भारत सरकार

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

लोक सभा

अतारांकित प्रश्न सं. 1922

30 जुलाई, 2026 को उत्तर दिए जाने के लिए

रेरा अधिनियम, 2016 का कार्यान्वयन

†1922. श्रीमती शांभवीः

श्री राजेश वर्माः

डॉ. लता वानखेड़ेः

क्या **आवासन और शहरी कार्य** मंत्री यह बताने की कृपा करेंगे किः

(क) क्या सरकार ने घर खरीददारों के हितों की रक्षा करने के लिए रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा) के कार्यान्वयन और प्रवर्तन को सुदृढ करने के लिए उपाय किए हैं और यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है और यदि नहीं, तो इसके क्या कारण हैं;

(ख) क्या रेरा के तहत विवादों के समय पर निवारण, शास्तियों के प्रवर्तन और क्षतिपूर्ति की वसूली को सुनिश्चित करने के लिए कोई कदम उठाए गए हैं और यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है और यदि नहीं, तो इसके क्या कारण हैं;

(ग) क्या अनिवार्य परियोजना पंजीकरण, एस्क्रो निगरानी और प्रकटीकरण अनुपालन सहित पारदर्शिता में सुधार लाने के लिए कोई तंत्र शुरू किया गया है और यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है और यदि नहीं, तो इसके क्या कारण हैं;

(घ) क्या सरकार ने राज्यों में रेरा प्राधिकारियों के स्टाफिंग, तकनीकी क्षमता और परिचालन दक्षता की समीक्षा की है और यदि हां, तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है और यदि नहीं, तो इसके क्या कारण हैं; और

(ङ) रेरा के कार्यान्वयन को सुदृढ़ करने से किस प्रकार जवाबदेही में सुधार होने, घर खरीददारों के विश्वास को पुनर्स्थापित करने और रियल एस्टेट क्षेत्र में पारदर्शिता को बढ़ावा मिलने की उम्मीद है?

उत्तर

आवासन और शहरी कार्य राज्य मंत्री

(श्री तोखन साहू)

क) से (ङ): भारत के संविधान की 7वीं अनुसूची की सूची-II (राज्य सूची) की प्रविष्टि 18 के अनुसार, भूमि और कालोनीकरण राज्य के विषय हैं। हालांकि, भारत के संविधान की सातवीं अनुसूची की सूची- III (समवर्ती सूची) की प्रविष्टि 6, 7 और 46 से शक्तियां प्राप्त करके, संसद द्वारा घर खरीदारों और प्रमोटरों के बीच संविदात्मक संबंधों को विनियमित करने के लिए भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] को अधिनियमित किया गया था।

रेरा का उद्देश्य भू-संपदा क्षेत्र में पारदर्शिता और जवाबदेही सुनिश्चित करते हुए घर खरीदारों के हितों की रक्षा करना है।

रेरा के अंतर्गत किसी भी भू-संपदा परियोजना के विज्ञापन, विपणन, बुकिंग अथवा विक्रय से पूर्व उसका विनियामक प्राधिकरण के साथ पंजीकरण कराना अनिवार्य है और इस प्रावधान का उल्लंघन किए जाने की स्थिति में प्रवर्तक, विनियामक प्राधिकरण द्वारा निर्धारित भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक के जुर्माने का उत्तरदायी होगा। इसके अतिरिक्त, राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों में परियोजनाओं के पंजीकरण के दौरान आने वाली चुनौतियों के समाधान तथा रेरा के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए पात्र परियोजनाओं का पंजीकरण सुनिश्चित करने हेतु आवश्यक उपायों करने के उद्देश्य से इस मंत्रालय द्वारा एक समिति का गठन किया गया। समिति की रिपोर्ट को आगे की आवश्यक कार्रवाई के लिए सभी भू-संपदा नियामक प्राधिकरणों के साथ साझा कर दिया गया है।

रेरा प्रमोटरों के लिए परियोजना से संबंधित सभी आवश्यक विवरण एवं अनुमोदनों का प्रकटीकरण करना और घर खरीदारों से प्राप्त राशि का 70 प्रतिशत एक अलग बैंक खाते में जमा करने का भी अधिदेश देता है, जिसका उपयोग केवल भूमि लागत और परियोजना निर्माण के लिए किया जाएगा।

रेरा 60 दिनों के भीतर मामले के निपटान करने के लिए एक फास्ट-ट्रैक विवाद समाधान तंत्र का भी प्रावधान करता है। रेरा की धारा 40 के अंतर्गत प्रवर्तक से देय ब्याज, शास्ति अथवा प्रतिकर की अवैतनिक राशि की वसूली भूमि राजस्व के बकाये के रूप में किए जाने का प्रावधान है तथा न्यायनिर्णय अधिकारी, विनियामक प्राधिकरण और अपीलीय अधिकरण को आवश्यक आदेश अथवा निर्देश जारी करने का अधिकार प्रदान किया गया है।

इसके अलावा, रेरा की धारा 41 के अनुसार, आवास खरीदारों के हितों की रक्षा करने सहित अधिनियम के कार्यान्वयन से संबंधित सभी मामलों पर केन्द्र सरकार को सलाह देने और सिफारिश करने के लिए माननीय आवासन और शहरी कार्य मंत्री की अध्यक्षता में केन्द्रीय परामर्श परिषद (सीएसी) का गठन किया गया है।

इसके अलावा, मंत्रालय नियमित रूप से रेरा से संबंधित विभिन्न मुद्दों पर राज्य सरकारों के साथ संवाद करता है, जिसमें नियामक प्राधिकरणों की कार्यात्मक और प्रशासनिक स्वायत्तता को बढ़ाना और परिचालन आवश्यकताओं के अनुसार पर्याप्त कर्मचारियों की तैनाती सुनिश्चित करना शामिल है।

पिछले एक साल में, रेरा के प्रभावी कार्यान्वयन, मानक संचालन प्रक्रियाओं (एसओपी) के विकास तथा अधिनियम में अपेक्षित संशोधनों के संबंध में इस मंत्रालय द्वारा घर खरीदार संघों और भू-संपदा डेवलपर्स, राज्य भू-संपदा विनियामक प्राधिकरणों के प्रतिनिधियों सहित विभिन्न हितधारकों के साथ नियमित परामर्श किया गया है।

*****