निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या RS/SR-42/2017-18

यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उपनिबन्धक, ऋषिकेश** 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 महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

कार्यालय उपनिबन्धक, ऋषिकेश के माह 04/2016 से 03/2017 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन जो श्री रमेश कुमार केशरी एवं श्री अजय कुमार मिश्रा सहायक लेखापरीक्षा अधिकारी द्वारा दिनांक 17.07.2017 से 25.07.2017 तक श्री अशोक कुमार, व0 लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **(1)परिचयात्मकः** इस इकाई की वगत लेखापरीक्षा श्री अंशुमन अग्रवाल एवं श्री हिमांशु म ण सहायक लेखापरीक्षा अधिकारी द्वारा दिनांक 17.06.2016 से 21.06.2016 तक श्री राजकुमार, लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/15 से 03/16 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा मे राजस्व हेतु माह 04/16 से 03/17 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी।
2. (i) इकाई के क्रियाकलाप एवं भौगोलिक अधिकार क्षेत्रः- तेहसील ऋषिकेश क्षेत्रान्तर्गत स्थित समस्त भौगोलिक क्षेत्र।

   (ii)(अ) **राजस्व विवरण :**

विगत वर्षो मे कार्यालय द्वारा अर्जित राजस्व का ब्यौरा निम्नवत् है :

वर्ष	अर्जित राजस्व (रू लाख में)
2014-15	3934.94
2015-16	4857.94
2016-17	4961.39

(ii)(ब) **बजट का विवरणः-**

विगत तीन वर्षों में बजट आबंटन एवं व्यय की स्थिति निम्नवत हैः(` लाख में)

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

(स) **केन्द्र पुरोनिधानित योजनाओं के अन्तर्गत प्राप्त निधि एवं व्यय विवरण निम्नवत हैः**

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

(iii)इकाई को बजट आवंटन शासन द्वारा किया जाता है। ए श्रेणी (राजस्व प्राप्ति)

(iv)विभाग का संगठनात्मक ढांचा निम्नवत हैः

स चव वत्त> महानिरीक्षक निबंधन> अपर महानिरीक्षक निबंधन> सहायक महानिरीक्षक निबंधक> उप निबंधक> मुख्य निबंधन ल पक> निबंधन ल पक

(V) लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं लेखापरीक्षा विधिः लेखापरीक्षा में ---------- को आच्छादित किया गया। यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय कार्यालय उपनिबन्धक, ऋषिकेश** की लेखापरीक्षा में पाये गये निष्कर्षों पर आधारित है।

(vi) **विस्तृत जांच हेतु माह का चयन :-** लेखापरीक्षा इकाई से सूचनाओ का संग्रह कया गया।

राजस्वः माह 03/17 को विस्तृत जांच (राजस्व) हेतु चयनित किया गया**।(राजस्व प्राप्ति शून्य**)

व्यय: लागू नहीं।

(vii) योजना का चयन :- **शून्य**

(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 लेखा तथा लेखापरीक्षा विनियम, 2007 तथा लेखापरीक्षण मानकों के अनुसार सम्पादित की गयी।

भाग-2 'ब'

प्रस्तर-1 भू म के अवमूल्यांकन के फलस्वरूप स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण ` 0.25 लाख ।

जनपद देहरादून के नगरीय क्षेत्रों एवं प्रमुख मार्गों/अर्द्धनगरीय/ग्रामीण क्षेत्रों के लये न्यूनतम औसत बाजारी दरों का निर्धारण सूची (प्रभावी दिनांक 05 अगस्त, 2016) के सामान्य अनुदे शका, जो निर्धारण/मूल्यांकन सूची का भाग है, के क्रम सं0 (A)(1)(क) के अनुसार, "कृ ष भू म/अकृ ष भू म एवं बहुमंजिला आवासीय परिसर में स्थित आवासीय फ्लैट तथा वा णज्यिक परिसर में स्थित प्रतिष्ठान 5 मीटर या अ धक व 12 मीटर से कम चौड़े मार्ग के कनारे स्थित है, तो सामान्य दर के 5 प्रतिशत अ धक दर से मूल्यांकन कया जायेगा ।"

कार्यालय उपनिबन्धक, ऋ षकेश के अ भलेखों की नमूना जांच के दौरान पाया गया क बही सं0 1 जिल्द सं0 3952 पृष्ठ संख्या 261 से 278 क्रमांक 7212 दिनांक 23 सतम्बर, 2016 को पंजीकृत वक्रय वलेख द्वारा वक्रेता श्री मेमपाल संह चौधरी पुत्र श्री धूम संह, निवासी आर्यनगर, ज्वालापुर, हरिद्वार द्वारा श्रीमती रचना पं डत पत्नी प्रोफेसर महाराज के0 पं डत निवासी- एल0 3/19 डी0 एल0 एफ0 फेज-2, गुड़गांव, हरियाणा ने मौजा ग्राम- रानीपोखरीग्रान्ट, तहसील- ऋ षकेश, जिला- देहरादून के खाता सं0 00266 खसरा नं0 944 क रकबा 2310 वर्गमीटर याने 0.2310 हैक्टेयर भू म, जो क 25 फीट याने 7.62 मीटर चौड़े रास्ते पर स्थित है, की कृ ष प्रयोजन हेतु बिक्री की गयी । उक्त 0.2310 हैक्टेयर भू म हेतु स र्कल दर ` 495 लाख/हैक्टेयर के आधार पर ` 1,15,00,000 बाजारी मूल्य/ वक्रय मूल्य पर स्टाम्प शुल्क ` 5,43,800 अदा कया गया । रजिस्ट्रेशन शुल्क ` 25,000 अं कत होना पाया गया ।

आगे जांच के दौरान पाया गया क बिक्रीत भू म के उत्तर में लगभग 25 फीट याने 7.62 मीटर चौड़ा मार्ग होने के बावजूद उपरोक्त निर्धारण सूची/दर सूची के सामान्य अनुदे शका के क्रम संख्या (A)(1)(क) के अनुसार सामान्य दर के 5 प्रतिशत अ धक दर से मूल्यांकन नहीं कया गया ।

अतः भू म का मूल्यांकन निम्न प्रकार अपे क्षत हैः-

स र्कल दरः ` 495 लाख/हैक्टेयर

अपे क्षत दरः ` 495 लाख x 105/100 प्रति हैक्टेयर

= ` 519.75 लाख प्रति हैक्टेयर

भू म का क्षेत्रफलः 0.2310 हैक्टेयर

भू म का अपे क्षत मूल्यांकनः-

= ` 519.75 लाख x 0.2310 हैक्टेयर

= ` 1,20,06,225/- पूर्णां कत ` 1,20,07,000/-

स्टाम्प शुल्क की गणनाः-

महिला क्रेता होने के कारण ` 25,00,000 तक 3.75% की दर से ` 93,750

शेष ` 95,07,000/- (` 1,20,07,000/- - ` 25,00,000) पर 5% की दर से ` 4,75,350/-

कुल देय स्टाम्प शुल्कः-

` 5,69,100 (` 93,750 + ` 4,75,350)

दिया गया स्टाम्प शुल्क ` 5,43,800

स्टाम्प शुल्क की कमी = ` 25,300

(अर्थात् ` 5,69,100 - ` 5,43,800)

उपरोक्त के सम्बन्ध में सम्प्रेक्षा द्वारा इं गत कये जाने पर वभाग द्वारा आप त्त को स्वीकार कर बताया गया क वलेख में जो कमी स्टाम्प दर्शाया गया है, उसके सम्बन्ध में जांचोपरान्त लेखापरीक्षा को सू चत कया जायेगा ।

अतः भू म के अवमूल्यांकन के फलस्वरूप स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण ` 25,300 का प्रकरण उच्चा धकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

प्रस्तर-2 टी0 डी0 एस0 कटौती न कये जाने से राजस्व क्षति ` 4.03 लाख ।

आयकर अ धनियम, 1961 की धारा 194-1 ए द्वारा ` 50 लाख या उससे अ धक मूल्य के हस्तांतरण वलेखों [(कृ ष) भू म के अतिरिक्त] पर 1 प्रतिशत की दर से टी0 डी0 एस0 काटे जाने का प्रावधान कया गया है । इस सम्बन्ध में कार्यालय महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तराखण्ड, देहरादून के पत्रांकः 535/म0नि0नि0/2013-14 दिनांक 27.08.2013 द्वारा निर्दे शत कया गया था क क्रेता द्वारा काटे गये टी0 डी0 एस0 माह के अन्तिम दिन के सात दिनों के भीतर जमा कराया जाना अनिवार्य है । चालान स्टेटमेन्ट प्रपत्र 26QB की प्रति संलग्न की जायेगी । प्रपत्र 16 बी क्रेता वक्रेता को देगा । टी0 डी0 एस0 का भुगतान ववरण वलेख पत्र के पृष्ठ भाग पर Electronically Print करा दिया जायेगा ।

कार्यालय उपनिबन्धक, ऋ षकेश के अ भलेखों/ वलेख पत्रों की नमूना जांच के दौरान निम्न ल खत वक्रय वलेखों में टी0 डी0 एस0 की कटौती नहीं की गयीः-

क्रम सं0	वलेख सं0	पंजीयन ति थ	प्रतिफल (`)	टी0 डी0 एस0 (`) नहीं काटा गया, जो देय था
1.	8523	05.12.16	52,50,000	52,500
2.	8323	18.11.16	63,82,000	63,820
3.	8367	23.11.16	84,05,000	84,050
4.	6192	11.08.16	71,00,000	71,000
5.	2615	05.04.16	62,30,000	62,300
6.	5962	02.08.16	70,00,000	70,000
			योग	4,03,670

उल्लि खत टी0 डी0 एस0 ` 4,03,670 की कटौती नहीं कये जाने के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा द्वारा इं गत कये जाने पर उपनिबन्धक द्वारा अपनी टिप्पणी में "टी0 डी0 एस0 फार्म 26QB" कार्यालय प्रपत्रों में ढूंडवाकर सम्प्रेक्षा को प्रे षत कया जायेगा ।

अतः टी0 डी0 एस0 कटौती नहीं कये जाने के कारण ` 4,03,670 का प्रकरण उच्चा धकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

STAN-1

प्रस्तर-**1** निबन्धन शुल्क कम लये जाने के कारण राजस्व क्षति ` 2,840/-

"रजिस्ट्रेशन अ धनियम, 1908 के परि शष्ट-7 अनुच्छेद-1 की टिप्पणी (1) में यह प्रावधान कया गया है क दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के लये फीस जिसमें कई सु भन्न मामले समा वष्ट हो, ऐसी फीस का योग होगी जो प्रत्येक वषय को समा वष्ट करने वाली या उससे सम्बन्धित पृथक-पृथक दस्तावेजों पर प्रभार्य होगी ।" साथ ही परि शष्ट-7(1) के अनुसार " कसी हस्तान्तरण की स्थिति में मूल्य या प्रतिफल पर इसमें से जो भी अ धक हो फीस ली जायेगी ।"

कार्यालय उपनिबन्धक, ऋ षकेश के अ भलेखों की नमूना जांच के दौरान पाया गया क बही सं0 1 जिल्द सं0 3736 पृष्ठ सं0 187 से 226 क्रमांक 3152 दिनांक 25 अप्रैल, 2016 को पंजीकृत वक्रय वलेख द्वारा वक्रेता श्री चन्द्रदेव अवधूत आश्रम, ऋ षकेश द्वारा सोसायटी अध्यक्ष स्वामी अखण्डानन्द शष्य स्वामी स्व0 रघुबर दयालु शास्त्री निवासी ऋ षकेश ने मौजा रेलवे स्टेशन, ऋ षकेश खसरा नं0 76/1 का भाग रकबा 805.96 वर्गमीटर आवासीय भूखण्ड 18.40 मीटर मार्ग पर स्थित की बिक्री की गयी । उक्त सम्प त्त की मा लयत ` 1,88,59,464, स र्कल दर `18,000 + 5,400 प्रति वर्गमीटर अदा कया गया । स्टाम्प शुल्क ` 9,11,800 अदा कया गया । निबन्धन शुल्क ` 97,100 अं कत होना पाया गया ।

आगे जांच के दौरान पाया गया क छः क्रेतागणों द्वारा सम्प त्त की खरीद की गयी जिसमें उनके हिस्सों के अनुसार निम्नानुसार निबन्धन शुल्क देय थाः-

1. श्री वजय कुमार टक्कर, श्री इन्द्राज कुमार टक्कर, श्री मनोज कुमार टक्कर पुत्रगण स्व0 हरबंश लाल टक्कर निवासी 49, आदर्श नगर, ऋ षकेश का हिस्सा 25% । तदनुसार सम्प त्त की मा लयत में हिस्सेदारी ` 47,14,866 (` 1,88,59,464 x 25%), निबन्धन शुल्क 2% ` 94,297 कन्तु अ धकतम ` 25,000 ।
2. श्री म णभूषण साहनी पुत्र स्व0 हरबंश लाल साहनी निवासी मनीराम रोड, ऋ षकेश का हिस्सा 12.5% । तदनुसार सम्प त्त की मा लयत में हिस्सा ` 22,63,136 (`1,88,59,464 x 12.5%) । तदनुसार निबन्धन शुल्क ` 45,263 कन्तु अ धकतम ` 25,000 ।

3. श्री वजय कुमार जैन पुत्र श्री ओमप्रकाश जैन निवासी जीवनी माई मार्ग, ऋषकेश सम्पत्त में हिस्सा 12.5% अर्थात् मालयत ` 22,63,136 (` 1,88,59,464 x 12.5%) 2% की दर से निबन्धन शुल्क ` 45,263 कन्तु ` 25,000 अधकतम ।
4. श्रीमती इन्दु भारद्वाज पत्नी श्री आर0 भारद्वाज, निवासी हरिद्वार रोड, ऋषकेश । सम्पत्त में हिस्सा 50% अर्थात् मालयत ` 94,29,732 (` 1,88,59,464 x 12.5%) । तदनुसार निबन्धन शुल्क 2% की दर से ` 1,88,595 (` 94,29,732 x 2%) कन्तु अधकतम ` 25,000 ।

इस प्रकार, उक्त सम्पत्त एक संयुक्त परिवार द्वारा तथा तीन एकल क्रेताओं द्वारा क्रय की गयी । फलतः ` 2,840 (` 1,00,000 - ` 97,160) निबन्धन शुल्क कम ली गयी ।

उपरोक्त के सम्बन्ध में सम्प्रेक्षा द्वारा इंगत कये जाने पर वभाग द्वारा "संलग्न वलेख में भूमछः पक्षकारों द्वारा क्रय की गयी, जिसमें क्रेता द्वारा वर्णत चेक/भुगतान के मूल्यांकन के आधार पर उचत रजि0 शुल्क प्राप्त कया गया है ।" की टिप्पणी की गयी ।

लेखापरीक्षा को उक्त उत्तर इस आधार पर अमान्य है क वभाग द्वारा चेक भुगतान के आधार पर निबन्धन शुल्क लया जाना बताया गया । जब क निबन्धन शुल्क हिस्सेदारी की मालयत के आधार पर कये जाने का प्रावधान है ।

अतः ` 2,840 निबन्धन शुल्क की कमी का प्रकरण उच्चाधकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग-III</u>

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

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	प्रारम्भ की स्थिति		निस्तारण		अवशेष	
	भाग-II 'अ'	भाग-II 'अ'	भाग-II 'अ'	भाग-II 'अ'	भाग-II 'अ'	भाग-II 'अ'
257/2002-03	1,2,3	-	-	-	1,2,3	-
312/1999-2000	**-**	**1**	**-**	**-**	**-**	**1**
348/2001-02	**-**	**1**	**-**	**-**	**-**	**1**
19/2004-05	**3(a) (b)(c)**	**-**	**-**	**-**	**3 (a)(b) (c)**	**-**
31/2008-09	**1**	**--**	**-**	**-**	**1**	**-**
22/2011-12	**-**	**1,2 STAN 1,2**	**-**	**-**	**-**	**1,2 STAN 1,2**
35/2014-15	**1,2**	-	**-**	**-**	**1,2**	**1**
31/2015-16	**1**	**1**	**-**	**-**	**1**	**1**

व्यय से संबन्धित विगत निरीक्षण प्रतिवेदनों के अनिस्तारित प्रस्तरो की अनुपालन आख्या :

शून्य

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 उपनिबन्धक, ऋषिकेश** तथा उनके अधिकारियों एवं कर्मचारियों का आभार व्यक्त करता है।

   तथापि लेखापरीक्षा में निम्नलिखित अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये गये: ----शून्य-----

2. **सतत् अनियमितताएः (**राजस्व एवं व्यय से संबन्धित**)**: ----शून्य-----

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

क्रम सं0	**नाम**	**पदनाम**	
(i)	श्री जितेन्द्र कुमार	उप निबंधक	16.07.2011 से(लेखापरीक्षा ति थ तक)

लघु एवं प्रक्रियात्मक अनियमितताएं जिनका समाधान लेखापरीक्षा स्थल पर नहीं हो सका उन्हें नमूना लेखापरीक्षा टिप्पणी में सम्मिलित कर एक प्रति **कार्यालय उपनिबन्धक, ऋषिकेश** 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।

लेखापरीक्षा अधिकारी/राजस्व क्षेत्र