भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के तहत गठित केंद्रीय सलाहकार परिषद की दिनांक 12 अप्रैल, 2022 को अपराह्न 03:00 बजे माननीय आवासन और शहरी कार्य मंत्री श्री हरदीप सिंह पुरी की अध्यक्षता में आयोजित तीसरी बैठक का कार्यवृत्त

भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा) के प्रावधानों के तहत गठित केंद्रीय सलाहकार परिषद (सीएसी) की तीसरी बैठक माननीय आवासन और शहरी कार्य मंत्री महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 12 अप्रैल, 2022 को हाइब्रिड मोड (ऑनलाइन और ऑफलाइन) में आयोजित की गई थी। प्रतिभागियों की सूची संलग्न है।

2. सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने बैठक में अध्यक्ष और सदस्यों का स्वागत करते हुए बताया कि कोविड -19 महामारी के कारण, यह बैठक एक वर्ष से अधिक के अंतराल के बाद आयोजित हो रही है। उन्होंने इस बात पर जोर डाला कि रेरा के अधिनियमन के बाद, देश में भू संपदा क्षेत्र का परिदृश्य काफी हद तक बदल गया है और रेरा ने काफी हद तक आवास खरीदारों की चिंताओं को दूर करने में बहुत सक्रिय भूमिका निभाई है। हालाँकि, अभी भी रुकी हुई उन परियोजनाओं से संबंधित कुछ मुद्दे हैं जो रेरा के अधिनियमन से पहले लॉन्च की गई थीं। उन्होंने कुछ राज्यों द्वारा रेरा के प्रावधानों के तहत नियम बनाते समय किए गए विचलन के मुद्दे पर प्रकाश डालते हुए अपनी प्रारंभिक टिप्पणी समाप्त की।

3. अपनी प्रारंभिक टिप्पणी में, अध्यक्ष महोदय ने बैठक में सभी प्रतिभागियों का स्वागत किया और कहा कि सोशल मीडिया प्लेटफॉर्म पर इस बैठक का सीधा प्रसारण और अधिक पारदर्शिता की दिशा में एक कदम है।उन्होंने प्रस्ताव दिया कि परिषद की बैठक वर्ष में कम से कम एक बार अवश्य होनी चाहिए। उन्होंने आगे निर्देश दिया कि आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के सचिव की अध्यक्षता में एक छोटा समूह गठित किया जाए, जो सभी हितधारकों से संबंधित मुद्दों पर विचार-विमर्श करने के लिए हर 6 महीने में कम से कम एक बार बैठक करेगा। अध्यक्ष महोदय ने जीडीपी, रोजगार और आर्थिक गतिविधियों के पुनरुत्थान में इसकी भूमिका के संदर्भ में भू संपदा क्षेत्र के महत्व पर प्रकाश डाला। उन्होंने आगे कुछ राज्यों द्वारा रेरा के तहत बनाए गए नियमों के विचलन के मुद्दे पर उल्लेख किया। उन्होंने बताया कि रेरा को व्यापक रूप से स्वीकार किया गया है और इसकी सफलता धीमी परंतु स्थिर समाधान पर आधारित है। इसके बाद अध्यक्ष ने परिषद के सदस्यों को प्रत्येक एजेंडा मद पर विचार-विमर्श करने के लिए आमंत्रित किया।

4. फोरम फॉर पीपल्स कलेक्टिव एफर्ट्स (एफपीसीई) के अध्यक्ष श्री अभय उपाध्याय ने सबसे पहले बैठक का सीधा प्रसारण करने के लिए आवास खरीदारों की ओर से आभार व्यक्त किया। इसके बाद उन्होंने पश्चिम बंगाल और तेलंगाना राज्यों में रेरा के कार्यान्वयन का मुद्दा उठाया और इन राज्यों के साथ इस मुद्दे को उठाने के लिए मंत्रालय के अधिकारियों की एक समिति बनाने का सुझाव दिया। इसके बाद, उन्होंने सभी राज्यों के 'बिक्री नियमों के करार' की जांच के संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के हालिया आदेश का हवाला देते हुए कुछ राज्यों द्वारा नियमों के विचलन के मुद्दे का उल्लेख किया। इस संबंध में उन्होंने रेरा के तहत राज्यों द्वारा बनाए गए सामान्य नियमों की जांच के लिए इसी तरह के कदम उठाने का अनुरोध किया। इसके बाद उन्होंने प्रतिभागियों को सूचित किया कि नियामक प्राधिकरण के आदेशों का पालन प्रमोटरों द्वारा नहीं किया जा रहा है और सुझाव दिया कि नियामक प्राधिकरणों द्वारा पारित आदेशों के प्रभावी कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए कानूनी राय ली जाए। उन्होंने भवनों में संरचनात्मक दोषों के मुद्दे को भी उठाया और यह भी बताया कि अधिकांश नियामक प्राधिकरण वार्षिक रिपोर्ट प्रकाशित नहीं करते हैं। अंत में, उन्होंने अधिभोग / समापन प्रमाणपत्र प्राप्त किए बिना प्रमोटरों द्वारा अधूरी परियोजनाओं को सौंपने के मुद्दे पर भी चर्चा की।

5. श्री राजन बंदेलकर, अध्यक्ष, नारेडको ने कहा कि महाराष्ट्र रेरा ने पूरे राज्य के साथ-साथ देश के लिए एक आदर्श स्थापित किया है। उन्होंने प्रतिभागियों को सूचित किया कि रेरा के अधिनियमन के बाद शुरू की गई अधिकांश परियोजनाएं पूरी हो चुकी हैं। हालाँकि, 2016 से पहले शुरू की गई पुरानी रूकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने में बहुत सारे मुद्दों का सामना करना पड़ रहा है। उन्होंने सुझाव दिया कि स्वामी फंड की तर्ज पर रुकी हुई परियोजनाओं के लिए लास्ट माइल फंडिंग उपलब्ध कराने के तरीके तलाशे जा सकते हैं। उन्होंने आगे उल्लेख किया कि 'चालू परियोजनाओं' का मुद्दा पहले ही खत्म हो चुका है और अभी चालू परियोजनाएं अधिक नहीं हैं। फिर उन्होंने कहा कि परियोजनाओं की संरचनात्मक सुरक्षा के लिए तीसरे पक्ष या साइट इंजीनियर द्वारा ऑडिट किया जा सकता है। उन्होंने यह भी सलाह दी कि सभी प्रमुख मुद्दों पर विचार-विमर्श करने और कुछ तार्किक निष्कर्ष के लिए सभी हितधारकों के साथ आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा एक रेरा सम्मेलन आयोजित किया जा सकता है।

6. श्री श्रीनिवास नायडू, केंद्रीय भवन और अन्य निर्माण सलाहकार समिति (सीबीओसीडब्ल्यू) ने निर्माण श्रमिकों की सुरक्षा के मुद्दे को रेरा के तहत लाए जाने हेतु उल्लेख किया।

7. श्री रवि वर्मा, अध्यक्ष, नेशनल एसोसिएशन ऑफ रियलटर्स (एनएआर) - इंडिया ने कहा कि रियल एस्टेट एजेंटों के लिए 'वन नेशन वन लाइसेंस' के अनुरोध पर विचार किया जाए क्योंकि इससे कई छोटे एजेंटों को फायदा होगा और बहुत सारे रोजगार भी पैदा होंगे।

8. श्री सुहास मर्चेंट, क्रेडाई ने बताया कि संरचनात्मक सुरक्षा के संदर्भ में संबंधित हितधारक की विस्तृत जिम्मेदारियां पहले से ही मौजूद हैं, उन्होंने कहा कि व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त करने से पहले इंजीनियर और संरचनात्मक सलाहकार द्वारा संरचनात्मक स्थिरता प्रमाण पत्र दिया जाता है। इसके अलावा, उन्होंने सुझाव दिया कि सभी राज्यों के लिए सोसाइटी बनाने और भूमि के हस्तांतरण के नियमों को सरल तथा कारगर बनाया जाए ।

9. कर्नाटक रेरा के अध्यक्ष श्री किशोर चंद्र ने चल रही परियोजनाओं का मुद्दा उठाया, जिसमें आवास खरीदार कई वर्षों से रह रहे हैं, लेकिन परियोजनाओं को अधिभोग / पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है और जिसके कारण उन परियोजनाओं को अभी भी 'चालू परियोजनाओं' के रूप में माना जाता है। इस संबंध में उन्होंने मुकदमेबाजी से बचने के लिए 'चल रही परियोजना' की परिभाषा में कुछ स्पष्टता लाने का अनुरोध किया। इसके अलावा, उन्होंने परित्यक्त परियोजनाओं और नियामक अधिकारियों के आदेशों का पालन न करने से संबंधित मुद्दों पर प्रकाश डाला।

10. श्री संजय लाल, फेडरेशन ऑफ अपार्टमेंट्स ओनर्स एसोसिएशंस ने स्थानीय निकायों द्वारा परियोजनाओं को पूर्वव्यापी प्रभाव से लाइसेंस समाप्त करने के मुद्दे पर प्रकाश डाला, जो आवास खरीदारों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित कर रहा है।

11. कानून और न्याय मंत्रालय के विधि कार्य विभाग के अतिरिक्त सचिव डॉ अंजू राठी राणा ने कहा कि यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि राज्य सरकार ऐसे नियम नहीं बना सकती जो अधिनियम के अनुरूप नहीं हैं। उन्होंने आगे कहा कि रेरा के सुदृढ़ीकरण और प्रभावी कार्यान्वयन से संबंधित किसी भी कानूनी सलाह के लिए कानून और न्याय मंत्रालय के विधि कार्य विभाग से संपर्क किया जा सकता है।

12. केंद्रीय सलाहकार परिषद के सदस्यों द्वारा बैठक के दौरान उठाए गए सभी मुद्दों पर विस्तृत विचार-विमर्श के बाद, परिषद ने निम्नलिखित निर्णय लिए:

- पश्चिम बंगाल और तेलंगाना राज्यों में रेरा के कार्यान्वयन के मुद्दे को उठाने के लिए सरकारी प्रतिनिधियों, आवास खरीदारों और बिल्डरों को शामिल करते हुए एक समिति का गठन किया जाए ।

- एक समिति (होमबॉयर्स, डेवलपर्स के प्रतिनिधि सहित) विभिन्न मामलों की जांच कर सकती है, जिसके लिए नियामक अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों का पालन नहीं किया गया है और उसके बाद राज्य सरकारों से इस संबंध में अपने विचार देने का अनुरोध किया जाए।
- परिषद ने देखा कि बिल्डर को अपने आवास के संरचनात्मक लेखा परीक्षा के प्रमाणीकरण के लिए जिम्मेदार होना चाहिए क्योंकि आवास खरीदारों को विश्वास की भावना की आवश्यकता होती है कि वे जिनमें निवेश कर रहे हैं वे संरचनात्मक रूप से मजबूत हैं। डेवलपर्स एसोसिएशनों को सलाह दी गई थी कि वे स्वैच्छिक प्रमाणीकरण/बिल्डरों की रेटिंग के संदर्भ में विचार-विमर्श करें, जो आवास खरीदारों के लिए सहायक होगी।
- सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय की अध्यक्षता में एक छोटा समूह 6 महीने में एक बार बैठक करेगा और प्रगति पर चर्चा करने के लिए सीएसी की बैठक वर्ष में एक बार नियमित रूप से आयोजित की जाएगी।
- परिषद ने रेरा के तहत निर्माण श्रमिकों की सुरक्षा के प्रावधानों को शामिल करने के सुझाव का स्वागत किया और अध्यक्ष, केंद्रीय भवन एवं अन्य निर्माण श्रमिक सलाहकार समिति से अगली बैठक में उचित सुझाव लाने का अनुरोध करे।
- रेरा के संरक्षक होने के नाते, इस मंत्रालय का लक्ष्य यह है कि रेरा के नियमों का विचलन न हो।
- परिषद सभी प्रमुख मुद्दों पर विचार-विमर्श करने के लिए सभी हितधारकों के साथ एक रेरा सम्मेलन आयोजित करने पर सहमत हुई।
- परिषद ने पुरानी रुकी हुई परियोजनाओं से संबंधित सभी मुद्दों की समग्रता से जांच करने और इन परियोजनाओं को समयबद्ध तरीके से पूरा करने के तरीके सुझाने के लिए एक समिति गठित करने का निर्णय लिया।
- परियोजनाओं, बिल्डरों आदि के बुनियादी विवरण प्रदान करने वाली वार्षिक रिपोर्ट नियामक अधिकारियों द्वारा भेजी जाए।
- रियल एस्टेट एजेंटों के लिए 'एक राष्ट्र एक लाइसेंस' के संदर्भ में सभी राज्यों को इसकी रूपरेखा तैयार करने के लिए एक पत्र भेजा जाए ।
- एफएओए द्वारा संबंधित राज्य सरकारों के साथ मामले को उठाने के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव से स्थानीय निकायों द्वारा परियोजनाओं को लाइसेंस समाप्त करने के मुद्दे के संबंध में और ब्यौरा प्रदान किया जाए।

13. अध्यक्ष महोदय ने प्रतिभागियों को उनके बहुमूल्य सुझावों के लिए धन्यवाद देते हुए चर्चा का समापन किया और आशा व्यक्त की कि सभी हितधारक भू संपदा क्षेत्र की वास्तविक क्षमता को प्राप्त करने के लिए समाधान खोजने में रचनात्मक भावना के साथ कार्य करें।

*****

अनुलग्नक

12 अप्रैल, 2022 को अपराह्न 3.00 बजे हाइब्रिड मोड में आयोजित केन्द्रीय सलाहकार परिषद की बैठक में शामिल प्रतिभागियों की सूची

क्रम सं.	नाम	पदनाम/संगठन का नाम	उपस्थिति (वास्तविक रूप से उपस्थित /वीडियो कांफ्रेंस)
1.	श्री हरदीप सिंह पुरी	माननीय आवासन और शहरी कार्य मंत्री	वास्तविक रूप से उपस्थित
2.	श्री मनोज जोशी	सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	वास्तविक रूप से उपस्थित
3.	श्री सुरेंद्रकुमार बागड़े	अपर सचिव (आवास), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	वास्तविक रूप से उपस्थित
4.	श्री दिनेश कपिला	आर्थिक सलाहकार (आवास), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	वास्तविक रूप से उपस्थित
5.	श्री राजीव सिंह ठाकुर	अपर सचिव, उद्योग संवर्धन और आंतरिक व्यापार विभाग	वीडियो कॉन्फ्रेंस
6.	डॉ. अंजू राठी राणा	अपर सचिव, विधि कार्य विभाग, विधि एवं न्याय मंत्रालय	वीडियो कॉन्फ्रेंस
7.	श्री अनुपम मिश्र	संयुक्त सचिव, उपभोक्त मामले मंत्रालय	वीडियो कॉन्फ्रेंस
8.	श्रीमती संपदा मेहता	निदेशक (मुख्यालय), राजस्व विभाग	वीडियो कॉन्फ्रेंस
9.	श्री पारस सरवैया	अवर सचिव, कॉरपोरेट कार्य मंत्रालय	वीडियो कॉन्फ्रेंस
10.	सुश्री सोनालिका जीवानी	उपायुक्त (मुख्यालय), राजस्व विभाग, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार	वीडियो कॉन्फ्रेंस
11.	श्री सुशांत मिश्र	अपर सचिव (यूडीएच), ओडिशा	वीडियो कॉन्फ्रेंस

12.	श्री शिव मणि	अपर सचिव, तमिलनाडु सरकार	वीडियो कॉन्फ्रेंस
13.	श्री अजॉय मेहता	चेयरपर्सन, महाराष्ट्र रेरा	वीडियो कॉन्फ्रेंस
14.	डॉ. अमरजीत सिंह	चेयरपर्सन, गुजरात रेरा	वीडियो कॉन्फ्रेंस
15.	श्री ए.पी.श्रीवास्तव	चेयरपर्सन, मध्य प्रदेश रेरा	वीडियो कॉन्फ्रेंस
16.	श्री किशोर चन्द्र एचसी	चेयरपर्सन, कर्नाटक रेरा	वीडियो कॉन्फ्रेंस
17.	श्री राजन बंदेलकर	अध्यक्ष, एनएआरईडीसीओ	वीडियो कॉन्फ्रेंस
18.	श्री सुहास मर्चेंट	स्टैटिक्स/स्टैंडर्ड चेयरमैन, सीआरईडीएआई	वीडियो कॉन्फ्रेंस
19.	श्री अभय उपाध्याय	अध्यक्ष, फोरम फार पीपल्स कलेक्टिव एफर्ट (एफपीसीई)	वास्तविक रूप से उपस्थित
20.	श्री संजय लाल	फेडरेशन ऑफ अपार्टमेंट्स ओनर्स एसोसिएशन (एफएओए)	वास्तविक रूप से उपस्थित
21.	श्री रवि वर्मा	चेयरपर्सन, नेशनल एसोसिएशन आफ रिअलटर्स (एनएआर)- इंडिया	वास्तविक रूप से उपस्थित
22.	श्री श्रीनिवास नायडू	चेयरपर्सन, सेंट्रल बिल्डिंग एंड अदर कंस्ट्रक्शन वर्कर्स एडवाइजरी कमेटी	वास्तविक रूप से उपस्थित
23.	श्री विनोद जैकब	नम्मा बंगलुरू फाउंडेशन, बंगलुरू	वीडियो कॉन्फ्रेंस
24.	श्री पंकज कपूर	एमडी, लाइसेस फोरास	वीडियो कॉन्फ्रेंस