निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-142/2018-19

यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक, नैनीताल** द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना के आधार पर तैयार किया गया है। कार्यालयाध्यक्ष द्वारा उपलब्ध करायी गयी किसी त्रुटिपूर्ण अथवा अधूरी सूचना के लिए कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

कार्यालय उप निबन्धक, नैनीताल के माह 04/2016 से 03/2018 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन जो श्री नीरज कुमार श्रीवास्तव, एवं श्रीमती रेखा सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 08.02.2019 से 18.02.2019 तक श्री अशोक कुमार, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **(1)परिचयात्मकः** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा श्री अंशुमन अग्रवाल, एवं श्री हिमांशु मणि, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 21.07.2016 से 25.07.2016 तक श्री राज कुमार, लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/2015 से 03/2016 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा मे राजस्व हेतु माह 04/2016 से 03/2018 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी।

2. (i) **इकाई के क्रियाकलाप एवं भौगोलिक अधिकार क्षेत्रः** -तहसील नैनीताल बेताल घाट कोश्याकुटौली का सम्पूर्ण क्षेत्र
3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

विगत वर्षो मे कार्यालय (आबकारी विभाग) द्वारा अर्जित राजस्व का ब्यौरा निम्नवत् है

वर्ष	अर्जित राजस्व (रू लाख में)
2015-16	1240.96
2016-17	1301.89
2017-18	1517.62

(ii)(ब) बजट का विवरण:-विगत तीन वर्षों में बजट आबंटन एवं व्यय की स्थिति निम्नवत है:(` लाख में)

वर्ष	प्रारम्भिक अवशेष		स्थापना		गैर स्थापना		आधिक्य (+)`	बचत (-)`
	स्थापना `	गैर स्थापना `	आवंटन `	व्यय `	आवंटन `	व्यय `		
2014-15				शून्य				
2015-16								
2016-17								

(स) केन्द्र पुरोनिधानित योजनाओं के अन्तर्गत प्राप्त निधि एवं व्यय विवरण निम्नवत है:

वर्ष	योजना का नाम	प्रारम्भिक अवशेष `	प्राप्त `	व्यय अधिक्य (+) `	बचत (-) `
			शून्य		

(iii)इकाई को बजट आवंटन द्वारा किया जाता है। गैर स्थापना व्यय को सम्मिलित न करते हुए इकाई -A--श्रेणी की है।

(iv)विभाग का संगठनात्मक ढांचा निम्नवत हैः

सचिव

महानिरीक्षक निबन्धन

अपर महानिरीक्षक निबन्धक

जिला निबन्धक

सहायक महानिरीक्षक निबन्धन

व्यैक्तिक सहायक

मुख्य निबन्धन लिपिक

अनुसेवक

उपनिबन्धक

निबन्धन लिपिक

अनुसेवक

(V) लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं लेखापरीक्षा विधिः लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में क्रियाक्लाप-उपरोक्त तहसील, पंजीयन संबंधी कार्य को आच्छादित किया गया। यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक, नैनीताल** की लेखापरीक्षा में पाये गये निष्कर्षो पर आधारित है।

(vi) **विस्तृत जांच हेतु माह का चयन :-**

राजस्वः माह 10/2016, 03/18 को विस्तृत जांच हेतु चयनित किया गया।

(vii) योजना का चयन :- लागू नहीं ।

(Viii) लेखापरीक्षा भारत के संविधान के अनुच्छेद 149 के अधीन बनाये गये नियंत्रक-महालेखापरीक्षक के (कर्तव्य, शक्तियां तथा सेवा की शर्ते) अधिनियम, 1971 (डी पी सी एक्ट, 1971) की धारा 16 एवं लेखा तथा लेखापरीक्षा विनियम, 2007 तथा लेखापरीक्षण मानकों के अनुसार सम्पादित की गयी।

भाग-2 'ब'

प्रस्तर-1 रजिस्ट्रेशन शुल्क कम लिये जाने से राजस्व क्षति ` 1.50 लाख

रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 के परिशिष्ट-7 अनुच्छेद-1 की टिप्पणी (1) में यह उल्लेख किया गया है कि किसी दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के लिये फीस जिसमें कई सुभिन्न मामले समाविष्ट हो, ऐसी फीस का योग होगी जो प्रत्येक ऐसे विषय को समाविष्ट करने वाली या उससे सम्बन्धित पृथक-पृथक दस्तावेज पर प्रभार्य होगी ।

कार्यालय उपनिबन्धक, नैनीताल की वर्ष 04/2016 से 03/2018 के अभिलेखों की जांच में निबन्धन शुल्क कम लिया जाना पाया गया, जिनका विवरण निम्नलिखित हैः-

1- बही संख्या 01 जिल्द संख्या 1526 पृष्ट 287 से 318 तक क्रमांक 1544 दिनांक 12/09/2017

विक्रय पत्र कीमती ₹54,30,000 अदा स्टाम्प शुल्क ₹2,49,000

मालियत- ₹54,30,000 निबंधन फीस 50,000

विक्रेता- कुमारी पल्लवी साह पुत्री श्री प्रदीप शाह

क्रेता -1- श्रीमति गुंजन साह पत्नी रोमित साह 2-श्री विमल विष्ट पुत्र 3- श्री कुन्दन सिंह बिष्ट पुत्र स्व0पान सिंह विष्ट

उपरोक्त विक्रय पत्र कीमती व मलियाती के अनुसार क्रेता महिला गुंजन साह मालियत ₹18,10,000, क्रेता बिमल बिष्ट मालियत ₹18,10,000 एवं क्रेता कुन्दन सिंह बिष्ट मालियत ₹18,10,000 तीनों क्रेताओ के द्वारा अलग-अलग संपत्ति क्रय किए जाने हेतु भुगतान किया गया है एवं इसके अनुसार प्रत्येक क्रेता द्वारा अलग- अलग निबंधन फीस ₹75,000 (25,000 x 3) जमा कराया जाना था किन्तु केवल दो फीस ₹50,000 ही जमा कराया गया है। इस प्रकार कुल ₹25,000 निबंधन फीस कम जमा कराया गया है। जिसे जमा कराया जाना अपेक्षित है।

2- बही संख्या 01 जिल्द संख्या 1556 पृष्ट 311 से 352 तक क्रमांक 16 दिनांक 03/01/2018

विक्रया पत्र कीमती-₹4,65,00,000 अदा स्टांप शुल्क - ₹23,25,000

मालियत -₹3.75,30,000 निबंधन फीस- ₹25,000

विवरण संपत्ति - स्टैंडर्ड होटल-प्रथम तल कुल क्षेत्रफल 425 square meters (excluding shops at Ground floor) मॉल रोड मल्लीताल नैनीताल।

उपरोक्त सम्पत्ति तीन व्यक्तियों द्वारा विक्रीत की गयी थी। जिनके हिस्से खुले हुये है (विलेख पत्र के पृष्ट संख्या 03 एवं 04 के अनुसार) जिसके अनुसार निबंधन फीस ₹75,000 (₹25,000 x 3) देय था। जबकि ₹25,000 ही निबंधन फीस ही जमा कराया गया था। अतः अंतरीय निबंधन फीस ₹50,000 और जमा कराया जाना अपेक्षित था।

3- बही संख्या 01 जिल्द संख्या 1406 पृष्ट 1 से 264 तक क्रमांक 599 दिनांक 29/04/2016

विक्रय पत्र कीमती ₹2,40,00,000 अदा स्टाम्प शुल्क ₹12,00,000
मालियत- ₹2,32,17,348
स्थित संपत्ति- नगर पालिका नैनीताल के दी मैनर होटल, मैनर हाउस काटेज मल्लीताल तहसील एवं जिला नैनीताल
भूखंड क्षेत्रफल 392.112 वर्ग मीटर जिसमे 330 वर्ग मीटर तीन मंज़िला भवन जिसमे रिक्त भूखंड क्षेत्रफल 252.112 वर्ग मीटर है।
क्रेता - श्री आशीष नन्दा पुत्र स्व0 श्री रणजीत लाल नन्दा एवं श्रीमति ज्योतिका नन्दा पत्नी श्री आशीष नन्दा साकिनान मैनर हाउस काटेज, स्वीश होटल कंपाउंड, मल्लीताल, नैनीताल।
विक्रेता - 1-श्री राकेश जायसवाल पुत्र स्व0 कैलाश चन्द्र गुप्ता 2- श्री अवधेश कुमार सिंह पुत्र श्री अलगू सिंह 3-श्री सुभाष चंद्र गुप्ता पुत्र स्व0 कपूर चन्द्र 4- श्री अजय कुमार पुत्र स्व0 कपूर चन्द्र।
उपरोक्त विलेख पत्र ₹ 25,000 ही निबंधन फीस लिया गया है। जबकि विक्रेताओ का भुगतान एवं टीडीएस अलग-अलग जमा किया गया । कुल फीस ₹1,00,000 जमा कराया जाना चाहिए। अतः अंतरीय फीस ₹75,000 (₹1,00,000 - ₹25,000) और जमा कराया जाना अपेक्षित ।
लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि निबंधन शुल्क की वसूली के लिये सम्बन्धित पक्षकारों को नोटिस भेजकर एवं वसूली होने पर सम्प्रेक्षा को सूचित किया जायेगा।
अतः `1,50,000- निबन्धन शुल्क की कमी का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-2 'अ'

प्रस्तर-1 स्टाम्प शुल्क की कमी ₹15.66 लाख।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 में दी गई विक्रय विलेख की परिभाषा के अनुसार विक्रय प्रतिफल के बदले स्वामित्व का अन्तरण है जो प्रतिफल या तो अदा कर दिया गया हो, या जिसे अदा करने की प्रतिज्ञा की गई हो या जिसे अंशतः अदा कर दिया गया हो और अंशतः अदा करने की प्रतिज्ञा की गई हो । ऐसा अन्तरण प्रतिफल के उपलक्ष्य में होता है ।

इसी क्रम में क्रमांक 23 खण्ड (क) के अनुसार, स्थावर सम्पत्ति के हस्तान्तरण के प्रतिफल की उसमें उल्लिखित रकम या मूल्य उस सम्पत्ति का जो ऐसे हस्तान्तरण की विषयवस्तु है, बाजार मूल्य इनमें से जो अधिक है पर स्टाम्प शुल्क का आगणन किया जायेगा । इसी क्रम में उत्तराखण्ड शासन, वित्त अनुभाग-9, के अधिसूचना संख्या 297/XXVII(9)/2011/स्टाम्प-61/2009, देहरादून दिनांक 31 मई, 2011 के द्वारा अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क 6 प्रतिशत से घटाकर 5 प्रतिशत किया गया है ।

कार्यालय जिलाधिकारी/कलक्टर, नैनीताल के पत्रांक के अनुसार 04 जनवरी 2016 से प्रभावी दर सूची जिसमे तहसील नैनीताल नगरीय क्षेत्र के क्रम संख्या 05 प्रशांत होटल, मेविला कंपाउंड आदि के लिए वाणिज्यिक भवन सुपर दर ₹62,500 प्रति वर्ग मीटर दी गयी है एवं सामान्य निर्देशिका के
विंदु संख्या 01 (क) के अनुसार 5 मीटर से अधिक एवं 12 मीटर से कम चौड़े मार्ग पर सामान्य दर के 10 प्रतिशत अधिक दर से मूल्यांकन किया जाएगा।

विंदु संख्या 04 के अनुसार ऐसी दुकान/वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के मूल्यांकन किए जाने जिसमे खुला क्षेत्र भी शामिल हो तो निर्मित क्षेत्रफल का मूल्यांकन, मूल्यांकन सूची मे निर्धारित दर जिसमे भूमि एवं निर्माण की दोनों की दरे सम्मिलित है, के अनुसार एवं संलग्नक खुली भूमि का मूल्यांकन अकृषि भूमि हेतु निर्धारित दर की दो गुनी दर के आधार पर किया जाएगा।

बिन्दु संख्या 5 के अनुसार व्यावसायिक संपत्ति के अंतरण विलेख मे सुपर एरिया का तात्पर्य, निर्मित क्षेत्रफल मे 10 प्रतिशत जोड़ कर आंकलित क्षेत्रफल से होगा, जिस पर सुपर एरिया प्रति वर्ग मीटर की निर्धारित दर प्रभावी होगी।
कार्यालय उपनिबन्धक, नैनीताल के 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखों की जांच के दौरान पाया गया कि बही संख्या 01 जिल्द संख्या 1405 पृष्ट 93 से 120 तक क्रमांक 580 दिनांक 25/04/2016 विक्रय पत्र कीमती ₹1,67,46,080 अदा स्टाम्प शुल्क ₹8,39,000 स्थित संपत्ति- नगर पालिका नैनीताल के मैनर हाउस काटेज, मल्लीताल भूखंड क्षेत्रफल

392.112 वर्ग मीटर जिसमे 330 वर्ग मीटर तीन मंज़िला भवन जिसमे रिक्त भूखंड क्षेत्रफल 252.112 वर्ग मीटर था। उक्त बिलेख पत्र मे विक्रय के पूर्व 30.01.2015 को पक्षकरान के मध्य पंजीकृत अनुबंध हुआ है। पी डी ई (Public Data Entry) के अनुसार उक्त संपत्ति व्यावसायिक भवन है एवं संपत्ति प्रशांत होटल के नीचे रिक्शा स्टैंड के उपर पंजाब होटल की उचाई तक तथा हिमालय होटल की ऊंचाई तक स्थित के मध्य स्थित है, का मूयांकन निम्नानुसार होगा।

भवन का मूल्यांकन 330 वर्ग मीटर x ₹62,500 = ₹2,06,25,000 इसमे सुपर एरिया का 10 प्रतिशत की बृद्धि के बाद ₹2,26,87,500

भूमि का मूल्यांकन 252.112 व0मी0 x 20000 x 2 गुना =₹1,00,84,480

अर्थात कुल मूल्याकन ₹2,26,87,500 + ₹1,00,84,48 =₹3,27,71,980 अर्थात ₹3,27,72,000 पर 10 प्रतिशत की बृद्धि (5 मीटर से अधिक एवं 12 मीटर से कम के मार्ग) के बाद कुल मूल्यांकन -₹3,60,49,200 जिस पर स्टांप शुल्क 5 प्रतिशत की दर से ₹18,02,460 (₹3,60,49,200 x 5 प्रतिशत) देय होगा। जबकि मात्र ₹8,39,000 का स्टांप शुल्क अदा किया गया था। इस प्रकार ₹9,63,460 (₹18,02,460 - ₹8,39,000) का स्टांप शुल्क कम जमा कराया गया था जो कि वसूली योग्य था।

2- बही संख्या 01 जिल्द संख्या 1406 पृष्ट 1 से 264 तक क्रमांक 599 दिनांक 29/04/2016 विक्रय पत्र कीमती ₹2,40,00,000 अदा स्टाम्प शुल्क ₹12,00,000 मालियत-₹2,32,17,348 स्थित संपत्ति- नगर पालिका नैनीताल के दी मैनर होटल, मैनर हाउस काटेज मल्लीताल तहसील एवं जिला नैनीताल भूखंड क्षेत्रफल 392.112 वर्ग मीटर जिसमे 330 वर्ग मीटर तीन मंज़िला भवन जिसमे रिक्त भूखंड क्षेत्रफल 252.112 वर्ग मीटर था। उक्त विलेख पत्र का आनलाईन पब्लिक डाटा इन्ट्री समरी (Online Public Data Entry Summary) के अनुसार संपत्ति व्यावसायिक भवन है एवं संपत्ति प्रशांत होटल के नीचे रिक्शा स्टैंड के उपर पंजाब होटल की उचाई तक तथा हिमालय होटल की ऊंचाई तक स्थित के मध्य स्थित है, का मूयांकन निम्नानुसार होगा।

भवन का मूल्यांकन 330 वर्ग मीटर x ₹62,500 = ₹2,06,25,000 इसमे सुपर एरिया का 10 प्रतिशत की बृद्धि के बाद ₹2,26,87,500

भूमि का मूल्यांकन 252.112 व0मी0 x 20000 x 2 गुना=₹1,00,84,480 अर्थात कुल मूल्याकन ₹2,26,87,500 + ₹1,00,84,48 =₹3,27,71,980 अर्थात ₹3,27,72,000 पर 10 प्रतिशत की बृद्धि (5 मीटर से अधिक एवं 12 मीटर से कम के मार्ग) के बाद कुल मूल्यांकन ₹3,60,49,200 जिस पर स्टांप शुल्क 5 प्रतिशत की दर से ₹18,02,460 (₹3,60,49,200 x 5 प्रतिशत) देय होगा। जबकि ₹12,00,000 का स्टांप शुल्क अदा किया

गया है इस प्रकार ₹6,02,460 (₹18,02,460 - ₹12,00,000) का स्टांप शुल्क कम जमा कराया गया था जो कि वसूली योग्य था।

इस प्रकार उक्त दो प्रकरणों में ₹ 15.66 लाख स्टाम्प शुल्क कम जमा कराया गया जिससे राजस्व की क्षति हुई।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा अवगत कराया गया कि नियमानुसार स्टांप वसूली हेतु कलेक्टर को संदर्भित किया जाएगा।

अत: ₹ 15.66 लाख स्टाम्प शुल्क कम जमा कराये जाने का प्रकरण शासन/ उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाये जाने हेतु प्रस्तुत है।

भाग-III

राजस्व से संबंधित विगत निरीक्षण प्रतिवेदनों के अनिस्तारित प्रस्तरों का विवरण :

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	प्रारम्भ की स्थिति		निस्तारण		अवशेष	
	2 अ	2 ब	2 अ	2 ब	2 अ	2 ब
58/88-89	1	-	-	-	1	-
403/98-99	1	-	-	-	1	-
221/01-02	1	1	-	-	1	1
196/02-03	1	1	-	-	1	1
47/03-04	-	1	-	-	-	1
52/04-05	3	1	-	-	3	1
17/06-07	-	1,2	-	-	-	1,2

NOTE:- प्रस्तावित प्रस्तरों की अनुपालन आख्या साक्ष्य सहित उच्चाधिकारियों के माध्यम से लेखापरीक्षा कार्यालय को अवगत कराये जिससे पूर्ण निस्तारण किया जा सकें।

भाग-IV

इकाई के सर्वोत्तम कार्य

(1) राजस्व से संबंधित इकाई द्वारा **निष्पादित अच्छे कार्य -टिप्पणी शून्य**

(2) व्यय से संबंधित इकाई द्वारा **निष्पादित अच्छे कार्य - टिप्पणी शून्य**

भाग-V

आभार

1. कार्यालय महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून लेखापरीक्षा अवधि में अवस्थापना संबंधी सहयोग सहित मांगे गये अभिलेख एवं सूचनांए उपलब्ध कराने हेतु **कार्यालय उप निबन्धक, नैनीताल** तथा उनके अधिकारियों एवं कर्मचारियों का आभार व्यक्त करता है तथापि लेखापरीक्षा में निम्नलिखित अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये गये:

   शून्य टिप्पणी

2. **सतत् अनियमितताएः**

   टिप्पणी- शून्य

3. **लेखापरीक्षा अवधि में निम्नलिखित अधिकारियों द्वारा कार्यालयाध्यक्ष का कार्यभार वहन किया गया**

क्रम सं0	नाम	पदनाम	
(i)	श्रीमती रमा तिवारी	उप निबन्धक	(19.11.15 से 6.10.16 तक)
(ii)	श्री दीप चन्द्र पाण्डेय	उप निबन्धक	(7.10.16 से अब तक)

लघु एवं प्रक्रियात्मक अनियमितताएं जिनका समाधान लेखापरीक्षा स्थल पर नहीं हो सका उन्हें नमूना लेखापरीक्षा टिप्पणी में सम्मिलित कर एक प्रति **कार्यालय उप निबन्धक, नैनीताल** को इस आशय से प्रेषित कर दी जायेगी कि अनुपालन आख्या पत्र प्राप्ति के एक माह के अन्दर सीधे वरिष्ठ उप महालेखाकार/उप महालेखाकार (राजस्व क्षेत्र) को प्रेषित कर दी जाए।

वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी
राजस्व क्षेत्र