

प्रेषक,

अरूणेश कुमार द्विवेदी,
उप सचिव,
उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. अध्यक्ष/जिलाधिकारी,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 8 जून, 2022

विषय:- विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद की सृजित/विकसित सम्पत्तियों के निरस्तीकरण/पुनर्बहाली के सम्बन्ध में।

महोदय,

विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त संलग्न कर प्राधिकरण बोर्ड/परिषद बोर्ड में रखकर लागू किए जाने हेतु आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद एवं उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0 को शासनादेश संख्या-4049/9-आ-1-99/16 समिति/1998 दिनांक 20.11.1999 द्वारा निर्देशित किया गया था।

2- उक्त शासनादेश के साथ संलग्न आदर्श कार्टिंग गाईडलाइन्स (मूलभूत सिद्धान्त) के बिन्दु-14 में परिसम्पत्तियों के आवंटन निरस्त होने के पश्चात पुनर्जीवित किए जाने सम्बन्धी दिशा-निर्देश दिये गये हैं, जो निम्नवत है :-

“यदि आवंटी की गलती से आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुनर्जीवन के लिए सम्पत्ति की जो मूल्य लगाया जाएगा, वह वर्तमान मार्केट दर का 75 प्रतिशत अथवा योजना का प्रचलित वर्तमान मूल्य, जो भी अधिक है, के बराबर होगा। यदि विकास प्राधिकरण की गलती से कोई आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी स्थिति में उसे पुनर्जीवन न मानते हुए माना जाएगा और सम्पत्ति का मूल्य पूर्ववत रहेगा। रेस्टोरेशन पूर्ण धन की अदायगी बांद ही किया जाए।”

3- इस सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त उपर्युक्त व्यवस्था के स्थान पर विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों के निरस्तीकरण/पुनर्बहाली की व्यवस्था हेतु शासनादेश(आलेख्य की छायाप्रति संलग्न) तैयार किया जा रहा है।

4- अवगत कराना है कि प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में विभागीय समीक्षा बैठक दिनांक 09.06.2022 को पूर्वाह्न 11:00 बजे उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद लखनऊ में आहूत किये जाने की सूचना दी गयी है।

5- इस सम्बन्ध में सम्पत्तियों की निरस्तीकरण/पुनर्बहाली के प्रावधान सम्बन्धी तैयार किये गये शासनादेश के आलेख्य की छायाप्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त शासनादेश के आलेख्य पर अपनी सुझाव/अभिमत के साथ उक्त विभागीय समीक्षा बैठक दिनांक 09.06.2022 में प्रतिभाग करने का कष्ट करें। यदि आपके द्वारा दिनांक 09.06.2022 तक कोई सुझाव उपलब्ध नहीं कराया जाता है तो यह मान लिया जायेगा कि उक्त शासनादेश के आलेख्य में उल्लिखित व्यवस्था से आप सहमत हैं और सम्पत्तियों के निरस्तीकरण/पुनर्बहाली सम्बन्धी शासनादेश को अन्तिम रूप दिये जाने हेतु अग्रेतर कार्यवाही की जायेगी।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय,
8.6.2022 ✓
(अरूणेश कुमार द्विवेदी)
उप सचिव।

संख्या- /आठ-1-2022, एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि अभिकरणों से यदि कोई सुझाव प्राप्त होते हैं तो शासन को उपलब्ध कराने हेतु।

आज्ञा से,

(अरुणेश कुमार द्विवेदी)
उप सचिव

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,
प्रमुख सचिव,
उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

1- आवास आयुक्त,

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2- उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

3- अध्यक्ष/जिलाधिकारी,

समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उ0प्र0।

विषय-आवास एवं शहरी नियोज अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक जून, 2022

विषय- विकास प्राधिकरणों एवं उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की सृजित/विकसित सम्पत्तियों के निरस्तीकरण/पुनर्वहाली के सम्बन्ध में।

महोदय,

विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त संलग्न कर प्राधिकरण बोर्ड/परिषद बोर्ड में रखकर लागू किए जाने हेतु आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद एवं उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0 को शासनादेश संख्या-4049/9-आ-1-99/16 समिति/1998 दिनांक 20.11.1999 द्वारा निर्देशित किया गया था।

2- उक्त शासनादेश के साथ संलग्न आदर्श कास्टिंग गाईडलाइन्स (मूलभूत सिद्धान्त) के बिन्दु-14 में परिसम्पत्तियों के आवंटन निरस्त होने के पश्चात पुनर्जीवित किए जाने सम्बन्धी दिशा-निर्देश दिये गये हैं, जो निम्नवत हैं:-

“यदि आवंटनी की गलती से आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुनर्जीवन के लिए सम्पत्ति की जो मूल्य लगाया जाएगा, वह वर्तमान मार्केट दर का 75 प्रतिशत अथवा योजना का प्रचलित वर्तमान मूल्य, जो भी अधिक है, के बराबर होगा। यदि विकास प्राधिकरण की गलती से कोई आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी स्थिति में उसे पुनर्जीवन न मानते हुए माना जाएगा और सम्पत्ति का मूल्य पूर्ववत रहेगा। रेस्टोरेशन पूर्ण धन की अदायगी बाद ही किया जाए।”

3- इस सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त उपर्युक्त व्यवस्था के स्थान पर विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों की सम्पत्तियों के निरस्तीकरण/पुनर्वहाली हेतु निम्नवत व्यवस्था किए जाने का निर्णय लिया गया है:-

(क) निरस्तीकरण की प्रक्रिया:-

(1) जिस स्तर से सम्पत्ति के आवंटन की स्वीकृति प्रदान की गयी है, निरस्तीकरण की कार्यवाही भी उसी स्तर से की जाए।

(2) सम्पत्ति निरस्तीकरण से पूर्व आवेदक को धनराशि जमा करने के लिए निर्धारित समय अवधि के पश्चात 30-30 दिन के अन्दर तीन नोटिस प्रथम नोटिस, द्वितीय नोटिस और तृतीय अन्तिम नोटिस निर्गत की

जाये। इस प्रकार आवेदक को धनराशि जमा करने के लिए निर्धारित समय अवधि के पश्चात 90 दिन के अन्दर तीनों नोटिस निर्गत कर दिये जाये। यदि आवेदक द्वारा अन्तिम नोटिस के 30 दिन के अन्दर धनराशि जमा नहीं की जाती है, तो निरस्तीकरण की कार्यवाही की जायेगी। आवेदक को समस्त नोटिस रजिस्टर्ड डाक, ईमेल के माध्यम से, फोन पर जो भी सर्वसुलभ माध्यम हो, द्वारा प्रेषित करते हुए यह सुनिश्चित किया जाये कि आवेदक को निरस्तीकरण सम्बन्धी नोटिस प्राप्त हो जाये।

(ख) पुनर्बहाली की प्रक्रिया:-

(1) परिभाषा:-

(i) **प्रोसेसिंग फीस-** यह पुनर्बहाली आवेदन के साथ दिया जाने वाला शुल्क होगा, जो नान रिफेण्डेबल होगा। इसकी धनराशि निम्नवत होगी :-

क्र० सं०	सम्पत्तियों का प्रकार	प्रोसेसिंग फीस (जी०एस०टी० सहित) (रु०)
1	ई०डब्ल्यू०एस० भवन/भूखण्ड	1000
2	एल०आई०जी० भवन/भूखण्ड	5000
3	अन्य श्रेणी की आवासीय सम्पत्ति	10,000
4	ग्रुप हाउसिंग/संस्थागत सम्पत्तियां/समस्त व्यवसायिक सम्पत्तियों पर	50,000

(ii) **पुनर्बहाली शुल्क-** यह धनराशि सम्पत्ति के पुनर्बहाली आवेदन पत्र के तिथि को प्राधिकरण/परिषद की सेक्टर दर का 25 प्रतिशत होगी। ई०डब्ल्यू०एस० एवं एल०आई०जी० की श्रेणी के सम्पत्ति के लिए यह धनराशि 05 प्रतिशत होगी। यह शुल्क प्रोसेसिंग फीस के अतिरिक्त होगा। इस शुल्क को जमा किये बिना आवेदन पत्र मान्य नहीं होगा। आवेदनकर्ता के पुनर्बहाली के आवेदन की स्वीकृति की दशा में यह शुल्क उससे ली हुयी धनराशि से समायोजित किया जायेगा और अस्वीकृत की दशा में उसे वापस कर दिया जायेगा, लेकिन अगर किसी व्यक्ति का पुनर्बहाली आवेदन स्वीकृत होने के बाद वह पुनः डिफाल्ट करता है या उस पर निरस्तीकरण की कार्यवाही पुनः चलायी जाती है तो वह शुल्क जप्त कर लिया जायेगा।

(iii) **पुनर्बहाली देय धनराशि :-** पुनर्बहाली की दशा में जिस दिनांक को पुनर्बहाली आदेश निर्गत होगा उस दिनांक तक का मूल धन व व्याज मिलाकर जो धनराशि गणना के उपरान्त होगी उसे पुनर्बहाली देय धनराशि माना जायेगा।

(2) आवेदन की समयवधि :-

(i) पुनर्बहाली के लिए सम्बन्धित व्यक्ति को निरस्तीकरण की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर एक आवेदन देना होगा। सम्पत्ति निरस्त किये जाने की तिथि से दो माह पश्चात अगर पुनर्बहाली का प्रार्थना पत्र नहीं आता है तो उस दशा में सक्षम अधिकारी की स्वीकृति प्राप्त कर विक्रय किया जा सकेगा।

(ii) विशेष परिस्थिति में ही बोर्ड द्वारा दो माह की अविध के उपरान्त प्राप्त आवेदन पत्रों को अधिकतम छह माह की अवधि की छूट प्रदान की जा सकेगी।

(iii) यह आवेदन रजिस्टर्ड पोस्ट, कार्यालय रजिस्टर्ड, ई-मेल अथवा अगर कार्यालय का कोई रजिस्टर्ड व्हाटसऐप नम्बर है, तो उक्त तीनों माध्यमों में ही दिया जा सकता है।

(3) पुनर्बहाली हेतु अपात्रता :-

- (i) ऐसी सम्पत्ति जिनके विरुद्ध टोकन/रजिस्ट्रेशन मूल्य के बाद कोई धनराशि नहीं जमा है।
- (ii) ऐसी सम्पत्ति जिससे पैसा जमा करने की पूर्ण अवधि समाप्त हो चुकी है या सम्पत्ति आवंटन के बाद पांच वर्ष हो चुके थे, दोनों में से जो पहले हो।
- (iii) ऐसी सम्पत्ति जिनकी एक बार पुनर्बहाली हो चुकी है, पुनः डिफाल्टर होने की दशा में उनकी पुनर्बहाली का आवेदन पत्र स्वीकार नहीं किया जायेगा।

(4) पुनर्बहाली हेतु समक्ष स्तर :-

किसी प्रकार की पुनर्बहाली उसी अधिकारी द्वारा की जा सकेगी जो उस सम्पत्ति को आवंटित करने हेतु सक्षम है।

(5) भुगतान की प्रक्रिया :-

- (i) सम्पत्ति के पुनर्बहाली किये जाने की दशा में आवासीय सम्पत्ति होने पर गणना की गयी पुनर्बहाली देय धनराशि का 30 प्रतिशत एकमुश्त प्रथम माह में तथा 70 प्रतिशत धनराशि 06 माह में द्विमासिक किश्तों के रूप में 09 प्रतिशत ब्याज के साथ लिया जा सकेगा। डिफाल्ट किये जाने की दशा में 02 प्रतिशत अतिरिक्त दण्ड ब्याज के रूप में लिया जायेगा।
- (ii) अनावासीय सम्पत्ति में गणना की गयी धनराशि यदि ₹0 01 करोड़ से कम है तो सम्बन्धित को गणना की गयी पुनर्बहाली देय धनराशि का 50 प्रतिशत एकमुश्त तथा 50 प्रतिशत धनराशि 06 माह में द्विमासिक किश्तों के रूप में 09 प्रतिशत ब्याज के साथ लिया जा सकेगा। डिफाल्ट किये जाने की दशा में 02 प्रतिशत अतिरिक्त दण्ड ब्याज के रूप में लिया जायेगा।
यदि गणना की गयी धनराशि ₹0 01 करोड़ से अधिक होने की दशा में 30 प्रतिशत पुनर्बहाली धनराशि एकमुश्त एक माह में तथा शेष धनराशि 06 माह में द्विमासिक किश्तों के रूप में 09 प्रतिशत ब्याज के साथ लिया जा सकेगा। डिफाल्ट किये जाने की दशा में 02 प्रतिशत अतिरिक्त दण्ड ब्याज के रूप में लिया जायेगा।
- (iii) ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 की दशा में पुनर्बहाली का 10 प्रतिशत एकमुश्त तथा बाकी पुनर्बहाली धनराशि का 9 प्रतिशत ब्याज के रूप में अधिकतम 02 वर्ष में लिया जायेगा। डिफाल्टर की दशा में 02 प्रतिशत ब्याज के रूप में लिया जायेगा।

(6) पुनर्बहाली हेतु पात्रता :-

पुनर्बहाली निरस्त सम्पत्ति की ही की जा सकेगी। पुनर्बहाली के रूप में अन्य किसी सम्पत्ति का आवंटन नहीं किया जा सकेगा।

4- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उपर्युक्त निर्णय के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(नितिन रमेश गोकर्ण)

प्रमुख सचिव।