**निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या RS/SR-54/2017-18**

यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उपनिबन्धक प्रथम, हरिद्वार** 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 प्रथम, हरिद्वार** 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 अधिकारियों द्वारा दिनांक 06.08.2017 से 18.08.2017 तक श्री अशोक कुमार, व0 लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

**भाग-I**

1. **(1)परिचयात्मकः** इस इकाई की वगत लेखापरीक्षा श्री पी.के.गुप्ता एवं श्री नीरज कुमार श्रीवास्तव सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 24.06.2016 से 28.06.2016 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 - समस्त तहसील हरिद्वार क्षेत्र।

   (ii)(अ) **राजस्व विवरण :**

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

| वर्ष | अर्जित राजस्व (रू लाख में) |
|---|---|
| 2014-15 | 3123.79 |
| 2015-16 | 3296.51 |
| 2016-17 | 3079.65 |

(ii)(ब) **बजट का विवरण:-**

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** द्वारा किया जाता है। **इकाई A श्रेणी की है।**

**(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 उपनिबन्धक प्रथम, हरिद्वार** 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 03/2017 को विस्तृत जांच (राजस्व) हेतु चयनित किया गया।

**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-01 कम स्टाम्प शुल्क लये जाने के कारण राजस्व क्षति ` 1.00 लाख ।

कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, हरिद्वार के लेखा अ भलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में पाया गया कः-

(क) बही सं0 1, जिल्द 3869 के क्रमांक 6942 पर दिनांक 07.12.2016, खसरा नं0 4/4 व 1/9, मा लयत वक्रय पत्र ` 45,52,000/-, स र्कल से मा लयत ` 45,52,000/-, स्टाम्प शुल्क ` 2,27,000/-, से सम्बन्धित वलेख में संलग्न भवन के नक्शे के अनुसार भूतल, प्रथम तल व द् वतीय तल नि र्मत होना पाया गया, जिसका कुल क्षेत्रफल 246.29 वर्गमीटर, जब क भू म का क्षेत्रफल 111.39 वर्गमीटर होना अं कत कया गया । परन्तु नक्शे में अं कत तीनों तल में 3-3 कमरे व टायलेट, कचन सामान्य रूप से दर्शाया गया । नक्शे में कमरे व टालयेट एवं कचन का क्षेत्रफल के अनुसार कवर्ड एरिया को अलग-अलग नहीं दर्शाया गया । इस आधार पर सम्पूर्ण भू म पर तीनों तल सामान्य रूप से निर्माण कार्य कया गया । इस लये कवर्ड एरिया का कुल क्षेत्रफल 111.39 x 3=334.17-246.29=87.88 की गणना नहीं की गयी । इस प्रकार, कवर्ड एरिया 87.88 x ` 10,000=` 8,78,800/- का 5% = ` 43,940/- कम स्टाम्प शुल्क लया गया ।

(ख) बही सं0 1, जिल्द 3868 के क्रमांक 6935 दिनांक 07.12.2016, वक्रय मूल्य ` 36,00,000/-, स र्कल दर ` 40,32,000/-, भू म का क्षेत्रफल 136.57 वर्गमीटर, स्टाम्प शुल्क ` 2,01,600/-, खसरा नं0 512 'म', सम्प त्त स्थित- अजीतेश वहार, ग्राम- जगजीतपुर, मुस्तहकन, परगना- ज्वालापुर, जिला- हरिद्वार । उक्त वलेख में संलग्न नक्शे में 3 तल का एरिया दर्शाया गया । उसके अनुसार भूतल में 3 कमरे, लॉबी, कचन, टायलेट मय जीना, प्रथम तल में 3 कमरे, लाबी, कचन, टायलेट मय जीना एवं द् वतीय तल पर 3 कमरे, लॉबी, कचन, टायलेट मय जीना नि र्मत होना पाया गया । इस प्रकार तीनों तल सामान्य रूप से नि र्मत होना स्वाभा वक था । वलेख पत्र में कुल संयुक्त कवर्ड एरिया 270 वर्गमीटर अं कत कया गया । जब क तीनों तल में कमरे, लाबी, कचन, टायलेट का क्षेत्रफल के अनुसार कवर्ड एरिया को अलग-अलग दर्शाया जाना चाहिये था । इस प्रकार भू म का क्षेत्रफल 125.57 वर्गमीटर है । कवर्ड एरिया तीनों तल का

125.57 x 3 = 376.71 - दर्शाया गया कवर्ड एरिया 270 वर्गमी0 = 106.71 वर्गमी0 x 10500 = ` 11,20,455/- का 5% = ` 56,023/- कम स्टाम्प शुल्क लया गया ।

लेखापरीक्षा द्वारा उक्त के सम्बन्ध में पूछे जाने पर इकाई द्वारा उपरोक्त (क) के सम्बन्ध में अवगत कराया गया क लेखापरीक्षा दल की आप त्त को दृष्टिगत करते हुये सम्प त्त का स्थलीय निरीक्षण कर लेखापरीक्षा दल को अवगत कराया जायेगा । साथ ही उपरोक्त (ख) के सम्बन्ध में अवगत कराया गया क वलेख के साथ संलग्न नक्शे में सम्प त्त के ग्राउण्ड फ्लोर पर Front Set Back, प्रथम फ्लोर पर Balcony, द् वतीय फ्लोर पर Open Terrace द र्शत है । जिससे स्पष्ट होता है क सम्प त्त पूर्णरूप से कवर्ड नहीं है । इकाई का उत्तर इस लये मान्य नहीं है क्यों क नक्शे में नि र्मत एरिया को कमरे, लाबी, कचन, टायलेट को क्षेत्रफल के अनुसार अलग-अलग नहीं दर्शाया गया है । जब क वलेख में तीनों तल में सामान्य रूप से 3 कमरे, लॉबी, कचन, टायलेट मय जीना अं कत कया गया है ।

अतः ` 99,963/- (`43,940/-+` 56,023/-) का कम स्टाम्प शुल्क लये जाने का प्रकरण उच्चा धकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

प्रस्तर-02 अखण्डनीय मुख्तारनामों पर कम स्टाम्प शुल्क लये जाने के कारण राजस्व क्षति ` 5.78 लाख ।

भारतीय स्टाम्प अ धनियम, 1899 की अनुसूची-एक-ख-48 के क्रमांक (ङङ) में यह प्रावधान कया गया है क जब मुख्तार को अचल सम्प त्त का वक्रय करने के लये अखण्डनीय अ धकार दिये जाये तो स्टाम्प शुल्क ऐसे अ धकार की वषयवस्तु के बाजारी मूल्य पर हस्तानान्तरण [सं0 23 खण्ड (क)] के समान देय है । अनुसूची एक खा-48 की टीका 5 में उल्लेख कया गया है क जब मुख्तार को यह अ धकार दिये जाये क वह सम्प त्त की बिक्री का सौदा करे, वक्रय धन वसूल करे और उसके वक्रय का निष्पादन, उनका रजिस्ट्रीकरण कराये, तब यह वलेख खण्ड (ङङ) के अधीन प्रभार्य होगा । इसी प्रकार टीका-9 पर यह उल्लेख कया गया है क यदि सम्प त्त बेचने का अ धकार दिया जाये परन्तु उसके उपलक्ष्य में कोई प्रावधान न कया जाये तो यह खण्ड (ङङ) के अन्तर्गत प्रभार्य होगा यदि मुख्तार की सम्प त्त का वक्रय करने के साथ साथ वक्रय प्रतिफल का भी अ धकार दिया जाता है तो यह मुख्तारनामा अखण्डनीय हो जाता है, फलतः इस पर वक्रय वलेख की भांति शुल्क देय होगा ।

कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, हरिद्वार के लेखा अ भलेखों की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पायी गयी निम्न क मयों में कम स्टाम्प शुल्क लया जाना पाया गयाः-

बही सं0 4 जिल्द सं0 132 के पृष्ठ 295 से304 तक क्रमांक 69 दिनांक 16 फरवरी, 2016 को उपनिबन्धक-प्रथम, हरिद्वार में पंजीकृत मुख्तारनामे के अनुसार श्रीमती प्रतिमा गुप्ता पत्नी श्री स्वतन्त्र कुमार गुप्ता ने अपने पुत्र आलोक कुमार गुप्ता पुत्र श्री स्वतन्त्र कुमार गुप्ता को अपने नाम से सम्पूर्ण भारतवर्ष में सम्प त्त क्रय वक्रय करने, देखभाल एवं अनुबन्ध रसीद देने, बयाना प्राप्त करने, जरे समन वसूल करने के लये बनाया गया था, जिस पर मात्र ` 50/- स्टाम्प शुल्क अदा कया गया था । उक्त बैनामे के आधार पर मुख्तार द्वारा आवासीय भूखण्ड सं0 जी-122, क्षेत्रफल 535.50 वर्गमीटर अन्दर, सीमा नगरपा लका परिषद् शवा लक नगर, भेल, रानीपुर, हरिद्वार । 12 मीटर चौड़े मार्ग पर स र्कल दर ` 21,600/- (` 18000/- x 20%) अ धक पर मा लयत ` 1,15,67,000/-, वक्रय मूल्य ` 1,15,70,000/- में श्री धर्मेन्द्र चौधरी पुत्र श्री धीरज संह चौधरी, एन. 21 शवा लक नगर, बी.एच.ई.एल., रानीपुर, हरिद्वार को वक्रय कर दिया गया, जो क उपनिबन्धक-प्रथम, हरिद्वार के बही 1, जिल्द 3720 के पृष्ठ 325 से 372 तक क्रमांक 3465 दिनांक 6 जून,

2016 को पंजीकृत कया गया, जिस पर स्टाम्प शुल्क ` 5,78,500/- अदा कया गया, कन्तु मुख्तारनामे पर मात्र ` 50/- स्टाम्प शुल्क अदा कया गया, जब क मुख्तार द्वारा टी0डी0एस0 ` 1,15,700/- प्रपत्र 26QB के अनुसार जमा कया जाना पाया गया । जिससे सद्ध होता है क मुख्तार द्वारा न केवल सम्प त्त वक्रय कया वरन् कीमत भी प्राप्त कया, फलतः मुख्तारनामा अखण्डनीय था जिस पर पूर्ण दर से ` 5,78,500/- स्टाम्प शुल्क देय था । इस प्रकार स्टाम्प शुल्क ` 5,78,450/- (` 5,78,500/- - ` 50/-) की कमी मुख्तारनामे में पायी गयी ।

लेखापरीक्षा के द्वारा उक्त के सम्बन्ध में पूछे जाने पर इकाई द्वारा अवगत कराया गया क प्रश्नगत मुख्तारनामा आम में खण्डनीय अ धकार दिये गये हैं अतः आपति निक्षेप कये जाने योग्य है ।

इकाई का उत्तर इस आधार पर अमान्य है क मुख्तानामे में सम्प त्त वक्रय करने, रजिस्ट्री करने तथा कीमत वसूलने का अ धकार प्रदत्त कया गया है अर्थात् भू म वक्रय से लेकर कीमत वसूली तक उक्त मुख्तानामे में कहीं खण्डित नहीं होता है । मात्र आम परिवर्तन लखने के कारण मुख्तारनामा आम परिवर्तन नहीं होगा ।

अतः ` 5,78,450/- कम स्टाम्प शुल्क लये जाने का प्रकरण उच्चा धकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग-2 'ब'</u>

प्रस्तर-03 आवंटित औद्यो गक भू म का नियमानुसार उपयोग न कया जाना ।

प्रमुख स चव उत्तराखण्ड शासन के पत्र सं0 214/भू0क0/18(1)/2006/राजस्व वभाग/देहरादून दिनांक 26 फरवरी, 2007 के अनुसार औद्यो गक पार्क-2 की स्थापना हेतु तहसील हरिद्वार के ग्राम सलेमपुर महमूद में 166.125 है0 भू म क्रय करने की अनुमति प्रदान की गयी थी । उक्त पत्र के बिन्दु (2) के अनुसार क्रेता द्वारा क्रय की गयी भू म का उपयोग दो वर्षों की अव ध के अन्दर जिसकी गणना भू म के वक्रय वलेख के पंजीकरण की ति थ से की जायेगी, अथवा उसके बाद ऐसी अव ध के अन्दर जिसका राज्य सरकार द्वारा ऐसे कारणों से जिन्हें ल खत रूप से अ भ ल खत कया जायेगा उसी प्रयोजन के लये कया जायेगा जिसके लये अनुज्ञा प्रदान की गयी है, यदि वह ऐसा नहीं करता अथवा उस भू म का उपयोग जिसके लये उसे स्वीकृत कया गया था उससे भन्न कसी अन्य प्रयोजन हेतु करता है अथवा जिस प्रयोजन हेतु क्रय कया गया था उस प्रयोजन से भन्न हेतु वक्रय या उपहार या अन्यथा भू म का अन्तरण करता है तो ऐसा अन्तरण उक्त अ धनियम के प्रयोजन हेतु शून्य हो जायेगा और धारा 167 के परिणाम लागू होंगे ।

कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, हरिद्वार के माह 04/2016 से 03/2017 तक के लेखा अ भलेखों की नमूना लेखापरीक्षा में पाया गया क बही सं0 1, जिल्द सं0 3864 के क्रमांक 6824 दिनांक 28/11/2016 को पंजीकृत वलेख में व र्णत औद्यो गक प्लाट सं0 16 डी क्षेत्रफल 641.92 वर्गमीटर खसरा सं0 1550 स्थित आई0 पी0 2 ग्राम सलेमपुर महमूद-II, परगना- रूड़की, तहसील व जिला हरिद्वार में स्थित है जिसे मै0 इण्डिगो प्लास्टिक ल0 द्वारा मै0 हीरो रियल्टी प्रा0 ल0 (एरो इन्फ्रा ल0) से दिनांक 25/02/2015 को क्रय कया गया था, जो क कार्यालय उपनिबन्धक-II, हरिद्वार में बही सं0 1 जिल्द सं0 2104 के पृष्ठ 379 से 408 तक क्रमांक 1717 दिनांक 24/02/2015 में पंजीकृत हुआ था । उक्त औद्यो गक भूखण्ड को मात्र 1 वर्ष 9 माह में दिनांक 28/11/2016 को श्री ल लत कुमार पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार, निवासी- एफ.5, खंडूरी खास मेन, वजीराबाद, दिल्ली को बिक्री कर दिया गया । अर्थात् औद्यो गक भूखण्ड को 2 वर्ष पहले बिक्री करने पर प्रतिबन्धित कये जाने के बावजूद 2 वर्ष के अन्दर बिक्री की गयी एवं उक्त भू म औद्यो गक क्षेत्र में नोटिफाईड एरिया में स्थित है जब क वक्रय वलेख के अनुसार इसे आवासीय उपयोग हेतु वक्रय कया गया है, उक्त के सम्बन्ध में कोई शासन/जिला धकारी की अनुमति से सम्बन्धित पत्र संलग्न नहीं था ।

उक्त के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा द्वारा इं गत कये जाने पर इकाई द्वारा अवगत कराया गया क प्रश्नगत भूखण्ड मेसर्स- इं डगो प्लास्टिक द्वारा वर्ष 2015 में क्रय कया गया है जिस पर अनुमति प्रतिबन्ध उक्त 2 वर्ष प्रभावी नहीं होते क्यों क उक्त भू म दिनांक 26 फरवरी, 2007 को प्राप्त की गई जिसके प्रतिबन्ध मेसर्स- ऐरो इन्फ्रास्ट्रक्चर पर लागू थे एवं प्रयोजन आवासीय त्रुटिवश वलेख में अं कत है ।

इकाई का उत्तर इस आधार पर मान्य नहीं है क उक्त भूखण्ड 2 वर्ष के भीतर वक्रय कया गया एवं प्रयोजन औद्यो गक स्थान पर आवासीय कया जाना दर्शाया गया । जिससे स्पष्ट है क उक्त भू म का आवासीय के रूप में उपयोग कया जायेगा जो नियमा वरूध होगा । यदि वलेख में त्रुटिवश आवासीय अं कत था तो इसका त्रुटि सुधार कया जाना अपे क्षत था ।

अतः आवंटित औद्यो गक एरिया की भू म का नियमानुसार उपयोग न कये जाने का प्रकरण उच्चा धकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

## भाग-III

**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' |
| 35/1999-2000 | - | 01 | - | - | - | 01 |
| 181/2002-03 | - | 01 | - | - | - | 01 |
| 05/2003-04 | 01 | - | - | - | 01 | - |
| 10/2013-14 | 01 | - | - | - | 01 | - |

**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 प्रथम, हरिद्वार** तथा उनके अधिकारियों एवं कर्मचारियों का आभार व्यक्त करता है।

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

2. **सतत् अनियमितताएः** ----शून्य-----

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

| **क्रम सं0** | **नाम** | **पदनाम** |
|---|---|---|
| (i) | श्रीमती भावना कश्यप | उप निबंधक |

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