

ANNEXURE-I

Sub.: Notification No. 1231 /9-9-2010-85J/09TC dtd. June 08, 2010 inviting objections / suggestions to the proposed amendments in the Uttar Pradesh Municipal Corporation (property Tax) Rules, 2000.

In response to the above notification, we hereby record and submit our objections and suggestion in respect to the proposed amendments in the Uttar Pradesh Municipal Corporation (property Tax) Rules, 2000 as below -

S.No.	Proposed Rule	Objection / Suggestion
1	<p>Rule 4 (1) , (2) and (3) Classification of Property.</p> <p>Municipal Commissioner shall classify the location of property falling within the provisions of Section 174 of the Act, wardwise and thereafter within each ward, it shall be classified basing on the situation of property on three different types of roads, namely:-</p> <p>(a) roads having a width of more than 24 meters,</p> <p>(b) roads having a width of 12 meters to 24 meters,</p> <p>(c) roads having a width less than 12 meters.</p>	<p>Objection:</p> <p>Every property will be valued on the basis of width of road that it is located on and also quality of construction such as (a) Pakka building with R.C.C. roof or R.B. roof; (b) any other pakka building; or (c) Kachcha building that is all Other building not covered in clauses (a) and (b).</p> <p>This system of classification of property is absolutely impractical and unjustified for industrial building and structures. Industrial properties fundamentally differ in nature as well as character from other class of buildings.</p> <p>Reason:</p> <p>i. In view of movement of large sized goods vehicles in industrial areas, all the roads are of width not less than 12 meters. Therefore value of every industrial property will be normally in the near highest bracket, which is grossly unjustified.</p> <p>ii. Expense incurred on all other classes of buildings is far higher than that on industrial buildings and there is absolutely no match between the class of construction of industrial buildings and buildings that house Residences, Offices, Offices of Government, Semi-Government and Public Undertakings, Community halls, Kalyan mandaps, marriage houses, Clubs etc.</p>

S.No.	Proposed Rule	Objection / Suggestion
		<p>iii. Market value of all other classes of buildings constantly increases after completion of construction, whereas industrial buildings immediately after completion begin to depreciate. It must be reiterated that even government rules provides depreciation.</p> <p>iv. Primary objective of Industrial Buildings is to carry out economic activity and thereby - generate "Employment for members of society and generate Direct and Indirect Revenue to contribute to State as well as National Government Ex-Checker" Thus directly contributing to economic growth and development of the state and country.</p> <p>v. Statistics provided by the Government of India itself highlights that more than 65 million employment opportunities are generated by "Micro, Small & Medium Enterprises".</p> <p>Suggestion: There must be separate classification for industrial properties such that -</p> <p>i. There should be separate single classification for industrial area properties and must be independent of width of roads.</p> <p>ii. Industrial buildings must be classified into following two categories -</p> <p>a. Pakka building with R.C.C. roof or R.B. roof.</p> <p>b. Shed of all kinds.</p> <p>c. The rental value fixed on Category "b" should be lowest and act as base rate. The rental value of category "a" should be twice that of category "b".</p>

S.No.	Proposed Rule	Objection / Suggestion
1	<p>Rule 4A (1) Fixation of minimum monthly rate of rent. Explanation - Keeping in view of difficulties in fixation of carpet areas, the rate on the basis of covered area would be 80% of carpet area based rates for purposes of self-assessment.</p>	<p>Objection: The explanation in the Rule 4A (1) allows carpet area a discount of 20% over covered area in residential properties where as non residential properties are deprived of any such benefit.</p> <p>Reason: Non residential properties, particularly industrial properties have to be planned in conformation to provisions in the Factories Act and Fire Safety norms, which requires -</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Much larger free space for easy movement of men as well as material other than housing plant and machine. b. Provisions such as canteens, toilets and other basic facilities for the workers and staff. <p>Suggestion: Industrial properties must be permitted a discount not less than 20% over covered area for the purpose of calculation of Carpet area as in the case of residential properties .</p>
2	<p>Rule 4A (2) Fixation of minimum monthly rate of rent. In the case of non residential buildings and land the monthly rate of rent per unit area of covered area and the land shall be multiple of the monthly rate of rent fixed under sub rule (I) as mentioned in the schedule below:-</p>	<p>Objection: Industrial properties which are of lower grade in terms of use are clubbed with the properties of higher grade of use such as Community halls, Kalyan mandaps, marriage houses, Clubs, and same types of buildings, offices of Government, Semi-Government and Public Undertakings, for the purpose of "Use Factor Multiplier"</p> <p>This is in gross violation of the property grading norms followed by the state government itself. Attention is drawn to the G.O. No. २२४५/६-आ-२-१६६८ एल.यू.सी./६१ dtd. 28th.Aug. - 1998 issued by the Secretary Housing (a copy is appended).</p>

S.No.	Proposed Rule		Objection / Suggestion
7	Community halls, Kalyan mandaps, marriage houses, Clubs, and same types of buildings	Three times of the rate fixed under sub rule (1)	<p>The aforesaid notification comprehensively grades the properties on the basis of its use in the following order - Lowest grade - Agricultural Next higher level - Public Utilities / Infrastructure Next higher level - Industrial Next higher level - Residential Next higher level - Official / Institutional. Highest level - Commercial</p> <p>Reason: The formula set out in the aforesaid notification very clearly values industrial property at a discount of 20% over residential property. Therefore the Use Factor Multiplier for industrial property can not be higher than the residential property under any circumstances. It is also a fact that -</p> <p>(i) Offices of Government, Semi-Government and Public Undertakings, Community halls, Kalyan mandaps, marriage houses, Clubs etc are normally located in those areas of Towns and Metros which command highest market value, where as industrial areas are normally located on the most outer skirts of the towns and Metros, which command lowest possible market value which is more less same as that of agricultural land.</p> <p>(ii) Quality and class of facilities provided by the Municipal corporations in areas / localities where buildings that house Offices of Government, Semi-Government and Public Undertakings, Community halls, Kalyan mandaps, marriage houses, Clubs etc are far superior to facilities provided in the industrial areas.</p> <p>(iii) As per G.O No 16/NI-9-2003-791/97 dated 27th May 2003 issued by the Principal Secretary Nagar Vikas, Govt. of U.P for OTS of Property tax, the Industrial</p>
8	Industrial units (building and land), offices of Government, Semi-Government and Public Undertakings	Three times of the rate fixed under sub rule (1)	

S.No.	Proposed Rule	Objection / Suggestion
		<p>property use factor multiplier in relation to residential property is 0.50. Copy of the G.O is attached.</p> <p>Suggestion: In consonance with the formula set out in the aforesaid Govt. Orders for the purpose of valuing property on the basis of its use, The Use Factor Multiplier for industrial property must not exceed 0.50 whereas for MSME it should not exceed 0.30 and also, those parts of buildings and structures that are utilized for providing facilities to the workers, staff and employees must be excluded for the purpose of annual rental valuation of industrial building.</p>
3	<p>Rule 4C Tax Assessment.</p> <p>The assessment of tax shall be made on the basis mentioned hereunder:-</p> <p>(a) (i) Calculation of Annual Value of residential buildilgs - Carpet area X fixed per unit area monthly rate of rent X 12</p> <p>Or</p> <p>Covered area X fixed per unit area monthly rate of rent x 12 x 80%</p> <p>(ii) Calculation of Annual Value of residential lands - Area of land x fixed per unit area monthly rate of rent x 12</p>	<p>Objection:</p> <p>Rule 4C (b)(ii) provides for valuing land used for nonresidential purposes. This is an open ended provision and does not specify whether absolutely vacant plot of land will be valued with this method, or even that part of land will be valued using this method which is lying vacant and is appurtenant to the factory building that houses plant and machinery.</p> <p>Reason:</p> <p>At the time of planning industrial project following considerations have to be taken care of -</p> <p>a. Lay out plan of industrial buildings and structures must conform with lay-out provisions in the bye-laws of local bodies / municipal corporations / development authorities and also as provided in the lease agreement entered with the industrial development corporation. UPSIDC / DIC very explicitly provided in their respective lease deeds itself that, ground coverage cannot exceed 70%, which means that it is mandatory on the entrepreneur to leave 30% of the plot of land vacant.</p>

S.No.	Proposed Rule	Objection / Suggestion
	<p>(b) (i) Calculation of Annual Value of nonresidential buildings - Covered area X monthly rate of rent per unit area fixed on the basis of the multiplier in relation With the rate of residential building X 12</p> <p>(ii) Calculation of Annual Value of nonresidential lands - Area of land X monthly rate of rent per unit area fixed on the basis of the multiplier in relation with the rate of residential building X 12</p>	<p>b. Industrial structures and buildings must conform to the provisions in the Factories Act and Fire Safety norms, which require large set backs to be provided on all the four sides of the industrial plot permitting adequately free space for easy movement of men, machine as well as material.</p> <p>c. Selection of size of industrial plot must provision adequate free space to take care of future expansions.</p> <p>d. It must also be emphasized here that the spirit behind the provisions of Property Tax levied - under U.P. Municipal Corporation Act,1959 is to tax only built up structures and buildings and not open land.</p> <p>Therefore industrial properties are bound to have large vacant area appurtenant to the factory buildings.</p> <p>Suggestion: It must be very clearly mentioned that Appurtenant land will be excluded from calculation of the industrial property value, only the built up structures will be valued. This would remove all doubts in the mind of the tax payer as well as the Tax assessing officials and save the tax payers from any possible exploitation / harassment due to any misinterpretation due to lack of clarity.</p>

B. Donigani

Pramod Miglani
General Secretary

प्रेषक श्री अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

१. अध्यक्ष/उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

२. आयुक्त,
आवास एवं विकास परिषद,
१०४, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ।

३. अध्यक्ष/सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-३

लखनऊ : दिनांक : २८ अगस्त, १९९६

विषय : महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क का निर्धारण।

महोदय,

नगरों की महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग में परिवर्तन के फलस्वरूप भूमि पर दबाव बढ़ता है जिसके कारण भूमि का मूल्य बढ़ता है और जनसुविधाएं प्रभावित होती हैं। अतः भू-स्वामी के अनुरोध पर भू-उपयोग परिवर्तन किए जाने पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क लिए जाने की व्यवस्था की गई है। उक्त शुल्क उपयोग नगर के सुनियोजित विकास में किया जाता है। भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क निर्धारण हेतु अब तक निम्न शासनादेश जारी किए गये हैं :-

१. शासनादेश संख्या-१०२६/९-आ-३-१९९६, दि० ३१.०३.१९९६

२. शासनादेश संख्या-१०६०/९-आ-३-१९९६-१२, विविध/१९९६, दि० २७.३.९६

३. शासनादेश संख्या-४९००/९-आ-३-१९९६ एल.यू.सी./१९९६, दि० २६.१२.९६

४. शासनादेश संख्या-१०२४/९-आ-३-१९९७, दि० १९.०३.९७

५. शासनादेश संख्या-३६३४/९-आ-३-१९९७-१२, विविध/१९९७ दि० २.४.९६

उपरोक्त शासनादेशों में ग्रीन बेल्ट/कृषि भू-उपयोग से आवासीय में ५० प्रतिशत तथा आवासीय में व्यवसायिक में १०० प्रतिशत भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क भू-स्वामी से लिए जाने का प्रावधान रखा गया है। यह शुल्क विकास प्राधिकरण व उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा निर्धारित आवासीय दर व जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट में से जो अधिकतम हो, के आधार पर लिया जाता है।

शासन द्वारा विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि महायोजना में समान रूप से निम्न भू-उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क की दरें निर्धारित की जाएँ। अतः इस सम्बन्ध में पुनः यह कहने का निर्देश हुआ कि उपरिलिखित शासनादेशों में की गयी व्यवस्था को समायोजित करते हुए भू-उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क की निम्न दरें निर्धारित की जाती हैं।

महायोजना में उपयोग (वर्तमान)	प्रस्तावित	कृषि	सामुदायिक सुविधाएं	आवासीय	कार्यालय	औद्योगिक	व्यवसायिक
१. कृषि/मनोरंजन उपयोग सहित	-	-	१०/२०/२५ : (एफ.ए. आर. पर आधारित)	५०:	१००:	४०:	१५०:
२. सामुदायिक सुविधाएं (बस, अड्डा/ट्रक अड्डा भी सम्मिलित होंगे)	-	-	-	४०:	७५:	२५:	१२५:
३. आवासीय	-	-	-	-	५०:	-	१००:
४. कार्यालय	-	-	-	-	-	-	५०:
५. औद्योगिक	-	-	-	-	७५:	-	१००:
६. व्यवसायिक	-	-	-	-	-	-	-

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या-११६/६-आ-२-१६६८ तददिनांक

उपरोक्त की प्रति निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

१. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, ७-बन्दरिया बाग, लखनऊ।
२. अपर निदेशक, आवास बन्धु, विकास भवन, लखनऊ।
३. आवास विभाग के समस्त अनुभाग।

आज्ञा से,
एच० पी० सिंह
अनु सचिव

संख्या : 16/नी-9-2003-79ज/97

शासनोद्देश की मुद्रित प्रतिलिपि

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
प्रमुख सचिव,
उ०प्र० शासन।

सेवा में,

1. निदेशक, स्थानीय निकाय, उ०प्र० लखनऊ।
2. समस्त महापौर / नगर आयुक्त, नगर निगम, उ०प्र०।
3. समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र०।
4. समस्त अध्यक्ष / अधिरासी अधिकारी, नगर पालिका परिषद / नगर पंचायत, उ०प्र०।

नगर विकास अनुभाग - 9
2003

लखनऊ दिनांक 27 मई,

विषय : नगर निगम, नगर पालिका एवं नगर पंचायतों में बकाया सम्पत्ति कर की धनराशि की वसूली के संबंध में एक मुरत समाधान योजना (OTS)

महोदय,

1. स्थानीय निकायों में कई वर्षों की 'सम्पत्ति कर' की माँग बकाया के रूप में विद्यमान है। इसका एक मुख्य कारण एक ही स्थिति में अवस्थित सम्पत्तियों पर अलग अलग दर से कर का निर्धारण है।
2. उपरोक्त विषमताओं को समाप्त करने एवं बकाये की धनराशि के त्वरित वसूली के उद्देश्य से मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि नगर / निगम पालिका / नगर पंचायतों द्वारा बकाया की वसूली हेतु एक सीमित अवधि के लिये एक मुरत समाधान योजना चलाई जाये, जिसमें निम्न प्रक्रिया के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।
3. स्थानीय निकायों के क्षेत्र को दो वर्गों में विभाजित किया जायेगा - मुख्य मार्ग पर व अन्य मार्ग पर - यह विभाजन निकाय द्वारा किया जायेगा कि कौन-कौन से मार्ग - मुख्य मार्ग की श्रेणी में राखे जाये, शेष स्वतः ही अन्य मार्ग की श्रेणी में वर्गीकृत हो जायेंगे।
4. उ०प्र० नगर निगम अधिनियम-1959 की धारा 221 (3) तथा उ०प्र० पालिका अधिनियम 1916 की धारा 157 (3) अर्थात् प्रदत्त शक्ति द्वारा श्री राज्यपाल सम्पत्ति कर की बकाया माँग (वर्ष 2002-08 अथवा इससे पूर्व की) के उस अंश के भुगतान किये जाने से छूट देते हैं, जो प्रस्तर-5 में उल्लिखित दरों से आगणित कर की धनराशि से अधिक है, यदि संबंधित व्यक्ति कर की इस आगणित धनराशि को प्रस्तर-6 में उल्लिखित समय सीमा में एक मुरत या किरतों में जमा कर देता है। प्रस्तर-5 में उल्लिखित भवनों के अतिरिक्त अन्य कच्चे मकानों को पूरा बकाया माँग में छूट दी जाती है।

5. प्रस्तावित दरें :-

- (1) वार्षिक / मासिक किराया मूल्य :- निम्नलिखित तालिकाओं के स्तम्भ - 1 में उल्लिखित श्रेणी की सम्पत्तियों का मासिक किराया मूल्य स्तम्भ 2, 3, 4, व 5 में उल्लिखित प्रतिवर्ग फुट की कापेट एरिया दर से आगणित किया जायेगा। सुविधा की दृष्टि से आधारित कोअरफ्ल (फ्लोर एरिया) के लिये इन दरों का 80 प्रतिशत उपयोग किया जा सकेगा। परन्तु भवन के आयु एवं मरम्मत के आधार पर दोवार ईट, पत्थर अथवा अन्य पक्की सामग्री की पुनर्निर्माण द्वारा निर्मित हो तथा 100 आर.सी.सी. आर.सी. अथवा गडर (किसी भी प्रकार की) आधारित अथवा एक्सेरटन / कोरगैरु की हों।

(क) नगर निगम क्षेत्र में -

मासिक किराया मूल्य ₹०० प्रति वर्ग फिट कार्पेट एरि

सम्पत्ति की श्रेणी	मुख्य मार्ग		अन्य मार्ग	
	पक्का भवन	पक्का भवन ऐस्वेस्टस/ कोरगटेड शीट रूफ का	पक्का भवन	पक्का भवन ऐस्वेस्टस/ कोरगटेड शीट रूफ का
1	2	3	4	5
आवसीय	1.0	0.66	0.60	0.40
व्यावसायिक	3.0	2.0	1.80	1.20
इन्स्टीटयूरानल	1.0	0.66	0.60	0.40
औद्योगिक	0.50	0.33	0.30	0.20

(ख) नगर पालिका परिवर्त क्षेत्र में -

मासिक किराया मूल्य ₹०० प्रति वर्ग फिट कार्पेट एरि

सम्पत्ति की श्रेणी	मुख्य मार्ग		अन्य मार्ग	
	पक्का भवन	पक्का भवन ऐस्वेस्टस/ कोरगटेड शीट रूफ का	पक्का भवन	पक्का भवन ऐस्वेस्टस/ कोरगटेड शीट रूफ का
1	2	3	4	5
आवसीय	0.60	0.40	0.35	0.25
व्यावसायिक	1.80	1.20	1.05	1.75
इन्स्टीटयूरानल	0.60	0.40	0.35	0.25
औद्योगिक	0.30	0.20	0.15	0.10

(ग) नगर पंचायत क्षेत्र में

मासिक किराया मूल्य ₹०० प्रति वर्ग फिट कार्पेट एरि

सम्पत्ति की श्रेणी	मुख्य मार्ग		अन्य मार्ग	
	पक्का भवन	पक्का भवन ऐस्वेस्टस/ कोरगटेड शीट रूफ का	पक्का भवन	पक्का भवन ऐस्वेस्टस/ कोरगटेड शीट रूफ का
1	2	3	4	5
आवसीय	0.30	0.20	0.15	0.10
व्यावसायिक	0.90	0.60	0.45	0.30
इन्स्टीटयूरानल	0.30	0.20	0.15	0.10
औद्योगिक	0.15	0.10	0.10	0.05

नोट:- सुविधा की दृष्टि से उपरोक्त कार्पेट ऐरिया आधारित दरों का १० प्रतिशत कवर्ड ऐरिया पर लागू होगा

(2) सम्पत्ति कर की दर :- इस एकमुश्त समाधान, योजना हेतु सम्पत्ति कर की दर वार्षिक किराया मूल्य 10 प्रतिशत होगी। इस अभ्यासग अध्याय सम्पत्ति की आयु के आधार पर कोई अतिरिक्त छूट देय न होगी।

6. उक्त आदेरा दिनांक 31 जुलाई, 2009 तक प्रभावी रहेंगे। इस का लाभ अधिक से अधिक बकायेदार ले 1 इसलिये आवश्यक है इसका व्यापक प्रचार एवं प्रसार किया जाय तथा पत्र प्रालि के सात दिनों में प्रस्ता में उल्लिखित दरों हेतु मुख्य मार्ग का चिन्हीकरण कर लिया जाये।

योजना का व्यापक लाभ उठाने के लिये आवश्यक है कि बकायेदारों को वर्षवार बकाये के ध्योरे की सूचना तत्काल केंद्र के माध्यम से या अन्यथा उपलब्ध करा दी जाये और उन्हें संलग्न प्रपत्र भी उपलब्ध करा दिया जाये, ताकि वे उन्हें भर कर स्वयं एक मुरत समाधान की धनराशि अंगणित कराकर जमा करा सकें। यदि किसी बकायेदार को बकाये का ध्योरा नहीं मिल पाता है तो भी यह प्रपत्र पर सूचना भरकर खसंगणित धनराशि जमा करा सकता है। भरे हुये प्राप्त इन प्रपत्रों की जांच कर प्राशि के अधिकतम दो माह में श्रुति, यदि कोई पायी जाय, से अद्यत कराते हुये अंतर धनराशि भी मांग ली जाय। दो माह की अवधि समाप्त होने पर अंतिम रूप से स्वतः स्वीकृत माना जायेगा तथा फलस्वरूप होने वाली किसी भी हानि के लिये नगर निगम में सम्बन्धित जोनल अधिकारी, नगर पालिका एवं नगर पंचायत के अधिरासी अधिकारी (अथवा जिस अन्य अधिकारी को यह दायित्व लिखित में सौंपा जाय) उत्तरदायी होगा।

8. निर्देशक, स्थानीय निकाय प्रत्येक मंडल में मुख्यालय से अधिकारी भेजकर प्रगति की समीक्षा करेंगे। नगर निगम तथा एक लाख से अधिक जनसंख्या की नगर पालिकायें प्रत्येक पक्ष (अर्थात् 5 व 20 की) तथा अन्य निकाय प्रत्येक माह के अंत में संलग्न प्रारूप पर प्रगति रिपोर्ट भेजेगी।
9. जिन निकायों की बकाया मांग का 50 प्रतिशत इस योजना में 31 जुलाई, 2008 तक वसूल लिया जायेगा उनके महापौर/ अध्यक्ष तथा नगर आयुक्त/ अधिरासी, अधिकारी को प्ररुस्कृत किया जायेगा तथा 40 प्रतिशत से कम प्राप्त करने वाले के बारे में यह माना जायेगा कि ये अपने वित्तीय कर्तव्यों के पालन में असफल रहे हैं एक तदनुसार में दृकवायरी की जायेगी।

संलग्नक : उपरोक्तानुसार

भवदीय

Sd —

(अतुल कुमार गुप्ता)

प्रमुख सचिव

तुलना एवं विभाकि सर्वेव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनाार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. नगर विकास विभाग के समस्त अनुभाग।
3. निजी सचिव, मा०मंत्री जी, नगर विकास विभाग / ना. राज्य मंत्री जी, नगर विकास विभाग।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

Sd —

(अतुल कुमार गुप्ता)

प्रमुख सचिव