

प्रेषक,

टी0 जार्ज जोसेफ,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त एवं
अध्यक्ष विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश
3. समस्त अपर जिलाधिकारी (वि0/रा0) एवं
जिला निबन्धक, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त उप/सहायक महानिरीक्षक, निबन्धन,
उत्तर प्रदेश।
5. समस्त उपनिबन्धक,
उत्तर प्रदेश।

कर एवं निबन्धन अनुभाग—5

लखनऊ : दिनांक—27 जुलाई, 2000

विषय : स्ववित्त पोषित योजनाओं के अन्तर्गत भूमि तथा भवनों के हस्तान्तरण सम्बन्धी विलेखों के निष्पादन पर स्टाम्प शुल्क वसूल किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

शासन के संज्ञान में कई ऐसे प्रकरण आये हैं जिनमें विकास प्राधिकरण स्ववित्त पोषित योजना के अन्तर्गत आवंटियों की भवनों का निर्माण करके उसका हस्तान्तरण करते हैं किन्तु बैनामा करते समय विलेख में केवल भूमि का हस्तान्तरण दिखाते हैं एवं उसी के मूल्य के आधार पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान कराते हैं।

2. शासन द्वारा इस सम्बन्ध में विचार करते हुये यह पाया गया है कि उपरोक्त प्रक्रिया विधिक दृष्टि से उचित नहीं है एवं ऐसे विलेखों में भवनों के मूल्य को शामिल न किये जाने के कारण भारी करापवंचन हो रहा है। स्ववित्त पोषित योजना के अन्तर्गत विधिक रूप से उचित कार्यवाही यही हो सकती है कि प्लॉट का लाटरी द्वारा आमंत्रण होने पर पहले विक्रय विलेख, पट्टा विलेख अथवा फ्री होल्ड विलेख का पंजीकरण हो, तत्पश्चात प्लॉट धारक सम्बन्धित विकास प्राधिकरण, आवास विकास परिषद् अथवा पंजीकृत आवास विकास समितियों के पक्ष में यह प्रस्ताव पारित करें कि सम्बन्धित संस्था प्लॉट धारकों के पैसे से किश्तों में यथा निर्धारित श्रेणी के भवनों का निर्माण करें। इसके बाद सम्बन्धित संस्था अपनी नियमावली के अन्तर्गत निर्धारित शर्तों के अधीन भवनों का निर्माण कराकर प्लॉट धारकों को उपलब्ध कराये, ऐसी स्थिति में ही भवन का निर्माता प्लॉटधारक को माना जा सकता है तथा सम्बन्धित संस्था को ठेकेदार के रूप में माना जा सकता है। भूमि का विक्रय विलेख, पट्टा विलेख अथवा फ्री होल्ड विक्रय विलेख निष्पादित कराकर पंजीकृत कराये बगैर प्लॉट धारक उसके मालिक नहीं बन सकते हैं भले ही वे आवंटी हों और वे किसी भी संस्था को प्रस्ताव पारित करके अथवा उसके पक्ष में पैसे जमा करके भवन निर्माण की अनुमति नहीं दे सकते हैं। यदि वे ऐसा करते हैं तो अंत में जब सम्पत्ति का बैनामा होगा तो उसमें भूमि एवं भवन दोनों के

ही विक्रय को दर्शित करना पड़ेगा एवं दोनों के मूल्यांकन के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क का भुगतान करना पड़ेगा।

3. उपरोक्त को देखते हुए शासन द्वारा रजिस्ट्री करने वाले एवं कलेक्टर की शक्तियों का उपयोग करके स्टाम्प वादों का निस्तारण करने वाले समस्त अधिकारियों को यह निर्देश दिये जाते हैं कि वे स्ववित्त पोषित योजना के अन्तर्गत उचित स्टाम्प शुल्क के भुगतान का परीक्षण करते समय उपरोक्त बातों का ध्यान रखें एवं जहां भी प्लॉट के विक्रय विलेख, पट्टा विलेख अथवा फ्रीहोल्ड विलेख का पंजीकरण कराये बगैर ही किसी संगठन के माध्यम से भवन निर्माण कराया गया हो वांछ पर सम्पत्ति के बैनामों के समय भूमि एवं भवन दोनों के मूल्यांकन के आधार पर स्टाम्प शुल्क का भुगतान कराया जाना सुनिश्चित करें। यदि पूर्व में ऐसे कोई विलेख भवन का मूल्य सम्मिलित करके स्टाम्प ड्यूटी जमा कराये बगैर पंजीकृत किये गये हों तो सम्बन्धित उपनिबन्धकगण इसका परीक्षण कर लें तथा ऐसे मामलों जिसमें उपरोक्त के आधार पर कमी स्टाम्प पाया जाय और जो 4 वर्ष के अन्दर ही पंजीकृत किये गये हों उनके सम्बन्ध में धारा-47 क (3) के अन्तर्गत स्टाम्पवाद चलाये जाने की कार्यवाही कराना सुनिश्चित करें।

3. कृपया उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराते हुए इसकी प्राप्ति स्वीकार करने का कष्ट करें।

भवदीय,

टी0 जार्ज जोसेफ
प्रमुख सचिव

संख्या-क0नि0-5-4122/11-2000 तद दिनांक :

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. सचिव, आवास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. स्टाम्प आयुक्त एवं अपर सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद।
4. आवास आयुक्त, 104 महात्मा गाँधी मार्ग, लखनऊ।

आज्ञा से

यू0 के0 एस0 चौहान
विशेष सचिव