



आवास बन्धु  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग  
उ०प्र० शासन



प्रथम तल, जनपथ मार्केट, लखनऊ  
दूरभाष : 0522-2622941, 2627021,  
फैक्स: 0522-4331202  
E-mail: awasbandhu@gmail.com  
website: http://www.awasbandhu.in

संख्या: 381 / आ०ब०-1 / निदेशक / 2023-24

दिनांक 05 दिसम्बर, 2023

प्रेषक,

निदेशक,  
आवास बन्धु,  
उ०प्र० शासन।

बैठक दिनांक 11.12.2023

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,  
लखनऊ, कानपुर, आगरा, मेरठ,  
गाजियाबाद एवं गोरखपुर विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।
2. अपर आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
3. वित्त नियंत्रक,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
4. वित्त नियंत्रक,  
लखनऊ विकास प्राधिकरण,  
लखनऊ।

विषय: अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में दिनांक 11.12.2023 को अपरान्ह 3.00 बजे आहूत बैठक में प्रतिभाग किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर अवगत कराना है कि अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में वर्तमान में लागू कास्टिंग गाइडलाइन्स एवं इस संबंध में समय-समय पर निर्गत विभिन्न शासनादेशों का अध्ययन कर नई विस्तृत एवं व्यवहारिक कास्टिंग गाइडलाइन्स तैयार किये जाने हेतु शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या-952/आठ-1-23-952/2023 दिनांक 07.11.2023 द्वारा सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया है, जिसमें आप सदस्य के रूप में सम्मिलित हैं।

2. उक्त समिति के अध्यक्ष/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन द्वारा समिति की बैठक दिनांक 11.12.2023 को अपरान्ह 3.00 बजे उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद मुख्यालय स्थित सभाकक्ष में आहूत की गई है।

3. अतः अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण से संबंधित शासनादेशों, विद्यमान कास्टिंग गाइडलाइन्स एवं बैठक का एजेण्डा बिन्दु संलग्न करते हुए आपसे अनुरोध है कि कृपया उक्त का अध्ययन करते हुए, अपने सुझाव सहित उक्त बैठक में प्रतिभाग करने का कष्ट करें।


भवदीय,

  
(रवि जैन)  
निदेशक

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव, सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन लखनऊ को संलग्नक सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. सुश्री स्तुति, मैसर्स डेलाइट इण्डिया को बैठक में प्रतिभाग करने हेतु प्रेषित।

  
(रवि जैन)  
निदेशक



आवास बन्धु  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग  
उ०प्र०शासन



प्रथम तल, जनपथ मार्केट, लखनऊ  
दूरभाष: : 0522-2622941, 2627021,  
फैक्स: 0522-4331202  
E-mail: awasbandhu@gmail.com  
website:http://www.awasbandhu.in

संख्या: 381 /आ०ब०-1/निदेशक/2023-24

दिनांक 05 दिसम्बर, 2023

प्रेषक,

निदेशक,  
आवास बन्धु,  
उ०प्र० शासन।

बैठक दिनांक 11.12.2023

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,  
लखनऊ, कानपुर, आगरा, मेरठ,  
गाजियाबाद एवं गोरखपुर विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।
2. अपर आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
3. वित्त नियंत्रक,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
4. वित्त नियंत्रक,  
लखनऊ विकास प्राधिकरण,  
लखनऊ।

विषय: अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में दिनांक 11.12.2023 को अपरान्ह 3.00 बजे आहूत बैठक में प्रतिभाग किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर अवगत कराना है कि अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में वर्तमान में लागू कास्टिंग गाइडलाइन्स एवं इस संबंध में समय-समय पर निर्गत विभिन्न शासनादेशों का अध्ययन कर नई विस्तृत एवं व्यवहारिक कास्टिंग गाइडलाइन्स तैयार किये जाने हेतु शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या-952/आठ-1-23-952/2023 दिनांक 07.11.2023 द्वारा सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया है, जिसमें आप सदस्य के रूप में सम्मिलित हैं।

2. उक्त समिति के अध्यक्ष/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन द्वारा समिति की बैठक दिनांक 11.12.2023 को अपरान्ह 3.00 बजे उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद मुख्यालय स्थित सभाकक्ष में आहूत की गई है।

3. अतः अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण से संबंधित शासनादेशों, विद्यमान कास्टिंग गाइडलाइन्स एवं बैठक का एजेण्डा बिन्दु संलग्न करते हुए आपसे अनुरोध है कि कृपया उक्त का अध्ययन करते हुए, अपने सुझाव सहित उक्त बैठक में प्रतिभाग करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(रवि जैन)  
निदेशक

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव, सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन लखनऊ को संलग्नक सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
2. सुश्री स्तुति, मैसर्स डेलाइट इण्डिया को बैठक में प्रतिभाग करने हेतु प्रेषित।

05/12/2023  
(रवि जैन)  
निदेशक

अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में विचार-विमर्श हेतु  
एजेण्डा बिन्दु

1. कास्टिंग गाइड लाइन्स 1999 में कास्टिंग प्रक्रिया में संशोधन किये जाने पर विचार।
2. विभिन्न उपयोगों/गतिविधियों के भू-खण्डों/भवनों के मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया निर्धारित किये जाने पर विचार।
3. विभिन्न उपयोगों हेतु FAR Based कास्टिंग किये जाने की प्रक्रिया में संशोधन पर विचार।
4. लीज होल्ड भवनों में भूमि के अतिरिक्त भवनों की लागत पर फ्री होल्ड चार्ज न लिये जाने के संबंध में विचार।
5. सम्पत्ति को अलोकप्रिय घोषित किये जाने की प्रक्रिया को निर्धारित किये जाने के संबंध में विचार।
6. अलोकप्रिय सम्पत्ति के मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया निर्धारित किये जाने पर विचार।
7. अलोकप्रिय सम्पत्ति के निस्तारण की पद्धति निर्धारित किये जाने के संबंध में विचार।
8. किराया क़य पद्धति पर आवंटित सम्पत्ति की किश्तों में ब्याज दर के निर्धारण के संबंध में विचार।
9. विभिन्न अभिकरणों में उपलब्ध सम्पत्तियों के एक कॉमन मार्केट प्लेस के माध्यम से विक्रय किये जाने के संबंध में विचार।
10. अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।



**अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में शासनादेशों में उल्लिखित प्राविधानों का विवरण**

| क्र. सं. | कार्टिंग गाइडलाइन्स/समय-समय पर निर्गत शासनादेशों का विवरण         | कार्टिंग गाइडलाइन्स/शासनादेशों में अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में उल्लिखित प्राविधान   |
|----------|---|---|
| 1        | <p>शासनादेश संख्या- 2798/9-आ-5-93-8मिस/86 दिनांक 16 जून, 1993</p> | <p>(1) मूल्य निर्धारित (अप्रेशियेटेड वैल्यू आफ लैंड एण्ड डेप्रेशियेटेड वैल्यू ऑफ हाऊस) भूमि का वर्तमान मूल्य भवन की वर्तमान लागत- भवन पुराना होने के कारण डेप्रेशियेशन (वर्तमान मूल्य के आधार पर निर्धारित होगा अर्थात् भूमि का वर्तमान मूल्य और भवन की वर्तमान लागत में से भवन पुराना होने के कारण इस कम करके अमितव्ययी सम्पत्तियों का विक्रय मूल्य निर्धारित होगा। इस लोक निर्माण विभाग द्वारा प्रतिपादित मापदण्डों के आधार पर सुनिश्चित होगा एवं मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया में विकास प्राधिकरण, लोक निर्माण विभाग से मूल्यांकन अवश्य करवायेंगे ताकि एक ही स्थान पर पालिका एवं प्राधिकरण की सम्पत्तियों के निस्तारण में बहुत अलग-अलग मूल्य न आये। ऐसे मूल्य निर्धारित पर मण्डलायुक्त का भी अनुमोदन आवश्यक होगा।</p> <p>(2) रास्ते व जीनों के भाग को छोड़कर भवन/फ्लैट से संलग्न भूमि नीचे के क्रेताओं को लीज होल्ड के आधार पर दी जायेगी। पट्टे का नवीनीकरण 30 वर्ष तक ग्राउन्ड रेंट की सामान्य शर्तों के आधार पर किया जायेगा, लेकिन लीज की शर्तें तय करते समय ऊपरी मंजिल के स्वामियों के हितों का पूरा ध्यान रखा जायेगा और भवन से आच्छादित भूमि का प्रीमियम अनुपालक रूप से सभी क्रेताओं से किया जायेगा। एक मंजिले भवनों पर यह फार्मुला लागू नहीं होगा।</p> <p>(3) भूमि के लिये बाजार मूल्य अधिकतम दर होगी। भूमि का बाजार मूल्य वही माना जायेगा, जो कलेक्टर द्वारा उस क्षेत्र के लिए स्टैम्प ड्यूटी के लिये निर्धारित होगा।</p> <p>(4) भवन क्रय मूल्य का एकमुश्त भुगतान करने पर 10 प्रतिशत की छूट दी जायेगी। अल्प अवधि की किश्तों में भुगतान की सुविधा दी जा सकती है, किन्तु उसमें छूट नहीं होगी और किश्तों के भुगतान में वितथ पर प्रचलित दर पर ब्याज लिया जायेगा।</p> <p>(5) सभी भवन "जैसे हैं जहां हैं" के सिद्धान्त पर बेचे जायेंगे।</p> <p>(6) सहकारी आवास समितियों को भवन नहीं बेचे जायेंगे।</p> <p>(7) प्रश्नगत भवनों के वर्तमान किरायेदारों को भवन क्रय करने के लिये प्राधिकरण द्वारा एक नोटिस दी जायेगी, जिसके उत्तर में प्रत्येक किरायेदार को नोटिस के दिनांक से 90 दिन के भीतर भवन क्रय करने हेतु लिखित इच्छा प्राधिकरण को प्रस्तुत करनी होगी। यदि 90 दिन की निर्धारित अवधि के भीतर भवन का किरायेदार निर्धारित शर्तों के अनुसार भवन क्रय करने हेतु अपनी लिखित सहमति नहीं देता है, तो उसे दिया गया विकल्प स्वतः समाप्त हो जायेगा और विकास प्राधिकरण इस भवन को किसी भी व्यक्ति को सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से उच्चतम बोली पर विक्रय कर सकता है।</p> <p>(8) जिन भवनों पर अनधिकृत कब्जे हैं, उनके सम्बन्ध में अनधिकृत रूप से (मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) भवन में निवास करने वाले व्यक्ति को भवन के क्रय करने के सम्बन्ध में कोई अधिकार नहीं होगा। ऐसे व्यक्तियों की एक सूची बनाई जायेगी। भवन विकास प्राधिकरण द्वारा सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से उच्चतम बोली बोलने वाले को दिया जायेगा। नीलामी में अनधिकृत रूप से भवन में रहने वाले व्यक्ति (अर्थात् मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) भी भाग ले सकेंगे। ऐसे अनधिकृत कब्जेदारों (अर्थात् मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) को भवन क्रय करने के सम्बन्ध में स्वतः कोई अधिकार नहीं होगा।</p> <p>(9) भवन के विक्रय के बाद क्रय करने वाला व्यक्ति भवन में कोई भी निर्माण विकास प्राधिकरण के नियम/नियमावतियों/वाईलाज के अधीन ही अनुमति प्राप्त कर, कर सकेगा। बिना अनुमति के प्रश्नगत भवन में किसी भी प्रकार का कोई निर्माण अनधिकृत होगा।</p> <p>(10) भवन क्रेता पालिका करों (शुल्कों व अन्य देयको) के लिये उत्तरदायी होगा।</p> <p>(11) बेचे गये भवन यथासम्भव वर्तमान स्थिति में ही रखे जायेंगे। प्राधिकरण और भवन के सह-स्वामियों की अनापत्ति पर पट्टे की भूमि पर निर्माण उक्त शर्त-9 के अधीन किये जा सकते हैं, किन्तु ऊपरी मंजिल की छत पर कोई स्थायी निर्माण नहीं किया जा सकेगा।</p> <p>(12) उल्लिखित सम्पत्तियों के विक्रय से प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि एक अलग निधि में जमा की जायेगी। उस निधि से भवनों के निर्माण हेतु लिये गये ऋणों के प्रतिदान व ब्याज भुगतान पर व्यय किया जायेगा और शेष धनराशि समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग को अधिक से अधिक भवनों की सुविधा प्रदान करने में व्यय की जायेगी।</p> |
| 2        | <p>शासनादेश संख्या- 204/9-आ-5-8मिस/86 दिनांक 09 मार्च, 1995</p>   | <p>अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु मूल्य निर्धारित करने के लिये 1 अप्रैल, 1995 को नियत तिथि ( कट आफ डेट) मानी जाय और इस तिथि के 3 माह के अन्दर अर्थात् 30.6.95 तक प्राप्त आवेदन-पत्रों के सम्बन्ध में सम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण हेतु उक्त नियत तिथि के आधार पर ही डिमाण्ड नोटिस निर्गत किया जाय। इसी क्रम में यह भी सुनिश्चित किया जाय कि भवन के क्रय हेतु जो व्यक्ति आवेदन देते हैं वह अपना आवेदन-पत्र 100/- रुपये के चालान/बैंक ड्राफ्ट के साथ सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में प्रस्तुत करेंगे और आवेदन-पत्र के साथ संलग्न 100/- रुपये का चालान/बैंक ड्राफ्ट जमा करने की तिथि को ही आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने की तिथि मानी जायेगी और उपरोक्त निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राप्त आवेदन पत्र की तिथि को लागू दर पर ही गणना की जायेगी।</p>  |



|  |   |
|--|---|
| <p>शासनादेश संख्या-<br/>440/9-आ-1-96 दिनांक 05<br/>फरवरी, 1996</p>                     | <p>1. प्रमुख सचिव, आवास द्वारा अलोकप्रिय सम्पत्तियों को परिभाषित करने के सम्बन्ध में यह विचार व्यक्त किया गया कि यदि कोई सम्पत्ति अवस्थापना के समुचित विकास न होने के कारण नहीं विक रही है तो उसे अलोकप्रिय नहीं कहा जायेगा क्योंकि वह सम्पत्ति रहने योग्य नहीं है। अलोकप्रिय सम्पत्ति वही सम्पत्ति कहलायेगी जिसमें अवस्थापना पूर्ण रूप से उपलब्ध है तथा सम्पत्ति उपयोग के उपयुक्त होने के उपरान्त भी उसकी कोई मांग नहीं है। सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्तानुसार अलोकप्रिय सम्पत्ति को परिभाषित किया जायेगा।</p> <p>2. बैठक में अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में गम्भीरता से विचार करते हुए सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्त परिभाषा से आच्छादित समस्त अलोकप्रिय सम्पत्ति का मूल्य निर्माण वर्ष की मूल लागत के स्तर पर "फ्रीज" कर दिया जायेगा और लागत आंकलन में व्याज का भार नहीं डाला जायेगा।</p> <p>3. दुर्बल आय वर्गीय भवन/साइट एण्ड सर्विसेज को छोड़कर अन्य समस्त अलोकप्रिय सम्पत्तियां यथा अल्प आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग तथा उच्च आय वर्गीय भवनों को नीलामी द्वारा निस्तारित करने का निर्णय समिति द्वारा लिया गया और यह स्पष्ट किया गया कि इन सम्पत्तियों के निस्तारण में आवंटन की प्रक्रिया नहीं अपनाई जायेगी। यह भी निर्णय लिया गया कि विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत इक्के-दुक्के जो भूखण्ड/भवन निस्तारण से रह गये हैं, उनको भी नीलामी द्वारा मूल निर्माण लागत को सरकारी बोली मानते हुए निस्तारित किया जायेगा।</p> <p>केवल दुर्बल आय वर्गीय भवन तथा साइट एण्ड सर्विसेज के विषय में यह निर्णय लिया गया कि इनका निस्तारण यदि नीलामी द्वारा सम्भव न हो तो पंजीकृत व्यक्तियों से आवेदन आमंत्रित करके इनका निस्तारण आवंटन के द्वारा सुनिश्चित किया जा सकता है और यह व्यवस्था की जा सकती है कि जो व्यक्ति पूर्ण धनराशि नकद देने के इच्छुक हैं अथवा कुल मूल्य का बृहत अंश नकद भुगतान करने हेतु तत्पर है उनको वरीयता दी जा सकती है।</p> <p>4. उपरोक्त समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह भी निर्णय लिया गया कि आवास विकास परिषद की भांति विकास प्राधिकरणों द्वारा निर्मित अनिस्तारित अलोकप्रिय सम्पत्तियों का निस्तारण भी इसी प्रक्रिया के अनुसार किया जाय जिससे प्राधिकरणों की आर्थिक दशा में भी अपेक्षित सुधार सम्भव हो सकें।</p> |
| <p>4 शासनादेश संख्या-<br/>1142/9-आ-1-1996 दिनांक 11<br/>मार्च, 1996</p>                | <p>(अ) व्यवसायिक सम्पत्तियों को नीलाम करते समय उनका न्यूनतम मूल्य निर्धारण आवासीय सम्पत्तियों हेतु घोषित नीति की भांति किया जाय अर्थात् जब इनका निर्माण पूरा हुआ था उस वर्ष का मूल्य ही नीलामी में न्यूनतम मूल्य के रूप में घोषित किया जाय।</p> <p>(ब) कुछ विकास प्राधिकरणों एवं आवास एवं विकास परिषद में व्यवसायिक सम्पत्ति का मूल्य प्रारम्भ से ही बहुत अधिक घोषित कर दिया गया है क्योंकि उसमें प्रबन्ध निर्माण एवं संलग्न भूमि की कीमत के अलावा आस-पास के क्षेत्रों जैसे पार्क आदि की कीमत भी जोड़ दी गयी है। यह प्रक्रिया उचित नहीं है। जब निस्तारण सार्वजनिक नीलामी द्वारा ही होना है तो व्यर्थ में अधिक कीमत घोषित करके वर्षों तक इन सम्पत्तियों को अनिस्तारित रखकर वित्तीय संसाधनों का दुरुपयोग का कोई औचित्य नहीं। अतः इस प्रकार के मामलों में संबन्धित परिसम्पत्तियों की कीमत निर्धारण उन पर ही व्यय और संलग्न भूमि की कीमत को ध्यान में रखकर किया जाय।</p>  |
| <p>5 शासनादेश संख्या-<br/>1544/9"आ"-1-1998 दिनांक<br/>24 अप्रैल, 1998</p>              | <p>ऐसी अनिस्तारित सम्पत्तियाँ, जिनको । बेचने के सभी यथासंभव प्रयास निष्फल हो चुके हैं, को शासकीय विभाग/संस्थाओं व अन्य संस्थाओं को उनके उपयोगार्थ बल्क सेल में विक्रय किया जा सकता है। किन्तु ऐसी सम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में यदि कोई सब्सिडी का अंश सम्मिलित हो तो उसे निकाल कर पुर्नमूल्यांकन कर विक्रय किया जाये। यदि विशेष कारणों से किसी छूट का दिया जाना आवश्यक हो तो बोर्ड का पूर्व अनुमोदन प्राप्त किया जाये।</p>   |
| <p>6 शासनादेश संख्या- सी.एम.<br/>126/9-आ-1-98-119-डी0ए0<br/>/98 दिनांक 04 मई, 1998</p> | <p>उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सम्पत्ति निस्तारण हेतु कुछ विशेष प्रयास/व्यवस्था की गई है:-</p> <p>(1) अवशेष अनिस्तारित अलोकप्रिय सम्पत्तियों का निस्तारण मूल मूल्यांकन (वर्तमान भूमि दर+मूल निर्माण लागत) पर पंजीकृत / अपंजीकृत क्रेताओं के मध्य किया जाये।</p> <p>(2) अनिस्तारित अलोकप्रिय भवनों का निस्तारण विशेष कैम्प लगाकर किया जाये। कैम्प में उपलब्ध सम्पत्तियों की जानकारी जनसामान्य को कराई जाय, जिससे पारदर्शिता बनी रहे। प्रत्येक दिवस को निर्धारित समय तक प्राप्त वैध आवेदनों को तत्काल लाटरी द्वारा (यदि आवश्यक हो) आवंटन किया जाय। विशिष्ट सम्पत्ति के लिए भी आवेदन स्वीकार किए जायें।</p> <p>(3) प्रत्येक माह इस प्रकार के कैम्प की तिथियां निर्धारित कर दी जाये जिनका पर्याप्त प्रचार-प्रसार किया जाये।</p> <p>(4) अलोकप्रिय सम्पत्तियों में आय सीमा एवं सम्पत्ति सीमा के प्रतिबन्ध को भी समाप्त किया जा सकता है, परन्तु इस हेतु बोर्ड की स्वीकृति ली जाय।</p> <p>(5) कैम्प में ऋण सुविधा आयोजित की जाये।</p> <p>(6) परिषद द्वारा अपनाये गये उपर्युक्त सुझावों का भी अध्ययन प्राधिकरण द्वारा किया जाय और आवश्यकतानुसार उन सुझावों के अनुसार कार्यवाही भी प्राधिकरण द्वारा किया जाये। उक्त सुझावों का अनुसरण करते समय पारदर्शिता आवश्यक है। साथ ही साथ उपरोक्तानुसार सम्पत्तियों का निस्तारण करते समय समाचार-पत्रों में प्रचार-प्रसार अत्यन्त आवश्यक है, जिससे सभी को समान अवसर रहे।</p>  |

कास्टिंग गाइड लाइन्स  
(4049/9-आ-1-99/16समिति  
/1998 दिनांक 20 नवम्बर, 1999)

अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण:-  
अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारित करने के लिये भूमि की वर्तमान लागत में निर्माण की वर्तमान लागत जोड़कर डेप्रीशियेशन घटाकर प्राप्त कीमत को आधार मानना चाहिये। इससे कम मूल्य रखने पर मूल्य का निर्धारण बोर्ड से स्वीकृत होना चाहिये तथा सम्पत्ति आवशन/टेण्डर से बेचनी चाहिये।

अन्य बिन्दु:-

(ख) अनिस्तारित सम्पत्तियों के चिन्हांकन का आधार-

1. अनिस्तारित सम्पत्तियां वह मानी जाये जिनकी योजनाओं में विकास कार्य मूल परियोजना में निर्धारित पूर्ण होने की अवधि से डेढ़ गुने अथवा अधिक समय तक पूरे नहीं हो पाये है अथवा प्रत्येक वर्ष 25 प्रतिशत से कम सम्पत्तियां विक पा रही है। ऐसी सम्पत्तियों को बेचने के लिये मौके पर उपलब्ध विकास कार्यों की वास्तविक लागत के आधार पर कास्टिंग कर बेचने के प्रयास करने के बाद भी विक्रय टर्न ओवर 25 प्रतिशत प्रतिवर्ष से कम होना अलोकप्रिय सम्पत्ति की पहचान का आधार होना चाहिये। इस प्रकार की सम्पत्तियां बेचने की दशा में 'आवंटन पत्र एवं लीज डीड में यह स्पष्ट उल्लेख किया जाना चाहिये कि अपूर्ण विकास कार्य कराने पर उन पर होने वाला व्यय अतिरिक्त मूल्य के रूप में बाद में लिया जायेगा। प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ होने से पूर्व रिक्त सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण करने से पहले ही प्रस्तर -10 के अनुरूप 10 प्रतिशत सम्पत्तियों की नीलामी की जायेगी। यदि इस प्रकार नीलामी के फलस्वरूप अलोकप्रिय घोषित सम्पत्तियों का विक्रय उनके लिये निर्धारित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक दर होता है तो सम्पत्ति अलोकप्रिय नहीं मानी जायेगी। अलोकप्रिय सम्पत्तियों का चिन्हांकन अन्तिम रूप से बोर्ड द्वारा किया जाना चाहिये।

8 शासनादेश संख्या-  
882/9-आ-1-2001-72  
बैठक/1998  
दिनांक 16 फरवरी, 2001

विकास प्राधिकरण एवं आवास विकास परिषद् द्वारा कोई भी सम्पत्ति किरायेदारी के आधार पर न आवंटित की जाय बल्कि ऐसी सम्पत्तियों का विक्रय नियमानुसार सुनिश्चित कराया जाय। यदि सम्बन्धित किरायेदार सन्दर्भगत शासनादेश के अन्तर्गत सम्पत्ति क्रय करने के इच्छुक नहीं है तो उनसे वर्तमान बाजार दर के आधार पर किराया निर्धारित कर लिया जाय। केवल स्टाफ क्वार्टर ही इससे अवमुक्त रहेंगे। उनको कर्मचारियों को विक्रय किये जाने से पूर्व औचित्य अवगत कराते हुए शासन की पूर्वानुमति ली जाय।

## अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण से संबंधित शासनादेशों का विवरण

| क्र. सं. | शासनादेश संख्या                  | दिनांक          | विषय  |
|----------|----------------------------------|-----------------|---|
| 1        | 2798/9-आ-5-93-8मिस/86            | 16 जून, 1993    | विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।   |
| 2        | 204/9-आ-5-8मिस/86                | 09 मार्च, 1995  | विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।   |
| 3        | 440/9-आ-1-96                     | 05 फरवरी, 1996  | अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण विषयक   |
| 4        | 1142/9-आ-1-1996                  | 11 मार्च, 1996  | -   |
| 5        | 1544/9-''आ''-1-1998              | 24 अप्रैल, 1998 | अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में।  |
| 6        | सी.एम. 126/9-आ-1-98-119-डी0ए0/98 | 04 मई, 1998     | अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में।   |
| 7        | 4049/9-आ-1-99/16समिति/1998       | 20 नवम्बर, 1999 | विकास प्राधिकरणों एवं आवास एवं विकास परिषद की सम्पत्तियों की कास्टिंग के लिये आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त (गाइड लाइन्स) के संबंध में।        |
| 8        | 882/9-आ-1-2001-72 बैठक/1998      | 16 फरवरी, 2001  | सम्पत्तियों के किराये पर आवंटन पर रोक- विकास प्राधिकरण तथा तत्कालीन इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण। |



प्रेषक,

श्री रवीन्द्र शंकर मायुर  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-5

लखनऊ: दिनांक 16 जून. 1993

विषय: विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि श्रीराज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त अधिकारों के अधीन समस्त विकास प्राधिकरणों को यह निर्देश देते हैं कि इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा बनाई गई और किराये पर उठायी गयी सम्पत्तियों जो बाद में विकास प्राधिकरण के गठन पर विकास प्राधिकरण को हस्तान्तरित हुई अथवा विकास प्राधिकरण द्वारा बनवाई गई और किराये पर उठाई गई, को निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन निस्तारित करने की स्वीकृति सहर्ष प्रदान करते हैं :-

- (1) मूल्य निर्धारित (अप्रीशियेटेड वैल्यू आफ लैण्ड एण्ड डेप्रेशियेटेड वैल्यू ऑफ हाऊस) भूमि का वर्तमान मूल्य भवन की वर्तमान लागत - भवन पुराना होने के कारण डेप्रेशियेशन (वर्तमान मूल्य के आधार पर निर्धारित होगा अर्थात् भूमि का वर्तमान मूल्य और भवन की वर्तमान लागत में से भवन पुराना होने के कारण हास कम करके अमितव्ययी सम्पत्तियों का विक्रय मूल्य निर्धारित होगा। हास लोक निर्माण विभाग द्वारा प्रतिपादित मापदण्डों के आधार पर सुनिश्चित होगा एवं मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया में विकास प्राधिकरण, लोक निर्माण विभाग से मूल्यांकन अवश्य करवायेंगे ताकि एक ही स्थान पर पालिका एवं प्राधिकरण की सम्पत्तियों के निस्तारण में बहुत अलग-अलग मूल्य न आये। ऐसे मूल्य निर्धारित पर मण्डलायुक्त का भी अनुमोदन आवश्यक होगा।
- (2) रास्ते व जीनों के भाग को छोड़कर भवन/फ्लैट से संलग्न भूमि नीचे के क्रेताओं को लीज होल्ड के आधार पर दी जायेगी। पट्टे का नवीनीकरण 30 वर्ष तक ग्राउन्ड रेट की सामान्य शर्तों के आधार पर किया जायेगा, लेकिन लीज की शर्तें तय करते समय ऊपरी मंजिल के स्वामियों के हितों का पूरा ध्यान रखा जायेगा और भवन से आच्छादित भूमि का प्रीमियम अनुपालिक रूप से सभी क्रेताओं से किया जायेगा। एक मंजिले भवनों पर यह फार्मूला लागू नहीं होगा।
- (3) भूमि के लिये बाजार मूल्य अधिकतम दर होगी। भूमि का बाजार मूल्य वही माना जायेगा, जो कलेक्टर द्वारा उस क्षेत्र के लिए स्टैम्प ड्यूटी के लिये निर्धारित होगा।
- (4) भवन क्रय मूल्य का एकमुश्त भुगतान करने पर 10 प्रतिशत की छूट दी जायेगी। अल्प अवधि की किश्तों में भुगतान की सुविधा दी जा सकती है, किन्तु उसमें छूट नहीं होगी और किश्तों के भुगतान में वित्त पर प्रचलित दर पर ब्याज लिया जायेगा।
- (5) सभी भवन "जैसे हैं जहां हैं" के सिद्धान्त पर बेचे जायेंगे।
- (6) सहकारी आवास समितियों को भवन नहीं बेचे जायेंगे।
- (7) प्रश्नगत भवनों के वर्तमान किरायेदारों को भवन क्रय करने के लिये प्राधिकरण द्वारा एक नोटिस दी जायेगी, जिसके



उत्तर में प्रत्येक किरायेदार को नोटिस के दिनांक से 90 दिन के भीतर भवन क्रय करने हेतु लिखित इच्छा प्राधिकरण को प्रस्तुत करनी होगी। यदि 90 दिन की निर्धारित अवधि के भीतर भवन का किरायेदार निर्धारित शर्तों के अनुसार भवन क्रय करने हेतु अपनी लिखित सहमति नहीं देता है, तो उसे दिया गया विकल्प स्वतः समाप्त हो जायेगा और विकास प्राधिकरण इस भवन को किसी भी व्यक्ति को सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से उच्चतम बोली पर विक्रय कर सकता है।

- (8) जिन भवनों पर अनधिकृत कब्जे हैं, उनके सम्बन्ध में अनधिकृत रूप से (मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) भवन में निवास करने वाले व्यक्ति को भवन के क्रय करने के सम्बन्ध में कोई अधिकार नहीं होगा। ऐसे व्यक्तियों की एक सूची बनाई जायेगी। भवन विकास प्राधिकरण द्वारा सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से उच्चतम बोली बोलने वाले को दिया जायेगा। नीलामी में अनधिकृत रूप से भवन में रहने वाले व्यक्ति (अर्थात् मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) भी भाग ले सकेंगे। ऐसे अनधिकृत कब्जेदारों (अर्थात् मूल आवंटी को छोड़कर सभी व्यक्ति) को भवन क्रय करने के सम्बन्ध में स्वतः कोई अधिकार नहीं होगा।
  - (9) भवन के विक्रय के बाद क्रय करने वाला व्यक्ति भवन में कोई भी निर्माण विकास प्राधिकरण के नियम/नियमावलियों/बाईलाज के अधीन ही अनुमति प्राप्त कर, कर सकेगा। बिना अनुमति के प्रश्नगत भवन में किसी भी प्रकार का कोई निर्माण अनधिकृत होगा।
  - (10) भवन क्रेता पालिका करों (शुल्कों व अन्य देयकों) के लिये उत्तरदायी होगा।
  - (11) बेचे गये भवन यथासम्भव वर्तमान स्थिति में ही रखे जायेंगे। प्राधिकरण और भवन के सह-स्वामियों की अनापत्ति पर पट्टे की भूमि पर निर्माण उक्त शर्त-9 के अधीन किये जा सकते हैं, किन्तु ऊपरी मंजिल की छत पर कोई स्थायी निर्माण नहीं किया जा सकेगा।
  - (12) उल्लिखित सम्पत्तियों के विक्रय से प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि एक अलग निधि में जमा की जायेगी। उस निधि से भवनों के निर्माण हेतु लिये गये ऋणों के प्रतिदान व ब्याज भुगतान पर व्यय किया जायेगा और शेष धनराशि समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग को अधिक से अधिक भवनों की सुविधा प्रदान करने में व्यय की जायेगी।
2. ऐसी अमितव्ययी सम्पत्तियों का चिन्हांकन उनके सम्बन्ध में पूरा विवरण तैयार किया जायेगा और शासन को भी इस प्रकार तैयार किये गये विवरण से अवगत कराया जायेगा। इस सम्बन्ध में इस प्रकार निस्तारण हेतु चिन्हांकित सम्पत्तियों का पूरा विवरण एवं प्रस्ताव उक्त सिद्धान्तों के आधार पर तैयार कर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा और बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् अन्तिम रूप दे दिया जायेगा।
  3. अतः अनुरोध है कि उक्त शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन विकास प्राधिकरण की अमितव्ययी सम्पत्तियों के आवासीय भवनों के निस्तारण की कार्यवाही सुनिश्चित करने तथा कृत कार्यवाही से शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

रवीन्द्र शंकर माथुर  
प्रमुख सचिव

संख्या: 2798(1)/9-आ-5-93 तददिनांक

प्रतिलिपि: आयुक्त एवं अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,

रवीन्द्र शंकर माथुर  
प्रमुख सचिव

2

प्रेषक,

विजय शर्मा,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

अध्यक्ष,  
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

लखनऊ: दिनांक 9 मार्च, 1995

आवास अनुभाग-5

विषय: विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या: 2789/9-आ-5-93-8 मिस/86, दिनांक 16 जून, 1993 में विकास प्राधिकरण अथवा इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा किराये पर उठायी गयी सम्पत्तियों को कतिपय शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ आवंटी अथवा उसके द्वारा नामित किसी व्यक्ति के पक्ष में निस्तारित किये जाने की व्यवस्था की गयी थी और यह भी अपेक्षा की गयी थी कि इस सम्बन्ध में विकास प्राधिकरणों द्वारा तत्परता से कार्यवाही की जाय। शासनादेश के प्रस्तर-1 में भवन एवं भूमि की लागत वर्तमान दर पर निकाले जाने का उल्लेख किया गया था। इस सम्बन्ध में शासन के समक्ष यह बिन्दु उठाया गया है कि वर्तमान दर का क्या अभिप्राय है और इसका आशय शासनादेश जारी होने की तिथि से है अथवा भवन के मूल्यांकन के समय की तिथि को लागू दर से।

2. उपरोक्त सम्बन्ध में शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि (अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु मूल्य निर्धारित करने के लिये 1 अप्रैल, 1995 को नियत तिथि (कट-आफ डेट) मानी जाय और इस तिथि के 3 माह के अन्दर अर्थात् 30.6.95 तक प्राप्त आवेदन-पत्रों के सम्बन्ध में सम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण हेतु उक्त नियत तिथि के आधार पर ही डिमाण्ड नोटिस निर्गत किया जाय। इसी क्रम में यह भी सुनिश्चित किया जाय कि भवन के क्रय हेतु जो व्यक्ति आवेदन देते हैं वह अपना आवेदन-पत्र 100/- रुपये के चालान/बैंक ड्राफ्ट के साथ सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में प्रस्तुत करेंगे और आवेदन-पत्र के साथ संलग्न 100/- रुपये का चालान/बैंक ड्राफ्ट जमा करने की तिथि को ही आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने की तिथि मानी जायेगी और उपरोक्त निर्धारित अवधि के उपरान्त प्राप्त आवेदन-पत्र की तिथि को लागू दर पर ही गणना की जायेगी।

3. उक्त संदर्भित शासनादेश दिनांक 16 जून, 1993 का मन्तव्य यह था कि विभिन्न विकास प्राधिकरणों में अत्यधिक अनिस्तारित सम्पत्ति को इस शासनादेश के अनुसार समयबद्ध/तत्परता से निस्तारण की कार्यवाही किये जाने पर जहां एक ओर उक्त भवन के निवासियों को स्वामित्व की सुविधा होगी वहीं विकास प्राधिकरणों की अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण हो सकेगा किन्तु यह अत्यन्त खेदजनक है कि इस महत्वपूर्ण शासनादेश/योजना के कार्यान्वयन के सम्बन्ध में ठोस/अपेक्षित गति से कार्यवाही नहीं की गयी परिलक्षित हो रही है। अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा जो मूल्यांकन हेतु नियत तिथि निर्धारित की गयी है उसका व्यापक प्रचार, प्रसार कराया जाय और यह सुनिश्चित करा लिया जाय कि शासनादेश की प्रक्रिया के अनुसार किये गये आवेदन-पत्रों पर कार्यवाही किये जाने में विलम्ब न हो।

4. कृपया तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

विजय शर्मा  
सचिव



प्रेषक,  
श्री राकेश कुमार गोयल  
संयुक्त सचिव  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,  
उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।  
अध्यक्ष,  
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 5 फरवरी, 1996

विषय : अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण विषयक।

महोदय,

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु सुझाव देने के लिए गठित समिति की दिनांक 20.01.1996 को प्रमुख सचिव, आवास विभाग की अध्यक्षता में हुई बैठक का कार्यवृत्त संलग्न करते हुए मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि कृपया उक्त बैठक में लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

संलग्नक: उपरोक्तानुसार।

राकेश कुमार गोयल  
संयुक्त सचिव

संख्या: 19-आ-1-96-4 बैठक/96 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि: उपरोक्त बैठक के कार्यवृत्त की प्रतिलिपि के साथ आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद को सूक्त एवं अग्रेतर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,

राकेश कुमार गोयल  
संयुक्त सचिव

दिनांक 20.01.1996 को प्रमुख सचिव, आवास की अध्यक्षता में उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु सुझाव देने के लिये गठित समिति की बैठक का कार्यवृत्त :

बैठक में निम्नलिखित अधिकारी उपस्थित थे :-

- (1) श्री शेखर अग्रवाल, सचिव, वित्त विभाग, उ.प्र. शासन ।
- (2) श्री ओ.पी. आर्या, सचिव, सार्वजनिक उद्यम विभाग ।
- (3) श्री मोहिन्दर सिंह, आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ ।
- (4) श्री आर.पी. त्यागी, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।
- (5) श्री सुन्दरेशान, निदेशक (वित्त), हुडको, नई दिल्ली ।
- (6) श्री विनय कृष्ण, चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट ।

2. प्रमुख सचिव, आवास द्वारा यह चर्चा की गई कि ऐसी सम्पत्तियां जो अलोकप्रिय होने के कारण 2 वर्षों से ऊपर की अवधि के उपरान्त भी बिक नहीं पा रही है, उसका मूल्यांकन प्रतिवर्ष 16.5% से 18% ब्याज लगने से बढ़ता जाता है और सम्पत्तियों के विक्रय होने की सम्भावना क्षीण होती जाती है। एक ओर तो सम्पत्तियों का निस्तारण सम्भव नहीं हो पाता जिससे प्राधिकरण के बहुमूल्य वित्तीय श्रोत सम्पत्तियों के अनिस्तारित रहने से "लाकड-अप" हो जाते हैं, दूसरी ओर सम्पत्तियों के रख-रखाव पर प्राधिकरण की काफी धनराशि व्यय होती है। अतः यह आवश्यक है कि अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु नीति बनाई जाय जिसके आधार पर इन सम्पत्तियों का निस्तारण हो सके।

3. प्रमुख सचिव, आवास द्वारा अलोकप्रिय सम्पत्तियों को परिभाषित करने के सम्बन्ध में यह विचार व्यक्त किया गया कि यदि कोई सम्पत्ति अवस्थापना के समुचित विकास न होने के कारण नहीं बिक रही है तो उसे अलोकप्रिय नहीं कहा जायेगा क्योंकि वह सम्पत्ति रहने योग्य नहीं है। अलोकप्रिय सम्पत्ति वहीं सम्पत्ति कहलायेगी जिसमें अवस्थापना पूर्ण रूप से उपलब्ध है तथा सम्पत्ति उपयोग के उपयुक्त होने के उपरान्त भी उसकी कोई मांग नहीं है। सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्तानुसार अलोकप्रिय सम्पत्ति को परिभाषित किया जायेगा।

4. बैठक में अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में गम्भीरता से विचार करते हुए सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्त परिभाषा से आच्छादित समस्त अलोकप्रिय सम्पत्ति का मूल्य निर्माण वर्ष की मूल लागत के स्तर पर "फ्रीज" कर दिया जायेगा और लागत आंकलन में ब्याज का भार नहीं डाला जायेगा।

5. दुर्बल आय वर्गीय भवन/साइट एण्ड सर्विसेज को छोड़कर अन्य समस्त अलोकप्रिय सम्पत्तियां यथा अल्प आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग तथा उच्च आय वर्गीय भवनों को नीलामी द्वारा निस्तारित करने का निर्णय समिति द्वारा लिया गया और यह स्पष्ट किया गया कि इन सम्पत्तियों के निस्तारण में आवंटन की प्रक्रिया नहीं अपनाई जायेगी। यह भी निर्णय लिया गया कि विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत इक्के-दुक्के जो भूखण्ड/भवन निस्तारण से रह गये हैं, उनको भी नीलामी द्वारा मूल निर्माण लागत को सरकारी बोली मानते हुए निस्तारित किया जायेगा।



केवल दुर्बल आय वर्गीय भवन तथा साइट एण्ड सर्विसेज के विषय में यह निर्णय लिया गया कि इनका निस्तारण यदि नीलामी द्वारा सम्भव न हो तो पंजीकृत व्यक्तियों से आवेदन आमंत्रित करके इनका निस्तारण आवंटन के द्वारा सुनिश्चित किया जा सकता है और यह व्यवस्था की जा सकती है कि जो व्यक्ति पूर्ण धनराशि नकद देने के इच्छुक हैं अथवा कुल मूल्य का बृहत अंश नकद भुगतान करने हेतु तत्पर है उनको वरीयता दी सकती है।

6. उपरोक्त समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह भी निर्णय लिया गया कि आवास विकास परिषद की भांति विकास प्राधिकरणों द्वारा निर्मित अनिस्तारित अलोकप्रिय सम्पत्तियों का निस्तारण भी इसी प्रक्रिया के अनुसार किया जाय जिससे प्राधिकरणों की आर्थिक दशा में भी अपेक्षित सुधार सम्भव हो सकें। )

प्रेषक,  
श्री अखण्ड प्रताप सिंह  
प्रमुख सचिव  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,  
आवास आयुक्त,  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद  
उत्तर प्रदेश।

उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण, उ.प्र.

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 11 मार्च, 1996

महोदय,

लम्बी अवधि से अनिस्तारित सम्पत्तियों के विषय में शासनादेश संख्या 440/90-आ-1/96 दिनांक 5.2.1996 के माध्यम से कतिपय निर्देश जारी किये गये हैं। इसी क्रम में व्यवसायिक सम्पत्तियों के सम्बन्ध में कुछ स्थानों से जिज्ञासायें की गयी हैं क्योंकि कहीं-कहीं व्यवसायिक परिसम्पत्तियाँ भी वर्षों से इकट्ठी पड़ी हैं।

इस सम्बन्ध में निम्न निर्देशों के अनुसार कार्यवाही प्रस्तावित है।

(अ) व्यवसायिक सम्पत्तियों को नीलाम करते समय उनका न्यूनतम मूल्य निर्धारण आवासीय सम्पत्तियों हेतु घोषित नीति की भाँति किया जाय अर्थात् जब इनका निर्माण पूरा हुआ था उस वर्ष का मूल्य ही नीलामी में न्यूनतम मूल्य के रूप में घोषित किया जाय।

(ब) कुछ विकास प्राधिकरणों एवं आवास एवं विकास परिषद में व्यवसायिक सम्पत्ति का मूल्य प्रारम्भ से ही बहुत अधिक घोषित कर दिया गया है क्योंकि उसमें प्रबन्ध निर्माण एवं संलग्न भूमि की कीमत के अलावा आस-पास के क्षेत्रों जैसे पार्क आदि की कीमत भी जोड़ दी गयी है। यह प्रक्रिया उचित नहीं है। जब निस्तारण सार्वजनिक नीलामी द्वारा ही होना है तो व्यर्थ में अधिक कीमत घोषित करके वर्षों तक इन सम्पत्तियों को अनिस्तारित रखकर वित्तीय संसाधनों का दुरुपयोग का कोई औचित्य नहीं। अतः इस प्रकार के मामलों में संबन्धित परिसम्पत्तियों की कीमत निर्धारण उन पर ही व्यय और संलग्न भूमि की कीमत को ध्यान में रखकर किया जाय।

इसका तात्पर्य कदापि नहीं है कि परिसम्पत्तियों का सस्ते मूल्य में बेचा जायेगा। नीलामी में ऐसा वातावरण उत्पन्न करने की कोशिश की जाय कि प्रतिस्पर्धा में कीमत अच्छे से अच्छा मिले, परन्तु व्यर्थ ही बहुत अधिक कीमत घोषित करके नीलामी में भाग लेने वालों को हतोत्साहित करने का औचित्य नहीं है। अनिस्तारित सम्पत्तियों को किसी भी संगठन के हित में नहीं है। आपसे अपेक्षा की जाती है कि इस हेतु कुछ महीने में ही प्रभावी कार्यवाही करेंगे।

भवदीय,

अखण्ड प्रताप सिंह  
प्रमुख सचिव आवास



संख्या-1544/9-"आ"-1-1998

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त,  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।

आवास अनुभाग-1

विषय : अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के संबंध में।

महोदय,

विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा कुल सम्पत्तियाँ जैसे कि दुर्बल आय वर्ग तथा अन्य श्रेणियों के भवन/भूखण्ड अथक प्रयास करने के बावजूद भी नहीं बिक रहे हैं। ऐसी निस्तारित सम्पत्ति पर रख-रखाव तथा ब्याज का भार और बढ़ता जा रहा है। यह अत्यन्त चिन्ता का विषय है।

इस संबंध में यह जिज्ञासा की गयी है कि क्या अन्य श्रेणी के भवनों के साथ दुर्बल आय वर्ग के इस प्रकार के अनिस्तारित भवनों को बल्क सेल में विक्रय किया जा सकता है। इस संबंध में मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि ऐसी अनिस्तारित सम्पत्तियाँ, जिनको बेचने के सभी यथासंभव प्रयास निष्फल हो चुके हैं, को शासकीय विभागों/संस्थाओं व अन्य संस्थाओं को उनके उपयोगार्थ बल्क तेल में विक्रय किया जा सकता है। किन्तु ऐसी सम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण में यदि कोई सब्सिडी का अंश सम्मिलित हो तो उसे निकाल कर पुर्नमूल्यांकन कर विक्रय किया जाये। यदि विशेष कारणों से किसी छूट का दिया जाना आवश्यक हो तो बोर्ड का पूर्व अनुमोदन प्राप्त किया जाये।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता  
सचिव

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।

आवास अनुभाग-1

विषय : अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में।

लखनऊ : दिनांक : 04 मई, 1998

महोदय,

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों की समीक्षा के दौरान यह तथ्य प्रकाश में आया है कि बड़ी संख्या में विभिन्न श्रेणी की परिसम्पत्तियां आवंटन हेतु उपलब्ध हैं परन्तु इनका निस्तारण नहीं हो पा रहा है।

2. उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सम्पत्ति निस्तारण हेतु कुछ विशेष प्रयास/व्यवस्था की गई है :-
  - (1) अवशेष अनिस्तारित अलोकप्रिय सम्पत्तियों का निस्तारण मूल मूल्यांकन (वर्तमान भूमि दर+मूल निर्माण लागत) पर पंजीकृत/अपंजीकृत क्रेताओं के मध्य किया जाये।
  - (2) अनिस्तारित अलोकप्रिय भवनों का निस्तारण विशेष कैम्प लगाकर किया जाये। कैम्प में उपलब्ध सम्पत्तियों की जानकारी जनसामान्य को कराई जाय, जिससे पारदर्शिता बनी रहे। प्रत्येक दिवस को निर्धारित समय तक प्राप्त वैध आवेदनों को तत्काल लाटरी द्वारा (यदि आवश्यक हो) आवंटन किया जाय। विशिष्ट सम्पत्ति के लिए भी आवेदन स्वीकार किए जायें।
  - (3) प्रत्येक माह इस प्रकार के कैम्प की तिथियां निर्धारित कर दी जाये जिनका पर्याप्त प्रचार-प्रसार किया जाये।
  - (4) अलोकप्रिय सम्पत्तियों में आय सीमा एवं सम्पत्ति सीमा के प्रतिबन्ध को भी समाप्त किया जा सकता है, परन्तु इस हेतु बोर्ड की स्वीकृति ली जाय।
  - (5) कैम्प में ऋण सुविधा आयोजित की जाये।
3. आप सहमत होंगे कि अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण न होने से प्राधिकरण की छवि सामान्य जन में सही नहीं आंकलित की जाती है और वित्त विभाग द्वारा हमेशा ऐसी परिसम्पत्तियों के निस्तारण पर बल दिया जाता रहा है।
4. उपरोक्त को देखते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि परिषद द्वारा अपनाये गये उपर्युक्त सुझावों का भी अध्ययन प्राधिकरण द्वारा किया जाय और आवश्यकतानुसार उन सुझावों के अनुसार कार्यवाही भी प्राधिकरण द्वारा किया जाय। उक्त सुझावों का अनुसरण करते समय पारदर्शिता आवश्यक है। साथ ही साथ उपरोक्तानुसार सम्पत्तियों का निस्तारण करते समय समाचार-पत्रों में प्रचार-प्रसार अत्यन्त आवश्यक है जिससे सभी को समान अवसर रहे। इस सम्बन्ध में यह भी कहने का निदेश हुआ है कि भविष्य में दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के भवन केवल प्राप्त पंजीकृत आवेदन पत्रों के आधार पर ही निर्मित किये जायें और इनकी लम्बी अवधि की किश्तें न बनायी जाय, बल्कि मकानों के लिए सापेक्ष धनराशि उपलब्ध हो जायेगी वहीं दूसरी ओर लाभार्थी को भी लम्बी अवधि की किश्त सुविधा भी मिल सकेगी। कृपया अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण की ओर तत्काल कार्यवाही सुनिश्चित करें। गतवर्ष के अन्त तक उपलब्ध सभी सम्पत्तियों का निस्तारण वर्तमान वित्तीय वर्ष में किया जाना एक प्रमुख प्राथमिकता है।

भवदीय,  
अतुल कुमार गुप्ता  
सचिव



प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग - 1

लखनऊ: दिनांक- 20 नवम्बर, 1999

विषय : विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद की सम्पत्तियों की कांस्ट्रिंग के लिए आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त (गाइड लाइन्स) के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में अलग-अलग सिद्धान्त अपनाये जा रहे हैं। इस सम्बन्ध में शासन का ध्यान आकृष्ट किया गया है कि विभिन्न विकास प्राधिकरणों तथा उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद में परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में एकरूपता लाये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त बनाये जायें।

इस सम्बन्ध में विचारोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित सम्पत्तियों का मूल्यांकन संलग्न आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड/परिषद बोर्ड में दिनांक - 30.11.99 तक रखकर विचार कर लागू किया जाये एवं कृत कार्यवाही से शासन को दिनांक 15.12.99 तक अवगत कराया जाये।

भवदीय  
अतुल कुमार गुप्ता  
सचिव

## आदर्श कास्टिंग गाइड लाइन्स (मूलभूत सिद्धान्त)

1. सम्पत्ति की अंतिम लागत गणना :-

औपचारिक आवंटन की तिथि पर वास्तविक कीमत आंकलित कर यह कीमत वसूली जानी चाहिए। यदि मूल्य निर्धारित करने में विलम्ब होता है तो आवंटन की तिथि को डिस्काउण्टेड मूल्य, लोनिंग एजेन्सी द्वारा प्राधिकरण को दिये गये ऋण की ब्याज की दर पर आंकलित करते हुए इस प्रकार आई कीमत को आवंटन का मूल्य माना जाना चाहिए और इस मूल्य की किरतें उस ब्याज दर पर बनायी जानी चाहिए जिस पर आवंटनी के साथ अन्तिम सहमति प्राधिकरण की हुई है। यदि वास्तविक मूल्य आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य से 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ता है तो क्र०सं०-6 के अनुसार आवंटनी को विकल्प उपलब्ध होगा।
2. भूमि की दर में वृद्धि से सम्बन्धित :-

ऐसी योजनाये जिसमें विकास कार्य अपूर्ण है वहां भू-अध्यापित हेतु लोनिंग एजेन्सी के सम्बन्धित कैटेगरी के कार्य हेतु भू-अध्यापित ऋण की नवीनतम ब्याज दर में 1 प्रतिशत बढ़ाकर प्राप्त दर पर भूमि का मूल्य प्रतिवर्ष बढ़ाया जाये। पूर्णतया विकसित अथवा नगर निगम को हस्तान्तरित योजनाओं में भूमि की दर सर्किल रेट के बराबर रखी जाये। विशेष परिस्थितियों में (बोर्ड) दरों को निर्धारित करने के लिए सक्षम होना चाहिए परन्तु विशेष कारणों का पूर्ण उल्लेख किया जाना चाहिए। कार्नर सम्पत्ति पर 10 प्रतिशत, पार्क फेसिंग पर 5 प्रतिशत तथा 18.00 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य लगाया जाना चाहिए। यदि किसी सम्पत्ति में तीनों गुण हों तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक होगा।
3. भूमि का अध्यापित मूल्य बढ़ने के कारण :-

प्रतिकर के सम्बन्ध में अभिनिर्णय घोषित होने के पश्चात भूमि अर्जन अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार किसी न्यायालय द्वारा प्रतिकर की धनराशि बढ़ायी जा सकती है। अतः इसकी संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए उसका प्राविधान पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन-पत्र/लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए।

(भाषा संलग्नक - 1 में दी हुई है।)
4. सम्पत्तियों के मूल्यांकन की विधि :-

(क) रिक्त सम्पत्तियों का मूल्यांकन  
प्रत्येक वित्तीय वर्ष में आवंटन करने की दशा में आवंटनी से लिये जाने वाला मूल्य वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ में ही निर्धारित कर दिया जाना चाहिए।

(ख) सम्पत्ति का मूल्य निर्धारण  
मूल्य निर्धारण के लिए अभी तक आडिट चाजेज, अनुरक्षण चाजेज, प्रशासनिक व्यय, प्राधिकरण सरप्लस, लोन प्रोसेसिंग चाजेज, यातायात सुधार चाजेज तथा अन्य नाना प्रकार के चाजेज लिये जाते हैं और इसके फार्मूले भी अत्यंत जटिल हैं। प्राधिकरण के कार्य में कुछ अनफोरसीन खर्च भी समय समय पर हो जाते हैं जो एस्टीमेट बनाते समय नहीं ज्ञात होते हैं। अतः निम्न सरलीकृत फार्मूला प्रस्तावित किया जाता है :-



### बेसिक मूल्य

(भूमि की लागत + ब्याज + आन्तरिक विकास कार्यों की लागत + 1% ब्याज + वाह्य विकास कार्यों की लागत + ब्याज + भवन निर्माण लागत + ब्याज)

नोट :- यदि ऋणदायी संस्था को कोई दण्ड ब्याज भुगतान किया गया है तो वह भी बेसिक मूल्य की गणना में जोड़ा जायेगा।

एच. आई. जी./एम. आई. जी./एम. एम. आई. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य - बेसिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + 15 प्रतिशत ओवरहेड।

एल. आई. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य =

बेसिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + 12.50 प्रतिशत ओवरहेड।

कमजोर वर्ग तथा अन्य छोटी श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य = बेसिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्टिन्जेन्सी + 10 प्रतिशत ओवरहेड

### 5. आन्तरिक तथा वाह्य विकास के मूल्यांकन में सम्मिलित किये जाने वाले कार्य -

#### आन्तरिक विकास

1. सर्वेक्षण (कन्टूरिंग एवं लेवलिंग)
2. भूमि का समतलीकरण योजना के अर्थ वैलेसिंग प्लान के अनुसार कटिंग एवं फिलिंग आदि का कार्य।
3. भूमि के चिन्हतोकरण का कार्य।
4. भूमि सुधार के अन्य कार्य।
5. सड़कों का निर्माण।
6. जल व्यवस्था।
7. सीवर एकत्रीकरण व्यवस्था एवं आन्तरिक सीवर सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट।
8. विद्युत वितरण व्यवस्था (विद्युत उपकेन्द्रों की भूमि का मूल्य भी सम्मिलित किया जाना चाहिए ताकि राज्य विद्युत परिषद को निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जा सके।)
9. ड्रेनेज नेटवर्क।
10. आर्बोरिकल्चर तथा पार्क (रोड के एलाइनमेंट के पश्चात आर्बोरिकल्चर/प्लान्टेशन का कार्य आरम्भ कर दिया जाना चाहिए, जिससे कि कालोनी विकसित होने तक बड़े वृक्ष तैयार हो जायें।)
11. फिजीकल कन्टिन्जेन्सी तथा टूल्स एवं प्लान्ट्स।
12. ग्रामों का विकास (योजना क्षेत्र के अन्दर)।
13. स्कूल तथा अग्निशमन केन्द्र के लिए आरक्षित भूमि का मूल्य।
14. पुलिस चौकी/पुलिस थाना-डलावधर, सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, ओटो/टैम्पो स्टैण्ड, रिकशा स्टैण्ड आदि की भूमि का मूल्य एवं निर्माण लागत भी आन्तरिक विकास मूल्य में जोड़ी जानी चाहिए।
15. नाई, धोबी, पान, बीड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साइकिल रिपेयर के मिस्त्री आदि तथा सब्जी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों के लिए व्यावसायिक सम्पत्ति आवासीय दर पर बेचने हेतु प्रविधान करने की लागत।

## वाह्य विकास

16. बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम/अस्पताल आदि व्यावसायिक सुविधाओं के लिए भूमि आवासीय भूमि की दर से डेढ़ गुनी दर पर बेचन के लिए प्राविधान आन्तरिक विकास शुल्क में रखा जाना चाहिए।

1. पहुँच मार्ग का निर्माण तथा इनके लिए आवश्यक भूमि के अर्जन की लागत।
2. योजना के प्रारम्भ तक पर्याप्त पेयजल लाने के लिए व्यवस्था इन्फ्रास्ट्रक्चर की लागत।
3. योजना का सीवेज डिस्पोजल करने के लिए वाह्य सीवज की लागत।
4. योजना के बाहर तक विद्युत उपलब्ध कराने के लिए आवश्यक व्यवस्था।
5. वाह्य ड्रेनेज परियोजना की लागत।
6. छोटी कालोनियों में अथवा निजी कालोनियों के वाह्य विकास शुल्क के मूल्यांकन के लिए सड़क, पानी, विद्युत, सीवेज व ड्रेनेज के अतिरिक्त स्कूल, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब-स्टेशन तथा खेल मैदान के लिए प्राधिकरण अथवा अन्य एजेन्सियों द्वारा की गयी अथवा भविष्य में की जाने वाली व्यवस्था के लिए भूमि की लागत लोड की जानी चाहिए तथा पुलिस चौकी/पुलिस थाना, कूड़ा निस्तारण करने के लिए मुख्य इन्फ्रास्ट्रक्चर (टन्निंग ग्राउण्ड/उपकरण आदि) सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, ओटो-टैम्पो स्टैण्ड-रिक्शा स्टैण्ड आदि के किये गये अथवा भविष्य में किये जाने वाले निर्माण की लागत लोड की जानी चाहिए। इन सुविधाओं के लिए ये आवश्यक नहीं होना चाहिए कि इन्हें प्राधिकरण निर्मित करे, किसी भी सरकार/अर्द्धसरकारी एजेन्सी द्वारा इतका निर्माण भूतकाल/वर्तमान/भविष्यकाल में कराये जाने की स्थिति में इनकी लागत वाह्य विकास शुल्क में जोड़ी जानी चाहिए।
7. नाई, धोबी, पान-बोड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साईकिल, आटो मिस्त्रयो, सब्जी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों हेतु आवासीय दरों पर तथा बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम आदि के लिए जगह-जगह प्राधिकरण एवं सरकारी एजेन्सियों द्वारा आवासीय की डेढ़ गुनी दरों पर भूमि की उपलब्धता कराने की व्यवस्था को देखते हुए निजी कालोनियों से लिये जाने वाले वाह्य विकास शुल्क में इनकी लागत भी लोड की जानी चाहिए।

6. पंजीकरण पुस्तिका तथा आवंटन पत्र में मूल्यवृद्धि के सम्बन्ध में प्राविधान :-

सम्पत्ति के आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य यथासम्भव सही मूल्य होना चाहिए और उसमें यह व्यवस्था होनी चाहिए कि वास्तविक मूल्य इससे 10 प्रतिशत से अधिक नहीं बढ़ाया जा सकेगा। दस प्रतिशत का यह प्रतिबन्ध न्यायालय आदेशों अथवा स्थगन आदेशों के कारण होने वाली मूल्य वृद्धियों पर लागू नहीं होगी। यदि सम्पत्ति का मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तो आवंटन के अधिकार होगा कि वह प्राधिकरण से सम्पत्ति न क्रय करे और ऐसी दशा



में प्राधिकरण उसके द्वारा जमा किये गये धन पर 9 प्रतिशत साधारण ब्याज प्रतिवर्ष की दर से देगा। इस प्रकार यदि प्राधिकरण निर्धारित अवधि में सम्पत्ति का कब्जा आवंटी को नहीं दे पाते हैं तब भी आवंटी को सम्पत्ति क्रय न करन तथा प्राधिकरण से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष साधारण ब्याज लेने का अधिकार होना चाहिए।

7. किश्तों में ब्याज की दर :-

सम्बन्धित योजना में एक ही श्रेणी की सम्पत्तियों के लिए ऋणदायी संस्थाओं द्वारा विभिन्न ब्याज दरों पर ऋण देने की स्थिति में अधिकतम ब्याज दर में 1 प्रतिशत जोड़कर प्राप्त दर पर आवंटी की किश्तें बनायी जानी चाहिए।

8. किश्त की धनराशि देय तिथि तक जमा न करने पर दण्ड ब्याज लिए जाने से संबंधित

1. समय से किश्तें जमा न करने पर दण्ड ब्याज की दर वही हो जो प्राधिकरण अथवा परिषद ऋणदायी संस्था को देता है तथा इसकी गणना की वही प्रक्रिया होगी जो ऋणदायी संस्था की होती है।

2. यदि कोई योजना विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद अपने श्रोतों से क्रियान्वित करता है तो हुडको द्वारा इस प्रकार के कार्य हेतु निर्धारित ब्याज दर पर 1 प्रतिशत बढ़ाकर ब्याज लगाया जायेगा तथा दण्ड ब्याज की दर उपरोक्त संस्था द्वारा निर्धारित दण्ड ब्याज की दर से ली जायेगी तथा उसे इस प्रकार कम्पाउण्ड किया जायेगा जिस प्रकार उपरोक्त संस्था ऋण के सम्बन्ध में करती है।

9. अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण :-

अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि की वर्तमान लागत में निर्माण की वर्तमान लागत जोड़कर डेप्रेशियेशन घटाकर प्राप्त कीमत को आधार मानना चाहिए। इससे कम मूल्य रखने पर मूल्य का निर्धारण बोर्ड से स्वीकृत होना चाहिए तथा सम्पत्ति ऑक्शन/टेण्डर से बेचनी चाहिए।

10. नयी योजना के क्रियान्वयन पर सम्पत्ति के मूल्यंकन के संबंध में

नयी योजना विकसित करने पर सर्वप्रथम उपलब्ध सम्पत्तियों में से भौगोलिक रूप से बीच में स्थित 10 प्रतिशत छांटकर ओपिन ऑक्शन से बेचने का प्रयास किया जाना चाहिए। इस ऑक्शन में प्राप्त बोलियों तथा वास्तविक लागत का विश्लेषण स्टडी कर शेष 80 प्रतिशत सम्पत्तियों का पंजीकरण/आरक्षण के आधार पर बेचने के लिए मूल्य निर्धारित किया जाना चाहिए। पुरानी योजनाओं के लिए प्रत्येक वर्ष फरवरी में अवशेष सम्पत्तियों का 10 प्रतिशत भौगोलिक रूप से बीच में छांटकर ऑक्शनकर प्रचलित मूल्यों का अन्दाज लगाया जाना चाहिए और वास्तविक लागत/सर्किल रेट आदि अतिरिक्त सूचनाओं का भी परीक्षण कर प्रत्येक वर्ष मार्च में अगले वर्ष के लिए कीमते तय की जानी चाहिए।

11. खण्डवार (सेक्टरियल) कास्टिंग तथा सम्पूर्ण योजना की कास्टिंग से संबंधित :-

अलग-अलग विकास प्राधिकरण तथा आवास परिषद आवश्यकता के अनुरूप

सेक्टर बनाये तथा सेक्टरवाइज क्रम से विकास कराने के पश्चात तथा आवंटन पश्चात अगले सेक्टर को लें। इसकी क्रमबद्धता पहले से निर्धारित की जानी चाहिए। इसी के अनुरूप पंजीकरण एवं आवंटन तथा कब्जे आदि की कार्यवाही एवं नगर निगम को हस्तान्तरण करने की कार्यवाही की जानी चाहिए।

12. कालोनी नगर निगम को हस्तान्तरित करने से पूर्व कालोनी के रख-रखाव हेतु सर्विसेज चार्जेज लेने एवं नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर देय धनराशि/इक्युपमेन्ट से संबंधित :-

1. जब तक किसी योजना की सर्विसेज का हस्तान्तरण नगर निगम को नहीं किया जाता है तब तक उसका रखरखाव विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा किया जायेगा। अतः उपरोक्त परियोजना हेतु विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा निर्धारित सर्विसेज चार्जेज आवंटियों से लिये जायेंगे परन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन पत्र तथा लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए। इस हेतु कास्टिंग के समय ही सर्विसेज चार्जेज का निर्धारण भी करना चाहिए और आवश्यकता होने पर इसे भी पुनः निर्धारित प्रत्येक फरवरी में करना चाहिए।

2. सामान्यतया योजना की सर्विसेज नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर नगर निगम द्वारा अनेको कमियां इंगित की जाती हैं। अतः योजना प्रारम्भ करने से पूर्व नगर निगम से सर्विसेज के मानक ज्ञात करके सर्विसेज का कार्य विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को करना चाहिए तथा नगर निगम द्वारा हस्तान्तरण के समय जिन इक्युपमेन्ट की आवश्यकता के सम्बन्ध में बताया जाये उनकी धनराशि का प्राविधान योजना की लागत निकालते समय कर लेना चाहिए।

13. आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों की एकमुश्त बिक्री से सम्बन्धित :-

इसकी मूल्यांकन की प्रक्रिया सम्पत्ति की मांग तथा योजना में अनुमनय एफ0ए0आर0 पर निर्भर करेगी। अतः विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए मूल्यांकन कर सकता है।

14. आवंटन निरस्त होने के पश्चात पुर्नजीवित करने पर पुर्नजीवन शुल्क लेने से संबंधित

यदि आवंटि की गलती से आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुर्नजीवन के लिए सम्पत्ति को जो मूल्य लगाया जायेगा, वह वर्तमान मार्केट दर का 75 प्रतिशत अथवा योजना का प्रचलित वर्तमान मूल्य, जो भी अधिक है, के बारबर होगा। यदि विकास प्राधिकरण की गलती से कोई आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी स्थिति में उसे पुर्नजीवन न मानते हुये माना जाएगा और सम्पत्ति का मूल्य पूर्ववत् रहेगा। रेस्टोरेशन पूर्ण धन की अदायगी बाद ही किया जाये।

15. मानक क्षेत्रफल से वास्तविक क्षेत्रफल बढ़ने पर :-

यदि लीज प्लान प्राप्त होने पर भूमि की मात्रा आवंटित क्षेत्रफल से बढ़ती है, तो बढ़े हुये क्षेत्रफल में आवंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक पुरानी दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल की नई दर लगायी जायेगी।



16. बिना मूल्य के आवंटन पत्र निर्गत करने पर :-

यद्यपि निर्धारित प्रारूप पर आवंटन पत्र निर्गत करने का प्राविधान किया गया है परन्तु यदि बिना निर्धारित प्रपत्र के आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है और उसमें मूल्य का कोई उल्लेख नहीं है तो जिस तिथि को निर्धारित प्रारूप पर आवंटन पत्र निर्गत किया जायेगा उस तिथि को अन्तिम मूल्य आंकलित कर आवंटन पत्र के अनुसार ही धनराशि आवंटी द्वारा देय होगी।

17. परिवर्तन शुल्क :-

1. यदि किसी व्यक्ति को भवन/भूखण्ड आवंटित होता है और उसके पश्चात यदि परिवर्तन किया जाता है तो प्रत्येक परिवर्तन पर नवीन सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य का 15 प्रतिशत परिवर्तन शुल्क लिया जायेगा।

2. यदि आवंटी द्वारा पूर्व में कोई धनराशि जमा की गयी हो तो उसकी नेट प्रजेन्ट वैल्यू निकाली जायेगी। इसको निकालने में ऋणदायी संस्था की जो ब्याज दर हो, उस दर का उपयोग किया जायेगा। यदि विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा अपनी धनराशि विनियोजित की गयी है तो हुडको द्वारा सम्बन्धित श्रेणी के लिए निर्धारित ब्याज दर से उपरोक्त वैल्यू निकाली जायेगी। इस प्रकार प्राप्त वैल्यू को नई सम्पत्ति के मूल्य में एडजस्ट किया जाये।

3. यदि विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद अपनी किसी चूक/विवाद के कारण आवंटित सम्पत्ति का परिवर्तन करता है तो परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा तथा ऐसे मामलों में परिवर्तन को समायोजन माना जायेगा परन्तु इस प्रकार का समायोजन अधिकतम एक स्तर, ऊपर सम्पत्ति के लिए ही होगा। नई सम्पत्ति के मूल्य को डिस्काउण्टेड वैल्यू निकाली जायेगी जिसमें ब्याज की दर उपरोक्त क्रम संख्या-2 के अनुसार रहेगी। यह मूल्य आवंटी से वर्तमान में बिना ब्याज लगाये लिया जायेगा।

18. विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को आवंटित सम्पत्ति के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।

किसी भी प्राधिकरण अथवा आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को जो सम्पत्तियां आवंटित की जायेगी उनमें सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य में 10 प्रतिशत की एकमुश्त छूट अनुमन्य होगी, यह सुविधा पूरे सेवाकाल में केवल एक बार दी जायेगी। इस छूट का लाभ कर्मचारियों/अधिकारियों की इच्छा के प्राधिकरण/परिषदीय कालोनी में लिया जा सकता है।

19. एक मंजिले से अधिक भवनों/दुकानों में भूमि की लागत-लगाये जाने से सम्बन्धित दो मंजिले भवनों में :-

1. दो मंजिले भवनों में

इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल तथा प्रथम तल की लागत में 60:40 में किया जायेगा।

2. तीन मंजिले भवनों में

इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल की लागत में 45:25:30 में किया जायेगा।

3. चार मंजिले भवनों में

इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल तथा

तृतीय तल की लागत में 40:20:20:20 में किया जाएगा।

**4. भूतल पर दुकान तथा प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर भवन**

इसमें भूमि की व्यवसायिक दर लगायी जायेगी। भूमि का मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल में 50:25:25 में किया जायेगा।

**5. ग्रुप हाउसिंग हेतु**

इस प्रयोजन हेतु जितनी भूमि प्रयोग में लायी जायेगी उसका प्रीमियम निर्धारित दर से लगाया जायेगा। ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत जितना कवर्ड सुपर एरिया आता है उससे उपरोक्त प्रीमियम को विभाजित किया जायेगा। इस प्रकार प्रति वर्ग मीटर दर निकल जायेगी। प्रत्येक भवन में जितना कवर्ड सुपर एरिया होगा उसमें भूमि का प्रीमियम उपरोक्त दर से लगाया जायेगा।

**(क) सम्पत्ति आवंटन हेतु आय श्रेणियों का निर्धारण**

सम्पत्तियों के मूल्यों की किरतों की संख्या ऐसी निर्धारित की जाय ताकि वह पैंग कैपेसिटी के अन्तर्गत रहे।

1. सामान्यतः यह मानना चाहिए कि कोई व्यक्ति अपने परिवार की वार्षिक औसत आय से 5 गुनी वैल्यू की सम्पत्ति क्रय करता है और उसकी वार्षिक आय का अधिकतम 40 प्रतिशत वह मकान के मूल्य के भुगतान करने की प्रतिवर्ष क्षमता रखता है। इस आधार पर विभिन्न श्रेणियों की सम्पत्तियों की विभिन्न आय ब्रेकिट में आवंटन करने की नीति होनी चाहिए। वर्तमान में आय के मानक पुराने होने के कारण कम आय वाले लोगों को उनकी पहुँच से बाहर के मकान क्रय करने हेतु बाध्य किया जा रहा है।

**(ख) अनिस्तारित सम्पत्तियों के चिन्हांकन का आधार :-**

1. अनिस्तारित सम्पत्तियां वह मानी जाये जिनकी योजनाओं में विकास कार्य मूल परियोजना में निर्धारित पूर्ण होने की अवधि से डेढ़ गुने अथवा अधिक समय तक पूरे नहीं हो पाये हैं अथवा प्रत्येक वर्ष 25 प्रतिशत से कम सम्पत्तियां विक्रय पा रही हैं। ऐसी सम्पत्तियों को बेचने के लिए मौके पर उपलब्ध विकास कार्यों की वास्तविक लागत के आधार पर कास्टिंग कर बेचने के प्रयास करने के बाद भी विक्रय टर्न ओवर 25 प्रतिशत प्रतिवर्ष से कम होना अलोकप्रिय सम्पत्ति की पहचान का आधार होना चाहिए। इस प्रकार की सम्पत्तियां बेचने की दशा में आवंटन-पत्र एवं लीज डीड में यह स्पष्ट उल्लेख किया जाना चाहिए कि अपूर्ण विकास कार्य कराने पर उन पर होने वाला व्यय अतिरिक्त मूल्य के रूप में बाद में लिया जायेगा। प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ होने से पूर्व रिक्त सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण करने से पहले ही प्रस्तर - 10 के अनुरूप 10 प्रतिशत सम्पत्तियों की नीलामी की जायेगी। यदि इस प्रकार नीलामी के फलस्वरूप अलोकप्रिय घोषित सम्पत्तियों का विक्रय उनके लिए निर्धारित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक दर होता है तो सम्पत्ति अलोकप्रिय नहीं मानी जायेगी। अलोकप्रिय सम्पत्तियों का चिन्हांकन अन्तिम रूप से बोर्ड द्वारा किया जाना चाहिए।

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता

सचिव

आवास विभाग



प्रक,

अतुल कुमार गुप्ता  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

में,

1. आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 16 फरवरी 2001

**विषय :** सम्पत्तियों के किराये पर आवंटन पर रोक- विकास प्राधिकरण तथा तत्कालीन इम्प्लूमेंट ट्रस्ट की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।

महोदय,

उपरोक्त विषयक शासनादेश संख्या- 4872/9-आ-1-99-72 बैठक/1998 दिनांक 04.11.1999 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करे जिसके द्वारा प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों एवं तत्कालीन इम्प्लूमेंट ट्रस्ट की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में कतिपय व्यवस्थायें सुनिश्चित की गयी थी।

2. उक्त के क्रम में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि विकास प्राधिकरण एवं आवास विकास परिषद् द्वारा कोई भी सम्पत्ति किरायेदारों के आधार पर न आवंटित की जाय बल्कि ऐसी सम्पत्तियों का विक्रय नियमानुसार सुनिश्चित कराया जाय। यदि सम्बन्धित किरायेदार सन्दर्भगत शासनादेश के अन्तर्गत सम्पत्ति क्रय करने के इच्छुक नहीं है तो उनसे वर्तमान बाजार दर के आधार पर किराया निर्धारित कर लिया जाय। केवल स्टाफ क्वार्टर ही इससे अवमुक्त रहेंगे। उनको कर्मचारियों को विक्रय किये जाने से पूर्व औचित्य अवगत कराते हुए शासन की पूर्वानुमति ली जाय।

3. उक्त व्यवस्थायें तात्कालिक प्रभाव से लागू होंगी। कृपया इन निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करते हुए अनुपालन आख्या शासन को 15 मार्च, 2001 तक उपलब्ध कराने का कष्ट करे।

भवदीय,  
अतुल कुमार गुप्ता  
सचिव

**संख्या- 882/9-आ-1-2001 तद दिनांक :**

उपरोक्त की प्रतिलिपि मण्डलायुक्त/अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, लखनऊ, कानपुर, गोरखपुर, फैजाबाद, मेरठ, इलाहाबाद, वाराणसी, झांसी, आगरा, बरेली, मुरादाबाद एवं सहारनपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,  
अमिताभ त्रिपाठी  
अनु सचिव