

प्रेषक,

वी. एन. गर्ग,
प्रमुख सचिव
उ0प्र0 शासन।

सेवा में,

1. प्रमुख सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उ0प्र0 शासन।
2. मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नोएडा/ग्रेटर नोएडा/लीडा/गीडा/सीडा।

औद्योगिक विकास अनुभाग-4

लखनऊ दिनांक 6 जनवरी, 2009

विषय-आर्थिक मंदी की चुनौती से निपटने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि वर्तमान में विश्व आर्थिक मंदी के दौर से गुजर रहा है जिसका प्रभाव उत्तर प्रदेश राज्य पर भी पड़ना स्वाभाविक है। राज्य में रीयल एस्टेट में बाजार के सफलता का अभाव तथा मांग में कमी आने की सम्भावना है। इसका परोक्ष असर रोजगार की उपलब्धता तथा गरीबों पर भी पड़ेगा। राज्य को आर्थिक मंदी की चुनौती से निपटने हेतु सुझाव देने के लिए मुख्य कार्यपालक अधिकारी ग्रेटर नोएडा की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गयी थी। उक्त समिति की संस्तुतियां दिनांक 08-12-08 पर विचार करने हेतु मुख्य सचिव उ0प्र0 शासन के स्तर पर एक उच्च स्तरीय समिति का गठन किया गया। उक्त समिति द्वारा की गयी संस्तुतियों पर सम्यक विचारोपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिये गये हैं:-

- 1- समिति की संस्तुतियां औद्योगिक विकास प्राधिकरणों (यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण तथा उ0प्र0 एक्सप्रेस-वेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण को छोड़कर) तथा आवास विकास प्राधिकरण एवं आवास विकास परिषद की बिड (Bid) तथा एलाटमेन्ट (Allotment) से दी गयी सभी प्रकार की सम्पत्तियों पर लागू होंगी।
- 2- इन संस्तुतियों का लाभ मात्र उन्हीं डिफॉल्टर आवेदकों को दिया जायेगा जो उनके आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध वर्तमान में किशतों का भुगतान न कर पा रहे हों तथा इस संस्तुतियों का लाभ प्राप्त करने हेतु सम्बंधित प्राधिकरण को अपना आवेदन 30-06-09 से पूर्व प्रेषित करेगा।
- 3- इन संस्तुतियों का लाभ केवल ऐसे डिफॉल्टर आवेदकों को अनुमन्य होगा जिन्होंने अपने कार्य के क्रियान्वयन के लिए सार्थक कदम उठाये हों और अपने प्रार्थना-पत्र में इस आशय के तथ्य/साक्ष्य उपलब्ध कराये हो।
- 4- प्रत्येक प्रार्थना पत्र को निर्धारित नीति के अन्तर्गत आवेदन की विशिष्टताओं को भी ध्यान में रखते हुए व्यवहरित किया जायेगा तथा इस पर अन्तिम निर्णय सम्बंधित प्राधिकरण/परिषद के बोर्ड द्वारा लिया जायेगा।

- 5- इन संस्तुतियों को सम्बंधित प्राधिकरण/परिषद के बोर्ड द्वारा अंगीकृत किया जायेगा तथा इन्हें लागू करने के लिए सम्बंधित विलेखों में आवश्यक संशोधन के लिए बोर्ड अधिकृत होगा।
- 6- इन संस्तुतियों का लाभ प्राप्त करने के लिए डिफॉल्टर आवेदक को निम्न दो विकल्पों से एक विकल्प को चुनना होगा-
- (क) आवेदक द्वारा अपनी पूरी परियोजना का क्रियान्वयन किया जायेगा।
 (ख) आवेदक द्वारा अपनी पूरी परियोजना का त्याग (Exit) किया जायेगा।
- 7- पूर्ण परियोजना क्रियान्वयन (Implement) करने के विकल्प देने वाले आवेदकों को यह सुविधा अनुमन्य की जा सकेगी कि आवंटित/पट्टाधारकों को आवंटित भूखण्ड को भुगतान योजना में डिफाल्ट धनराशि पर आरोपित ब्याज दर पर आधारित ब्याज तथा दण्ड ब्याज की गणना करके तथा भविष्य में देय किशतों के मूल धन (Principal Component) को सम्मिलित करते हुए अवशेष धनराशि का कैपिटलाइज (Capitalised) किया जायेगा। कैपिटलाइज (Capitalised) धनराशि पर आरोपित दर से ब्याज लगाकर छमाही समान किशतों में पुर्ननिर्धारण इस प्रकार किया जायेगा कि पुर्ननिर्धारण की तिथि से छः माह पर मात्र आरोपित ब्याज का भुगतान किया जायेगा तथा छमाही दूसरी किशत से आखिरी किशत तक मूल धन तथा ब्याज दोनों को शामिल करते हुए छमाही समान किशते देय होंगी। पुर्ननिर्धारित धनराशि के भुगतान के लिए अधिकतम अवधि आवंटित भूखण्ड की भुगतान योजना की मूल (Original) भुगतान अवधि के दोगुना से अधिक नहीं होगी, जिसकी गणना मूल (Original) आवंटन की तिथि से की जायेगी। किसी भी दशा में पुर्ननिर्धारित किशतों की अदायगी की अवधि मूल (Original) आवंटन तिथि से 10 वर्षों से अधिक नहीं होगी। पुर्ननिर्धारित किशतों में पुनः डिफाल्ट होने की दशा में डिफाल्टेड धनराशि पर अतिरिक्त 3 प्रतिशत का दण्ड ब्याज लिया जायेगा।
8. पूर्ण परियोजना त्याग (Exit) करने का विकल्प देने वाले आवेदकों को निम्न सहायता अनुमन्य की जा सकेगी।
- (i) आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के निर्धारित कुल प्रीमियम के विरुद्ध भुगतान की धनराशि में से 10 (दस) प्रतिशत जब्त करते हुए 90 (नब्बे) प्रतिशत धनराशि आवेदक को आवंटित भूखण्ड में से ही भूमि के रूप में वापस की जायेगी।

आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध स्टैम्प ड्यूटी, लीज रेंट, प्रौसेसिंग फीस, दण्ड ब्याज, स्थानांतरण शुल्क, पुनर्स्थापना शुल्क अथवा अन्य कोई वैधानिक प्रभार (Statutory charges) अथवा पैनाल्टी के विरुद्ध भुगतान की जा चुकी धनराशि का भुगतान वापस नहीं होगा। आवंटित भूखण्ड के कुल प्रीमियम के विरुद्ध देय ब्याज, दण्ड ब्याज अथवा अन्य कोई पैनाल्टी चार्जेज जिनका भुगतान आवेदक द्वारा आवेदन किये जाने के दिनांक तक प्राधिकरण/परिषद को नहीं किया गया है, वह आवेदक को वापस की जाने वाली 90 प्रतिशत धनराशि से काटा नहीं जायेगा। वापस की जाने वाली 90 प्रतिशत धनराशि के समतुल्य दी जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल की गणना आवंटित भूखण्ड की मूल आवंटन दर अथवा वर्तमान बाजार दर जो भी अधिक हो से की जायेगी।

आवंटित भूखण्ड का वह भाग जो प्राधिकरण/परिषद के पास रहेगा, पर आवेदक द्वारा यदि कोई निर्माण किया गया है तो संबन्धित निर्माण प्राधिकरण/परिषद में शून्य मूल्य पर निहित हो जायेगा।

- (ii) आवंटित भूखण्ड में आवेदक को दी जाने वाली भूमि की लोकेशन तय करने के लिए इस भूखण्ड को समुचित टुकड़ों में इस प्रकार नियोजित किया जायेगा कि प्रत्येक भूभाग का क्षेत्रफल आवेदक को दिये जाने वाले क्षेत्रफल के लगभग बराबर होगा तथा प्रत्येक भूभाग नियोजन की दृष्टि से उपयुक्त होगा। इन भूभागों में से एक भूभाग आवेदक को लॉटरी के माध्यम से दिया जायेगा। जिन मामलों में भू-भाग का क्षेत्रफल नियोजन की दृष्टि से प्राधिकरण/परिषद द्वारा वर्तमान में निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल से कम आ रहा हो उन मामलों में वापस की जाने वाली 80 प्रतिशत धनराशि नकद वापस की जायेगी।
- (iii) उपरोक्त पैरा-8(i) एवं पैरा-8(ii) पर उल्लिखित त्याग (Exit) नीति उन प्राधिकरण/परिषद में उन मामलों में लागू नहीं होगी, जहाँ समर्पण की नीति पहले से ही विद्यमान हो एवं अपेक्षाकृत अधिक उदार हो।

कृपया उपरोक्त लिये गये निर्णय के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही करने का कष्ट करें।

भवदीय,

वी0एन0 गर्ग
प्रमुख सचिव।

संख्या-01/(1)/77-4-09, तद्दिनांक
प्रतिलिनि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उ0प्र0।
2. अध्यक्ष, समस्त आवास एवं विकास परिषद, उ0प्र0।

आज्ञा से

अमृता सोनी
विशेष सचिव।