



भू संपदा क्षेत्र में सुधार ऐरा-2016



“

रेरा से ग्राहकों और भू-संपदा विकास के मध्य विश्वास मजबूत हुआ है”

- प्रधानमंत्री, नरेन्द्र मोदी
(13 फरवरी 2019)



अध्याय

1. प्रस्तावना.....	01
2. भू-संपदा क्षेत्र: सुधार के पूर्व समस्याएं.....	03
3. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] का अधिनियमन.....	07
• उत्पत्ति	
• मुख्य प्रावधान	
4. घर खरीददारों के लिए उठाए गए कदम.....	15
5. पहले और बाद में: प्रतिमान विस्थापन.....	17
6. उभरती आशा और सकारात्मकता- केस स्टडी.....	21
7. एक नया युग- मीडिया की झलकियां.....	23

प्रस्तावना

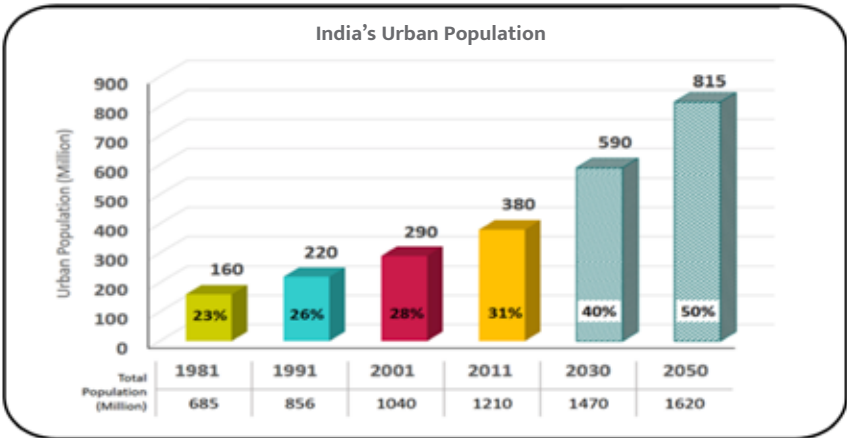


भारत में शहरीकरण तीव्र गति से हो रहा है। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, भारत की शहरी आबादी 37.7 करोड़ थी, जिसके वर्ष 2030 तक बढ़कर लगभग 60 करोड़ हो जाने का अनुमान है। भारत में शहरीकरण एक महत्वपूर्ण और अपरिवर्तनीय प्रक्रिया बन गई है और यह राष्ट्रीय आर्थिक विकास और गरीबी में कमी का महत्वपूर्ण निर्धारक है।

ऐसे परिदृश्य में, भू-संपदा क्षेत्र को एक महत्वपूर्ण भूमिका निभानी है। भू-संपदा क्षेत्र ने वर्ष 2018-19 में भारत के सकल घरेलू उत्पाद में लगभग 7% का योगदान दिया और वर्ष 2025 में इसकी हिस्सेदारी भारत के सकल घरेलू उत्पाद में लगभग 13% तक बढ़ जाने की उम्मीद है। वर्ष 2017-18 के आर्थिक सर्वेक्षण के अनुसार, इस क्षेत्र ने वर्ष 2013 में लगभग 4 करोड़ लोगों को

रोजगार दिया है, जिसके वर्ष 2020 में लगभग 5.5 करोड़ होने का अनुमान है।

यह एक ऐसा क्षेत्र है जिसका अर्थव्यवस्था के मुख्य क्षेत्रों जैसे-स्टील, सीमेंट तथा अन्य निर्माण सामग्री पर गहरा प्रभाव पड़ता है और यह प्रत्यक्ष/अप्रत्यक्ष रूप से 270 विभिन्न उद्योगों को प्रभावित करता है। भू-संपदा क्षेत्र का विकास स्पष्ट रूप से सामाजिक-आर्थिक हितों को लाभ पहुंचाता है।



भू-संपदा क्षेत्र: सुधार के पूर्व समस्याएं

- सुधारों की शुरुआत से पहले, भू-संपदा क्षेत्र विभिन्न मुद्दों और अनियमितताओं का सामना कर रहा था, जिनमें बिल्डरों द्वारा घर खरीददारों को ठगा जाना, काले धन का बड़े पैमाने पर उपयोग, धन का विचलन और जवाबदेही की कमी शामिल थे।
- इस क्षेत्र को विनियमित करने के लिए किसी विशेष कानून के अभाव में, घर खरीददारों को भारतीय करार अधिनियम और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम जैसे कानूनों के तहत ही अपनी शिकायतों के निदान करने के लिए विवश होना पड़ता था, जिसमें लंबी मुकदमेबाजी की प्रक्रिया शामिल थी। घर खरीददारों या बिल्डर द्वारा सामना की जाने वाली किसी भी मूल समस्या के मामले में किसी भी त्वरित शिकायत निवारण तंत्र का कोई साधन नहीं था। दूसरे शब्दों में, एक निवारक कानून के अभाव में, उपचारात्मक उपायों का सहारा लिया गया।

- संपूर्ण भुगतान के बावजूद, घर खरीददारों को समय पर कार्य पूरा करने और घर मिलने से संबंधित समस्याओं का सामना करना पड़ रहा था। बिल्डर बेईमानी से अन्य लाभप्रद निवेशों के लिए धन को दूसरे काम में लगाते थे और घर खरीददार न केवल अपनी जीवन भर की बचत को ही खो देते बल्कि बैंकों को ब्याज सहित ऋण चुकाने के बोझ से भी परेशान होते थे और फिर भी, उनको सिर पर खुद की छत नहीं मिल पाती थी।
- बिल्डर के पक्ष में एकतरफा समझौते होने के कारण, घर-खरीददारों को लागत वृद्धि सहित विभिन्न अतिरिक्त शुल्कों का भुगतान करने के लिए मजबूर किया जाता था, जबकि बिल्डर्स को करार के अंतर्गत प्रदेयों के उल्लंघन के मामले में भी जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता था। इसके अतिरिक्त, चूक या विलंब के मामले में बिल्डर्स और खरीददारों द्वारा भुगतान की जाने वाली ब्याज की दर असमान होती थी, जिससे प्रचालनों में असमानता और अन्याय होता था।
- घर खरीददार, ऐसे बेलगाम बिल्डरों द्वारा उन्हें गैर-अनुमोदित परियोजनाओं में निवेश करने का लालच देने, उच्च रिटर्न का वादा करने पर शिकार बनते थे। बिल्डर परियोजना की विभिन्न विशेषताओं, और सुविधाओं के बारे में झूठे वादे करके घर खरीददारों को गुमराह करते थे, और बाद में वादे पूरे नहीं करते थे।

- बिल्डरों द्वारा अपने फायदे के लिए सुपर बिल्डअप एरिया, कारपेट एरिया, कवर्ड पार्किंग आदि जैसे शब्दों का मनमाने ढंग से प्रयोग किए जाने से घर खरीददारों को धोखा ही मिलता था। घर खरीददारों ने सुपर एरिया के लिए भुगतान किया होता था जबकि उन्हें अपने फ्लैटों/घरों में वास्तविक उपयोग योग्य स्थान बहुत ही कम मिलता था।
- भू-संपदा अभिकर्ता, जो भू संपदा संबंधी लेनदेन में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं, उनको विनियमित नहीं किया गया था और अनेक मामलों में, अनभिज्ञ घर खरीददारों को धोखा देने के लिए उनका इस्तेमाल किया जाता था।
- दूसरी ओर, परियोजना निर्माण शुरू करने से पहले बिल्डर को जटिल प्रक्रियाओं के माध्यम से अनेक स्वीकृतियां और अनुमोदन प्राप्त करने होते थे। उदाहरण के लिए- परियोजना नक्शे की मंजूरी मिलने जैसे मामूली कार्य में भी वर्षों लग जाते थे, जिसके परिणामस्वरूप परियोजना में देरी और उसकी लागत में वृद्धि होती थी।



मध्यम वर्ग का व्यक्ति अपना मकान बनाना चाहता है, फ्लैट लेना चाहता है लेकिन बिल्डरों की जमात, वो बड़ा अच्छा printed booklet दिखाते हैं। वो भी बेचारा उसमें जुड़ जाता है। उसे technical knowledge तो होती नहीं, पैसे देता रहता है। समय के अंदर मकान नहीं मिलता है। जो कहा गया वो मकान नहीं मिलता है। मध्यम वर्ग के व्यक्ति के जीवन में एक बार ही तो मकान बना होता है। पूरी पूंजी लगा देता है। भाईयों-बहनों, हमने Real Estate Bill लाकर के नकेल डाल दी है, ताकि मध्यम वर्ग का परिवार जो भी व्यक्ति अपना घर बनाना चाहता होगा, आज उसको कोई रूकावट नहीं आएगी। इन कामों को करने की दिशा में हमने काम किया है।"

- प्रधानमंत्री, नरेन्द्र मोदी
(15 अगस्त 2016)

भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] का अधिनियमन

भू संपदा क्षेत्र में विभिन्न अड़चनों को देखते हुए और इसके समग्र विकास और घर खरीददारों के हितों की रक्षा के लिए लंबे समय से विशिष्ट कानून की आवश्यकता महसूस की जा रही थी, जिसकी परिणति भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] के अधिनियमन से हुई।

रेरा की पृष्ठभूमि:

भू संपदा के विनियमन के लिए कानून पर 2008 में एक संकल्पना पत्र तैयार किया गया था। हालांकि, विभिन्न कारणों से इसे फलीभूत नहीं किया जा सका। इसके बाद 2014 में प्रस्तावित कानून पर बड़े उत्साह के साथ काम शुरू हुआ। सभी हितधारकों के साथ विस्तृत विचार-विमर्श और परामर्श करने के बाद संसद के दोनों सदनों में मार्च 2016 में भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] को पारित किया गया।

रेरा की कुछ धाराएं 1 मई, 2016 से और शेष धाराएं 1 मई, 2017 से अधिसूचित की गईं।

रेरा: अदालती वैधता

रेरा के प्रावधानों की संवैधानिकता/वैधता को विभिन्न उच्च न्यायालयों में विभिन्न याचिकाओं के माध्यम से चुनौती दी गई थी। तदनुसार, भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने 4 सितंबर 2017 के एक आदेश द्वारा माननीय मुंबई उच्च न्यायालय को संबंधित मामले एक साथ उठाने और दो महीने के भीतर मामलों पर त्वरित निर्णय लेने के लिए एक विशेष बेंच को सौंपने का निर्देश दिया।

तदनुसार, भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशों के अनुरूप, माननीय मुंबई उच्च न्यायालय द्वारा 6 दिसंबर 2017 के अपने निर्णय के द्वारा याचिका में शामिल विवादों को आधिकारिक रूप से समाप्त कर दिया गया और भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की विभिन्न धाराओं को संवैधानिक और कानूनी तौर पर वैध घोषित किया।

मुख्य प्रावधान

- एक कुशल, पारदर्शी और जवाबदेही तरीके से भू संपदा क्षेत्र के विनियमन और प्रचार को सुनिश्चित करने और आवास खरीददारों के हितों की रक्षा के लिए रेरा अधिनियमित किया गया था। यह परिवर्तनकारी कानून विवादों के त्वरित निपटान के माध्यम से उचित लेनदेन, समय पर वितरण और गुणवत्तापूर्ण निर्माण के महत्वपूर्ण मुद्दों का समाधान करने का प्रयास करता है और इस प्रकार, आवास खरीददारों को सशक्त बनाता है।
- रेरा के अधिनियमन ने भू संपदा क्षेत्र में एक नए युग की शुरुआत की है और इससे इस क्षेत्र में सुधार, बेहतर पारदर्शिता लाने, नागरिक आधारित कार्रवाई, जवाबदेही और वित्तीय अनुशासन को प्रोत्साहित करने की दिशा में कदम उठाया गया है।
- त्वरित विवाद निपटान के लिए नियामक प्राधिकरणों, न्यायिक अधिकारियों और अपीलीय न्यायाधिकरणों की **स्थापना**: प्रत्येक राज्य/संघशासित प्रदेश को विवादों का तेजी से निपटान सुनिश्चित करने के लिए, अपना स्वयं का भू संपदा नियामक प्राधिकरण और अपीलीय न्यायाधिकरण स्थापित करना होगा और न्यायिक अधिकारी भी नियुक्त करने होंगे। तेजी से निपटाने के लिए आवेदन/अपील की तारीख से साठ दिनों के भीतर मामलों का निपटान करना होगा।

- **रेरा की प्रयोज्यता:** रेरा आवासीय और वाणिज्यिक अचल संपत्तियों पर लागू है। यह भू संपदा बिक्री में लगे निजी और सार्वजनिक दोनों तरह की इकाइयों पर लागू होता है।
- **परियोजनाओं का अनिवार्य पंजीकरण:** रेरा के प्रावधानों के तहत, घर-खरीददारों के हितों की रक्षा की जाती है क्योंकि नियामक प्राधिकरण के साथ (500 वर्ग मीटर से ऊपर और 8 अपार्टमेंट से अधिक वाली) पंजीकृत परियोजनाएं शुरू की जा सकती हैं, जिससे डेवलपर्स द्वारा किसी भी गलत बयानी/ झूठे वादे की संभावना को समाप्त किया जा सकता है।
- **भू-सम्पदा एजेंटों का पंजीकरण:** भू-सम्पदा परियोजनाओं में काम करने वाले सभी एजेंटों को भी संबंधित राज्य भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरणों के साथ पंजीकरण करने की आवश्यकता होती है। घर-खरीददारों के साथ बिक्री के लिए बिना समझौता किए डेवलपर द्वारा कोई जमा या अग्रिम धन नहीं लिया जाएगा।
- **पंजीकरण से पहले प्रस्तुत किया जाने वाला परियोजना विवरण:** बिल्डर को परियोजना के पंजीकरण के समय, परियोजना से संबंधित विशिष्ट विवरण प्रस्तुत करना होता है, जैसे प्रस्तावित परियोजना के स्वीकृत प्लान, लेआउट प्लान और विनिर्देश, आवंटन पत्र का प्रोफार्मा, बिक्री के लिए समझौता और हस्तांतरण विलेख आदि जो दस्तावेज घर-खरीददारों के साथ हस्ताक्षरित किए जाने हैं; और साथ

ही भवनों और गैरेज की संख्या, उनके प्रकार और कारपेट एरिया, वह समयावधि जिसके भीतर परियोजना को पूरा किया जाना है।

- **प्रत्येक परियोजना के लिए अलग बैंक खाता:** प्रत्येक परियोजना के लिए गृह क्रेताओं से एकत्र की गई राशि का 70% एक अलग बैंक खाते में रखा जाना है और उसे केवल उस परियोजना के निर्माण और भूमि की लागत के लिए उपयोग किया जाना है। परियोजना के पूरा होने के संबंध में इंजीनियर, आर्किटेक्ट और चार्टर्ड एकाउंटेंट के प्रमाणीकरण के बाद इस खाते से पैसे की निकासी की जा सकेगी।
- **पंजीकृत परियोजनाओं की ऑनलाइन जानकारी:** घर-खरीददारों को ऑनलाइन पोर्टल के माध्यम से, अपने सपनों का घर खरीदने के लिए निर्णय लेने का अधिकार है। इसके अलावा, प्रमोटर को परियोजना की स्थिति के साथ परियोजना के प्रासंगिक विवरण को त्रैमासिक अद्यतन करना होगा।
- **रेरा पंजीकरण संख्या का अनिवार्य उल्लेख:** बिल्डर को अपने प्रत्येक विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस में रैरा पंजीकरण संख्या का उल्लेख करना होगा।
- **घर-खरीददारों और बिल्डरों के लिए समान व्यवहार:** बिल्डर अब देरी के मामले में घर-खरीददारों को समान ब्याज दर पर भुगतान करने के लिए कानूनी रूप से बाध्य हैं।

- **आवासीय संघों का गठन:** बिल्डर को घर-खरीददारों / निवासियों के एसोसिएशन का गठन करना होगा और सभी शुल्क के भुगतान के बाद, घर-खरीददार की एसोसिएशन के पक्ष में कॉमन एरिया के लिए एक पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करना होगा।
- **गृह क्रेताओं की सहमति के बिना प्रोजेक्ट लेआउट में कोई बदलाव नहीं:** कुल आवंटियों/घर-खरीददारों में से दो तिहाई आवंटियों/घर-खरीददारों की पूर्व लिखित सहमति के बिना बिल्डर स्वीकृत योजनाओं, लेआउट प्लान और परियोजना लेआउट के विनिर्देशों में परिवर्तन या परिवर्धन नहीं कर सकते हैं।



- **देरी के मामले में वापसी:** यदि विकासक बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार परियोजना को निर्धारित अवधि में पूरा करने में विफल रहता है, तो घर-खरीददार या तो ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग कर सकता है या कब्जा सौंपने तक हर महीने की देरी के लिए ब्याज मांग सकता है।
- **दंडात्मक प्रावधान:** रेरा में बिल्डरों, आवंटियों और एजेंटों द्वारा गैर-अनुपालन के मामले में धन वापसी, ब्याज और जुर्माने के प्रावधानों के अलावा कारावास के सख्त दंड का प्रावधान किया गया है।

रेरा कार्यान्वयन की स्थिति (10 जुलाई 2021 तक):



पश्चिम बंगाल और नागालैंड के अलावा, **34** राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों ने रेरा के तहत नियमों को अधिसूचित किया है।

30 राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों ने भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना की है।

28 राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों ने भू संपदा अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना की है।

27 राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों के नियामक प्राधिकरण रेरा के प्रावधानों के तहत अपनी वेबसाइटों का संचालन कर रहे हैं।

देश भर में रेरा के तहत **67,313** हजार से अधिक भू-संपदा परियोजनाओं और लगभग **51,895** भू-संपदा एजेंटों को पंजीकृत किया गया है।

देश भर में भू-संपदा नियामक प्राधिकरणों द्वारा **70,001** से अधिक शिकायतों का निपटारा किया गया है।

घर खरीददारों के लिए उपाय

ऋण ब्या
कटौती

1.5 लाख से
बढ़ाकर 2 लाख
रुपये

आवासीय ऋण के ब्याज पर आयकर कटौती को 1.5 लाख से बढ़ाकर 2 लाख रुपये कर दिया गया है।

अतिरिक्त 1.5
लाख रुपये
से अधिक की
कटौती

45 लाख रुपये तक किफायती आवासों के लिए 1 अप्रैल 2019 से 31 मार्च 2021 तक आवासीय ऋण लेने वालों के लिए आयकर में अतिरिक्त 1.5 लाख रुपये से अधिक की ब्याज की छूट दी गई है।

धारा 80सी
के तहत

1 लाख से 1.5 लाख
रुपये तक की
कटौती

धारा 80सी के तहत तक किए गए निवेश के लिए कटौती सीमा में 1 लाख रुपये से 1.5 लाख रुपये तक की वृद्धि की गई है।

3+3
महीने
की छूट

घर खरीददारों, डेवलपर्स और अन्य उधारकर्ताओं को 1 मार्च 2020 से 31 अगस्त 2020 तक के अवधि के वर्तमान बकाया के भुगतान के लिए 6(3+3) महीने की छूट दी गई है।

2 करोड़

रुपये की छूट

पूंजीगत लाभ कर के लिए, अचल संपत्ति के हस्तांतरण से दीर्घ-कालिक पूंजीगत लाभ की गणना के लिए धारिता अवधि 3 वर्ष से घटाकर 2 वर्ष कर दी गई है। पूंजीगत लाभ कर छूट बढ़ाकर 2 घरों और 2 करोड़ रुपये तक कर दी गई है।

आयकर
में 1-2 वर्ष
के लिए
छूट

बिना बिके आवास स्टॉक से अनुमानित किराए पर आयकर राहत 1 वर्ष से बढ़ाकर 2 वर्ष कर दी गई है।

कोई कर
देयता नहीं
यदि
20%
कम है

आयकर अधिनियम की धारा 56(2)(x) या धारा 43CA के तहत खरीददार या बिल्डर पर कोई कर देयता नहीं है, यदि संपत्ति का लेनदेन मूल्य सर्किल दर से 20% तक कम है।

2 घरों तक
छूट

खाली मकान से अनुमानित किराये की आय की छूट को 2 घरों तक बढ़ा दिया गया है

टीडीएस
सीमा में

1.8 से 2.4 रुपये लाख
की कमी

किराए पर कर की कटौती के लिए टीडीएस सीमा को 1.8 लाख से बढ़ाकर 2.4 लाख रुपये कर दिया गया है।

हाउस बिल्डिंग
एडवांस (एचबीए)
भवन निर्माण
अग्रिम राशि में
कमी

भवन निर्माण अग्रिम राशि पर ब्याज दर को 8.5% से घटाकर 7.9% कर दिया गया है, अधिकतम राशि को 7.50 लाख रुपये से बढ़ाकर 25 लाख रुपये कर दिया गया है। घर की लागत की सीमा 30 लाख रुपये से बढ़ाकर 1.25 करोड़ रुपये कर दी गई है।

पहले और बाद में: प्रतिमान परिवर्तन

क्र.सं	श्रेणी	रेरा पूर्व की स्थिति	रेरा के बाद की स्थिति
1.	विनियमन	भू संपदा क्षेत्र वर्ष 2016 तक काफी हद तक अनियमित था, जिसके परिणामस्वरूप, अनेक अनुचित कार्य होने लगे जिन्होंने अंततः घर-खरीददारों के हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित किया।	भू संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा) भू संपदा क्षेत्र के विनियमन एवं संवर्धन को बढ़े ही प्रभावी, पारदर्शक एवं उत्तरदायी ढंग से सुनिश्चित करता है तथा घर-खरीददारों के हितों को संरक्षित करता है।
2.	कदाचार	बहुत से ऐसे बेलगाम बिल्डर थे जो पूर्ण भुगतान होने के बावजूद भी, घर-खरीददारों से जालसाजी करके, उन्हें घर/फ्लैट्स नहीं देते थे।	भू संपदा क्षेत्र के कुछ हितधारकों द्वारा की जाने वाली अनुचित गतिविधियों में तेजी से कमी आई है। विवादों के शीघ्र निपटान के माध्यम से रेरा उचित लेन-देन के महत्वपूर्ण मुद्दों, समय पर डिलीवरी एवं गुणवत्ता निर्माण के लिए संभावनाओं की तलाश करता है। जिसके चलते घर-खरीददार सशक्त होते जा रहे हैं।

क्र.सं	श्रेणी	रेरा पूर्व की स्थिति	रेरा के बाद की स्थिति
3.	निधियों का विचलन	घर-खरीददारों से संग्रहित निधियों के विचलन के कारण नियत समय-सीमा पर भवन निर्माण और उसपर कब्जे में विलंब होता था।	रेरा के तहत प्रावधान है कि परियोजनाओं के लिए घर-खरीददारों से संग्रहित राशि का 70% भाग एक अलग बैंक खाते में सुरक्षित रखा जाएगा। जिसका प्रयोग भूमि लागत एवं उस परियोजना के निर्माण के लिए किया जा सकता है। घर-खरीददारों से संग्रहित निधि के विचलन की स्थिति को काफी हद तक कम किया गया है।
4.	एकतरफा समझौते	बिल्डरों के पक्ष में अत्यधिक रूप से हुए एक तरफा समझौतों के कारण, घर-खरीददारों को मूल्य वृद्धि सहित अनेक शुल्क देने के लिए विवश किया जाता था, जबकि घरों का कब्जा दिये जाने संबंधी वादों के उल्लंघन के मामले में बिल्डर को उत्तरदायी नहीं ठहराया जाता था। इसके अलावा, चूक एवं विलंब के मामले में संवर्धकों एवं क्रेताओं द्वारा भुगतान किया जाने वाला असामान्य दर	रेरा के बाद के काल में, रेरा के तहत पंजीकरण के समय 'एग्रीमेंट टू सेल' का प्रारूप प्रस्तुत करना होगा। घर-खरीददारों के हितों को संरक्षित किया जाता है, क्योंकि केवल पंजीकृत परियोजनाएं प्रारंभ की जा सकती हैं। रेरा का कार्यान्वयन भू संपदा के क्षेत्र में अपेक्षित सकारात्मकता, पारदर्शिता एवं जवाबदेही ला रहा है। इसके अतिरिक्त, रेरा के बाद, जहाँ तक ब्याज/ जुर्माने का संबंध है,

क्र.सं	श्रेणी	रेरा पूर्व की स्थिति	रेरा के बाद की स्थिति
		का ब्याज इस प्रकार के प्रचालनों में असमानता और अन्याय उत्पन्न करता था।	बिल्डरों एवं घर-खरीददारों दोनों के साथ समान व्यवहार किया जाता है।
5.	भ्रष्टाचार	भू-संपदा क्षेत्र में विभिन्न स्तरों पर भ्रष्टाचार बना हुआ था।	सुस्थापित नियामक निरीक्षण तंत्र के कारण, भू संपदा क्षेत्र में होने वाली घूसखोरी, कालाधन, मनीलान्द्रिंग एवं धोखाधड़ी जैसे कदाचारों में उल्लेखनीय रूप से कमी आई हैं, जिसके चलते समानांतर अर्थव्यवस्था को नियंत्रित किया जा रहा है। इससे निवेशकों के विश्वास को भी बढ़ावा मिला है।
6.	गलतबयानी/ झूठे वादे	बिल्डर परियोजना की सुविधाओं, लेआउट एवं विभिन्न विशेषताओं के संबंध में घर खरीददारों से झूठे वादे करके उन्हें गुमराह किया करते थे, और बाद में अपने किए गए वादे से पलट जाते थे।	बिल्डर अब वैध रूप से पारदर्शिता, जवाबदेही एवं घर-खरीददारों के लिए समय पर परियोजनाओं की डिलवरी सुनिश्चित करने के लिए बाध्य हैं। अब, डेवलपर्स दो तिहाई आवंटी/घर-खरीददारों की सहमति के बिना लेआउट प्लान को नहीं बदल सकते।

क्र.सं	श्रेणी	रेरा पूर्व की स्थिति	रेरा के बाद की स्थिति
7.	कानूनी समाधान प्राप्त करने में विलंब	घर-खरीददारों को विवाद की स्थिति में न्यायालय से राहत पाने में वर्षों प्रतीक्षा करनी पड़ती थी।	फास्ट ट्रैक विवाद समाधान तंत्र स्थापित किया गया है एवं निर्धारित समय सीमा में शिकायतों का निपटान करना भी सुनिश्चित किया गया है।
8.	दंडात्मक प्रावधान	धोखाधड़ी, गलतबयानी एवं देरी के मामलों में घर-खरीददारों के लिए विकासकों की तरफ से जुर्माना, ब्याज एवं क्षतिपूर्ति के लिए कोई विशेष प्रावधान नहीं था।	कानूनी अनुबंध के उल्लंघन करने पर सभी हितधारकों के लिए रिफंड, ब्याज, क्षतिपूर्ति एवं जुर्माने के लिए विशिष्ट प्रावधान बनाए गए हैं।
9.	भू संपदा अभिकर्ताओं का विनियमन	भू संपदा संबंधी लेन देन में महत्वपूर्ण भूमिका निभाने वाले अभिकर्ताओं को विनियमित नहीं किया गया।	परियोजनाओं से सरोकार करने वाले भू संपदा अभिकर्ताओं को भी संबंधित राज्य भू संपदा विनियामक प्राधिकारी के साथ पंजीकरण कराने की आवश्यकता होगी।
10.	अवरूद्ध परियोजनाएं	बिल्डरों द्वारा वादा की गई बातों का अनुपालन न करने के कारण अवरूद्ध परियोजनाएं समस्या बनी हुई थीं।	रेरा के विनियामक निरीक्षण संरचना के तहत, अब बिल्डर घर-खरीददारों को परियोजनाओं की समय पर डिलवरी, जवाबदेही एवं पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिए वैध रूप से बाध्य हैं।

आशा और सकारात्मकता एक केस स्टडी

लाभार्थियों के मुख से

गौतम बुद्ध नगर में जय प्रकाश एसोसिएट्स लिमिटेड की एक आवास परियोजना के आवंटियों ने परियोजना पंजीकरण के समाप्त होने पर उत्तरप्रदेश भू संपदा विनियामक प्राधिकरण से संपर्क किया। परियोजना में असाधारण विलंब के कारण, आवंटी लंबित किशतों का भुगतान करने को तैयार नहीं थे और प्रमोटर के पास आवंटियों से लंबित भुगतान प्राप्त किए बिना परियोजना को पूरा करने के लिए पर्याप्त वित्तीय संसाधन नहीं थे।

परियोजना के शेष कार्यों को पूरा करने की संभावनाएं तलाशने के बाद, नियामक प्राधिकरण ने हस्तक्षेप किया और अपने परामर्शक के देख-रेख में एक समिति का गठन किया तथा प्रमोटर और आवंटियों के साथ निरंतर विचार-विमर्श के बाद, इस कार्य योजना को अंतिम रूप दिया गया और विशिष्ट नियमों और शर्तों के साथ प्राधिकरण के कड़े पर्यवेक्षण के तहत इस परियोजना के शेष कार्यों को पूरा करने को कहा गया।

निर्धारित योजना के अनुसार प्रमोटर ने इस परियोजना को गति

प्रदान करने के लिए 45 करोड़ रुपये का योगदान करने और अग्रिम 12 करोड़ रुपये का निवेश करने और एक वर्ष के भीतर परियोजना को पूरा करने के लिए आवश्यक धनराशि देने का वादा किया। यह भी व्यवस्था की गई कि आवंटी परियोजना शुरू होने के बाद चार किशतों में अपनी बकाया राशि का भुगतान करेंगे। परियोजना प्रगति की मासिक कड़ी निगरानी के लिए रेरा, आवंटियों की एसोसिएशन और प्रमोटर की एक संयुक्त समिति का गठन किया गया।

निर्माण कार्य सितंबर 2020 में फिर से शुरू हो गया है और इसके जून-जुलाई 2021 तक पूरा होने की संभावना है। तदनुसार, इस परियोजना के 302 आवंटियों जिन्होंने अपने सपनों के घर को प्राप्त करने की संभावना को लगभग छोड़ दिया था, उन्हें जल्द ही उनके घर का कब्जा मिल जाएगा।

एक नया युग- मीडिया की झलकें





सूचना एवं प्रसारण मंत्रालय
भारत सरकार