

सरकार द्वारा RERA के कामकाज की समीक्षा

प्रलिस के लयः

सरकार ने RERA कार्यप्रणाली, [रयल एस्टेट \(वनयमन और वकलस\) अधनयम \(Real Estate \(Regulation and Development\) Act\) 2016](#) राज्य स्तरीय नयामक प्राधकलरण, रयल एस्टेट अपीलीय नयायाधकलरण की समीक्षा की ।

मेन्स के लयः

सरकार द्वारा RERA के कामकाज की समीक्षा, वभनन क्षेत्रों में वकलस के लयः सरकारी नीतयों और हस्तकषेप, नीतयों के नरमाण तथा कार्यानवन से उत्पन्न मुद्दे ।

[स्रोतः इंडयन एक्सप्रेस](#)

चर्चा में कयों?

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय [रयल एस्टेट \(वनयमन और वकलस\) अधनयम \(Real Estate \(Regulation and Development\) Act\) 2016](#) के कामकाज की समीक्षा करने की प्रक्रया में है ।

रयल एस्टेट (वनयमन और वकलस) अधनयम (RERA) क्या है?

परचयः

- रयल एस्टेट (वनयमन और वकलस) अधनयम (RERA), 2016 में भारत सरकार द्वारा अधनयमति एक महत्त्वपूर्ण कानून है ।
- इसका प्राथमक उद्देश्य रयल एस्टेट क्षेत्र को वनयमति करना और रयल एस्टेट लेन-देन में पारदर्शता, जवाबदेही तथा दकषता को बढ़ावा देना है ।
- RERA का लक्ष्य घर खरीदारों के हतों की रक्षा करना और रयल एस्टेट उद्योग में नषिकष व्यवहार को बढ़ावा देना है ।

आवश्यकताः

- सबसे बड़े नवश क्षेत्र को सुरकषति करनाः रयल एस्टेट क्षेत्र का वनयमन वर्ष 2013 से चर्चा में था और RERA अधनयम अंततः वर्ष 2016 में असततव में आया । डेटा से पता चलता है कएक औसत भारतीय परवार की कुल संपत्तिका 77% से अधिक रयल एस्टेट में होता है और यह कसी व्यक्ता का उसके जीवनकाल में सबसे बड़ा नवश है ।
- जवाबदेहता सुनश्चिति करनाः कानून नरमाण से पहले रयल एस्टेट और हाउसगि सेक्टर काफी हद तक अनर्यितरति था, जसके परणामस्वरूप उपभोक्ता बलडर्स तथा डेवलपर्स को जवाबदेह ठहराने में असमर्थ थे ।

- उपभोक्ता संरक्षण अधनयम, 1986 घर खरीदारों की जरूरतों को पूरा करने के लयः अपर्याप्त था ।
- रयल एस्टेट (वनयमन और वकलस) अधनयम को उपभोक्ताओं के प्रति अधिक जवाबदेही सुनश्चिति करने, धोखाधड़ी और वलंबता को कम करने तथा एक फास्ट ट्रैक ववाद समाधान तंत्र स्थापति करने के उद्देश्य से पारति कया गया था ।

मुख्य प्रावधानः

- राज्य स्तरीय नयामक प्राधकलरणों की स्थापना- रयल एस्टेट नयामक प्राधकलरण (RERA) अधनयम राज्य सरकारों को नमनलखति अधदिश के साथ एक से अधिक नयामक प्राधकलरण स्थापति करने का प्रावधान करता हैः
 - अचल संपत्तपरयोजनाओं का एक पंजीकृत डेटाबेस और उसे बनाए रखना; इसे जनता के देखने के लयः अपनीवेबसाइट पर प्रकाशति करना ।
 - प्रमोटरस, खरीदारों और रयल एस्टेट एजेंटों के हतों की सुरकषा ।
 - सतत् और कफायती आवासों का वकलस ।
 - सरकार को सलाह देना और उसके वनयमों एवं अधनयम का अनुपालन सुनश्चिति करना ।
- राज्य स्तरीय नयामक प्राधकलरणों की स्थापना- रयल एस्टेट नयामक प्राधकलरण (RERA) अधनयम राज्य सरकारों को नमनलखति अधदिश के साथ एक से अधिक नयामक प्राधकलरण स्थापति करने का प्रावधान करता हैः
- अनवार्य पंजीकरणः कम-से-कम 500 वर्ग मीटर या आठ अपार्टमेंट के प्लॉट आकार वाली सभी परयोजनाओं को नयामक प्राधकलरणों के

साथ पंजीकृत करने की आवश्यकता है।

- **जमा:** खरीदारों से एकत्र किये गए धन का 70% केवल उस परियोजना के निर्माण हेतु एक अलग 'एस्करो बैंक खाते' में जमा करना।
- **दायित्व:** पाँच वर्ष के लिये संरचनात्मक दोषों की मरम्मत के लिये डेवलपर का दायित्व।
- **चूक के मामले में दंडात्मक ब्याज:** दोनों पक्षों से किसी भी चूक के मामले में प्रमोटर और खरीदार दोनों समान ब्याज दर का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी हैं।
- **अग्रिम भुगतान सीमा:** एक प्रमोटर पहले बिक्री के लिये समझौता किये बिना किसी व्यक्ति से अग्रिम भुगतान या आवेदन शुल्क के रूप में भूखंड, अपार्टमेंट या भवन की लागत का 10% से अधिक स्वीकार नहीं कर सकता है।
- **कार्पेट एरिया:** कार्पेट एरिया को फ्लैट के 'नेट यूज़ेबल फ्लोर एरिया' के रूप में परिभाषित किया जाता है। खरीदारों से कार्पेट एरिया के लिये शुल्क लिया जाएगा, न कि सुपर बलिट-अप एरिया के लिये।
 - निर्मित क्षेत्र एक इमारत के कुल फर्श क्षेत्र को संदर्भित करता है, जिसमें सभी आंतरिक और बाहरी स्थान जैसे दीवारें, बालकनी, सामान्य क्षेत्र तथा सुविधाएँ शामिल होती हैं।
- **सज़ा:** अपीलीय न्यायाधिकरणों और नयामक प्राधिकरणों के आदेशों के उल्लंघन पर डेवलपर के लिये तीन वर्ष तक तथा एजेंटों एवं खरीदारों के मामले में एक वर्ष तक की कैद।

■ कार्यान्वयन:

- **नगालैंड राज्य को छोड़कर** सभी राज्यों/केंद्रशासित प्रदेशों ने RERA के तहत नयिम अधिसूचि कर दिये हैं।
- **32 राज्यों/केंद्रशासित प्रदेशों ने एक रयिल एस्टेट नयामक प्राधिकरण** की स्थापना की है और 28 राज्यों/केंद्रशासित प्रदेशों ने एक रयिल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना की है।
- 1,01,304 रयिल एस्टेट परियोजनाएँ और 72,012 रयिल एस्टेट एजेंट RERA के प्रावधानों के तहत पंजीकृत किये गए हैं तथा देश भर में रयिल एस्टेट नयामक प्राधिकरणों द्वारा 1,06,657 शिकायतों का सफलतापूर्वक निपटान किया गया है।

IBC के तहत घरों के खरीदारों और बलिडरों की स्थिति

- **द्विवाला और शोधन अक्षमता संहिता (IBC)** के तहत, घर खरीदारों को कुछ अधिकार तथा प्रावधान मुख्य रूप से पछिले कुछ वर्षों में कोड में किये गए संशोधनों के माध्यम से, दिये गए हैं। **IBC के तहत घर खरीदारों के लिये कानूनी प्रावधान हैं:**
 - **वित्तीय ऋणदाताओं के रूप में वर्गीकरण:** संशोधनों के माध्यम से, विशेष रूप से वर्ष 2018 संशोधन अधिनियम में, घर खरीदारों को वित्तीय ऋणदाताओं के रूप में वर्गीकृत किया गया है। इसका अर्थ यह है कि घर खरीदार द्वारा रयिल एस्टेट प्रोजेक्ट के लिये दिया गया पैसा वित्तीय ऋण माना जाता है, जिससे उन्हें **IBC के तहत ऋणदाता का दर्जा मिला जाता है।**
 - **द्विवाला प्रक्रिया शुरू करने का अधिकार:** घर खरीदारों को **IBC के तहत डफॉल्ट करने वाली बलिडर कंपनी** के वरिद्ध द्विवाला कार्यवाही शुरू करने का अधिकार है।
 - हालाँकि इस प्रक्रिया में कुछ शर्तें शामिल हैं। वर्ष 2020 के संशोधन के अनुसार घर खरीदारों को एक ही रयिल एस्टेट परियोजना में कम-से-कम 100 घर खरीदारों या न्यूनतम 10% घर खरीदारों के साथ कॉर्पोरेट द्विवालियापन की शुरुआत के लिये संयुक्त रूप से आवेदन दाखिल करना होगा।
 - **परसिमापन चरण (Liquidation Stage) में स्थिति:** यदि द्विवाला प्रक्रिया वफिल हो जाती है और कंपनी को परसिमापन की ओर धकेला जाता है, ऐसे में घर खरीदारों को असुरक्षित वित्तीय ऋणदाता माना जाता है।
 - यह उन्हें **IBC की धारा 53 के जलप्रपात तंत्र के तहत चौथे स्थान** पर रखता है।
 - द्विवाला प्रक्रिया लागत, सुरक्षित लेनदारों, कामगारों और कर्मचारियों के बकाया से संतुष्ट होने के बाद घर खरीदारों के दावों पर विचार किया जाता है।

सरकार RERA की समीक्षा क्यों कर रही है?

- **प्रभावशीलता का आकलन:**
 - सरकार अपने उद्देश्यों को प्राप्त करने में RERA की प्रभावशीलता का आकलन करना चाहती है।
 - इसमें रयिल एस्टेट क्षेत्र में पारदर्शिता, जवाबदेही, सूचना प्रसार और शिकायत नविरण पर इसके प्रभाव का मूल्यांकन करना शामिल है।
 - घर खरीदारों और अन्य हतिधारकों के साथ नयिमति बैठकें आयोजित करके, सरकार का लक्ष्य RERA के साथ उनके अनुभवों पर प्रतिक्रिया एकत्रित करना है।
 - यह फीडबैक अधिनियम के कार्यान्वयन में सुधार हेतु **किसी भी कमियों या क्षेत्रों की पहचान** करने में सहायक हो सकता है।
- **आँकड़ों का संग्रह:**
 - मंत्रालय पछिले कुछ वर्षों में RERA के कामकाज पर आँकड़े एकत्रित करने के लिये एक डेटा संग्रह इकाई स्थापित कर रहा है।
 - यह आँकड़े स्वीकृत परियोजनाओं की संख्या, उनकी प्रगति, विलंब और अन्य प्रासंगिक जानकारी प्रदान करेगा, जिससे **RERA के समग्र प्रभाव का आकलन करने में मदद मिलेगी।**
- **एकरूपता और अनुपालन:**
 - सरकार विभिन्न राज्यों में RERA वेबसाइटों पर उपलब्ध जानकारी में एकरूपता सुनिश्चित करने पर ध्यान केंद्रित कर रही है।
 - यह अधिनियम के प्रावधानों के अधिक अनुपालन पर जोर देने का संकेत देता है, जैसे **बलिडरों की वार्षिक रिपोर्ट और त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट का अनविर्य प्रकाशन, आदि।**

- बैठक के दौरान RERA वेबसाइटों पर जानकारी की कमी का मुद्दा उठाया गया, जिसमें अधिनियम के अनुसार बिल्डरों की वार्षिक रिपोर्ट और त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट का होना आवश्यक है।
- यह भी पाया गया कि ऐसे कई उदाहरण मिले, जहाँ RERA ने **दस्तावेजों के सत्यापन के बिना** परियोजनाओं को पंजीकृत किया था।

■ **संभावित संशोधन:**

- सरकार की समीक्षा प्रक्रिया भविष्य में किसी भी बदलाव के लिये आधार तैयार करती है।
- यह समीक्षा प्रक्रिया के दौरान पहचानी गई **किसी भी कमियों को दूर करने** और RERA की प्रभावशीलता में सुधार करने की दिशा में एक सक्रिय दृष्टिकोण का सुझाव प्रदान करता है।

दृष्टि भिन्न प्रश्न:

प्रश्न. RERA के प्रमुख प्रावधानों का विश्लेषण कीजिये और रियल एस्टेट उद्योग में पारदर्शिता, जवाबदेही तथा उपभोक्ता संरक्षण प्राप्त करने में इसकी प्रभावशीलता का आकलन कीजिये।

UPSC सविलि सेवा परीक्षा, वगित वर्ष के प्रश्न

[?/?/?/?/?]:

प्रश्न. "आईटी हब के रूप में शहरी विकास ने रोजगार के नए रास्ते खोले हैं, लेकिन नई समस्याएँ भी उत्पन्न की हैं"। इस कथन को उदाहरण सहित सिद्ध कीजिये। (2020)

प्रश्न. भारत में तीव्र शहरीकरण की प्रक्रिया ने जनि विभिन्न सामाजिक समस्याओं को जन्म दिया, उनकी विविचना कीजिये। (2013)

PDF Refernece URL: <https://www.drishtiiias.com/hindi/printpdf/government-reviews-rera-functioning>

