यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक-द्वितीय, रुड़की** 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-द्वितीय, रुड़की के माह 04/2019 से 03/2020 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन जो श्री दिलीप कुमार श्रीवास्तव, सहायक लेखपरीक्षा अधिकारी एवं श्री मनोज कुमार, सुपरवाइजर द्वारा दिनांक 24.12.2020 से 02.01.2021 तक श्री हिमांशु मणि, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पूर्ण पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **परिचयात्मकः** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा श्रीमती रेखा, एस.एस.दरियाल, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 26.11.2019 से 04.12.2020 तक श्री आर.एस. नेगी-II, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/2017 से 03/2019 तक एवं व्यय हेतु माह ---- से ---- तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा मे राजस्व हेतु माह 04/2019 से 03/2020 तक एवं व्यय हेतु माह ---- से ---- तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी।

2. (i) **इकाई के क्रियाकलाप एवं भौगोलिक अधिकार क्षेत्रः**- तहसील रुड़की का सम्पूर्ण क्षेत्र

3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

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

(₹ लाख में)

वर्ष	**अर्जित राजस्व**
2017-18	3379.32
2018-19	4004.65
2019-20	4484.97

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

वर्ष	बजट आवंटन		व्यय का विवरण		बजट/आधिक्य	
	आयोजनागत	आयोजनेत्तर	आयोजनागत	आयोजनेत्तर	आयोजनागत	आयोजनेत्तर
लागू नहीं						

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

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

(iii) इकाई को बजट आवंटन नहीं होता है। राजस्व संग्रह को सम्मिलित करते हुए इकाई "A" श्रेणी की है।

(iv) विभाग का संगठनात्मक ढांचा निम्नवत हैः

सचिव > महानिरीक्षक निबंधन > अपर महानिरीक्षक निबंधन > सहायक महानिरीक्षक निबंधन > उप निबंधक

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

(vi) विस्तृत जांच हेतु माह का चयन :-

राजस्वः माह 10/2019 को विस्तृत जांच हेतु चयनित किया गया।

व्ययः माह --- एवं --- 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।

राजस्व की लेखा-परीक्षा

भाग-II (अ)

प्रस्तर- 01 : शासनादेश की शर्तो के विपरीत 50 प्रतिशत छूट दिये जाने से रू0 11.96 लाख की स्टाम्प **ड्यूटी** का कम लिया जाना।

प्रस्तर- 02 : विक्रीत भूमि की सडक से अधिक दूरी घोषित करके रू0 **7.47 लाख** का कम स्टाम्प अदा किया जाना।

भाग-II (ब)

प्रस्तर- 01 : कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को मुख्यालय प्रेषित न किया जाना।

प्रस्तर- 02 : महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट की निगरानी न किया जाना।

प्रस्तर- **03 :** मलबे की बिक्री पर **स्ट्राम्प ड्यूटी** का अदा न किया जाना।

(गम्भीर अनियमितताएं)

व्यय की लेखा-परीक्षा

भाग-II (अ)

शून्य

भाग-II (ब)

शून्य

भाग- दो (अ)

प्रस्तर- 01 : शासनादेश की शर्तो के विपरीत 50 प्रतिशत छूट दिये जाने से रू0 11.96 लाख की स्टाम्प डयूटी का कम लिया जाना।

उद्यम स्थापना हेतु राज्य सरकार/निजी उद्यमियों द्वारा विकसित औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्र तथा औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों से बाहर भू–स्वामियों से उनकी भूमि लीज पर लेने अथवा क्रय करने पर **पट्टा** विलेख/विक्रय विलेख के निबन्धन में प्रभार्य **स्ट्राम्प** शुल्क में उत्तराखण्ड सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योग नीति 2015 में वर्णित **प्रावधानों के अनुसार** छूट प्रदान की जायेगी।

कार्यालय उप–निबन्धक द्वितीय रूडकी की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही सं. 1 जिल्द 4702 क्रमांक 5877 **रजिस्ट्री** दिनांक 7.6.2019 एवं बही सं01 जिल्द 4613 क्रमांक 4035 **रजिस्ट्री** दिनांक 20.04.2019 के अनुसार मैसर्स दत्त **इन्फ्रास्ट्रक्चर्स** एण्ड सर्विसेज लि0 द्वारा 90 वर्ष की लीज क्रमशः M/s Royalurx lighting LLP एवं M/s Raj Rajeshwari Techno Fab(P) Ltd. को क्रमशः **जुलाई** 2007 एवं मई 2006 में उक्त दोनो लीजग्रहीता द्वारा क्रमशः जून 2019 एवं अप्रैल 2019 से शेष अवधि के लिये क्रमशः M/s Ganpati Enterprises, M/s Sunren Automotive Pvt. Ltd. को सब लीज कर दिया था। जिस पर दोनो सब **लीजग्रहीता** द्वारा 50 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क की छूट लेते हुऐ क्रमश रू0 5,30,800 एवं रू0 6,65,500.00 **स्ट्राम्प इयूटी** अदा की गयी थी।

चूकि विलेख पत्र संख्या 5877/2019 एवं विलेख पत्र संख्या 4036/2019 में पूर्व से ही औद्योगिक ईकाई स्थापित थी, जिसकी पुनः लीज किये जाने पर 50 प्रतिशत **स्ट्राम्प** में छूट शासनादेश के शर्तो के विपरीत ली गयी थी, क्योकि यह छूट केवल औद्योगिक स्थापना हेतु दी गयी थी। उक्त दोनेा प्रकरणों में पूर्व में स्थापित औद्योगिक भूमि को सब लीज **पर** दिया गया है, **एवं** कोई **नई** ईकाई की स्थापना नही की गयी थी, जिसके कारण 50 प्रतिशत **स्टाम्प** शुल्क की ली गयी छूट अनुमन्य नही थी। अतः (रू0 5,30,800 एवं रू0 6,65,500 कुल रू0 11,96,300.00 की **स्टाम्प इयूटी** कम वसूल की गयी थीं।) यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि लीजदाता एवं लीजग्रहीता द्वारा शासन से भूमि को लीज पर दिये जाने एवं पुनः उसको लीज पर लिये जाने की अनुमति से सम्बन्धित कोई भी आदेश विलेख पत्र के साथ संलग्न नही था। और ना उसका उल्लेख विलेख पत्रों में ही किया गया था।

इस संबंध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा अपने उत्तर में बताया गया कि विलेख के अध्ययनोउपरान्त समुचित कार्यवाही से लेखापरीक्षा को अवगत करा दिया जायेगा। जिसकी लेखापरीक्षा में प्रतिक्षा रहेगी।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग- दो (अ)

प्रस्तर- 02 : विक्रीत भूमि की सडक से अधिक दूरी घोषित करके रू0 7.47 लाख का कम स्टाम्प अदा किया जाना।

शासन द्वारा जारी सर्किल दर जोकि 14 जनवरी 2018 से प्रभावी थी, उनके सामान्य अनुदेशिका जोकि सर्किल रेट का भाग है के पृष्ठ संख्या 42 1 घ के अनुसार कृषि /अकृषि भूमि एवं बहुमंजिला आवासीय परिसर में स्थित आवासीय फलैट तथा वार्णिज्यिक परिसर में स्थित प्रतिष्ठान 18 मीटर या अधिक चौडे मार्ग के किनारे स्थित है, तो उक्त दशा में श्रेणीवार निधारित सामान्य दर में 15 प्रतिशत अधिक से मूल्याकंन किया जायेगा।

कार्यालय उप–निबन्धक द्वितीय रूडकी की लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही संख्या 1 जिल्द 4661 के पूष्ठ 217 से 246 पर क्रमांक 5048 पर दिनांक 15 मई 2019 को पंजीकृत की गयी रजिस्ट्रीकरण का अवलोकन करने पर पाया गया कि केता KIE ENGINEERING PVT LTD THRU RAJAT KHANDELWAL ने विक्रेता MS G M PENS INTERNATIONAL PVT LTD P VIJAYA MADHAVA से consideration Price Rs. 3,81,52,500.00 पर TOTAL STAMP DUTY PAID Rs. 19,07,800.00 का भुगतान करके Area of property 8193 mtrs.(0.8193Hect) कि औद्योगिक भूमि का क्रय किया था,। विक्रीत औद्योगिक भूमि सम्पत्ति मुख्य रोड रूडकी दिल्ली हाईवे से 60 मीटर की दूरी पर स्थित बताई गई है। जोकि Village Mundiyaki Paragna Manglore,Tehsil Roorkee Distt Haridwar में स्थित है। जिसकी सर्किल दर रू0 4500.00 प्रति मीटर पर गणना करते हुऐ स्टाम्प अदा किया गया था। विक्रेता द्वारा विक्रीत भूमि को क्रय करने का उल्लेख विलेख पत्र में किया गया था, इस संबंध में MS G M PENS INTERNATIONAL PVT LTD P VIJAYA MADHAVA Vide Sale deed No 7500 of 2007 dated 19-12-2007 जोकि इस विलेख पत्र में क्रेता था, का अवलोकन करने पर पाया गया कि विक्रीत भूमि एन0एच0 58 पर स्थित है जिसके लिये विक्रेता ने वर्ष 2007 में निर्धारित सर्किल दर रू0 1200.00 प्रति मीटर पर 20 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि रोड राइडर को जोडकर रू0 1440.00 प्रति मीटर से 8193 पर कुल रू0 1,17,97,920 पर स्टाम्प डियूटी का भुगतान किया गया था।

विलेख संख्या 7500 में भूमि के चारो **ओर** की **चौहद्दी** इस प्रकार घोषित की गयी हैं।

North: Entrance Road & Commercial Stretch.

South: Plot No.4

East: N.H.58 and part of private plot No.5 Khasra N0.11 Dahiyak

West: 18 meters Wide Road.

विलेख संख्या 5048 दिनांक 15 मई 2019 में क्रेता द्वारा पूर्व में घोषित सडक एवं एन0एच0 58 एवं West: 18 meters Wide Road. को उल्लिखित नही किया गया और विक्रीत भूमि पर कम दरो से गणना करके कुल धनराशि ज्ञात कर उस पर स्टाम्प डियूटी का भुगतान रू0 3,81,52,500.00पर 5

प्रतिशत की दर से रू0 19,07,800.00 किया गया था जोकि अनुचित था, जबकि निम्नानुसार विक्रीत भूमि की गणना करके **स्टाम्प ड्यूटी** की अदा की जानी थी।

मुख्य मार्ग से 50 मीटर से कम दूरी पर स्थित होने पर अकृषि की निर्धारित दरे रू0 5500 पर 15 प्रतिशत रोडराइडर अर्थात 5500x115%= Rs. 6325 प्रति वर्ग मी0 दरे निर्धारित आती है। अतः सम्पत्ति का निम्नप्रकार से मूल्याकंन कर स्टाम्प डियूटी की देयता थी।

1.भूमि का मूल्याकंन 8193 वर्ग मी0 x रू0 6325.00 प्रति वर्ग0 मी0 =Rs. 5,18,20,725-00

2. टिन शेड का मूल्याकंन 100 मी0 x Rs. 10,000= Rs. 10,00,000.00

3. बाउडी बाल का मूल्याकंन 284 रनिंग मीटर x Rs. 1000=Rs.2,84,000-00

विक्रीत सम्पत्ति का कुल मूल्याकंन रू0 5,31,04,725.00

अर्थात विक्रीत सम्पत्ति का कुल मूल्याकंन रू0 5,31,05000.00 होता है जिस पर 5 प्रतिशत की दर से 5,31,05000.0 x 5% = Rs. 26,55,240.00

अदा की गयी **स्ट्राम्प ड्यूटी** रू0 19,07,800

अन्तर **स्टाम्प ड्यूटी** धनराशि रू0 7,47,440.00 (26,55,240.00–₹19,07,800)

अर्थात क्रमांक 5048 दिनांक 15 मई 2019 को विक्रीत भूमि पर रू0 7,47,440.00 **स्टाम्प ड्यूटी** कम अदा की गयी है।साथ ही साथ यहॉ यह भी उल्लेखनीय है कि विक्रय पत्र में विक्रेता एवं क्रेता के द्वारा शासन से भूमि क्रय एवं विक्रय करने सम्बन्धित कोई भी आदेश का विक्रय पत्र में उल्लेख किया गया था और ना ही उसको विलेख पत्रों के साथ संलग्न ही किया गया था।

इस संबंध में इंगित किये जाने पर विभाग के द्वारा अपने उत्तर में अवगत कराया गया कि अध्यनोपरान्त सम्बन्धित विलेख से सम्बन्धित समुचित कार्यवाही से लेखापरीक्षा दल को अवगत करा दिया जायेगा। जिसकी लेखापरीक्षा में प्रतिक्षा रहेगी।

अतः प्रकरण शासन के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-दो (ब)

प्रस्तर- 01 : कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को मुख्यालय प्रेषित न किया जाना।

कार्यालय महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तराखण्ड, देहरादून के पत्रांकः 182/म0नि0नि0/2011-12 दिनांक 30 मई, 2011एवं पत्रांकः 191/म0नि0नि0/2016-17 दिनांक 21 जून, 2016 के द्वारा समस्त उप निबन्धकों को निर्देशित किया गया कि वे अपने समक्ष प्रस्तुत होने वाले सभी प्रकार के लेखपत्रों से सम्बन्धित डेटा की सुरक्षा के दृष्टिगत डेटा को डे-टू-डे बेसिस पर स्कैन कर उसे तत्काल डी0वी0डी0 (Compact disc)हार्ड डिस्क में अनुरक्षित किये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित करें तथा डी0वी0डी0 का एक प्रति प्रत्येक दशा में मुख्यालय को उपलब्ध कराने की व्यवस्था भी सुनिश्चित करें।

कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, रूड़की की लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि उपनिबन्धक द्वारा अपने कार्यालय से सम्बन्धित पंजीकृत विलेखों के स्कैनिंग डेटाबेस की डी0वी0डी0 (CD) की प्रति मुख्यालय को उपलब्ध नहीं कराया गया था।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा उत्तर में बताया गया कि शीघ्र ही एक्सटर्नल हार्ड डिस्क (External Hard Disc) की एक प्रति मुख्यालय को प्रेषित कर दी जायेगी।

अतः कम्प्यूटरीकृत उपनिबन्धक कार्यालय में डाटा का बैकअप/DVD मुख्यालय प्रेषित न किये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

<u>भाग-दो (ब)</u>

प्रस्तर- 02 : महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट की निगरानी न किया जाना।

उत्तराखण्ड शासन, वित्त अनुभाग-9 की अधिसूचना संख्याः 217/XXVII(9)/स्टाम्प-53/2009, देहरादून दिनांक 31.07.2017 के अनुसार वैयक्तिक या पृथक रूप से एक या उससे अधिक महिलाओं के पक्ष में 25 लाख रूपये मूल्य तक की स्थावर सम्पत्ति के अन्तरण पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में अनुमन्य पच्चीस प्रतिशत तक की छूट किसी भी महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार अनुमन्य किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं।

लेखापरीक्षा द्वारा कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, रूड़की के अभिलेखों की जांच में पाया गया कि महिला क्रेता को प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान की जा रही है। बही संख्या 1, जिल्द संख्या 4924 के क्रमांक 10606 निबन्धन तिथि 10.10.2019 के आवलोकन में पाया गया कि महला क्रेता द्वारा महिला होने के कारण प्रभार्य स्ट्राम्प शुल्क में छूट ली गयी है। किन्तु महिला द्वारा प्राप्त किये गये छूट की संख्या की निगरानी हेतु Software में कोई प्रावधान नहीं किया गया।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि विलेख पत्र में महिला क्रेता द्वारा उल्लेख किया जाता है कि उसने कितनी बार छूट प्राप्त की है, इस आधार पर अनुमन्य की जाती है। सॉफ्टवेयर में निगरानी सम्बन्धी कोई प्रावधान नही है।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त अधिसूचना द्वारा महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में कोई पंजिका/अभिलेख का रखरखाव नहीं है तथा विभाग द्वारा स्वंय ही स्वीकार किया गया है कि निगरानी हेतु सॉप्टवेयर (विभागीय एप्लीकेशन) में भी कोई प्रावधान नहीं है।

अतः महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट की निगरानी न किये जाने का प्रकरण संज्ञान में लाया जाता है।

भाग- दो (ब)

प्रस्तर- 03 : मलबे की बिक्री पर स्टाम्प ड्यूटी का अदा न किया जाना।

भारतीय **स्टाम्प** अधिनियम के अनुसूची 01 (ख) के 23 (ख) के अनुसार किसी जंगम वस्तु पर 2 प्रतिशत की दर से **स्टाम्प ड्यूटी** की देयता है।

कार्यालय उप–निबन्धक द्वितीय रूडकी की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही सं. 1 जिल्द 4702 क्रमांक 5877 **रजिस्ट्री** दिनांक 7.6.2019 एवं बही सं01 जिल्द 4613 क्रमांक 4035 **रजिस्ट्री** दिनांक 20.04.2019 के विलेख पत्रों में भवन एवं मलबे का विक्रय किया गया था। जिस पर भवन का मूल्याकंन **कर स्टाम्प ड्यूटी** अदा की गयी थी। किन्तु उक्त दोनो बिलेख पत्रों में विक्रय किये गये मलबे के विक्रय की धनराशि का उल्लेख करके उस पर 2 प्रतिशत की दर से **स्टाम्प ड्यूटी** अदा नही **की गयी थी।**

इस संबंध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा अपने उत्तर में बताया गया कि विलेख के अध्ययनोउपरान्त समुचित कार्यवाही से लेखापरीक्षा को अवगत करा दिया जायेगा। जिसकी लेखापरीक्षा में **प्रतीक्षा** रहेगी।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-III

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

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	भाग-II अ प्रस्तर संख्या	भाग-II ब प्रस्तर संख्या	STAN
79/2004-05	-	01,02,03,04	
34/2005-06	01,02	01	-
25/2007-08	-	01	-
44/2008-09	-	01,02	-
28/2009-10	-	01,02,03,04,05,06	-
56/2010-11	-	01	-
15/2013-14	-	01	-
104/2019-20	-	01,02,03,04	-

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

<u>आभार</u>

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

1. **सतत् अनियमितताएः** शून्य

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

क्रम सं0	नाम	पदनाम
(i)	श्रीमती रेखा नेगी	उप निबंधक

वरिष्ठ **लेखापरीक्षा अधिकारी/ए.एम.जी. -IV**