# सुशासन के नए तकनीकी अनुप्रयोगों के साथ

# आगे बढ़ रहा छत्तीसगढ़

**कंप्यूटरीकृत भूमि रजिस्ट्री प्रक्रिया, सूचना प्रौद्योगिकी के उपयोग और विभागीय कार्य प्रणाली में नवीनतम सुधारों से सहज हो रहा नागरिकों का जीवन**

छत्तीसगढ़ में इस समय सुशासन के नवीन अनुप्रयोगों और प्रशासनिक सुधारों का दौर चल रहा है, जिससे नागरिकों का जीवन और सहज हो सके। इसी कड़ी में भूमि रजिस्ट्री की प्रक्रिया को पूरी तरह से कंप्यूटरीकृत किया गया है, साथ ही राजस्व विभाग में नवीनतम प्रशासनिक सुधारों से अब यहां रजिस्ट्री की प्रक्रिया बेहद सरल और आसान हो गई है। कुछ समय पहले भूमि रजिस्ट्री प्रक्रिया एक जटिल प्रक्रिया हुआ करती थी, लेकिन नई ऑनलाइन प्रणाली और 'सुगम एप' जैसे नए टूल्स ने संपत्ति की सही स्थिति, स्थल निरीक्षण जैसी मानवीय प्रक्रियाओं को बेहद सहज बनाया है। नागरिक अपनी सुविधा अनुसार रजिस्ट्री प्रक्रिया के लिए समय तय कर अपॉइंटमेंट बुक करते हैं और अब सरल तरीके से तय समय सीमा में रजिस्ट्री प्रक्रिया संपन्न होती है। इससे नागरिकों के समय और पैसे की बचत हो रही है। विभागीय सेटअप के पुनरीक्षण और नए पंजीयन कार्यालय की स्थापना से अब कतार लगाने की समस्या से भी मुक्ति मिल गई है।

**श्री विष्णु देव साय**
मुख्यमंत्री, छत्तीसगढ़

## रजिस्ट्री प्रक्रिया का कम्प्यूटरीकरण

एनआईसी पुणे द्वारा विकसित कॉमन जेनरिक रजिस्ट्रेशन सॉफ्टवेयर को फरवरी 2024 से राज्य के सभी पंजीयन कार्यालयों में सफलता पूर्वक लागू किया गया है। एनजीडीआरएस सिस्टम में रजिस्ट्री के लिए पक्षकार ऑनलाईन संपत्ति विवरण एवं सभी पक्षकार की जानकारी स्वयं दर्ज करते हैं, जिससे किसी प्रकार की त्रुटि की संभावना नहीं रहती है। रजिस्ट्री कराने के लिए स्वयं की सुविधा अनुसार अपाईन्टमेंट लेने का प्रावधान है। अपाईन्टमेंट दिनांक को सभी पक्षकार पंजीयन कार्यालय में एक ही बार उपस्थित होते हैं। रजिस्ट्री फीस ऑनलाईन चुकाए जाने की सुविधा भी है। फीस भुगतान करने के लिए नेटबैंकिग एवं यूपीआई दोनों विकल्प उपलब्ध हैं। राजस्व विभाग के 'भूईया' पोर्टल से इंटीग्रेशन होने से उप पंजीयक द्वारा भूमि स्वामी हक के सत्यापन उपरान्त ही पंजीयन किया जाता है। पंजीयन के बाद ऑनलाईन ही नामांतरण के लिए तहसीलदार को दस्तावेज भेजा जाता है। इस तरह पूरी प्रक्रिया पारदर्शी और चरणबद्ध तरीके से पूरी होती है।

### सुगम मोबाईल एप

सूचना प्रौद्योगिकी का इस्तेमाल पंजीयन प्रणाली को सुदृढ़ बनाने के लिए किया जा रहा है। इसी कड़ी में 'सुगम' मोबाईल एप का तैयार गया है, जिसमें पक्षकार को संपत्ति का तीन दिशाओं से फोटो अपलोड करते है। फोटो अपलोड करते ही उस स्थान के अक्षांस एवं देशांतर की जानकारी भी कैप्चर हो जाती है। इससे उप पंजीयक रजिस्ट्री के समय गूगल मैप से संपत्ति सही स्थिति, मुख्य सड़क दूरी, निर्माण की जानकारी देख पाते हैं, जो उसे संपत्ति का सही मूल्यांकन होने में सहायक है। इससे पक्षकारों को भी विश्वास होता है कि जो संपत्ति क्रय की जा रही है, उसी का पंजीयन हो रहा है।

### PAN इंटीग्रेशन

10 लाख से अधिक की संपत्ति के खरीदी बिक्री में पैन नम्बर अनिवार्य है। पैन वेरिफकेशन का सिस्टम नही होने से गलत पैन नम्बर की जांच नही हो पाती थी, इसके रजिस्ट्री के साफ्टवेयर में पैन इंटीग्रेशन कर लिया गया है। रजिस्ट्री के पहले ही ऑनलाईन पैन वेरिफिकेशन किया जा रहा है, पैन नंबर वेरिफाई होने पर ही पंजीयन की कार्यवाही की जाती है।

### आधार इंटीग्रेशन

रजिस्ट्री के लिए क्रेता-विक्रेता की पहचान आधार के माध्यम से किए जाने का प्रावधान किया जा रहा है। आधार वेरिफिकेशन के माध्यम से पक्षकारों की सही पहचान होने पर फर्जीवाड़े पर रोक लगेगी।

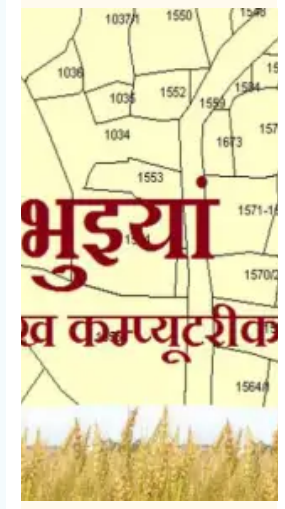
### My Deed माड्यूल

पंजीयन साफ्टवेयर में सभी प्रकार के विलेखों का ऑनलाईन प्रारूप तैयार किया गया है पक्षकार सुविधा के अनुसार डिजीटल प्रारूप में ऑनलाईन दस्तावेज तैयार कर पंजीयन के लिए प्रस्तुत कर सकते हैं। यह प्रक्रिया पेपरलेस पंजीयन के लिए आवश्यक कदम है।

### गाईड लाईन उपबंधों में सुधार

नगर-निगम, नगर पालिका, नगर पंचायत क्षेत्रों में क्रमशः 0.202 हेक्टेयर, 0.150 हेक्टेयर, 0.100 हेक्टेयर भूमि विक्रय होने पर संपत्ति का मूल्यांकन हेक्टेयर दर से किए जाने का प्रावधान था। पक्षकार शुल्क बचाने के लिए एक से अधिक खातों की भूमियों को मिलाकर रकबा में वृद्धि कर हेक्टेयर दर से पंजीयन करा लेते थे, जिससे शासन को राजस्व की हानि होती थी।

उक्त विसंगति का सुधार कर अब यह प्रावधान किया गया है कि विक्रय की जा रही भूमि एक ही खाते (ऋण पुस्तिका) में दर्ज होना चाहिए। उपबंध के प्रारूप 3 की कंडिका 4 एवं 5 के अन्तर्गत क्रेता के जमीन से लगी हुई भूमि होने पर गणना हेक्टेयर से करने का प्रावधान था। पक्षकार द्वारा इस प्रावधान का दुरूपयोग कर पहले एक टुकड़ा क्रय किया जाता था।बाद में दूसरे को लगी भूमि बताते हुए हेक्टयर दर से पंजीयन करा लिया जाता था, जिससे कर अपवंचन की संभावना बनी रहती थी। इसलिए लगी भूमि के लाभकी कंडिका 4 एवं 5 को विलोपित किया गया है।




### जन कल्याणकारी निर्णय

पारिवारिक दान का उद्देश्य परिवार के सदस्यों के मध्य व्यवस्थापन का होता है, जिसमें पंजीयन फीस संपत्ति के बाजार कीमत पर 4 प्रतिशत होने से ऐसे विलेखों पर स्टाम्प शुल्क से अधिक पंजीयन फीस देना पड़ रहा था। जनहित में इस विसंगति का सुधार कर परिवार दान के दस्तावेज पर पंजीयन शुल्क 0.8 प्रतिशत से घटाकर मात्र 500 रुपए किया गया है। पारिवारिक दान की तरह ही व्यक्ति स्नेहवश पारिवारिक सदस्य के पक्ष में संपत्ति का हक त्याग करते हैं, जिसमें पंजीयन शुल्क 0.8 प्रतिशत से घटाकर मात्र 500 रुपए किया गया है। परिवार के मध्य बंटवारा होने में पंजीयन फीस संपत्ति के मूल्य का 0.8 प्रतिशत था। पैतृक संपत्ति या स्वअर्जित संपत्ति पर हिस्सेदारों का पूर्व से ही अधिकार रहता है इसलिए परिवारिक बंटवारे के मामले में पंजीयन फीस मात्र 500 रुपए किया गया है। विक्रय प्रमाण पत्र' की दशा में पंजीयन शुल्क नीलामी राशि पर ही प्रभार्य होगा। पूर्व में नीलामी राशि अथवा गाईड लाईन कीमत जो भी अधिक हो उस पर शुल्क प्रभार्य होता था। अचल संपत्ति के विक्रय विनियम दान (गैर पारिवारिक) में पंजीयन शुल्क गाईडलाईन मूल्य पर 4 प्रतिशत होगा। पूर्व में प्रतिफल या गाईड लाईन कीमत जो भी अधिक हो उस पर होता था।

### सतर्कता प्रकोष्ठ का गठन

रजिस्ट्री में असावधानी अथवा त्रुटिपूर्ण बाजार मूल्य निर्धारण होने से राजस्व पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है। इसलिए विभाग के राजस्व योगदान को बढ़ाने, तथा किसी भी संभावित राजस्व अपवंचन को रोकने के लिए सतर्कता प्रकोष्ठ का गठन किया गया है। सतर्कता दल द्वारा नियमित रूप से पंजीकृत दस्तावेजों का परीक्षण किया जा रहा है। सतर्कता प्रकोष्ठ द्वारा अब तक परीक्षण किए गए 102 प्रकरणों में वसूली योग्य संभावित राशि लगभग 11 करोड़ रुपए है।

### नए पंजीयन कार्यालय

जन सुविधा को देखते हुए 3 नए उप पंजीयक कार्यालयों की स्थापना की गई है, जिससे पक्षकारों को पंजीयन कराने के लिए दूरस्थ कार्यालयों में जाना नही पड़ेगा।

रजिस्ट्री में यदि बाजार मूल्य कम दर्ज किया गया है तो ऐसे प्रकरणों को मुद्रांक प्रकरण दर्ज कर निराकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प द्वारा किया जाता है। कलेक्टर द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील संभागायुक्त को किये जाने का प्रावधान है। इन प्रकरणों के निराकरण के लिए कोई समयसीमा भी निर्धारित नही है। संभागायुक्त कार्यालयों में कार्य की अधिकता की वजह से मुद्रांक प्रकरण लंबे समय तक लंबित रहने से शासन का राजस्व अवरूद्ध रहता है। अतः कलेक्टर के आदेश के विरूद्ध प्रथम अपील संभाग के आयुक्त के स्थान पर महानिरीक्षक पंजीयन, छत्तीसगढ़ को किए जाने संबंधी प्रावधान किया गया है, ताकि मुद्रांक प्रकरणों का शीघ्रता से निराकरण किया जा सके।

### बाजार दरों का पुनरीक्षण

विगत पांच वर्षों से संपत्ति की गाईड लाईन दरें वास्तविक मूल्य से 30 से 50 प्रतिशत कम रही है। अप्रैल 2024 से इस विसंगति को दूर किया गया है, तथा आगामी वर्ष के लिए यथार्थपरक दरों को प्रस्तावित किया जाएगा। इससे भूमि अधिग्रहण के प्रकरणों में किसानों एवं हितग्राहियों को अधिक मुआवजा प्राप्त होगा।

### विशेष रजिस्ट्री की सुविधा

पक्षकार चाहें तो 25000 रुपए विशेष शुल्क देकर तहसील में स्थित संपत्ति के दस्तावेजों का जिला मुख्यालय के पंजीयन कर्यालय में रजिस्ट्री करा सकते हैं। शुल्क का उद्देश्य यह है कि ऐसे दस्तावेजों के पंजीयन के लिए जिला रजिस्ट्रार को तहसील के उप पंजीयक कार्यालय से संपत्ति के मूल्यांकन संबंधी जानकारी लिया जाकर समुचित रूप से परीक्षण करना होगा। पक्षकार यदि किसी कारण से पंजीयन कार्यालय आने में असमर्थ हों तो 25000 रुपए

विशेष शुल्क देकर विजिट के माध्यम से दस्तावेज का पंजीयन करा सकते हैं। पक्षकार यदि किसी कारण से अर्जेन्ट रजिस्ट्री कराना चाहते हैं तो विशेष टाईम स्लॉट के माध्यम से पंजीयन करवाए जाने के लिए नया शुल्क 15000 रुपए तय किया गया है।

### स्टाम्प वेण्डर तक पहुंच आसान

स्टाम्प वेण्डर की जानकारी गूगल मैप के माध्य से एनजीडीआरएस पोर्टल में एक सिंगल क्लिक से प्राप्त की जा सकती है।आटो म्यूटेशन के लिए भी पंजीयन विभाग, राजस्व विभाग एवं एनआईसी केसाथ संयुक्त रूप से कार्य किया जा रहा है, इसके लिए अन्य राज्यों के बेस्ट प्रैक्टिसेज का भी अध्ययन किया गया है।

### 30 साल पुराने रजिस्ट्री की स्कैनिंग

ऑनलाईन सर्च तथा नकल प्रदाय के लिए विभाग द्वारा 30 वर्ष के पुराने रिकार्ड का डिजीटलाईजेशन चिप्स के माध्यम से कराया जा रहा है। बस्तर संभाग में कुल 1.57 लाख दस्तावेजों के विरूद्ध 1.10 (71%) दस्तावेजों की स्कैनिंग हो चुका है। शेष चारों संभाग के सेवा प्रदाता द्वारा कुल 43.20 लाख दस्तावेजों के विरूद्ध 35.01 लाख (81%) दस्तावेजों की स्कैनिंग किया किया गया है।

लगभग 10 लाख दस्तावेजों का डिजीटाईजेशन शेष है। इससे आम जनता के दस्तावेजों को सुरक्षित किया जा सकेगा तथा आम जनता को घर बैठे सर्च की सुविधा होगी पक्षकारों को रजिस्ट्री ऑफिस में भटकना नहीं पड़ेगा।

### मॉडल पंजीयन कार्यालय

राज्य के उप पंजीयक कार्यालयों को मॉडल पंजीयन कार्यालय के रूप में विकसित किए जाने का कार्य किया जा रहा है। इसके लिए राजस्व की दृष्टि से महत्वपूर्व 10 कार्यालयों का चयन किया गया है। उप पंजीयक कार्यालय में इंटीरियर वर्क युक्त सर्वसुविधायुक्त उप पंजीयक कक्ष एवं डायस, रिटायरिंग रूम, रिकार्ड रूम, पक्षकारों के लिए विजिटिंग हाल, आदि का निम्नानुसार निर्माण कार्य कराया जाना है। इस संबंध में सेवा प्रदाता के चयन हेतु निविदा जारी की गई है।

### सेटअप का पुनरीक्षण

राज्य बनने के उपरान्त प्रथम बार विभागीय सेटअप का पुनरीक्षण हुआ है। पंजीयन कार्य से जुड़े पदों में कमी को ध्यान में रखते हुए नए 85 पदों का सृजन किया गया है। जिससे पंजीयन कार्य में शीघ्रता होगी।