

" भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम (रेरा) - भू-संपदा में पारदर्शिता और उत्तरदायित्वता का नया युग- कार्यान्वयन के 2 वर्ष और प्रगति " विषय पर 10 सितंबर, 2018 को पुणे, महाराष्ट्र में आयोजित प्रथम क्षेत्रीय कार्यशाला (पश्चिमी क्षेत्र) का कार्यवृत्त

---

1. " (रेरा) - भू-संपदा में पारदर्शिता और जबाबदेही का नया युग - कार्यान्वयन के 2 वर्ष और प्रगति" विषय पर पश्चिमी क्षेत्र के लिए पुणे में 10 सितंबर, 2018 को प्रथम क्षेत्रीय कार्यशाला का आयोजन किया गया । इस कार्यशाला में 7 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों (महाराष्ट्र, गुजरात, गोवा, राजस्थान, मध्य प्रदेश तथा दमन एवं दीव संघ राज्य क्षेत्र) ने भाग लिया । इस क्षेत्रीय कार्यशाला का उद्देश्य भू-संपदा क्षेत्र के सभी हितधारकों को अधिनियम के बेहतर क्रियान्वयन के लिए चर्चा/वाद-विवाद/परामर्श करने व सुझाव देने के लिए मंच मुहैया करवाना था । इस कार्यशाला में प्रधान सचिवों/ आवासन/ शहरी विकास विभागों के सचिवों, रेरा प्राधिकरणों और न्यायाधिकरणों के अध्यक्षों, सदस्यों, वरिष्ठ अधिकारियों, आवास खरीदार एसोसिएशनों के प्रतिनिधियों, डेवलपर एसोसिएशनों के प्रतिनिधियों, भू-संपदा एजेंट एसोसिएशन के प्रतिनिधियों, वित्तीय संस्थानों और अन्य हितधारकों ने भाग लिया ।

कार्यशाला में किए गए विचार-विमर्श व प्राप्त सुझावों का संक्षिप्त सार निम्नानुसार है ।

2. अपर मुख्य सचिव, महाराष्ट्र सरकार द्वारा स्वागत भाषण :

श्री संजय कुमार, अपर मुख्य सचिव (आवासन), महाराष्ट्र सरकार ने स्वागत भाषण दिया । स्वागत भाषण के दौरान, उन्होंने रेरा के कार्यान्वयन में महा रेरा द्वारा प्राप्त की गई उपलब्धियों पर प्रकाश डाला । उन्होंने बताया कि महाराष्ट्र में महारेरा जुलाई, 2017 से प्रचालनरत है और सभी पंजीकरण आनलाइन वेबपोर्टल के जरिए पारदर्शी ढंग से किए जाते हैं ।

3. माननीय आवासन एवं शहरी कार्य मंत्री, भारत सरकार द्वारा उद्घाटन भाषण :

3.1 श्री हरदीप सिंह पुरी, माननीय आवासन एवं शहरी कार्यमंत्री ने अपने उद्घाटन भाषण में महत्वपूर्ण विधान, रेरा की महत्ता पर प्रकाश डाला जो भू-संपदा क्षेत्र को रेरा पूर्व व रेरा के बाद के युग में विभक्त करता है । रेरा पूर्व के युग के विगत 70 वर्षों में भारतीय भू-संपदा

क्षेत्र को विनियमित करने के लिए कोई कानून नहीं था। रेरा के अधिनियमन से भू-संपदा क्षेत्र का विनियामक ढांचा व विकास सुप्रवाही बना है। जेएलएल-सीआरईडीएआई रिपोर्ट को उद्धृत करते हुए जिसमें भारतीय भू-संपदा क्षेत्रसे मौजूदा 5-6% की जीडीपी से भारत की जीडीपी में 11% के अंशदान की आशा की जाती है और जो रोजगार का दूसरा सर्वोच्च अंशदायक होगा। भारतीय भू-संपदा के 2020 तक 180 बिलियन अमेरिकी डालर होने की तथा 2027 तक 350 बिलियन अमेरिकी डालर तक होने की आशा है।

**3.2** 15 अगस्त, 2016 को 70वें स्वतंत्रता दिवस के अवसर पर **माननीय प्रधानमंत्री** द्वारा दिए गए भाषण को उद्धृत करते हुए माननीय मंत्री जी ने शहरी मध्य आय वर्ग के आवास खरीदारों के सामने आ रही समस्याओं का तथा कैसे रेरा द्वारा उनके समाधान निकाले जाएंगे, के संबंध में संक्षेप में बताया। उन्होंने बताया कि भारत सरकार ने पिछले 2-3 वर्षों में भू-संपदा क्षेत्र हेतु विभिन्न महत्वपूर्ण नीतिगत फैसले लिए हैं, जिनमें रेरा का अधिनियम, बेनामी लेनेदेन अधिनियम, भू-संपदा निवेश ट्रस्ट (आरईआईटी) आवास की अवसंरचना स्थिति, पीएमएवाई (शहरी) के तहत क्षेत्र कवरेज में वृद्धि, राष्ट्रीय शहरी आवास निधि की स्थापना, एफडीआई मानदंडों में ढील देना तथा ऋण शोधन एवं दिवालिया कोड (आईबीसी) में संशोधन, जो आवास खरीदारों के अधिकार को ऋणदाता समिति का सदस्य होने के नाते मतदान करने के अधिकार सहित वित्तीय ऋणदाता के रूप में स्थापित करेगा।

**3.3** माननीय मंत्री जी ने उल्लेख किया कि महाराष्ट्र, मध्य प्रदेश एवं गुजरात ने अधिनियम के तहत प्राधिकरण स्थापित किए हैं और रेरा के तहत अपेक्षित संस्थागत तंत्र की स्थापना की है। राजस्थान और गोवा रेरा के तहत यथा निर्धारित अन्य संस्थागत तंत्र को सुस्थापित करने की ओर अग्रसर हैं। सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों ने सिवाय जम्मू एवं कश्मीर, 6 उत्तर पूर्वी राज्यों (भूमि संबंधी मुद्दों के कारण) तथा प०बंगाल के, रेरा के तहत नियम अधिसूचित किए हैं। उन्होंने यह भी बताया कि अब तक देश भर में रेरा के तहत 31,475 भू-संपदा परियोजनाओं तथा 24,000 भू-संपदा एजेंटों को पंजीकृत किया गया है।

**3.4** माननीय मंत्री जी ने इस बात पर भी चिंता जताई कि ऐसी भी कई शक्तियां हैं जो देश की विभिन्न अदालतों में रेरा के प्रावधानों को चुनौती देते हुए रेरा को सुस्थापित नहीं होने देना चाहती। तथापि, माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्देशों के तहत माननीय मुंबई

उच्च न्यायालय ने दिसंबर, 2017 में अपना अंतिम निर्णय दिया है और रेरा के सभी प्रावधानों को मान्य एवं सांविधानिक ठहराया है। अतः रेरा अपने कार्यान्वयन की प्रारंभिक अवस्था में है क्योंकि माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के बाद अभी केवल 8-9 महीने ही हुए हैं, रेरा के बाद का युग ऐसे समय में, जब भू-संपदा विकास कर रहा है और आवास खरीदार, निवेशक, प्रवर्तक और भू-संपदा एजेंटों में एक दूसरे के प्रतिविश्वास बढ़ेगा, सरकार के न्यू इंडिया के स्वप्न को साकार करने में महत्वपूर्ण भूमिका अदा करेगा ।

3.5 माननीय मंत्री ने रेरा के तहत कुछ राज्यों द्वारा अधिसूचित नियमों में संशोधन संबंधी मुद्दे पर भी प्रकाश डाला । उन्होंने बताया कि केन्द्रीय सलाहकार परिषद (सीएसी) की बैठक के दौरान इस मुद्दे को उठाया गया था और सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों को रेरा के तहत इन नियमों को बिना किसी संशोधन के केन्द्रीय विधान की भावना से अधिसूचित करने का सुझाव दिया । उन्होंने यह भी कहा कि किसी भी राज्य द्वारा विधान को, जो रेरा के अनुरूप नहीं है, भारत सरकार द्वारा स्वीकार नहीं किया जाएगा और यह रेरा की ऐसी किसी विसंगति में पक्ष के रूप में नहीं होगा ।

3.6 माननीय मंत्री जी ने यह बताया कि मंत्रालय का 3 कार्यशालाएं आयोजित करने का प्रस्ताव है जो आगामी 2-3 महीनों में देश के उत्तरी, पूर्वी तथा दक्षिणी क्षेत्रों में आयोजित की जाएंगी ।

#### **4. सचिव, आवासन, और शहरी कार्य मंत्रालय की प्रारंभिक टिप्पणियां तथा संदर्भ-सूची का निर्माण**

4.1 श्री दुर्गा शंकर मिश्र, सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने प्रथम रेरा क्षेत्रीय कार्यशाला के संदर्भ और पृष्ठभूमि पर प्रकाश डाला । सभी प्रतिभागियों का स्वागत करते हुए उन्होंने पाया कि रेरा के कार्यान्वयन ने रियल एस्टेट के क्षेत्र में पारदर्शिता और जवाबदेही के नए युग की शुरुआत कर दी है।

4.2 सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने पाया कि भारत सरकार ने 5 शहरी मिशनों का शुभारंभ किया है। ये मिशन हैं - सबके लिए आवास (एचएफए), अटल नवीकरण और शहरी परिवर्तन मिशन (अमृत), स्मार्ट सिटीज़, राष्ट्रीय विरासत शहर विकास और संवर्धन योजना

(हृदय), स्वच्छ भारत मिशन (एसबीएम) तथा दीनदयाल अंत्योदय योजना - राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन (एनयूएलएम), इनको इस प्रकार तैयार किया गया है ताकि इनसे नगरीय जनसंख्या की अनगिनत आवश्यकताओं की पूर्ति की जा सके तथा उनके जीवन स्तर में सुधार लाया जा सके। अगले तीन दशकों में, भारत एक ऐसा नगरीय राष्ट्र हो जाएगा जिसकी शहरी केंद्रों में रहने वाली जनसंख्या 80 करोड़ हो जाएगी। इसलिए, बुनियादी अवसंरचना जैसे कि पेयजल, स्वच्छता, सीवरेज, जलनिकासी, परिवहन, आवास मुहैया कराना न केवल एक बड़ी चुनौती होगी बल्कि आर्थिक क्रियाकलापों और रोजगार का बड़ा अवसर भी होगा।

4.3 इसके अतिरिक्त सचिव, हुआ मंत्रालय ने पाया कि रेरा विधानों में एक ऐसा विधान है जो 'सरल जीवन' सूचकांक और 'ईज़ ऑफ़ डुइंग बिज़नेस' की रैंकिंग में सुधार लाने में सहायता करेगा। उन्होंने आगे कहा कि रेरा उपभोक्ता संरक्षण के उपचारात्मक कानून के वितरीत निवारक कानून है। पारदर्शिता और उत्तरदायित्व वाली रेरा से बाद की दुनिया में, विकासक, आवासक्रेता और वित्तीय संस्थाएं - सभी विजेता होंगे। इसके अतिरिक्त उन्होंने देखा कि अधिकांश आवासक्रेता अपना घर चाहते हैं न कि उनके जमा धन की वापसी। यह सुनिश्चित करना हमारी सामूहिक जिम्मेदारी है कि विशेषकर रेरा के बाद के युग में स्थगित परियोजनाओं का जन्म न हो।

4.4 सचिव, हुआ मंत्रालय ने उन राज्यों से स्थायी विनियामक प्राधिकरण, अपीलीय अधिकरणों, वेब पोर्टल, निर्णयन अधिकारी की स्थापना तथा रेरा के नियमित जागरूकता कार्यक्रमों के आयोजित करने के लिए कहा है जिन्होंने अभी तक इनकी स्थापना और कार्यक्रमों का आयोजन नहीं किया है ताकि मूलतः रेरा का कार्यान्वयन सुनिश्चित किया जा सके। सचिव ने पूर्णतः रेरा अनुपालक राज्य बनने हेतु महाराष्ट्र और मध्य प्रदेश राज्यों द्वारा उठाए गए कदम की सराहना की तथा इसके अतिरिक्त गुजरात, राजस्थान और गोवा राज्य से अपीलीय अधिकरणों की स्थापना तथा निर्णयन अधिकारियों की नियुक्ति के लिए भी कहा। रेरा के क्षेत्र में अग्रणी राज्य कार्यान्वयन, अनुभव और अभिनव कार्यप्रणालियों के संदर्भ में अन्य राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों का मार्गदर्शन कर सकते हैं, और क्षेत्रीय स्तर पर मिली सीख के आधार पर, अन्य राज्य भी रेरा के कार्यान्वयन में अच्छा प्रदर्शन कर सकते हैं।

4.5 पारदर्शिता का यह नया युग हमारे भारत को **स्वच्छ, स्वस्थ और भ्रष्टाचार मुक्त** बनाकर माननीय प्रधानमंत्री के **नया भारत - 2022** के विज़न में योगदान देगा

## 5. पैनल चर्चाएं:

### 5.1 सत्र-1: आवास क्रेताओं के हितों की रक्षा तथा एजेंटों के उत्तरदायित्व

#### प्रतिभागी:

- महाराष्ट्र रेरा से प्रतिनिधि
- आवासक्रेता संघ (मुंबई ग्राहक पंचायत) से प्रतिनिधि
- आढ़तिया संघ से प्रतिनिधि (क्रेबाई)
- सत्र की अध्यक्षता अपर मुख्य सचिव (आवास), महाराष्ट्र सरकार ने की थी।

➤ पैनल चर्चा के दौरान किए गए विचार-विमर्श/दिए गए सुझावों का सार इस प्रकार है:

(i) महाराष्ट्र के समझौता मंच से हासिल सफलता पर विस्तार से चर्चा की गई। सुझाव आया कि सभी अन्य रेरा प्राधिकरण प्रवर्तकों और आंवटियों के मध्य विवादों के मैत्रीपूर्ण निपटारे के लिए विवाद निवारण संघ की स्थापना के लिए कदम उठा सकते हैं। यह भी पाया गया कि रेरा की धारा 32(छ) में प्राधिकरणों द्वारा ऐसे संघों की स्थापना का उल्लेख है।

(ii) वर्तमान में, डिफॉल्टिंग भवननिर्माताओं से संबंधित मामलों का सीधा निर्णयन राष्ट्रीय कंपनी कानून अधिकरण (एनसीएलटी) द्वारा किया जा रहा है। यह सुझाव दिया गया है कि आवासक्रेताओं के हितों की रक्षा तब बेहतर ढंग से की जा सकती यदि ऐसे मामलों को प्रारंभ में विवादों के निपटारे हेतु रेरा प्राधिकरणों को दे दिया जाता है।

(iii) कुछ विकासक पंजीकृत करार का पालन न करते हुए आवासक्रेताओं से अपार्टमेंट की कुल लागत का 10% से अधिक लेकर रेरा की धारा 13 का उल्लंघन कर रहे हैं। यह सूचित किया गया था कि ऐसे उल्लंघन संबंधी घटनाओं को संबंधित रेरा प्राधिकरणों के संज्ञान में लाया जाए।

(iv) यह सुझाव दिया गया था कि क्रय-विक्रय करार दस्तावेज के पंजीकरण के समय, बिक्री विलेख पर रेरा पंजीकरण संख्या का उल्लेख होना चाहिए।

(v) रेरा के अधीन शिकायतों के निवारण के समय वरिष्ठ नागरिकों को प्राथमिकता दी जा सकती है।

(vi) परियोजनाओं का शीघ्र पंजीकरण सुनिश्चित करने हेतु वस्तुतः एकल खिड़की प्रणाली को अपनाया जा सकता है।

(vii) क्रेबाई के प्रतिनिधियों ने पाया कि रेरा ने रियल एस्टेट एजेंटों का पंजीकरण कर उन्हें पहचान और सम्मान दिया है। तथापि जागरूकता कम होने के कारण पंजीकृत एजेंटों की संख्या में अभी तक कमी है। वर्तमान में महाराष्ट्र में 1 लाख एजेंटों में से केवल 16,000 ही पंजीकृत हैं। अपंजीकृत एजेंटों को दंड देना चाहिए और प्रवर्तकों/डेवलपर को अपंजीकृत एजेंटों के साथ सौदा नहीं करना चाहिए। यह सभी एजेंटों का पंजीकरण सुनिश्चित करेगा।

(viii) एजेंटों के लिए न्यूनतम योग्यता तथा उनका प्रशिक्षण और कौशल विकास होना चाहिए। यह सुझाव दिया गया कि संपत्ति के स्वामित्व दस्तावेज में एजेंटों की पंजीकरण संख्या को अनिवार्य बनाना चाहिए।

(ix) यह देखा गया कि रेरा के तहत विनियामक प्राधिकरण और निर्णयन अधिकारी द्वारा पारित किए गए आदेश का पालन नहीं करने की घटनाएँ हुई हैं। ऐसे मामलों में असंतुष्ट पक्ष को अन्य मुकदमा दर्ज करके स्थानीय सिविल न्यायालय को संपर्क करना पड़ता है। अतः यह सुझाव दिया गया था कि रेरा प्राधिकरणों को सिविल न्यायालयों के समक्ष अन्य मामला दर्ज किए बिना उनके आदेशों का निष्पादन करने हेतु सशक्त बनाया जा सकता है।

(x) यह सुझाव दिया गया कि **अप्रत्याशित घटना** (रेरा की धारा 6) से संबंधित खंड की पुनरीक्षा की जाए और न्यायालय आदेश को **अप्रत्याशित घटना** के अधिकार के तहत शामिल किया जाए।

(xi) स्टाम्प शुल्क की गणना करने के लिए अपनाई गई कार्यप्रणाली की अस्पष्टता को हटाने के लिए स्टाम्प शुल्क को निर्मित क्षेत्र के बजाय कारपेट क्षेत्र पर लागू किया जा सकता है।

(xii) यह देखा गया कि रेरा वर्तमान में, निर्माण की गुणवत्ता का न्यूनतम मानदंड को सुनिश्चित नहीं करता है। यह सुझाव दिया गया कि रेरा के अधीन निर्माण की गुणवत्ता के न्यूनतम मानदंड भी निर्धारित किया जाए। यह सूचित किया गया कि महारेरा ऐसे प्रस्ताव पर कार्य कर रहा है।

(xiii) यह सुझाव दिया गया कि **पारदर्शिता और जवाबदेयता** को बढ़ाने के लिए प्राधिकरण के नियंत्रणाधीन परियोजना के सभी डाटा को सार्वजनिक क्षेत्र/प्राधिकरणों के वेब पोर्टलों में रखा जा सकता है।

## 5.5 सत्र 2: विकासकों की सहायता के लिए पारदर्शिता बढ़ाना

### उपस्थिति

विभिन्न विकासक संघों से प्रधिनिधियां जैसे:-

- सीआरईडीएआई - राष्ट्रीय; सीआरईडीएआई - महाराष्ट्र; सीआरईडीएआई - मध्य प्रदेश; सीआरईडीएआई - राजस्थान; और सीआरईडीएआई - गोवा;
- एनएआरईडीसीओ - महाराष्ट्र
- एमसीएचआई - महाराष्ट्र

सत्र को अध्यक्ष, मध्य प्रदेश - रेरा प्राधिकरण द्वारा संचालित किया गया था।

➤ पेनल विचार विमर्श के दौरान हुए विचार-विमर्श/दिए गए सुझावों का संक्षिप्त ब्यौरा इस प्रकार है:

(i) रेरा एक नागरिक केन्द्रित अधिनियम है और पोस्ट रेरा युग में क्षेत्र में पारदर्शिता और व्यवस्थित कार्यकरण ने हितधारकों के आत्मविश्वास को बढ़ाया और फलस्वरूप विकासक की मदद की है। रेरा पंजीकरण हॉलमार्क बन गया है और हर एक विकासक यह इंगित करना चाहता है कि उनकी परियोजना रेरा के तहत पंजीकृत है।

(ii) उचित “भूमि स्वामित्व बीमा” उत्पाद बाजार में उपलब्ध नहीं हैं, तथापि रेरा की धारा 16 के तहत यह अनिवार्य शर्त है, अतः यह सुझाव दिया गया कि सभी राज्यों द्वारा “भूमि स्वामित्व विधेयक” के अधीन “भूमि डिजिटलीकरण” कार्यान्वित किया जा सकता है। अन्य राज्य भी कानून बना सकते हैं जैसाकि राजस्थान द्वारा किया गया है। अर्थात् राजस्थान भूमि स्वामित्व विधेयक।

(iii) रेरा के प्रावधानों के अनुसार, रेरा प्राधिकारी प्रवर्तक/डेवलपर, आवंटितियों/आवास खरीददारों और रियल एस्टेट एजेंट/ब्रोकर को निदेश दे सकते हैं। इस संबंध में यह सुझाव दिया गया है कि रेरा प्राधिकरणों को स्थानीय प्रशासन जो रियल एस्टेट पारिस्थितिकी तंत्र में एक मुख्य भूमिका निभाता है, सहित सभी हितधारकों को निदेश जारी करने के लिए अधिकार दिया जाए।

(iv) रेरा की धारा 14(3) में कब्जे की तारीख से शुरू होकर दोषपूर्ण देयता की 5 वर्ष वारंटी अवधि का प्रावधान है। इस संबंध में यह सुझाव दिया गया कि उक्त 5 वर्ष की वारंटी की अवधि कब्जे की तारीख के बदले पूर्णता प्रमाण पत्र की तिथि से आरंभ हो सकती है। यह सुझाव भी दिया गया था कि “दोषपूर्ण देयता” को परिभाषित करना चाहिए और इसको निर्माता वारंटी से मिला दिया जाए। इसके अतिरिक्त, यह विचार विमर्श किया गया था कि रेरा की धारा 14(3) को केवल संरचनात्मक दोषों तक सीमित किया जाए और कारीगरी के लिए, यह पूर्णता प्रमाण पत्र की तिथि से 1 वर्ष हो सकती है।

(v) विला के मामले में, सामान्य क्षेत्र स्थानीय विकास निकाय को सौंपने की प्रतिबद्धता है, तथापि रेरा की धारा 17 के अनुसार आवंटितियों के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करना अनिवार्य है। इसकी जांच की जाए।

(vi) रेरा की धारा 6 में परियोजनाओं के पंजीकरण के अधिकतम एक वर्ष तक बढ़ाने का प्रावधान है। परियोजनाओं को एक वर्ष से अधिक बढ़ाने के लिए कोई प्रावधान नहीं है। यह सुझाव दिया गया था कि डेवलपर पर उचित दंड लगाकर अपरिहार्य परिस्थितियों में परियोजनाओं के पंजीकरण को एक वर्ष से अधिक बढ़ाया जा सकता है।

(vii) रेरा प्राधिकारियों को दिवालिया कार्यवाही प्रारम्भ करने से पहले 180 दिनों की नियत अवधि के भीतर विवाद का समाधान करने हेतु अवसर प्रदान किया जाए। यदि रेरा प्राधिकारी

मामले का समाधान करने में विफल रहते हैं तो उसे एनसीएलटी को न्याय-निर्णयन के लिए भेज दिया जाए।

( VIII) गोवा जैसे छोटे राज्यों में, रेरा के तहत भवन निर्माताओं द्वारा परियोजनाओं को पंजीकृत कराने में कठिनाई होती है क्योंकि भू-खण्ड का आकार लगभग 700-800 वर्ग मीटर होता है और इसीलिए, यह रेरा की धारा 3(2) में यथापरिभाषित “परियोजनाओं” की परिभाषा के अंतर्गत आता है। अतः परियोजना पंजीकरण के लिए भू-खण्ड के आकार में वृद्धि की जाए।

( IX) नगर पालिका सीमाओं से बाहर कुछ छोटे भवन-निर्माताओं द्वारा किए जा रहे परियोजनाओं के अवैध निर्माण के विरुद्ध सख्त कार्रवाई प्रारम्भ की जाए।

(X) कुछ प्रेरित करने वाले समूह द्वारा की गई गलत शिकायतों के विरुद्ध रेरा को अर्थ-दण्ड लगाने का अधिकार दिया जाए क्योंकि ये परियोजनाओं को पूरा करने में विलम्ब का कारण बनती हैं।

( XI) सभी स्थानीय निकायों को एकल खिड़की प्लेटफार्म के जरिए “त्वरित ट्रेक अनुमोदन प्रक्रिया” के लिए शीघ्र कार्रवाई करने के निर्देश दिये जाएं।

(XII) कुछ भवन निर्माता अभी भी खुली पार्किंग बेच रहे हैं जिसके लिए रेरा के उपबंधों के तहत अनुमति नहीं है। अतः यह सुझाव दिया गया कि खुली पार्किंग का मूल्य इकाई लागत से अधिक प्रभार वसूल नहीं किया जाना चाहिए और ऐसी पार्किंग पार्क, प्ले-ग्राउंड आदि जैसे सामान्य स्थान पर नहीं बनायी जानी चाहिए। ऐसे किसी भी उल्लंघन के बारे में रेरा प्राधिकारियों को सूचित किया जाए।

### 5.3 सत्र 3 : पारदर्शी एवं व्यवस्थित परिवेश - वित्तीय संस्थाओं के परिप्रेक्ष्य

**उपस्थिति :**

- राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी), हाउसिंग एंड अर्बन डवलपमेंट कारपोरेशन लिमिटेड (हुडको), भारतीय स्टेट बैंक (एसबीआई), एचडीएफसी बैंक लिमिटेड और आईसीआईसीआई बैंक जैसी संस्थाओं के प्रतिनिधिगण
- सत्र की अध्यक्षता महाराष्ट्र रेरा प्राधिकरण के अध्यक्ष ने की ।

➤ पैनल-विचार-विमर्श के दौरान हुई बातचीत /दिए गए सुझाव का सारांश यहां नीचे दिया गया है :

- I. रेरा युग के उपरांत, ऋण प्रदाताओं का विश्वास बढ़ा है और अब पारदर्शिता के कारण भू-संपदा क्षेत्र में धनराशि का निवेश करने में आसानी हुई है।
- II. रेरा के तहत भू-संपदा ऐजेंटों का पंजीकरण, स्वामित्व बीमा, भू-संपदा निवेश न्यासों (आरईआईटी), आवास के लिए अवसंरचना स्थिति, एफडीआई मानदंडों का सरलीकरण और ऋण-शोधन एवं दिवालियापन संहिता (आईबीसी) में संशोधन से आने वाले समय में भू-संपदा क्षेत्र में अधिक गतिशीलता आएगी।
- III. ऋण-शोधन एवं दिवालियापन संहिता (आईबीसी) से आवास खरीददारों के लिए कोई समाधान नहीं निकलेगा क्योंकि वे अपनी धनराशि वापस नहीं चाहते हैं बल्कि अपने घर बनाने के सपने की परिपूर्णता चाहते हैं।
- IV. परियोजनाओं को व्यवहार्य बनाने और भवन-निर्माताओं से पूरी ऋण राशि की वसूली के लिए ऋण का पुनर्गठन आवश्यक है। भारतीय रिजर्व बैंक के दिनांक 12 फरवरी, 2018 के परिपत्र की समीक्षा की जाए क्योंकि इससे भू-संपदा क्षेत्र, विशेष कर रूकी हुई परियोजनाओं में धनराशि का विनियोग करने में बाधा पहुंचती है।
- V. भारत में भू-संपदा विनियामक फ्रेमवर्क तैयार करते और उसमें संशोधन करते समय अंतर्राष्ट्रीय सर्वोत्तम प्रक्रियाएं अपनायी जाएं ।
- VI. कुछ मामलों में, यह देखा गया कि रेरा प्राधिकारियों और न्याय-निर्णयन अधिकारी के आदेश को कार्यान्वित नहीं किया जा रहा है और इसलिए यह सुझाव दिया गया कि रेरा प्राधिकारियों को यह सुनिश्चित करने के लिए अधिक अधिकार प्रदान किए जाएं कि उनके आदेश का कार्यान्वयन हो और अनुपालन न किये जाने पर कड़ी कार्रवाई की जाए।
- VII. सभी भू-संपदा परियोजनाओं के आंकड़ों का भंडार घर होने के नाते रेरा वित्तीय संस्थाओं को दीर्घकालीन आयोजना करने और नीतिगत निर्णय लेने में सहायता प्रदान करेगा।

- VIII. रेरा की धारा 13 के अनुसार आवास खरीददारों द्वारा भवन-निर्माताओं को 10% से अधिक भुगतान किये जाने के मामले में "विक्रय-करार" का पंजीकरण कराया जाना आवश्यक है। इस बारे में, इस उपबंध का अनुपालन सुनिश्चित करने के उद्देश्य से राज्यों को सलाह दी जाए कि वे पंजीकरण को बढ़ावा देने की दृष्टि से "विक्रय-करार" का पंजीकरण शुल्क कम करें।
- IX. यह सुझाव दिया गया कि आवास खरीददारों के हितों की सुरक्षा करने के उद्देश्य से "विक्रय-करार" को शेयरों की भांति कागज रहित भी किया जाए। इससे आवास खरीददारों को भविष्य में लाभ होगा और जाली विक्रय विलेख के जरिये बिक्री सीमित होगी।
- X. रेरा को बैंकों के पंजीकृत बैंक खाते से संबंधित सूचना संग्रहित करने दिया जाए ताकि बैंक तदनुसार उक्त बैंक खाते में ही परियोजना की ऋण राशि का अंतरण कर सकें।

#### 5.4 सत्र-4 : भू-सम्पदा क्षेत्र में परिवर्तन - सभी के लिए लाभ

##### उपस्थिति :

- महाराष्ट्र, गुजरात, मध्य प्रदेश, राजस्थान और गोवा के भू-संपदा विनियामकों के अध्यक्ष
- सत्र की अध्यक्षता सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने की ।

पैनल विचार-विमर्श के दौरान हुई बातचीत/दिए गए सुझाव का सारांश यहां नीचे दिया गया है :

(i) रेरा ने सभी हितधारकों के लिए उपयोगी स्थिति बनाकर भू-संपदा क्षेत्र में परिवर्तन किया है। रेरा के तहत विनियामक ढांचे में आवास खरीददारों के हित सर्वोच्च हैं। सरकार का विजन वर्ष 2022 तक सभी को आवास प्रदान करना है।

(ii) पश्चिमी क्षेत्र के भू-संपदा हितधारकों को मामलों पर चर्चा करने और सर्वोत्तम प्रथाओं को आपस में साझा करने के लिए नियमित अंतराल पर बैठक करनी चाहिए। ऐसा सुझाव दिया गया था कि अनुभवों, सर्वोत्तम प्रथाओं को साझा करने, आगे बढ़ने और संबंधित सरकार के साथ इसे

साझा करने के लिए रेरा प्राधिकरणों, सीआरईडीएआई, एनएआरईडीसीओ के संबंधित अध्यक्षों और अन्य प्रासंगिक हितधारकों के साथ रेरा के लिए क्षेत्रीय फोरम का गठन किया जाये।

(iii) रेरा की धारा 8 के अनुसार पंजीकरण में कमी/वापसी की स्थिति में, बाकी बचे विकास कार्य को प्राधिकरण द्वारा निर्धारण के अनुसार आबंटियों की एसोसिएशन द्वारा पूरा किया जाएगा। यह सुझाव दिया गया कि इस धारा में आबंटियों के साथ वित्तीय संस्थानों को भी शामिल किया जाए।

(iv) रेरा प्राधिकरणों द्वारा ऑनलाइन लैंड रिकार्ड प्रणाली, और कागजविहीन कार्यप्रणाली को अपनाया जाना चाहिए। इस संबंध में, राष्ट्रीय नगर कार्य संस्थान (एनआईयूए) के सहयोग से प्रशिक्षण का आयोजन किया जा सकता है। ऐसा भी सुझाव दिया गया है कि एनआईयूए को संबंधित अधिकारियों, विकासकों और अन्य हितधारकों के क्षमता निर्माण के लिए रेरा के लिए पाठ्यक्रम भी तैयार करना चाहिए।

(v) यह सूचित किया गया कि भू-संपदा क्षेत्र में कार्यरत व्यक्तियों के कौशल को बढ़ाने की आवश्यकता है। यह सुझाव दिया गया कि इस क्षेत्र में कार्यरत कर्मचारियों को प्रशिक्षित करने के लिए एनयूएलएम, भारत सरकार से संपर्क किया जा सकता है।

(vi) राजस्थान रेरा के प्रतिनिधि ने सूचित किया है कि राजस्थान अगले 2 माह में स्थायी नियामक को स्थापित करेगा।

(vii) वर्तमान में इसी प्रकार की प्रकृति के विवादों की दो विभिन्न प्लेटफार्मों (मंचों) पर सुनवाई की जा सकती है (रेरा प्राधिकरण और उपभोक्ता फोरम)। इन दोनों न्यायालयों द्वारा भिन्न आदेश दिए जा सकते हैं जिससे अधिकतर संशय की स्थिति पैदा हो जाती है। इसलिए ऐसा सुझाव दिया जाता है कि भू-संपदा विवादों पर उपभोक्ता फोरम के अधिकार क्षेत्र को प्रतिबंधित किया जाना चाहिए जैसा कि सत्र अदालतों के लिए किया गया है।

(viii) निर्माण अनुज्ञापत्र (परमिट) में "व्यवसाय को सरल बनाने" के लिए मुंबई ने निर्बाध प्रणाली विकसित की है और तदनुसार अन्य शहरों भी आगे बढ़े हैं। सूचित किया गया कि इसे पूरे भारतवर्ष में 31 मार्च, 2019 तक कार्यान्वित किया जाना है।

(ix) अपने सभी हितधारकों के प्रश्नों को संबोधित करने के लिए रेरा प्राधिकरण रेरा के क्रियान्वयन के क्षेत्र में अपने अनुभवों के आधार पर अक्सर पूछे जाने वाले सवालों को तैयार कर सकता है। प्रत्येक रेरा प्राधिकरणों द्वारा अक्सर पूछे जाने वाले सवालों के आधार पर आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय रेरा पर पूछताछ करने वालों के लिए सामान्य प्रश्नोत्तरी तैयार कर सकता है।

(x) रेरा की धारा 33 बताती है कि रेरा प्राधिकरणों के कार्यों में एक कार्य रेरा के प्रति जागरूकता को बढ़ाना भी है। ऐसा सुझाव दिया गया था कि प्राधिकरण रेरा के प्रति और अधिक जागरूकता पैदा करें। रेरा के प्रति जागरूकता पैदा करने के सभी विकल्पों की खोज की जाए।

(xi) रेरा की धारा 99 के अनुसार, केन्द्र सरकार रेरा के क्रियान्वयन में आने वाली समस्याओं को 2 वर्षों में समाप्त कर देना या जोकि 31 मार्च, 2019 को पूरे होने वाले हैं। इसलिए ऐसे सभी मामले को तेजी से निपटाया जाए।

(xii) रेरा प्राधिकरणों को अपने आदेशों के क्रियान्वयन के लिए पर्याप्त शक्तियां प्राप्त नहीं हैं। यह सुझाव दिया गया कि विनियामक प्राधिकरण/निर्णायक अधिकारी द्वारा पारित आदेश का अनुपालन न किए जाने के मामले में रेरा प्राधिकारियों को दीवानी सत्र की शक्तियां प्रदान करके निपटाया जाए जैसा कि रेरा की धारा 53 के अंतर्गत अपीलीय ट्रिब्यूनल द्वारा किया जाता है।

(xiii) रेरा प्राधिकरण को किसी भी हितधारक को निर्देश देने का अधिकार प्राप्त होना चाहिए और तदनुसार धारा 35,36 और 37 के क्षेत्र को बढ़ाये जाने की आवश्यकता है।

(xiv) परियोजना के किसी भी ऐसे यूनिट/अपार्टमेंट की बिक्री पर रोक लगाने के लिए कदम उठाये जाने चाहिए जो रेरा के अंतर्गत पंजीकृत नहीं है किन्तु उसका पंजीकरण किया जाना था।

(xv) रेरा की धारा 16 बताती है कि भूमि के अधिकार का बीमा होना अनिवार्य है, तथापि बाजार में उपयुक्त बीमा उत्पाद उपलब्ध नहीं है। इसलिए, ऐसा सुझाव दिया जाता है कि रेरा द्वारा इसकी अनिवार्यता को ध्यान में रखते हुए प्रमुख बीमा कंपनियों द्वारा 'टाइटल इन्शोरेंस' को उपलब्ध कराने में आवश्यक कदम उठाए जाने चाहिए।

(xvi) 'एग्रीमेंट टू सेल' का पंजीकरण अनिवार्य होना चाहिए और आवास खरीददार द्वारा स्टॉम्प ड्यूटी/भुगतान को बिक्री विलेख के पंजीकरण के समय इसे समायोजित किया जा सकता है

इससे रेरा की धारा 13 का अनुपालन सुनिश्चित होगा और प्रलेखों के पंजीकरण के द्वारा आवास खरीददारों के हित भी सुरक्षित रहेंगे।

## **6. कार्यशाला के दौरान हुए विचार-विमर्श का सारांश**

कार्यशाला में विचार-विमर्श के दौरान निर्गत (निकले) सुझावों, जिन्हें विभिन्न हितधारकों द्वारा अधिक ध्यान में लाने की आवश्यकता है, संक्षेप में नीचे दिए जा रहे हैं।

### **क. भू-संपदा नियामक प्राधिकरणों से संबंधित सुझाव**

- सौहार्दपूर्ण निपटान के लिए समझौता प्लेटफार्म की स्थापना।
- मामलों के न्याय निर्णयन में वरिष्ठ नागरिकों को प्राथमिकता देना।
- अपंजीकृत ब्रोकरों के विरुद्ध कार्रवाई करना।
- अपंजीकृत परियोजनाओं के निर्माण और बिक्री के विरुद्ध कार्रवाई करना।
- खुली कार पार्किंग के स्थान की बिक्री के विरुद्ध कार्रवाई करना।
- प्राधिकारियों के बेवपोर्टलों पर परियोजनाओं के ब्यौरों का प्रकाशन।
- बैंकों को ऋण राशि हस्तांतरण के उद्देश्य से विकासकों के बैंक लेखों तक पहुंच होना।
- 'एग्रीमेंट टू सेल' प्रलेख के पंजीकरण के बिना 10% से अधिक की राशि वसूल करने पर कार्रवाई करना।
- नियमित परिचर्चा और नियामक प्राधिकरणों के मध्य उत्कृष्ट प्रथाओं को साझा करने के लिए क्षेत्रीय फोरमों की स्थापना ।
- सामान्यतः पूछे जाने वाले प्रश्नों (एफएम्प्यू) की तैयारी।
- सभी हितधारकों को शामिल करते हुए नियमित रूप से जागरूकता कार्यक्रमों का आयोजन।

**ख. संबंधित मंत्रालयों के साथ आवास और शहरी कार्य मंत्रालय से संबंधित सुझाव**

- 'लैंड टाइटल बीमा' के लिए उपयुक्त उत्पाद के लिए सलाह मशविरा करना।
- ठप्प पड़ी परियोजनाओं के लिए अंतिम समय पर फंडिंग देने हेतु भारतीय रिजर्व बैंक के दिनांक 12.02.2018 के परिपत्र में संशोधन।
- भू-संपदा क्षेत्र नियमन के लिए अंतर्राष्ट्रीय उत्कृष्ट प्रथाओं का अध्ययन करना।
- उसी इकाई की नकली बिक्री को रोकने के लिए विक्रय विलेख को कागज रहित बनाना ।
- राष्ट्रीय नगर कार्य संस्थान (एनआईयूए) के माध्यम से रेरा प्राधिकरणों के स्टाफ सदस्यों के सूचना प्रौद्योगिकी कौशल को बढ़ाने के लिए प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित करना और संबंधित अधिकारियों, विकासकों और अन्य हितधारकों के लिए रेरा के संदर्भ में 'क्षमता निर्माण' पर पाठ्यक्रम तैयार करना ।
- राष्ट्रीय शहरी आजीविका मिशन (एनयूएलएम) के माध्यम से भू-सम्पदा क्षेत्र के कर्मचारियों के लिए प्रशिक्षण कार्यक्रमों की व्यवस्था करना ।

**ग. राज्य सरकारों से संबंधित सुझाव:**

- विक्रय विलेख पर रेरा पंजीकरण संख्या का उल्लेख करना ।
- 'एकल विंडो प्रणाली' के माध्यम से पूर्ण तथा प्रभावी त्वरित अनुमोदन प्रणाली स्थापित करना ।
- हितधारकों/एजेंटों के लिए प्रशिक्षण कार्यक्रम ।
- कारपेट क्षेत्र पर स्टाम्प शुल्क लगाना ।
- 'निर्माण के न्यूनतम गुणता मानक' को परिभाषित करना ।
- 'भूमि स्वामित्वाधिकार' के विधान का अधिनियमन ।

- विक्रय विलेख पंजीकरण में 'विक्रय करार' अथवा समायोजनीय शुल्क के पंजीकरण के लिए न्यूनतम शुल्क ।
- स्थायी विनियामक निकाय और अपीलीय प्राधिकरणों का गठन करना एवं न्यायनिर्णयन अधिकारी की नियुक्ति ।
- उन राज्यों द्वारा प्रारूप 'विक्रय करार' और विनियमन की अधिसूचना जिन्होंने अभी तक ये नहीं किए हैं ।

**घ. रेरा में संशोधन करने के लिए अपेक्षित सुझाव:**

- विनियामक प्राधिकरण द्वारा इसे एनसीएलटी को भेजने से पहले मामलों का न्यायनिर्णयन ।
- विनियामक प्राधिकरणों को सिविल न्यायालयों की शक्तियाँ प्रदान करना जैसी अपीलीय प्राधिकरणों के लिए प्रदान की गई हैं ।
- विनियामक प्राधिकरणों और न्यायनिर्णय अधिकारियों को उनके आदेश/निर्णय की अनुपालना सुनिश्चित करने और किसी भी हितधारक को निर्देश जारी करने की शक्ति प्रदान करना ।
- झूठी शिकायतें दर्ज कराने पर शास्ति लगाने के लिए विनियामक प्राधिकरणों और न्याय निर्णयन अधिकारियों को शक्तियां पदान करना ।
- 'अप्रत्याशित घटना' की परिभाषा के अधीन न्यायलयी आदेश और अन्य अपरिहार्य परिस्थितियों को शामिल करना ।
- संरचनात्मक कमियों के लिए अधिभोग तारीख से 'दोष जबावदेयता अवधि' आरम्भ की जाएगी और कमियों की विभिन्न श्रेणियों को अलग-अलग पारिभाषित किया जाएगा ।
- 'विला' के मामले में सांझा क्षेत्र सौंपना जहां यह शहरी स्थानीय निकाय को सौंपा जाना है ।

- बाकी बचे विकास कार्य पूर्ण करने हेतु धारा 8 के अंतर्गत वित्त प्रदाताओं को शामिल करना ।
- रेरा प्राधिकरणों और उपभोक्ता मंचों के निर्णय/आदेशों से विवाद से बचने के लिए उपभोक्ता मंचों के क्षेत्राधिकार पर रोक लगाना ।

अंततः, यह निर्णय लिया गया कि उपर्युक्त सुझावों की देशभर में आयोजित अन्य 3 क्षेत्रीय कार्यशालाओं से मिले सुझावों के साथ जांच की जाएगी ।

\*\*\*\*\*