"भू-संपदा विनियम और विकास अधिनियम - रेरा - भू-संपदा में पारदर्शिता और उत्तरदायित्वता का नया युग - कार्यान्वयन के 2 वर्ष और प्रगति" विषय पर 12 अक्तूबर, 2018 को चेन्नई, तमिलनाडू में आयोजित दूसरी क्षेत्रीय कार्यशाला की चर्चा का अभिलेख।

1. 'रेरा' - भू संपदा में पारदर्शिता और जवाबदेही का नया युग - कार्यान्वयन के 2 वर्ष और प्रगति' विषय पर 12 अक्तूबर, 2018 को दक्षिण क्षेत्र के लिए चेन्नई में द्वितीय क्षेत्रीय कार्यशाला का आयोजन किया गया । इस कार्यशाला में 8 राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों (तमिलनाडू, कर्नाटक, आंध्र प्रदेश, तेलंगाना केरल व पुद्दुचेरी, लक्षद्वीप तथा अंडमान व निकोबार संघ राज्य क्षेत्र ने भाग लिया । इस कार्यशाला का उद्देश्य राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों में अधिनियम के बेहतर कार्यान्वयन हेतु चर्चा के लिए मंच प्रदान करना, जागरूकता पैदा करना, एक दूसरे की बेहतर कार्य-प्रणालियों से सीख लेना तथा आगे सुझाव देना था । इस कार्यशाला में आवास के प्रधान सचिवों, सचिवों शहरी विकास, रेरा प्राधकिरणों और न्यायाधिकरणों के अध्यक्षों / सदस्यों, वरिष्ठ अधिकारियों, आवास खरीददार एसोसिएशनों के प्रतिनिधियों, डेवेलपर एसोसिएशन के प्रतिनिधियों, वित्तीय संस्थानों, भू-संपदा एजेंटों तथा अन्य हितधारकों ने भाग लिया ।

2. उद्घाटन सत्र :

2.1 श्री एस. कृष्णन, प्रधान सचिव (आवास), तमिलनाडू सरकार ने स्वागत भाषण दिया । स्वागत भाषण देने के दौरान उन्होंने तमिलनाडू रेरा द्वारा हासिल की गई उपब्धियों पर प्रकाश डाला और सभी प्रतिभागियों को सक्रिय रूप से विचार-विमर्श में भाग लेने का अनुरोध किया ।

2.2 श्री ओ. पनीरसेल्वम, माननीय उप मुख्यमंत्री, तमिलनाडू सरकार ने क्षेत्रीय कार्यशाला में आए सभी प्रतिभागियों का स्वागत किया और ऐसी पहल के लिए आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय का धन्यवाद किया । माननीय उप मुख्यमंत्री ने स्पष्ट किया कि ऐसे कार्यकलाप अत्यंत महत्वपूर्ण हैं क्योंकि इनसे न केवल रेरा व इसके कार्यकरण के बारे में जागरूकता व समझ बढ़ती है बल्कि हितधारकों सहित केन्द्र व राज्य सरकारों दोनों के लिए संस्थान के कार्यकरण संबंधी समीक्षा व प्रस्तुति तथा उपचारात्मक उपायों पर विचार करने का अवसर भी प्राप्त होगा ।

उन्होंने बताया कि तमिलनाडू देश के सर्वाधिक शहरीकृत राज्यों में से एक होने के कारण आवास क्षेत्र को सर्वोच्च प्राथमिकता देता है और इसका उदद्देश्य शहरों को झुग्गी मुक्त बनाना तथा सबके लिए घर को लक्ष्य प्राप्त करना है । उन्होंने तमिलनाडू सरकार द्वारा किए गए मुख्य नीतिगत उपायों का भी वर्णन किया तथा प्रधानमंत्री आवास योजना कार्यक्रम के तहत ''सब के लिए आवास' के अंतर्गत की गई प्रगति के बारे में संक्षेप में बताया जिसमें अब तक 4.88 लाख परिवारों के लिए आवासीय इकाइयों की मंजूरी दी गई है । इस संबंध में उन्होंने अनुरोध किया कि एएचपी के तहत प्रति आवासीय इकाई भारत सरकार की आर्थिक सहायता को कम से कम निर्माण लागत के 50 प्रतिशत तक बढ़ाया जाए । उन्होंने यह भी सुझाव दिया कि रक्षा, रेलवे व केन्द्रीय सरकार के सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों की अप्रयुक्त / अधिक्रमित भूमि को प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत आवासों के निर्माण के लिए प्रयोग में लाया जाए ।

उन्होंने बताया कि तमिलनाडू में एक नियमित न्यायाधिकरण की स्थापना की गई है तथा एक न्यायिक अधिकरण की नियुक्ति की है तथा यह भी आश्वासन दिया कि एक स्थायी प्राधिकरण का गठन शीघ्र ही किया जाएगा । उन्होंने अपनी अभ्युक्तियों को यह कहते हुए समाप्त किया कि उन्हें विश्वास है कि इस कार्यशाला की चर्चाओं से हम भू संपदा विनियम एवं विकास अधिनियम को अधिक कारगर ढंग से अक्षरश: क्रियान्वित करने में और इसकी पूर्ण क्षमताओं को प्राप्त करने में सक्षम होंगे ।

2.3 श्री हरदीप सिंह पुरी, माननीय राज्यमंत्री (स्वतंत्र प्रभार), आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा उद्घाटन भाषण :

सर्वप्रथम माननीय मंत्री जी ने इस बात पर प्रसन्नता व संतोष जताया कि दक्षिणी राज्यों की क्षेत्रीय कार्यशाला चेन्नई जैसे सुंदर शहर में आयोजित की जा रही है । उन्होंने कार्यशाला में उपस्थित सभी प्रतिभागियों, हितधारकों एवं विशेषत: दक्षिणी राज्यों के आवास खरीददारों का स्वागत किया ।

माननीय मंत्री जी ने यह भी उल्लेख किया कि जब कभी भारत में भू-संपदा का इतिहास लिखा जाएगा तो उस समय रेरा पूर्व व रेरा के बाद की अवधि का जिक्र किया जाएगा ।

यह और अधिक महत्वपूर्ण हो जाता है चूंकि हमारे समक्ष बड़ी कठिन चुनौती है क्योंकि इस समय और वर्ष 2030 के मध्य, प्रत्येक वर्ष 700 - 900 मिलियन वर्ग मीटर की शहरी भूमि का निर्माण किया जाना आवश्यक होगा और इसे हरितभूमि के रूप में व लचीले ढंग से किया जाना होगा । माननीय मंत्री जी ने यह भी बताया कि कृषि एवं आवास की बुनियादी आवश्यकता के बाद निर्माण उद्योग सर्वाधिक बड़ा नियोक्ता है तथापि, आजादी के 70 वर्षों तक, देश में भू-संपदा के लिए कोई विनियामक नहीं था ।

15 अगस्त, 2016 को 70वें स्वतंत्रता दिवस के अवसर पर **माननीय प्रधानमंत्री** द्वारा दिए गए भाषण का उद्धरण देते हुए माननीय मंत्री जी ने शहरी मध्य आय वर्ग के आवास खरीददारों के सामने आ रही समस्याओं का संक्षेप में वर्णन किया और बताया कि कैसे रेरा इनका समाधान निकालेगा । उन्होंने बताया कि रेरा समस्त भारत के लाखों पीड़ित आवास खरीददारों के लिए जो अपने मकान मिलने में अधिक विलंब का विरोध कर रहे हैं जिनमें उन्होंने अपनी मेहनत की कमाई लगा रखी है, बड़ी राहत प्रदान करेगा । क्षेत्र में पारदर्शिता और जवाबदेही लाने के लक्ष्य सहित, रेरा भू-संपदा क्षेत्र के बारे में आम अवधारणा में भी बदलाव ला रहा है ।

माननीय मंत्री जी ने रेरा की प्रगति के बारे में संक्षेप में बताया और सूचित किया कि सभी राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों (28) सिवाय 6 उत्तरी पूर्वी राज्यों के और पश्चिम बंगाल के, ने इसे अधिसूचित किया है । माननीय मंत्री ने केरल राज्य की सराहना की जिन्होंने रेरा के समान अपने राज्य अधिनियम के होते हुए, अपने **केरल भू-संपदा (विनियम एवं विकास) अधिनियम, 2015** को निरस्त किया है तथा रेरा के तहत राज्य नियमों को अधिसूचित किया है । अन्य राज्य भी अपने राज्य अधिनियम को निरस्त करके इन्हें बना सकते हैं और आवास खरीददारों के हित के संरक्षण के लिए रेरा के तहत नियम अधिसूचित कर सकते हैं ।

माननीय मंत्री जी ने यह भी बताया कि दक्षिणी राज्यों में, केवल आंध्र प्रदेश राज्य ही ऐसा राज्य है जिनका अपना स्थायी विनियामक प्राधिकरण है और सभी अन्य राज्यों को इस संबंध में तत्काल उपाय करने हैं । माननीय मंत्री जी ने तमिलनाडू राज्य की इस

बात के लिए सराहना की कि उन्होंने सबसे पहले स्थायी अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना की है ।

माननीय मंत्री जी ने बताया कि रेरा के कारगर कार्यान्वयन में सबसे बड़ी चुनौती कुछेक राज्यों द्वारा **रेरा के तहत नियमों को अधिसूचित करते समय प्रावधानों में फेरबदल** करना है । तमिलनाडू, कर्नाटक, आंध्र प्रदेश, तेलंगाना एवं पुडुचेरी संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा रेरा की भावना के अनुरूप नियमों को अधिसूचित करने के लिए उपयुक्त कार्रवाई की जानी है और सुनिश्चित करना है कि राज्य के नियम रेरा के अनुरूप है । इस संबंध में, राज्य आवश्यक कार्रवाई हेतु स्व-विनियमन के माध्यम से विश्लेषण कर सकते हैं ।

माननीय मंत्री जी ने यह भी बताया कि दक्षिणी राज्यों द्वारा पंजीकृत कुल परियोजनाएं **2,850** हैं जो अखिल भारत आधार पर पंजीकृत कुल **32599** परियोजनाओं का केवल **8.74%** हैं । इसी प्रकार, दक्षिणी राज्यों द्वारा पंजीकृत कुल **1473** भू-संपदा एजेंट समस्त भारत में पंजीकृत कुल **25000** परियोजनाओं का केवल **5.85%** है और यदि हम कर्नाटक को छोड़ दें, तो शेष, दक्षिणी राज्यों की परियोजना पंजीकरण का प्रतिशत **2.54%** होगा और एजेंट पंजीकरण कम होकर **1.60%** हो जाएगा ।

माननीय मंत्री जी ने प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के क्षेत्र में तमिलनाडू राज्य में कार्य की सराहना की । लगभग 5.8 लाख आवासों को मंजूरी दी गई है और इनमें से 3 लाख आवास बना दिए गए हैं और आवासों की गुणवत्ता भी बहुत अच्छी है ।

अपनी अभ्युक्तियों के निष्कर्ष में माननीय मंत्री जी ने सभी हितधारकों को स्पष्ट कार्रवाई परिभाषित करने का अनुरोध किया, जिसे किया जाना आवश्यक है । कार्यशाला में हुए विचार-विमर्श, दिए गए सुझाव व प्राप्त अनुभव भू-संपदा क्षेत्र के सभी हितधारकों को रूपरेखा प्रदान करने में सहायक होंगे ।

2.4 श्री दुर्गाशंकर मिश्र सचिव, आवास एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा स्वागत भाषण एवं प्रसंग की जानकारी देना ।

श्री दुर्गाशंकर मिश्र, सचिव, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार ने रेरा की दूसरी क्षेत्रीय कार्यशाला में आए सभी प्रतिभागियों का स्वागत किया । उन्होंने बताया कि देश के सभी 4 क्षेत्रों में ऐसी कार्यशालाओं की योजना बनाई गई है । पश्चिमी क्षेत्र से संबंधित कार्यशाला का आयोजन दिनांक 10.9.2018 को पुणे में किया गया था ।

भारत के माननीय उप-राष्ट्रपति और तत्कालीन आवासन एवं शहरी कार्य मंत्री, श्री एम.वैंकेया नायडू द्वारा संसद में दिए गए भाषण को उद्धृत करते हुए, सचिव, आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय ने बताया कि रेरा के कार्यान्वयन से नए युग का आरंभ हुआ है जिसमें खरीददार सम्पन्न हो गए हैं, जबकि डेवेलपर विनियमित माहौल में शासक के विश्वास से लाभान्वित हो रहे हैं ।

सचिव द्वारा यह भी सूचित किया गया कि सभी राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों में सिवाय 6 उत्तर पूर्वी राज्यों जहां भूमि संबंधी कुछ मुद्दे हैं तथा पश्चिम बंगाल राज्य के रेरा के अंतर्गत नियम अधिसूचित कर दिए हैं उन्होंने रेरा के तहत दक्षिणी राज्यों की परियोजनाओं और एजेंटों के पंजीकरण की गति को त्वरित करने के बारे में भी जोर दिया । कर्नाटक के सिवाय, (जहां रेरा के अंतर्गत 2000 से अधिक पंजीकृत परियोजनाएं हैं) सभी दक्षिणी राज्यों को पंजीकरण की प्रक्रिया में तेजी लाने की आवश्यकता है । उन्होंने आगे यह भी बताया कि परियोजनाओं और एजेंटों का पंजीकरण तुलनात्मक रूप से धीमा है ।

उन्होंने बताया कि बड़े राज्यों में, तमिलनाडू सर्वाधिक शहरीकृत राज्य के स्थान पर है जहां 48.4% आबादी शहरी क्षेत्रों में रह रही है, इसके बाद केरल (47.7%) और महाराष्ट्र (45.2%) है । 2007 में, 2030 तक यूएन द्वारा किए गए सर्वेक्षण के अनुसार, देश की 40% से अधिक आबादी के शहरी क्षेत्रों में बसने की आशा है । इससे शहरी क्षेत्रों में महत्वपूर्ण निर्माण कार्य होने की आशा है । रेरा के प्रावधानों के अनुसार सभी, नई परियोजनाओं और चालू परियोजनाओं को रेरा के तहत पंजीकृत कराया जाना चाहिए ।

उन्होंने आंध्र प्रदेश (जो पहले ही स्थायी प्राधिकरण की स्थापना कर चुका है) को छोड़कर सभी दक्षिणी राज्यों से अपने राज्य में स्थायी विनियामक प्राधिकरणों की स्थापना के लिए तत्काल

कदम उठाने की अपील की है। उन्होंने तमिलनाडु (जो पहले से ही न्यायाधिकरण की स्थापना कर चुका है) को छोड़कर सभी राज्यों से अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना के लिए आवश्यक कार्रवाई करने का भी अनुरोध किया है।

सचिव ने सूचित किया कि प्रधान मंत्री आवास योजना - शहरी (पीएमएवाई - यू) का उद्देश्य लगभग 1 करोड़ आवासों को शामिल करते हुए देश भर के 4,323 शहरों में बुनियादी आवास सुविधाओं को उपलब्ध कराना है, जिनमें से 60 लाख आवासों को अब तक मंजूरी दे दी गई है। तमिलनाडु 5 लाख से अधिक स्वीकृत आवासों के साथ पीएमएवाई-यू के शीर्ष प्रदर्शन करने वालो राज्यों में से एक है जिनमें से 3.34 लाख आवासों का निर्माण शुरू कर दिया गया है।

सचिव ने कहा कि रेरा ने आवास खरीददारों, विकासकों, एजेंटों और वित्तीय संस्थानों सहित सभी हितधारकों के लिए हितकारी स्थिति बनाकर रियल एस्टेट क्षेत्र को बदल दिया है। उन्होंने पारदर्शिता, उत्तरदायित्व और रेरा के प्रभावी कार्यान्वयन बढ़ाने से संबंधित मुद्दों पर चर्चा करने के लिए कार्यशाला के सभी प्रतिभागियों को आमंत्रित किया। उन्होंने कहा कि पुणे में पश्चिमी क्षेत्र की आखिरी कार्यशाला में यह सुझाव दिया गया था कि क्षेत्रीय मंच का गठन किया जा सकता है जिसमें कार्यान्वयन हेतु सर्वोत्तम पद्धतियों को साझा किया जा सकता है। आखिरी कार्यशाला से एक अन्य सुझाव यह आया था कि विवाद समाधान मंच, जैसा कि महाराष्ट्र द्वारा स्थापित किया गया है, के शीघ्र समाधान के लिए अन्य राज्यों द्वारा विचार किया जा सकता है। उन्होंने यह कहते हुए अपनी बात समाप्त की कि पैनल चर्चाओं को इस तरह से तैयार किया गया है ताकि सभी हितधारकों को अपने विचारों और सुझावों को व्यक्त करने का अवसर मिल सके । मुझे आशा है कि आज की कार्यशाला में किए गए विचार-विमर्श का सभी को आगे लाभ मिलेगा और वस्तुतः पूरे देश में रेरा के पूर्ण कार्यान्वयन को सुनिश्चित करेगा ।

3. तकनीकी सत्र:

3.1 सत्र-1: आवास क्रेताओं के हितों की रक्षा और एजेंटों के उत्तरदायित्व

प्रतिभागी:

- श्री कौशिक बालाकृष्णन, मार्ग वृन्दावन क्रेता कल्याण संघ
- श्री बालाजी, श्री ऐश्वर्यम होम्स के आवास क्रेता
- श्री तीरु अज़ीम एम. अहमद, अध्यक्ष, चेन्नई रियल एस्टेट एजेंट संघ

- श्री बी.टी. श्रीनिवासन, महासचिव, यूनाइटेड फेडरेशन ऑफ रेसीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन, ग्रेटर हैदराबाद ।

इस सत्र की अध्यक्षता न्यायमूर्ति बी.आर. राजेंद्रन, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, तमिलनाडु ने की।

3.1.1 **अध्यक्ष** ने प्रतिभागियों का स्वागत करते हुए सत्र का शुभारंभ किया तथा तमिलनाडु में रेरा के कार्यान्वयन के बारे में जानकारी दी। उन्होंने बताया कि रेरा सभी हितधारकों के लिए पारदर्शिता और उत्तरदायित्व लेकर आया है और इस प्रकार यह आवास क्रेताओं के हितों की रक्षा कर रहा है। उन्होंने पाया कि कुछ विकासक अपनी परियोजनाओं को अपने स्वयं के उपयोग की बताकर पंजीकरण नहीं करा रहे हैं। इस संबंध में, जनता को ऐसी परियोजनाओं में संपत्ति न खरीदने के लिए वेबसाईट के माध्यम से सचेत किया गया है तथा साथ ही पंजीकरण विभाग को सूचित किया गया है कि वे रेरा से बिना सत्यापन वाले लेन-देन का पंजीकरण नहीं करें।

3.1.2 **श्री कौशिक बालाकृष्णन, मार्ग वृन्दावन क्रेता कल्याण संघ** ने रेरा के महत्व को समझाया और आगे कहा कि आजादी के बाद, 2 ऐतिहासिक कानून बनाए गए हैं, जो भारत के भविष्य और अर्थव्यवस्था को विकसित करेंगे यानी दिवालियापन और दीवाला संहिता और रेरा। उनके विचार-विमर्श / सुझावों का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है: -

- ✓ रेरा ने आवास खरीददारों के हितों को सुरक्षा प्रदान की है।
- ✓ रेरा की धारा 56 के अनुसार, आवास खरीददार वकील की सहायता लिए बिना सीधे संपर्क कर सकता है।
- ✓ रेरा की धारा 40 में यह व्यवस्था है कि जुर्माना और ब्याज की वसूली भू-राजस्व के तरीके से वसूल की जाएगी।
- ✓ उन्होंने पाया कि राज्य नियमावली को अधिसूचित करते समय तमिलनाडु रेरा ने रेरा के परन्तुकों को कमजोर किया है। उन्होंने अनुरोध किया कि राज्य के नियम केंद्रीय अधिनियम के अनुरूप अधिसूचित किए जाएं।

3.1.3 **श्री बालाजी, श्री ऐश्वर्यम होम्स के आवास खरीददार** ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:

- ✓ रेरा ने रेरा पंजीकृत परियोजनाओं के लिए आवास खरीददारों के मन में विश्वास को बढ़ाया है।
- ✓ कुछ विकासक वस्तुतः रेरा द्वारा यथानिर्धारित एस्क्रो खाते में 70% राशि जमा करने के प्रावधान का पालन नहीं कर रहे हैं।
- ✓ मुआवजे, फर्शी क्षेत्र का प्रावधान, रेरा में स्पष्ट रूप से परिभाषित किया गया है जो आवास खरीददारों के लिए वरदान बनकर आया है।
- ✓ रेरा के तहत खुले कार पार्किंग क्षेत्र के मामले को स्पष्ट किए जाने की आवश्यकता है।

3.1.4 **श्री तीरु अज़ीम एम. अहमद, अध्यक्ष, चेन्नई रियल एस्टेट एजेंट संघ** ने रेरा के तहत विभिन्न हितधारकों की भूमिकाओं और जिम्मेदारी के बारे में विस्तार से बताया। उनके द्वारा की गई प्रमुख टिप्पणियां इस प्रकार हैं: -

- ✓ कभी-कभी एजेंट डेवलपर्स से लिखित प्रतिबद्धता के बिना घर खरीदारों को विभिन्न सुविधाएं प्रदान करते हैं। कुछ मामलों में, परियोजनाओं की लेआउट योजनाएं भी नहीं बनी हैं। ऐसे मामलों को रेरा प्राधिकरणों के नोटिस में लाया जाना चाहिए और इन एजेंटों के खिलाफ रेरा के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत कार्रवाई की जानी चाहिए।
- ✓ उन्होंने सुझाव दिया कि रियल एस्टेट एजेंट का पंजीकरण राज्यवार पंजीकरण के बजाय भारत के आधार पर होना चाहिए।
- ✓ डिफ़ॉल्ट मामले के रूप में एजेंटों पर 5% से 10% की जुर्माना कम हो सकता है, क्योंकि अधिकांश मामलों में एजेंट कमीशन 2% से अधिक नहीं है।
- ✓ डेवलपर और घर खरीदार के बीच समझौते के निष्पादन पर रियल एस्टेट एजेंटों को अपनी देयता से मुक्त किया जाना चाहिए।

3.1.5 **श्री बी.टी. श्रीनिवासन, महासचिव, यूनाइटेड फेडरेशन ऑपु रेजीडेण्ट वेल्फेयर एसोसिएशन, ग्रेटर हैदराबाद** ने प्रारंभिक चरणों में रेरा के अधिनियमन में अपने संगठन द्वारा निभाई गई भूमिका के बारे में जानकारी दी। उन्होंने यह भी कहा कि एक पेशेवर और प्रतिबद्ध डेवलपर के लिए, रेरा एक अच्छा विपणन उपकरण है, जो घर खरीदार को आश्वासन देता है।

- ✓पश्चिम बंगाल ने रेरा के तहत नियम को अधिसूचित करने के बजाय अपने राज्य अधिनियम को अधिनियमित किया है। इस पर ध्यान दिया जाना चाहिए और रेरा को पश्चिम बंगाल राज्य सहित देश भर में लागू करने की आवश्यकता है ।
- ✓बेहतर स्पष्टता के लिए रेरा के तहत पंजीकृत प्रत्येक परियोजना के लिए अद्वितीय परियोजना पंजीकरण संख्या दी जा सकती है।
- ✓मध्य प्रदेश नियामक प्राधिकरण द्वारा अपनायी गई 70% राशि का चार्टर्ड अकाउंटेंट के माध्यम से केवल प्रोजेक्ट के लिए इस्तेमाल किया जाना सुनिश्चित करने को लिए अन्य नियामक प्राधिकरण द्वारा अपनाया जा सकता है।
- ✓रेरा के तहत लंबित मामलों (जिन्हें नियामक प्राधिकरण, अभियोजन अधिकारी और अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निपटाया जा रहा है) को तेजी से निपटाया जा सकता है।

3.1.6 दर्शकों के एक सदस्य से एक सुझाव आया कि रेरा के तहत 'वरिष्ठ नागरिक गृह खरीदारों' के लिए कुछ विनियमन तैयार किए जाने की आवश्यकता है।

3.1.7 **सत्र 2 पर अध्यक्ष, मध्य प्रदेश नियामक प्राधिकरण की टिप्पणियां:**

- ✓आरईआरए की धारा 2 स्पष्ट करता है कि आरईआरए उन परियोजनाओं को प्रतिबंधित नहीं करता है, जो आरईआरए के तहत पंजीकृत हैं। आरईआरए के तहत अपंजीकृत सभी रियल एस्टेट परियोजनाएं भी आरईआरए के दायरे में आती हैं।

3.2 **सत्र -2: डेवलपर्स की सहायता के लिए पारदर्शिता बढ़ाएं:**

सहभागी:

i. सचिव, क्रेडाई, तमिलनाडु
ii. माननीय सचिव बिल्डर्स एसोसिएशन ऑफ इंडिया (बीएआई) दक्षिणी केंद्र, चेन्नई, तमिलनाडु
iii. सदस्य नरदेको, आंध्र प्रदेश
iv. सचिव, क्रेडाई, केरल

v. मुख्य संयोजक, नारदेको, तेलंगाना
vi. अध्यक्ष, क्रेडाई, तेलंगाना
vii. उपाध्यक्ष, क्रेडाई, पुडुचेरी
viii. संयुक्त सचिव, क्रेडाई, कर्नाटक।

इस सत्र का संचालन महाराष्ट्र के रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के सदस्य श्री सतीबीर सिंह ने किया था।

3.2.1 अध्यक्ष ने माननीय आवासन एवं शहरी कार्य मंत्री द्वारा दिए गए अभिभाषण को उद्धृत करके सत्र का प्रारम्भ करते हुए कहा कि रेरा पूर्व और रेरोत्तर युग में रेरा ने रियल इस्टेट सेक्टर में इतिहास बनाया है। रेरा एक महत्वपूर्ण कानून है जिसमें सभी हितधारकों के प्रति पारदर्शिता, कार्यकुशलता और उत्तरदायित्व का समावेश किया है। उनके द्वारा की गई प्रमुख टिप्पणियों का सारांश निम्नवत है:

- ✓ उपभोक्ताओं और भवन निर्माताओं के मध्य सम्प्रेषण का अंतराल पाटने के लिए महाराष्ट्र में हितधारकों के प्रतिनिधित्व का "समाधान मंच" स्थापित किया गया है। मंच के समक्ष लाये गये मुद्दों का समयबद्ध तरीके से निपटान किया जाता है।

- ✓ रेरा ने यह अधिदेश प्रदान करते हुए रियल इस्टेट में पारदर्शिता बढायी है कि परियोजना से सम्बद्ध सभी सूचनाएं पब्लिक डौमेन उपलब्ध हों। यह सूचित विकल्प देने में आवास खरीददारों को अवसर प्रदान करता है।

3.2.2 **सचिव, सीआरईडीएआई, तमिलनाडु** का अभिमत था कि रेरा रियल इस्टेट सेक्टर में व्यवस्था परिवर्तनकर्ता के रूप में आया है। इसने उपभोक्ताओं और निवेशकों में विश्वास की वृद्धि की है क्योंकि सभी प्रकार का अनुमोदन मिलने के पश्चात परियोजनाएं प्रारंभ होंगी और परियोजनाओं से संबंधित सूचनाएं वेबपोर्टल पर उपलब्ध होती हैं। उनके द्वारा अभिव्यक्त टिप्पणियों का सारांश इस प्रकार है:

- ✓ अप्रत्याशित घटना (फोर्स मजुअर) की परिभाषा से अपरिहार्य परिस्थितियों के कारण ' निर्माण सामग्री' और मजदूरों की अनुपलब्धता, सरकारी निकायों से

अनुमोदन मिलने में विलम्ब, न्यायिक आदेश/स्थगन आदेश के कारण मुद्दों का समाधान नहीं होता है। अध्यक्ष ने सूचित किया कि माननीय मुंबई उच्च न्यायालय के दिनांक 06 दिसम्बर,2017 के निर्णय के अनुसार फोर्स मजुअर के प्रावधान के तहत और परियोजना को पूर्ण करने में अन्य सम्बद्ध कठिनाईयों के विद्यमान होने पर प्राधिकारी 01 वर्ष तक का विस्तार दे सकते हैं। ऐसे मामले, जहां परियोजना का 01 वर्ष से अधिक अवधि का विस्तार किया जाता है तब आबंटिती को प्राधिकरण द्वारा यथानिर्धारित मुआवजा और जमा की गई धनराशि पर ब्याज दिया जाना होता है।

- ✓ पूर्व आहरित धनराशि का उपयोग किये जाने के बाद ही निलंब खाते से आहरण का प्रावधान प्रवर्तक की ओर से निधियों की आवश्यकता बढाता है। प्रत्येक आहरण के लिए अभियंता, वास्तुविद और सनदी लेखाकार के प्रमाण-पत्र का उपबंध से कार्य करना बहुत कठिन जाता है और "कारोबार करने में आसानी" के बारे में अध्यक्ष ने अवगत कराया कि रेरा के प्रावधान के अनुसार धनराशि एक पृथक बैंक खाते में रखी जानी है।

- ✓ परियोजना का पंजीकरण हो जाने पर ही प्रवर्तक की वित्तीय, विक्रय और अन्य गोपनीय सूचना का प्रकटीकरण केवल परियोजना (पासवर्ड संरक्षित) के अबंटिती को किया जाना चाहिए और पब्लिक डौमैन पर प्रदर्शित होना चाहिए। अध्यक्ष ने सूचित किया कि उस परियोजना के बारे में ऐसी सूचना दी जानी चाहिए जो बुनियादी हों और जनता के लिए हों, रेरा के वेब पोर्टल में रखी जानी चाहिए। आवास खरीददार सूचित निर्णय लेने के लिए सूचना का विश्लेषण कर सकता है।

- ✓ अर्थ-दण्ड भी बेहद सख्त है और परियोजना लागत के प्रतिशत के अनुपात में निर्दिष्ट किए गए हैं जो इसे बहुत सख्त बनाते है।

- ✓ रेरा में वर्णित पंचवर्षीय वारंटी खंड टाइल्स और अन्य फिक्चर के निर्माताओं द्वारा दी गई वारंटी से बहुत अधिक होती है। अध्यक्ष ने अवगत कराया कि पंचवर्षीय वारंटी के बारे में खंड निर्माण की गुणवत्ता सुनिश्चित करेगा।

- ✓ रेरा की धारा31 में उपबंध है कि कोई भी व्यथित व्यक्ति शिकायत दर्ज कर सकता है। "व्यथित व्यक्ति" की परिभाषा में किसी कानून के तहत पंजीकृत कोई भी स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ सम्मिलित है। यह प्रवर्तक की मुकदमेबाजी से ग्रसित परियोजनाओं को अनावृत करता है। अत: यह सुझाव दिया जाता है कि केवल आबंटिती और उनके संघ को "व्यथित व्यक्ति" की परिभाषा के तहत सम्मिलित किया जाना चाहिए। अध्यक्ष ने सूचित किया कि "व्यथित व्यक्ति" की परिभाषा का निर्णय रेरा प्राधिकरण द्वारा किया जाना चाहिए और यह मामला-दर-मामला आधार पर निर्भर करता है।

3.2.3 **सचिव , भारत भवन निर्माता संघ (बीएआई) चेन्नई** ने सूचित किया कि रेरा का प्रवर्तकों द्वारा स्वागत किया गया है क्योंकि यह रियल इस्टेट के गैर-पेशेवर प्रवर्तकों का बहिष्करण करता है। उनके सुझावों का सारांश निम्नानुसार है :

- ✓ एकल खिडकी अनुमोदन परियोजनाओं को समय पर पूरा करने के लिए एक मूलभूत अपेक्षा है। परियोजनाओं के लिए अनुमति प्राप्त करने हेतु "सरलीकृत प्रयोक्ता निर्देशिका" प्रवर्तकों के लिए उपलब्ध करायी जाए।

- ✓ रेरा की "दोषपूर्ण देयता" से संबंधित खंड में ऐसी मदों को सम्मिलित नहीं करना चाहिए जो टूट-फूट को अनावृत करती हो।

- ✓ बेहतर पारदर्शिता की दृष्टि से, अनुमति प्राप्त करने की प्रक्रिया विभिन्न प्रकार के अनुमोदन हेतु मानकीकृत समय-सीमा के साथ ऑन-लाइन होनी चाहिए। सभापति ने अवगत कराया कि मुंबई यूएलबी प्रलेखों पर कार्रवाई ऑनलाइन कर रहा है और अन्य यूएलबी भी उसे अपना सकती हैं।

- ✓ अनुमोदन की कार्रवाई और प्रलेखों की संवीक्षा परियोजना के प्रलेखीकरण और अनुमति हेतु त्वरित कार्रवाई करने हेतु किसी अधिकृत एजेंसी को आउट्सोर्स किया जा सकता है।

- ✓ राज्य कानूनों को रेरा के अनुरूप बनाये जाने की जरूरत है। उनका विचार था कि विचार-विमर्श के लिए ऐसे क्षेत्रीय मंच समय समय-समय पर आयोजित किये जाने चाहिए। अध्यक्ष का अभिमत था कि ऐसी चुनौतियां महाराष्ट्र में भी विद्यमान हैं जैसे कि यह तमिलनाडु में है जहां राज्य में अपने विशेष स्थानीय कानून हैं और रेरा के उपबंधों की एकरूपता का परिनिर्धारण किया जाना है और राज्य एवं रेरा प्राधिकरण द्वारा इसे सुनिश्चित किया जाना है।

3.2.4 **सदस्य, एनएआरईडीसीओ, आंध्रप्रदेश** ने जेएलएल द्वारा किये सर्वेक्षण को उद्धृत किया और सूचित किया कि रेरा, जीएसटी और बेनामी अधिनियम जैसे महत्वपूर्ण कानूनों का प्रवर्तन हो जाने से ग्लोबल रियल इस्टेट ट्रांस्पेरेंसी इंडेक्स में भारत का 195 देशों में 34वां रेंक है (पूर्व 2016 में 36वां रेंक, 2014 में 40वां रेंक। उन्होंने टिप्पणी की कि भारत का प्रदर्शन वर्ष 2020 में सुधर सकता है अगर "स्वामित्व बीमा" पर कानून अधिनियमित हो जाता है। उनके द्वारा की गई टिप्पणियों का सारांश निम्नलिखित है:

- ✓ आबंटिती संघ/ सोसायटी के पक्ष में कॉमन एरिया अंतरित किया जाना है और न कि रेरा के अनुसार व्यक्तिगत आबंटिती के पक्ष में । यह उन छोटी परियोजनाओं की व्यावहारिक समस्या है जहां सोसायटी का तब तक गठन नहीं किया जा सकता है जब तक परियोजना में सोसायटी के गठन के लिए अपेक्षित व्यक्तियों की संख्या (अर्थात 7 पूरी न हो) उपलब्ध न हो जाए।

- ✓ चूंकि बालकनी कारपेट एरिया से बाहर होती हैं और अत: यह कॉमन एरिया होने के नाते सोसायटी स्वामित्व के अंतर्गत आती है, यह आवास खरीददारों की भावनाओं को प्रभावित कर सकती है।

3.2.5 **सचिव, सीआरईडीएआई, केरल** ने सूचित किया कि रेरा से केरल में प्रवर्तकों को राहत मिली है। उनके द्वारा की गई टिप्पणियां निम्नलिखित हैं :

- ✓ केरल में हालिया बाढ से निर्माण से जुडे मजदूरों और निर्माण सामग्री की कमी हुई है। फोर्स मजुअर खंड ऐसी आकस्मिकताओं / हालातों पर विचार नहीं करती है। इनकी जांच की जानी चाहिए।

- ✓ रेरा की धारा 11(4)(ड) में 50% अपार्टमेंट की बुकिंग हो जाने पर "आबंटिती के संघ का गठन " करने के लिए अधिदेश है। कुछ मामलों में, प्रवर्तकों को आशंका रहती है कि क्या वे परियोजना के शेष अपार्टमेंट की बिक्री से बकाया निधियां प्राप्त कर सकेंगे अथवा नही।

- ✓ स्थानीय और केंद्रीय कानूनों के बीच कुछ विवाद होने, जिनका निराकरण किया जाने की जरूरत है, के कारण केरल में यूएलबी द्वारा कब्जा प्रमाण-पत्र नहीं दिया जाता है।

3.2.6 **मुख्य संयोजक, एनएआरईडीसीओ, तेलंगाना** ने इस बात की संक्षिप्त रूपरेखा प्रस्तुत की कि किस प्रकार रियल इस्टेट क्षेत्र में कर्रवाई को मानकीकृत किया गया है। उनके द्वारा की गई प्रमुख टिप्पणियों का सारांश निम्नलिखित है:

- ✓ रेरा की धारा 32(ख) में एकल खिडकी का उपबंध है जिसे रियल इस्टेट परियोजनाओं के लिए विविध अनुमोदन प्राप्त करने के लिए क्रियान्वित किये जाने की जरूरत है।

- ✓ तेलंगाना में स्थानीय और केंद्रीय कानूनों में अस्पष्टता है। उदाहरणार्थ स्थानीय कानूनों में बिजली और जल की आपूर्ति जैसी अवसंरचना के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र की आवश्यकता जरूरी नहीं है। अध्यक्ष का अभिमत था कि कुछ राज्य कानूनों को रेरा के अनुरूप बनाये जाने के लिए कतिपय संशोधन किये जा सकते हैं।

- ✓ आवास खरीददारों और भवन निर्माताओं के बीच विचार-विमर्श और उनकी समस्याओं के समाधान हेतु निरन्तर संवाद आयोजित किये जाने चाहिए।

3.2.7 **प्रेसीडेंट, सीआरईडीएआई, तेलंगाना** का अभिमत था कि रेरा के कार्यान्वयन से अप्रतिबद्ध भवन निर्माता निकल जाएंगे । उन्होंने कहा कि तेलंगाना के स्थानीय कानून सख्त हैं। उदाहरणार्थ यह व्यवस्था है कि जब भवन निर्माता सक्षम प्राधिकारी को अनुमोदन की प्राप्ति के लिए आवेदन करता है तो वह कुल निर्मित क्षेत्रफल का 10% बंधक रखता है। विलम्ब संबंधी असली मुद्दों को छोडकर अधिकतर भवन निर्माताओं ने समय पर अपनी परियोजनाएं पूरी की हैं। तेलंगाना के भवन निर्माताओं ने रेरा का सकारात्मक दृष्टि से स्वागत किया है।

3.2.8 **वाइस प्रेसीडेंट, सीआरईडीएआई, पुडुच्चेरी** ने सूचित किया कि पुडुच्चेरी छोटा संघ राज्य क्षेत्र होने के कारण उसकी अपनी चुनौतियां हैं। उनके द्वारा की गई प्रमुख टिप्पणियों का सारांश निम्नलिखित है:

- ✓ फोर्स मजुअर की परिभाषा में मजदूरों और सामग्री की उपलब्धता की कमी का समावेश किया जाना चाहिए।
- ✓ विक्रय-विलेख का पंजीकरण, विक्रय-करार का पंजीकरण आदि रेरा की परिधि के अंतर्गत आने चाहिए।
- ✓ 'दोषपूर्ण देयता' के संबंध में रेरा की धारा 14 को ढांचागत दोषों तक सीमित किया जाना चाहिए। 'पूर्णता प्रमाणपत्र' जारी किए जाने के पश्चात, आबंटितियों को विभिन्न अवधियों में अपार्टमेंटों का कब्जा लेते हैं । 5 वर्षों की अवधि के लिए 'दोषपूर्ण देयता' कब्जा करने की तारीख के बजाय पूर्णता प्रमाणपत्र जारी करने के समय से शुरू होनी चाहिए ।
- ✓ ऊर्जा सक्षम, सुस्थिर तथा हरित भवन को बढ़ावा दिया जाना चाहिए ।

3.2.9 संयुक्त सचिव, सीआरईडीएआई, कर्नाटक ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं :

- ✓ 'कारोबार करने की सुगमता' को बढ़ावा देने के लिए, देश भर में 'एकल खिड़की अनुमोदन' की आवश्यकता है ।
- ✓ प्राधिकरणों में परियोजनाओं को पंजीकृत कराने की प्रक्रिया श्रमसाध्य तथा समय खपाने वाली होती है और इसे सरल बनाये जाने की आवश्यकता है ।

- ✓ कर्नाटक में, लेआउट प्लानों को पूरा किए जाने के पश्चात् अंतिम प्लान को मंजूरी प्रदान की जाती है । प्रारंभ में, केवल अनंतिम प्लान को मंजूरी प्रदान की जाती है। बिक्री विलेख अंतिम मंजूरी से पहले पंजीकृत नहीं किए जाते हैं । रेरा के उचित कार्यान्वयन के लिए इस मामले पर विचार किया जाए । अध्यक्ष ने रेरा के तहत पंजीकरण कराने से पहले सभी अनुमोदन प्राप्त करने में भवन निर्माताओं द्वारा सामना की जा रही चुनौतियों को स्वीकार किया ।

3.2.10 सत्र 2 : अध्यक्ष, मध्य प्रदेश विनियामक प्राधिकरण की टिप्पणियां :

- ✓ मुंबई उच्च न्यायालय के दिनांक 06 दिसंबर, 2017 के निर्णय के अनुसार, भू-संपदा परियोजनाओं की समयावधि का 1 वर्ष से अधिक इस शर्त पर विस्तार किया जा सकती है कि समयावधि बढ़ाने के कारण लिखित में दर्ज हों ।
- ✓ अप्रत्याशित घटना संबंधी मुद्दों का समाधान प्राकृतिक आपदा की प्रभावी तिथि से रेरा प्राधिकरण द्वारा किया जाए । श्रम शक्ति तथा भवन निर्माण सामग्री की कमी यदि यह अप्रत्याशित घटना के कारण होती है तो, यह भवन निर्माताओं के कारोबारी जोखिम' की परिधि में लाया जाए ।
- ✓ रेरा की धारा 14 में 'ढांचागत दोषों' तथा कार्य 'कुशलता दोष' के लिए उपबंध है जिसका निर्णय प्राधिकरण द्वारा किया जाना है ।
- ✓ यदि अपार्टमेंट बुकिंग का निरस्तीकरण भवन निर्माता की गलती के कारण नहीं होता है, तो आवंटिती कोई भी ब्याज प्राप्त करने का हकदार नहीं होगा और मसौदा करार भी रेरा के अनुरूप होना आवश्यक है ।
- ✓ भीतरी दीवारों को कारपेट क्षेत्र में शामिल किया जाता है । यह इसलिए है कि आधुनिक प्रौद्योगिकी/पद्धतियों की सहायता से, आवंटिती को अपने अपार्टमेंट में कमरों की व्यवस्था में परिवर्तन करने की छूट होती है । बाहरी दीवारों में परिवर्तन नहीं किया जा सकता क्योंकि ये संपूर्ण भवन की साझा संपत्ति होती है ।
- ✓ कारपेट क्षेत्र में बालकनी को शामिल करने संबंधी मुद्दों पर भारत सरकार द्वारा विचार किया जाए ।

3.3 सत्र 3 : पारदर्शी तथा व्यवस्थित परिवेश : वित्तीय संस्थाओं का परिदृश्य

3.3.1 पारदर्शी तथा व्यवस्थित वातावरण : वित्तीय संस्थान का परिदृश्य ' विषय पर सत्र की अध्यक्षता श्री एस.कृष्णन, प्रधान सचिव (आवासन और शहरी विकास) तथा अध्यक्ष रेरा, तमिलनाडु द्वारा की गई । अपने शुरूआती अभिभाषण में प्रधान सचिव ने बताया कि विगत 20 वर्षों के दौरान, आवास वित्त बाजार में परिवर्तनों की प्रक्रिया के जरिए विकास हुआ है और यह भू-संपदा क्षेत्र का एक बहुत महत्वपूर्ण घटक है । उन्होंने राष्ट्रीय आवास बैंक, आवास और शहरी विकास लि0, निजी बैंकों अर्थात् आईसीआईसीआई बैंक और एचडीएफसी बैंक, एलआईसी आवास वित्त निगम के अधिकारियों से भी बने पैनल से परिचित कराया । उन्होंने अभिमत व्यक्त किया कि भू-संपदा क्षेत्र की बेहतरी तथा आवास खरीददारों के हितों/अधिकारों का संरक्षण करने के लिए दोनों ही विधानों अर्थात् ऋण शोधन और दिवालियापन संहिता, 2016 तथा भू-संपदा विनियामक (विकास) अधिनियम, 2016 में एकरूपता लाने के तरीकों पर स्पष्टता लाना महत्वपूर्ण है । उन्होने यह भी कहा कि विगत वर्षों के दौरान आवास खरीददारों की बैंकों से ऋण लेने में बहुत वृद्धि हुई है । तथापि बिना बिके आवासों के लिए पूरक वित्त पोषण के मुद्दों का समाधान करना, रेरा के अंतर्गत यथाप्रकल्पित निलंब खातों का प्रचालन महत्वपूर्ण होगा ।

3.3.2 **डॉ0 एम.रविकांत, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, हडको** ने बताया कि रेरा ने व्यापक पारदर्शिता, जबाबदेही तथा वित्तीय अनुशासन को प्रोत्साहित करके भू-संपदा क्षेत्र में सुधार लोन में सहायता प्रदान की है । इस क्षेत्र में पारदर्शिता और अनुशासनपूर्ण वातावरण बनाने के लिए रेरा प्रख्यात दूरदर्शियों का प्रयास है । उन्होंने यह भी कहा कि हडको 48 वर्ष पुरानी संस्था है जो खुदरा आधार पर आवास ऋण (एक करोड़ रूपये तक हडको निवास ऋण) उपलब्ध कराने और तेलंगाना, आन्ध्र प्रदेश, उत्तर प्रदेश और तमिलनाडु, मध्य प्रदेश और कर्नाटक जैसे राज्यों को प्रदत्त परियोजना आधारित आवास ऋण उपलब्ध कराने के लिए संघर्ष कर रहा है । उन्होंने अभिमत व्यक्त किया कि सेक्टर के प्रत्येक पहलू (स्वयं में, परिवार, समाज, कार्यालय व्यवस्था में ईमानदारी, लगन तथा समर्पण के साथ आम जीवन में अनुशासन भावना लाने की आवश्यकता है ।

3.3.3 सुश्री निधी जैन, उप महाप्रबंधक एवं क्षेत्रीय प्रमुख - कांट्रैक्शन रिएल्टी एवं निधियन समूह, दक्षिणी तथा पूर्वी अंचल, आईसीआईसीआई बैंक ने सूचित किया कि भारतीय प्रतिभूति एवं विनिमय बोर्ड, जो वर्ष 1992 से भारत में प्रतिभूति बाजार को विनियमित कर रहा है, के गठन के पश्चात् भारत के स्टॉक बाजार में आमूलचूल परिवर्तन हुआ है । इसी प्रकार, रेरा विनियामक प्राधिकरण से पारदर्शिता और जबाबदेही बढ़ेगी जिससे अंततः भू-संपदा क्षेत्र में निवेश बढ़ाने तथा विकास में योगदान करेगा । उन्होंने आगे यह भी बताया कि रेरा इस क्षेत्र में रातों रात भवन निर्माता बनने पर रोक लगेगी और सच्चे भवन निर्माताओं को बढ़ावा मिलेगा। यह क्षेत्र को और परिपक्व बनाकर विश्वास बढ़ाएगा । भू-संपदा क्षेत्र भी एक संगठित क्षेत्र बन जाएगा और जिसमें लोगों को विशेषज्ञता के साथ कार्य के अवसर प्राप्त होंगे। रेरा पूर्व काल में आवास खरीददारों को सर्वाधिक संवेदनशील क्षेत्र समझा जाता था, अब स्थिति बदल चुकी है । रेरा का प्रभावी कार्यान्वयन आगामी वर्षों में आवास क्षेत्र में निवेश और विकास को बढ़ावा देगा । तथापि, रूकी हुई परियोजनाओं के बारे में मामला दर मामला आधार पर उचित जांच के पश्चात् विचार करना भी महत्वपूर्ण होगा ।

3.3.4 **श्री मैथ्यू जोसफ, वरिष्ठ अधिकारी, एचडीएफसी** ने बताया कि एचडीएफसी एक खुदरा ऋणप्रदाता संस्था है और रेरा के प्रवर्तन से अब वैयक्तिक आवास खरीददार अपने निवेश के प्रति आशावान हुए हैं, उन्होंने रेरा के अन्य लाभों को भी स्पष्ट किया ।

- ✓ वित्तीय संस्थानों का सरोकार रूकी हुई परियोजनाओं को पूरा करना है । पहले, वित्तीय संस्थाएं परियोजना को पूरा करने में रूचि / हस्तक्षेप कर सकती थी और अब रेरा युग के अंतर्गत किसी परियोजना में परिवर्तन करने के लिए 70 प्रतिशत आवास खरीददारों की सहमति का लिया जाना अनिवार्य है जो एक कठिन प्रक्रिया है ।

- ✓ रेरा से काले धन और मूल्य नियंत्रण हेतु सट्टेबाजी को समाप्त करने के साथ-साथ परियोजना से संबंधित जानकारी हेतु बेहतर पहुंच में सहायता मिलेगी और आवास खरीददार सूचित विकल्प चुन सकेंगे ।

- ✓ रेरा ने भू-संपदा क्षेत्र में निवेश करने के लिए निदेशकों में आत्मविश्वास को बढ़ाने में मदद की है ।

3.3.5 **श्री ए.गोपाल कुमार, उप क्षेत्रीय प्रबंधक, दक्षिण केन्द्रीय क्षेत्र, एलआईसी-आवास वित्त निगम लि0** ने बताया कि रेरा एक सकारात्मक पहल है। वित्तीय ऋणदाता संस्था के रूप में वित्तीय संस्थाओं को उपलब्ध न्यूनतम सूचना के आधार पर भवन निर्माताओं तथा वैयक्तिक आवास खरीददारों के बीच हितों में संतुलन बनाए रखना एक चुनौतीपूर्ण कार्य था । रेरा के पश्चात् इस स्थिति में सुधार आया है और परियोजनाओं से संबंधित तथ्यों और आंकड़ों तक पहुंच होने से ऋणप्रदाता संस्थाओं के लिए शीघ्र निर्णय लेना आसान बन गया है। रेरा के पश्चात परियोजना वित्त पोषण का दायरा बढ़ गया है । उन्होंने बताया कि आज की तारीख तक रेरा के अंतर्गत सभी परियोजनाएं पंजीकृत नहीं की जाती हैं और सभी भवन निर्माता से शीघ्रातिशीघ्र उन्हें पंजीकृत कराने का अनुरोध किया । उन्होंने उन चल रही परियोजनाओं से संबंधित मुद्दों को भी उठाया और आवास इकाइयां 30-50 प्रतिशत पर बेची जाती हैं और आवास खरीददारों से एकत्र धन का उपयोग किया जाता है। तथापि, शेष अविक्रित स्टॉक के लिए कोई नीति नहीं है क्योंकि नई निधियां उपलब्ध नहीं होती हैं जिसके परिणामस्वरूप कार्य धीमा हो जाता है और आवास खरीददारों का आत्मविश्वास डगमगा जाता है । उन्होंने यह भी कहा कि अविक्रित संपत्तियों को पूरा करने के लिए निधि जुटाने के लिए भवन निर्माताओ हेतु कुछ वित्तीय प्रणाली होनी चाहिए । उन्होंने आगे निम्नलिखित टिप्पणियां भी कीं :

- ✓ आवास निर्माता- खरीददार के बीच विवादों के निपटान के लिए मुंबई के सुलह के मॉडल को अन्य राज्यों द्वारा अपनाया जा सकता है ।
- ✓ राज्य तथा केन्द्रीय कानूनों पर विचार किए जाने की जरूरता है ।
- ✓ भूमि अधिग्रहण से इतर परियोजनाओं में विवादों से समय और लागत की बढ़त के मुद्दे परियोजनाओं के विकास में बाधा बनते हैं ।

- ✓ जीएसटी काल से पहले शुरू हुई विलंबित परियोजनाओं के मामले में कौन जीएसटी की लागत वहन करेगा - बिल्डर अथवा खरीददार । इसके उत्तर में यह भी सूचित किया कि रेरा कर संबंधी कानूनों में हस्तक्षेप नहीं करता है । संविदागत करार की शर्तों की भी प्रचलित परिस्थितियों के आधार पर जांच की जानी चाहिए ।

3.3.6 अपूर्ण परियोजनाओं की जिम्मेदारी वहन करने के संबंध में अध्यक्ष द्वारा यह सूचित किया गया कि क्षेत्र में अच्छे और बुरे अनुभव प्राप्त हुए हैं । पिछले कुछ महिनों में महत्वूपर्ण प्रगति हुई है और रूकी हुई परियोजनाओं में कार्य प्रारंभ हुआ है और मौजूदा स्थितियों में सुधार लाने के लिए आवास खरीददारों और सभी हित धारकों के अधिकारों और हितों का संरक्षण करने में मदद मिलेगी ।

3.4 **सत्र-4: भू-संपदा क्षेत्र में बदलाव - सभी के लिए सुखद**

3.4.1 **श्री दुर्गा शंकर मिश्रा, सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय** ने महाराष्ट्र और मध्यप्रदेश में रेरा के क्रियान्वयन की सफलता के बारे में जानकारी दी। उनका अभिमत था कि रेरा ने सभी हितधारकों के लिए सुखद स्थिति बनाकर भू-संपदा क्षेत्र में रूपातंरण का कार्य किया है। विकासक राष्ट्र निर्माण और मानव आश्रय जैसी लोगों की बुनियादी जरूरत मुहैया करवाने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। रेरा ने समर्पित विकासकों का सम्मान दिलाया है, एकरूपता बनाई है और भू-संपदा क्षेत्र में अनुशासन कायम किया है। कुछ वर्षों में जब सभी रेरा प्रावधान, जैसे जब सभी परियोजनाओं का पंजीकरण होगा, तब यह प्रणाली आवास खरीदारों का विश्वास जीतने में प्रभावी और जिम्मेदार बनेगी और विकासकों की विश्वसनीयता महत्वपूर्ण हो जाएगी।

70% निधियां निलंब खाते में रखने और 5 वर्षीय दोषपूर्ण देयता जैसे रेरा के प्रावधानों के अलावा आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय "स्वामित्व बीमा" पर कार्य कर रहा है, जो प्रगति पर है। तथापि, इसे पूरा होने में समय लगेगा, लेकिन रेरा निश्चय ही भू-संपदा क्षेत्र को व्यवस्थित करेगा जो कि देश की आजादी के 70 वर्ष बीत जाने के बाद भी बड़े स्तर पर असंगठित रहा है।

3.4.2 श्री एंथोनी डे सा , अध्यक्ष मध्यप्रदेश विनियामक प्राधिकरण ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं :

- ✓ नियोजित क्षेत्र और गैर-नियोजित क्षेत्र को अलग-अलग नहीं समझा जाना चाहिए। गैर-नियोजित क्षेत्रों में निवास कर रहे लोगों को भी रेरा के अंतर्गत कवर किया जाता है क्योंकि आवास खरीददार और अधिकतर भू-संपदा विकासक बड़े शहरों की परिधि में होते हैं।

- ✓ मध्य प्रदेश द्वारा यथा अंगीकृत परियोजनाओं के देरी से पंजीकरण में चूक और दण्डात्मक शुल्क को न्यायिक जांच में रखा जाता है। इसमें चूक होने पर सामान्य पंजीकरण शुल्क से कई गुना अर्थदंड और विलम्ब से पंजीकरण के लिए मानक शुल्क का प्रावधान है। देरी से पंजीकरण के मामले में प्रभार सामान्य पंजीकरण शुल्क से कई गुणा बढ जाएंगें। तथापि, इसमें यह परंतुक भी है कि यदि विकासक स्वेच्छा से पंजीकरण कराने के लिए आता है तब प्रभार पंजीकरण शुल्क से चार गुना होगा। वह इस बात को उचित ठहराते हैं कि प्रतिशत के अनुसार यह प्रभार बडी धनराशि हो सकती है और इससे परियोजना अवास्तविक स्थिति में पहुंच सकती है।

- ✓ रेरा की धारा 53 के तहत अपीलीय ट्रिब्यूनल शक्तियों के समान विनियामक प्राधिकरणों को को उनके आदेशों की अनुपालना सुनिश्चित करने के लिए सशक्त बनाने की आवश्यकता है। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को तदनुसार इस पर विचार करना चाहिए।

  रेरा की धारा 35 से 37 में विनियामक प्राधिकरणों को प्रदत्त शक्तियों का विकासकों, भू-संपदा एजेंटों और आबंटियों को निर्देश देने की शक्तियों का विस्तार सरकारी संगठनों सहित सभी हितधारकों तक किया जाना चाहिए। मध्यप्रदेश विनियामक प्राधिकरण अंतर्निहित शक्तियों के तहत एकल खिड़की अनुमोदन से संबंधित समस्याओं को हल करने के लिए भी सरकारी कर्मचारी - पंजीकरण प्राधिकरणों, शहर और देश नियोजन प्राधिकारियों, नगर निगमों को निर्देश जारी कर रहा है।

- ✓ रेरा की धारा 79 में रेरा संबंधी मामलों के लिए सत्र न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को वर्जित कर दिया गया है। यह निर्देश/स्पष्टीकरण जारी किया जाना चाहिए कि धारा 79 के प्रावधानों में टकराव से बचाव के लिए उपभोक्ता फोरम शामिल है। उपभोक्ता फोरम में कुछ मामलों पर अलग से सुनवाई की जा रही है। ऐसे अलग मामले दबावग्रस्त परियोजनाओं को और दबावग्रस्त करते हैं और उपभोक्ता फोरम और प्राधिकरण के बीच दिशा-निर्देशों में विवाद पैदा करते हैं।

- ✓ जब कोई भी पक्षकार विकासक/प्रवर्तक अथवा भवन निर्माता फर्म हो तो पंजीकरण विभाग द्वारा सम्पत्तियों की बिक्री का पंजीकरण रेरा अनिवार्य पंजीकरण से रेरा के अंतर्गत आ सकता है।

- ✓ दबावग्रस्त परिसम्पत्तियों से संबंधित मामलेः- सभी हितधारकों यानि प्रर्वतकों/विकासकों, आवास खरीददारों और वित्तीय संस्थाओं के हित में दबावग्रस्त परिसम्पत्तियों अधिसूचना के बारे में भारतीय रिजर्व बैंक के अपेक्षित स्पष्टीकरण हेतु जल्द कार्य किए जाने का अनुरोध किया जाए । भारत सरकार नेशनल कम्पनी लॉ ट्रिब्यूनल के पास जाने से पूर्व दबावग्रस्त परिसम्पत्ति परियोजनाओं पर टैम्पलेट तैयार करने के लिए एक राष्ट्रीय कार्यशाला का आयोजन कर सकती है।

3.4.3 - **मुख्य शहर नियोजक और नोडल अधिकारी रेरा; और अपर सचिव, केरल सरकार** और अतंरिम रेरा प्राधिकारी ने अपने संबंधित राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों की वर्तमान स्थिति के बारे में सूचित किया।

3.4.4 - **अध्यक्ष, आंध्र प्रदेश रेरा** ने रेरा की वर्तमान स्थिति के क्रियान्वयन के बारे में सूचित किया और छः सप्ताह में स्थायी प्राधिकरण का गठन होगा । उन्होंने भू-संपदा उद्योग में जागरूकता और अभिनव पहलों के जरिए प्रगति करने के लिए अपनी प्रतिबद्धता व्यक्त की ।

- ✓ रेरा की धारा 32 में भू-सम्पत्ति क्षेत्र के संवर्धन का प्रावधान है। प्राधिकरण ने राज्य में निर्माण की गुणवत्ता में सुधार लाने, निर्माण पद्धतियों/तकनीकों

बेहतर भवन निर्माण सामग्री और उच्च गुणवत्तापूर्ण संरचनाओं के लिए प्रयास किए हैं।

- ✓ रेरा की धारा 14 (3) के तहत दोषपूर्ण देयताओं के संबंध में प्राधिकरण 5 वर्ष से अधिक की वारंटी वाले उच्च गुणवत्ता पूर्ण भवन निर्माण सामग्री को वेबसाइट पोर्टल पर प्रकाशित करके बिना ब्रांड/कम गुणवत्ता की सामग्री को प्रतिबंधित करने पर जोर दे रहा है। आंध्र प्रदेश में सामग्री गुणवत्ता की जांच के लिए एक अलग इंजीनियरिंग यूनिट स्थापित की गई है।
- ✓ आंध्र प्रदेश सरकार निर्माण फर्मों/भवन निर्माताओं के पूंजीगत व्यय को कम करने के लिए थोक भवन निर्माण सामग्री के 04 व्यापारिक केन्द्रों की स्थापना कर रही है जहां पर विनिर्माताओं को 30-40 प्रतिशत की छूट पर भवन निर्माण सामग्री, लीज़ आधार पर भवन निर्माण उपकरण उपलब्ध कराया जाएगा। इससे भू-संपदा के क्षेत्र में लागत में कमी आएगी।
- ✓ भवन निर्माण सूचना मॉडलिंग (बीआईएम) को प्रोत्साहित करने के लिए आधुनिक तकनीकों के लिए जल्द ही नॉलेज सेन्टरों की स्थापना की जाएगी। सभी परियोजनाओं को बीआईएम का अनुपालन करना होगा - भवन और निर्माण की गुणवत्ता में सुधार करना होगा और लागत में 4-8 प्रतिशत की कमी आएगी।

3.4.5 अध्यक्ष, तेलंगाना, रेरा ने सूचित किया कि वह महाराष्ट्र रेरा (महा रेरा) का अनुसरण कर रहे हैं और उनके निर्देशन में महाराष्ट्र द्वारा अपनाए गए मॉडल को अपना रहे हैं। उन्होंने आभार व्यक्त किया कि क्षेत्रीय कार्यशालाओं से प्राप्त अनुभव से तेलंगाना राज्य में रेरा के सफलतापूर्क क्रियान्वयन में मददगार होंगे ।

3.4.6 लक्ष्यद्वीप रेरा के प्रतिनिधित्व ने सुनिश्चित किया कि यह सुनिश्चित किया जाएगा कि रेरा के प्रावधानों के अनुसार सभी अनुपालना पूरे किये जाएंगे।

3.4.7 सचिव, रेरा कर्नाटक ने वर्तमान रेरा कार्यान्वयन की स्थिति के बारे में सूचित किया। कर्नाटक रेरा ने अपंजीकृत परियोजनाओं के बारे में सामान्य जनता को सावधान करने के लिए अपंजीकृत परियोजनाओं के बारे में वेबपोर्टल पर सूची जारी की है।

3.4.8 सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने कार्यशाला में भाग लेने वाले विभिन्न पैनलकारों/हितधारकों के सुझावों की सराहना की और आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय सुनिश्चित करेगा कि देश के एक भाग की उत्कृष्ट प्रणालियों और सीख को देश के दूसरे भागों तक आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय सुनिश्चित करेगा।

- ✓ सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने बताया कि हमें यह सीखना होगा कि रेरा किस प्रकार भवन निर्माण सामग्री को विनियमित कर सकता है और अल्प गुणवत्ता सामग्री को प्रतिबंधित कर सकता है। बड़े स्तर की परियोजनाओं में बीआईएम का बहुत महत्व है जिससे समय और लागत के बढ़ने से बचा जा सकता है। उन्होंने वातावरण अनुकूल और ग्लास फाइबर सुदृढ़ कंक्रीट (या जीएपआरसी) तकनीकों के लिए आईआईटी मद्रास के अभिनव प्रयोगों की सराहना भी की। इस तरह की अन्य आधुनिक तकनीकों को प्रोत्साहित करने की आवश्यकता है। इससे लागत में 10% की कमी आती है और निर्माण में लगने वाला समय आधा रह जाता है। उन्होंने भवन निर्माण में 3डी तकनीक से युक्त अंकीय नियंत्रित मशीन (एनसीएम) तकनीक का जिक्र किया। उन्होंने जोर देकर कहा कि रेरा क्षेत्र के विकास के लिए और विनियामक के रूप में एक साधन की भूमिका निभा सकता है।
- ✓ उन्होने यह सूचित करते हुए सत्र का समापन किया कि रेरा की धारा 33(3) के अनुसार जागरूक होना अनिवार्य है और उन्होंने सभी भाग लेने वाले राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों से अनुरोध किया कि सभी हितधारकों के लिए अनुभवों और सुविचारों को साझा करने के लिए समय पर क्षेत्रीय कार्यशालाओं का आयोजन करें।
- ✓ आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने विनियामक प्राधिकरण निधि के लिए आयकर में छूट के मामले को उठाया और राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के सभी विनियामक प्राधिकरण इसका लाभ उठा सकें।
- ✓ महाराष्ट्र में समाधान और मध्यस्थता मंच की स्थापना की गई है। इसे अन्य राज्यों द्वारा भी अपनाया जाना चाहिए।

- ✓ जैसा कि पश्चिमी क्षेत्र रेरा कार्यशाला में निर्णय लिया गया था, विभिन्न राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के लिए प्रश्नोत्तरी बनायी जानी जाहिए।
- ✓ इस व्यवसाय को सरल बनाने के लिए सभी निर्माण संबंधी अनुमति ऑनलाइन दी जानी चाहिए जैसा कि 500 अमृत शहरों और आँध्र प्रदेश और तेलंगाना के लिए पहले ही किया जा रहा है। सभी शहरों के लिए ऑनलाइन भवन/निर्माण अनुमति को देने के 100% लक्ष्य को मार्च 2019 तक पूरा किया जाना है।

3.4.9 **प्रधान सचिव (आवास और शहरी विकास) एवं अध्यक्ष रेरा तमिलनाडु ने चेन्नई** में क्षेत्रीय कार्यशाला आयोजित करने के लिए आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को धन्यवाद देते हुए सत्र को समाप्त किया। उन्होंने यह देखा कि

- ✓ राज्य नियमों में स्थानीय कानून के आधार पर संशोधन किया जा सकता है ताकि राज्य और केन्द्रीय कानूनों में समानता हो। उदाहरण के लिए तमिलनाडु में पार्किंग स्थानों को आवंटित किया है और रिहायशी एककों के साथ बेचा गया है। जबकि रेरा पार्किंग स्थानों को सामान्य क्षेत्र मानते है।
- ✓ परियोजनाओं के पंजीकरण और शिकायतेः परियोजना अपंजीकृत होने पर भी शिकायत दर्ज की जा सकती है। पंजीकरण से पहले परियोजनाओं विशेषतः चालू परियोजनाओं के लिए अनुपालन पूरी करना चाहिए जहाँ मंजूरी के लिए रेरा प्राधिकरण का कतिपय हस्तक्षेप अपेक्षित हो सकता है। चालू परियोजनाओं में उल्लंघन सें संबंधित मामलों से पंजीकरण से पहले बिना किसी लाभ से निपटना पड़ेगा।
- ✓ आवास के प्रावधान सेना आवास कल्याण संगठन, केन्द्र सरकार कर्मचारी आवास कल्याण संगठन में शामिल होने वाले केन्द्र सरकार एजेंसियों/आवास बोर्डों को रेरा की आवश्यकता के संबंध में संवेदनशील बनाया जा सकता है।
- ✓ समझौतों से संबंधित मामलों में सभी हितधारकों के हित को उपभोक्ता को समय पर आवास सौंपने के अंतिम लक्ष्य के साथ संतुलित करने की आवश्यकता है।

4. कार्यशाला के दौरान आयोजित विचार-विमर्श का सारांश।

4.1 रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरणों से संबंधित सुझावः

- ✓ (तमिलनाडु, कर्नाटक, आंध्र प्रदेश, तेलंगाना और पुडुच्चेरी) सहित सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों को उनके राज्य नियमों को केन्द्रीय अधिनियम के साथ रेरा के तहत पुनः सूचित करने के लिए उचित कार्रवाई करने की आवश्यकता है।
- ✓ प्राधिकरण पत्र और भावना में विकासक द्वारा एस्क्रो खाता प्रावधान में 70% धनराशि को सख्त अनुपालन सुनिश्चित करेगा।
- ✓ रेरा के तहत लंबित मामलों (जिस पर विनियामक प्राधिकरण, निर्णयन अधिकारी और अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्णय लिया जा सकता है) में तेजी ला सकता है।
- ✓ उपभोक्ता और विकासक के मुद्दों का प्रारंभ स्तर पर समाधान करने के लिए सभी राज्यों द्वारा "समझौता फोरम" की स्थापना किया जा सकता है।

4.2 राज्य सरकारों से संबंधित सुझावः

- ✓ दक्षिणी क्षेत्र के सभी राज्यों को यह सुनिश्चित करने की आवश्यकता है कि रेरा प्रावधानों के साथ असमानता और मतभेद से बचने हेतु उनके राज्य कानून रेरा के साथ अनुरूप में है
- ✓ केरल में स्थानीय और केन्द्रीय कानूनों में कुछ मतभेदों के कारण कब्जा प्रमाण पत्र स्थानीय निकाय द्वारा नहीं दिया जाता, जिसका समाधान किए जाने की आवश्यकता है।
- ✓ केरल में हाल ही में आई बाढ़ के आलोक में केरल के प्रभावित परियोजना के लिए 1 वर्ष से अधिक अप्रत्याशित घटना को लागू करने की जांच की जा सकती है।
- ✓ ऊर्जा सक्षम, सुस्थिर और हरित भवन को बढ़ावा दिया जा सकता है।
- ✓ मानकीकृत समयसीमा के साथ देश भर में शीघ्र ही एकल खिड़की ऑनलाइन अनुमोदन प्रणाली शुरू की जा सकती है।

4.3 संबंधित मंत्रालयों सहित आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय से संबंधित सुझावः

- ✓ राज्य वार पंजीकरण के बदले रियल एस्टेट एजेंट के लिए पैन इंडिया पंजीकरण, जो वर्तमान में रेरा के तहत किया जा रहा है।
- ✓ चूक के मामले में रियल एस्टेट एजेंटों पर 5% के दंड को कम किया जा सकता है, क्योंकि अधिकांश मामलों में कमीशन 2% से अधिक नहीं है।
- ✓ रियल एस्टेट एजेंटों को विकासक और आवास खरीददार के बीच के समझौता ज्ञापन के निष्पादन पर उत्तरदायित्व से राहत दिया जा सकता है।
- ✓ पश्चिम बंगाल को अपनी राज्य अधिनियम का निरसन करने और रेरा के तहत नियम अधिसूचित करने का सलाह दिया जा सकता है।
- ✓ रेरा के तहत परियोजना पंजीकरण के लिए बेहतर स्पष्टता के लिए प्रत्येक परियोजना के लिए यूनीक नंबर दिया जा सकता है।
- ✓ अप्रत्याशित घटना की परिभाषा का अपरिहार्य परिस्थितियों के कारण निर्माण सामग्रियों की अनुपलब्धता और श्रम, सरकारी निकायों से अथवा न्यायालयी आदेश/स्थगन के कारण लंबित अनुमोदन को शामिल करने के लिए विस्तार किया जा सकता है।
- ✓ 5 वर्ष की 'त्रुटी देयता' अवधि को कब्जा देने की तिथि के बदले अधिभोग प्रमाण पत्र की तिथि से आरंभ किया जाए और केवल संरचनात्मक त्रुटियों तक सीमित किया जाना चाहिए। टूट-फूट सकने वाली वस्तु की उसके निर्माता द्वारा निर्धारित किए अनुसार वारंटी अवधि होनी चाहिए।
- ✓ प्रवर्तक को अधिक पारदर्शी बनाने के लिए स्टाम्प शुल्क, जीएसटी, अन्य संबंधित कर में कटौती

- ✓ छोटी परियोजना के लिए समाधान जहाँ व्यक्तियों की अपेक्षित संख्या अर्थात पूरी नहीं है और अतः संघ/सोसाईटी गठित नहीं किया जा सकते तो परियोजना के सामान्य क्षेत्र को वैयक्तिक क्षमता में अबंटिती को दिया जा सकता है।
- ✓ बिक्री मांग का पंजीकरण, बिक्री के लिए करार आदि को पंजीकरण रेरा के सीमा में लाना चाहिए।
- ✓ कर्नाटक में लेआऊट योजनाओं को पूरा करने के बाद अंतिम योजना स्वीकृति प्रदान की जाती है। आरंभ में केवल अनंतिम अंतिम योजना स्वीकृति दी जाती है। विक्रय विलेख का अंतिम स्वीकृति से पहले पंजीकरण नहीं किया जाता है। रेरा के उचित कार्यान्वयन के लिए इस मामले को देखा जाए।
- ✓ आंतरिक दीवारों को कारपेट क्षेत्र के अंतर्गत शामिल किया जाता है। यह इसलिए है कि आधुनिक प्रौद्योगिकी/पद्यतियों के साथ आंबंटिती को अपने अपार्टमेंट में कमरों की व्यवस्था में बदलाव करने का लचीलापन है। बाहरी दीवारों में बदलाव नहीं कर सकते क्योंकि यह पूरे भवन की सामान्य संपत्ति है। भारत सरकार द्वारा बालकनी को कारपेट क्षेत्र में शामिल करने से संबंधित मुद्दों पर विचार किया जा सकता है।
- ✓ विनियामक प्राधिकरणों को रेरा की धारा 53 के तहत अपीलीय न्यायाधिकरण के समान अधिकार दिया जा सकता है।
- ✓ विनियामक प्राधिकरण को रेरा की धारा 35 से 37 के तहत सरकारी संगठनों सहित सभी हित धारकों को आदेश जारी करने का अधिकार दिया जा सकता है।
- ✓ रेरा की धारा 79 के तहत, उपभोक्ता मंच का अधिकार क्षेत्र आदेश के मतभेद से बचने के लिए सत्र न्यायालय के जैसे स्पष्ट रूप से प्रतिबंधित किया जा सकता है।

- ✓ स्थगित परियोजनाओं के लिए अधिक वित्तपोषण की सहायता हेतु दबाव ग्रस्त संपत्ति अधिसूचना पर स्पष्टता जारी करने के लिए आरबीआई को अनुरोध किया जा सकता है।
- ✓ भारत सरकार राष्ट्रीय कंपनी कानून न्यायाधिकरण में जाने से पहले दबाव ग्रस्त परियोजनाओँ के लिए टेम्पलेट तैयार करने के लिए राष्ट्रीय कार्यशाला आयोजित कर सकती है।
- ✓ आवास के प्रावधान सेना आवास कल्याण संगठन, केन्द्र सरकार कर्मचारी आवास कल्याण संगठन में शामिल होने वाले केन्द्र सरकार एजेंसियों/आवास बोर्डों को रेरा की आवश्यकता के संबंध में संवेदनशील बनाया जा सकता है।

****