प्रेषक

महानिरीक्षक निबन्धन
उत्तर प्रदेश,शिविर लखनऊ।

सेवा में

समस्त जिलाधिकारी
उत्तर प्रदेश।

संख्याः 207 /शि0का0लख0/2002 दिनांक 19.12.2002

विषयः जनपदीय रेट लिस्ट को यथार्थ बनाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

विभिन्न जनपदों के रेट लिस्ट के परीक्षण से निम्न तथ्य उभर कर सामने आये हैः-

1. कई जनपदों में मुख्य मार्ग अथवा अन्य सड़कों के किनारें दोनों तरफ 50 से 100 मीटर तक समान व्यायसायिक दर लगा दी गयी है। उक्त स्थितियां अव्यावहारिक होती है। वस्तुतः सड़कों के सनिकट भूमि ज्यादा कीमती होती है और दूर की भूमि कम कीमती होती है। अतः इनकी उक्तानुसार दरें यथार्थ होनी चाहिए।

2. नगरीय/अर्द्धनगरीय क्षेत्र अथवा विकासशील क्षेत्रों जिसमें कृषि, आवासीय, व्यवसायिक तीनों प्रकार की गतिविधियों की दरें दर सूची में निर्धारित हैं वहाँ चौहद्दी के आधार पर भू-उपयोग को स्पष्ट रूप से अंकित किया जाना अपरिहार्य है। साथ ही चौहद्दी को भी परिभाषित किया जाना अनिवार्य है। इन क्षेत्रों में चौहद्दी की परिभाषा में न केवल प्रश्नगत भूमि/सम्पत्ति की चारों दिशाओं में अवस्थित सम्पत्तियों का वर्णन व नक्शा आये वरन् साथ ही साथ 50 मीटर की त्रिज्या में स्थित प्रमुख गतिविधियों जैसे बाजार, आबादी, उद्योग, आफिस, सड़क आदि बैनामें में दिया जाना स्पष्ट रूप से सर्किल रेट में प्राविधानित हो ताकि बैनामें में ये तथ्य अनिवार्य रूप से उल्लिखित हो जाय। एक्ट में संशोधन के उपरान्त कृषि भूमि के लिये अनिवार्यतया 200 मीटर तक नक्शा लिया ही जाता है। अतः उपरोक्त परिभाषा की मंशा मुख्य रूप से मिश्रित पाकेट्स में आवासीय अथवा व्यवसायिक भूमि के विनिश्चय का है। चौहद्दी की उक्त परिभाषा को स्थानीय परिस्थितियों को देखते हुए लागू किया जाना उपयुक्त होगा, ताकि मंशा यह है कि क्रेता को वास्तविक भू-उपयोग और प्रश्नगत क्षेत्र का वर्तमान पोटैंशियल भी प्रकट हो सके।

3. सर्किल रेट में जनपद की समस्त सड़कों का एक संलग्नक दे देना चाहिए, जिसमें सड़क का प्रकार (राष्ट्रीय मार्ग, राजमार्ग, जनपदीय मार्ग) सड़क की चौड़ाई तथा कहाँ से कहाँ को जाती है यह भी सर्किल रेट में दे दिया जाय तथा इसे बैनामें में अनिवार्य रूप से अंकित कराया जाय।

4. कई सर्किल रेटों में सरकारी/अर्द्ध सरकारी उपक्रमों का प्रतिफल बाजार दर मान लेने की व्यवस्था कर दी गयी है जो सही नही है। वस्तुतः यह अधिकार शासन में निहित है। शासन इन उपक्रमों की प्रतिफल की सीमा तक स्टाम्प शुल्क कम करने सम्बन्धी राजाज्ञा धारा-9 भारतीय स्टाम्प अधिनियम में जारी कर सकता है और वापस भी कर सकता है। अतः यदि इस प्रकार के प्राविधान किये गये हो तों तत्काल निरस्त कर दें।

5. कुछ एक रेट लिस्टों में शिड्यूल-1-वी में अंकित स्टाम्प शुल्क की दरों के विपरीत प्राविधान कर दिये गये हैं जो विधि विरूद्ध है अतः इस दृष्टिकोण से भी परीक्षण कर आवश्यक कार्यवाही की जानी चाहिए।

6. ईट भट्ठों के सम्बन्ध में यह आवश्यक है कि मिट्टी खनन की वर्तमान बाजार दरें रेट लिस्ट का हिस्सा बन जाय। कई जनपदों में यह व्यवस्था नही की गई है। अतः तत्काल सर्वेक्षण कराकर उक्त व्यवस्था सुनिश्चित कर ली जाय। यथा सम्भव दरें धन मीटर या धन फुट में दी जानी चाहिए।

इस क्रम में यह ध्यान दिलाया जाता है कि पुनरीक्षण की प्रक्रिया सत्त होती है और इसका उद्देश्य जहां एक ओर करापवंचन को रोकना है वही दूसरी ओर अवास्तविक/वर्तमान बाजार दर से अत्यधिक घोषित दरों को व्यवहारिक व वास्तविक बनाना भी है। मूल्यांकन सूची का उद्देश्य वास्तविक वर्तमान मूल्य का प्रतिबिंबन है जिस हेतु आप अधिकृत है। इस हेतु आगामी एक माह में सर्किल रेट पर एक गोष्ठी/कार्यशाला/बैठक बुलायी जानी उपयोगी होगी, जिसमें अधिकारियों/कर्मचारियों के अलावा एडवोकेट, डीड राइटर, नागरिकों, प्रापर्टी डीलर्स, विभिन्न स्थानीय निकायों, प्राधिकरणों के अधिकारी व जनप्रतिनिधिगण आमंत्रित किये जायं और उनके विचार लिये जायं। ऐसे विचार से स्वयमेव उपयोगी निष्कर्ष सामने आयेंगे और पारदर्शी निर्णय लेने में सुविधा होगी। अतः अनुरोध है कि उपरोक्तनुसार कार्यवाही कर अधोहस्ताक्षरी को 15 जनवरी तक अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय

ह0/-

(प्रभास कुमार झा)

महानिरीक्षक निबन्धन,उत्तर प्रदेश

शिविर लखनऊ।

संख्या 201(1-5)/शि0का0लख0/2002 दिनांक 19.12.2002

प्रतिलिपिः निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1. प्रमुख सचिव/सचिव/विशेष सचिव, कर एवं निबन्धन, उ0प्र0 शासन।
2. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व) उत्तर प्रदेश।
4. समस्त उप/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त उप निबन्धक, उत्तर प्रदेश।

(प्रभास कुमार झा)

महानिरीक्षक निबन्धन,उत्तर प्रदेश

शिविर लखनऊ।