

महत्वपूर्ण

संख्या 01 / 77-4-05-142 एन / 08

प्रेषक

वी०एन०गर्ग
प्रमुख सचिव,
उ०प्र० शासन।

सेवा में

प्रमुख सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उ० प्र० शासन।
मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नोएडा / ग्रेटर नोएडा / लोडा / गीडा / सोडा।

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 प्रभार उत्तर प्रदेश राज्य पर ही पड़ना स्वाभाविक है। राज्य में रीयल एस्टेट में बाजार के तरलता का आभाव 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 निबटने हेतु सुझाव देने के लिये 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, उ० प्र० 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 एक्सप्रस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण तथा उ० प्र० एक्सप्रेस-वे औद्योगिक विकास प्राधिकरण का छोड़कर) तथा आवास विकास प्राधिकरण एवं आवास विकास परिषद की बिड (Bid) तथा एलाटमेन्ट (Allotment) से दी गयी सभी प्रकार की सम्पत्तियों पर लागू होगी।
2. इन संस्तुतियों का लाभ मात्र उन्ही डिफाल्टर आवेदकों को दिया जायेगा जो उनके आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध वर्तमान में किशतों का भुगतान न कर पा रहे हों तथा इन संस्तुतियों का आवंटन करने हेतु सम्बन्धित प्राधिकरण को अपना आवेदन 30.06.2009 से पूर्व प्रेषित करेंगे।
3. इन संस्तुतियों का लाभ केवल ऐसे डिफाल्टर आवेदकों को अनुमन्य होगा जिन्होंने अपने कार्य के क्रियान्वयन के लिए सार्थक कदम उठाए हों और अपने प्रार्थना पत्र में इस आशय के तथ्य /साक्ष्य उपलब्ध कराये हों।
4. प्रत्येक प्रार्थना पत्र की निर्धारित नीति के अन्तर्गत आवेदन की विशिष्टताओं को भी ध्यान में रखते हुए व्यवहारित किया जायेगा। तथा इस पर अन्तिम निर्णय सम्बन्धित प्राधिकरण / परिषद के बोर्ड द्वारा लिया जायेगा।
5. इन संस्तुतियों को सम्बन्धित प्राधिकरण / परिषद के बोर्ड द्वारा अंगीकृत किया जायेगा तथा इन्हे लागू करने के लिए सम्बन्धित विलेखों में आवश्यक संशोधन के लिये बोर्ड अधिकृत होगा।
6. इन संस्तुतियों का लाभ प्राप्त करने के लिए डिफाल्टर आवेदक को निम्न दो विकल्पों में से एक विकल्प का 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 वह सुविधा अनुमन्य की जा सकेगी कि आवंटी/पट्टाधारकों को आवंटित भूखण्ड की भुगतान योजना में डिफाल्ट धनराशि पर आरोपित ब्याज दर पर आधारित ब्याज तथा दण्ड ब्याज की गणना करके तथा भविष्य में देय किश्तों के मूल धन (**Principal Component**) को सम्मिलित करते हुए अवशेष धनराशि को कैपिटलाइज (**Capitalised**) किया जायेगा। कैपिटलाइज (**Capitalised**) धनराशि पर आरोपित दर से ब्याज लगाकर छमाही समान किश्तों में पुनर्निधारण इस प्रकार किया जायेगा कि पुनर्निधारण की तिथि से छः माह पर मात्र आरोपित ब्याज का भुगतान किया जायेगा तथा छमाही दूसरी किश्त से आखिरी किश्त तक मूल धन तथा ब्याज दोनों को शामिल करते हुए छमाही समान किश्तें देय होंगी। पुनर्निधारित धनराशि के भुगतान के लिये अधिकतम अवधि आवंटित भूखण्ड की भुगतान योजना की मूल(**Original**) भुगतान अवधि के दोगुना से अधिका नहीं होगी, जिसकी गणना मूल(**Original**) आवंटन की तिथि से की जायेगी। किसी भी दशा में पुनर्निधारित किश्तों की अदायगी की अवधि मूल (**Original**) आवंटन तिथि से 10 वर्षों से अधिक नहीं होंगी। पुनर्निधारित किश्तों में पुनः डिफाल्ट होने की दशा में डिफाल्टर से धनराशि पर अतिरिक्त प्रतिशत का दण्ड ब्याज लिया जायेगा।
8. पूर्ण परियोजना त्याग(**Exit**) करने के विकल्प देने वाले आवेदकों निम्न सहायता अनुमन्य की जा सकेगी।
- (1) आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के निर्धारित कुल प्रीमियम के विरुद्ध भुगतान की धनराशि में से 10 प्रतिशत जप्त करते हुए 90

प्रतिशत धनराशि आवेदक को आवंटित भूखण्ड में से ही भूमि के रूप में वापस की जायेगी। आवेदक द्वारा आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध स्टाम्प ड्यूटी लीज रेन्ट, प्रोसेसिंग फीस, दण्ड ब्याज, स्थानान्तरण शुल्क, पुनर्स्थापना शुल्क अथवा अन्य कोई वैधानिक प्रभार (**Statutory Charges**) अथवा पेनाल्टी 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 पेनाल्टी चार्जेज जिनका भुगतान आवेदक द्वारा आवेदन किये जाने के दिनांक तक [प्रधिकरण/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 कर 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 सम्बन्धित निर्माण [प्राधिकरण/परिषद](#) में शून्य मूल्य पर निहित हो जायेगा।

- (2) आवंटित भूखण्ड ने 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 भू-भाग का क्षेत्रफल आवेदक को दिये जाने वाले क्षेत्रफल के लगभग बराबर होगा तथा प्रत्येक भू-भाग नियोजन की दृष्टि से उपयुक्त होगा। इन भू-भागों में से एक भू-भाग 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 90 प्रतिशत धनराशि नकद वापस की जायेगी।
- (3) उपरोक्त पैरा-8(1) एवं 8(2) पर उल्लिखित त्याग (**Exit**) नीति उन प्रधिकरणों/ परिषद में उन मामलों में लागू नहीं होगी, जहाँ समर्पण की नीति पहले से विद्यमान हो एवं अपेक्षाकृत अधिक उदार हो।

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

भवदीय

(वी० एन० गर्ग)
प्रमुख सचिव।

संख्या – 01(1)/77-4-09, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित

- 1 उपाध्यक्ष समस्त विकास प्राधिकरण उ० प्र०।
- 2 अध्यक्ष समस्त आवास एवं विकास परिषद उ० प्र०।

आज्ञा से

(अमृता सोनी)
विशेष सचिव।