

प्रतिष्ठा में,
उपमहानिरीक्षक (स्टाम्प एवं निबन्धन)
आगरा परिक्षेत्र, आगरा।

विषय: उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के नियम 4(1) के अंतर्गत नवीन दर सूचियों को निर्गत करने के सम्बन्ध में।

श्रीमन्,

आपके द्वारा उक्त नियमावली के अंतर्गत द्विवर्षीय प्रस्तावित दर सूचियाँ निर्गत की गई हैं एवं सुझाव/आपत्तियाँ भी आमन्त्रित की गई हैं।

इस क्रम में हम आपके समक्ष निम्न सुझाव/आपत्तियाँ प्रस्तुत करने की अनुमति चाहते हैं:—

(1) दरों को व्यवहारिक बनाने के संबंध में:—

सर्किल दरों में वृद्धि रीयल एस्टेट मार्केट को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करेगी, जिससे निबन्धन विभाग को प्राप्त होने वाला स्टाम्प भी प्रभावित होगा।

हमारा अनुरोध है कि प्रस्तावित दर सूचियों को व्यवहारिक व वास्तविक बनाया जाना चाहिए ताकि राजस्व की हानि न हो और क्रेता को भी अनावश्यक परेशानी और भार का सामना न करना पड़े।

(2) 50 लाख रुपये प्रति हैक्टेयर से अधिक की भूमि-‘कृषि भूमि’ नहीं अपितु ‘बल्क भूमि’:—

प्रस्तावित दर सूचियों में पचास लाख रुपये से लेकर दो करोड़ व उससे अधिक प्रति हैक्टेयर की दर से कृषि भूमियों की दर प्रस्तावित की गई है। इन दरों पर कोई किसान खेती के लिए भूमि को क्रय नहीं कर सकता है। वस्तुतः यह दरें ऐसी भूमियों की हैं जिनमें भावनिक क्षमता है और आवासीय अथवा अन्य प्रयोजनों के लिए उपर्युक्त है। अतः ऐसी पचास लाख रुपये प्रति हैक्टेयर अथवा अधिक दर पर निर्धारित भूमियों को कृषि भूमि की संज्ञा न दी जाय बल्कि उन्हें ‘बल्क भूमि’ के रूप में वर्णित किया जाय।

(3) व्यवसायिक सम्पत्तियों का मूल्यांकन:—

1997 की स्टाम्प (सम्पत्तियों का मूल्यांकन) नियमावली के नियम 5(ग)(2) के अनुसार व्यवसायिक सम्पत्तियों का मूल्यांकन अनुमानित किराये के 300 गुने पर किया जाता है। नई दर

सूचियों में जो किराये की दरें प्रस्तावित की गई हैं, यदि उनसे तीन सौ गुना करके मूल्यांकन निकाला जाता है तो वह वास्तविक कीमत का तिगुना-चौगुना बैठ रहा है जिसके कारण से कोई क्रेता विक्रय-पत्र नहीं कराना चाहेगा और पट्टा या विक्रय अनुबन्ध ही करायेगा।

अतः उचित होगा कि किरायों की दरों को आधा किया जाय ताकि व्यवसायिक सम्पत्तियों की आगणित मूल्य वास्तविक बाजारू मूल्य के बराबर हो सके।

(4) चौड़ी सड़क पर स्थित भूमि की दरें 9 मीटर की दरों से 10% मात्र अतिरिक्त होनी चाहिए:—

प्रस्तावित दर सूचियों में 9 मीटर तक की सड़क पर स्थित भूमि तथा उससे अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूमि की दरें अलग-अलग निर्धारित की हैं, जिनमें अनेक प्रकरणों में यह अन्तर रुपये 1000/- प्रति वर्गमीटर या अधिक भी है।

हमारा सुझाव है कि प्रस्तावित दर सूचियों में मात्र 9 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित भूमि की दरें निर्धारित की जाय और दर सूची में यह टिप्पणी अंकित कर दी जाय कि 9 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित भूमि के लिए दर 10% अतिरिक्त होगा। इस प्रकार किये जाने से दरों की कृत्रिमता कम होगी।

(5) धारा 143 के अंतर्गत आच्छादित भूमि की पृथक दरें निर्धारित न की जाय:—

प्रस्तावित दर सूचियों में उत्तर प्रदेश जर्मींदारी विनाश एवं भूमि सुधार अधिनियम की धारा-143 से आच्छादित भूमि की दरें अलग से निर्धारित की गई हैं अथवा उन पर आबादी हेतु निर्धारित दरें लागू होने का उल्लेख है।

जैसा कि ऊपर निवेदन किया है कि पचास लाख रुपये अथवा उससे अधिक प्रति हैक्टेयर की निर्धारित भूमियाँ 'बल्क भूमियाँ' हैं व कृषि भूमि नहीं हैं। अतः धारा-143 से आच्छादित भूमियों के लिए अलग से दर निर्धारित किया जाना उचित नहीं होगा। मात्र यह उल्लेख किया जाना उचित होगा कि धारा-143 से आच्छादित भूमियों की दर भी 'बल्क भूमि' के लिए निर्धारित दर होगी।

(6) भारतीय पुरातत्व विभाग /एयरफोर्स से प्रभावित भूमि की दरें:—

पूर्व बैठक दिनांक 9.6.2008 में अवगत कराया गया था कि भारतीय पुरातत्व विभाग के द्वारा वर्ष 1959 में बनाई गई नियमावली के नियम-32 के अनुसार केन्द्र सरकार द्वारा संरक्षित स्मारक (Protected Monument)की सीमा से 100 मीटर तक निर्माण निषिद्ध है। पुरातत्व

विभाग किसी प्रकार की कोई निर्माण की अनुमति नहीं दे सकता है और न ही आगरा विकास प्राधिकरण द्वारा उसका भवन मानचित्र स्वीकृत किया जा सकता है। ऐसी निर्माण निषिद्ध भूमि की दरें रुपये 25 लाख रुपये प्रति हैक्टेयर से अधिक नहीं होनी चाहियें। सभी अवगत हैं कि भूमि का मूल्य उस पर निर्माणों की अनुमन्यता के कारण होता है।

इसी प्रकार एयरफोर्स के समीपस्थ स्थित भूमि एयरफोर्स द्वारा बनाये गये नियमों /अधिसूचना के कारण पूर्णतः निर्माण निषिद्ध हैं। अतः ऐसी पूर्णतः निर्माण निषिद्ध भूमि के सम्बन्ध में भी दर सूचियों में दर सूचियों में दर रुपये 25 लाख रुपये प्रति हैक्टेयर निर्धारित किया जाना उचित व न्यायसंगत होगा।

(7) पार्क के सामने स्थित भूमि:—

प्रस्तावित दर सूचियों में उल्लिखित “आवश्यक सूचना एवं निर्देश” में पूर्व दर सूचियों में पार्क के सामने स्थित भूमि /भूखण्ड/भवन के लिए 10 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्यांकन जोड़े जाने का प्राविधान था। आगरा विकास प्राधिकरण /आवास विकास परिषद् द्वारा पार्क फेसिंग प्लॉट के लिए 10 प्रतिशत अतिरिक्त लेने का ही प्राविधान है।

(8) निरीक्षण:—

प्रायः विक्रय पत्र के निष्पादन की तिथि के अनेक माह उपरान्त (अनेक प्रकरणों में वर्षों उपरान्त) भी विक्रीत सम्पत्ति का निरीक्षण किया जाता है। यदि विक्रीत खुली भूमि पर यदि कुछ निर्माण हो जाता है तो निबन्धन विभाग अथवा निरीक्षण अधिकारी ऐसे निर्माण पर स्टाम्प शुल्क की चोरी मान लेते हैं। ऐसी व्यवस्था उचित नहीं है। यदि निरीक्षण किया जाना है तो विक्रय पत्र के निष्पादन से 30 दिन की अवधि में निरीक्षण कर लिया जाय अन्यथा निर्माण पर कोई स्टाम्प शुल्क की मांग न की जाय।

(9) कॉलोनीवार व ‘बल्क भूमि’ की दरें:—

विभिन्न उपनिबन्धकों के अंतर्गत आने वाली कॉलोनियों की प्रस्तावित दरें प्रायः अधिक हैं।

जहाँ एक ओर आवासीय प्लॉटों की दरें अधिक प्रस्तावित की गई हैं, कृषि भूमि (बल्क भूमि) के रूप में जो दरें प्रस्तावित की गई हैं, वह अनेक क्षेत्रों में कम हैं।

अतः प्रस्तावित दरों को रेशनेलाइज़ किया जाना उचित होगा।

(10) 'बल्क भूमि' व प्लॉटों की दरों में सापेक्ष:—

प्रस्तावित दर सूचियों का अध्ययन करने पर यह स्पष्ट है कि जहाँ किसी गांव की कृषि भूमि (बल्क भूमि) की जो दरें निर्धारित हैं उनका कोई सम्बन्ध उस राजस्व गांव में विकसित की गई एप्रूव्ड अथवा अनएप्रूव्ड कॉलोनी की दरों से नहीं हैं।

इस सम्बन्ध में हमारा सुझाव है कि किसी भी राजस्व गांव की 'बल्क भूमि' की दरों का 100/60 प्रतिशत अनएप्रूव्ड कॉलोनी की दर होनी चाहिए तथा 100/45 एप्रूव्ड कॉलोनी की दर होनी चाहिए।

(11) निर्माण दरों को यथावत् रखा जाय:—

दर सूचियों में निर्माण दरों को यथावत् रखा जाय जो पूर्व से ही अधिक थी ताकि स्टाम्प अपवंचना न्यूनतम हो। इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि हास का नियम भी Rationalize किया जाय और उसे CPWD के मानकों के अनुरूप रखा जाय।

हमें विश्वास है कि आप हमारे उक्त सुझावों पर सहानुभूतिपूर्वक विचार करेंगे एवं प्रस्तावित दर सूचियों को तदनुरूप संशोधित करना चाहेंगे।

सादर।

भवदीय

(दीपेन्द्र शंकर अग्रवाल)
सचिव

(सुशील गुप्ता)
उपाध्यक्ष

(के.सी. जैन)
अध्यक्ष