निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-69/2018-19

यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबंधक - तृतीय, देहरादून** 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 उप निबंधक - तृतीय, देहरादून के माह 04/2016 से 03/2018 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन जो श्री अजय कुमार मिश्रा एवं श्री विनय कुमार द्विवेदी सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों एवं श्री अजय सिंह, लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 26.08.2018 से 05.09.2018 तक श्री आर.एस.नेगी-II वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **(1)परिचयात्मकः** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा श्री पी.के.गुप्ता एवं श्री नीरज कुमार श्रीवास्तव , सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 06.06.2016 से 09.06.2016 तक श्री राज कुमार, लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/2014 से 03/2016 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा मे राजस्व हेतु माह 04/2016 से 03/2018 के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी।

2. (i) **इकाई के क्रियाकलाप एवं भौगोलिक अधिकार क्षेत्रः** -

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	5652.21
2016-17	6126.99
2017-18	8225.18

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

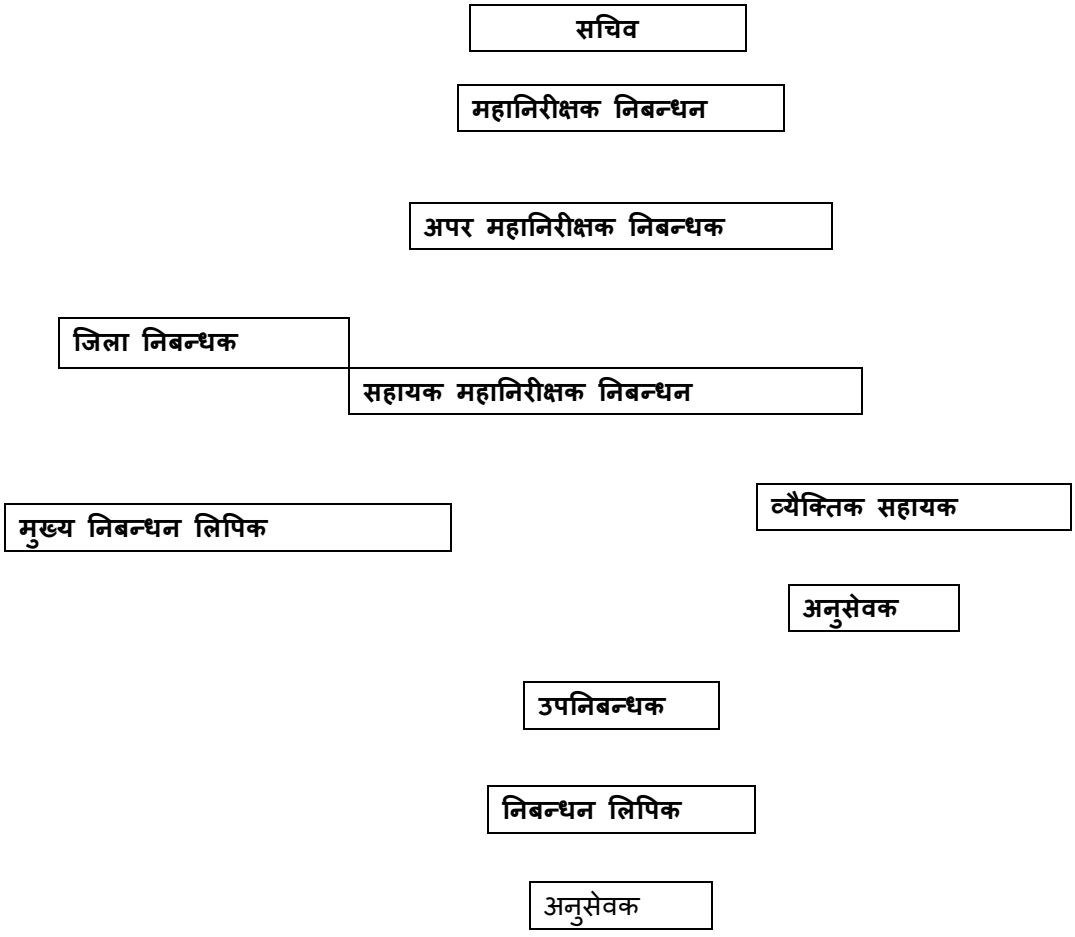
वर्ष	प्रारम्भिक अवशेष		स्थापना		गैर स्थापना		आधिक्य (+)`	बचत (-)`
	स्थापना `	गैर स्थापना `	आवंटन `	व्यय `	आवंटन `	व्यय `		
2015-16								
2016-17					शून्य			
2017-18								

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

वर्ष	योजना का नाम	प्रारम्भिक अवशेष `	प्राप्त `	व्यय अधिक्य (+) `	बचत (-) `
ऐसी कोई योजना नहीं है।					

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

(iv)विभाग का संगठनात्मक ढांचा निम्नवत हैः



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

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

राजस्वः माह 03/2017, 03/2018 को विस्तृत जांच हेतु चयनित किया गया।

व्ययः माह ---------- 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 सं० 1 : निबंधन शुल्क कर का अनारोपण ₹ 0.25 लाख।

भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम - 1908 के परिशिष्ठ - 7 की टिप्पणी 1 में प्रावधान किया गया है कि किसी दस्तावेज़ के निबंधन के लिए फीस जिसमें सुभिन्न मामले समाविष्ट हों, ऐसे फीस योग्य होगी, जो प्रत्येक ऐसे विषय को समाविष्ट करने वाली या उससे संबन्धित पृथक-2 दस्तावेज़ पर प्रभार्य होगी ।

(1) कार्यालय उप निबंधक तृतीय देहारादून के माह 04/2016 से 03/2018 तक की अभिलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में पाया गया कि बही सं० 1, जिल्द 1960 क्रमांक 295 दिनांक 15 .01 .2018 को निबंधित विलेख में वर्णित संपत्ति में प्रथम विक्रेताने 99.32 वर्ग मी एवं द्वितीय विक्रेता ने 86.86 वर्ग मी इसप्रकार दोनों ने कुल 186.18 वर्ग मी भूमि क्रय की गई थी जिसमे भवन निर्माण किया गया था जिसमे से निर्मित भवन / घर को 108.42 वर्ग मी भूमि के साथ विक्रय किया जा रहा था इसप्रकार विक्रेता दो हैं जिनसे निबंधन शुल्क दो लिया जाना था निबंधन शुल्क की गणना निम्न प्रकार से हैं

विक्रय मूल्य की राशि = रु 7500000 /-

देय निबंधन शुल्क = रु 50000/- (7500000X 2 % तथा अधिकतम देय 25000 X 2)

जमा निबंधन शुल्क = रु 25000 /-

निबंधन शुल्क मे कमी = रु 25000/-

इसप्रकार रु 25000/- की निबंधन शुल्क की कमी पाई गई

लेखा परीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने उत्तर दिया कि प्रश्नगत विलेख में विक्रेतागण संख्या 1 व 2 संयुक्त स्वामी प्रदिर्शित हैं एवं विक्रेतागण के द्वारा विलेख के माध्यम से अंतरित संपत्ति को संयुक्त रूप से विक्रय किया गया है उक्त के अनुरूप ही निबंधन शुल्क अदा किया गया है उत्तर स्वीकार्य नहीं था विलेख में दोनों विक्रेताओं द्वारा पूर्व में अलग-अलग क्रय करने का उल्लेख किया है पुन: अवशेष भूमि पर दोनों का स्वामित्व नहीं है अत: विक्रेतागण संख्या 1 व 2 संयुक्त स्वामी नहीं माना जा सकता।

इसप्रकार, दोनों विक्रेताओं से सुभिन्न मामले के रूप में दो निबंधन शुल्क देय थे।

अत: निबंधन शुल्क रू 25000/- अनारोपित रहने का प्रकरण प्रकाश में लाया जाता है।

भाग 2 'ब'

प्रस्तर सं० 2 : निबंधन शुल्क अनारोपित रहना ₹0.19 लाख।

भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम - 1908 के परिशिष्ठ - 7 की टिप्पणी 1 में प्रावधान किया गया है कि किसी दस्तावेज़ के निबंधन के लिए फीस जिसमें सुभिन्न मामले समाविष्ट हों, ऐसे फीस योग्य होगी, जो प्रत्येक ऐसे विषय को समाविष्ट करने वाली या उससे संबन्धित पृथक-2 दस्तावेज़ पर प्रभार्य होगी ।

कार्यालय उप निबंधक तृतीय देहारादून के माह 04/2016 से 03/2018 तक की अभिलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में पाया गया कि बही सं० 1, जिल्द 1232 क्रमांक 1668 दिनांक 06 .04 .2016 को निबंधित विलेख में वर्णित संपत्ति मेंविक्रेता के पिता आपस मे सगे थे उनकी मृत्यु के उपरांत उनके पुत्रो को विरासत मे प्राप्त हुई थी तथा विक्रेता -1 एवं विक्रेता -2,3 का आपसी पारिवारिक बटवारा हो रखा हैं एवं विक्रीत भूमि विक्रेता गण के भाग की भूमि हैं इसलिए दो निबंधन शुल्क प्रभार्य था जिनसे निबंधन शुल्क दो लिया जाना था निबंधन शुल्क की गणना निम्न प्रकार से हैं

विक्रय मूल्य की राशि = रु 22,08,000 /-
देय निबंधन शुल्क = रु 44,160/- (2208000 X 2 %)
जमा निबंधन शुल्क = रु 25000 /-
निबंधन शुल्क मे कमी = रु 19160/-
इस प्रकार रु 19,160/- की निबंधन शुल्क की कमी पाई गई

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने कहा कि लेखपत्र की विषय वस्तु मे विक्रेता गण का पृथक -पृथक भाग कही पर अंकित नहीं हैं इसलिए दो निबंधन शुल्क प्रभार्य नहीं हैं लेखपत्र पर प्रभार्य निबंधन शुल्क अदा किया गया हैं।

इकाई का उत्तर स्वीकार्य नहीं था क्योकि विलेख पत्र मे स्पष्ट रूप से अंकित किया गया हैं कि विक्रेता गण का अपने सह खाते दारो का आपसी पारिवारिक बंटवारा हो चुका था अत: पृथक-पृथक भाग क्यों न माना जाए, इकाई ने स्पष्ट नहीं किया। सुभिन्न प्रकरण में लग-अलग निबंधन शुल्क देय था।

इसप्रकार, निबंधन शुल्क रू 19160/- अनारोपित रहने का प्रकरण प्रकाश में लाया जाता है।

भाग 2 'ब'

प्रस्तर सं० 3 : स्टाम्प शुल्क ₹ 0.34 लाख अनारोपित रहना।

(क) कार्यालय उप निबंधक तृतीय देहारादून के माह 04/2016 से 03/2018 तक की अभिलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में पाया गया कि बही सं० 1, जिल्द 1863 क्रमांक 5636 दिनांक 30.10.2017 को निबंधित विलेख में वर्णित संपत्ति का निर्माण वर्ष 2004 से पूर्व निर्मित बतलाया गया हैं अर्थात 13 वर्ष से अधिक पुराना हैं इसलिएक्षरण का लाभ सारणी के अनुसार 0.870 से लिया गया हैं परंतु पूर्व मे पंजीकृत विलेख बही -01 , जिल्द संख्या -1337 ,क्रमांक संख्या 6022 दिनांक 25.08.2004 मे विलेख मे संलग्न नक्से मे निर्मित भवन 22.50 वर्ग मी टीन शेड पुराना जीर्ण शीर्ण अवस्था मे बना था, अंकित किया गया |

हस्तांतरण विलेखमे 189.60 वर्ग मी लिनटर पोशबतलाया गया हैं,उक्त पूर्व विलेख के आधार पर निर्मित टीनशेड जीर्ण शीर्ण अवस्था थी , जबकि ह्रास का लाभ 13 वर्ष लिंटर पोश श्रेणी का लिया गया हैं, जो कि त्रुटिपूर्ण हैं, क्षरण का लाभ देय नहीं था और स्टम्प शुल्क प्रभावित करने के लिए तथ्य छुपाए गए थे| इसप्रकार स्टम्प शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से हैं

भूमि का क्षेत्रफल एवं मूल्यांकन = रु 65,07,375/- (335 X 19425)

निर्मित भाग क्षेत्रफल एवं मूल्यांकन = रु 2844000/- (189.60 x 15000)

कुल मूल्यांकन की धनराशि = रु 9351375/-

देय स्टम्प शुल्क = रु 467568/- (9351375 x 5%)

दिया गया स्टम्प शुल्क = रु 449150/-

स्टम्प शुल्क मे कमी = रु 18418/-

इसप्रकार रु 18418/- की स्टम्प कमी पाई गई |

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने कहा कि लेखपत्र की विषयवस्तु मे वर्णित तथ्यो पर निर्भर करती हैं उसी के आधार पर नियमानुसार स्टम्प शुल्क एवं निबंधन शुल्क लिया जाता हैं साथ ही यह भी अवगत करना हैं की पूर्व मे पंजीकृत क्रमांक -6022

दिनांक 25-08-2004 तथा प्रश्नगत विलेख संख्या 5636 दिनांक 30-10-2017 के मध्य 13 वर्ष का अंतर हैं,पक्षकारों द्वारा 13 वर्ष का क्षरण का लाभ लिया गया हैं,इकाई का उत्तर मान्य नहीं हैं क्योकि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए गए बिन्दु का उत्तर नहीं दिया गया हैं|

अत: स्टाम्प शुल्क रु 18418 /- अनारोपित रहने का प्रकरण उच्चाधिकारिओ के संज्ञान मे लाया जाता हैं

(ख) जिलाधिकारी देहरादून द्वारा संपति मूल्यांकन के लिए जारी किए गए सर्किल दरों के सामान्य अनुदेशिका के क्रम संख्या 16 के अनुसार भवनों की आयु निर्धारण के संबंध में भवन के निर्माण का वर्ष, भवन की आयु ओर मूल्य हास को अंकित किया जाना अनिवार्य होगा।

कार्यालय उप निबंधक तृतीय देहारादून के माह 04/2016 से 03/2018 तक की अभिलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में पाया गया कि बही सं० 1, जिल्द 1863 क्रमांक 5636 दिनांक 30.10.2017 को निबंधित विलेख में वर्णित संपत्ति का निर्माण वर्ष 2004 से पूर्व निर्मित बतलाया गया हैं अर्थात 13 वर्ष से अधिक पुराना हैं इसलिए क्षरण का लाभ सारणी के अनुसार 0.870 से लिया गया हैं परंतु पूर्व मे पंजीकृत विलेख बही -01 , जिल्द संख्या -1337 ,क्रमांक संख्या 6022 दिनांक 25.08.2004 मे विलेख मे संलग्न नक्से मे निर्मित भवन 22.50 वर्ग मी टीन शेड पुराना जीर्ण शीर्ण अवस्था मे बना था, अंकित किया गया |

हस्तांतरण विलेख मे 189.60 वर्ग मी लिनटर पोश बतलाया गया हैं, उक्त पूर्व विलेख के आधार पर निर्मित टीनशेड जीर्ण शीर्ण अवस्था थी , जबकि ह्रास का लाभ 13 वर्ष लिंटर पोश श्रेणी का लिया गया हैं, जो कि त्रुटिपूर्ण हैं, क्षरण का लाभ देय नहीं था और स्टम्प शुल्क प्रभावित करने के लिए तथ्य छुपाए गए थे | इसप्रकार स्टम्प शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से हैं

भूमि का क्षेत्रफल एवं मूल्यांकन = रु 65,07,375/- (335 X 19425)

निर्मित भाग क्षेत्रफल एवं मूल्यांकन = रु 2844000/- (189.60 x 15000)

कुल मूल्यांकन की धनराशि = रु 9351375/-

देय स्टम्प शुल्क = रु 467568/- (9351375 x 5%)

दिया गया स्टम्प शुल्क = रु 449150/-

स्टम्प शुल्क मे कमी = रु 18418/-

इस प्रकार रु 18418/- की स्टम्प कमी पाई गई |

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने कहा कि लेखपत्र की विषयवस्तु मे वर्णित तथ्यो पर निर्भर करती हैं उसी के आधार पर नियमानुसार स्टम्प शुल्क एवं निबंधन शुल्क लिया जाता हैं साथ ही यह भी अवगत करना हैं की पूर्व मे पंजीकृत क्रमांक -6022 दिनांक 25-08-2004 तथा प्रश्नगत विलेख संख्या 5636 दिनांक 30-10-2017 के मध्य 13 वर्ष का अंतर हैं, पक्षकारों द्वारा 13 वर्ष का क्षरण का लाभ लिया गया हैं,इकाई का उत्तर मान्य नहीं हैं क्योकि लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए गए बिन्दु का उत्तर नहीं दिया गया हैं|

अत: स्टाम्प शुल्क रु 18418 /- अनारोपित रहने का प्रकरण उच्चाधिकारिओ के संज्ञान मे लाया जाता हैं

भाग-III

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

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	प्रारम्भ की स्थिति		निस्तारण		अवशेष	
	2 क	2 ब	2 क	2 ब	2 क	2 ब
10/1996-1997	-	1	**-**	-	-	1
145/1997-1998	**1**	**-**	**-**	-	**1**	**-**
56/1998-1999	**1**	**-**	**-**	-	**1**	**-**
33/1999-2000	**-**	**1**	**-**	-	**-**	**1**
01/2000-2001	**-**	**1**	**-**	-	**-**	**1**
04/2002-2003	**-**	**1**	**-**	-	**-**	**1**
09/2007-2008	**-**	**1**	**-**	-	**-**	**1**
19/2008-2009	**-**	**1,2,3**	**-**	-	**-**	**1,2,3**
29/2009-2010	**-**	**1**	**-**	-	**-**	**1**
54/2010-2011	**-**	**STAN 01**	**-**	-	**-**	**STAN 01**

विगत निरीक्षण प्रतिवेदनों के अनिस्तारित प्रस्तरो की अनुपालन आख्या :

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	प्रस्तर संख्या लेखापरीक्षा प्रेक्षण	अनुपालन आख्या	लेखापरीक्षा दल की टिप्पणी
	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 उप निबंधक - तृतीय, देहरादून** 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)	श्री अरविन्द सिंह	उप निबन्धक III (विगत लेखापरीक्षा 03/18 तक)
(ii)	श्री अवतार सिंह	उप निबन्धक III (16.07.18 से वर्तमान तक)

लघु एवं प्रक्रियात्मक अनियमितताएं जिनका समाधान लेखापरीक्षा स्थल पर नहीं हो सका उन्हें नमूना लेखापरीक्षा टिप्पणी में सम्मिलित कर एक प्रति **कार्यालय उप निबंधक - तृतीय, देहरादून** 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