

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।

आवास अनुभाग-2

लखनऊ: दिनांक 06 जनवरी, 1998

**विषय: सहकारी आवास समितियों द्वारा किये गये विकास/निर्माण कार्यों की जांच एवं दोषी समितियों के विरुद्ध कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में।**

महोदय,

नगरीय क्षेत्रों में आवासीय समस्या के समाधान हेतु सहकारी आवास समितियों के गठन तथा उन्हें सुदृढ़ एवं प्रभावशाली बनाने का उत्तरदायित्व आवास आयुक्त को सौंपा गया है। शासन के संज्ञान में लाया गया है कि अधिकांश समितियों द्वारा या तो स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार कार्य नहीं कराये जाते हैं अथवा ले-आउट स्वीकृत कराये बिना ही अनाधिकृत रूप से भूमि का उप-विभाजन कर सदस्यों को भूखण्ड बेच किये जाते हैं। समिति के सदस्य विकास कार्य पूर्ण हुए बिना ही भवन निर्माण करने के लिये बाध्य हो जाते हैं। इस प्रकार सहकारी आवास समितियों द्वारा महायोजना एवं भवन-उपविधियों का खुला उल्लंघन किया जा रहा है जिसके परिणामस्वरूप नगरों के आवासीय क्षेत्र का स्वरूप विकृत होता जा रहा है तथा आवासीय इकाईयों को पूर्ण रूप से विकसित पर्यावरण उपलब्ध न हो पाने के कारण अव्यवस्थित निर्माण को बढ़ावा मिल रहा है। ऐसी अवैध एवं अविकसित कालोनियों का विनियमितीकरण व उनमें विकास कार्यों को पूर्ण कराना विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय के समक्ष एक गम्भीर समस्या बन गयी है।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त समस्या के नियंत्रण हेतु निम्नानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाए :-

(i) तात्कालिक प्रभाव से सहकारी आवास समितियों का आगे पंजीकरण न किया जाय।

(ii) समितियों को निम्न तीन श्रेणियों में बांटकर उनके द्वारा किये गये विकास/निर्माण तथा भूमि उप-विभाजन सम्बन्धी कार्यों की जांच करायी जाय :-

(क) **सहकारी आवास समितियां जिन्होंने अपनी भूमि के ले-आउट प्लान स्वीकृत कराये थे:**

ऐसी कितनी समितियां हैं तथा उनके द्वारा कितनी भूमि पर विकास/निर्माण कराया गया है? समिति को क्या-क्या कार्य करने थे और क्या कार्य किये हैं? कितनी समितियों ने विकास अनुबन्ध की शर्तों को पूरा कर भूखण्ड सदस्यों को बेचे हैं? सदस्यों को भूखण्ड की रजिस्ट्री विकास कार्य पूर्ण करने से पहले की गयी है अथवा बाद में? अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार आन्तरिक विकास के विरुद्ध समिति द्वारा जो भूखण्ड गिरवी रखे गये थे, क्या उन्हें बचाकर रखा गया है (अधूरे विकास की स्थिति में)या बेच दिया गया है?

(ख) **सहकारी आवास समितियों जिन्होंने ले-आउट प्लान स्वीकृत कराये बिना अनाधिकृत उप-विभाजन कर भूमि को बेच दिया है :-** ऐसी कितनी समितियां हैं तथा इनके अन्तर्गत कितनी भूमि शामिल हैं? समितियों ने क्या-क्या विकास कार्य किये हैं और उन कार्यों का स्तर क्या है?

(ग) **सहकारी आवास समितियां जिन्होंने केवल कगज पर ही भूमि को बेच दिया है और मौके पर कोई कार्य नहीं किया है :-** ऐसी कितनी समितियां हैं तथा इनके अन्तर्गत कितनी भूमि शामिल है।

(iii) जिन समितियों ने स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार कार्य नहीं कराया है अथवा ले-आउट प्लान स्वीकृत कराये बिना भूमि को बेचा है अथवा कागज पर ही भूमि को बेच दिया है, के विरुद्ध क्या कार्यवाही की गयी है? यदि कार्यवाही नहीं की गयी है, तो क्या कार्यवाही हो सकती है? उचित होगा कि ऐसी समितियां जिन्होंने अपनी वचनबद्धता अथवा अनुबन्ध का उल्लंघन किया है या अपने सदस्यों के साथ जालसाजी अथवा बदनीयति की हो, के पदाधिकारियों के विरुद्ध एफ.आई.आर. दर्ज/ अपराधिक कार्यवाही की जाय।

(iv) समितियों द्वारा छोड़े गये अधूरे विकास कार्यों को पूर्ण कराने हेतु ऐसी कालोनियों को चिन्हित कर उनका विकास शुल्क निर्धारित किया जाय जो कि सदस्यों से लिया जायेगा (जो सुविधायें समिति द्वारा प्राविधानित की जा चुकी हैं, की लागत विकास शुल्क से घटाई जायेगी)। सदस्यों द्वारा निर्धारित शुल्क जमा करने के उपरान्त ही आवास एवं विकास परिषद अथवा विकास प्राधिकरण (जिसके क्षेत्र में भूमि स्थित हो) द्वारा विकास कार्य पूर्ण कराये जायेंगे। जहां सदस्यों ने विकास कार्यों का पैसा पहले ही समिति के पास जमा कर दिया हो, वहां समिति को नाटिस देकर विकास कार्य पूर्ण कराये जायें। इसके अतिरिक्त समस्त दोषी समितियों को नोटिस देकर बाध्य किया जाय कि वो बचे-खुचे कार्यों को स्वयं पूर्ण करायें अथवा निर्धारित विकास शुल्क की धनराशि प्राधिकरण/परिषद में जमा करें ताकि अधूरे विकास कार्य पूर्ण कराये अथवा निर्धारित विकास शुल्क की धनराशि प्राधिकरण/परिषद में जमा करें ताकि अधूरे विकास कार्य पूर्ण कराये जा सकें। यदि समिति नोटिस पाने पर भी पैसा उपलब्ध न कराये या पैसे का गबन कर लिया हो तो उसका पंजीकरण निरस्त करने की कार्यवाही की जाय और बोर्ड भंग करके प्रशासक नियुक्त किया जाय। इस कार्यवाही में सहयोग प्राप्त करने हेतु आवास संघ को नोडल एजेन्सी बनाया जा सकता है।

(v) भविष्य में सहकारी आवास समितियों की गतिविधियों पर प्रभावी नियंत्रण रखने हेतु एक "कट आफ डेट" निर्धारित कर यह सुनिश्चित किया जाय कि इस तिथि के बाद समितियों द्वारा नियमों अथवा अनुबन्ध के उल्लंघन की दशा में समिति के सचिव का अपराधिक दायित्व होगा। इस सम्बन्ध में उत्तरदायित्व निर्धारित करने हेतु अधिनियमों में क्या संशोधन किया जा सकता है, के सुझाव से अवगत करायें।

3. कृपया उपरोक्त कार्यवाही एक माह के अन्दर सुनिश्चित कर वस्तुस्थिति से शासन को अवगत करायें।

भवदीय,

**अतुल कुमार गुप्ता**  
सचिव

संख्या: 08/9-आ-2-98-1आ.स./1998

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, उ0प्र0 सहकारी आवास संघ लि0, लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

**अतुल कुमार गुप्ता**  
सचिव