष संपत्तियों की स्थिति का तीन श्रेणियों में अभिलेख रखेगा:

- विकासाधीन एवं विक्रय की गई सम्पत्तियाँ
- विकसित एवं विक्रय की गई सम्पत्तियाँ, तथा
- विकसित किन्तु विक्रय नहीं हुई सम्पत्तियाँ

संपत्तियों के विवरण को आवासीय, सार्वजनिक सुगमता/सार्वजनिक सुविधाओं, वाणिज्यिक और अन्य संपत्तियों में वर्गीकृत किया जाना था।

यद्यपि, लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित और विक्रय की गयी संपत्तियों की योजनावार स्थिति के विवरण का

रख-रखाव नहीं किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रगति रिपोर्ट तैयार की जा रही थी, जिसमें वर्षवार आवंटन के लिए उपलब्ध भूखंडों और भवनों के सापेक्ष उनके आवंटन की स्थिति को दर्शाया जा रहा था। विवरण परिशिष्ट 5.1 में उपलब्ध है और तालिका 5.1 (अ और ब) में सारांशिकृत है।

तालिका 5.1 (अ): वर्ष 2017-22 के दौरान संपत्तियों (भूखंडों) की बिक्री की स्थिति

(संख्या में)

वर्ष	भूखंड (आवासीय और अनावासीय)				
	प्रारम्भिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकसित	कुल कालम (2+3)	आवंटित (प्रतिशत)	अंतिम अवशेष कालम (4-5)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2017-18	340	66	406	46 (11)	360
2018-19	360	2	362	46 (13)	316
2019-20	316	68	384	96 (25)	288
2020-21	288	682	970	234(24)	736
2021-22	736	54	790	393(50)	397
योग				815	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रगति रिपोर्ट)

तालिका 5.1 (ब): वर्ष 2017-22 के दौरान संपत्तियों (भवनों) की बिक्री की स्थिति

(संख्या में)

वर्ष	भवन (आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग की आवासीय इकाइयाँ)			
	प्रारम्भिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकास हेतु नियोजित	कुल कालम (2+3)	आवंटित (प्रतिशत)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2017-18	14,823	2,296	17,119	119 (1)
2018-19	17,000	4,614	21,614	476 (2)
2019-20	21,138	480	21,618	1,136 (5)
2020-21	20,482	0	20,482	502 (2)
2021-22	8,208 <sup>1</sup>	0	8,208	58 (1)
योग				2,291

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रगति रिपोर्ट)

<sup>1</sup> विगत वर्षों में, भवनों की संख्या में प्रधान मंत्री आवास योजना की इकाइयाँ सम्मिलित थीं। यद्यपि शासन के आदेश के अनुसार, दिसंबर 2021 से प्रधान मंत्री आवास योजना की इकाइयों को हटा दिया गया था।

तालिका 5.1 (अ) और 5.1 (ब) से यह स्पष्ट है कि वर्ष 2017-22 के दौरान भूखंडों की बिक्री कुल भूखंडों के 11 से 50 प्रतिशत के मध्य थी। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2017-22 के मध्य 2,291 आवासीय इकाइयाँ आवंटित की गई थी। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से अनुरोध के उपरान्त भी योजनावार वास्तव में निर्मित और अनिस्तारित भवनों की समग्र स्थिति की जानकारी लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराई गई।

संपत्तियों की उपलब्धता और बिक्री की योजनावार स्थिति से सम्बंधित डाटा के अभाव में प्रत्येक योजना में बिक्री के लिए उपलब्ध और वास्तव में विक्रय की गयी आवासीय इकाइयों की समग्र सूची की लेखापरीक्षा में जाँच नहीं की जा सक।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा नियमावली 2004 के अनुपालन में संपत्तियों का डाटा बैंक तैयार किया जा रहा है। इस सम्बन्ध में कार्यालय आदेश भी जारी कर दिया गया है। सरकार ने अग्रेतर अपने उत्तर में बताया कि शासन द्वारा निर्धारित प्रगति रिपोर्ट के प्रारूप में सूचना ऑनलाइन भरा जा रही थी तथा वर्ष 2022 में विक्रय हेतु अवशेष वास्तविक संपत्तियों की संख्या 1,979 थीं।

शासन का उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा संपत्तियों हेतु निर्धारित डाटा बैंक तैयार नहीं किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रगति रिपोर्ट बनाई जा रही थी, किन्तु उनमें लेखा नियमावली के अनुसार संपत्तियों के डाटा बैंक के विस्तृत विवरण उपलब्ध नहीं थे। इसके अतिरिक्त लेखापरीक्षा द्वारा राज्य सरकार और गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से अनुरोध करने के उपरान्त भी वास्तविक निर्मित संपत्तियों के सापेक्ष वर्ष 2021-22 में योजनावार अनिस्तारित 1,979 संपत्तियों का विवरण उपलब्ध नहीं कराया गया।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारियों के साथ संयुक्त भौतिक निरीक्षण में पाया कि समय बीतने के साथ विक्रय हेतु शेष भवनों की स्थिति खराब हो गई थी तथा आसपास गन्दगी फैली थी। दिनांक 23.11.2022 को आयोजित गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की 160वीं बैठक में विक्रय हेतु शेष भवनों की खराब दशा से सम्बंधित तथ्यों पर भी चर्चा की गई थी तथा बोर्ड ने समुचित रखरखाव, स्वच्छता और इन भवनों के आसपास हरियाली बढ़ाने का निर्देश दिया था। तथापि, लेखापरीक्षा ने विक्रय हेतु शेष भवनों को खराब दशा में पाया, जैसा कि नीचे दिए गए फोटोग्राफ में प्रदर्शित है:

फोटोग्राफ 5.1: मधुबन बापूधाम योजना के अंतर्गत आवासीय इकाइयों की क्षतिग्रस्त दशा



ब्लाक-15: दुर्बल आय वर्ग



ब्लाक-15: दुर्बल आय वर्ग



ब्लाक-14: मिनी मध्यम आय वर्ग



ब्लाक-14: मिनी मध्यम आय वर्ग

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने अपने विभिन्न योजनाओं जैसे- इंद्रप्रस्थ आवास योजना, कोयल एन्क्लेव आदि में रिक्त/अनिस्तारित भवनों के आवंटन के सम्बन्ध में अनेक बार विज्ञापन प्रकाशित कराया। यद्यपि, भवनों की उच्च लागत के कारण संपत्तियों की बिक्री नहीं की जा सकी थी। राज्य सरकार और गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त बिंदु को संज्ञान में लेते हुए उन भवनों को अलोकप्रिय संपत्तियों के रूप में घोषित करने और वर्ष 2012 से उनकी लागत को फ्रीज रखने का निर्णय लिया गया। तथापि, कोविड महामारी और बाजार में मंदी के कारण बिक्री में अपेक्षित परिणाम प्राप्त नहीं हुआ। राज्य सरकार ने यह भी कहा कि वर्तमान में इन योजनाओं में अलोकप्रिय/अनिस्तारित संपत्तियों की बिक्री अच्छी गति से हो रही है। बोर्ड की बैठक (नवंबर 2022) में दिए गए निर्देशों के अनुसरण में संबंधित अभियंत्रण अनुभाग को साइट विकसित करने और योजना में उपलब्ध संपत्तियों का प्रकाशन करने का निर्देश दिया गया है। अतः गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के स्तर पर पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से अलोकप्रिय संपत्तियों की बिक्री हेतु की जाने वाली गतिविधियों में ढिलाई नहीं थी। तथ्य

यथावत रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा बताये गए प्रयासों के उपरान्त भी वर्ष 2017-22 के दौरान विकसित संपत्तियों की बिक्री बहुत कम थी।

वर्ष 2022-24 के दौरान भी यही प्रवृत्ति बनी रही और संपत्तियों की बिक्री क्रमशः विकसित भूखंडों की 20 से 29 प्रतिशत और नियोजित भवन की एक से दो प्रतिशत के बीच रही, जैसा कि तालिका 5.2 (अ एवं ब) में उल्लिखित है।

तालिका 5.2 (अ): वर्ष 2022-24 की अवधि में विक्रय की गयी संपत्तियों (भूखंड) का विवरण  
(संख्या में)

वर्ष	भूखंड (आवासीय और अनावासीय)				
	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकसित	योग कालम (2+3)	आवंटित (प्रतिशत)	अंतिम अवशेष कालम (4-5)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2022-23	397	190	587	119 (20)	468
2023-24	468	25	493	142 (29)	351
योग				261	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रगति रिपोर्ट)

तालिका 5.2 (ब): वर्ष 2022-24 की अवधि में विक्रय की गयी संपत्तियों (भवन) का विवरण  
(संख्या में)

वर्ष	भवन (आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग की आवासीय इकाइयाँ)				
	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकास हेतु नियोजित	योग कालम (2+3)	आवंटित (प्रतिशत)	अंतिम अवशेष कालम (4-5)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2022-23	8,150	0	8,150	49 (1)	8,101
2023-24	8,101	0	8,101	146 (2)	7,955
योग				195	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रगति रिपोर्ट)

### 5.3.1 संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता का अभाव

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित संपत्तियों के सापेक्ष उनके आवंटन को दर्शाने वाली प्रगति रिपोर्ट तैयार की गयी थी। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पास लॉटरी, बोली-सह-नीलामी और पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से संपत्तियों के आवंटन का संकलित विवरण नहीं था। इसके कारण लेखापरीक्षा में संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता की जाँच नहीं की जा सकी एवं बिक्री की गयी संपत्तियों के सापेक्ष उनकी बिक्री की लागत को समाधानित

नहीं किया जा सका। इस संबंध में लेखापरीक्षा द्वारा नमूना जाँच हेतु चयनित सात योजनाओं<sup>2</sup> के अंतर्गत संपत्तियों के आवंटन के अभिलेखों की जाँच की गयी, जिसमें निम्नलिखित कमियाँ पाई गयीं:

### 5.3.1.1 लॉटरी प्रणाली के माध्यम से संपत्तियों का आवंटन

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2018-22<sup>3</sup> के दौरान प्रत्येक वर्ष लॉटरी प्रणाली के माध्यम से बिक्री के लिए चार योजनाओं<sup>4</sup> के अंतर्गत विकसित 271 से 1,739 सम्पत्तियाँ रखी गयीं। इनके सापेक्ष आवंटन के लिए 43 से 772 आवेदन प्राप्त हुए, जैसा कि तालिका 5.3 में उल्लिखित है।

तालिका 5.3: लॉटरी प्रणाली के माध्यम से आवंटन के लिए प्रस्तावित संपत्तियों का विवरण

वर्ष	योजनाओं की संख्या	लॉटरी ड्रॉ में सम्मिलित संपत्तियों की संख्या			प्राप्त आवेदनों की संख्या			लॉटरी ड्रॉ की संख्या
		भवन	भूमि	योग	भवन	भूमि	योग	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
2018-19	01	271	00	271	43	00	43	1
2019-20	01	981	00	981	254	00	254	2
2020-21	04	1643	96	1739	684	88	772	3
2021-22	01	00	1275	1275	00	321	321	1
<b>योग</b>		<b>2895</b>	<b>1371</b>	<b>4266</b>	<b>981</b>	<b>409</b>	<b>1390</b>	<b>-</b>

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेख)

लेखापरीक्षा की संवीक्षा में पाया गया कि प्राप्त आवेदनों की तुलना में संपत्तियों के वास्तविक आवंटन की स्थिति गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों में नहीं थी। इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से अनुरोध किये जाने के उपरांत भी उपरोक्त 1,390 आवेदनों के सापेक्ष वास्तविक आवंटन की स्थिति उपलब्ध नहीं कराई गई।

राज्य सरकार द्वारा कोई उत्तर नहीं दिया गया, यद्यपि, प्रकरण राज्य सरकार को जनवरी 2025 में प्रेषित किया गया था।

<sup>2</sup> इंदिरापुरम, इंद्रप्रस्थ, कर्पूरीपुरम, कोयल एन्क्लेव, मधुबन बापूधाम, नंदग्राम और राजेंद्र नगर योजनाएं।

<sup>3</sup> वर्ष 2017-18 में कोई लॉटरी आयोजित नहीं की गई थी।

<sup>4</sup> मधुबन बापूधाम, कोयल एन्क्लेव, इंदिरापुरम और इंद्रप्रस्थ।

### 5.3.1.2 बोली-सह-नीलामी के माध्यम से संपत्तियों का आवंटन

नमूना जाँच हेतु चयनित सात योजनाओं<sup>5</sup> में वर्ष 2017-22 की अवधि में बोली-सह-नीलामी प्रणाली के अंतर्गत मात्र 14 से 137 संपत्तियों की आवंटन के लिए अनुशंसा की गई थी। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों में न तो संपत्तियों के वास्तविक आवंटन की स्थिति उपलब्ध थी और न ही गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से मांगने पर इस संबंध में कोई सूचना उपलब्ध करायी गयी।

राज्य सरकार ने कोई प्रासंगिक उत्तर उपलब्ध नहीं कराया और बताया कि वर्ष 2020 से कोविड महामारी और बाजार में मंदी के कारण सम्पत्तियाँ नहीं बेची जा सकी। आवंटन हेतु अनुशंसा की गयी 14 से 137 संपत्तियों के सम्बन्ध में उनके आवंटन की वास्तविक स्थिति गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के साथ-साथ राज्य सरकार द्वारा भी उपलब्ध नहीं कराई गई, यद्यपि दिसंबर 2024 और जनवरी 2025 में इस हेतु अनुरोध भी किया गया था।

- लेखापरीक्षा में बोली-सह-नीलामी के माध्यम से संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता की कमी भी पाई गयी। लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि:

(i) दिसंबर 2017 में 196 सम्पत्तियाँ नीलामी में रखी गई थी, जिनमें से पाँच संपत्तियों के आवंटन की अनुशंसा की गई थी। यद्यपि, मार्च 2018 में आयोजित अगली नीलामी में शेष 191 संपत्तियों को नहीं लिया गया था। इसके बजाय मार्च 2018 में आयोजित नीलामी में 35 अन्य संपत्तियों को रखा गया था।

(ii) अक्टूबर 2019 में 248 सम्पत्तियाँ नीलामी में रखी गई थी, जिनमें से 14 संपत्तियों को आवंटन हेतु अनुशंसित किया गया था। बोली-सह-नीलामी के अगले अवसर (दिसंबर 2019) पर 198 संपत्तियों को नीलामी के लिए रखा गया, जिसमें 145 सम्पत्तियाँ पिछली नीलामी में शेष बची 234 में से ली गयी थीं। यद्यपि, पिछली नीलामी की शेष 89 संपत्तियों को सम्मिलित नहीं करने का कारण अभिलेखों में उपलब्ध नहीं था।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि संपत्तियों के आवंटन में पूर्ण पारदर्शिता रखी जाती है और पत्रावलियों में अभिलेख रखे जाते हैं। राज्य सरकार ने अग्रेतर कहा कि आवासीय संपत्तियों के आवंटन के उपरान्त अधिकतम मूल्य

<sup>5</sup> इंदिरापुरम, इंद्रप्रस्थ, कर्पूरीपुरम, कोयल एन्क्लेव, मधुबन बापूधाम, नंद ग्राम और राजेंद्र नगर।

प्राप्त करने के लिए वाणिज्यिक संपत्तियों को नीलामी के माध्यम से आवंटन के लिए रखा जाता है। इस संबंध में जनता की पसंद को ध्यान में रखते हुए कुछ संपत्तियों को नीलामी के लिए रखा गया है।

राज्य सरकार का उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि आगामी नीलामी में पिछली विक्रय हेतु शेष संपत्तियों को नहीं रखे जाने के संबंध में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपने अभिलेखों में कोई उल्लेख नहीं किया गया था। इसके कारण गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नीलामी में पारदर्शिता सुनिश्चित किया जाना लेखापरीक्षा में सत्यापित नहीं किया जा सका।

### **5.3.1.3 पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से अलोकप्रिय संपत्तियों का आवंटन**

शासनादेश (1999) के अनुसार गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को संपत्ति के प्रकार, मूल्य, आरक्षण श्रेणी (यदि कोई हो), संख्या और स्थान संबंधी विस्तृत जानकारी के साथ अनिस्तारित संपत्तियों की त्रैमासिक सूची निर्गत की जानी थी। दो या दो से अधिक बार विज्ञापित किये जाने के पश्चात् भी जिन संपत्तियों को निस्तारित नहीं किया जा सका, वे अलोकप्रिय सम्पत्तियाँ मानी जा सकती थीं। अलोकप्रिय संपत्तियों को पहले-आओ पहले-पाओ के आधार पर निस्तारित किया जाना था। अग्रेतर, शासनादेश में अलोकप्रिय संपत्तियों के निस्तारण के संबंध में आय, आरक्षण, संपत्तियों की संख्या के मानदंडों को शिथिल कर दिया गया था। इन संपत्तियों का निस्तारण विज्ञापन और विशेष शिविर लगाकर की जानी थीं।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि:

- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2019-22 के दौरान नमूना जाँच हेतु चयनित सात योजनाओं के अंतर्गत 549 (2019-20), 1,960 (2020-21) और 1,604 (2021-22) अलोकप्रिय संपत्तियों की सूची वर्ष में एक बार तैयार की गयी थी।
- लेखापरीक्षा में अग्रेतर पाया गया कि अलोकप्रिय घोषित संपत्तियों में से वर्ष 2019-22 के दौरान बिक्री के लिए मात्र 44 (2021-22) और 148 (2020-21) संपत्तियों को बिक्री हेतु अनुशंसित किया गया था। यद्यपि, वास्तविक बिक्री की स्थिति गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण और राज्य सरकार द्वारा उपलब्ध नहीं करायी गयी, जबकि इनसे सम्बंधित सूचना की माँग की गयी थी।

- पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से अलोकप्रिय संपत्तियों के आवंटन में भी पारदर्शिता का अभाव पाया गया, क्योंकि पूर्व वर्ष 2020-21 में पहले-आओ पहले-पाओ में 1812 सम्पत्तियों का निस्तारण न होने के उपरान्त भी वर्ष 2021-22 में पहले-आओ पहले-पाओ में उनमें से मात्र 1,604 सम्पत्तियाँ ही बिक्री के लिए रखी गयी थी।

राज्य सरकार द्वारा प्रासंगिक उत्तर (मार्च 2024) नहीं दिया गया और बताया गया कि वर्ष 2019-20 से देश में कोविड महामारी के बाद आम जनों की संपत्ति क्रय में कम अभिरुचि होने और बाजार में मंदी के कारण इन संपत्तियों की अपेक्षित बिक्री नहीं हो सकी।

तथ्य यथावत रहा कि अलोकप्रिय संपत्तियों का आवंटन बहुत कम हुआ था।

#### 5.4 प्रभावित परिवारों को भूमि आवंटित नहीं किया जाना

अभिलेखों की जाँच में पाया गया कि मधुबन बापूधाम योजना के लिए मई 2005 से जून 2010 के दौरान 499.45 हेक्टेयर (1234.13 एकड़) भूमि का अधिग्रहण किया गया था। इस 499.45 हेक्टेयर में से 323.75 हेक्टेयर (800 एकड़) भूमि आपसी समझौता के माध्यम से प्राप्त की गई थी।

उत्तर प्रदेश भूमि अधिग्रहण (समझौता द्वारा मुआवजे का निर्धारण और पुरस्कार की घोषणा) नियम, 1997 के अनुसार सचिव, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण और मधुबन बापूधाम योजना के भूस्वामियों के प्रतिनिधियों के बीच एक समझौता (फरवरी 2010) हुआ था, जिसके अनुसार मधुबन बापूधाम योजना के प्रभावित भूस्वामियों को ₹ 3,350 प्रति वर्ग मीटर की दर से विकसित आवासीय भूमि का छः प्रतिशत आवंटित किया जाना था। इसे गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा आगे संशोधित किया गया था, जिसमें यह निर्णय लिया गया था कि उपरोक्त छः प्रतिशत आवासीय भूमि में से भूस्वामियों को दो प्रतिशत वाणिज्यिक भूमि आवंटित की जा सकती है।

अभिलेखों की जाँच से पाया गया कि 762 भूखंडों<sup>6</sup> के 1.67 लाख वर्ग मीटर क्षेत्र को उन भूस्वामियों के लिए चिन्हित किया गया था, जिनकी भूमि मधुबन बापूधाम योजना के लिए अधिग्रहित की गई थी। हालाँकि, 762 भूखंडों में से मात्र 115 भूस्वामियों को (नवंबर 2014) 40,718.50 वर्ग मीटर (24 प्रतिशत) आवंटित की गयी थी और समझौते की तिथि से 12 वर्षों से अधिक समय व्यतीत

<sup>6</sup> मधुबन बापूधाम योजना की योजना कोड 791 के तहत; भूखंडों का आकार 40 वर्ग मीटर से 2382.30 वर्ग मीटर तक था।

हो जाने के उपरान्त भी शेष 647 भूखंडों का 1.26 लाख वर्ग मीटर (76 प्रतिशत) भूमि मार्च 2022 तक आवंटित नहीं की गयी थी। अतः गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण भूखंडों के आवंटन के माध्यम से ₹ 42.17 करोड़<sup>7</sup> भी प्राप्त नहीं कर सका, जिसका भुगतान प्रभावित परिवारों द्वारा विकसित भूखंडों के आवंटन के समय किया जाना था।

राज्य सरकार ने कहा (मार्च 2024) कि निरंतरता में विवाद मुक्त भूमि के न होने के कारण भूमि विकसित नहीं की जा सकी।

तथ्य यथावत रहा कि समझौते की तिथि से 14 वर्ष व्यतीत हो जाने के उपरान्त भी भूस्वामियों को समझौते के अनुसार विकसित भूमि प्रदान नहीं की गई थी।

## 5.5 प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) भारत सरकार के आवास और शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय का एक प्रमुख कार्यक्रम है, जिसका उद्देश्य राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों के माध्यम से पात्र शहरी गरीब परिवारों को पक्का घर प्रदान करना है। प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) को मार्च 2022 तक पात्र परिवारों/लाभार्थियों को घर प्रदान करने के लक्ष्य के साथ जून 2015 में प्रारम्भ किया गया था।

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अंतर्गत उत्तर प्रदेश सरकार ने गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में 9,000 आवासीय इकाइयों के निर्माण का लक्ष्य निर्धारित किया था (सितंबर 2017)। इसके उपरान्त सरकार द्वारा लक्ष्य को संशोधित किया गया (जून 2018) और इसे बढ़ाकर 45,000 आवासीय इकाइयाँ कर दिया गया। परियोजनाओं का निर्माण गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण और निजी विकासकर्ताओं द्वारा किया जाना था।

केंद्रीय स्वीकृति और निगरानी समिति, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा फरवरी 2018 से अगस्त 2019 के दौरान 45,000 आवासीय इकाइयों के लक्ष्य की तुलना में 20,173 आवासीय इकाइयों<sup>8</sup> के 25 परियोजनाओं के विस्तृत परियोजना प्रतिवेदनों की स्वीकृति दी गई थी। यद्यपि, फरवरी 2018 से जुलाई 2019 के दौरान स्वीकृत 11 परियोजनाओं (गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पाँच और निजी विकासकर्ता द्वारा छः) के अधीन 5,801

<sup>7</sup> (₹ 3,350 प्रति वर्ग x 125869.70 वर्गमीटर)

<sup>8</sup> 24,827 आवासीय इकाइयों को नहीं लिए जाने के सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा लेखापरीक्षा को अभिलेख उपलब्ध नहीं कराया गया।

आवासीय इकाइयों का निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया था। मार्च 2024 तक 14 परियोजनाओं की शेष 14,372 आवासीय इकाइयों का निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ था। महत्वपूर्ण लेखापरीक्षा अभ्युक्तियाँ निम्नवत हैं:

- मार्च 2022 तक 11 परियोजनाओं में निर्माणाधीन 5,801 आवासीय इकाइयों में से मात्र 675 आवासीय इकाइयाँ मधुवन बापूधाम योजना में लाभार्थियों को आवंटित की गयी थीं, जबकि उस तिथि तक कोई परियोजना पूर्ण नहीं हुई थी। राज्य सरकार द्वारा उपलब्ध कराई गई (मार्च 2024) जानकारी के अनुसार, मार्च 2024 तक सभी 11 परियोजनाओं के अंतर्गत चयनित 4,678 लाभार्थियों में से 2,572 लाभार्थियों को आवंटन पत्र जारी किया गया था।
- जिन 14 परियोजनाओं पर कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ था, उनमें से 8,628 आवासीय इकाइयों वाली छः परियोजनाएं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित की जानी थी, जिन्हें महंगी भूमि, किसानों के आंदोलन, कम माँग इत्यादि के कारण निरस्त करने के लिए प्रस्तावित (जुलाई 2021) किया गया था।
- निजी विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की जाने वाली 4,569 आवासीय इकाइयों वाली छः अन्य परियोजनाओं को विकासकर्ताओं<sup>9</sup> द्वारा औपचारिकताओं को पूर्ण नहीं करने के कारण प्रारम्भ नहीं किया गया था और निजी विकासकर्ताओं की शेष दो परियोजनाओं को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण<sup>10</sup> द्वारा निरस्त कर दिया गया था।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर में बताया (मार्च 2024) कि कोविड-19 के कारण, वर्ष 2020-21 में आवंटन प्रक्रिया बाधित हो गई थी। यद्यपि, 4,678 लाभार्थियों का चयन किया गया था, जिनमें से 2,572 लाभार्थियों को आवंटन पत्र जारी किए गए थे।

तथ्य यथावत रहा कि प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत आवंटन प्रक्रिया, योजना पूर्ण करने के लिए निर्धारित समय सीमा मार्च 2022 के दो वर्ष से अधिक समय बीत जाने के बाद भी पूर्ण नहीं की जा सकी थी।

<sup>9</sup> पर्यावरणीय अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत न करना, रेरा में पंजीकरण न कराना, आदि।

<sup>10</sup> एक प्रकरण में मानचित्र/औपचारिकताओं को पूरा करने के अनुमोदन के लिए आवश्यक शुल्क जमा नहीं करने एवं विकासकर्ता के अनुरोध पर अन्य परियोजना को निरस्त कर दिया गया था।

## 5.6 इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार न लगाया जाना

उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (जनवरी 1998) के अनुसार भूमि की बिक्री के दौरान विकास प्राधिकरणों द्वारा भूमि की लागत के 10 प्रतिशत की दर से इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार आरोपित किया जाना था। उत्तर प्रदेश सरकार ने अग्रेतर निर्देश दिया (मार्च 2001) कि विकास प्राधिकरणों के बोर्ड को कोई भी ऐसा निर्णय पारित नहीं करना चाहिए जो सरकार के स्थायी आदेशों के विरुद्ध हो। इसमें अग्रेतर प्रावधान किया गया कि बोर्ड मात्र शासनादेशों<sup>11</sup> में पुनर्विचार या आवश्यक छूट के लिए अनुरोध/अनुशंसा कर सकता है।

अभिलेखों की जाँच में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड (अक्टूबर 2014) ने राज्य सरकार से 2,000 वर्गमीटर क्षेत्र से अधिक माप वाली भूमि की बिक्री पर इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार आरोपित नहीं करने का अनुरोध किया। बोर्ड ने पुनः निर्देश दिया कि राज्य सरकार का निर्णय प्राप्त होने तक 2,000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र वाले भूखंडों की बिक्री के दौरान बोलीदाताओं पर इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार नहीं लगाया जाना चाहिए। इस संबंध में राज्य सरकार की स्वीकृति के बिना इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार आरोपित नहीं करने के सम्बन्ध में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिया गया निर्णय अनियमित था।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने क्रमशः मार्च 2015 और अप्रैल 2015 में नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड (एनबीसीसीएल) को कोयल एन्क्लेव में 16,200 वर्गमीटर और 5,750 वर्गमीटर क्षेत्रफल वाले दो समूह आवास भूखंडों (जीएच 2 और जीएच 3बी) को आवंटित किया था। प्रचलित नियमों के अनुसार गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को भूमि के आवंटन के लिए नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड को भूखंडों की बिक्री<sup>12</sup> पर इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार के रूप में ₹ 6.26 करोड़ आरोपित करना आवश्यक था। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार आरोपित नहीं किया।

<sup>11</sup> राज्य सरकार ने भूमि की बिक्री पर अधिरोपित किये जाने वाले इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार को दिनांक 26.07.2018 (शासनादेश संख्या 948 (1)/आठ-1-18-44 विविध/18 दिनांक 26.07.2018) से हटा दिया।

<sup>12</sup> दो भूखंडों की लागत = ₹ 46.17 करोड़ + ₹ 16.39 करोड़ = ₹ 62.56 करोड़; भूखंडों की लागत का 10 प्रतिशत की दर से इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार = ₹ 6.26 करोड़।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड (दिसंबर 2019)<sup>13</sup> द्वारा देय इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार जमा करने के लिए एक नोटिस जारी किया गया था। राज्य सरकार ने आगे बताया कि अन्य 431 आवंटियों को भी उचित इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार को जमा करने के लिए नोटिस जारी किए गए हैं। कुछ आवंटियों ने विभिन्न सक्षम न्यायालयों में देयता के खिलाफ याचिका दायर किया है और कुछ आवंटियों ने ₹ 5.81 करोड़ की धनराशि जमा कर दी है। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार के उत्तर के साथ संलग्न सूची के अनुसार 421 आवंटियों को ₹ 147.76 करोड़ की इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार जमा करने हेतु नोटिस जारी किया गया था, जिसमें नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड के विरुद्ध देय धनराशि ₹ 6.26 करोड़ सम्मिलित नहीं थी।

तथ्य यथावत रहा कि राज्य सरकार के अनुमोदन के बिना इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप ₹ 154.02 करोड़ की प्राप्ति नहीं हुई।

### 5.7 ब्याज अधिरोपित न किया जाना

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मार्च 2015 में राष्ट्रीय भवन निर्माण निगम लिमिटेड (एनबीसीसीएल) को 16,200 वर्ग मीटर क्षेत्रफल वाले समूह आवास के लिए भूखंड आवंटित किया था। आवंटन पत्र के अनुसार नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड को भूमि की लागत के रूप में ₹ 46.17 करोड़ जमा करना था, जिसके सापेक्ष नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड ने ₹ 11.54 करोड़<sup>14</sup> (मार्च 2015) जमा किए थे और भूमि की शेष लागत (₹ 34.63 करोड़) को 90 दिनों के भीतर (ब्याज के बिना) या 10 अर्धवार्षिक किश्तों में (16.75 प्रतिशत की वार्षिक ब्याज दर के साथ) जमा किया जाना था।

नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड ने अवशेष धनराशि को निर्धारित समय सीमा के अंतर्गत जमा नहीं किया, जिसके कारण गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने प्रारम्भ में नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड पर ₹ 1.06 करोड़ का ब्याज अधिरोपित किया था। यद्यपि, बाद में ब्याज को इस आधार पर माफ कर दिया गया था कि उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (नवंबर 2009)<sup>15</sup> के अनुसार विकासकर्ता को छूट थी। लेखापरीक्षा में पाया गया

<sup>13</sup> इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार जमा करने के लिए मात्र एक प्रकरण (16200 वर्गमीटर का भूखंड) में नोटिस निर्गत किया गया।

<sup>14</sup> भूमि की लागत का 25 प्रतिशत

<sup>15</sup> उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (नवंबर 2009) के अनुसार, दो वर्ष के भीतर भूमि लागत के भुगतान के प्रकरण में उत्तर प्रदेश अवास विकास परिषद् और राज्य सरकार के विभाग और अधीनस्थ संस्थानों से ब्याज/दंडात्मक ब्याज नहीं लिया जाना था।

कि उक्त आदेश मात्र उत्तर प्रदेश सरकार के अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले विभागों और अधीनस्थ संस्थानों पर लागू है। चूंकि, नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड उत्तर प्रदेश सरकार के अधिकार क्षेत्र में नहीं आता था, अतः नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड के प्रकरण में ब्याज की छूट अनियमित थी।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि 06 नवंबर 2009 के शासनादेश में उल्लिखित छूट के अंतर्गत नहीं आने के कारण आवंटी संस्थान से बकाया ब्याज की वसूली के लिए प्रक्रिया आरम्भ की गई है।

**संक्षेप में,** गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित और आवंटित संपत्तियों के संबंध में डाटा बैंक का रखरखाव नहीं किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पास संपत्तियों का योजनावार विवरण उपलब्ध नहीं था, जिसके कारण संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता सुनिश्चित नहीं की जा सकी। वर्ष 2017-22 के दौरान विकास हेतु नियोजित भवन संपत्तियों की बिक्री मात्र एक से पाँच प्रतिशत एवं विकसित भूखंडों की बिक्री 11 से 50 प्रतिशत तक सीमित थी। बोली-सह-नीलामी के माध्यम से आवंटन में पारदर्शिता की भी कमी थी क्योंकि पिछली नीलामी में न बिकी संपत्तियों को बिना किसी अभिलिखित कारणों के आगामी नीलामी में बोली प्रक्रिया से बाहर रखा गया था। प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत वर्ष 2017-22 की अवधि में 45,000 आवासीय इकाइयों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष मात्र 20,173 आवासीय इकाइयों के विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन को स्वीकृति दी गई थी। इन 20,173 आवासीय इकाइयों में से मार्च 2022 तक मात्र 5,801 आवासीय इकाइयों का निर्माण प्रारम्भ हुआ था।

**अनुशंसा 9:** गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को विकसित, विकसित की जा रही, विक्रय हुई और विक्रय हेतु शेष संपत्तियों के योजनावार डाटा का रखरखाव और प्रदर्शन करना सुनिश्चित करना चाहिए, जिससे संभावित क्रेताओं को उपलब्ध संपत्तियों के बारे में पूर्ण जानकारी प्रदान की जा सके।

**अनुशंसा 10:** वर्तमान में उपलब्ध संपत्तियों के आवंटन को बढ़ाने तथा भविष्य में जनमानस की आवश्यकता के अनुसार संपत्तियों को विकसित करने के लिए बाधाओं को चिन्हित करने एवं सुधारात्मक कदम उठाने की तत्काल आवश्यकता है।