

अध्याय–V (5.4)
औद्योगिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

अध्याय-V

5.4 औद्योगिक परिसम्पत्तियों का आवंटन

प्रस्तावना

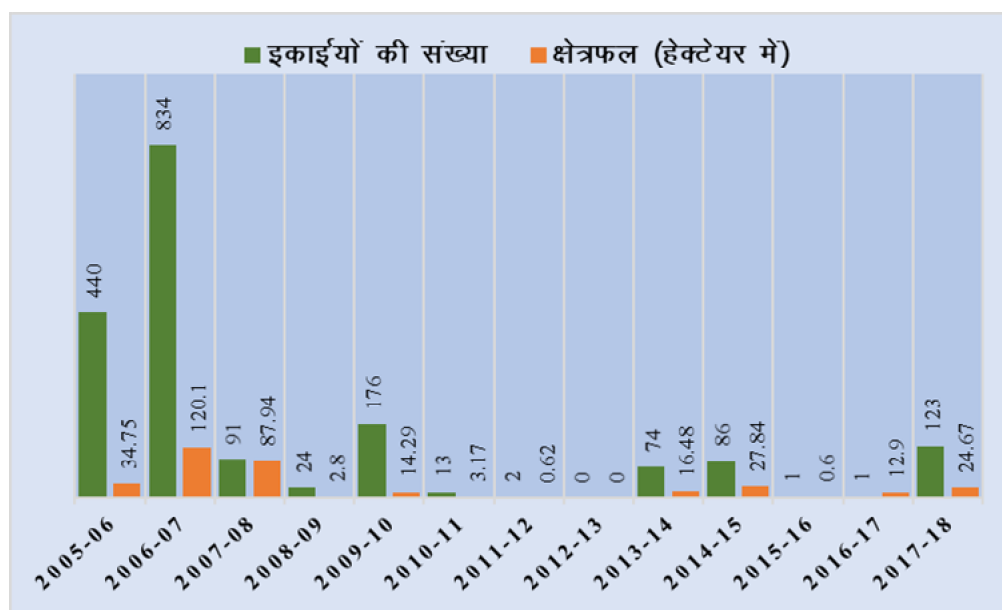
5.4.1 नोएडा का मुख्य उद्देश्य औद्योगिक क्षेत्र का विकास करना है जिसके लिए प्राधिकरण द्वारा औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए जाते हैं। आवंटियों को भूखण्ड आवंटन योजना विवरणिका के नियमों और शर्तों के अनुसार निर्धारित अवधि के भीतर औद्योगिक इकाइयों की स्थापना करनी होती है। आवंटित भूखण्डों में औद्योगिक इकाइयों की स्थापना में विफलता औद्योगिक क्षेत्र के विकास के उद्देश्य को विफल कर देती है।

नोएडा का औद्योगिक विंग औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन और आवंटन के बाद के अनुपालन से सम्बंधित है। नोएडा का नियोजन विंग, मुख्य वास्तुकार नियोजक की अध्यक्षता में भवन निर्माण पूरा होने के अनुपालन की निगरानी के लिए भी जिम्मेदार है जबकि वित्त विंग आवंटी से प्रीमियम और अन्य बाकाया राजस्व से सम्बंधित वसूली के वित्तीय अभिलेख रखने के लिए जिम्मेदार है। योजना को आरम्भ करने से लेकर आवंटन के बाद अनुपालन तक के चरणों में शामिल प्रक्रिया को **अध्याय 5 के चार्ट 5.3** में दर्शाया गया है।

नोएडा में औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की स्थिति

5.4.2 लेखापरीक्षा अवधि 2005-06 से 2017-18 के दौरान 1,865 भूखण्ड (346.15 हेक्टेयर) आवंटित किये थे जैसा कि **चार्ट 5.4.1** में दर्शाया गया है।

चार्ट 5.4.1: वर्ष 2005-06 से 2017-18 तक के दौरान औद्योगिक भूखण्डों का वर्षवार आवंटन



स्रोत: नोएडा द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना

उपलब्ध कराई गई सूचना के अनुसार, वर्ष 2006-07 में अधिकतम क्षेत्र आवंटित किया गया, जबकि वर्ष 2012-13 में कोई औद्योगिक भूखण्ड आवंटित नहीं किया गया।

महायोजना-2031 के अनुसार, नोएडा द्वारा कुल 2,806.52 हेक्टेयर क्षेत्र को औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित किए जाने की योजना थी। 31 मार्च 2018 तक नोएडा ने 2,418.90 हेक्टेयर क्षेत्र विकसित किया, जिसमें से मात्र 1,150.03 हेक्टेयर (47.54 प्रतिशत) आवंटित किया। आवंटित क्षेत्र से, मार्च 2020 तक मात्र 796.10 हेक्टेयर (विकसित क्षेत्र का 32.91 प्रतिशत) को ही क्रियाशील किया जा सका।

लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र

5.4.3 निष्पादन लेखापरीक्षा की अवधि अर्थात् 2005-06 से 2017-18 के दौरान नोएडा ने 1865 भूखण्डों जिनका क्षेत्रफल 346.15 हेक्टेयर था, का आवंटन किया। 1865 भूखण्डों में से निष्पादन लेखापरीक्षा की विस्तृत जाँच हेतु आवंटित 83 भूखण्डों (61 बड़े भूखण्ड¹ एवं 22 छोटे भूखण्ड) का चयन स्तरीकृत यादृच्छिक नमूने के आधार पर किया गया। लेखापरीक्षा द्वारा पाई गयी कमियों की आगामी प्रस्तरो में चर्चा की गई है।

लेखापरीक्षा परिणाम

5.4.4 नमूना प्रकरणों की जाँच एवं भौतिक सत्यापन, जहां कहीं भी किया गया, और औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के परिणाम के विश्लेषण के परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर अनुवर्ती प्रस्तर में चर्चा की गई है। इन लेखापरीक्षा निष्कर्ष को निम्नानुसार वर्गीकृत किया गया है:

- प्रणालीगत और प्रक्रियात्मक कमियाँ (प्रस्तर 5.4.5 से 5.4.5.6 में वर्णित है)
- आवेदन पत्रों की जाँच एवं आवंटन में अनियमितताएं एवं आवंटन पश्चात् अनुपालन के उल्लंघन (प्रस्तर 5.4.6 से 5.4.6.5 में वर्णित है)
- औद्योगिक/संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन एवं योजना विवरणिका की नीति एवं प्रक्रिया का उल्लंघन (प्रस्तर 5.4.7 से 5.4.7.2 में वर्णित है)
- सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को आवंटित औद्योगिक भूखण्ड के प्रकरण का अध्ययन (प्रस्तर 5.4.8 से 5.4.8.1 में वर्णित है)
- औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के परिणाम (प्रस्तर 5.4.9 से 5.4.9.1 में वर्णित है)

प्रणालीगत और प्रक्रियात्मक कमियाँ

5.4.5 लेखापरीक्षा ने देखा कि कुछ प्रणालीगत कमियाँ नोएडा के कार्यकलापों में बनी रहीं, जिसके कारण निगरानी में विफलता, आवंटियों को अनुचित लाभ का विस्तार और नोएडा को वित्तीय नुकसान हुआ। नीचे के प्रस्तरो में इन पर चर्चा की गई है।

अविकसित भूखण्डों का आवंटन/स्थल योजना के बिना आवंटन

5.4.5.1 भूमि अर्जन का प्रक्रिया पूरी होने के बाद, नोएडा अनुमोदित योजना के अनुसार विभिन्न सेक्टरों के लिए अर्जित भूमि को विकसित करता है। आवंटन अनुभाग विभिन्न श्रेणियों के लिए शुरु की गई विभिन्न योजनाओं के तहत ऐसी विकसित भूमि/भूखण्डों का आवंटन करता है। विवरणिका की नियम एवं शर्तों के अनुसार आवंटी को आवंटन की तिथि से तीन माह के भीतर पट्टा प्रलेख निष्पादित करवानी होगी और कब्जा पत्र जारी होने के 15 दिनों के भीतर कब्जा लेना होगा। इसलिए, नोएडा को आवंटन पत्र की तिथि से 3.5 माह के भीतर भूखण्ड का कब्जा देना आवश्यक था। तदनुसार नोएडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आवेदकों को आवंटित किए जाने वाले भूखण्ड सभी बाधाओं से मुक्त हैं, भूखण्डों का साइट प्लान प्राप्त हो गया है और सभी बुनियादी ढाँचे की सुविधाओं को अच्छी तरह से विकसित किया जा चुका है ताकि नोएडा की नीति/नियमों में निर्धारित समय के भीतर आवंटी अपनी औद्योगिक परियोजनाओं को स्थापित करने में सक्षम हो सके।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटियों को आवंटन पत्र जारी करने से पहले, नोएडा के पास भूखण्डों की अक्षुण्णता (सभी बाधा से मुक्त) सुनिश्चित करने के लिए प्रणाली नहीं है।

बिना स्थल-योजना प्राप्त किये औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के कारण नोएडा को 16 प्रकरणों में ₹ 18.58 करोड़ की हानि हुई।

¹ 2000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड (2013-14 तक की योजना के लिए) तथा 4000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों के लिए (2017-18 से प्रभावी योजनाओं के लिए)। वर्ष 2014-15, 2015-16 एवं 2016-17 के दौरान कोई नई औद्योगिक आवंटन योजना नहीं लाई गई।

इसके बजाय, नोएडा निर्माण स्थल योजना की प्राप्ति के बिना भी अविकसित औद्योगिक भूखण्डों का आवंटन कर रहा था जिसके कारण स्वयं नोएडा को वित्तीय हानि के अलावा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना नहीं हुई या देरी से हुई।

नोएडा ने 83 नमूना भूखण्डों में से 16 प्रकरणों में निर्माण स्थल के विकास एवं निर्माण स्थल योजना की प्राप्ति के बिना औद्योगिक भूखण्ड आवंटित किए। परिणामस्वरूप, नोएडा कार्यस्थल योजना की अनुपस्थिति के कारण निर्धारित समय के भीतर पट्टा प्रलेख को निष्पादित करने में विफल रहा। इससे नोएडा को 16 प्रकरणों में ₹ 18.58 करोड़ (परिशिष्ट-5.4.1) का वित्तीय नुकसान हुआ क्योंकि कार्यस्थल योजना की प्राप्ति के समय तक भूखण्डों की दरों में संशोधन किया गया था, जबकि आवंटित भूखण्डों को पुरानी दरों पर बेचा गया था, जो कम थे। यदि नोएडा ने इन भूखण्डों को निर्माण स्थल योजना/निर्माण स्थल के विकास के बाद आवंटित किया होता तो पूर्वोक्त नुकसान से बच सकता था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि प्रस्तावित सेक्टरों में बुनियादी ढाँचे की स्थापना नहीं होने के कारण, निर्माण स्थल की योजनाएं विलम्ब से प्राप्त हुईं। नोएडा का जवाब लेखापरीक्षा आपत्ति की पुष्टि करता है कि भूखण्डों का आवंटन पर्याप्त विकास से पहले किया गया था जिसके परिणामस्वरूप नोएडा को नुकसान हुआ। इसके अतिरिक्त नोएडा ने ऐसा करने का कोई कारण और भविष्य के लिए कोई सुधारात्मक योजना प्रस्तावित नहीं की।

औद्योगिक परियोजना प्रस्तावों के मूल्यांकन के लिए मापदण्डों का अभाव

5.4.5.2 नोएडा ने अगस्त 2004, अप्रैल 2005, अप्रैल 2006, नवम्बर 2008 और अक्टूबर 2012 में 'औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन के लिए नीति और प्रक्रिया' जारी की जो मुख्य रूप से औद्योगिक भूखण्ड के हस्तान्तरण, अंशधारिता में बदलाव, संविधान में बदलाव, औद्योगिक परिसर को किराए पर देने, औद्योगिक भूखण्डों को क्रियाशील समय विस्तार इत्यादि के लिए दिशानिर्देश प्रदान करती है। मई 2017 तक नोएडा ने औद्योगिक परियोजना प्रस्तावों के मूल्यांकन के लिए कोई प्रस्ताव भी निर्धारित मापदण्ड जैसे आवेदक की वित्तीय स्थिति, उसी उद्योग में अनुभव जिसके लिए आवेदक ने आवेदन किया, साक्षात्कार के लिए लिखित प्रश्नावली सूची, आवेदक द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट की जाँच के लिए मानदण्ड (न्यूनतम टर्नओवर, न्यूनतम शुद्ध मूल्य, न्यूनतम तरलता आदि), और प्रस्तावित परियोजना के आकार के साथ भूखण्डों के आकार का सम्बन्ध निर्धारित नहीं किया। प्रस्तावों के चयन/अस्वीकृति के लिए किसी भी निर्धारित मापदण्ड की अनुपस्थिति में, भूखण्ड आवंटन समिति (समिति) ने अपने विवेक से आवंटन की सिफारिश/अस्वीकृति दी।

पाँच एकड़ (20,234 वर्ग मीटर²) से अधिक के भूखण्ड के आकार मूल्यांकन पैरामीटर जून 2017 में बोर्ड³ द्वारा अनुमोदित किया गया था। 4,000 वर्गमीटर से 5 एकड़ तक के भूखण्ड के आकार के मूल्यांकन मानदण्ड को लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के बाद बोर्ड द्वारा जनवरी 2020⁴ में अनुमोदित किया गया था। यह भी उल्लेखनीय है कि 2005-06 से 2017-18 के दौरान आवंटित 1,865 भूखण्डों में से केवल 123 भूखण्डों को, मूल्यांकन पैरामीटर के अनुमोदन के बाद, 2017-18 के दौरान आवंटित किया गया।

नोएडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अगस्त 2020) कि पाँच एकड़ से अधिक के औद्योगिक परियोजना प्रस्ताव मूल्यांकन के लिए मानदण्ड को पहले ही बोर्ड (जून 2017) द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है जबकि 4,000 वर्गमीटर

² 1 एकड़ = 4,046.86 वर्ग मीटर।

³ 192वीं बोर्ड बैठक दिनांक 23 जून 2017।

⁴ 198वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31 जनवरी 2020।

से अधिक लेकिन 5 एकड़ से कम के भूखण्ड के मानदण्ड को जनवरी 2020 में बोर्ड द्वारा तैयार किया गया है।

उत्तर यह पुष्टि करता है कि मई 2017 तक, पाँच एकड़ से अधिक क्षेत्र के भूखण्ड के लिए परियोजनाओं का मूल्यांकन बिना किसी परिभाषित मानदण्ड के किया गया और समिति के विवेक पर छोड़ दिया गया था। इसके अलावा, 4,000 वर्गमीटर से कम के भूखण्ड क्षेत्र के लिए औद्योगिक परियोजना के मूल्यांकन के लिए मानदण्ड अभी निरूपित किए जाने हैं।

अस्वीकृति का विस्तृत नोटस तैयार न करना और उसे आवेदक को न भेजना

5.4.5.3 नोएडा सामान्यतः टिप्पणियों के साथ आवेदनों को खारिज कर देता है, “समिति आवेदक के परियोजना क्रियान्वयन, वित्तीय स्रोतों की उपलब्धता तथा भूमि की आवश्यकता से संतुष्ट नहीं हो सकी”। नोएडा के खिलाफ माननीय उच्च न्यायालय⁵ (15 नवम्बर 2007) के एक निर्णय ‘एक व्यक्ति को उन कारणों को जानने का अधिकार है जिनके कारण उसका आवेदन/मामले को अस्वीकार कर दिया गया है, के बावजूद नोएडा न तो आवंटन आवेदन के चयन न करने/अस्वीकृति के कारण का विस्तृत व्याख्यात्मक नोट तैयार करता है और न ही आवेदक को अस्वीकृति के कारणों को सूचित करता है, जिससे आवंटन प्रक्रिया की पारदर्शिता कम हो जाती है। इसलिए, भूखण्डों के आवंटन के दौरान विशिष्ट आवेदक के पक्ष में अनुचित पक्षपात की संभावनाओं से इंकार नहीं किया जा सकता है।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि 4000 वर्ग मीटर से अधिक के औद्योगिक परियोजना प्रस्ताव के मूल्यांकन के लिए मानदण्ड बोर्ड द्वारा पहले ही स्वीकृत हो गये हैं।

प्राधिकरण का जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए मुद्दे अर्थात् अस्वीकृति का कारण का विस्तृत नोट तैयार न करना तथा इसके आवेदक को न भेजना, को सम्बोधित नहीं करता है। इसके अलावा, बोर्ड द्वारा अनुमोदित मूल्यांकन मानदण्ड (जून 2017/जनवरी 2020) आवेदन की अस्वीकृति के कारणों के औपचारिक संचार को प्रदान नहीं करता है।

नोएडा में प्रवर्तन विंग का न होना

5.4.5.4 लेखापरीक्षा ने देखा कि अनाधिकृत निर्माण⁶ और अन्य प्रयोजनों के लिए औद्योगिक परिसम्पत्ति के अनाधिकृत उपयोग, जो कि आवंटन की शर्तों के अनुसार निषिद्ध है, को प्रतिबंधित करने के लिए प्रवर्तन विंग की स्थापना नहीं की गई थी। प्रवर्तन विंग के न होने से न केवल नोएडा का निगरानी तंत्र कमजोर हुआ और विभिन्न आवंटियों को अनुचित पक्षपात को विस्तार दिया, बल्कि आवंटन की शर्तों के उल्लंघन के मामले में जुर्माना लगाने में सक्षम नहीं होने के कारण नोएडा को वित्तीय नुकसान भी हुआ।

नोएडा ने अपने उत्तर (अगस्त 2020) में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा कि प्रवर्तन की प्रणाली नोएडा में प्रभावी नहीं थी। इसे प्रभावी बनाने के लिए, नोएडा द्वारा एक कार्यालय आदेश (21 अक्टूबर 2019) जारी किया गया था, जिसमें अन्य बातों के साथ प्रावधानित किया गया है कि “सम्बंधित वर्क सर्किल और योजना विभाग के द्वारा संयुक्त निरीक्षण किया जाएगा”। अनाधिकृत भवन का विध्वंस वर्क सर्किल द्वारा पुलिस और प्रशासन की मदद से किया जाएगा।

लेखापरीक्षा आपत्ति के अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

नोएडा ने प्रवर्तन विंग की स्थापना नहीं की जिससे निगरानी तंत्र कमजोर हो गया।

⁵ सिविल रिट याचिका संख्या 55429 (2007); विनोद कुमार जैन बनाम नोएडा, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा एवं उत्तर प्रदेश शासन द्वारा सचिव औद्योगिक विभाग, सचिवालय, लखनऊ।

⁶ स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण न होना।

आवंटी द्वारा किए गए भुगतानों के सत्यापन में कमियाँ

5.4.5.5 आवंटित भूखण्डों के सम्बंध में आवंटी द्वारा भुगतान नोएडा के बैंक खाते में चालान की तीन प्रतियों के माध्यम से किया जाता है। चालान की एक प्रति आवंटी द्वारा रखी जाती है, दूसरी प्रति बैंक के पास रहती है और तीसरी प्रति बैंक द्वारा नोएडा को भेजी जाती है। चालान की तीसरी मूल प्रति नोएडा के औद्योगिक लेखा अनुभाग द्वारा बनाए गए सम्बंधित आवंटियों की फाइल में रखनी चाहिए।

औद्योगिक लेखा अनुभाग द्वारा अनुरक्षित आवंटियों की फाइलों की जाँच में लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटियों द्वारा किए गए जमा चालान और बैंक विवरणों का मिलान नहीं किया जा रहा था। इसके अलावा, लेखापरीक्षा ने पाया कि प्रत्येक फाइल में केवल कुछ ही मूल चालान थे। अधिकांश चालान प्रार्थी की कॉपी की फोटोकॉपी थे और मूल प्रतियाँ अभिलेखों में नहीं मिली।

नोएडा आवंटी द्वारा मूल चालान प्राप्त किए बिना, इसे प्रस्तुत फोटोकॉपी के आधार पर भुगतानों पर विचार कर रहा था। हालाँकि, मूल चालान के बिना भुगतान को अधिकृत करने का कोई अधिकार नहीं था। लेखापरीक्षा ने पाँच प्रकरणों में चालान की स्थिति को सत्यापित किया और पाया कि ₹ 4.85 करोड़ के 20 चालान मूल और ₹ 10.91 करोड़ के 66 चालान फोटोकॉपी थे जैसा **परिशिष्ट-5.4.2** में वर्णित है। इस प्रकार, मजबूत मिलान प्रणाली और चालान की मूल प्रतियों के अभाव में कम्प्यूटर अभिलेख में दर्शायी गई आवंटी की जमा राशि की शुद्धता और सटीकता सुनीश्चित नहीं की जा सकती है साथ ही धोखाधड़ी/हेराफेरी की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है।

नोएडा ने बताया (अगस्त 2020) कि मूल चालान औद्योगिक लेखा अनुभाग के अभिलेख में रखे जाते हैं तथा प्रशासनिक फाइलों में छायाप्रति रखी जाती है जिन्हें भविष्य में सत्यापित करा लिया जायेगा।

नोएडा का उत्तर अस्वीकार्य है क्योंकि औद्योगिक लेखा अनुभाग के अभिलेख में मूल चालान उपलब्ध नहीं थे और लेखापरीक्षा को प्रार्थी के चालान की प्रति की छायाप्रति उपलब्ध कराई गई।

नियोजन विंग और औद्योगिक विंग के बीच समन्वय का अभाव

5.4.5.6 'पूर्णता प्रमाण पत्र'⁷ औद्योगिक भूखण्ड पर भवन के पूरा होने के लिए नियोजन विंग द्वारा जारी किया जाता है और 'क्रियाशीलता प्रमाण पत्र'⁸ नोएडा के औद्योगिक विंग द्वारा जारी किया जाता है। न तो नियोजन विंग औद्योगिक विंग को पूर्णता की सूचना भेजता है और न ही औद्योगिक विंग पूर्णता प्रमाण पत्र के बारे में नियोजन विंग से जानकारी प्राप्त करने के लिए प्रयास करता है ताकि क्रियाशीलता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवंटी की स्थिति और नोटिस जारी करने के लिए सामन्जस्य स्थापित किया जा सके जो विवरणिका के नियमों और शर्तों के अनुसार आवश्यक है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि उपरोक्त प्रणालीगत कमी को दूर करने के लिए नोएडा ने प्रक्रिया को विकसित करने के लिए प्रयास नहीं किए, ताकि औद्योगिक परियोजनाओं को पूरा करने और क्रियाशील करने में देरी या विफलता के मामले में जुर्माना लगाने अथवा भूखण्डों को रद्द करने की प्रक्रिया को कारगर बनाया जा सके।

नोएडा ने अपने उत्तर में, लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अगस्त 2020) कि योजना और औद्योगिक विंग के बीच बेहतर सामन्जस्य बनाने के लिए, एक मानक संचालन प्रणाली (एसओपी) तैयार की गई है जिसे कार्यालय के आदेश के माध्यम से जारी किया जाएगा।

⁷ भवन के पूरा होने के सम्बंध में एक प्रमाण पत्र।

⁸ व्यावसायिक गतिविधियों को शुरू करने के लिए एक प्रमाण पत्र।

लेखापरीक्षा आपत्ति के अनुपालन और मानक संचालन प्रणाली की प्रभावशीलता की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

आवेदन पत्रों की जाँच एवं आवंटन में अनियमितताएं एवं आवंटन पश्चात् अनुपालन के उल्लंघन

5.4.6 लेखापरीक्षा ने आवेदनों/आवंटनों के चरण पर की गई जांच के चरणों में अनियमितताएं देखीं जहां आवेदकों/आवंटियों को अनुचित पक्षपात पहुंचाया गया। इन पर नीचे के प्रस्तारों में चर्चा की गई है:

आवेदनों की जाँच और स्क्रीनिंग के लिए एक बाहरी एजेंसी की तैनाती

5.4.6.1 औद्योगिक भूखण्डों की ओईएस 2008–09 (आईपी/ओईएस/2008–09) शुरू होने से पहले प्राप्त आवेदनों की जाँच नोएडा के अपने कर्मचारियों द्वारा यह देखने के लिए की जाती थी कि क्या आवेदकों ने योजना के नियमों व शर्तों के अनुसार आवश्यक सभी दस्तावेजों को जमा किया है। छानबीन के बाद, स्क्रीनिंग कमेटी स्वयं ही जांच के परिणामों की शुद्धता सुनिश्चित करती थी क्योंकि स्क्रीनिंग कमेटी आवेदनों की उचित जांच के लिए जिम्मेदार थी। ओईएस 2008–09 के आवेदनों की जाँच के लिए सीईओ ने निर्णय लिया कि आवेदनों का मूल्यांकन एक बाहरी एजेंसी उत्तर प्रदेश औद्योगिक कंसल्टेंट्स लिमिटेड (यूपिको) जो कि उत्तर प्रदेश शासन, आईडीबीआई, आईसीआईसीआई और बैंकों⁹ का एक संयुक्त उद्यम था, से कराया जायेगा। यूपिको ने अपना प्रस्ताव (25 सितम्बर 2008) ₹ 10,000 प्रति आवेदन एवं अतिरिक्त कर की दर से जमा किया जो स्वीकृत किया गया।

लेखापरीक्षा में देखा गया कि आवेदनों की जाँच/मूल्यांकन के लिए एक बाहरी एजेंसी यूपिको को प्रतिस्पर्धी दरों को प्राप्त किए बिना लगाया गया।

नोएडा ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया और कहा (अगस्त 2020) कि नोएडा की स्क्रीनिंग कमेटी के सदस्यों की विशेषज्ञता न होने के कारण यूपिको की नियुक्ति की गई थी। हालाँकि, लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने के बाद, वर्तमान में प्रतिस्पर्धी दरों को प्राप्त करने के बाद बाहरी एजेंसियों द्वारा आवेदनों की जांच की जा रही है।

लेखापरीक्षा आपत्ति के अनुपालन की समीक्षा अगली लेखापरीक्षा में की जाएगी।

आवेदनों की स्क्रीनिंग में अनुचित पक्षपात

5.4.6.2 योजना विवरणिका के अनुसार, आवेदकों को आवेदन पत्र के साथ विभिन्न जानकारी और दस्तावेज जमा करने थे। इनमें परियोजना रिपोर्ट, प्रवर्तकों/निदेशकों की पृष्ठभूमि, भूमि की आवश्यकता और इसके उपयोग का स्वरूप, तीन वर्षों का अनुमानित नकदी प्रवाह (प्रवाह के स्रोत के विवरण के साथ), पिछले तीन वर्षों के कारोबार का वित्तीय विवरण एवं लाभ हानि खाता (सनदी लेखाकार द्वारा विधिवत सत्यापित), किसी भी राष्ट्रीयकृत/अनुसूचित बैंक से नेट वर्थ और वित्तीय क्षमता/तरलता प्रमाण पत्र का विवरण विहित थे। विवरणिका में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि आवेदन पूर्ण होना चाहिए। अधूरी सूचना/संलग्नकों वाले प्रार्थना पत्र को निरस्त कर दिया जायेगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि जाँच समिति/भूखण्ड आवंटन समिति ने विवरणिका के उपरोक्त प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया और भूखण्डों के आवंटन की सिफारिश कर दी जिसके चलते आवंटियों को निम्नलिखित प्रकरणों में अनुचित समर्थन को बढ़ावा दिया गया।

⁹ बैंक ऑफ बड़ौदा, इलाहाबाद बैंक, भारतीय स्टेट बैंक, सिडबी, यूनियन बैंक, बैंक ऑफ इंडिया, सिंडिकेट बैंक, पंजाब नेशनल बैंक, सेंट्रल बैंक तथा कैनरा बैंक।

एक भूखण्ड (सी-01 सेक्टर 67) जिसका मापन 1,00,000 वर्ग मीटर था, ₹ 40.21 करोड़ प्रीमियम पर दिनांक 22 मई 2006 को सूचना एवं प्रौद्योगिकों परियोजना के लिए ओएसई इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड को आवंटित किया गया था। तत्पश्चात भूखण्ड भारत सरकार द्वारा सूचना एवं प्रौद्योगिकी विशेष आर्थिक क्षेत्र (एसईजेड) के लिये अधिसूचित (14 मई 2007) किया गया। आवेदक कम्पनी आवंटन के लिये पात्र नहीं थी क्योंकि कम्पनी के मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन (एमओए) के उद्देश्य में उस परियोजना को आच्छादित नहीं किया गया था जिसके लिये उसने आवेदन किया था। इसके आलावा इसने वित्तीय व्यवस्था के सम्बंध में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया और इसकी प्रदत्त पूंजी केवल 10 लाख थी फिर भी पूर्वोक्त भूखण्ड आवंटित किया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन के क्रम संख्या 26 में वर्णित है कि कम्पनी अपने पक्ष में किसी भी कार्य/उत्पादन को निष्पादित कर सकती है। कम्पनी ने वर्ष 2006 से 2011 तक चार चरणों में निवेश का प्रस्ताव रखा। समूह कम्पनी (ओएसई प्राइवेट लिमिटेड) ने वर्ष 2004-05 के दौरान निदेशक/अंशधारकों की नेट वर्थ के अतिरिक्त ₹ 56 करोड़ का लाभ कमाया। आवेदक कम्पनी और निदेशकों/अंशधारकों के नेट वर्थ को देखते हुए प्रस्तावित निवेश पर्याप्त था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि मेमोरेंडम ऑफ एसोसिएशन के क्रम संख्या 26 में वर्णित कार्य वे कार्य है जिन्हें क्रम संख्या 1 से 25 के तहत वर्णित कार्यों के उद्देश्यों को पूरा करने के लिये किया जा सकता है। जबकि भारत सरकार ने आवंटित भूखण्ड को आईटी/आईटीईएस विशिष्ट उद्देश्य के लिये अधिसूचित किया था। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा के समय समूह कम्पनियों/निदेशकों/अंशधारकों की वित्तीय साख पत्र आवंटन पत्रावलियों में नहीं मिले थे। इसके अतिरिक्त आवंटी कम्पनी की अंशधारिता को 100 प्रतिशत जुलाई 2019 में परिवर्तित कर दिया गया है।

औद्योगिक भूखण्डों का विवेकाधीन आवंटन

5.4.6.3 नोएडा ने औद्योगिक भूखण्डों (2000 मीटर से अधिक) के आवंटन के लिये एक 'ओईएस' (नोएडा/आईपी/ओईएस/2005-06) की शुरुआत (1 मार्च 2006) की। डीसीईओ, नोएडा की अध्यक्षता में एक भूखण्ड आवंटन समिति ने 12 से 21 अप्रैल 2006 के दौरान पाँच दिनों में 265 आवेदकों¹⁰ का साक्षात्कार लिया, जिसमें से 39 आवेदकों को भूखण्ड आवंटित किये गये थे (8 मई 2006 को आयोजित समिति की बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार)। 10 और 11 मई 2006 को 100 आवेदकों के लिये साक्षात्कार का एक और समूह आयोजित किया गया था, जिसमें केवल पाँच आवंटन किए गए (22 मई 2006 को आयोजित समिति की बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार)। योजना को 19 मई 2006 को बंद घोषित किया गया था।

दिनांक 08 मई 2006 को हुई बैठक के कार्यवृत्त एवं बनायी गयी नोटिंग के अनुसार भूखण्ड आवंटन समिति ने 39 आवंटन की सिफारिश की। आवंटन को मंजूरी देते समय, सीईओ ने टिप्पणी की (8 मई 2006) कि 'क्रमांक संख्या 238, 118, 111 एवं 265 पर पुनः विचार किया जाये, शेष स्वीकृति' की जाती है। इस संदर्भ में लेखापरीक्षा ने पाया कि:

- समिति ने स्टार एप्लाइड मैकेनिक्स प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 238, 4000 वर्ग मीटर के लिये आवेदन) और ए के मितल (क्रम संख्या 265, 4000 वर्ग मीटर के लिये आवेदन) को औद्योगिक भूखण्ड के आवंटन की सिफारिश नहीं की क्योंकि वे इन कम्पनियों की क्रियान्वयन योजना, भूमि की आवश्यकता और वित्तीय संसाधनों की उपलब्धता से संतुष्ट नहीं थे। इसके अलावा, भारतीय राष्ट्रीय सहकारी संघ के प्रतिनिधि (क्रम संख्या 111, 3200 वर्गमीटर के लिये आवेदित) समिति के समक्ष भूमि की

¹⁰ 8 अप्रैल 2006 तक प्राप्त हुए आवेदन।

आवश्यकता को स्पष्ट नहीं कर पाये थे, इसलिये इसके पक्ष में भूखण्ड आवंटन की सिफारिश नहीं की गई, जबकि एस्टीम फिनवेस्ट प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 118, 2200 वर्ग मीटर के लिये आवेदित) को समिति द्वारा 4000 वर्ग मीटर के भूखण्ड के आवंटन के लिये सिफारिश की गई थी यद्यपि आवेदक ने केवल 2200 वर्ग मीटर के लिये अवेदन किया था।

सीईओ की टिप्पणी के पश्चात, स्टार एप्लाइड मैकेनिक्स प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 238) और नेशनल कोऑपरेटिव यूनियन ऑफ इंडिया (क्रम संख्या 111) को क्रमशः 4000 वर्ग मीटर और 3000 वर्ग मीटर के भूखण्डों को आवंटित (22 मई 2006) किए गए थे। हालाँकि, समिति ने फिर से (22 मई 2006) एस्टीम फिनवेस्ट प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 118) के पक्ष में 2100 से 3200 वर्ग मीटर के आकार का एक भूखण्ड का आवंटन करने की सिफारिश की, जिसे 2100 वर्ग मीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया गया, जबकि श्री ए के मित्तल (क्रम संख्या 265, जिन्होंने 4000 वर्ग मीटर के लिए आवेदन किया था) को भूखण्ड आवंटित नहीं किया गया और उनकी पंजीकरण धनराशि वापस कर दी गई।

- एप्लाइड इलेक्ट्रो मैकेनिक्स प्राइवेट लिमिटेड (क्रम संख्या 329, 4000 वर्ग मीटर के लिये आवेदित) को भूखण्ड का आवंटन (22 मई 2006) भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा अनुशंसित नहीं किया गया था क्योंकि क्रियान्वयन योजना और भूमि की आवश्यकता से संतुष्ट नहीं थे। लेखापरीक्षा ने पाया कि आवेदक ने निरस्तीकरण के विरुद्ध अध्यक्ष, नोएडा को अभ्यावेदन दिया, जिस पर अध्यक्ष ने मुख्य कार्यपालक अधिकारी को आवेदक को व्यक्तिगत सुनवाई तथा पुनर्विचार के निर्देश दिए। तदनुसार मुख्य कार्यपालक अधिकारी ने टिप्पणी दी कि ‘आवेदक ने उपस्थित होकर अपनी परियोजना के बारे में विस्तार से बताया। आवेदक के लिए एक भूखण्ड आरक्षित कर लिया जाये एवं भूखण्ड आवंटन समिति अगली बैठक में इस पर विचार कर ले।’ सीईओ की टिप्पणी के पश्चात सेक्टर 68 भूखण्ड संख्या बी-6 मापन 2100 वर्ग मीटर आवेदक को आवंटित किया गया था।

लेखापरीक्षा ने देखा कि समिति की नकारात्मक सिफारिशों के बावजूद सीईओ के आदेश पर भूखण्ड आवंटन का पुनर्विचार किया गया था, हालाँकि प्रकरणों को इसकी सिफारिशों के बाद समिति को वापस पुनर्निर्देशित करने के लिए नोएडा में कोई व्यवस्था नहीं थी। सीईओ द्वारा इन प्रकरणों में एक विशेष व्यवस्था के अनुसार बांटने के कारणों की व्याख्या करने में नोएडा असमर्थ था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि परिसम्पत्तियों के आवंटन से सम्बंधित सभी शक्तियां सीईओ नोएडा के पास निहित हैं। योजना के विवरणिका के उपबंध 34 में कहा गया है कि “मुख्य कार्यकारी अधिकारी बिना किसी सूचना के आवंटन के शर्तों में समय-समय पर संशोधन, वृद्धि, परिवर्तन करने का अधिकार रखता है और मुख्य कार्यकारी अधिकारी का निर्णय अन्तिम होगा”।

नोएडा का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा आवेदन पर पुनर्विचार करने की कोई प्रक्रिया नहीं थी। इसके अतिरिक्त, प्रार्थनापत्रों के मूल्यांकन के लिए परिभाषित मानदण्ड के अभाव में तथा भूखण्ड आवंटन समिति की सिफारिशों के विरुद्ध मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा के स्वविवेक का प्रयोग नोएडा के कर्मचारियों जिनमें मुख्य कार्यपालक अधिकारी भी शामिल हैं, के अधिकारों के गलत प्रयोग तथा पारदर्शिता की कमी की पुष्टि करता है। वास्तव में मुख्य कार्यपालक अधिकारी के द्वारा दिए गए निर्देश को भूखण्ड को आरक्षित करने के साथ ही आवेदक को अपना केंस प्रस्तुत करने के लिए एक अन्य मौका दिए जाना होना था। प्रारम्भिक स्तर पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी को भूखण्ड आवंटन की सिफारिशों को खारिज करते समय सकारण आदेश करना चाहिए था, जबकि ऐसा नहीं हुआ।

आवंटन पश्चात अनुपालन का उल्लंघन

मिश्रित भू उपयोग नीति

मिश्रित भू उपयोग शुल्क की कम वसूली/गैर-वसूली के कारण, नोएडा ने औद्योगिक परिसम्पत्तियों को वाणिज्यिक के रूप में उपयोग करने के लिए 36 आवंटियों को ₹ 333.17 करोड़ का अनुचित लाभ दिया।

5.4.6.4 महायोजना-2031 कहती है कि नोएडा में मिश्रित भू उपयोग की नीति महायोजना 2021 में शुरू की गई एवं वाणिज्यिक आवासीय एवं संस्थागत गतिविधियों को बड़े आवासीय एवं संस्थागत भूखण्डों पर निर्दिष्ट किया। नोएडा एक भूखण्ड या योजना पर गतिविधियों के प्रस्तावित मिश्रण के अनुसार वास्तु नियंत्रण, आवंटन की प्रक्रिया, आरक्षित मूल्य और अन्य आवश्यकताओं का निर्णय कर सकता है। महायोजना में मिश्रित भू उपयोग के विशिष्ट क्षेत्र प्रस्तावित नहीं किए गए हैं। हालाँकि, नोएडा किसी विशेष क्षेत्र या क्षेत्र के विस्तृत ले-आउट योजना के समय मिश्रित भूमि उपयोग योजनाओं के लिए ऐसी भूमि या भूखण्ड की पहचान कर सकता है।

इसलिए नोएडा के बोर्ड (180वीं बोर्ड बैठक) ने औद्योगिक भूखण्डों के अनाधिकृत उपयोग को नियमित करने के लिए मिश्रित भू उपयोग नीति (नीति) की शुरुआत की (29 नवबम्बर 2013)। कथित नीति ने औद्योगिक भूखण्डों के एक भाग का औद्योगिक उद्देश्यों के अलावा उपयोग की अनुमति निम्नलिखित शर्तों के साथ प्रदान की:

- भूखण्ड/भवन, 24 मीटर या अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित होना चाहिए और सेक्टर सड़क/सेवा सड़क/हरित पट्टी को छोड़कर मुख्य सड़क एवं भूखण्ड के बीच कोई इमारत नहीं होगी;
- औद्योगिक भूखण्डों के भूतल पर अनुमन्य एफएआर के 25 प्रतिशत पर ऑटो शोरूम/आर्ट गैलरी/संग्रहालय गतिविधियों के रूप में मिश्रित भूमि उपयोग की सुविधा उपलब्ध होगी। महायोजना-2031 के प्रचलित भवन विनियमों और क्षेत्रीकरण विनियमों के अनुसार अतिरिक्त सहायक गतिविधियाँ¹¹ जैसे:- कार्यालय, बैंक, प्रदर्शन के लिए शोरूम/इकाइयों में उत्पादित औद्योगिक उत्पादों की बिक्री, व्यायामशाला/हेल्थक्लब, शिशु गृह और डे केयर सेन्टर, इन्टरनेट सेन्टर, डिस्पेन्सर, टैक्सी/ऑटो/ऑटो रिक्शा स्टैण्ड की अनुमति दी जायेगी;
- मिश्रित भू उपयोग के लिये परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क, वाणिज्यिक और औद्योगिक परिसम्पत्ति के मूल्य के अंतर का 50 प्रतिशत के रूप में निश्चित किया गया था; जबकि वाणिज्यिक परिसम्पत्ति का मूल्य कहीं अधिक था।
- मिश्रित भू उपयोग के लिये परिवर्तन शुल्क/प्रभावशुल्क जमा करने के पश्चात, मानचित्र को नगर नियोजन विंग द्वारा अनुमोदित किया जाना था।

योजना विनियम 2010 के प्रावधानों के अनुसार, नोएडा ने जनता से टिप्पणियों और सुझावों को आमंत्रित किया और सुझावों पर विचार करने के बाद, बोर्ड ने परिवर्तन शुल्क को वाणिज्यिक और औद्योगिक परिसम्पत्ति के अंतर मूल्य के 25 प्रतिशत तक घटा (12 फरवरी 2014) दिया। उपरोक्त प्रस्ताव उत्तर प्रदेश सरकार के द्वारा 27 मार्च 2015 को अनुमोदित कर दिया गया।

बोर्ड (दिसम्बर 2017) द्वारा परिवर्तन शुल्क जमा करने की शर्त को और भी शिथिल कर दिया गया। पूर्ण शुल्क के बजाय, 20 प्रतिशत शुल्क शुरू में जमा किए जाने थे और शेष 80 प्रतिशत को 10 अर्द्धवार्षिक किश्तों में जमा किया जाना था। इसके अलावा केवल ऑटो शोरूम/आर्ट गैलरी/संग्रहालय को इस सुविधा के लिए अनुमति दी गई थी।

¹¹ 193वीं बोर्ड बैठक (27 दिसम्बर 2017) में मिश्रित भूमि उपयोग के अन्तर्गत सहायक गतिविधियों को वापस लिया गया।

लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा ने 36 प्रकरणों की पहचान की, जहां आवंटी, आवंटित परिसम्पत्तियों को आवंटित उद्देश्य के अतिरिक्त अन्य प्रकार से उपयोग कर रहे थे। इनमें से 10 कार शोरूम की पहचान की गई जो शोरूम के लिए औद्योगिक परिसम्पत्तियों का उपयोग कर रहे थे। नोएडा ने इन आवंटियों को औद्योगिक भूखण्ड के अनधिकृत निर्माण और उपोग को हटाने के लिए नोटिस जारी किया। अगस्त 2020 तक, केवल 10 आवंटियों ने परिवर्तन शुल्क के लिए आवेदन किया और जमा किया और मिश्रित भू उपयोग नीति के तहत किसी भी मानचित्र को अनुमोदित नहीं किया गया है।

लेखापरीक्षा ने नोएडा द्वारा नीति के निर्माण का विश्लेषण किया और पाया:

(अ) नीति का उद्देश्य आवासीय क्षेत्रों में वाणिज्यिक और संस्थागत गतिविधियों को शामिल करने को अधिकृत करना था लेकिन दिसम्बर 2017 में हुए संशोधनों के साथ, इसका प्रयोग औद्योगिक क्षेत्र में तीन प्रकार यथा:— ऑटो शोरूम, आर्ट गैलरी एवं संग्रहालय की वाणिज्यिक गतिविधियों के अनिवार्य रूप से विनियम के लिए किया गया। इस प्रकार, संस्थागत एवं सहायक गतिविधियों के वृहत उद्देश्य की अवहेलना की गई।

(ब) जनता से मिले सुझावों के आधार पर शुल्कों को 50 प्रतिशत से घटाकर 25 प्रतिशत किया गया और उसके पश्चात प्रस्ताव को उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा स्वीकृत किया गया था। हालाँकि, तत्पश्चात बोर्ड की 186वीं बैठक (18 सितम्बर 2015) में सार्वजनिक मांग का हवाला देते हुए शुल्क को घटाकर 10 प्रतिशत कर दिया गया। लेखापरीक्षा ने पाया कि, बाद की कटौती अनियमित और औचित्यहीन थी क्योंकि जनता के सुझावों को विधिवत आमंत्रित किया गया और उसी के आधार पर परिवर्तन शुल्क पहले ही कम कर दिए गए थे। प्राधिकरण की राजस्व स्रोत में सभी कटौतियां सावधानी पूर्वक विचार के बाद बड़े सार्वजनिक हित के विस्तार के बाद स्वीकार की जानी चाहिए थी। इस प्रकार, योजना की प्रतिबंधित प्रयोज्यता के साथ-साथ स्वेच्छित ढंग से शुल्क में कमी स्पष्ट रूप से इंगित करती है कि विशेष छूट केवल ऑटो शोरूम, आर्ट गैलरी और संग्रहालय के आवंटियों को दी गई थी।

लेखापरीक्षा ने आवंटियों¹² के वास्तविक लाभ एवं वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिये औद्योगिक भूखण्डों का उपयोग करने पर लगाये गये शुल्कों के मौद्रिक अन्तर की गणना की। यह गणना ₹ 333.17 करोड़¹³ थी। {परिशिष्ट-5.4.3 (i) एवं (ii)}

(स) आवंटियों, जिन्होंने मिश्रित भू उपयोग नीति के तहत परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क का भुगतान करने का विकल्प चुना, उन्हें औद्योगिक भूखण्डों के भूतल पर अनुमन्य एफएआर के 25 प्रतिशत पर वाणिज्यिक उपयोग को प्रतिबंधित करते हुए संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करना था लेकिन किसी भी आवंटी द्वारा इसे अब तक (अगस्त 2020) प्रस्तुत नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा ने देखा कि चूंकि भूतल पर एफएआर का केवल 25 प्रतिशत परिवर्तनीय था, स्वीकृत मानचित्रों के अभाव में नोएडा अनाधिकृत उपयोग के परिमाण का आकलन नहीं कर सका। ऐसे प्रकरणों में, नोएडा देरी के लिये कोई कार्यवाही करने में विफल रहा और परिणामस्वरूप अनाधिकृत उपयोगों की अनुमति दी।

(द) यद्यपि, नोएडा ने इनमें से अधिकांश आवंटियों को नोटिस जारी किए, फिर भी इसने, उनसे परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क वसूलने के लिए आवश्यक कदम नहीं उठाए। इसके अतिरिक्त नोएडा ने न तो अनाधिकृत वाणिज्यिक गतिविधियों को रोकना और न ही भू उपयोग के लिये आवंटन की शर्तों और नियमों के उल्लंघन के लिये ऐसे आवंटन को निरस्त किया।

¹² वाणिज्यिक भाग के औद्योगिक एवं वाणिज्यिक आवंटन दर का अंतर।

¹³ परिशिष्ट-5.4.3 (i) एवं परिशिष्ट-5.4.3 (ii) (₹ 97.53 करोड़ + ₹ 235.64 करोड़ = ₹ 333.17 करोड़)।

लेखापरीक्षा दल द्वारा नोएडा के प्रतिनिधियों के साथ एक संयुक्त भौतिक सत्यापन (06 दिसम्बर 2019) किया गया था। संयुक्त सत्यापन के दौरान छायाचित्र भी ली गई थी, जिससे पुष्टि होती है कि औद्योगिक भूखण्डों में वाणिज्यिक गतिविधियों की जा रही थी। ये दृष्टांत निम्नानुसार हैं:

छायाचित्र 5.4.1: औद्योगिक सेक्टर में ऑटो शोरूम



औद्योगिक भूखण्ड सं0 बी-127, सेक्टर-5, क्षेत्रफल 1,800 वर्गमीटर

छायाचित्र 5.4.2: औद्योगिक सेक्टर में ऑटो शोरूम



औद्योगिक भूखण्ड सं0 ए-9, सेक्टर-2, क्षेत्रफल 1,110 वर्गमीटर

छायाचित्र 5.4.3: औद्योगिक सेक्टर में ऑटो शोरूम



औद्योगिक भूखण्ड सं0 बी-123, सेक्टर-5, क्षेत्रफल 2,158 वर्गमीटर

भौतिक सत्यापन के दौरान, यह पुष्टि हो गई कि अधिकांश आवंटी (मिश्रित भू उपयोग नीति के तहत परिवर्तन शुल्क का भुगतान करने का विकल्प लेने वाले सहित)

औद्योगिक भूखण्ड के पूरे हिस्से/अधिकतम हिस्से का उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्य के लिये कर रहे थे।

इस प्रकार, जिनको औद्योगिक भूखण्डों का अनुमन्य वाणिज्यिक उपयोग करने की अनुमति दी गयी थी उनसे वाणिज्यिक उपयोग के लिये एफएआर/क्षेत्र के अनुसार सही परिवर्तन शुल्क निर्धारण करने एवं इसकी वसूली करने में नोएडा असफल था। परिणामस्वरूप, न केवल नोएडा को हानि हुई बल्कि आवंटियों को अनुचित लाभ भी पहुँचाया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि परिवर्तन शुल्क दिल्ली में प्रचलित मिश्रित भू उपयोग दरों की अपेक्षाकृत अधिक था। हितधारकों से निरंतर दबाव के आधार पर बोर्ड द्वारा परिवर्तन शुल्क में कमी का निर्णय लिया गया था। बोर्ड की 193वीं बैठक (27 दिसम्बर 2017) में भी निर्णय लिया गया कि केवल ऑटो शोरूम और संग्रहालय के लिये 25 प्रतिशत एफएआर का उपयोग किया जायेगा और सहायक सुविधाओं के तहत अनुमन्य गतिविधियों को भी बंद कर दिया गया। इसमें आगे कहा गया है कि आवंटियों के खिलाफ जिन्होंने देय शुल्क/किश्त जमा नहीं किया है कार्यवाही प्रक्रिया में हैं। इसके अतिरिक्त, आवंटी इकाई मानदण्डों के अनुसार भूमि का उपयोग करने के लिये बाध्य है।

इस तथ्य के मद्देनजर यह उत्तर स्वीकार्य नहीं है कि ऑटो शोरूम और संग्रहालय, औद्योगिक एवं वाणिज्यिक भूखण्डों के अंतर मूल्य का केवल 10 प्रतिशत भुगतान करने पर 25 प्रतिशत एफएआर का उपयोग कर रहे हैं। इसके अतिरिक्त, योजना को अनाधिकृत उपयोगों को नियमित करने के लिये लाया गया था और केवल एक चयनित श्रेणी के लिए लागू था लेकिन नोएडा के हितों की कीमत पर उनके शुल्क कम करने के अनुरोध पर भी ध्यान दिया गया। परिणामतः नोएडा द्वारा स्वेच्छित निर्णय के कारण 10 प्रतिशत अंतर प्रभार शुल्क के ऊपर केवल 2 प्रतिशत शुल्क देय था शेष आठ प्रतिशत का भुगतान पाँच वर्ष की अवधि में किया जाना था। इस प्रकार परिवर्तन शुल्कों के प्रावधान और उसके जमा करने की शर्तों को जनता और मोटर वाहन विक्रेता कल्याण संघ द्वारा किये गये अनुरोध पर धीरे-धीरे कम किया गया था।

सरकार ने एग्जिट कांफ्रेंस (30 सितम्बर 2020) में नोएडा को निर्देशित किया कि आवंटन शर्तों के अनुसार किसी भी मामले में एक भी औद्योगिक भूखण्ड को औद्योगिक गतिविधियों से भिन्न उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जायेगी।

5.4.6.5 अधिकृत उपयोग पर नियमित निगरानी के लिये किसी तंत्र की अनुपस्थिति में, अधिकतर संकरी सड़कों (24.00 मीटर से कम) पर स्थित छोटे आकार के भूखण्डों के विभिन्न औद्योगिक आवंटियों, ने भी वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिये अपनी परिसम्पत्तियों का उपयोग करना शुरू कर दिया है। हालाँकि, संकरी सड़क पर मिश्रित भू उपयोग नीति में किसी भी (24 मीटर से कम) वाणिज्यिक गतिविधि की अनुमति नहीं है।

इसके अलावा उत्तर प्रदेश विद्युत नियामक आयोग द्वारा समय-समय पर जारी किए गए दर सूची आदेशों में परिभाषित उपयोगों के आधार पर आवेदित और घोषित विभिन्न श्रेणियों के तहत बिजली की आपूर्ति जारी करने के उद्देश्य से नोएडा का क्षेत्र, पश्चिमांचल विद्युत वितरण निगम लिमिटेड (पीवीवीएनएल) के अधिकार क्षेत्र में आता है।

लेखापरीक्षा ने पीवीवीएनएल द्वारा रखे गये उपभोक्ता डाटाबेस के साथ नोएडा द्वारा दिये गये औद्योगिक आकड़ों की परस्पर सत्यापित किया और पाया कि औद्योगिक आवंटियों के पते पर अनेक वाणिज्यिक संयोजन (आपूर्ति प्रकार 20 एवं 22)¹⁴ थे। ये

औद्योगिक परिसम्पत्तियों के अनाधिकृत उपयोग को प्रतिबंधित करने में नोएडा की विफलता के परिणामस्वरूप 42 आवंटियों को ₹ 335.86 करोड़ का अनुचित लाभ मिला।

¹⁴ 75 किलोवाट से कम भार वाले गैर घरेलू उद्देश्यों के लिए शहरी अनुसूची के अनुसार उपभोक्ताओं को आपूर्ति।

संयोजन पीवीवीएनएल ने आवेदित श्रेणी और वास्तविक उपयोग के आधार पर आवेदकों को जारी किये थे।

लेखापरीक्षा ने देखा कि 42 वाणिज्यिक संयोजनों (जिनके पते पीवीवीएनएल के आकड़ा कोष में पूर्ण और साफ थे) को औद्योगिक परिसम्पत्तियों के पते पर जारी किये गये, जो स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि औद्योगिक परिसम्पत्तियों का उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिये किया जा रहा था। इस प्रकार, नोएडा का नोटिसो को जारी करने और औद्योगिक परिसम्पत्तियों के अनाधिकृत उपयोग को रोकने में विफलता ने इन 42 प्रकरणों में इस तरह के औद्योगिक आवंटियों को ₹ 335.86 करोड़¹⁵ का अनुचित लाभ पहुँचाया जिसका विस्तृत विवरण परिशिष्ट-5.4.4 में है।

इनमें से कुछ परिसम्पत्तियों का एक संयुक्त भौतिक सर्वेक्षण लेखापरीक्षा दल के सदस्य एवं नोएडा के प्रतिनिधियों द्वारा (6 दिसम्बर 2019) किया गया था। संयुक्त सर्वेक्षण के दौरान औद्योगिक परिसम्पत्तियों के अनाधिकृत वाणिज्यिक उपयोग दिखाते हुए ली गई छायाचित्र इस प्रकार हैं:

छायाचित्र 5.4.4: औद्योगिक परिसम्पत्तियों का अनाधिकृत वाणिज्यिक उपयोग



औद्योगिक भूखण्ड सं0 सी-12, सेक्टर 9, क्षेत्रफल 55.75 वर्ग मीटर
औद्योगिक भूखण्ड पर सीमेन्ट और स्टील दुकान चल रही है।

छायाचित्र 5.4.5: औद्योगिक परिसम्पत्तियों का अनाधिकृत वाणिज्यिक उपयोग



भूखण्ड सं0 एच-155, सेक्टर 63, क्षेत्रफल 1,800 वर्ग मीटर
औद्योगिक भूखण्ड पर शोरूम "महिन्द्रा फर्स्ट च्वाइस" चल रही है।

इस प्रकार, औद्योगिक भूखण्डों पर अनाधिकृत वाणिज्यिक गतिविधियों को प्रतिबंधित करने में नोएडा की विफलता के फलस्वरूप 42 प्रकरणों में आवंटियों को अनुचित लाभ मिला। नोएडा को औद्योगिक परिसम्पत्तियों के अनाधिकृत उपयोग की जांच के लिये ऐसे सभी प्रकरणों को सत्यापित करना चाहिए।

¹⁵ सम्बंधित सेक्टर में वाणिज्यिक दर और परिसम्पत्तियों की औद्योगिक दर का अंतर मूल्य।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि इस तरह के आवंटियों की सूची मुख्य अभियन्ता, पीवीवीएनएल, गौतमबुद्ध नगर को सत्यापन के लिये प्रेषित की गयी है ताकि अनाधिकृत उपयोग के खिलाफ उचित कार्यवाही प्रारम्भ की जा सकें।

उत्तर नोएडा द्वारा निगरानी और प्रवर्तन तंत्र की कमी की पुष्टि करता है। नोएडा द्वारा की गयी कार्यवाही को अगले लेखापरीक्षा में देखा जायेगा। नोएडा को गैर अनुपालन के मामले में प्रभावी प्रवर्तन के साथ सत्यापन के लिए एक मजबूत तंत्र रखने की जरूरत है।

औद्योगिक/संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति एवं प्रक्रिया एवं योजना विवरणिका का उल्लंघन

5.4.7 नोएडा का प्रबंधन नीति के प्रावधान और औद्योगिक/संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन¹⁶ (नोएडा द्वारा समय-समय पर जारी) के लिये प्रक्रिया के अनुपालन सुनिश्चित करने में विफल रहा जिसकी चर्चा निम्नलिखित प्रस्तारों में की गयी है।

अंशधारिता परिवर्तन शुल्क की वसूली नहीं/कम होना

5.4.7.1 औद्योगिक परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति और प्रक्रिया (नवम्बर 2008) और संस्थागत परिसम्पत्ति प्रबंधन की नीति और प्रक्रिया (मार्च 2009) के अनुसार समान फर्म/कम्पनी के अन्दर किसी भी मौजूदा अंशधारक से किसी भी अंशधारको को 100 प्रतिशत अंशधारिता में परिवर्तन (सीआईएस) का शुल्क क्रमशः आठ प्रतिशत और 10 प्रतिशत था। 100 प्रतिशत से कम परिवर्तन के लिये, अंशधारिता परिवर्तन शुल्क अंशधारिता के परिवर्तन के अनुपातिक था।

अकार्यशील इकाइयों के मामले में, अंशधारिता में परिवर्तन की अनुमति केवल 49 प्रतिशत तक थी जबकि कार्यशील इकाइयों के मामले में, अंशधारिता के परिवर्तन की कोई सीमा नहीं थी। इसके अलावा, अकार्यशील इकाई के मामले में, यदि अंशधारिता (रक्त सम्बंधों के अतिरिक्त) में परिवर्तन किया जाता है तो सीआईएस शुल्क 50 प्रतिशत से अधिक यानि कि सामान्य शुल्क का 1.5 गुना पर निर्धारित था। इसके बाद, अंशधारिता में प्रत्येक बाद के बदलाव के लिये सी आई एस शुल्क को सामान्य शुल्क के 50 प्रतिशत की दर से बढ़ाया जाना था।

इसके अलावा, नोएडा ने 27 अक्टूबर 2010 को एक कार्यालय आदेश जारी कर सीआईएस शुल्क और अंशधारिता में परिवर्तन दर्ज करने के लिए विलेख की आवश्यकता को समाप्त कर दिया। यह आदेश उत्तर प्रदेश सरकार के उस आदेश पर आधारित था जिसमें कहा गया था कि अंशधारिता में परिवर्तन को कम्पनी की परिसम्पत्ति के हस्तांतरण के रूप में नहीं माना जा सकता है।

लेखापरीक्षा ने देखा कि नोएडा के उपरोक्त आदेश ने आवंटियों को, नोएडा को बिना किसी शुल्क के दिये, आवंटित भूखण्डों को रखने वाली कम्पनियों के स्वामित्व को स्थानान्तरित करने की अनुमति दी। इस प्रकार, इस आदेश के माध्यम से नोएडा को न केवल राजस्व की हानि हुई बल्कि इसने आवंटी कम्पनी को बिना किसी लागत के अंशधारकों के दूसरे समूह के पक्ष में भूखण्ड हस्तांतरित करने की सुविधा प्रदान की, जो अन्यथा भूखण्ड के आवंटन के लिए योग्य नहीं हो सकते हैं। इस मार्ग के माध्यम से कर चोरी को रोकने के लिए उक्त शासनादेश को 2020 में उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा रद्द कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि सीआईएस प्रभार न लगाने का नोएडा का आदेश अंशों द्वारा सीमित कम्पनी के मूल सिद्धांतों के विरुद्ध था क्योंकि अंशधारिता में परिवर्तन के द्वारा परोक्ष रूप से भूखण्ड के स्वामित्व में परिवर्तन हुआ। नोएडा ने उक्त आदेश के

¹⁶ संस्थागत विंग द्वारा तैयार किये गए नियमों और शर्तों पर औद्योगिक विंग द्वारा आवंटित आईटी/आईटीईएस इकाइयों पर लागू होता है।

आधार पर कई प्रकरणों में बिना किसी शुल्क के अंशधारिता में बदलाव की मंजूरी दी, जिसके परिणामस्वरूप, सीआईएस प्रभार न लगाने के कारण 20 आवंटियों के प्रकरणों में ₹ 7.92 करोड़ की हानि हुई। इन 20 प्रकरणों में से, तीन प्रकरणों में, कम्पनी के स्वामित्व/अंशधारिता को पट्टा प्रलेख के निष्पादन की तिथि से एक वर्ष के भीतर हस्तांतरित कर दिया गया और एक मामले में, पट्टा प्रलेख के निष्पादन से पहले ही 100 प्रतिशत अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से स्वामित्व/अंशधारिता को बदल दिया गया, जैसा कि **परिशिष्ट-5.4.5** में वर्णित है। इनमें से एक मामले का विवरण नीचे दिया गया है:

केस स्टडी

अंशधारिता परिवर्तन शुल्क की वसूली नहीं होना

आईटी/आईटीईएस उद्देश्य के लिये, औद्योगिक आवंटन योजना नोएडा/आईपी/2007-08/ओईएस/(01) के अन्तर्गत सेक्टर 85 में ₹ 40.48 करोड़ कीमत पर एक भूखण्ड सं० सी-17-18, 8100 वर्ग मीटर को डेल्टा साफ्ट प्रो प्राइवेट लिमिटेड को आवंटित (17 दिसम्बर 2007) किया गया था। भूखण्ड का पट्टा प्रलेख निष्पादित किया गया (28 जुलाई 2011) और कब्जा सौंप दिया गया (01 अगस्त 2011)। आवंटन के समय तीन अंशधारकों श्री रणजीत सिंह (33.34 प्रतिशत), श्रीमती गुरविंदर कौर (33.33 प्रतिशत) और श्री हरीश पंवार (33.33 प्रतिशत) थे जो निदेशक के रूप में भी काम कर रहे थे। पट्टा विलेख के एक वर्ष के अन्दर आवंटियों ने निदेशक और अंशधारिता में बदलाव के लिए आवेदन (27 जुलाई 2012) किया जिसे नोएडा द्वारा ₹ 66.59 लाख का शुल्क वसूल किये बिना स्वीकृत (01 अगस्त 2012) किया गया। नये निदेशक श्री अजय मनकोरिया, अनूप सिंह जुनेजा और बास्कर काशीनाथन थे जो अंशधारक नहीं थे। हालाँकि, एनडीटीवी लिमिटेड और उसके नामिनी के पक्ष में 100 प्रतिशत अंशधारिता हस्तांतरित की गयी। इस प्रकार, भूमि का कब्जा प्राप्त करने के 1 वर्ष के भीतर स्वामित्व को हस्तान्तरित कर दिया गया।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि सीआईएस मुद्दा कार्यालय आदेश (मई 2010) के तहत अन्तर्निहित था, इसलिये कोई शुल्क वसूला नहीं गया।

इस प्रकार, नोएडा इस आदेश के कारण न केवल सीआईएस शुल्कों के राजस्व से वंचित रहा, बल्कि आवंटी कम्पनियों को बिना किसी लागत के अंशधारकों के एक और समूह के पक्ष में भूखण्डों को बेचने/स्थानान्तरित करने की सुविधा प्रदान की, जो कि भूखण्ड के आवंटन के लिए योग्य (अर्ह) नहीं हो सकते थे।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 के अनुसार, सीआईएस को पंजीकृत होने की आवश्यकता नहीं है और स्टाम्प अधिनियम 1899 के अनुसूची 1(बी) के धारा 23 के अनुसार, स्टाम्प शुल्क प्रभार्य नहीं है। इसलिये, उपरोक्त आदेश के आधार पर, नोएडा ने सीआईएस से सम्बंधित शुल्कों की वापसी लेने का निर्णय (अक्टूबर 2010)¹⁷ लिया।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि 11 अक्टूबर 2010 का शासनादेश स्टाम्प शुल्क के वसूली न करने के सम्बंध में था और इन कम्पनियों से सीआईएस शुल्क प्रभारित न करने के सम्बंध में कुछ भी उल्लेख नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा तर्क को इस तथ्य ने और भी पुष्टि की है कि उत्तर प्रदेश सरकार ने 04 फरवरी 2020 को आदेश जारी करते हुए कहा कि इसके परिणामस्वरूप सरकार के राजस्व में कमी आयी। सरकार के इस आदेश की निरंतरता में, महानिदेशक, स्टाम्प और पंजीकरण ने नोएडा को

¹⁷ दिनांक 26.10.2010 को बोर्ड की 170वीं बैठक में।

सीआईएस के तहत आने वाली परिसम्पत्तियों की पहचान करने का निर्देश दिया ताकि सरकार को देय स्टाम्प शुल्क वसूल किया जा सके।

इस प्रकार, उत्तर प्रदेश सरकार के द्वारा पूर्व के शासनादेश को वापस लेने से लेखापरीक्षा तर्क की पुष्टि होती है और सीआईएस शुल्क की वसूली न करने के कारण नोएडा को राजस्व की हानि हुई है जिसके लिये दायित्व तय करना होगा।

स्थानीय श्रमिकों की नियुक्ति का अनुपालन न किया जाना

5.4.7.2 प्रत्येक योजना विवरणिका/आवंटन पत्र की शर्तों के अनुसार अपने उद्योग के लिये कुशल और अकुशल श्रमिकों को रोजगार देने के लिये, आवंटी कुल श्रम बल में से उन पाँच प्रतिशत कर्मचारियों को रोजगार देगा जिनके गावों की भूमि का अर्जन उक्त औद्योगिक क्षेत्र के उद्देश्य के लिये किया गया था।

लेखापरीक्षा में देखा गया कि नोएडा ने पूर्वकथित शर्त के अनुपालन के लिये न तो कोई डेटाबेस को बनाया और न ही आवंटियों से इस संबंध में सूचना प्रस्तुत करने के लिए कहा। यह अपनी स्वयं की शर्त के अनुपालन के लिए नोएडा के कमजोर दृष्टिकोण को इंगित करता है, जिसे भूमि अर्जन के कारण प्रभावित हुए स्थानीय लोगों के लिए कल्याणकारी उपाय और रोजगार सृजन के दृष्टिकोण के साथ सम्मिलित किया गया था।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि समय-समय पर औद्योगिक इकाइयों द्वारा कुशल एवं अकुशल रोजगार के लिये सूचना निकाली जाती है और ऐसे प्रार्थना पत्रों के आधार पर रोजगार प्रदान किया जाता है। इसके अतिरिक्त इस तरह की कोई शिकायत नोएडा के पास किसी ग्रामीण द्वारा प्राप्त नहीं हुई है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि नोएडा में औद्योगिक आवंटियों को इस विवरणिका के अनुसार 5 प्रतिशत स्थानीय मजदूर को रोजगार देने की शर्त का अनुपालन करने की न तो कोई व्यवस्था है और न ही किसी आवंटी से इसका सत्यापन किया गया।

सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को आवंटित औद्योगिक भूखण्ड के प्रकरण का अध्ययन

सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड को औद्योगिक भूखण्ड के आवंटन में विसंगतियाँ

5.4.8 नोएडा ने आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के लिए लागू दरों पर औद्योगिक क्षेत्र चरण II/III में 2000 वर्ग मीटर से अधिक के औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन की योजना¹⁸ की शुरुआत (05 अगस्त 2007) की योजना के शर्त 2 (बी) में प्रदान किया गया था, कि आईटी/आईटीईएस परियोजनाओं के लिये, संस्थागत क्षेत्रों में प्रदत्त नियम और शर्तें लागू होंगी। सीबीएस इंटरनेशनल प्रोजेक्ट्स लिमिटेड (सीबीएस) द्वारा योजना के तहत किये गये आवेदन पर 1,02,949 वर्ग मीटर क्षेत्र का एक भूखण्ड (संख्या-01/90) ₹ 52.77 करोड़ के प्रीमियम पर आईटी पार्क के स्थापना के लिये समिति के सिफारिश पर आवंटित (03 सितम्बर 2007) किया गया। आवंटी, सीबीएस, तीन कम्पनियों (बुर्चिल वीडिएम, कार्नोस्टी मैनेजमेंट और आरएस रिसोर्स मैनेजमेंट कंसल्टिंग) का संघ था।

अभिलेखों की जाँच में लेखापरीक्षा ने परियोजना के सम्बंध में निम्नलिखित अनियमितताओं को पाया:-

(अ) लेखापरीक्षा ने नोएडा में सीबीएस द्वारा प्रस्तुत आकड़ों का कम्पनियों के रजिस्ट्रार (आरओसी) में दर्ज आकड़ों से परस्पर सत्यापन किया और पाया कि केवल कार्नोस्टी मैनेजमेंट और आरएस रिसोर्स मैनेजमेंट कंसल्टिंग समान अनुपात में आवेदन की तिथि

वाणिज्यिक एवं आवासीय क्षेत्र के गैर कैप्टिव प्रयोग के लिए बिद्री को रोक पाने की नोएडा की विफलता के कारण आवंटी को ₹ 745.56 करोड़ का अनुचित लाभ मिला।

¹⁸ नोएडा/आईपी/2007-08/आईएस-1

(06 अगस्त 2007) को शेरधारक थे। इसके अलावा, यह भी पाया गया कि एक विदेशी कम्पनी बुर्चिल वीडिएम को सीबीएस में अंशधारक के रूप में दिखाया गया था, ताकि सीबीएस अपने पक्ष में भूखण्ड के आवंटन के लिये अर्हता प्राप्त करने के लिये अपने वित्तीय स्वास्थ्य को बेहतर दिखा सके। ये गलत तथ्य नोएडा ने सत्यापित नहीं किए, तथा बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के इन्हें स्वीकार कर लिया। यह इंगित करता है कि समिति ने अभिलेखों की बिना उचित जाँच व परीक्षण किये ही सीबीएस को भूखण्ड आवंटन के लिये अनुशंसा की, परिणामस्वरूप, एक अपात्र आवेदक को ₹ 52.77 करोड़ कीमत का भूखण्ड आवंटित हुआ।

(ब) उनके आपसी¹⁹ एमओयू में, यह कहा गया था कि भूमि के आवंटन की स्थिति में, परियोजना को एक जे वी कम्पनी द्वारा क्रियान्वयन किया जायेगा, जिसमें इन तीनों की हिस्सेदारी 34:33:33 के अनुपात में होगी, और संघ के सदस्यता में कोई भी बदलाव नोएडा के सहमति से ही किया जायेगा।

लेखापरीक्षा ने देखा कि भूखण्ड पर 'भूटानी समूह' को परियोजना का प्रोत्साहक दिखाते हुए रेरा में पंजीकृत था, जिसमें 38152 वर्गमीटर क्षेत्र के साथ चार व्यवसायिक परियोजानायें पंजीकृत थी जबकि सी बी एस ने पाँच चरणों (चार वाणिज्यिक एवं एक आवासीय परियोजना) में केवल 11823 वर्गमीटर क्षेत्र को पंजीकृत किया था। परियोजना को क्रमशः 'अलफैथम' और 'नोएडा वर्ल्ड वन' के रूप में विज्ञापित किया गया था, जिसमें आवासीय स्टूडियो अपार्टमेंट और वाणिज्यिक स्थान गैर आईटी/आईटीईएस इकाइयों को बेचे जा रहे थे, जबकि इसे केवल कैप्टिव उपयोग के लिये आईटी/आईटीईएस इकाइयों को दिया जाना था।

जारी किए गए आवंटन पत्र (03 सितम्बर 2007) के अनुसार, आईटी/आईटीईएस के लिये निर्धारित नियम और शर्तें बाध्यकारी थीं। भूखण्ड के लिये निष्पादित पट्टा प्रलेख (26 मई 2008) में, एक क्लाज (II-1) को शामिल किया गया था जिसमें परस्पर कहा गया कि जमीन का अधिकतम 30 प्रतिशत कवरेज और कुल 2.00 एफएआर अनुमन्य है। कुल एफएआर में से 75 प्रतिशत आईटी/आईटीईएस और शेष 25 प्रतिशत को संस्थागत (5 प्रतिशत), आवासीय एवं वाणिज्यिक (10 प्रतिशत प्रत्येक) उपयोग के लिये अनुमति दी जायेगी।

परियोजना के व्यापक प्रचार/विज्ञापन के बावजूद, नोएडा ने सार्वजनिक नोटिस जारी करने के लिए कि यह परियोजना केवल आईटी/आईटीईएस इकाइयों के लिये थी कोई कदम नहीं उठाया। इस प्रकार, गैर कैप्टिव उपयोग के लिये वाणिज्यिक और आवासीय भाग की बिक्री को रोकने के लिये नोएडा की ओर से कार्यवाही न करने के परिणामस्वरूप आवंटी को ₹ 745.56 करोड़²⁰ की सीमा तक अनुचित लाभ हुआ है।

लेखापरीक्षा दल के सदस्यों और नोएडा के प्रतिनिधियों द्वारा स्थल का एक संयुक्त भौतिक सर्वेक्षण आयोजित (06 दिसम्बर 2019) किया गया था। सर्वेक्षण के दौरान पाया गया कि आवंटी के दो टावरों का पूरी तरह से निर्माण किया जा चुका है और तीसरा समापन की स्थिति में है। इसके अलावा, सड़क के दूसरी तरफ, पूरी तरह से विकसित आवासीय सेक्टर 137 अस्तित्व में था जो खरीददारों/उप पट्टेदारों को आकर्षित करने में सहायक था। संयुक्त सर्वेक्षण के दौरान आवासीय क्षेत्र में आवंटी और पड़ोसी टावरों के परिसम्पत्ति के निर्माण की स्थिति दिखाने वाली छायाचित्र निम्नानुसार है:-

¹⁹ दिनांक 21.05.2007 को बुर्चिल वीडिएम प्राइवेट लिमिटेड, कार्नोस्टी मैनेजमेंट प्राइवेट लिमिटेड और आरएस रिसोर्स मैनेजमेंट कंसल्टिंग प्राइवेट लिमिटेड के मध्य एम ओ यू दिनांक 21.5.2007 को निष्पादित हुआ।

²⁰ 31 मार्च 2020 को वाणिज्यिक एवं औद्योगिक परिसम्पत्तियों का अंतर मूल्य।

छायाचित्र 5.4.6: प्लॉट नं 1 सेक्टर 90 पर निर्माण की स्थिति



छायाचित्र 5.4.7: पड़ोसी आवासीय सेक्टर 137 को दिखाता छायाचित्र



इस प्रकार, परियोजना की बुनयादी निगरानी में नोएडा की विफलता ने आवंटियों को गैर कैप्टिव उपयोग के लिये स्थान बेचने की अनुमति दी है, परिणामस्वरूप अपात्र आवंटी के लिये भूखण्ड आवंटन एवं अनाधिकृत उपयोग के लिये तीसरे पक्ष के हित को सृजित किया।

अपने उत्तर (अक्टूबर 2020) में बुर्चिल वीडिएम को अंशधारक के रूप में शामिल करने के बारे में नोएडा ने स्वीकार किया कि आवेदक ने भ्रामक तथ्य बताये थे जो नोएडा द्वारा पता नहीं किये जा सके एवं भूखण्ड आवंटित कर दिया गया। जिससे लेखापरीक्षा निष्कर्ष की पुष्टि होती है। इसने आगे कहा कि भूखण्ड (संख्या 01/सेक्टर 90) को सीबीएस इंटरनेशनल को आवंटित किया गया था और पट्टा प्रलेख एवं मानचित्र स्वीकृति केवल इस नाम से निष्पादित किया गया। विभागीय दस्तावेजों में परियोजना का नाम 'अल्फाथम्ब' और प्रोत्साहक भूतानी समूह के रूप में अद्यतन नहीं किया गया। पक्षों के बीच एमओयू होने की संभावना हो सकती थी जिसके लिए आवंटी स्वयं जिम्मेदार है। प्राधिकरण में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार, आवंटी ने आईटी/आईटीईएस सुविधाओं की आंशिक बिक्री के लिए आवेदन नहीं किया है।

नोएडा ने आगे कहा कि नोएडा में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार, किसी भी प्रकार के वाणिज्यिक/आवासीय क्षेत्र के उप-पट्टे को केवल आईटी/आईटीईएस परियोजना के लिये निष्पादित किया जायेगा। उप पट्टे का सत्यापन नोएडा के मानदण्डों के अनुसार किया जायेगा। किसी भी व्यवसायिक/आवासीय क्षेत्र की बिक्री के लिये प्राधिकरण की अभिलेखों में कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं हैं और न ही आवंटियों ने आज तक इसके

लिये आवेदन किया है। नोएडा ने अपने बाद के उत्तर में कहा (मार्च 2021) कि सीबीएस इंटरनेशनल ने जानकारी दी है कि वाणिज्यिक इकाइयाँ आईटी/आईटीएस इकाइयों को ही बेची गयी हैं।

हालाँकि नोएडा ने आवंटन में अनियमितता को स्वीकार किया लेकिन कोई भी जिम्मेदारी तय नहीं की गयी जिसमें भ्रामक तथ्यों पर किये गये असत्यापित आवंटन शामिल हैं। तीसरे पक्ष द्वारा परिसम्पत्ति में स्थान की बिक्री यहाँ तक कि गैर आईटी/आईटीईएस संस्थाओं के लिये भी, का लगातार और व्यापक प्रचार के बावजूद उक्त तीसरे पक्ष द्वारा परियोजना निष्पादन के तथ्य को भी संज्ञान में नहीं लिया गया था। संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान ली गई तस्वीरें स्पष्ट रूप से तथ्य को सामने लाती हैं कि पूरी तरह से विकसित क्षेत्र में तीन उच्च वृद्धि वाले टावर खड़े हो गए हैं, जबकि नोएडा इस खुले उल्लंघन का एक मूक दर्शक बना रहा। इस प्रकार प्रतीत होता है कि नोएडा ने जानबूझकर प्रवर्तन के लिये अपनी जिम्मेदारी को त्याग दिया जिसके चलते आवंटी को भारी अनुचित लाभ मिला।

सीबीएस के मानचित्र के अनुमोदन में विसंगतियाँ

5.4.8.1 आवंटी ने भवन योजना का एक मानचित्र नोएडा द्वारा स्वीकृति हेतु प्रस्तुत (मार्च 2013) किया, जिसे पर्यावरण मंजूरी प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने की शर्त के साथ स्वीकृत (27 जून 2014) किया गया। आवंटी ने संशोधित भवन योजना प्रस्तुत (13 जून 2016) की, जिसपर 25 आपत्तियों की सूचना (23 जून 2016) आवंटी को दी गयी जिसमें यह आपत्ति कि 10 प्रतिशत आवासीय और वाणिज्यिक क्षेत्र केवल नियमित कर्मचारियों (केवल कैप्टिव उपयोग हेतु) के लिये प्रावधानित किया गया है शामिल था और विला एवं तरणताल की अनुमति नहीं थी।

आवंटी को दुबारा कमियाँ सूचित (31 मार्च 2017) कर दी गईं। इसके बाद आवंटी द्वारा संशोधित मानचित्र दिया गया (29 अगस्त 2017) जिसको 1,95,321.14 वर्गमीटर एफएआर (आवासीय 14,256.75, वाणिज्यिक 20,083.38, संस्थागत सुविधायें 10,237.01 एवं आईटी/आईटीईएस 1,50,744.00) के साथ उपयोग स्वीकृत (18 सितंबर 2017) किया गया।

लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा ने बोर्ड²¹ के अनुमोदन (मई 2013) के बाद आईटी/आईटीईएस भूखण्डों में आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग के सम्बंध में एक स्पष्टीकरण जारी किया (18 जून 2013) जिसमें कहा गया था कि आवंटी आईटी/आईटीईएस भूखण्डों में आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग के लिए अनुमत स्थान को बेचने में सक्षम नहीं होगा। लेखापरीक्षा ने पाया कि नोएडा ने भूखण्ड में आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग को मंजूरी (सितम्बर 2017) दी थी, परन्तु आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोग में कैप्टिव उपयोग की शर्त का मानचित्र अनुमोदन पत्र में उल्लेख नहीं किया गया। आगे, मानचित्र को अनुमोदित करते समय नोटिंग में कहा गया था कि स्विमिंग पूल के प्रावधान को ड्राइंग से हटा दिया गया है। परियोजना के स्वीकृत मानचित्र (सितम्बर 2017) में छत पर एक मीटर गहराई के 'जलाशय' का प्रावधान शामिल था। लेखापरीक्षा ने पाया कि बिल्डर द्वारा जारी किए गए विज्ञापन²² से, तथापि, पता चलता है कि यह परियोजना को इन्फिनिटी पूल (छत पर) के साथ विपणन कर रहा है।

इस प्रकार, नोएडा द्वारा मानचित्र के अनुमोदन में "आवासीय और वाणिज्यिक स्थान के कैप्टिव उपयोग" की शर्त को छोड़ देना नोएडा के सम्बंधित अधिकारी की ओर से

²¹ दिनांक 27 मई 2013 की बोर्ड की 179वीं बैठक।

²² 6 दिसम्बर 2019 को नोएडा के अधिकारियों के साथ किए गये भौतिक सत्यापन के समय लेखापरीक्षा ने पाया।

कर्तव्यों में लापरवाही को दर्शाता है। इसके अलावा, मानचित्र में स्वीकृत उद्देश्य के लिए परियोजना के निर्माण की समीक्षा और निगरानी में नोएडा की लापरवाही थी।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि भले ही मानचित्र अनुमोदन पत्र में शर्त नहीं लिखी गई हो, आवंटी विवरणिका शर्त/भवन विनियमावली/महायोजना-2031 /नोएडा/राज्य सरकार/केंद्र सरकार और माननीय न्यायालय द्वारा पारित आदेशों का पालन करने के लिए बाध्य है, इसलिए नोएडा को कोई वित्तीय हानि दिखाई नहीं दे रही है। स्वमिंग पूल के सम्बंध में, नोएडा ने कहा कि यदि आवंटी विवरणिका/आवंटन/पट्टा विलेख की शर्तों के विरुद्ध परियोजना की बिक्री के लिए विज्ञापन प्रकाशित करता है, तो वह स्वयं जिम्मेदार होगा।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि आज तक नोएडा ऐसी आवासीय एवं वाणिज्यिक इकाइयों के कैंप्टिव उपयोग के लिये शर्त को शामिल करने के लिए कोई सुधारत्मक कार्यवाही करने में विफल रहा है। नोएडा द्वारा कोई भी स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है कि आवासीय और वाणिज्यिक स्थान के कैंप्टिव उपोग की शर्त कैसे छूट गई और क्या इस चूक के लिए जिम्मेदारी तय की गई है, जो मौजूदा शर्त को लागू करने के लिए आवश्यक थी। इसके अलावा, नोएडा विकासकर्ता (आवंटी) द्वारा भ्रामक विज्ञापन को रोकने और भविष्य में संभावित खरीदारों के हितों की रक्षा करने के लिए विकासकर्ता द्वारा उल्लंघनों के बारे में जनता को जागरूक करने के लिए किसी भी प्रणाली को विकसित करने में विफल रहा।

उपरोक्त मुद्दे आवंटियों द्वारा उल्लंघनों की जाँच करने के लिए नोएडा में एक समर्पित और प्रभावी प्रवर्तन विंग की आवश्यकता के बारे में लेखापरीक्षा तर्क को पुष्ट करते हैं।

औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के परिणाम

5.4.9 नोएडा का मुख्य उद्देश्य अधिसूचित क्षेत्र का औद्योगीकरण है जो निर्धारित समय में आवंटित भूखण्डों पर औद्योगिक इकाइयों की वास्तविक स्थापना के बिना पूरा नहीं किया जा सकता।

लेखापरीक्षा ने देखा कि औद्योगीकरण के उद्देश्य को विफल करते हुए आवंटित भूखण्डों पर 20.73 प्रतिशत औद्योगिक इकाइयां गैर-कार्यात्मक थीं। इनकी चर्चा निम्नलिखित प्रस्तरो में की गई है:

नोएडा का अपने औद्योगीकरण के मुख्य उद्देश्य को प्राप्त करने में विफलता

5.4.9.1 नोएडा का मुख्य उद्देश्य औद्योगीकरण क्षेत्र का विकास है एवं आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत क्षेत्र का विकास सहायक उद्देश्य है। इसलिए नोएडा को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि औद्योगिक इकाइयां निर्धारित अवधि के अन्दर आवंटित भूखण्डों पर स्थापित हो जायें। नोएडा की स्थापना से 31 मार्च 2018 तक औद्योगिक आवंटन का विवरण तथा 31 मार्च 2020 तक क्रियाशील एवं गैर क्रियाशील इकाइयों की स्थिति को तालिका 5.4.1 में संक्षेप में दिया गया है।

तालिका 5.4.1: पूर्णता और क्रियाशीलता की स्थिति

क्र० सं०	विवरण	भूखण्डों / इकाइयों की संख्या	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1.	महायोजना-2031 के अनुसार नोएडा का कुल क्षेत्रफल	-	15,279.90
2.	उद्योग के लिये आवंटित कुल क्षेत्रफल	-	2,806.52
3.	शुरुआत से मार्च 2018 तक कुल आवंटन	10,233	1,150.03
4.	31 मार्च 2020 को क्रियाशील इकाइयां	8,112	796.10
5.	31 मार्च 2020 को गैर क्रियाशील इकाइयां	2,121	353.93

स्रोत: महायोजना 2031 एवं नोएडा द्वारा प्रस्तुत आंकड़ा/सूचना

औद्योगीकरण को बढ़ावा देने के लिये, औद्योगिक भूखण्डों की दरों को मूल दरों से कम रखा गया था। यद्यपि, नोएडा को यह सुनिश्चित करने की आवश्यकता थी, कि इन

रियायती दरों का लाभ वास्तविक उद्योगपतियों तक पहुँचे जो जल्द से जल्द उद्योग स्थापित करने में रुचि रखते हैं न कि निवेशकों या भूमि व्यवसायियों तक। परन्तु नोएडा के निम्नलिखित निर्णय के कारण औद्योगीकरण का उद्देश्य विफल रहा:-

- 15 जून 2009 से पूर्व भूखण्डों को स्थानान्तरण (16 अगस्त 2004 के बाद आवंटित) की अनुमति इकाइयों के क्रियाशील घोषित होने के पश्चात दी जाती थी। मंदा से सम्बंधित शासनादेश (06 जनवरी 2009) की प्रयोज्यता की अवधि के दौरान इस शर्त में छूट दी गई थी जो कि 30 सितम्बर 2010 तक थी जब गैर-क्रियाशील भूखण्डों को हस्तान्तरण की भी अनुमति थी। हालाँकि, नोएडा ने पिछले आदेश को 30 सितम्बर 2010 के बाद बहाल नहीं किया और गैर क्रियाशील भूखण्डों के हस्तान्तरण की अनुमति जारी रखी जिसने गैर कार्यात्मक भूखण्डों के व्यापार को बढ़ावा दिया।
- बिना किसी शुल्क के अंशधारिता में परिवर्तन के माध्यम से एक कम्पनी से दूसरे कम्पनी में भूखण्डों का व्यापार/स्थानान्तरण को बढ़ावा देने के प्रकरणों में अंशधारिता परिवर्तन शुल्क (27 अक्टूबर 2010 से) को हटाना।
- विवरणिका की शर्तों के अनुसार, औद्योगिक भूखण्डों के आवंटियों को आवंटन/पट्टे विलेख की तिथि से तीन वर्ष के अन्दर अपनी इकाई को क्रियाशील बनाना आवश्यक था जबकि आईटी/आईटीईएस इकाइयों के औद्योगिक आवंटियों को आवंटन/पट्टे विलेख से पाँच वर्ष के अन्दर अपनी इकाई को क्रियाशील बनाना आवश्यक था। विस्तार शुल्क के भुगतान पर पूर्णता/क्रियाशीलता अवधि बढ़ाई जा सकती थी। सभी आकारों के भूखण्डों के विस्तार शुल्क के भुगतान पर अधिकतम समय विस्तार अक्टूबर 2008 तक 10 वर्ष था। हालाँकि नोएडा ने नियमों और अधिकतम विस्तार में संशोधन (नवम्बर 2008) किया जो भूखण्ड के आकार के अनुसार थी, जो तालिका 5.4.2 में विस्तृत है:

तालिका 5.4.2: नोएडा द्वारा नियमों में पुनरीक्षण और भूखण्डों के आकार के अनुसार अधिकतम विस्तार समय

क्र० सं०	भूखण्ड का क्षेत्रफल	कुल एफएआर के निर्माण न्यूनतम प्रतिशत	परियोजना के पहले चरण के पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की समय सीमा (पट्टा/कब्जे की तिथि से)	पूर्ण परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की समय सीमा (पट्टे/कब्जे की तिथि से)
1.	4000 वर्ग मीटर तक	50	03 वर्ष	05 वर्ष
2.	4001 से 10000 वर्ग मीटर	40	03 वर्ष	05 वर्ष
3.	10001 से 20000 वर्ग मीटर	35	03 वर्ष	06 वर्ष
4.	20001 से 100000 वर्ग मीटर	30	03 वर्ष	07 वर्ष
5.	100001 से 200000 वर्ग मीटर	25	03 वर्ष	08 वर्ष
6.	200001 से 400000 वर्ग मीटर	20	03 वर्ष	09 वर्ष
7.	400000 वर्ग मीटर से अधिक	15	03 वर्ष	10 वर्ष

स्रोत: नोएडा द्वारा प्रस्तुत की गई सूचना

लेखापरीक्षा ने देखा कि, आईटी/आईटीईएस भूखण्डों के लिये अधिकतम समय विस्तार की कोई समय सीमा तय नहीं की गई थी। यद्यपि नोएडा ने अधिकतम समय विस्तार को कम कर दिया, फिर भी यह ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण की तुलना में बहुत अधिक था, जहाँ औद्योगिक भूखण्डों के लिये अधिकतम समय विस्तार केवल तीन वर्ष थी। नोएडा ने विभिन्न आकारों के औद्योगिक भूखण्डों के विस्तार शुल्क की दरें कम (11 फरवरी 2013) की, जो तालिका 5.4.3 में दर्शाया गया है:

तालिका 5.4.3: विस्तार शुल्क की दरें दिनांक 11 फरवरी 2013 से प्रभावी

वर्ष का विवरण	प्रथम चरण दरें		द्वितीय चरण		तृतीय चरण	
	पुरानी दर	नई दर	पुरानी दर	नई दर	पुरानी दर	नई दर
प्रथम वर्ष के विस्तार के लिए	50	50	25	15	35	25
द्वितीय वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
तृतीय वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
चतुर्थ वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
पांचवें वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
छठे वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
सातवें वर्ष के विस्तार के लिए	150	100	50	25	100	50
आठवें वर्ष के विस्तार के लिए	200	150	75	50	120	100

स्रोत: नोएडा द्वारा प्रस्तुत की गई सूचना

औद्योगिक भूखण्डों के लिए विस्तार शुल्क की नई दरें पिछली दरों की तुलना में कम (16 प्रतिशत से 50 प्रतिशत) थी। इसके अलावा, 2004-05 से, भूखण्ड को केवल दूसरे और तीसरे चरण में आवंटित किया गया, जहाँ दूसरे से सातवें वर्ष तक विस्तार शुल्क की नई दरें केवल ₹ 25 प्रति वर्ग मीटर और ₹ 50 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष थी। ये नयी दरें ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास में विस्तार शुल्क की दरों की तुलना में बहुत कम थी, जहाँ ये (परिसम्पत्ति के कुल मूल्य पर) शुल्क चार प्रतिशत प्रति वर्ष थी। इसके अलावा आवंटन दरों में वर्ष 2014, 2015 और 2016 में वृद्धि के बावजूद विस्तार शुल्क (दिसम्बर 2019 तक) नहीं बढ़ाया गया। विस्तार शुल्क की कम दरों ने आवंटियों पर अतिशीघ्र उद्योग स्थापित करने का दबाव कम कर दिया। आवंटी (ओं) ने उद्योग स्थापित करने के बजाय, विस्तार शुल्क का भुगतान करना पसंद किया, जो परिसम्पत्ति के बाजार मूल्य में वृद्धि की तुलना में नाममात्र थे और भूखण्डों के हस्तान्तरण के माध्यम से लाभ कमाया।

यह आवंटित भूखण्ड पर उद्योगों के देर से स्थापना/गैर-स्थापना के मुख्य कारण थे। इस प्रकार, आवंटित क्षेत्र का केवल 69.22 प्रतिशत (796.10 हेक्टेयर) को 31 मार्च 2020 तक कार्यात्मक बनाया जा सका।

नोएडा ने अपने उत्तर में बताया (अगस्त 2020) कि 2018 तक कुल आवंटित 10,156 औद्योगिक भूखण्डों में से 8,440 (83.10 प्रतिशत) क्रियाशील हैं, हालाँकि, कई क्रियाशील इकाइयों की आनलाइन प्रविष्टियाँ प्रक्रियाधीन हैं। गैर-क्रियाशील इकाइयों को नोटिस दिए जा रहे हैं।

हालाँकि, सरकार ने 30 सितंबर 2020 को आयोजित इक्विजट कांफ्रेंस में औद्योगिक भूखण्ड के उपयोग पर लेखापरीक्षा तर्क को स्वीकार्य किया और बताया कि विकास योजनाओं के अनुसार हुआ है, लेकिन विभिन्न कारणों से उपयोगिता लक्ष्य तक नहीं पहुंचा, जिसे सरकार द्वारा लाये जा रहे नये अधिनियम में संबोधित किया जायेगा।

निष्कर्ष

औद्योगिक श्रेणी के तहत आवंटन के सम्बंध में नोएडा की प्रणाली और प्रक्रियाओं में कमी थी। साइट प्लान की प्राप्ति के बिना आवंटन और औद्योगिक परियोजनाओं के मूल्यांकन के लिये मानदण्ड के अभाव के कारण नोएडा को वित्तीय घाटा भी हुआ।

आवेदनों की जाँच में अनियमितताएं, औद्योगिक भूखण्डों के आवंटन के लिये विवेकाधीन संस्तुतियाँ तथा अयोग्य आवेदकों को अनियमित आवंटन भी देखा गया।

मिश्रित भूमि उपयोग शुल्क की गैर/कम वसूली, अंशधारिता (सीआईएस) में परिवर्तन प्रभार की गैर-वसूली, औद्योगिक भूखण्डों/आईटी भूखण्डों पर वाणिज्यिक गतिविधियों

को रोकने में विफलता के कारण अनुचित लाभ को आवंटियों पहुँचाया गया और परिणामस्वरूप नोएडा की हानि हुई। नोएडा द्वारा उचित शुल्क के बिना व्यवसायिक उद्देश्यों के लिए औद्योगिक भूखण्डों के उपयोग को रोकने में विफलता के परिणामस्वरूप न केवल नोएडा को नुकसान हुआ है, बल्कि आवंटियों को भी अनुचित लाभ मिला। 31 मार्च 2018 तक कुल 1,150.03 हेक्टेयर औद्योगिक क्षेत्र आवंटित किया गया था जो इस श्रेणी के विकसित 2,418.90 हेक्टेयर क्षेत्र का मात्र 47.54 प्रतिशत था। 1,150.03 हेक्टेयर के आवंटित क्षेत्र में से केवल 796.10 हेक्टेयर को 31 मार्च 2020 तक क्रियाशील बनाया गया है जो कि विकसित क्षेत्र का केवल 32.91 प्रतिशत है और दर्शाता है कि नोएडा अपने औद्योगीकरण के मुख्य उद्देश्य को प्राप्त करने में विफल रहा है।

संस्तुतियाँ		
संस्तुति संख्या	संस्तुति	सरकार की प्रतिक्रिया
20	सरकार/नोएडा को मिश्रित भूमि उपयोग पर स्पष्ट दिशा-निर्देश विकसित करना चाहिए ताकि नोएडा के समग्र विकास के संदर्भ में, भूमि उपयोग की अलग-अलग श्रेणियों की शुचिता बनी रहे।	सहमत। सरकार ने नोएडा को उपयोग परिवर्तन और आवंटन के बाद के बदलावों से बचने के लिए एक निश्चित कार्य प्रणाली के साथ एक शमन योजना लाने का निर्देश दिया।
21	सरकार/नोएडा को महायोजना 2021 में औद्योगिक उद्देश्यों के लिए निर्धारित क्षेत्रों के उपयोग के संबंध में अपनी उस मौजूद नीति की गहन समीक्षा करनी चाहिए, जिसने अपेक्षित परिणाम नहीं दिये हैं।	सहमत। यह बताया गया कि सरकार ने पहले ही इस मामले में कानून बना दिया है एवं अग्रेतर दिशा-निर्देश जारी करेगी।

