

रांची, झारखंड में दिनांक 15 दिसम्बर, 2018 को रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम - '(रेरा)'के संबंध में आयोजित चौथी क्षेत्रीय कार्यशाला (पूर्वी और पूर्वोत्तर क्षेत्र)के दौरान चर्चा का रिकार्ड- रियल एस्टेट में पारदर्शिता और जवाबदेही का एक नया युग-कार्यान्वयन के दो वर्ष और भावी परिवृश्य ।

1. पूर्वी और पूर्वोत्तर क्षेत्र के लिए दिनांक 15 दिसम्बर, 2018 को रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 'रेरा' - रियल एस्टेट में पारदर्शिता और जवाबदेही का एक नया युग - कार्यान्वयन" के दो वर्ष और भावी परिवृश्य" पर चौथी क्षेत्रीय कार्यशाला आयोजित की गयी थी। कार्यशाला में पूर्वी और पूर्वोत्तर क्षेत्र के 13 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों (झारखंड, ओडिशा, पश्चिम बंगाल, छत्तीसगढ़, असम, त्रिपुरा, अरुणाचल प्रदेश, मणिपुर, मेघालय, मिजोरम, नागालैंड और सिक्किम) ने भाग लिया। कार्यशाला का उद्देश्य राज्यों और संघ राज्य क्षेत्रों में विचार-विमर्श के लिए मंच प्रदान करना और उत्तम व्यवहारों का अनुभव प्राप्त करना और अधिनियम के बेहतर कार्यान्वयन के भावी परिवृश्य का सुझाव देना था। कार्यशाला में प्रधान सचिवों/आवास /शहरी विकास के सचिवों/ विनियामक प्राधिकरण के वरिष्ठ अधिकारियों, अपीलीय न्यायाधिकरण, आवास खरीददार संघों के प्रधिनिधियों, विकासक संघों, वित्तीय संस्थाओं, रियल एस्टेट एजेंटों और अन्य हितधारकों ने भाग लिया था।

## 2. उद्घाटन सत्र:

2.1. श्री अजय कुमार सिंह, सचिव (यूडी और एचडी), झारखंड सरकार ने सचिव आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, माननीय शहरी विकास मंत्री, झारखंड तथा अन्य सभी आमंत्रितियों का कार्यशाला में स्वागत किया। स्वागत भाषण देते हुए, झारखंड के राजधानी शहर में रेरा की चौथी क्षेत्रीय कार्यशाला आयोजित करने पर अपना आभार व्यक्त किया। उन्होंने कहा कि रेरा से पारदर्शिता आयी है, शिकायतों का त्वरित निवारण हुआ है और सभी हितधारकों के लिए एक सुखद स्थिति उत्पन्न हुई है।

2.2 श्री दुर्गा शंकर मिश्र, सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने एक दिन की क्षेत्रीय कार्यशाला में सभी प्रतिभागियों और हितधारकों का स्वागत किया जो रेरा क्षेत्रीय कार्यशालाओं की श्रृंखला का चौथी और अंतिम कार्यशाला हैं। उन्होंने सूचित किया कि पिछले तीन महीनों में क्षेत्रीय स्तर पर तीन कार्यशालाएं आयोजित की गई हैं - पश्चिमी क्षेत्र के लिए पुणे में, दक्षिणी क्षेत्र के लिए चेन्नई में; उत्तरी के लिये दिल्ली में; और पूर्वी और पूर्वोत्तर क्षेत्र के लिए रांची में

आयोजित की गई है वो अंतिम है । उन्होंने महाराष्ट्र में रेरा के कार्यों और कार्यप्रणाली की सराहना की जो कि भारत में इस श्रेणी का सबसे सफल कार्य है और अपना मत व्यक्त किया कि अन्य राज्य / संघ राज्य क्षेत्रों की सरकारें प्रत्येक प्राधिकरण के सर्वोत्तम तरीकों से सीख ले सकती हैं। उन्होंने बताया कि पीएमएवार्ड-यू मिशन में रांची का प्रदर्शन क्षेत्रीय कार्यशाला में भाग लेने वाले 13 राज्यों में महत्वपूर्ण है। रांची में विभिन्न माध्यमों से 2,90,000 की कुल वैध आवास मांग उत्पन्न हुई थी और मिशन के तहत 1,65,000 आवासों को मंजूरी दी गई है। उन्होंने सफल कार्यान्वयन के लिए राज्य को बधाई दी और कहा कि अंतिम क्षेत्रीय कार्यशाला के लिए रांची को चुनने का यही कारण था।

उन्होंने रेरा के महत्वपूर्ण प्रावधानों जैसे- पंजीकरण के बाद ही परियोजनाओं का विज्ञापन, सभी मंजूरी / अनुमोदन के बाद पंजीकरण, मॉडल अनुबंध दस्तावेज़, परियोजना के लिए एस्क्रॉप्ट खाते का निर्माण, परियोजना का समयबद्ध समापन, ले-आउट में किसी भी संशोधन के मामले में 2/3 आवंटितियों की सहमति, कुर्सी क्षेत्र का खुलासा आदि का उल्लेख किया । उन्होंने मत व्यक्त किया कि रेरा के प्रभावी कार्यान्वयन से विश्वास पैदा होगा और आवास खरीदारों और वित्तीय संस्थानों की कल्पनाओं को पूरा किया जा सकता है।

उन्होंने मत व्यक्त किया कि सभी हितधारकों को रेरा के सफल कार्यान्वयन में अपने हिस्से का योगदान देना चाहिए। रेरा अनुशासन और पारदर्शिता के साथ माननीय प्रधान मंत्री के विजन न्यू इंडिया -2022- को साकार करने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाएगा। 34 राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों में से सभी राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों (जम्मू और कश्मीर को छोड़कर) ने रेरा लागू कर दिया है और कार्यान्वयन के विभिन्न चरणों में हैं। पश्चिम बंगाल से भी अनुरोध किया गया है कि वह अपने स्थानीय कानून को अधिसूचित और निरसन करे और रेरा को अपनाए। उन्होंने जोर देकर कहा कि जागरूकता कार्यक्रमों को धारा 33 के तहत अनिवार्य करके बहुधा आयोजित किया जाना चाहिए। उन्होंने यह भी बताया कि रेरा के कार्यान्वयन से संबंधित मुद्दों को हल करने के लिए कठिनाइयों को दूर करने हेतु रेरा के प्रावधानों के तहत एक समिति का गठन किया जाएगा। रेरा का पूरा लाभ तभी मिलेगा जब राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा रेरा के प्रावधानों को बिना बदलाव के पूर्णतया लागू किया जाएगा।

**2.3 श्री चंद्रेश्वर प्रसाद सिंह, शहरी विकास और आवास मंत्री, झारखण्ड सरकार ने सभी प्रतिभागियों का स्वागत किया और राय दी कि अधिकांश राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा रेरा लागू किया गया है और शेष राज्य कार्यान्वयन के विभिन्न चरणों में हैं। उन्होंने देखा कि**

पीएमएवार्ड-यू मिशन के क्षेत्र में झारखंड प्रगतिशील है लेकिन रेरा के कार्यान्वयन में राज्य महाराष्ट्र जैसे रज्य से पीछे है। वह इस तथ्य पर सहमत हुए कि निर्माण क्षेत्र रोजगार प्रदान करने वाले सबसे बड़े क्षेत्रों में से एक है।

उन्होंने मत व्यक्त किया कि सीमित / कम समय के भीतर फास्ट ट्रैक विवाद निवारण किसी भी कानून का सबसे अनिवार्य पहलू है। इस संबंध में, यदि कोई गैर-अनुपालन है, तो सछत दंड और सजा के प्रावधान होने चाहिए। उन्होंने मत व्यक्त किया कि कानून का पालन न करना, कार्यान्वयन में और लाभार्थियों एवं आम लोगों को कानून का लाभ देने में सबसे बड़ी बाधा है। उन्होंने मत व्यक्त किया कि निर्माण के सभी चरण और परियोजना की पूर्णता जैसे कि योजना का अनुमोदन, पूर्णता प्रमाणपत्र की स्वीकृति और परियोजना को सौंपने का कार्य समयबद्ध तरीके से किया जाना चाहिए और संबंधित एजेंसी / प्राधिकरण द्वारा इसकी निगरानी की जानी चाहिए।

उन्होंने देखा कि आवास खरीदारों, डेवलपर्स, रियल एस्टेट एजेंटों और वित्तीय संस्थान या ऐसे किसी भी हितधारकों सहित सभी हितधारकों से रेरा और रियल एस्टेट परियोजनाओं के कार्यान्वयन से संबंधित सभी मुद्दों का विश्लेषण करने के लिए झारखंड सरकार के प्रतिनिधि के साथ एक मंच बनाया जा सकता है।

**2.4 श्री अनुपम मिश्रा, आर्थिक सलाहकार, आवसन और शहरी कार्य मंत्रालय ने धन्यवाद देते हुए सत्र का समापन किया।**

**3. सत्र -1: घर खरीदारों के हितों का संरक्षण और एजेंटों की जिम्मेदारियां:**

**उपस्थित :**

- i. श्री कीर्ति व्यास. होम बायर्स एसोसिएशन, छत्तीसगढ़ के प्रतिनिधि।
- ii. श्री भीमलेन्दु प्रधान, होम बायर्स एसोसिएशन, ओडिशा के प्रतिनिधि ।
- iii. श्री अभय उपाध्याय, अध्यक्ष, एफपीसीई, कोलकाता, पश्चिम बंगाल ।
- iv. श्री गजेन्द्र अग्रवाल, होम बायर्स एसोसिएशन, झारखंड के प्रतिनिधि।
- v. श्री जयशील दास, होम बायर्स एसोसिएशन, झारखंड के प्रतिनिधि।
- vi. श्री संदीप अग्रवाल, होम बायर्स एसोसिएशन, छत्तीसगढ़ के प्रतिनिधि ।
- vii. श्री, स्वरूप महापात्र, रियल एस्टेट एजेंट्स एसोसिएशन, ओडिशा के प्रतिनिधि ।

viii. श्री महेश सोमानी, अध्यक्ष, राष्ट्रीय रेत समिति, एनएआर ।

**श्री गौतम चटर्जी, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, महाराष्ट्र द्वारा इस सत्र को संचालित किया गया था ।**

- संचालक ने रेत, 2016 की संक्षिप्त पृष्ठभूमि बताई, जिसे 1 मई 2016 को अधिसूचित किया गया था। अधिनियम की कुछ धाराएँ उसी तिथि को अधिसूचित कर दी गईं और शेष एक वर्ष बाद अधिसूचित की गईं। केंद्रीय अधिनियम को अपनाने और नियामक प्राधिकरणों को स्थापित करने के लिए राज्यों / केंद्र शासित प्रदेशों को एक वर्ष का समय दिया गया था। इसका उद्देश्य 1 मई 2017 तक रेत को लागू करना था, जब अन्तिम रूप से अधिनियम की सभी धाराओं को अधिसूचित कर दिया जाए ।
- उन्होंने बताया कि महाराष्ट्र के माननीय मुख्यमंत्री के मार्गदर्शन में यह योजना बनाई गई थी कि जब तक रेत की सभी धाराओं को अधिसूचित किया जाता है उस समय तक महाराष्ट्र रेत काम करना शुरू कर देगा और ऑनलाइन सुविधाओं सहित राज्य में रेत का कार्यान्वयन शुरू हो जाएगा। उन्होंने बताया कि महाराष्ट्र रेत ने एक विस्तृत और सूचनात्मक वेब पोर्टल तैयार किया है जो अन्य सुविधाओं के अलावा, आर्किटेक्ट्स / चार्टर एकाउंटेंट / इंजीनियर्स के कर्तव्यों और जिम्मेदारियों, गुणवत्ता, आश्वासन, आवेदन जिसमें एफएक्यू आदि के साथ साइट इंजीनियर सभी गुणवत्ता परीक्षणों, प्रमुख शहरों में जागरूकता कार्यक्रमों / कार्यशालाओं आदि के लिए जिम्मेदार होंगे। उन्होंने इस पर बल दिया कि पारदर्शिता और नियामक प्राधिकरण के कार्यों में तेजी लाने के लिए, ऑनलाइन सेवाएं और वेब पोर्टल महत्वपूर्ण हैं जो सूचना और सॉफ्टवेयर की भागीदारी पर निर्भर है। रेत के तहत भारत में डेवलपर का पहला पंजीकरण 20 अप्रैल 2017 को महाराष्ट्र से हुआ था, जब पहली बार वेब-पोर्टल को कार्यात्मक बनाया गया था।
- उनका यह मानना था कि रेत एक शानदार कानून है और यह तभी पता चलेगा, जब इसे पूरी तरह से लागू किया जाए। उन्होंने विचार-विमर्श के दौरान निम्नलिखित महत्वपूर्ण बिंदुओं को संक्षेप में प्रस्तुत किया:
  - रेत को नई और चल रही परियोजनाओं सहित सभी रियल एस्टेट परियोजनाओं को समय पर पूरा करने के लिए अपने दायरे में लाने के लिए कानून बनाया गया था।

रेरा का उद्देश्य परियोजना को पूरा करना है, इसलिए यह आवश्यक है कि चल रही परियोजनाओं का रेरा के तहत पंजीकृत हो जाए।

- रेरा रियल एस्टेट परियोजनाओं के लिए एक ब्रांड बन गया है। इसने छोटी परियोजनाओं सहित सभी डेवलपर्स को प्रेरित और प्रोत्साहित किया है, जिनकी परियोजनाओं में 500 वर्गमीटर से कम भूखंड या 8 आवास ईकाइयां हैं। डेवलपर्स का यह रुख होना चहिए कि वे रेरा के तहत पंजीकरण प्राप्त करें ताकि परियोजनाएं पूरी हो सकें।
- महाराष्ट्र रेरा ने सूचना विषमता के सम्बन्ध में डिजिटल प्लेटफॉर्म के माध्यम से सूचना के विकल्प के तहत घर खरीदारों / वित्तीय संस्थानों के लिए परियोजनाओं की सभी सूचना उपलब्ध कराती है। ये वेब पोर्टल के माध्यम से किया जाता है। महाराष्ट्र रेरा ने सभी डेवलपर्स को संबंधित परियोजना साइट की योजनाओं को प्रदर्शित करने का निर्देश दिया है। किसी भी गैर-अनुपालना को ऑनलाइन शिकायतों के माध्यम से हल किया जा सकता है।
- घर खरीदारों और डेवलपर्स के बीच मुद्दों के तेजी से समाधान के लिए समझौता और निवारण मंचों का गठन भी किया जाता है।
- नियामक प्राधिकरण को परियोजना में शामिल सभी हितधारकों को विनियमित करने की शक्तियां होनी चाहिए, जिसमें योजना मंजूरी देने वाली एजेंसियां / प्राधिकरण शामिल हों।
- ऑनलाइन सेवा दक्षता में सुधार लाती है, मानव इंटरफ़ेस को कम करके पारदर्शिता को बढ़ाती है।

- श्री चन्द्रेश्वर प्रसाद सिंह, माननीय शहरी विकास और आवास मंत्री, झारखण्ड सरकार ने अध्यक्ष, महाराष्ट्र रेरा की अंतर्दृष्टि की सराहना की और कहा कि इस तरह के सभी अच्छी कार्यों/सीख को राज्य में अपनाया जाना चाहिए। उन्होंने झारखण्ड नियामक प्राधिकरणों को देश में सर्वश्रेष्ठ बनने के लिए इस तरह से निष्पादन और कार्य करने के लिए प्रेरित किया। उन्होंने इसकी सराहना की और आकांक्षा व्यक्त की कि रेरा कार्यान्वयन में महाराष्ट्र रेरा द्वारा विस्तारित सहायता का झारखण्ड के लाभ के लिए सर्वोत्तम संभव तरीके से उपयोग किया जाए।

- घर खरीददारों के प्रतिनिधि, श्री भीमलेंदु प्रधान ने विचार-विमर्श के दौरान प्रतिवेदन दिया और रेरा से संबंधित घर खरीददारों की निम्नलिखित चिंताओं को व्यक्त किया:
  - नियामक प्राधिकारियों द्वारा आदेशों का कार्यान्वयन और निष्पादन खराब है।
  - नियामक प्राधिकारियों को अपने आदेशों को लागू करने के लिए दी गई शक्तियां, हितधारकों के हित में अपर्याप्त हैं।
  - राज्यों / केंद्र शासित प्रदेशों में रेरा नियम और रेरा का एक समान कार्यान्वयन सुनिश्चित किया जाना चाहिए जैसा कि किस परियोजना को पंजीकरण की आवश्यकता है, अपंजीकृत परियोजनाओं के लिए परियोजना की प्रयोज्यता आदि।
  - स्थानीय कानूनों और रेरा में परिभाषाओं और अवधारणों की अस्पष्टता को सुलझाया जाना चाहिए। उदाहरण के लिए, रेरा की धारा 2(घ) 'आबंटितियों' की परिभाषाएं वे व्यक्ति जिन्होंने फ्लैट/यूनिटों का कब्जा नहीं लिया है, जबकि रेरा की अन्य विभिन्न धारा स्थानीय कानून का संदर्भ देती है जिसमें आवंटितियों की परिभाषा वे मालिक जिन्होंने कब्जा ले लिया है, के रूप में की है। अन्य शर्तों में अपार्टमेंट मालिक अधिनियम और रेरा आदि के अंतर्गत हस्तान्तरण विलेख, सामान्य क्षेत्र, संघ का निर्माण शामिल हैं।
  - धारा 17(1), 17(2) और 19(10) कब्जे की समय सीमा का प्रावधान करती है और इसे स्थानीय कानूनों के अनुसार हस्तान्तरण विलेख, कब्जा प्रमाण पत्र, यूनिट की प्रदायगी अथवा स्वामित्व से संबंधित है। समय सीमाओं को स्पष्ट किए जाने की आवश्यकता है, जो व्यवाहारिक और एकरूप होनी चाहिए।
  - ब्याज, मुआवजा अथवा शास्ति के माध्यम से धनराशि के पुनर्भुगतान के संबंध में जो धारा 18, 19 और 41 में उपलब्ध कराई गई हैं। इसमें मूलधन का उल्लेख नहीं किया गया है जिसे स्पष्ट करने की आवश्यकता है।
  - यह स्पष्ट करें कि विनियामक प्राधिकरणों में शिकायत कौन दर्ज कर सकता है कि क्या केवल पंजीकृत आबंटी अथवा बिना पंजीकरण वाले आबंटियों का कोई समूह एक मंच के रूप में शिकायत दर्ज कर सकता है।

- घरों के खरीददार यह महसूस करते हैं कि क्योंकि विनियामक प्राधिकरणों को सिविल न्यायालय की कोई समान शक्तियाँ नहीं सौंपी गई हैं, उनके आदेशों के सफल प्रवर्तन के लिए विनियामक प्राधिकरणों को सौंपी गई शक्तियाँ का उल्लंघन है। अतः धारा 35, 36 और 37 को पुनः देखना चाहिए।
- धारा 56 में किसी आवेदक अथवा अपीलकर्त्ता को अपीलीय न्यायाधिकरण अथवा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष उपस्थित होने का प्रावधान है, तथापि अधिनियम में प्रतिवादी की जवाबदेही का कोई प्रावधान नहीं है। इसके अतिरिक्त आवदेक को किसी व्यक्ति अर्थात् पत्नी, संबंधी आदि को चार्टर्ड अकाउन्टेंट, कंपनी सचिव, लागत लेखाकार अथवा विधि सलाहकार को प्रतिनिधित्व देने के बाजाए अपने मामले का प्रतिनिधित्व करने के लिए प्राधिकृत करने का अधिकार दिया जाना।
- **श्री अभय उपाध्याय**, अध्यक्ष एफपीसीई ने क्षेत्रीय कार्यशाला में प्रतिनिधित्व करने का अवसर प्रदान करने के लिए सभी संबंधितों का धन्यवाद किया। उन्होंने इस विधान को लाने में शामिल घर खरीददारों के आंदोलन की पृष्ठभूमि प्रस्तुत की उन्होंने विचारविमर्शों के दौरान निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:
  - विभिन्न राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों में रेता के कार्यान्वयन को गति नहीं मिल रही है और आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को इसका त्वरित निष्पादन करना चाहिए।
  - उन्होंने यह देखा कि रेता का अभी सभी राज्यों में पूर्णतया कार्यान्वयन नहीं किया गया है। इस समय रेता में कोई संशोधन नहीं किया जाना चाहिए और इसके पूर्ण कार्यान्वयन के लिए और समय दिया जाना चाहिए।
  - उपभोक्ता फोरमों/न्यायालयों के अधिकार क्षेत्रों को सीमित करने के लिए रेता में कोई प्रावधान नहीं किया जाना चाहिए। उपभोक्ता फोरमों के अधिकार क्षेत्रों को सीमित करने के बजाय रेता के प्रावधानों को सुदृढ़ बनाया जाना चाहिए और रेता के अंतर्गत विनियामक प्राधिकरणों को उनके आदेशों के निष्पादन के लिए और अधिक शक्तियां प्रदान की जानी चाहिए ताकि उपभोक्ता रेता फोरम को उपभोक्ता फोरमों से श्रेष्ठ समझे।
  - दोषपूर्ण जवाबदेही का प्रावधान, समय सीमा में बढ़ोत्तरी और अप्रत्याशित परिस्थितिगत प्रावधान जो पिछली क्षेत्रीय कार्यशालाओं में हितधारकों द्वारा आशोधित किए जाने वांछित थे, माननीय मुंबई उच्च न्यायालय के निर्णय के

आलोक में आशोधित नहीं किया जाना चाहिए जिसमें रेरा के सभी प्रावधानों को वैध घोषित किया गया है।

- सुलह पैनल को घर खरीददारों और विकासकों के बीच सुलह करानी चाहिए न कि समाधान करना चाहिए। ऐसे प्रावधान रेरा में विद्यमान नहीं हैं।
- **श्री महेश सोमानी**, अध्यक्ष राष्ट्रीय रेरा समिति, भू संपदा एजेंट के प्रतिनिधि ने निम्नलिखित टिप्पणियां की:
  - भू संपदा एजेंटों के लिए अखिल भारतीय एकल पंजीकरण प्रक्रिया की अनुमति होनी चाहिए।
  - धारा 10 जो भू संपदा एजेंट के प्रकार्य बताती है, में से 'मौखिक' शब्द को हटा दिया जाना चाहिए।
  - एजेंटों पर 5-10% तक के शास्ति के प्रावधान को हटा दिया जाना चाहिए क्योंकि एजेंटों द्वारा अर्जित कमीशन/लाभ केवल 2-3% है।
  - विकासक के लिए रेरा अधिनियम के क्षतिपूर्ति खण्ड का प्रावधान जो कि गारंटी का वायदा करता है, स्पष्ट नहीं किए गए हैं, ऐसे विकासक की क्षतिपूर्ति की जानी चाहिए और एजेंटों द्वारा अंतरित अथवा साझा नहीं किया जाना चाहिए (एजेंट की किसी चूक के बिना)।
  - पश्चिम बंगाल राज्य नियम (एचआईआरए) के तहत पंजीकृत भू-संपदा एजेंटों की विधिक एवं संवैधानिक वैधता पर स्पष्टता।
  - एजेंटों के अधिकारों के संरक्षण के लिए रेरा में कोई प्रावधान नहीं है यदि उसे घर खरीददार अथवा विकासक द्वारा अपनी सेवा के लिए भुगतान नहीं किया गया है।
  - धारा 31 में यह व्यवस्था है कि कोई भी व्यक्तित्व व्यक्ति शिकायत दर्ज करा सकता है लेकिन इसमें केवल आवंटित अथवा उनका संघ शामिल होना चाहिए।
- संचालक ने इस आश्वासन के साथ सत्र का समापन किया कि अधिनियम अभी शुरूआती अवस्था में है, अतः बाधाओं को हटाने के प्रावधान के अंतर्गत आशोधनों की आवश्यकता नहीं होगी। तथापि, महाराष्ट्र जैसे राज्यों में जो पहले ही कार्यान्वयन की उननत अवस्था में है, अवसर को खोए बिना समय रहते अधिनियम के कार्यान्वयन को आसान बनाने के उचित अवसर हैं।

#### 4. धारा-2: विकासकों की सहायतार्थ पारदर्शिता को बढ़ाना:

प्रतिभागी:

- i. श्री नरेन्द्र कुमार, अध्यक्ष, सीआरईडीएआई, बिहार
- ii. श्री मनोहर कुमार त्रिपाठी, अध्यक्ष, एनएआरईडीसीओ, ओडिशा

- iii. श्री कुमुद झा, अध्यक्ष, सीआरईडीएआई, झारखण्ड।
- iv. श्री आनंद सिंघानियां, उपाध्यक्ष, सीआरईडीएआई, छत्तीसगढ़
- v. श्री नीतीश राजन नन्दा, सीआरईडीएआई, ओडिशा
- vi. श्री मनीष जैन, एनएआरईडीसीओ, झारखण्ड।

**श्री गौतम चैटर्जी**, अध्यक्ष, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, महाराष्ट्र द्वारा सत्र का संचालन किया गया।

- **श्री गोपाल**, विकासक एसोसिएशन झारखण्ड के प्रतिनिधि ने निम्नलिखित पाया:
  - विकासक यह महसूस करते हैं कि घर-खरीददार घर खरीदने के लिए बहुत अधिक मात्रा में अपनी बचत का उपयोग करते हैं। विकासक सरकारी निकायों से योजना की स्वीकृति और अनुमोदन देर से मिलने के कारण चुनौतियों का सामना करते हैं, जिसके कारण परियोजनाओं में देरी हो जाती है।
  - जब रेरा कानून बना तो छोटे भवन निर्माताओं के लिए अधिनियम इसके बारे में जानकारी और जागरूकता के अभाव में यह चुनौती बन गया।
- **श्री कुमुद झा**, अध्यक्ष, सीआरईडीएआई, झारखण्ड ने विचार-विमर्श के दौरान सूचित किया कि रेरा सभी हितधारकों का लाभ सुनिश्चित करता है। जबकि नाम और प्रतिष्ठा उन विकासकों के लिए जागरूकता बढ़ाने का एक जरिया होना चाहिए जोकि समर्पित और जागरूक घर खरीददार हैं। झारखण्ड में भू-सम्पदा परियोजनाओं की स्थिति यह दर्शाती है कि विकासक समर्पित हैं और कोई भी परियोजना रुकी हुई नहीं है।
- **श्री आनन्द सिंघानिया**, उपाध्यक्ष, सीआरईडीएआई, छत्तीसगढ़ ने भू-सम्पदा परियोजनाओं में रेरा ब्रांड होने के कारण महाराष्ट्र के महानगरों से प्राप्त सीखों के प्रति आभार प्रकट किया, जोकि छत्तीसगढ़ के छोटे शहरों में रेरा के कार्यान्वयन में लाभकारी रही है। उन्होंने विचार-विमर्श के दौरान यह देखा कि:

- परियोजना के समय पर कार्यान्वयन / सुपुर्दगी के लिए अनेक अनुमोदनों, स्वीकृतियों/मंजूरियों की आवश्यकता होती है। जो सरकारी एजेंसियां इस प्रकार की स्वीकृतियां प्रदान करती हैं, उन्हें रेता के अधिकार क्षेत्र में होना चाहिए।
- रेता को राज्यों के सभी क्षेत्रों में निर्माणाधीन परियोजनाओं के अंतर्गत रिहायशी इकाईयों के आकार और सुविधाओं जैसे घटकों सहित परियोजनाओं की संख्या के बारे में प्रमाणिक आंकड़े / सूचना देनी चाहिए। विकासक सूचनाओं के माध्यम से आवासों की मांग और पूर्ति का विश्लेषण कर सकते हैं और तदनुसार विपणन नीतियों / व्यवसाय मॉडलों की योजना बना सकते हैं। इनसे बड़े पैमाने पर भू-सम्पदा का विस्तार और सुधार करने में मदद मिलेगी।
- घर खरीददारों को घर रद्द करना और धन की वापसी तर्कसंगत होनी चाहिए क्योंकि परियोजना में राशि निवेश करने के बाद यदि वह वापिस किया जाता है तो इससे परियोजना की प्रगति और इसकी सुपुर्दगी पर प्रभाव पड़ता है।
- श्री नरेन्द्र कुमार, अध्यक्ष, सीआरईडीएआई, बिहार ने विचार-विमर्श के दौरान वर्ष 1987 से बिहार और झारखण्ड की आबादी को घर सुपुर्दगी में विकासकों की महत्वपूर्ण भूमिका के बारे में बताया। उन्होंने यह बताया कि:
  - रेता में परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु प्रयोगकर्ता / विकासकों के लिए दिशा-निर्देश होने चाहिए।
  - पंजीकरण विभाग में पंजीकरण रेता के प्रावधानों के अनुरूप कॉरपेट क्षेत्रों के आधार पर भी होना चाहिए।
  - विनियामक प्राधिकरण को केवल घर-खरीददारों, विकासकों और एजेंटों की शिकायतों पर ही कार्रवाई करनी चाहिए। रेता प्राधिकरणों को समीप में बन रहे निर्माण क्षेत्रों की शिकायतों पर कार्रवाई नहीं करनी चाहिए।
- श्री नीतिश राजन नन्दा, सीआरईडीएआई ओडिशा ने निम्नलिखित सूचना दी :

- रेरा में विचार-विमर्श के लिए अनेक मुद्दे हैं, इसलिए सभी हितधारकों के लिए इन सभी शंकाओं को स्पष्ट करने हेतु एक प्लेटफार्म (मंच) होना चाहिए ।
- निर्मित उपभोक्ता उत्पाद और निर्मित उत्पाद के मध्य अंतर को समझने की आवश्यकता है । इसके पश्चात् परियोजना आरंभ करने के लिए बुकिंग राशि अपेक्षित होती है जो इसे घर-खरीददारों के अधिकारों के साथ जोड़ती हैं। इस प्रकार, रेरा घर-खरीददारों और विकासकों के अधिकारों के मध्य कानूनी संतुलन के लिए बनाया गया था ।
- छोटी भू-सम्पदा परियोजनाएं मुख्यतः घर-खरीददारों से प्राप्त की गई आरंभिक निधियों पर निर्भर करती हैं, इसलिए परियोजनाओं को पूरा करने के लिए निधियों का निरन्तर मिलते रहना अनिवार्य है । रेरा को घर-खरीददारों द्वारा देरी से भुगतान करने और धन वापसी को हतोत्साहित करके परियोजना में निधियों का उचित प्रवाह सुनिश्चित करना चाहिए ।
- भू-सम्पदा को उद्योग का दर्जा मिलना चाहिए जिससे ऋण पर ब्याज की राशि कम हो सके ।
- श्री मनोज कुमार त्रिपाठी, एनएआरईडीसीओ, ओडिशा बताया कि रेरा संबंधी गतिविधियों के लिए सभी विनियामक प्राधिकरणों को डिजिटल प्लेटफार्म पर पूरी तरह से सक्रिय होना चाहिए ।
- संचालक ने राय व्यक्त की कि पैनलकारों द्वारा प्रस्तुत किए गए निम्नलिखित मुद्दे महत्वपूर्ण हैं और उन पर विचार किया जाना चाहिए :

  - रेरा के माध्यम से आवासों की मांग और पूर्ति के उपयोग हेतु विकासकों के लिए एक वेबपोर्टल होना चाहिए जिससे वे तदनुसार व्यवसाय मॉडल की योजना बना सकें ।

- रेरा का उद्देश्य विभिन्न उपायों जैसे कि निधियों के उपयोग में अनुशासन और समर्पित निधियां जोकि वास्तव में महत्वपूर्ण हैं, के माध्यम से परियोजना को पूरा करना है। तथापि यदि समर्पित निधि में से आबंटियों को रद्दकरण और धन वापसी से परियोजना के पूरा होने में बाधा आती है तो किसी भी सीमा तक इस प्रकार की धन वापसी से बचा जाना चाहिए।
- धारा 31 - असंतुष्ट व्यक्ति प्रावधान के अधीन कार्यान्वयन विनियामक प्राधिकरणों के द्वारा केवल संगत शिकायतों में शामिल मामलों का समाधान किया जा सकता है।
- विकासकों को, अपने हित में, उपभोक्ता द्वारा दर्ज शिकायत से बचने के लिए, घर खरीददारों के साथ नियमित बातचीत के माध्यम से उनके मुद्दों का समाधान करके अपने संबंधों को बेहतर बनाए रखना चाहिए।

## 5. सत्र-3 : पारदर्शी और अनुशासित परिवेश : वित्तीय संस्थाओं का वृष्टिकोण

### उपस्थित प्राधिकारी :

- I. डॉ. एम.रवि कांत, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कार्पोरेशन (हडको)
- II. श्री के. चक्रवर्ती, महा प्रबंधक, एनएचबी
- III. श्री लुन्किम थंगबोई, उप महा प्रबंधक, भारतीय स्टेट बैंक, बिहार एवं झारखण्ड।
- IV. श्री राजीव मित्तल, कारोबार प्रमुख, एचडीएफसी, कोलकाता
- V. श्री नवीन भंडारी, उप क्षेत्रीय प्रबंधक, एलआईसी-एचएफएल, पटना
- VI. श्री प्रवीण कुमार जैन, उप महा प्रबंधक, सर्किल प्रमुख, पंजाब नेशनल बैंक, रांची

सत्र की अध्यक्षता श्री आर एस. पोद्दार, अध्यक्ष, भू संपदा विनियामक प्राधिकरण ने की।

डॉ. एम.रवि कांत, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कार्पोरेशन (हडको) ने भारत में शहरी आवास, अवसंरचना और संस्थागत भवनों का वित्तपोषण करने में हडको की भूमिका की पृष्ठभूमि प्रस्तुत की। उन्होंने सूचित किया कि वर्तमान में ऋण बाजार में मंदी व्याप्त है और एकल संख्या में पहुंच गई है। उन्होंने विचार-विमर्श के दौरान निम्नलिखित बातें नोट की:

- 20 मार्च, 2013 को यह स्वीकार किया कि गैर-निष्पादक आस्तियों (एनपीए) की स्थिति के कारण हड्को द्वारा रियल एस्टेट क्षेत्र को कुछ समय के लिए ऋण प्रदान न करने का निर्णय लिया है।
- रेरा को रियल एस्टेट क्षेत्र के सभी एनपीए मामलों का निपटान स्व-अनुशासन के तरीके से करने के लिए वित्तीय संस्थाओं की सहायता करनी चाहिए।
- डुप्लीकेट वित्तपोषण और बंधक से बचने, निधियों के विपथन को प्रतिबंधित करने के लिए एस्क्रो एकाउंट की व्यवस्था, ऋण प्रतिसंहरण के मामले में ऋणदाताओं द्वारा प्रतिभूतियों को बेचना, तीसरे पक्षकार के अधिकारों के लिए आबंटितियों की सहमति और प्रतिभूतियों को बेचना आदि रेरा के महत्वपूर्ण प्रावधान हैं जिनका उद्देश्य पारदर्शिता, अनुशासन और ईमानदारी लाना है।
- रेरा से पूर्व बंधक रखी गई सम्पत्तियों को बेचकर भवन निर्माताओं के कदाचार से मुकदमेबाजी में वृद्धि और वित्तीय संस्थाओं के प्रति विश्वास में कमी आयी। उन्होंने निष्कर्ष निकाला कि रेरा क्षेत्रीय कार्यशाला से प्राप्त सभी जानकारियों और शिक्षा से रेरा के कार्यान्वयन से वांछित परिणाम हासिल करने में मदद मिलेगी।

**श्री के. चक्रवर्ती, महा प्रबंधक**, एनएचबी ने सूचित किया कि 31 मार्च की स्थिति के अनुसार बकाया आवास ऋण का आकार लगभग 18 लाख करोड रूपये है जिसमें से एक तिहाई यानि लगभग 6 लाख करोड रूपये आवास वित्त कम्पनियों द्वारा प्रदान किए गए हैं। ये आंकड़े इस विषय को समझने के लिए महत्वपूर्ण हैं जैसा कि माननीय सचिव द्वारा अवगत कराया गया है, कि एक करोड़ शहरी आवास बनाने का लक्ष्य है। जैसाकि पहले चर्चा की गई है, वित्तीय संस्थाओं की भूमिका महत्वपूर्ण है। वित्तीय संस्थाओं से धनराशि रियल एस्टेट परियोजनाओं के निर्माण और उनकी पूर्णता के लिए अत्यावश्यक है। उन्होंने विचार-विमर्श के दौरान कहा कि

- रेरा ने ऋणदाताओं/वित्तीय संस्थाओं का भरोसा दिलाया है कि ग्राहकों/गृह क्रेताओं और भवन निर्मायाओं को उधार देने में यह आश्वासन दिया है कि समय-सीमा के भीतर ऋण चुकौती सुनिश्चित की जाएगी।
- उन्होंने सूचित किया कि किफायती आवास को उद्योग का दर्जा घोषित करके भारत सरकार द्वारा प्रगतिशील कदम उठाए गए हैं जो कम ब्याज दरों पर ऋण, एफडीआई और कर लाभ उपलब्ध कराएगा।

- रेरा भू-सम्पदा क्षेत्र में आरईआईटी निवेश को और देश में निवेशकों को भी सुकर बनाएगा।
- उन्होंने स्पष्ट किया कि वर्तमान में, वित्तीय संस्थाओं का घर खरीदारों को ऋण प्रदान करने का विश्वास है क्योंकि निधि प्रवाह की सुनिश्चितता वेतनों पर आधारित है जबकि विकासकों का निधि प्रवाह विक्रय से प्राप्त धनराशि पर निर्भर करता है जिसमें अनिश्चित रहती है। अतः घर के खरीदारों की तुलना में समाविष्ट जोखिम पर विचार करते हुए विकासक से ब्याज दर अधिक वसूल किया जाता है।
- श्री लुनकिम थांगबोई, उप महाप्रबंधक, एसबीआई बिहार और झारखण्ड ने वित्तीय संस्थाओं पर रेरा-पूर्व और रेरा-पश्चात् के प्रभावों का परिदृश्य प्रस्तुत किया :

  - रेरा-पूर्व समय में रिहाइशी यूनिटों की लागत और आकार की सूचना में विसंगतियां थीं, विकासकों द्वारा अपनाई गई गणना की पद्धति विविधतापूर्ण थी और भुगतान के तरीकों में एकाधिकार था, कब्जे की प्रक्रिया अस्पष्ट थी।
  - रेरा-पश्चात् के समय में यूनिटों की लागत और आकार, गणना का एकरूप तरीका, भुगतान पद्धति और कब्जे के चरण के बारे में सूचना स्पष्ट और विस्तृत है।
  - रेरा में विकासकों के वित्तीय प्रकटीकरण के ब्यौरे, विकासकों की क्षमता और साख, ऋण के संबंध में निर्माताओं और वित्तीय संस्थाओं के बीच एकसमान करार की व्यवस्था होनी चाहिए।
  - राज्य कानूनों को रेरा के अनुरूप बनाने की आवश्यकता है।

- श्री राजीव मित्तल, बिजनेस हेड, एचडीएफसी, कोलकाता ने मत व्यक्त किया कि रेरा ने भू-सम्पदा क्षेत्र में व्यापारिक लेनदेनों में मानकीकरण किया है। रेरा एक निवारक विधान है जो उपचारात्मक उपभोक्ता कानूनों से बहुत अलग है। उन्होंने निम्नलिखित टिप्पणियां की :

  - रेरा में और अधिक पारदर्शिता लाकर खरीदार और विकासक के बीच समान तथा निष्पक्ष लेनदेन सृजित करने की आवश्यकता है। वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्त करने की प्रक्रिया आसान और सरलतम हो जाएगी, यदि इन प्रक्रियाओं को पारदर्शी बना दिया जाए।
  - परियोजना की प्रमुख लागत भूमि के अधिग्रहण करने में उपयोग की जाती है, विकासक ऐसे पूँजीगत निवेश के लिए बैंकों से वित्तीय सहायता प्राप्त करते हैं। ऐसी

परियोजनाओं में वित्तीय संस्थाओं के हित की यदि रक्षा की जाती है तो यह विकासकों के ऋणों ब्याज पर कम करेगा और अन्ततः परियोजनाओं को समय पर पूरा किया जाना सुनिश्चित करेगा।

- देश भर में राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों में एकरूप प्रयोक्ता अनुकूल वेब पोर्टल।
- परियोजना का जन संदर्भ के लिए सरल फॉर्मेट में सम्पूर्ण परियोजना का सारांश वेब पोर्टलों पर उपलब्ध कराया जाए।
- किसी परियोजना के विरुद्ध शिकायतों की संख्या देखने का विकल्प रेरा के वेब पोर्टलों पर उपलब्ध कराया जाए जो वित्तीय संस्थाओं को निधियों के संवितरण के लिए मार्गदर्शन कर सकता है।
- संदर्भित संस्था का नाम, समाप्ति-प्रमाणपत्र अधिसूचना और परवर्ती प्रक्रिया सहित बंधक का ब्यौरा रेरा वेब पोर्टल पर उपलब्ध कराया जाना चाहिए।
- श्री नवीन भंडारी, उप क्षेत्रीय प्रबंधक, एलआईसी-एचएफएल पटना ने अभिमत व्यक्त किया कि वित्तीय संस्थाएं भू-सम्पदा क्षेत्र में महत्वपूर्ण भूमिका निभाती हैं। उन्होंने सुझाव दिया कि राज्य / संघ राज्य क्षेत्र रेरा प्राधिकरणों को प्राथमिकता के आधार पर सभी अपेक्षित सूचना के लिए सुदृढ़ डिजिटल प्लेटफार्म अपनाना चाहिए।
- श्री प्रवीण कुमार जैन, उप महाप्रबंधक सर्किल प्रमुख, पंजाब नेशनल बैंक, रांची ने सुझाव दिया कि जब घर-खरीदार वित्तीय संस्थानों को ईएमआई देना बंद कर देते हैं तो ऐसे मामलों पर कार्रवाई करने के लिए रेरा में तंत्र होना चाहिए, जिससे परियोजनाएं न रुके।

## 6. सत्र - 4 : भू-सम्पदा क्षेत्र में परिवर्तन - सभी के लिए सुखद स्थिति

प्रतिभागी :

- i. श्री आर.के.टमटा, सदस्य, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, छत्तीसगढ़
- ii. श्री गौतम चटर्जी, अध्यक्ष, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, महाराष्ट्र
- iii. श्री आर.एस पोद्धार, अध्यक्ष, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, झारखण्ड
- iv. श्री आर.बी.सिन्हा, सदस्य, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार
- v. श्री राजेन्द्र मिश्रा, सचिव, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, ओडिशा

vi. श्री नरसिंह पवार, संयुक्त सचिव, शहरी विकास, असम

vii. श्री असीम साहा, संयुक्त निदेशक, शहरी विकास निदेशालय, त्रिपुरा

viii. श्री टी. हरिकुमार सिंह, निदेशक, एमएएचयूडी, मणिपुर

ix. श्री ए.चेनितथुंग लोथा, संयुक्त निदेशक, शहरी विकास, नागालैंड

x. श्री आर.एल ज़िडिंगा, उप निदेशक(योजना), मिजोरम

सत्र की अध्यक्षता श्री दुर्गा शंकर मिश्र, सचिव आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने की।

- श्री आरएल ज़िडिंगा, उप निदेशक (योजना), मिजोरम ने सूचित किया कि वर्तमान में राज्य में रेरा अनुमोदन की कार्रवाई चल रही है। मिजोरम विधानसभा चुनाव के कारण प्रक्रिया में देरी हुई। उन्होंने विचार-विमर्श के दौरान आगे बताया कि पूर्वोत्तर राज्यों में भूमि प्रबंधन के क्षेत्रिक योजनाएँ जो रेरा के कार्यान्वयन के दौरान कठिनाई उत्पन्न कर सकते हैं।
- श्री टी. हरिकुमार सिंह, निदेशक, एमएएचयूडी, मणिपुर ने कहा कि रेरा के कार्यान्वयन में पूर्वोत्तर राज्यों के सामने कुछ चुनौतियां हैं। रेरा को रियल एस्टेट सेक्टर में अनियमित और अव्यवस्थिति मुद्दों को हल करने के लिए बनाया गया था। असम को छोड़कर, पूर्वोत्तर राज्यों में रियल एस्टेट सेक्टर विकसित नहीं हुआ है, क्योंकि यहां आर्थिक विकास की धीमी गति, सामुदायिक भू-स्वामित्व एंव स्थानीय लोगों को छोड़कर भूमि स्वामित्व के निवारक कानून, समूह आवास की मांग न होना आदि कारण हैं। इस तथ्य से यह पता लगाया जा सकता है कि पीएमएवाई-यू के तहत लाभार्थी आधारित निर्माण को छोड़कर, अन्य तीनों घटक (स्व-स्थाने स्लम पुनर्विकास, क्रेडिट लिंक सब्सिडी स्कीम और भागीदारी में किफायती आवास) कार्यान्वित नहीं किए जाते हैं। इस कारण से सरकारी वित्तीय संस्थाएं पीएमएवाई-यू के तहत क्रेडिट लिंक सब्सिडी योजना (सीएलएसएस) के लिए आगे नहीं आ रही हैं। उन्होंने सिफारिश की कि भारत सरकार द्वारा इस क्षेत्र में रियल एस्टेट विकास के लिए निजी विकासकों को प्रोत्साहित करने में सहयोग प्रदान किया जाए।

उन्होंने कहा कि अंतरिम अवधि के लिए व्यवस्था कर रहे हैं, लेकिन मणिपुर के लिए एक समर्पित विनियामक प्राधिकरण की स्थापना करने पर एक समर्पित कार्यालय के अनुरक्षण के लिए भारी व्यय वहन करना पड़ सकता है।

- श्री चेनिथुंग लोथा, संयुक्त निदेशक, शहरी विकास, नागालैंड ने कहा कि आवास की मांग क्षेत्र में व्यक्तिगत प्रयासों के माध्यम से पूरी की जाती है। उन्होंने पुष्टि की कि इस क्षेत्र में विशेष कारणों से रेत कार्यान्वयन के समक्ष चुनौतियां हैं जैसे कि जनजातियों और स्थानीय लोगों द्वारा भूमि का स्वामित्व, इस क्षेत्र में परियोजनाओं के वित्तपोषण के लिए वित्तीय संस्थाओं की अनिच्छा आदि। उन्होंने सिफारिश की कि स्थानीय लोगों को डेवलपर्स बनाने और रियल एस्टेट परियोजनाओं को निष्पादित करने के लिए कौशल विकास करने और प्रोत्साहित करने हेतु तंत्र होना चाहिए।
- श्री आर. बी. सिन्हा, सदस्य भू संपदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार ने राज्य में रेत के कार्यान्वयन की स्थिति के बारे में जानकारी दी। तथापि, उन्होंने विचार व्यक्त किया कि कुछेक स्थानीय मुद्दे बन रहे हैं जो भू-अभिलेखों की कमी और संबंधित मुद्दे रेत के कार्यान्वयन के लिए चुनौतियां हैं। सचिव, आवासन और शहरी कार्य ने कहा कि बिहार उच्च क्षमता वाला राज्य है और चुनौतियों को ताकत में परिवर्तित किया जा सकता है और राज्य की क्षमता का पता लगाया जा सकता है।
- श्री आसिम साहा, संयुक्त निदेशक, शहरी विकास निदेशालय, त्रिपुरा ने त्रिपुरा में रेत के कार्यान्वयन और प्रक्रिया में सामना की गई चुनौतियों के बारे में जानकारी दी।
- श्री राजेंद्र मिश्रा, सचिव, भू संपदा विनियामक प्राधिकरण, ओडिशा ने ओडिशा में रेत के कार्यान्वयन की स्थिति के बारे में जानकारी दी। सचिव, आवासन और शहरी कार्य ने कहा कि इस प्रक्रिया में तेजी लाने की आवश्यकता है।
- श्री नरसिंग पवार, संयुक्त सचिव, शहरी विकास, असम ने असम में रेत के कार्यान्वयन की स्थिति के संबंध में जानकारी दी। उन्होंने पूर्वतर राज्यों के लिए कॉमन विनियामक प्राधिकरण बनाने के बारे में एक महीने पहले हुई चर्चा के बारे में भी बताया। सचिव ने कहा कि इस तरह की व्यवस्था अन्य राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों में मौजूद है जहां रेत राज्य नियम कॉमन विनियामक प्राधिकरण से स्वतंत्र हैं और केंद्र सरकार आवश्यक सहायता प्रदान करेगी।
- श्री आर. के. टम्टा, अध्यक्ष, भू संपदा विनियामक प्राधिकरण, छत्तीसगढ़ ने छत्तीसगढ़ में रेत के कार्यान्वयन की स्थिति प्रस्तुत की। उन्होंने आगे बताया कि राज्य ने एक मोबाइल एप्लिकेशन / सॉफ्टवेयर विकसित किया है, जो राज्य की संबंधित परियोजनाओं की विवरणिका में पारदर्शिता सुनिश्चित करने हेतु एक अनूठी विशेषता है, जिसे बिक्री

करार का हिस्सा बनाया जाता है। इसके अलावा, उन्होंने भूमि स्वामित्व बीमा के लिए सिफारिश की। सचिव, आवासन और शहरी कार्य ने रेरा के कार्यान्वयन की स्थिति की सराहना की और छत्तीसगढ़ को भारत का एकमात्र 100% स्वच्छ राज्य बनने के लिए बधाई दी।

- **श्री गौतम चटर्जी, अध्यक्ष, भू संपदा विनियामक प्राधिकरण, महाराष्ट्र** ने विचार-विमर्श के दौरान निम्नलिखित विचार प्रस्तुत किए:
  - माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय में कहा गया है कि चल रही परियोजनाओं को रेरा के अधिकार-क्षेत्र में लाया जाना चाहिए। अतः सभी विनियामक प्राधिकरणों को परियोजना को पूरा करने तथा सभी हितधारकों के लाभ के लिए अधिनियम के अधिकार-क्षेत्र में सभी परियोजनाओं को लाया जाना चाहिए।
  - सभी परियोजना से संबंधित सूचना का प्रकटन अधिनियम का दूसरा प्रमुख उद्देश्य है जो पारदर्शिता सुनिश्चित करेगा।
  - वित्तीय अनुशासन, जहां निधियों का कोई विपथन नहीं है, तब ही प्राप्त किया जा सकता है, जब परियोजनाओं को रेरा के अंतर्गत पंजीकृत किया जाता है।
  - जवाबदेही सुनिश्चित करने के लिए विनियामक प्राधिकरणों की शक्तियां सरकारी एजेंसियों को प्रदान की जानी चाहिए जो प्लान के अनुमोदन और संस्वीकृतियों के लिए जिम्मेदार हैं।
  - रेरा के प्रावधानों पर चर्चा करते समय उन्होंने मत व्यक्त किया कि किसी भी एक धारा पर पृथक रूप से विचार नहीं करना चाहिए, अपितु सम्पूर्ण अधिनियम की जांच की जानी चाहिए।
- **श्री आर. एस. पोद्दार, अध्यक्ष, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, झारखण्ड** ने झारखण्ड में रेरा के कार्यान्वयन के बारे में बताया क्योंकि कार्यान्वयन हाल ही में शुरू हुआ है और कुछ ही चुनौतियां हैं जिन्हें कुछ ही महीनों के भीतर पूरा कर लिया जाएगा, जिसके पश्चात् झारखण्ड में रेरा को गति मिलेगी।
- सचिव, आवासन और शहरी कार्य ने क्षेत्रीय कार्यशाला, जिनमें 13 राज्यों ने भाग लिया, को आयोजित करने के लिए झारखण्ड के अधिकारियों का धन्यवाद किया। उन्होंने कार्यक्रम के आयोजन के दौरान प्लास्टिक-मुक्त पर्यावरण के प्रति प्रतिबद्धता के लिए झारखण्ड के प्रयासों की सराहना की। उन्होंने मीडिया सहित सभी प्रतिभागियों को धन्यवाद दिया और

अनुरोध किया कि नए भारत के निर्माण में सीख, प्रतिबद्धताएं और आगे की राह के सुव्यवस्थित किया जाना चाहिए।

- सचिव, आवासन और शहरी कार्य ने एकरूपता के लिए रेरा को पूर्वोत्तर राज्यों सहित सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों में कार्यान्वित किया जाना चाहिए। उन्होंने बताया कि क्षेत्र में रेरा के कार्यान्वयन के मुद्दों और चुनौतियों पर विचार-विमर्श करने के लिए एक माह पहले विशेष रूप से पूर्वोत्तर राज्यों के लिए आर्थिक सलाहकार, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय की अध्यक्षता में एक कार्यशाला आयोजित की गई थी। कार्यशाला का परिणाम यह हुआ कि अब 6 पूर्वोत्तर राज्य, जिन्होंने अब तक नियम अधिसूचित नहीं किए हैं, अब शीघ्र अधिसूचित करने वाले हैं। उन्होंने यह भी कहा :

- रेरा के कार्यान्वयन को प्रोत्साहित करने के लिए प्रोत्साहन के रूप में रेरा के प्राधिकरणों की आय को कर से मुक्त रखा गया है। महाराष्ट्र और मध्यप्रदेश ने इसके लिए आवेदन किया है और इसका लाभ उठाया है। अन्य राज्य/संघ राज्य क्षेत्र इसका लाभ उठा सकते हैं।
- आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने 4 क्षेत्रीय कार्यशालाओं - उत्तरी, दक्षिणी, पश्चिमी और पूर्वी एवं उत्तर-पूर्वी के अनुभवों, उत्तम प्रथाओं तथा सीखों को सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के बीच साझा करने के लिए आयोजित की हैं। रेरा के पूर्वी एवं उत्तर-पूर्वी क्षेत्रीय फोरम अनुभवों के आदान-प्रदान और उत्तम प्रथाओं की आपसी सीखों के लिए अगले तीन माह में गठन किया जाए।
- स्थापना व्यय पर मितव्ययिता की दृष्टि से, सभी पूर्वोत्तर राज्यों के लिए एकसमान असम प्राधिकरण एवं अपीलीय ट्रिब्यूनल पर विचार किया जा सकता है। जैसा कि प्रत्येक राज्य में भू-सम्पदा गतिविधियों में विस्तार हो रहा है, उनका अपना स्वतंत्र प्राधिकरण एवं ट्रिब्यूनल होना चाहिए।
- पूर्वोत्तर क्षेत्रों में भू-सम्पदा विकास और संबंधित गतिविधियों के संवर्द्धन के लिए, राष्ट्रीय एनएआरईडीसीओ और राष्ट्रीय सीआरईडीएआई स्थानीय निवेशकों में कौशल विकास कर सकता है।
- इस परिवर्तनकारी कानून का देश भर में बाधारहित कार्यान्वयन को करने के उद्देश्य से, पश्चिम बंगाल से रेरा के अधीन नियमों को अधिसूचित करने के लिए आग्रह किया गया है।
- जैसा कि रेरा की धारा 33 में उपबंध है कि सभी हितधारकों के मध्य इस कानून के बारे में अधिक जागरूकता फैलाने की आवश्यकता है। सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों से अनुरोध है कि प्रत्येक समुदाय को इससे परिचित कराने के लिए अभियान चलाएं।

- पूर्वोत्तर राज्यों के लिए मुद्दों के समाधान और पीएमएवाईयू के अंतर्गत सीएलएसएस के प्रोत्साहन देने हेतु अगरतला में कार्यशाला का आयोजन किया जाएगा।
- शुरुआती दिनों में अनुभवों को साझा करने, सीखने और विचारों में एकरूपता लाने और निर्णयों के निष्पादन के लिए विनियामक प्राधिकरणों के लिए फोरम का गठन किया जाए।
- जैसा कि रेगा की धारा 32(छ) में उपबंध है, प्रत्येक राज्य रेगा द्वारा विकासकों और खरीददारों के मध्य विवादों के समाधान के लिए समाधान मंच का गठन किया जाना चाहिए।
- चार क्षेत्रीय कार्यशालाओं में प्राप्त फीडबैक और कठिनाइयों को दूर करने हेतु उपाय सुझाने के लिए सभी हितधारकों की समिति का शीघ्र गठन किया जाना चाहिए।

क्षेत्रीय कार्यशाला में सभी उपस्थित प्रतिभागी राज्यों और हितधारकों की सक्रिय सहभागिता और उसे सफल बनाने के लिए धन्यवाद ज्ञापन के साथ क्षेत्रीय कार्यशाला का समापन हुआ।

➤ भू-संपदा विनियामक प्राधिकारियों से संबंधित सुझाव

- सुलह और समाधान मंच का गठन गृह-क्रेताओं और भवन-निर्माताओं के बीच उठे मुद्दों का त्वरित निपटान करने के लिए भी किया जाता है।
- रेगा द्वारा राज्य में सभी क्षेत्रों की निर्माणाधीन परियोजनाओं, कार्पोरेट क्षेत्रफल और सुविधाओं जैसे संघटकों के साथ परियोजनाओं की संख्या के बारे में प्रामाणिक डॉटा और सूचनाएं प्रदान करनी चाहिए।
- गृह-क्रेताओं के लिए निरसन और धनराशि की वापसी को युक्तिसंगत बनाया जाना चाहिए क्योंकि परियोजना में जब एक बार धनराशि का निवेश कर दिया जाता है तो धनराशि की वापसी परियोजना की प्रगति और उसकी सुपुर्दग्दी पर अंततः प्रभाव डालेगी।
- रेगा को सुनिश्चित करना चाहिए कि विलम्ब से भुगतान करने और गृह-क्रेताओं को धनराशि की वापसी को हतोत्साहित करके परियोजना में समुचित निधि प्रवाह बना रहे।
- आवास की मांग और पूर्ति का उपयोग रेगा वेब पोर्टल के जरिए तदनुसार भवन-निर्माताओं के लिए कारोबार मॉडल प्लान के लिए हो।
- समग्र परियोजना का सारांश सरल प्रारूप में जनता के नजरिए के लिए हो।
- परियोजना के विरुद्ध शिकायतों की संख्या ज्ञात करने के विकल्प जो वित्तीय संस्थाओं द्वारा निधियों के संवितरण के लिए मार्गदर्शन प्रदान कर सकते हैं।

- संबंधित संस्था के नाम, समाप्त प्रमाण-पत्र अधिसूचना और परवर्ती प्रक्रिया के साथ बंधक का व्यौरा रेरा वेब-पोर्टल में जोड़ा जाना चाहिए।
- **आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय एवं अन्य केंद्रीय मंत्रालयों से संबंधित सुझाव**

  - रेरा विनियामक प्राधिकारियों को प्लान स्वीकृतिकर्ता एजेंसियों/प्राधिकारियों समेत परियोजना में सम्मिलित सभी हितधारकों का विनियमन करने का अधिकार होना चाहिए।
  - विनियामक प्राधिकारियों को उनके आदेशों को क्रियान्वित करने के लिए दिए गए अधिकारों को सभी हितधारकों के लाभ के हितों के लिए सुदृढ़ किया जाना है।
  - धारा 17(1), 17(2) [प्रवर्तक कब्जा प्रमाण-पत्र मिलने के बाद 30 दिन के भीतर आवंटितियों के परिसंघों को कॉमन एरिया सुपुर्द करेगा] और 19(10) [आवंटिती कब्जा प्रमाण-पत्र की 02 माह की अवधि के भीतर वास्तविक कब्जा लेगा] में तालमेल नहीं है, समय-सीमा में स्पष्टता की जरूरत है जो कि व्यावहारिक और समरूप होनी चाहिए।
  - ब्याज, मुआवजा अथवा जुर्माने के माध्यम से धनराशि की वापसी के संबंध में धारा 18,19 और 40 में मूलधन के बारे में उल्लेख नहीं है जिसे स्पष्ट किए जाने की जरूरत है।
  - धारा 35,36 और 37 के तहत प्राधिकरण को दी गई शक्तियों की समीक्षा की जानी चाहिए और उन्हें मजबूत किया जाना चाहिए। सरकारी एजेंसियां /शहरी स्थानीय निकाय आदि सहित सभी हितधारकों जो इस तरह के स्वीकृति देते हैं उन्हें रेरा के अधिकार क्षेत्र में लाना चाहिए।
  - धारा 56 के तहत, आवेदक या अपीलकर्ता को बिना चार्टड अकाउंटेंट, कंपनी सेक्रेटरी, कॉस्ट अकाउंटेंट और कानूनी व्यवसायी तक सीमित किए बिना किसी भी व्यक्ति को अधिकृत करने का अधिकार दिया जा सकता है।
  - विभिन्न राज्यों /संघ राज्य क्षेत्रों में रेरा के कार्यान्वयन की गति कम है और आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा शीघ्र कार्यान्वयन की सुविधा प्रदान करनी चाहिए। रेरा के तहत विनियामक अधिकारियों को अधिक शक्तियां दीं जाएं ताकि उपभोक्ता रेरा फोरम को उपभोक्ता मंचों से बेहतर मानें।
  - रियल एस्टेट एजेंटों को अखिल भारतीय एकल पंजीकरण प्रक्रिया की अनुमति दी जानी चाहिए।
  - धारा 10 जिसमें रियल एस्टेट एजेंट के कार्य का प्रावधान है, को "मौखिक रूप से" "शब्द को हटा देना चाहिए।

- एजेंटों पर 5-10% तक के दंड प्रावधानों को कम किया जाना चाहिए क्योंकि एजेंटों द्वारा अर्जित कमीशन / लाभ केवल 2-3% हैं।
- पश्चिम बंगाल के राज्य नियम (एचआईआरए) के तहत पंजीकृत रियल एस्टेट एजेंटों की कानूनी और संवैधानिक वैधता पर स्पष्टता हो।
- धारा 31 को शिकायत दर्ज करने के उद्देश्य से किसी भी पीड़ित व्यक्ति 'के बजाय केवल आवंटियों अथवा उपभोक्ता संघ तक सीमित करनी चाहिए। यह भी स्पष्ट किया जाना है कि कौन रेरा विनियामक प्राधिकरणों में शिकायत दर्ज कर सकता है। रेरा प्राधिकारियों से अपेक्षा की जाती है कि 'केवल पंजीकृत आवंटियों अथवा बिना पंजीकरण के कोई भी आवंटी समूह ही 'प्लेटफॉर्म में दर्ज कर सकता है।
- रेरा में बहुत सारे व्याख्या के मुद्दे हैं, इसलिए सभी हितधारकों के लिए इस तरह के संदेह को स्पष्ट करने के लिए मंच होना चाहिए। रेरा में प्रयोक्ताओं / डेवलपर्स की आसानी के लिए परियोजनाओं के पंजीकरण के लिए दिशानिर्देश होने चाहिए।
- रियल एस्टेट को उद्योग का दर्जा मिलना चाहिए ताकि ऋण पर ब्याज कम हो सके।
- देश भर के राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों की एक्समान और उपयोगकर्ता के अनुकूल वेब पोर्टल हो।
- विनियामक प्राधिकरणों के मंच का गठन शुरुआती दिनों में अनुभवों का साझा करने, सीख और निर्णयों के निष्पादन में एकरूपता लाने के लिए किया जा सकता है।

- **राज्यों से संबंधित सङ्ग्राव :**

- राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों में समान रेरा नियम और रेरा का कार्यान्वयन सुनिश्चित किया जाना चाहिए।
- राज्यों द्वारा स्थानीय कानूनों और रेरा के बीच विवादों को दूर करने की आवश्यकता है।
- उप-पंजीयक कार्यालय के समक्ष इकाइयों का पंजीकरण भी रेरा प्रावधानों के अनुरूप कार्परिट एरिया के संबंध में भी होना चाहिए।
- रेरा की धारा 32 (छ) में दिये अधिदेश के अनुसार प्रत्येक राज्य द्वारा विवाद समाधान के लिए डेवलपर और खरीदार के बीच समाधान मंच की स्थापना करना।

- उद्योग संघों से संबंधित सुझाव :

- पूर्वोत्तर राज्यों में रियल एस्टेट के विकास और संबंधित गतिविधियों को बढ़ाने के लिए, एनएआरडीएआई नेशनल और सीआरईडीएआई नेशनल स्थानीय निवेशकों का कौशल विकास कर सकते हैं।

\*\*\*\*\*