

दिनांक 15 नवम्बर 2018 को विज्ञान भवन, दिल्ली में “रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा) - रियल एस्टेट में पारदर्शिता और जवाबदेही का एक नया युग-कार्यान्वयन” के दो वर्ष और भावी परिदृश्य” पर आयोजित तीसरी क्षेत्रीय कार्यशाला (उत्तरी क्षेत्र)के विचार-विमर्श के ड्राफ्ट रिकार्ड्स ।

1. उत्तरी क्षेत्र के लिए दिनांक 15 नवम्बर,2018 को रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, (रेरा ) - रियल एस्टेट में पारदर्शिता और जवाबदेही का एक नया युग - कार्यान्वयन’ का दो वर्ष और भावी परिदृश्य” पर तीसरी क्षेत्रीय कार्यशाला आयोजित की गयी थी। कार्यशाला में उत्तरी क्षेत्र के 7 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों(उत्तर प्रदेश, उत्तराखंड, हरियाणा, पंजाब, हिमाचल प्रदेश, चंडीगढ़ और दिल्ली) ने भाग लिया । कार्यशाला का उद्देश्य राज्यों और संघ राज्य क्षेत्र भर में विचार-विमर्श के लिए मंच प्रदान करना और उत्तम व्यवहारों का अनुभव प्राप्त करना और अधिनियम के बेहतर कार्यान्वयन के भावी परिदृश्य का सुझाव देना था । कार्यशाला में प्रधान सचिवों/आवास /शहरी विकास के सचिवों/ रेरा प्राधिकरण अध्यक्षों /सदस्यों, वरिष्ठ अधिकारियों, अपीलीय न्यायाधिकरण, आवास खरीददार संघों के प्रधिनिधियो, विकासक संघों, वित्तीय संस्थाओं, रियल एस्टेट एजेंटों और अन्य हितधारकों ने भाग लिया था ।

## 2. उद्घाटन सत्र:

2.1. डॉ जी नरेंद्र कुमार, प्रधान सचिव, भूमि और भवन विभाग, जीएनसीटीडी ने माननीय उप-राज्यपाल दिल्ली, आवासन और शहरी कार्य मंत्री, सचिव आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय तथा अन्य सभी आमंत्रितियों का कार्यशाला में स्वागत किया । स्वागत भाषण देते हुए, उन्होंने उल्लेख किया कि क्षेत्रीय कार्यशाला परिवर्तनकारी कानून के कार्यान्वयन के लिए सर्वोत्तम और उभरती प्रथाओं के आदान-प्रदान का एक मंच है ।

2.2 श्री अनिल बैजल, माननीय उप-राज्यपाल, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली ने सभी प्रतिभागियों का स्वागत किया और महत्वपूर्ण कानून बनाने की संक्षिप्त ऐतिहासिक पृष्ठभूमि के बारे में बताया । उन्होंने रेरा के महत्वपूर्ण विधान को रेखांकित किया जैसे कि- केवल पंजीकरण के बाद परियोजना का विज्ञापन, सभी मंजूरी के बाद पंजीकरण, मॉडल अनुबंध दस्तावेज़, विशेष परियोजना के लिए एस्करो खाते का निर्माण, परियोजना के पूरा होने की समयावधि, ले-आउट में किसी भी संशोधन के मामले में 2/3 आवंटिती की सहमति आदि । उन्होंने कहा कि रेरा के प्रभावी कार्यान्वयन से रियल एस्टेट क्षेत्र का विनियमित वातावरण और विकास सुनिश्चित होगा । इससे वित्तीय संस्थाओं में अत्माविश्वास पैदा होगा और भावनाओं को पुनः जागृत करेगा । उन्होंने सिफारिश की कि आरइआईटी को अनुमति देना न केवल विविधता लाएगा, बल्कि दक्षता, निष्पक्ष व्यवहार और पारदर्शिता भी लाएगा, जो अंततः जीडीपी और क्षेत्र में रोजगार को प्रभावित करेगा । माननीय उप-राज्यपाल ने यह कहकर अपनी टिप्पणी समाप्त की कि दिल्ली ने स्थायी

रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण को कल (अर्थात 14 नवंबर, 2018) ही अधिसूचित कर दिया है।

**2.3 श्री हरदीप सिंह पुरी, माननीय आवासन और शहरी कार्य राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार), भारत सरकार द्वारा उद्घाटन भाषण :**

माननीय मंत्री ने देखा कि क्षेत्रीय कार्यशाला पिछले 2 महीनों में आयोजित कार्यशाला श्रृंखला में तीसरी थी- एक पश्चिमी क्षेत्र के लिए पुणे में और एक दक्षिणी क्षेत्र के लिए चेन्नई में; और पूर्वी क्षेत्र के लिए अंतिम 15 दिसंबर 2018 को रांची में आयोजित की जायेगी। उन्होंने इस तथ्य का समर्थन किया कि रेरा के कार्यान्वयन में लंबा समय लगा है क्योंकि निहित स्वार्थ वाले कुछ लोगों ने रेरा का योजनाबद्ध तरीके से विरोध किया था। उन्होंने बताया कि माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्देशों पर माननीय मुंबई उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार, निष्कर्ष निकाला कि सभी प्रावधान संवैधानिक, वैध और कानूनी हैं। रियल एस्टेट सेक्टर जो जीडीपी का 15-18% हिस्सा है और दूसरा सबसे बड़ा नियोक्ता भी है, ने आजादी के 70 साल बाद तक इसके नियामक का इंतजार किया था। उन्होंने कहा कि रेरा इस क्षेत्र में पारदर्शिता और विकास लाने में मदद करेगा और इस बात पर जोर दिया कि विकासक के पास फिर भी मौजूदा व्यवस्था में लचीलापन है। इस क्षेत्र में होने वाली मौजूदा समस्याएं उत्पन्न ही नहीं होती, अगर रेरा को पहले ही लागू किया गया होता। उन्होंने हाल ही में स्थायी अपीलीय न्यायाधिकरण के लिए उत्तर प्रदेश राज्य को और स्थायी अपीलीय प्राधिकरण की स्थापना के लिए दिल्ली को बधाई दी।

माननीय मंत्री ने यह देखा कि भारत विश्व बैंक के "ईज ऑफ डूइंग बिजनेस इंडेक्स" में 23 अंक प्राप्त करके 142वें स्थान से 77 वें स्थान पर आ गया है और पहली बार दक्षिण एशिया में उच्च श्रेणी वाला देश बन गया है। सबसे बड़ी वृद्धि निर्माण क्षेत्र में 129 स्थान आगे आ गया है जहाँ भारत ने 181वें रैंक से ऊपर आकर 52वें स्थान पर है। विश्व बैंक ने भारत को लगातार दूसरे वर्ष सबसे अधिक उन्नति करने वाले 10 में से एक के रूप में मान्यता दी है।

माननीय मंत्री ने कहा कि आवास खरीददारों के हितों की रक्षा के लिए रेरा को अधिनियमित किया गया है। 6 उत्तर पूर्वी राज्यों और पश्चिम बंगाल राज्य ने अभी तक रेरा के तहत नियमों को अधिसूचित नहीं किया है। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा सभी उत्तर पूर्वी राज्यों के साथ एक अलग विचार-विमर्श आयोजित किया गया है, जिसमें सभी स्पष्टीकरण दिए गए हैं और उम्मीद है कि रेरा को सभी राज्यों में लागू किया जाएगा। पश्चिम बंगाल से भी अनुरोध किया गया है कि वह अपने स्थानीय कानून को अधिसूचित और निरस्त करे।

माननीय मंत्री ने कहा कि राज्यों को रेरा के अनुरूप नियमों को अधिसूचित करना चाहिए। कुछ राज्यों ने अपने राज्य नियमों को अधिसूचित करते समय अधिनियम के प्रावधान

को बदल दिया है। उत्तरी क्षेत्र में- उत्तरी राज्यों द्वारा कुल 3,873 परियोजनाएँ पंजीकृत की गयी हैं, जिसमें कुल 33,750 परियोजनाओं की लगभग 11% हैं, पैन इंडिया के अंतर्गत पंजीकृत हुईं । यदि हम उत्तर प्रदेश को छोड़ दें, तो शेष उत्तरी राज्यों के 'परियोजनाओं के पंजीकरण' का प्रतिशत घटकर 4.03% रह जाएगा। उन्होंने आगे प्रत्येक राज्य की परियोजनाओं और एजेंट पंजीकरण की संख्या का विवरण दिया।

माननीय मंत्री ने कहा कि आवास के खरीददार अब इन्सॉल्वेंसी एंड बैंकरप्सी कोड के तहत कमेटी ऑफ क्रेडिटर्स का हिस्सा हैं, इसलिए उन्हें संगठित होने और कुछ धोखेबाज़ नकली आवास खरीददारों से सतर्क रहने की भी जरूरत है, जो कुछ आवास के खरीददारों को गुमराह करके परियोजनाओं को गलत दिशा में ले जा सकते हैं। ।

माननीय मंत्री जी ने सूचित किया कि आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय उन राज्यों के नाम बताने में संकोच नहीं करेगा जिन्होंने रेरा का पूर्णतः क्रियान्वयन नहीं किया है । उन्होंने बताया कि विनियामक प्राधिकरण को सशक्त बनाने के लिए कुछ सुझाव हैं जिनपर आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा तदनुसार विचार किया जाएगा उन्होंने इस बात पर भी बल दिया कि जागरूकता कार्यक्रम धारा 33 के अंतर्गत रेरा द्वारा अनिवार्य किए अनुसार अधिक से अधिक आयोजित किए जाएं ।

रेरा के संबंध में अपनी अभ्युक्तियों को समाप्त करते हुए माननीय मंत्री जी ने निम्नानुसार उल्लेख किया:

- ✓ रेरा का अधिनियमन आवास खरीददारों वित्तीय संस्थाओं एवं विकासकों के हितों के संरक्षण के लिए किया गया है ।
- ✓ कुछेक राज्यों में परियोजनाओं और एजेंटों का पंजीकरण संतोषजक नहीं है और इसे त्वरित किए जाने की आवश्यकता है ।
- ✓ आवास खरीददारों को ऋणदाताओं की समिति में प्रतिनिधित्व देकर उन्हें सशक्त बनाया गया है । तथापि, आवास खरीददारों को स्वयं भी संगठित होने की आवश्यकता है ।
- ✓ रेरा के लाभों का पूरा फायदा तथी उठाया जा सकेगा जब राज्य रेरा के प्रावधानों को फेर-बदल किए बिना अक्षरशः लागू करेंगे । कुछेक प्रावधान केन्द्रीय अधिनियम के अनुरूप नहीं हैं, विशेष रूप से चालू परियोजनाओं के प्रावधान जो बड़ी चिंता का विषय है चूंकि इनमें बड़ी संख्या में परियोजनाओं को रेरा के क्षेत्राधिकार से बाहर रखा गया है ।
- ✓ पूर्वोत्तर के किसी भी राज्य ने अधिनिर्णयन अधिकारी नियुक्त नहीं किया है जो रेरा के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक है । सभी राज्यों के लिए यह सुनिश्चित करना आवश्यक है कि अधिनिर्णयन अधिकारी नियुक्त कर लिए गए हैं ।

- ✓ रेरा एक निवारक कानून है, जिसमें रियल एस्टेट क्षेत्र को विनियमित करने के लिए उपचारात्मक तथा साथ ही दंडात्मक प्रावधान दिए गए हैं ।

### 3. सत्र-1: आवास खरीददारों का हित तथा एजेंटों का उत्तरदायित्व:

#### भाग लेने वालों के नाम:

- लेफ्टिनेंट जनरल (सेवानिवृत्त) एस.के. बाहरी, अध्यक्ष, अपार्टमेंट ऑनर्स एसोसिएशन परिसंघ (एफएओए), गुरुग्राम ।
- कर्नल तेजेन्द्र पाल त्यागी, वी.पी., फोरम फॉर पीपल्स कलेक्टिव एफर्ट (एफपीसीई)
- श्री धर्म सिंह, आवास खरीददारों के प्रतिनिधि, मोहाली, पंजाब ।
- श्री अन्नु खान, अध्यक्ष, एनईएफओएमए ।
- श्री अभिषेक कुमार, अध्यक्ष, एनईएमओडब्ल्यू ।
- श्री संतोष कुमार, रियल एस्टेट एजेंटों का प्रतिनिधि, दिल्ली ।
- श्री संजय गर्ग, आवास खरीददारों का प्रतिनिधि, उत्तराखण्ड ।
- श्री निरंजन हीरानंदानी, अध्यक्ष, एनएआरईडीसीओ ।

सत्र की अध्यक्षता डॉ. जी नरेन्द्र कुमार, प्रधान सचिव, भूमि एवं भवन विभाग, जीएनसीटीडी ।

- अध्यक्ष महोदय ने बताया कि रेरा एक महत्वपूर्ण कानून है जो रियल एस्टेट क्षेत्र को अधिनियमित करेगा । यह बहुत महत्वपूर्ण है कि उपभोक्ता अपने अधिकारों एवं अधिनियम के प्रावधानों के प्रति सजग हैं । रियल एस्टेट एजेंट आवास खरीददारों एवं विकासकों के मध्य संपर्क सूत्र है, पारदर्शिता लाने में उनकी भूमिका महत्वपूर्ण है ।
- उन्होंने बताया कि अधिनियम में दिए गए अनुसार रियल एस्टेट एजेंटों के लिए आचार-संहिता को विस्तृत रूप से बताए जाने की आवश्यकता है । आवास खरीददारों एवं एजेंटों के मध्य संपर्क में सुधार किए जाने की आवश्यकता है ।
- **लेफ्टिनेंट जनरल (सेवानिवृत्त) एस.के. बाहरी**, अध्यक्ष, अपार्टमेंट ऑनर्स एसोसिएशन परिसंघ (एफएओए) गुरुग्राम ने सूचित किया कि रेरा ने 10 वर्षों के संघर्ष के बाद आशा की किरण देखी है । रियल एस्टेट क्षेत्र में फैले कदाचार से आवास खरीददार विकासकों से उत्पीड़ित होते हैं । उन्होंने बताया कि रेरा की अधिसूचना से इसमें बदलाव आया है । उन्होंने आगे बताया कि समय पर

परियोजना सुपुर्द करने का उत्तरदायित्व अकेले विकासक का है जिसने आवास खरीददारों से पैसा लिया है ।

- **कर्नल तेजेन्द्र पाल त्यागी**, उपाध्यक्ष, फोरम फॉर पीपल्स कलेक्टिव एफर्टस(एफपीसीई) ने अभिव्यक्त किया कि आवास खरीददार रेरा के क्रियान्वयन में प्राधिकारियों को सहयोग देंगे । इसके अतिरिक्त, उन्होंने बताया कि:
  - धारा 84 सरकार को नियम बनाने की शक्ति प्रदान करती है, इसमें पूर्णता प्रमाणपत्र के संबंध में नियम बनाने के प्रावधान शामिल नहीं हैं और इसलिए राज्य सरकारें संबद्ध प्रावधानों में फेरबदल नहीं कर सकती ।
  - विकासकों का पक्ष लेने वाले राज्य नियमों में केन्द्रीय अधिनियम में फेरबदल को हटया जाना चाहिए, उदाहरणार्थ, उत्तर प्रदेश, रेरा नियमों में यह व्यवस्था है कि उन चालू परियोजनाओं को रेरा के अंतर्गत पंजीकृत किया जाना आवश्यक नहीं है जिनकी 60% ईकाइयां बेच दी गई हैं अथवा उनके लिए पूर्णता प्रमाणपत्र हेतु आवेदन दे दिया गया है । राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में 90% 'चालू परियोजनाएं' ऐसी श्रेणी में आती हैं ।
  - रेरा प्राधिकरणों को ऐसे विकासकों के खिलाफ स्वतः संज्ञान लेना चाहिए जो रेरा के तहत पंजीकृत परियोजनाओं के लिए इन शर्तों के साथ विज्ञापन देते हैं कि सुविधाओं में परिवर्तन हो सकता है ।
  - कठिनाईयों को दूर करने संबंधी रेरा की धारा 91 के तहत किया गया प्रावधान किसी भी हितधारक विशेषतः विकासकों का पक्ष लेने के लिए इस्तेमाल नहीं किया जाएगा और इसका प्रयोग रियल एस्टेट क्षेत्र के विकास के हित में ही किया जाना चाहिए ।
  - उन्होंने मांग की कि केन्द्रीय सलाहकार समिति (सीएसी) में आवास खरीददारों का प्रतिनिधित्व होना चाहिए । तथापि, **लेफ्टिनेंट जनरल (सेवा-निवृत्त) एस.के. बाहरी**, ने स्पष्ट किया कि केन्द्रीय सलाहकार समिति में आवास खरीददारों का उचित प्रतिनिधित्व है और वे श्री अभय उपाध्याय (पीएफसीई) के साथ केन्द्रीय सलाहकार समिति के सदस्य हैं ।
  - जिन राज्यों ने अधिनिर्णयन अधिकारियों की नियुक्ति नहीं की है, उन्हें यह नियुक्ति शीघ्र करनी चाहिए, ताकि उन आवास खरीददारों के जो पहले से ही समझौता कर रहे हैं के हक का संरक्षण किया जा सके ।
- **श्री धर्म सिंह**, आवास खरीददार प्रतिनिधि, मोहाली, पंजाब ने पंजाब के रियल एस्टेट क्षेत्र की कठिनाईयों के बारे में बताया ।

विकासकों के समक्ष चुनौतियां आती हैं चूंकि सरकार बुनियादी अवसंरचना की सुपुर्दगी एवं प्रदायगी में विफल रहती है । बुनियादी अवसंरचना प्रदान करने में

लगभग 12-15 वर्षों तक का विलंब हुआ है और अंतिम रूप से परेशानी आवास खरीददारों को ही होती है। अतः, रेरा के पास सरकार एजेंसियों को निदेश देने का अधिकार होना चाहिए।

- रेरा को कारगर ढंग से लागू किया जा सकता है यदि विकासकों एवं एजेंटों द्वारा अपनाए गए कदाचार का भूमि की बिक्री एवं आवंटन के दौरान ही समाधान निकाल लिया जाए।
- **श्री अन्नु खान**, अध्यक्ष, एनईएफओएमए ने उन समस्याओं के बारे में संक्षेप में बताया जो नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा की परियोजनाओं को पूरा करने में विलंब के कारण आवास खरीददारों के समक्ष आईं। उन्होंने सूचित किया कि रियल एस्टेट क्षेत्र में रेरा इसलिए लाया गया है ताकि व्यथित आवास खरीददारों को राहत पहुंचाई जा सके और विचार-विमर्श के दौरान उन्होंने निम्न बातें रखी:
  - रेरा के तहत निर्मित राज्य नियमों में कुछ खंड हैं जो विकासकों के पक्ष में हैं। उन्होंने सिफारिश की कि राज्य के नियम बिना किसी फेरबदल के केन्द्रीय अधिनियम के अनुसार होने चाहिए।
  - उन्होंने सुझाव दिया कि रेरा के एक नोडल अधिकारी को हजारों की संख्या में व्यथित आवास खरीददारों को देखते हुए केवल नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा के कार्य के निपटान के लिए नियुक्त किया जाना चाहिए।
  - नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा की परियोजनाओं में 12-15 साल से अधिक विलंब हुआ है जिससे आवास खरीददारों को अत्यधिक कठिनाई हो रही है और इसलिए विनियामक प्राधिकरणों को यह अवश्य सुनिश्चित करना चाहिए कि परियोजनाएं पूरी की जाएं और उन्हें सुपुर्द किया जाए। रेरा प्राधिकरणों को कड़ाई से निगरानी करनी चाहिए ताकि विकासक रेरा प्राधिकरण द्वारा निदेश दिए अनुसार आदेशों/अनुदेशों का पालन करें।
- **श्री अभिषेक कुमार**, अध्यक्ष, एनईएफओडब्ल्यू ने बताया कि 2010 में बुक की गई नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा की रियल एस्टेट परियोजनाएं शायद आगामी 3 वर्षों में भी सुपुर्द नहीं की जाएं। इसके परिणाम स्वरूप आवास खरीददार माननीय उच्चतम न्यायालय से न्याय की गुहार लगा रहे हैं। उन्होंने निम्न बातों का उल्लेख किया:
  - विनियामक प्राधिकरणों को उनके आदेशों को क्रियान्वित करने हेतु सशक्त बनाना। रेरा के अंतर्गत कुछेक राज्यों द्वारा बनाए गए नियमों में

फेरबदल किया गया है, जिसके परिणामस्वरूप आवास खरीददारों को भारी परेशानी का सामना करना पड़ा ।

- रेरा को विशेषतः नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में अधिक कारगर बनाने के लिए ऐसी कार्यशालाओं और बैठकों की सिफारिशों को अक्षरशः क्रियान्वित किया जाना चाहिए ।
- यदि रेरा प्राधिकरणों के पास न्यायिक शक्तियां हैं, तो उसे चूककर्ताओं के खिलाफ अपनी शक्तियों का प्रयोग करना चाहिए ।
- **श्री संतोष कुमार**, रियल एस्टेट एजेंट, दिल्ली के प्रतिनिधि ने निम्न बातें रखीं:
  - रेरा प्राधिकरणों को रियल एस्टेट एजेंटों के लिए प्रशिक्षण एवं कार्यशालाएं आरंभ करनी चाहिए ताकि वे कतिपय न्यूनतम निर्धारित दक्षता प्रशिक्षण एवं विकास का ज्ञान प्राप्त कर सकें, ताकि एजेंटों के लिए बेंचमार्क की गई आचार-संहिता हो ।
  - एजेंटों को पंजीकरण जारी करते समय, एजेंटों के लिए न्यूनतम दिशानिर्देश अथवा योग्यता मानदेय होना चाहिए जो निर्धारित होना चाहिए । आवास खरीददार तथा विकासक दक्ष एजेंटों का लाभ उठा सकेंगे ।
  - 'ईज ऑफ डूइंग बिजनेस' के आशय से केन्द्रीय सरकार को एजेंटों के पंजीकरण के लिए केन्द्रीय तंत्र की स्थापना करनी चाहिए, जो पैन इंडिया स्तरीय कार्य करना चाहते हैं ।
  - साथ ही आनुषंगिक बाजार में पारदर्शिता के लिए रेरा वेब पोर्टल पर परियोजना और विकासक की अतिरिक्त सूचना होनी चाहिए ताकि एजेंट आवास खरीददारों को परियोजनाओं के बारे में सही सूचना दे सकें ।
- **श्री संजय गर्ग**, आवास खरीददार, प्रतिनिधि, उत्तराखंड ने निम्न उल्लेख किया:
  - उत्तराखंड जैसे पर्वतीय राज्य में रेरा कार्यालयों की जिला-वार विकेंद्रीकृत किया जाना चाहिए । इस समय, देहरादून में केवल एक कार्यालय है । विशेष रूप से पर्वतीय क्षेत्रों के खरीददारों के लिए वहां पहुंचना कठिन होता है ।
  - रेरा प्राधिकरणों को अधिक सक्रियता से कार्य करना चाहिए तथा चूककर्ता विकासकों के बारे में शिकायतों के लिए प्रतीक्षा नहीं करनी चाहिए । रेरा के उल्लंघन की सूचना देने के लिए रेरा की क्षेत्रीय इकाईयां होनी चाहिए ।
- **श्री निरंजन हीरानंदानी**, अध्यक्ष, एनएआरईडीसीओ ने रेरा के क्रियान्वयन में केन्द्र सरकार की अधिक सक्रिय भूमिका की सराहना की एवं निम्न बातें रखीं:

- रियल एस्टेट ने समस्याओं का सामना किया है और रेरा इन चुनौतीपूर्ण मुद्दों के समाधान के लिए एक माध्यम हो सकता है। सभी मुद्दों को स्पष्ट करना और बेझिझक सामने रखना महत्वपूर्ण है ताकि उनका समाधान निकाला जा सके।
- रेरा प्राधिकरणों को अनुमोदन/प्रमाणपत्र/अनापत्ति प्रमाणपत्र/अनुमति पत्र देने वाले सरकारी अभिकरणों एवं प्राधिकरणों को निदेश देने का अधिकार प्राप्त होना चाहिए।
- दबावग्रस्त/रुक गई परियोजनाओं को पूरा करने एवं सुपुर्द करने की आवश्यकता है। रेरा में आवास खरीददारों के हितों के संरक्षण के लिए विभिन्न प्रावधान हैं और जहां धनराशि की वास्तविक समस्याएं हैं, वहां रेरा प्राधिकरणों, सरकार और मंत्रालय की ओर से विभिन्न हस्तक्षेप अपेक्षित है।
- उन्होंने आश्वस्त किया कि विकासक एसोसिएशन (अर्थात् एनएआरईडीसीओ) के प्रतिनिधि के रूप में सभी दबावग्रस्त परियोजनाओं को सभी सम्मत समाधान तलाशकर सुपुर्द करना हमारी इयूटी है। उन्होंने नोएडा के मुद्दों को विशेष मामला बताया जिसमें अत्यधिक हस्तक्षेप अपेक्षित है। सरकार और रेरा का मुख्य उद्देश्य परियोजना की सुपुर्दगी होना चाहिए न कि चूककर्ता को सजा देकर इसे समाप्त समझना।
- **अध्यक्ष, रेरा प्राधिकरण, गुरुग्राम** ने स्पष्ट किया/निम्नानुसार विचार व्यक्त किए:
  - रेरा के प्रावधान प्रतिबद्ध विकासकों को समर्थन देंगे व चूककर्ताओं से सख्ती से निपटने की व्यवस्था करेंगे। तथापि, कुछेक प्रावधानों के लिए आगे विचार-विमर्श के पश्चात् अधिनियम में परिवर्तन की आवश्यकता हो सकती है।
  - अधिनियम में यह व्यवस्था है कि परियोजनाओं को पंजीकृत किया जाना चाहिए तथा पूरी होने के बाद, पंजीकरण की वैधता समाप्त हो जाती है। तथापि, परियोजना के पूरा होने के बाद विकासक के बहुत से दायित्व होते हैं जिनकी निगरानी की जानी आवश्यक है।
  - उत्तर प्रदेश राज्य के नियमों के अनुसार, यदि परियोजना 60% तक पूर्ण की जा चुकी है या पूर्णता प्रमाण पत्र के लिए आवेदन किया गया है, तो इन मामलों में परियोजनाओं के लिए रेरा के अंतर्गत पंजीकरण की आवश्यकता नहीं होती। तथापि ये परियोजनाएं बिना पंजीकरण के भी रेरा की परिधि के अंतर्गत आती हैं।

- रेरा केवल पंजीकरण अधिनियम ही नहीं, बल्कि एक विनियम और विकास अधिनियम भी है, अतः पंजीकृत या अपंजीकृत सभी रियल एस्टेट परियोजनाएं अधिनियम की परिधि में आती हैं।
- रेरा की धारा 3 में परियोजनाओं के पंजीकरण का प्रावधान है परंतु यह रेरा के अधिकार क्षेत्र को सीमित नहीं करता है और धारा 2 (जैडएन) में रियल एस्टेट परियोजनाओं की परिभाषा दी गई है, जिसमें सभी रियल एस्टेट परियोजनाएँ शामिल हैं।
- यह स्पष्ट किया गया था कि विनियामक प्राधिकरणों को संपूर्ण न्यायिक शक्ति प्रदान नहीं की गई है और उसे केवल दंड देने की शक्ति प्रदान की गई है, जिसे कठिनाइयों को हटाने संबंधी धारा के अंतर्गत बदला जाना चाहिए ताकि रेरा को उपभोक्ता फोरम के समान न्यायिक शक्ति प्रदान की जा सके।

विचार-विमर्श के पश्चात् हुई पैनल चर्चा के दौरान पैनल के समक्ष निम्नलिखित मुद्दे उठाए गए/टिप्पणियां की गईं:

- इकाइयों के कब्जे के दौरान आवास क्रेताओं के 40% भुगतान को अनिवार्य रूप से भुगतान अनुसूची का भाग बना दिया जाना चाहिए। वर्तमान रूप से इकाइयों का कब्जे लेने से पूर्व, 80-85% भुगतान किया जाना चाहिए।
- रेरा के दो वर्ष के कार्यान्वयन के पश्चात् रेरा में किए गए सभी प्रावधान सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों में अभी भी लागू नहीं किए गए हैं। यह एक कमी है, जिसे जल्द से जल्द पूरा किया जाना चाहिए।
- सभी राज्य रेरा द्वारा विकासकों का नाम उजागर करने को प्रोत्साहित किया जाना चाहिए।
- रेरा प्राधिकारियों को बकायादार विकासकों को स्वतः संज्ञान से नोटिस देना चाहिए।
- रेरा प्राधिकरण में कर्मचारियों की कमी है, सभी हितधारकों के हित के लिए रेरा की श्रमशक्ति को बढ़ाया जाना चाहिए।
- सरकार को केंद्रीय अधिनियम के फेरबदल पर बड़ी निगरानी रखनी चाहिए और इसमें सुधार करना चाहिए।
- 60 दिनों के अंतर्गत न्याय निर्णयों का समयबद्ध कार्यान्वयन ।
- रेरा को रियल एस्टेट एजेंटों के हित और अधिकारों का भी संरक्षण करना चाहिए।

अध्यक्ष ने रेरा प्राधिकारियों, आवास क्रेताओं और एजेंटों को देखते हुए कार्यवाहियों को संक्षेप में प्रस्तुत किया।

#### 4. सत्र-2: विकासकों की सहायता के लिए पारदर्शिता को बढ़ाना:

##### उपस्थित अधिकारी:

- (i) श्री रोहित राज मोदी, सचिव, सीआरईडीएआई नेशनल
- (ii) श्री प्रदीप कपूर, वीपी, टीडीआई इंफ्राटेक लिमि0 पंजाब, सीआरईडीएआई पंजाब बैंक
- (iii) श्री पंकज बजाज, एमडी, एल्डेको इंफ्रास्ट्रक्चर एंड प्रोपर्टीस, उत्तर प्रदेश
- (iv) श्री हर्षवर्धन बंसल, युनिटी ग्रुप, दिल्ली
- (v) श्री हर्षित मलिक, निदेशक, श्रीवास इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लि0, उत्तराखंड
- (vi) श्री नवीन रहेजा, रहेजा ग्रुप्स
- (vii) श्री दलजीत सिंह, एमडी, एआईपीएल ग्रुप, पंजाब एंड हरियाणा
- (viii) श्री प्रदीप जैन, पार्श्वनाथ डेवलपर लि0
- (ix) श्री मनोज सिंघल, विकासक, उत्तराखंड
- (x) श्री विजय सतबीर सिंह, सदस्य, रेरा, महाराष्ट्र

श्री राजीव कुमार, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश ने इस सत्र की अध्यक्षता की।

- अध्यक्ष ने सभी भागीदारों का स्वागत किया और विचार-विमर्श के दौरान निम्नलिखित प्रस्तुत किया:
  - विकासकों की स्टार रेटिंग के लिए एक तंत्र या प्रणाली का विकास किया जा सकता है।
  - उन्होंने सूचित किया कि ठप/दबावग्रस्त/लंबित परियोजनाओं के मुद्दों से निपटने के लिए नोएडा व ग्रेटर नोएडा रियल एस्टेट परियोजनाओं के लिए विशेष पीठ गठित की गई है।
- श्री मनोज सिंघल, विकासक, उत्तराखंड ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:
  - रेरा प्राधिकरणों को किसी शिकायत पर निर्णय लेने से पहले तथ्यों का आंकलन करना चाहिए। बकायदार विकासकों को दंडित किया जाना चाहिए और जो विकासक समस्याओं का सामना कर रहे हैं, को रेरा प्राधिकरणों द्वारा समर्थन दिया जाना चाहिए।
  - उन परियोजनाओं के लिए प्रतिदाय को हतोत्साहित किया जाना चाहिए, जिन्हें विकासक और आवास क्रेता के हित में कम समय में पूर्ण किया जा सकता है।

- दौरों में पूर्ण की गई बड़ी परियोजनाओं के उस दौर के लिए कब्जा प्रमाण पत्र जारी किया जाना चाहिए, जिसके लिए मूलभूत आवश्यकताएं और व्यवस्था उपलब्ध कराई गई हैं।
- **श्री विजय सतबीर सिंह**, सदस्य रेरा, महाराष्ट्र ने राज्य में रेरा की स्थिति की सूचना दी और उनका मानना है कि रेरा ने मुद्दे के समाधान के लिए एक मंच दिया है।
  - महाराष्ट्र में, विकासकों और आवास क्रेताओं के मुद्दों के समाधान के लिए एक समझौता फोरम स्थापित किया गया है। समझौते की प्रक्रिया और बातचीत बड़ी संख्या में पंजीकृत की गई शिकायतों के समाधान के प्रभावशाली साधन हैं।
  - रेरा को सशक्त किया जा सकता है, ताकि पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त करने के लिए विकासकों की सहायता की जा सके, जिसे स्थानीय प्राधिकारी लंबित कर देते हैं।
  - विनियामक प्राधिकरण समयबद्ध (60 दिन) तरीके से शिकायतों के समाधान के लिए कड़ा अनुपालन करते हैं।
  - किसी भी रियल एस्टेट परियोजना का मुख्य उद्देश्य उसे पूर्ण करना और सुपुर्दगी देना होना चाहिए, न कि प्रतिपूर्ति/प्रतिदाय।
- **श्री दलजीत सिंह**, एम.डी., एआईपीएल ग्रुप, पंजाब एंड हरियाणा ने विचार-विमर्श के दौरान निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:
  - सरकार, रेरा के असल और प्रभावी कार्यान्वयन के संबंध में विकासकों की समस्याओं के लिए अधिक सक्रिय व उत्तरदायी हो सकती है।
  - सरकार, समय पर परियोजनाएं पूर्ण करने के लिए मूलभूत व्यवस्था कराने में सहायता दे सकती है
- **श्री प्रदीप कपूर**, सीआरईडीएआई, पंजाब ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:
  - रेरा की धारा 32 (छ) में बिल्डर और क्रेता के बीच विवाद के समाधान के लिए समझौता मंच उपलब्ध कराने का प्रावधान है।
  - सभी मामलों में परियोजनाओं के निष्पादन पर ध्यान दिया जाना चाहिए, जिसमें सरकारी एजेंसी द्वारा व्यवस्था का प्रावधान और 'एकल खिड़की अनुमोदन' समयबद्ध तरीके से किया जाता हो।
- **श्री पंकज बजाज**, विकासक, उत्तर प्रदेश ने यह टिप्पणी की, कि:-
  - रेरा का उद्देश्य परियोजनाओं का निष्पादन होना चाहिए और चूंकि परियोजना अव्यवहार्य बन सकती है, उस स्थिति में यदि परियोजनाओं के बहुत से आवास

क्रेताओं को भुगतान वापिसी की संस्तुति के बजाय निष्पादन की संभावना हो, तो आवास इकाइयों के निष्पादन पर ध्यान दिया जाना चाहिए।

- बिल्डर की ओर से गलती के बिना भी परियोजना पूर्ण करने में विलंब के मामले में प्रमाणपत्र जारी करने और अनुमोदन देने वाली सरकारी एजेंसियों को भी जिम्मेदार ठहराया जाना चाहिए।

● **श्री रोहित राज मोदी**, सचिव, सीआरईडीएआई, नेशनल ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:

- सीआरईडीएआई की प्राथमिकता रेरा प्राधिकरणों के साथ मिलकर कार्य करना है, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि विकासक समय से परियोजना को पूरा करे और सुपुर्दगी दें।
- लंबित परियोजनाओं को दो श्रेणियों में बांटा जा सकता है;
  - क. **नकारात्मक नकदी प्रवाह परियोजनायें**, जहां विकासकों ने धनराशि का मार्ग बदल दिया है। ऐसे बिल्डर्स को कानून के अनुसार दंडित किया जाना चाहिए।
  - (ख) **सकारात्मक नकदी प्रवाह परियोजनायें**, जिसे पूर्ण करने के लिए प्राधिकारियों से समर्थन की आवश्यकता होती है और उन्हें संभव समर्थन देना चाहिए।
- परियोजनाओं के जीवन चक्र का अधिकतर भाग अनुमोदन लेने में बीत जाता है। अतः अनुमोदन देने और प्रमाण पत्र जारी करने वाली सरकारी एजेंसियों को विनियामक प्राधिकरणों की परिधि में लाया जाना चाहिए ताकि दोनों मिलकर कार्य करें।
- सभी हितधारकों, जिसमें सरकार भी शामिल है, के प्रतिनिधियों के साथ-साथ कार्य समूह को बैठक करने और रियल एस्टेट क्षेत्र संबंधी मुद्दों का समाधान करने के लिए चर्चा करनी चाहिए।

● **श्री हर्षित मलिक**, विकासक, उत्तराखंड का मानना है कि रेरा ने सभी हितधारकों की बातचीत के लिए मंच तैयार किया है और निम्नलिखित टिप्पणी की है:-

- उत्तराखंड में विकास पर स्पष्ट राज्य नीतियों की कमी, निकास के लिए धनराशि जुटाना सीमित करती है। उन्होंने रेरा प्राधिकरणों से राज्य के लिए शहरी विकास नीतियां बनाने हेतु राज्य सरकार प्राधिकारियों का मार्गदर्शन करने में सहायता करने का अनुरोध किया।

● **श्री मनोज सिंघल**, डेवलपर, उत्तराखंड ने यह टिप्पणी की, कि सभी हितधारक, जिनमें योजना प्राधिकारी, अनुमोदन एजेंसियां और वित्तीय संस्था शामिल हैं, को परियोजनाओं के सफल निष्पादन के लिए रेरा की परिधि में आना चाहिए।

● **श्री हर्षवर्धन बंसल**, युनिटी ग्रुप, दिल्ली ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:

- निर्माण क्षेत्र में 'ईज ऑफ डूइंग बिजनेस' को बढ़ावा देने के लिए बड़े प्लॉट वाली सभी परियोजनाओं को स्वीकृति देने का कार्य ऑनलाइन भी किया जाना चाहिए।
  - स्वीकृति प्राधिकारियों को भी जिम्मेदार बनाया जाना चाहिए और उन्हें रेरा की परिधि में रखा जाना चाहिए।
  - आवास क्रेताओं को जागरूक होना चाहिए और परियोजनाओं व नीतियों का विस्तृत विश्लेषण करने के बाद ही उन्हें बुक करना चाहिए।
  - रियल एस्टेट एजेंटों को कुशल व बाजारी मूल्यांकन के लिए सुयोग्य होना चाहिए तथा आवास क्रेताओं के साथ यथार्थता से बातचीत करनी चाहिए।
- **श्री नवीन रहेजा**, रहेजा ग्रुप्स का मानना है कि सरकारी एजेंसियों को रेरा की परिधि में रखा जाना चाहिए और समयबद्ध अनुमोदन इत्यादि उपलब्ध कराने के लिए जिम्मेदार माना जाना चाहिए। इसका एक बड़ा उद्देश्य परियोजनाओं को पूर्ण करना है, ताकि रियल एस्टेट क्षेत्र के आर्थिक विभाजन से बचा जा सकता है, जिस पर अन्य 250 क्षेत्र निर्भर करते हैं।
  - जनता के रियल एस्टेट एजेंट के प्रतिनिधि ने सुझाव दिया कि एजेंटों तथा आवास क्रेताओं की समस्याओं के समाधान के लिए एनएआरईडीसीओ और सीआरईडीएआई जैसे विकासक संघों द्वारा प्रभावशाली निवारण तंत्र बनाया जाना चाहिए।
  - अध्यक्ष का मानना था कि रेरा में विकासकों व आवास क्रेताओं के अलावा बहुत से हितधारक हैं। इस क्षेत्र से संबंधित महत्वपूर्ण मुद्दों पर चर्चा करने के लिए एक फोरम बनाने की आवश्यकता है। उनका मानना था कि यदि प्रौद्योगिकी को बढ़ा भी दिया जाए, तो भी निर्माण क्षेत्र, रोजगार उपलब्ध कराने वाला मुख्य स्रोत रहेगा।

### 5. सत्र-3: पारदर्शी व अनुशासित वातावरण: वित्तीय संस्थाओं का परिपेक्ष्य:

#### उपस्थित अधिकारी:

- (i) डॉ एम रवि कांत, अध्यक्ष और प्रबंध निदेशक, हाउसिंग एंड अर्बन डेवलेपमेंट कॉर्पोरेशन(हडको)
- (ii) श्री वी. वैदेश्वरन, महाप्रबंधक, एनएचबी
- (iii) श्री संजय जोशी, महाप्रबंधक, एचडीएफसी लि०
- (iv) श्री ए.के. राणा, क्षेत्रीय प्रबंधक, एलआईसी, हाउसिंग फाइनांस लि०
- (v) श्री राजन सूरी, पीएनबी हाउसिंग फाइनांस लि०
- (vi) श्री उमेश अरोड़ा, पूर्व वी.पी., एक्सिस बैंक
- (vii) श्री अजीत ठाकुर, महाप्रबंधक, एसबीआई

(viii) श्री विकास राणा, प्रधान, उत्तरी जोन, कंस्ट्रक्शन एंड रियल्टी फंडिंग ग्रुप, आईसीआईसीआई बैंक लि०

**डॉ० के.के. खंडेलवाल**, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, गुरुग्राम, हरियाणा ने सत्र की अध्यक्षता की।

- सत्र के मध्यस्थ डॉ० खंडेलवाल ने रियल एस्टेट परियोजनाओं पर रेरा के लागू होने संबंधी स्पष्टता के अभाव के कारण हितबद्ध पक्षकारों के समक्ष आने वाली बाधाओं के बारे में संक्षिप्त विवरण दिया। अखिल - भारत में आवेदन की एकरूपता के लिए सभी रियल एस्टेट परियोजनाओं-पंजीकृत और गैर-पंजीकृत दोनों के लिए रेरा की अनुप्रयोजनीयता का समाधान करने की आवश्यकता है। यह गलत समझा गया है कि यह गैर-पंजीकृत परियोजनाओं पर लागू नहीं होता, रेरा की धारा 2(जेडएन), रेरा की परिधि से गैर पंजीकृत 'रियल एस्टेट परियोजनाओं को बाहर नहीं करती।
- धारा 4(1) परियोजनाओं के पंजीकरण को उपबंधित करती है। मध्यस्थ द्वारा सुझाव दिया गया कि पंजीकरण निर्माण की शुरुआत में ही किया जाना चाहिए। इससे यह सुनिश्चित होगा कि परियोजनाएँ अभिन्यास योजनाओं का अनुपालन करें, स्वीकृति योजनाओं को निर्माण चरण के दौरान प्राधिकारी द्वारा मॉनीटर किया जाता है। पंजीकरण परियोजना के पूरा होने पर समाप्त हो जाता है। तथापि, पंजीकरण की समाप्ति के उपरांत विकासकों के अन्य कर्तव्य/दायित्व होते हैं अर्थात आवासीय इकाइयों के कब्जे, आम क्षेत्रों, भूमि पट्टे और 5 वर्षों के दोष दायित्वों आदि का हस्तांतरण।
- **श्री उमेश अरोड़ा**, पूर्व उपाध्यक्ष एक्सिस बैंक ने इस पर बल दिया कि रेरा से रियल एस्टेट क्षेत्र में पारदर्शिता आई है और वित्तीय संस्था आवासीय ऋण देने से पूर्व विकासकों के विवरण के प्रति परीक्षण के लिए अब रेरा के वेबपोर्टल का लाभ उठा सकते हैं। उन्होंने विचार विमर्श के दौरान निम्नलिखित बातें प्रस्तुत की:
  - रेरा उपभोक्ताओं/घर खरीददारों को रिटेल वित्तपोषण प्रदान करने में वित्तीय संस्थाओं के लिए लाभदायक रहा है और उन्हें आत्मविश्वास प्रदान किया है, जब परियोजनाएं रेरा पंजीकृत होती हैं जोकि यह सुनिश्चित करता है कि परियोजना के सभी अनुमोदन और क्लीयरेंस प्राप्त है।
  - उन्होंने सुझाव दिया कि रियल एस्टेट परियोजनाओं को वित्तीय सेवाएं प्रदान करते हुए, वित्तीय संस्थान विकासकों का स्कोर निर्धारित करते हैं और उन्हें वर्गीकृत करते हैं। उन्होंने सुझाव दिया कि रेरा प्राधिकरण द्वारा उनके वेब पोर्टल पर विकासकर्ताओं के लिए एक वर्गीकरण/रेटिंग प्रणाली विकसित की जाए जिससे सभी हितबद्ध पक्षकारों - घर खरीददारों, रियल एस्टेट एजेंटों और वित्तीय संस्थानों आदि

को लाभ होगा। उच्चतम रैंक वाले विकासकर्ता विकासकोवितीय लाभ की अनुमति दी जा सकती है।

- उन्होंने टिप्पणी की कि विलंब होने पर परियोजनाओं का बीमा मुहैया करने के लिए उत्पाद रेरा प्राधिकरण द्वारा विकसित किए जा सकते हैं। ऐसी बीमाकृत परियोजनाएं वचनबद्ध गुणता और सुख-सुविधाओं सहित समय पर डिलीवर की जा सकती है।
- उन्होंने इस बात पर बल दिया कि ऐसी परियोजनाएं, जिनमें विलंब होता है, उनके लिए रेरा प्राधिकरण में कुछ व्यवस्था होनी चाहिए, जोकि सभी हितबद्ध पक्षकारों की भागीदारी से और सह-विकासकर्ता को शामिल करते हुए ऐसी परियोजना को पूरा करने संबंधी सुझाव दे सके और उस पर ध्यान केंद्रित कर सके। सभी रियल एस्टेट परियोजनाओं का अंतिम निष्कर्ष अंतिम प्रयोक्ता को प्रतिज्ञाबद्ध सुविधाओं के साथ घर/फ्लैट की समय पर डिलीवरी होनी चाहिए।
- **श्री राजन सूरी**, पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लि. ने सूचित किया कि रेरा में कुछ शुरुआती समस्याएं हैं परंतु क्योंकि इस विधान के केवल दो वर्ष पूरे हुए हैं, इसे गतिशील होने के लिए कुछ और समय देना चाहिए।
  - निलंब खाते (एस्करो अकाउंट) में पैसा जमा करने के प्रावधान से वित्तीय पारदर्शिता आई है।
  - रेरा की धारा 14(2) में परियोजना में अन्य किसी परिवर्तन हेतु प्रावधान हैं, न्यूनतम दो - तिहाई आबंटितियों की लिखित सहमति आवश्यक है। उन्होंने सुझाव दिया कि परियोजना की विनिर्दिष्टियों में परिवर्तन के लिए, वित्तीय संस्थाओं की सहमति पर भी विचार किया जाना चाहिए।
  - उन्होंने रेरा की इस बात की सराहना की कि वह धारा 7 और 8 के अंतर्गत चूक के मामले में वित्तीय संस्थानों को परियोजना का निर्माण करने और उसे पूरा करने का समानुपातिक अधिकार प्रदान करता है।
- **श्री संजय जोशी**, महाप्रबंधक, एचडीएफसी लिमिटेड की राय थी कि रेरा रियल एस्टेट सेक्टर के निरंतर विकास के लिए एक सुधारक है क्योंकि यह अन्य सुधारक उपायों जोकि छूट/रियायतों पर आधारित हैं, के बजाय अनुपालनों पर ध्यान देता है। उन्होंने निम्नलिखित बातों की ओर ध्यान दिया:
  - वित्तीय संस्था ऋण की स्वीकृति से पूर्व विकासकों द्वारा अनुपालनों जैसे कि अपेक्षित अनुमोदन और निधि के गैर-व्यवर्तन की ओर ध्यान देते हैं। अब रेरा के तहत इस पर ध्यान दिया जाता है। अतः रेरा ने वित्तीय संस्थानों को तुरंत निर्णय निर्धारण में सहायता की है।

- रेरा वेब पोर्टल फार्मेट में एकरूपता नहीं है, क्योंकि कुछ वेब पोर्टलों में अपर्याप्त डाटा है और इसके अतिरिक्त अन्य संस्थानों की परियोजना को बंधक रखने संबंधी डाटा, बेचे गए कुल फ्लैट आदि का डाटा वेब-पोर्टल में जोड़ा जाना चाहिए। यह सिफारिश की गई थी कि सभी राज्य रेरा की वेबसाइटें एक समान होनी चाहिए।
- वित्तीय संस्था को रेरा की परिधि में शामिल करना।
- **डॉ. एम. रवि कांत**, सीएमडी, हडको ने भारत में शहरीकरण की पृष्ठभूमि और विश्व में सांतवा सबसे बड़ा देश होने के कारण परंतु केवल 17% जनसंख्या को घर प्रदान करने के नाते आवासन और शहरी अवसंरचना संबंधी समस्याओं के बारे में बताया। उन्होंने निम्नलिखित बातों की ओर ध्यान दिया:
  - रियल एस्टेट क्षेत्र में ऋण लेने वाले और ऋण दाता, यहां विकासकों, क्रेता और वित्तीय संस्थाओं के बीच परस्पर विश्वास महत्वपूर्ण है जोकि पारदर्शिता के माध्यम से प्राप्त किया जा सकता है।
  - रेरा को रियल एस्टेट क्षेत्र में आत्मानुशासन ढंग से सभी एनपीए मुद्दों को निपटाने के लिए वित्तीय संस्थाओं की सहायता करनी चाहिए।
  - एनपीओ की स्थिति के कारण हडको ने मार्च 2013 में रियल एस्टेट क्षेत्र को ऋण न देने का निर्णय लिया।
  - ऋण इक्विटी अनुपात को निर्धारित किया जाना चाहिए और रियल एस्टेट परियोजनाओं को कंपनी अधिनियम का अनुपालन करना चाहिए।
- **श्री वी. वैदेश्वरन**, महाप्रबंधक, एनएचबी ने राय दी कि यह देखा गया है कि अधिनियम समय के साथ और प्रबल होगा, अतः रेरा को प्रभावी बनने के लिए समय देना चाहिए। उन्होंने निम्न बातों की ओर ध्यान दिया:
  - एनएचबी में विभिन्न स्रोतों के जरिए प्राप्त अधिकांश शिकायतें प्रवर्तकों/बिल्डरों के विरुद्ध हैं। सुपर एरिया, कारपेट एरिया आदि जैसी शब्दावली आम आदमी द्वारा आसानी से समझी नहीं जाती है। अतः घर खरीददार सामान्यतः हस्ताक्षर करते समय दस्तावेजों को पूर्णतः नहीं समझते हैं। इससे रियल एस्टेट क्षेत्र में शिकायतें बड़ी हैं और गैर पारदर्शिता भी बड़ी है। रेरा रियल एस्टेट क्षेत्र में विश्वास और भरोसे को लाएगा।
  - सरकारी एजेंसियां - अनुमोदनकर्ता प्राधिकरण/यूएलबी उत्तरदायी और पारदर्शी होने चाहिए।
  - विकासकों/बिल्डरों के रेटिंग ऐसी संस्थाओं द्वारा की जानी चाहिए जो विशेषज्ञता प्राप्त हों।

- ऐसी पद्धतियां जिसमें कपटसंधि हो, को रेरा के उचित कार्यान्वयन का समर्थन करने हेतु समाप्त किया जाना चाहिए।
- **श्री ए.के. राणा**, क्षेत्रीय प्रबंधक, एलआईसी, हाउसिंग फाइनेंस लि. ने विचार विमर्श के दौरान निम्नलिखित की सिफारिश की:
  - रियल एस्टेट परियोजना के निर्माण में शामिल विभिन्न प्राधिकरणों और एजेंसियों से अनुमोदन एक निर्धारित समय सीमा के भीतर दिया जाना चाहिए जिसका कड़ाई से पालन होना चाहिए।
  - सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के लिए समग्र सूचना सहित सभी रेरा वेब पोर्टलों के लिए एक समान फॉरमेट विकसित किया जाना चाहिए।
- **श्री अजीत ठाकुर**, महाप्रबंधक, एसबीआई ने निम्नलिखित बातों की ओर ध्यान दिया:
  - रेरा वेब पोर्टल पर अपलोड किए गए दस्तावेज प्रामाणिक होने चाहिए और प्राधिकरणों द्वारा इनकी जांच की जानी चाहिए।
  - क्रेता - बिल्डर समझौते में, रेरा प्राधिकरण को सुनिश्चित करना चाहिए कि सभी अहम घटकों को शामिल किया गया है।
  - परियोजना की वित्तीय रूप से पूर्ति को रेरा प्राधिकरणों द्वारा मुख्य रूप से महत्व दिया जाना चाहिए, इससे परियोजनाओं में विलंब को दूर किया जा सकेगा। रेरा निश्चित रूप से समय के साथ और प्रबल होगा जैसे जैसे रेरा को अधिक श्रमशक्ति और दक्षता प्राप्त होगी।
- **श्री विकास राणा**, आईसीआईसीआई बैंक लि. ने निम्नलिखित बातों की ओर ध्यान दिया:
  - रेरा से परियोजना निर्माण हेतु घर खरीदारों के साथ-साथ विकासकों को रिटेल ऋण प्रदायगी में पारदर्शिता आई है।
  - रेरा का अक्षरशः कार्यान्वयन करने की आवश्यकता है। रेरा में मुख्य रूप से ध्यान देने योग्य बात निधि के अंतिम उपयोग की कड़ाई से मॉनीटरिंग करना है। इस समय परियोजना के लिए उपयुक्त निधि को मॉनीटर करने के लिए कोई संस्थागत प्रणाली मौजूद नहीं है। इसे शीघ्र शुरू करने की आवश्यकता है।
  - परियोजना को समय पर पूरा करने के लिए 'स्वत्वाधिकार बीमा' किया जाना चाहिए ताकि मुकदमेबाजी से बचा जा सके।
  - तीन घटक, जोकि परियोजना को पूरा करने के अद्वितीय स्रोत हैं, वे हैं इक्विटी, ऋण और उपभोक्ता अग्रिम। ऐसे परिदृश्य में जहां बाजार में मंदी है विकासकों को परियोजनाओं को पूरा करने के लिए अपनी इक्विटी का निवेश करना चाहिए।

- मध्यस्थ ने यह सूचित करते हुए सत्र का समापन किया कि रेरा की धारा 16 में रियल एस्टेट परियोजना के बीमा के संबंध में प्रमोटर के उत्तरदायित्वों का प्रावधान है। तथापि, अभी तक रियल एस्टेट परियोजनाओं के लिए बीमा प्रदान करने की कोई व्यवस्था नहीं है। उन्होंने सुझाव दिया कि आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा रियल एस्टेट परियोजना का बीमा तैयार करने की कार्रवाई की जाए। जारी परियोजनाओं के मामले में, जिनमें डिलीवरी के निर्धारित समय से विलंब हुआ है, गुरुग्राम में रेरा प्राधिकरण एक दिशानिर्देश का अनुरोध कर रहा है कि यदि परियोजना 40% पूरी है और उसके 2 वर्षों में पूरा होने की संभावना है, तो प्राधिकरण अधिनियम की धारा 18 के उपबंधों के अनुसार किसी वापसी की अनुमति नहीं देता है। दूसरी ओर, बिल्डर को दंड स्वरूप प्रत्येक माह के विलंब के लिए ब्याज का भुगतान करना होगा। इससे सुनिश्चित होगा कि अन्य क्रेताओं की रुचि, विकासकों और परियोजना की पूर्ति का अंतिम लक्ष्य बड़े पैमाने पर सुरक्षित हो।

#### 6. सत्र - 4: रियल एस्टेट क्षेत्र को बदलना: सभी के लिए फायदेमंद

##### भागीदार:

- श्री राजीव कुमार, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
  - श्री विष्णु कुमार, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, उत्तराखण्ड।
  - श्री नवरीत सिंह कांग, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, पंजाब।
  - श्री के.के. खंडेलवाल, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, गुरुग्राम, हरियाणा।
  - श्री राजन गुप्ता, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, पंचकुला, हरियाणा।
  - श्री एन्टोनी डे सा, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, मध्य प्रदेश।
  - श्री वी.एस. मदान, अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, दिल्ली।
- सत्र की अध्यक्षता श्री दुर्गा शंकर मिश्र, सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने की।

- सचिव ने रेरा के अधिनियमन के दो वर्ष उपरांत उसके कार्यान्वयन की सफलता का संक्षिप्त वर्णन किया। तथापि, इस ऐतिहासिक परिवर्तनकारी कानून के अधिनियमन से अब तक के दो वर्ष के समय में, देश में विभिन्न उच्च न्यायालयों में रेरा के कुछ प्रावधानों को चुनौती देने के लिए विभिन्न मामले दायर किए गए। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष स्थानांतरण याचिका दायर की, जिसमें भारत के माननीय उच्चतम न्यायालय ने **माननीय मुंबई उच्च न्यायालय** को निदेश दिए, जिसने अन्य संबंधित मुद्दों के साथ आधिकारिक रूप से विवाद का समाधान किया। दिनांक 6 दिसंबर 2017 के अपने निर्णय में, माननीय उच्च न्यायालय ने सभी प्रावधानों को संवैधानिक, वैध और कानूनी घोषित किया।

- **आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय** ने सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के साथ अनुभवों, सर्वश्रेष्ठ पद्धतियों और अर्जित ज्ञान को साझा करने के लिए उत्तर, दक्षिण, पश्चिम और पूर्व में 4 क्षेत्रीय कार्यशालाओं की एक श्रृंखला की शुरुआत की है। एक कार्यशाला का आयोजन भी किया गया था और 6 पूर्वोत्तर राज्यों ने अपने संबंधित क्षेत्रों में रेरा के कार्यान्वयन के लिए इसमें भागीदारी की। इसके अतिरिक्त, पश्चिम बंगाल को रेरा के समान अपने राज्य नियमों को अधिसूचित करने का अनुरोध किया गया है। 50,000 वर्ग मीटर से(रिहायशी) और 1,50,000 वर्गमी. (वाणिज्यिक) निर्मित क्षेत्र तकनीरियल एस्टेट परियोजनाओं के लिए पर्यावरणऔर वन मंत्रालय के साथ ढांचा तैयार किया गया है कि यदि विशेष शर्तों का अनुपालन किया जाता है, तो ईआईए की मंजूरी अपेक्षित नहीं है ।
- उन्होंने सूचित किया कि निर्माण अनुमतियों में व्यापार करना सरल बनाने हेतु भारत का स्थान 181वें स्थान से उठकर 52 वें स्थान पर पहुँच गया है और इसमें आगामी वर्ष में मार्च 2019 तक एक बड़ा उछाल आने की संभावना है क्योंकि भारत में अब यह सुव्यवस्थित ढंग से हो रहा है ।
- उन्होंने यह भी सूचित किया कि उनकी अध्यक्षता में एक उच्च स्तरीय समिति गठित की गई थी और इस समिति ने घरेलू खरीददारों के मुद्दों को सुलझाने में सहायता प्रदान करने के लिए कई सिफारिशों की हैं। उत्तर प्रदेश सरकार सिफारिशों के अनुसार शीघ्र ही कार्रवाई करेगी। तत्पश्चात् उन्होंने पैनल के सदस्यों से अपना ज्ञान , अनुभवों और सिफारिशों को साझा करने का अनुरोध किया।
- **अध्यक्ष, भूसम्पदा विनियामक प्राधिकरण पंजाब** ने पंजाब के अपने अनुभव साझा किए।
  - मध्यस्थता प्रणाली स्थापित नहीं की जा सकती क्योंकि अपनी समस्याओं को स्पष्ट रूप से बताने के लिए पंजाब में कोई संगठित घरेलू खरीदारों का संगठन नहीं है।
  - यह देखा गया कि पूर्णता प्रमाणपत्र प्रस्तुत न करना परियोजना की वास्तविक पूर्ति से संबंधित न हो कर देयताओं/प्रभाव का भुगतान न करने के कारण है। ऐसी समितियों के लिए रेरा प्राधिकरणों को विकासकों के लिए प्रावधानों में छूट देने के लिए प्रणालियां स्थापित करनी है।
  - उन्होंने मत व्यक्त किया है दीवालियापन और संहिता से संबंधित मुद्दों के वित्तीय संस्थाओं वाली परियोजनाओं को पूरा करने की आवश्यकता है क्योंकि विकासकों की भूमिका वित्तीय संस्थाओं द्वारा निभाई जा सकती है।

- उन्होंने यह भी बताया कि भूसंपदा परियोजनाओं के एस्क्यू खातों से विकासकों द्वारा धन का आहरण निर्माण कार्य के अनुपात के अनुसार होना है। वित्तीय संस्थाओं को अपनी सभी शाखाओं में ऐसे लेनेदेनों को पूरा करना है।
- **अध्यक्ष, भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण उत्तराखण्ड** ने मार्च 2018 में राज्य में रेरा के कार्यान्वयन की स्थिति के बारे में बताया।
  - रेरा के प्राधिकरण ने धारा 10 (46) के तहत आयकर में छूट के लिए आवेदन किया है।
  - रेरा के कार्यान्वयन के लिए दो जागरूकता कार्यक्रमों की योजना बनाई गई है।
  - विचारविमर्शों के दौरान वित्तीय संस्थाओं द्वारा यथा उल्लिखित ब्यौरों के साथ एनआईसी के सहयोग से एक वेब पोर्टल विकसित किया जाएगा
  - दोनों ही पार्टियों - विकासक तथा घरेलू खरीददारों के हितों की रक्षा करने के लिए, रेरा प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि अंतिम परिणाम परियोजना को पूरा करना होना चाहिए यदि इस परियोजना को पूरा करना व्यवहार्य है न कि व्यक्तियों को निधियों वापस करना। इसका रेरा प्राधिकरणों, विकासकों तथा वित्तीय संस्थाओं ने भी विचारविमर्शों के दौरान समर्थन किया है।
  - लिखित करार के अभाव में, घरेलू खरीददारों से प्राप्त शिकायतों पर निर्णय करना दुष्कर हो जाता है।
  - धारा 7 में दो शर्तों अर्थात् पंजीकरण की समाप्ति अथवा वापसी का प्रावधान है। और यह प्रावधान नई परियोजनाओं की अप्रासंगिक परिस्थितियों में भी विस्तारित किया जा सकता है।
  - धारा 3 यह प्रावधान करती है कि 500 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल वाली परियोजनाओं और 8 सदस्यों से कम सदस्यों से कम सदस्यों वाली रिहाइशी यूनिटों के लिए पंजीकरण अनिवार्य नहीं है। तथापि, रेरा प्राधिकरण द्वारा चुनौतियों का सामना किया गया जब आयोजना क्षेत्र का उत्तराखंड में विस्तार किया गया और कई छोटी परियोजनाओं ने निर्माण कार्य शुरू किया।
  - रेरा प्राधिकरण तब भी चुनौतियों का सामना करते हैं जब विकासक कंपनियों के नामों में परिवर्तन कर देते हैं और नई परियोजनाएं शुरू कर विकासको का पिछले रिकॉर्ड ज्ञात करना कठिन बना देते हैं।
- **अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, पंचकूला** ने मत व्यक्त किया कि नियमित प्राधिकरण की स्थापना के पश्चात् अधिनियम का वास्तविक उद्देश्य पूरा हो गया है। उन्होंने यह अवलोकन किया कि :

- स्थापित की गई परियोजनाओं में, बहुत सी समस्याएं हैं जैसाकि परिसमापन की अनुपलब्धता, विकासको द्वारा परियोजना निधि का विपथन अथवा विकासक दिवालियापन और दिवाला संहिता(आईवीसी) तथा राष्ट्रीय कंपनी निधि न्यायाधिकरण (एनसीएलटी) के अंतर्गत धन वापसी की बहुत-सी कार्यवाहियों का सामना कर रहा है । इस संबंध में वास्तविक चुनौती अभिनव समाधान खोजने की है ।
  - राज्य सरकार की नीतियों को रेरा के अनुसार बनाने की आवश्यकता है । यह अधिनियम रेरा प्राधिकरणों को राज्य सरकार प्राधिकरणों तथा एजेंसियों को निदेश देने हेतु शक्तिसम्पन्न बनाने के लिए संस्थागत प्रणालियां उपलब्ध कराने की आवश्यकता बताता है ।
  - वर्तमान में लोगों को अपनी शिकायतों के निवारण हेतु किसी न्यायाधिकरण अधिकारी और उपभोक्ता फोरम के बीच चयन करने की अनुमति है । यह सिफारिश की गई कि रियल एस्टेट परियोजना से संबंधित ऐसी शिकायत निपटान प्रणाली की स्पष्टता को रेरा प्राधिकरण से सम्पर्क करने को वरीयता दी जाए ।
  - अनुभवों के आदान-प्रदान, सीखने और विचारों में एकरूपता लाने के लिए शुरूआती दिनों में विनियामक प्राधिकरणों के एक फोरम की स्थापना की जा सकती है ।
- **अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, गुरुग्राम** के विचार-विमर्शों के दौरान निम्नलिखित सिफारिशें प्रस्तुत की :
    - स्थानीय विधियों की प्रथाएं रेरा प्राधिकरणों के लिए चुनौतियां उत्पन्न कर रही हैं जैसेकि, अलग-अलग भू-स्वामी, लाइसेंस स्वामी, विवाद के निपटान में उभरने वाली परेशानियों के लिए उसी भूमि का सहयोगी और विकासक । इन संस्थाओं के बीच विवाद का निपटान करने के लिए एक पृथक अध्याय जोड़ा जा सकता है ।
    - धारा 3,12,14,18,37,43 इत्यादि की भाषा अनेक व्याख्याओं का प्रावधान करती है । रेरा प्राधिकरणों के सभी अध्यक्षों की एक कार्यशाला इन मुद्दों पर विचार-विमर्श करने हेतु आवास और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा आयोजित की जा सकती है ।
  - **अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, दिल्ली** ने यह व्यक्त किया कि रेरा एक नया विधान बनाने की प्रारम्भिक अवस्था में है । इसके दो उद्देश्य हैं - विनियामक और विकासात्मक । चल रही परियोजनाओं के लिए एक सुधारात्मक उपाय जो गलत सिद्ध हो सकता है और पारदर्शी वातावरण बनाकर नई परियोजनाओं के लिए निवारक हो सकता है ।
    - स्थानीय दशाओं और विधियों के कारण राज्यों के रेरा द्वारा सुलझाए जाने के लिए विभिन्न मुद्दों / चुनौतियां हैं ।

- मानकीकरण के विभिन्न मानक हो सकते हैं - राज्यवार, क्षेत्रवार अथवा अखिल भारतीय। प्रयासों की पुनरावृत्ति से बचने तथा देश में चल रहे सभी रेरा के लिए मानकीकृत तकनीकी समाधान हेतु आवास और शहरी कार्य मंत्रालय सभी राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों के लिए एक मुक्त स्रोत तकनीकी मंच का निर्माण कर सकते हैं ।
- रियल एस्टेट एजेंट घरेलू खरीददार के लिए संदेशवाहक अथवा सेतु हो सकते हैं, जो रियल एस्टेट क्षेत्र को पारदर्शी बनाने के लिए कुंजी है । उनकी भूमि को घरेलू खरीददारों के लिए तकनीकी खामी को दूर करने के लिए सेतू बनाने के लिए रेरा को यह सुनिश्चित करना होगा कि एजेंटों के पास उनके पंजीकरण से पहले अर्थात कौशल, अर्हताएं, प्रशिक्षण और मानक निर्धारण है जो कुप्रथाओं को समाप्त कर सकता है ।
- **अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश** ने उत्तर प्रदेश में रेरा के कार्यान्वयन के वर्तमान स्तर के बारे में बताया । उन्होंने निम्नलिखित टिप्पणियां की :
  - रेरा प्राधिकरण राज्य में धारा 32 के अंतर्गत रेरा के प्रावधानों का उपयोग करने का इरादा रखते हैं ।
  - रेरा प्राधिकरणों के लिए मंच आगे और विचार विमर्शों के लिए ज्ञान के आदान प्रदान और एकरूपता के लिए स्थापित किए जा सकते हैं ।
  - रेरा कई मुद्दों पर मौन है और एजेंसियों / प्राधिकरणों का अनुमोदन करने सहित सभी हितधारकों की एकमात्र रिपोर्टिंग सुनिश्चित करने के लिए एक तंत्र होना चाहिए ।
  - पूंजी स्थापित परियोजनाओं के लिए अंतिम समय में जारी निधियों के लिए प्रारंभिक पूंजी कहां नियोजित की जा सकती है इसकी तत्काल पहचान करने की आवश्यकता है । यदि अंतिम निधि उपलब्ध है तो अधिकांश परियोजनाएं पूरी हो जाएंगी ।
- **अध्यक्ष, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, मध्य प्रदेश** ने कार्यवाही के दौरान निम्न अवलोकन प्रस्तुत किए :
  - अधिनिर्णयन अधिकारी और रेरा प्राधिकरण के बीच अतिव्याप्ति के मुद्दे को तत्काल सुलझाने की आवश्यकता है । साथ-साथ चल रहे दोनों समानान्तर तंत्र कई बाधाएं उत्पन्न करेंगे और रियल एस्टेट क्षेत्र की वृद्धि के लिए रेरा का प्राथमिक उद्देश्य और परियोजनाओं का निष्पादन क्षतिपूर्ति तक सीमित होकर विफल हो रहा है ।

- गैर-पंजीकृत परियोजनाओं पर रेरा का लागू होना देश के भिन्न-भिन्न राज्यों / संघ राज्य क्षेत्रों में भिन्न-भिन्न है । ढांचागत दोष देयता पर धारा 14 में इन परियोजनाओं को शामिल करना चाहिए, जो रेरा के लागू होने से पहले पूरी हो गई थीं और जिनके लिए पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है । सभी रियल एस्टेट परियोजनाओं पर रेरा का अधिकार क्षेत्र विधिक रूप से अच्छा है और यह अधिनियम केवल एक पंजीकरण अधिनियम नहीं है ।
- अधिनियम की धारा 7 (4क) और 34 विकासकों/बिल्डरों द्वारा उल्लंघन किए जाने को अधिदेशित करती है । यह यह प्रावधान करती है कि चूककर्ता विकासक का नाम और फोटोग्राफ रेरा वेब पोर्टल पर प्रदर्शित किए जाएं ।
- विकासक और घरेलू खरीददार के हित में, अनुमोदन/संस्वीकृति/क्लीयरेंस जारी करने वाली एजेंसियों को निदेश देने की रेरा प्राधिकरण की शक्ति न केवल समय पर कार्य पूरा करने के लिए आवश्यक है अपितु पूर्णता प्रमाणपत्र जारी होने के पश्चात् उत्पन्न होने वाले पुनरीक्षा संबंधी मुद्दों के लिए भी आवश्यक है । इसके लिए अधिनियम की धारा 35,36 और 37 में संशोधन करने की आवश्यकता होगी ।
- कोई निदेश/स्पष्टीकरण अथवा आशोधन अपेक्षित होता है ताकि धारा 34 (छ) के अंतर्गत प्रावधान प्रभावशील / अर्थपूर्ण हो सके । धारा 53(4) अपीलीय न्यायाधिकरणों को सिविल न्यायालय की शक्तियां प्रदान करती है तथापि यह अधिनियम यह नहीं बताता है कि क्या रेरा प्राधिकरणों के पास ये शक्तियां वास्तव में हैं ।
- धारा 79 के तहत सिविल न्यायालय को रेरा संबंधी मुद्दों के लिए रेरा से छूट प्रदान की गई है । इस आशय का स्पष्टीकरण जारी करना होता है कि धारा 79 के अंतर्गत प्रावधान में टकराव से बचने के लिए सिविल न्यायालयों के अतिरिक्त उपभोक्ता फोरम भी शामिल हैं ।
- केवल प्रारम्भिक परिसम्पत्तियों पर कार्यशाला आयोजित करने की आवश्यकता है जिसमें भारतीय रिजर्व बैंक और वित्तीय संस्थाएं उनके सहयोग के बिना विनियामक प्राधिकरण अधिनियम की धारा 8 का अर्थपूर्ण ढंग से कार्यान्वयन नहीं कर सकते ।
- अधिनियम में यह अधिदेशित है कि भूसम्पदा क्षेत्र में उत्तम प्रथाओं और आचार व्यवहार की एक संहिता बनाई जाए । अतः रियल एस्टेट क्षेत्र में उत्तम प्रथाओं के मानकीकरण के लिए सभी हितधारकों के साथ एक कार्यशाला आयोजित करने की आवश्यकता है ।
- विचार विमर्श, अनुभवों के आदान-प्रदान, सीख के लिए एक फोरम स्थापित करने की आवश्यकता है ।

- सचिव महोदय ने अभिमत व्यक्त किया कि कि ऐसी क्षेत्रीय कार्यशाला में अनुभवों को प्रकट करना चाहिए और रेरा में संशोधन कर मार्च 2019 तक सभी बाधाओं को दूर करना

चाहिए । उन्होंने कार्यशाला आयोजित करने के लिए पैनल के सदस्यों का धन्यवाद किया और निम्नलिखित टिप्पणियां की :

- उन्होंने बताया कि दिसम्बर 2018 में अंतिम क्षेत्रीय कार्यशाला के पश्चात् बाधाओं को समझने के लिए एक समिति की स्थापना की जाएगी और विधि मंत्रालय के साथ परामर्श के पश्चात् स्पष्टीकरण जारी किया जाएगा ।
- उन्होंने यह भी बताया कि पश्चिमी राज्यों के लिए रेरा क्षेत्रीय फोरम की मेजबानी गुजरात राज्य द्वारा की जानी है और उन्होंने अन्य क्षेत्रों में ऐसे क्षेत्रीय फोरम आयोजित करने के लिए प्रोत्साहित किया ।
- उन्होंने विचार व्यक्त किया कि उत्तरी क्षेत्रों में रेरा के पंजीकरण की संख्या 4000 से कम है और उत्तर प्रदेश को छोड़कर देखें तो यह संख्या अखिल भारतीय स्तर पर 34000 परियोजनाओं के पंजीकरण की तुलना में नगण्य है ।
- विनियामक प्राधिकरण को रेरा प्रावधानों के उपबंधों की तकनीकी सहायता, अधिकारों हेतु कई जन जागरूकता कार्यशाला / कार्यक्रम आयोजित करने चाहिए और विकासकों, आवास खरीददारों, वित्तीय संस्थाओं और एजेंटों सहित सभी हितधारकों को शिक्षित करने तथा विकास में भागीदार बनना चाहिए । रेरा ऐसा विधान है जो रियल एस्टेट क्षेत्र में अनुशासन, पारदर्शिता तथा जवाबदेही लाया है ।
- उन्होंने मुक्त क्षेत्र तकनीकी सॉफ्टवेयर के सृजन पर अध्यक्ष, रेरा दिल्ली द्वारा दिए गए सुझाव की सराहना की । यह रेरा से संबंधित सीख और सूचना के आदान प्रदान के लिए एक मंच होगा ।
- उन्होंने प्रतिभागियों से आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को सिफारिशें प्रस्तुत करने का अनुरोध किया जिससे रेरा कार्यान्वयन में बाधाओं को दूर करने के लिए गठित की जाने वाली समिति के समक्ष उठाया जाएगा ।

क्षेत्रीय कार्यालय का समापन सभी प्रतिभागी राज्यों और उपस्थित हितधारकों का धन्यवाद ज्ञापन और क्षेत्रीय कार्यशाला में सक्रियता से भाग लेने और इसे सफल बनाने के साथ सम्पन्न हुई ।

## **7. कार्यशाला के दौरान उभरे विचारविमर्शों का सार :**

कार्यशाला में विचार-विमर्श के दौरान दिए गए सुझाव जिन पर विभिन्न हितधारकों से आगे विचार करने की अपेक्षा होगी, का सार नीचे दिया गया है :

### **1. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरणों से सम्बन्धित सुझाव**

- रेरा प्राधिकरणों को ऐसे प्रवर्तकों के विरुद्ध स्वतः संज्ञान नोटिस अवश्य लेना चाहिये जो रेरा के अंतर्गत पंजीकृत परियोजनाओं को इस शर्त के साथ विज्ञापित करते हैं कि सुविधाओं में बदलाव किया जा सकता है ।
- विशेषतया नोएडा और ग्रेटर नोएडा के पीडित आवास खरीददारों की बहुत बड़ी संख्या को ध्यान में रखते हुए मामलों को निपटाने के लिए नियामक प्राधिकरण द्वारा रेरा का एक नोडल अधिकारी नियुक्त किया जाना चाहिये ।
- विनियामक प्राधिकरणों को रियल एस्टेट एजेंटों के लिए प्रशिक्षण और कार्यशालाओं का आयोजन करना चाहिये जिससे वे नियत न्यूनतम निर्धारित कौशल प्रशिक्षण और विकास पा सकें , जिससे एजेंटों के लिए आचार संहिता का बेंच मार्क कोड निर्धारित हो सके ।
- रेरा के प्रावधानों के उल्लंघन की रिपोर्ट प्रस्तुत करने के लिए नियामक प्राधिकरणों के लिए थल बल नियुक्त किये जाने की आवश्यकता है ।
- दोषी प्रवर्तकों को दंडित किया जाना चाहिये और जो प्रवर्तक समस्याओं का सामना कर रहे हैं उन्हें रेरा प्राधिकरणों द्वारा सहयोग दिया जाना चाहिये ।
- प्रवर्तकों और आवास खरीददारों के हित में ऐसी परियोजनाओं के लिए धन वापसी को निरुत्साहित करना चाहिये, जिनकी कम अवधि में पूरा होने की सम्भावना है ।
- विनियामक प्राधिकरण को शिकायत का समाधान निश्चित समय अवधि (60 दिनों) में करना चाहिये ।
- प्रत्येक राज्य में भवन निर्माता और खरीददारों के मध्य विवादों के समाधान के लिए रेरा की धारा 32(छ) के अधिदेश के अनुसार समाधान मंच का गठन होना चाहिये ।

- रेरा प्राधिकरणों को राज्य सरकारों /स्थानीय निकायों / प्राधिकरणों को उनके राज्यों में शहरी विकास कार्यनीतियों के दिशानिर्देशों में सहायता करनी चाहिये ।
- रेरा प्राधिकरण को अपने वेब पोर्टल पर प्रवर्तकों के लिए एक वर्गीकरण/रेटिंग प्रणाली विकसित करनी चाहिये जिससे सभी हितधारक -आवास खरीददार , रियल एस्टेट एजेंट और वित्तीय संस्थाएं आदि लाभान्वित होंगे । उच्चतम रैंक प्राप्त प्रवर्तकों कुछ वित्तीय लाभ दिए जा सकते हैं । प्रवर्तकों/भवन निर्माताओं की रेटिंग ऐसे रेटिंग संस्थाओं द्वारा की जानी चाहिये जिन्हें इस क्षेत्र में विशेषज्ञता हासिल हो ।
- रेरा प्राधिकरण द्वारा परियोजनाओं की देरी के लिए बीमा के प्रावधान को विकसित किया जाना चाहिये । इस प्रकार बीमाकृत प्रतिबद्ध गुणवत्ता और सुविधाओं के साथ समय पर संपूर्ण दे सकेगी ।
- रेरा प्राधिकरण में कुछ ऐसी व्यवस्थाएं होनी चाहिये जिसमें सभी हितधारकों या सह प्रवर्तकों को शामिल करके रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने में सलाह और ध्यान दे सके ।
- रेरा वेब पोर्टल पर अपलोड किए गए प्रलेख प्रामाणिक होने चाहिये और प्राधिकरणों द्वारा इसकी जाँच परख की होनी चाहिये ।
- खरीददार-भवन निर्माता करार में रेरा प्राधिकरण को यह सुनिश्चित करना होगा कि सभी महत्वपूर्ण मुद्दों को इसमें शामिल किया गया हो ।
- रेरा प्राधिकरणों द्वारा परियोजना की वित्तीय समाप्ति को उच्च प्राथमिकता दी जानी चाहिये, इससे परियोजनाओं में देरी खत्म होगी ।
- रियल एस्टेट परियोजनाओं के एस्करो लेखे से प्रवर्तक द्वारा धन की निकासी निर्माण के अनुपात में होनी चाहिये । वित्तीय संस्थाओं को अपनी सभी शाखाओं में इस प्रकार की निकासी की जानकारी रखनी चाहिये ।
- अनुभवों को साँझा करने, सीखने और विचारों में एकरूपता के लिए अपने आरंभिक दिनों में विनियामक प्राधिकरणों के लिए एक फोरम की स्थापना की जानी चाहिये ।
- ढांचागत कमियों पर देयताओं पर धारा 14 उन परियोजनाओं को भी कवर करेगी, जो रेरा से पूर्व पूरे कर लिए गए हैं, कार्यान्वित हो चुके हैं और जिनका पंजीकरण आवश्यक नहीं है ।

- निर्देश / स्पष्टीकरण संशोधन अपेक्षित है ताकि धारा 34(छ) के अंतर्गत प्रावधान को रेरा प्राधिकरणों द्वारा प्रभावी / सार्थक रूप में कार्यान्वित किया जा सके। धारा 53(4) में अपीलीय न्यायाधिकरणों को सिविल न्यायालय की शक्तियां प्रदान की गई हैं, तथापि इसमें यह उल्लेख किया जाना चाहिए कि विनियामक प्राधिकरण के पास वे शक्तियां हैं।
- देश में रेरा के संबंध में सभी के लिए विचार-विमर्श, अनुभवों को साझा करने, सीख लेने के लिए प्रत्येक छः महीने में एक मंच का आयोजन किया जाना चाहिए।
- विनायमक प्राधिकारी को विकासकों, आवास खरीददारों, वित्तीय संस्थाओं और ऐजेंटों सहित सभी हितधारकों के लिए इस क्षेत्र के विकास में रेरा के उपबंधों, अधिकारों की जानकारी प्रदान करने और भाग लेने संबंधी प्रावधानों की तकनीकी सहायता हेतु अनेक कार्यशाला एवं कार्यक्रम आयोजित करने चाहिए।

## 2. राज्य सरकारों से सम्बंधित सुझाव

- राज्य सरकारों को पूर्णता प्रमाणपत्र से संबंधित प्रावधानों से छेड़छाड़ नहीं करनी चाहिए, जैसा कि धारा 84 राज्य सरकारों को पूर्णता प्रमाणपत्र नियमों को बनाने का कोई अधिकार नहीं देती है। राज्य नियमों में केन्द्रीय अधिनियम से छेड़छाड़ करने से बचना चाहिए।
- जिन राज्यों ने अधिनिर्णयन अधिकारियों की नियुक्ति नहीं की है उन्हें नि युक्ति के कार्य को शीघ्र पूरा कर लेना चाहिए जिससे कि आवास खरीददारों के हक जो कि पहले ही संकट का सामना कर रहे हैं, उनकी रक्षा हो सके।
- रेरा वेब पोर्टल पर परियोजना और प्रवर्तक के बारे में अतिरिक्त सूचना होनी चाहिए।
- पर्वतीय राज्यों के रेरा कार्यालयों को जिलावार विकेन्द्रीकृत किया जाना चाहिए।
- विनायमक प्राधिकरणों में कर्मचारियों की कमी है, सभी हितधारकों के हित में रेरा में जनशक्ति को बढ़ाया जाना चाहिए।
- बड़ी परियोजनाएं जो कि चरणों में पूरी की जाती है, कब्जा प्रमाण-पत्र चरणवार जारी किया जाए, जिनके लिए सुविधाएं और अवसंरचना उपलब्ध करायी जाए।
- निर्माण क्षेत्र में "व्यवसाय को सरल बनाने" को प्रोत्साहित करने के लिए सभी परियोजनाओं की स्वीकृति ऑन लाइन प्रदान की जाए।
- रियल एस्टेट निर्माण परियोजनाओं में शामिल विभिन्न प्राधिकरणों और ऐजेन्सियों का अनुमोदन निर्धारित समय अवधि में दिया जाना चाहिए, जिसका सख्ती से अनुपालन किया जाना चाहिए।
- राज्य सरकार नीतियां रेरा के अनुरूप होनी चाहिए।

- पंजीकरण से पूर्व रियल एस्टेट एजेंटों को पर्याप्त कौशल, प्रशिक्षण और बैंचमार्किंग दी जानी चाहिए, जिससे अनुचित प्रथाओं में कमी आ सकती है ।
- अनुमोदन एजेंसियों / प्राधिकरणों सहित हितधारकों का सिंगल रिपोर्टिंग सुनिश्चित करने के लिए एक तंत्र होना चाहिए ।

### 3. आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय को अन्य संबंधित मंत्रालयों सहित सुझाव:

- रेरा के अंतर्गत धारा 91 के प्रावधानों को हितधारकों विशेषकर प्रवर्तकों की कठिनाईयों को दूर करने के लिए इस्तेमाल नहीं किया जाना चाहिए और इसे केवल रियल एस्टेट क्षेत्र के विकास के लिए इस्तेमाल करना चाहिए ।
- सरकारी एजेंसियों / संबंधित हितधारकों को निर्देश देने के लिए विनियामक प्राधिकरण को अधिकार दिया जाना चाहिए।
- एजेंटों को पंजीकरण जारी करते समय, न्यूनतम दिशानिर्देश होने चाहिए, एजेंटों के लिए योग्यता मानदंड निर्धारित किये जाने की आवश्यकता है ।
- उन एजेंटों जो पैन इंडिया को संचालित करना चाहते हैं, के पंजीकरण के लिए एक केंद्रीय तंत्र विकसित किया जाना चाहिए
- विनियामक प्राधिकरणों के पास सरकारी एजेंसियों, वित्तीय संस्थाओं, योजना प्राधिकरणों सहित सभी हितधारकों और स्वीकृति प्रदान करने वाले प्राधिकरणों , जो अनुमोदन /प्रमाणपत्र / एनओसी / अनुमति देते हैं, को निदेश देने और अपने निदेश / निर्णय का अनुपालन करवाने के लिये भी शक्तियां होनी चाहिए । इसके लिये अधिनियम की धारा 35, 36 और 37 में संशोधन करने की आवश्यकता होगी।
- प्रमाण पत्र और अनुमोदन जारी करने वाली सरकारी एजेंसियों को विकासक की ओर से बिना किसी गलती के परियोजना को पूरा होने में देरी के मामले में जवाबदेह भी ठहराया जाना चाहिए।
- विनियामक प्राधिकरणों को उपभोक्ता फोरम के समान न्यायिक शक्ति दी जा सकती है।
- निर्माण के दौरान, विकासक द्वारा आवास खरीददारों की ओर से कब्जा लिये जाने से पहले कुल राशि के 80-85% के बजाय केवल 60% भुगतान उनसे वसूलने की अनुमति दी जानी चाहिए।
- विकासकों की स्टार रेटिंग के लिए एक तंत्र या प्रणाली विकसित की जा सकती है।
- सरकार परियोजना को समय पर पूरा करने के लिये बुनियादी ढाँचे की व्यवस्था करने में सहायता कर सकती है।

- सरकार सहित सभी हितधारकों के प्रतिनिधि के साथ कार्रवाई दल से रियल एस्टेट क्षेत्र से संबंधित मुद्दों का समाधान करने के लिए बैठक आहूत करने और चर्चा करने की अपेक्षा है ।
- परियोजना में विशिष्टताओं को बदलने के लिए, वित्तीय संस्था की सहमति को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए।
- सभी राज्यों की रेरा वेबसाइट एकसमान होनी चाहिए।
- रेरा को रियल एस्टेट क्षेत्र में सभी एनपीए मुद्दों का स्व-अनुशासन तरीके से समाधान करने में वित्तीय संस्थानों की मदद करनी चाहिए।
- ऋण इक्विटी अनुपात निर्धारित किये जाने की आवश्यकता है और रियल एस्टेट क्षेत्र में परियोजनाओं को कंपनी अधिनियम का अनुपालन करना चाहिए ।
- 'स्वामित्वाधिकार बीमा' उपलब्ध कराया जाना चाहिए ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि परियोजनाओं को समय पर पूरा करने के लिये मुकदमों से बचा जाए।
- दिवाला और दिवालियापन संहिता से संबंधित मुद्दों के अलावा परियोजनाओं का कार्य करने वित्तीय संस्थाओं को इन मुद्दों का समाधान करने की आवश्यकता है क्योंकि वित्तीय संस्थाओं को विकासकों की भूमिका निभानी है।
- धारा 7 में दो शर्तों अर्थात् पंजीकरण में चूक रह जाने या निरस्तीकरण की व्यवस्था है । इस प्रावधान का प्रासंगिक स्थितियों में नई परियोजनाओं के लिए विस्तार किया जा सकता है।
- विनियामक प्राधिकरण / वित्तीय संस्थाओं को भी उस समय चुनौतियों का सामना करना पड़ता है, जब विकासकों कंपनी के नाम बदल देते हैं और नई परियोजनाएं शुरू करते हैं, जिससे विकासक के पिछले रिकॉर्ड को बाहर निकालना मुश्किल बन जाता है। इसका समाधान किये जाने की आवश्यकता है।
- अधिनिर्णय अधिकारी से संपर्क करने से पहले रेरा प्राधिकरण को संपर्क करने के लिये रियल एस्टेट क्षेत्र परियोजना से संबंधित ऐसे निवारण तंत्र के लिए स्पष्टता को प्राथमिकता दी जाए । क्योंकि अधिनिर्णयन अधिकारी और रेरा प्राधिकरण के एक - दूसरे के क्षेत्राधिकार में शामिल होने वाले मुद्दों का समाधान किये जाने की आवश्यकता है। एक साथ चल रही दो समानांतर प्रणाली बहुत सारी जटिलताएँ पैदा करेगी।
- रेरा प्राधिकरणों को अलग-अलग तरह से चुनौती देने वाले स्थानीय कानूनों में रीतियों जैसे कि उसी भूमि के लिए भिन्न-भिन्न भूमि मालिक, लाइसेंस मालिक, सहयोगी और विकासक विवाद समाधान में कठिनाइयाँ पैदा करते हैं। इन संस्थाओं के बीच विवाद निपटान के लिए एक अलग अध्याय जोड़ा जा सकता है

- धारा 3, 12, 14, 18, 37, 43 आदि की भाषा अलग-अलग व्याख्या प्रदान करती है। इसे सुधारने की जरूरत है।
- आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा ऐसे मुद्दों पर चर्चा करने के लिए रेरा प्राधिकरणों के सभी अध्यक्षों की एक कार्यशाला आयोजित की जा सकती है
- सभी राज्यों / केंद्रशासित प्रदेशों के लिए एक स्वतंत्र स्रोत प्रौद्योगिकी मंच बनाया जा सकता है।
- रुकी हुई परियोजनाओं को शीघ्र पूरा करने के लिए अंतिम समय धनराशि प्रदान की जा सकती है।
- धारा 79 के तहत, सिविल कोर्ट को रेरा के तहत मुद्दों पर कार्रवाई करने से अलग रखा गया है। एक स्पष्टीकरण जारी किया जाना है कि धारा 79 में प्रावधान के तहत सिविल अदालतों से अलग उपभोक्ता अदालतों को शामिल किया गया है ताकि वे विवाद से बच सकें।
- आरबीआई और वित्तीय संस्थाओं की केवल दबावग्रस्त परिसंपत्तियों पर कार्यशाला की आवश्यकता है।
- भू संपदा क्षेत्र में सर्वोत्तम प्रथाओं को मानकीकृत करने के लिए सभी हितधारकों के साथ एक कार्यशाला किये जाने की आवश्यकता है।
- विधि मंत्रालय के साथ परामर्श करने के बाद कठिनाइयों को समझने और मुद्दे स्पष्टीकरण के लिए एक समिति का गठन किया जाएगा।

#### 4. उद्योग संघ से संबंधित सुझाव:

- एनएआरईडीसीओ को दबावग्रस्त परियोजनाओं का निष्पादन करने के लिए सभी संभव समाधान तलाशने हैं।
- सीआरईडीएआई को रेरा प्राधिकरणों के साथ मिलकर काम करके सुनिश्चित करना है कि विकासकों परियोजना को पूरा करता है और समय पर पूरा करता है।
- एजेंटों के साथ-साथ आवास खरीददारों के मुद्दों का समाधान करने के लिये विकासकों एसोसिएशन द्वारा बनाई जाने वाली एनएआरईडीसीओ और सीआरईडीएआई जैसी एक प्रभावी निवारण प्रणाली बनायी जायेगी।

\*\*\*\*\*