०भारत सरकार

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

राज्य सभा

अतारांकित प्रश्न सं. 878

08 दिसम्बर, 2025 को उत्तर दिये जाने के लिए

बिल्डरों द्वारा धोखाधड़ी

878 # श्री नीरज डांगी:

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

(क) क्या सरकार के पास बिल्डरों की धोखेबाजी से फ्लैट खरीदारों के घर का सपना साकार न होने के संबंध में कोई आंकड़े है, यदि हाँ, तो राज्य-वार ब्यौरा क्या है;

(ख) क्या धोखाधड़ी करने वाले बिल्डरों के खिलाफ शिकायतें दर्ज की गई हैं, ऐसी शिकायतों का ब्यौरा क्या है तथा किन-किन बिल्डरों पर कार्रवाई की गई है;

(ग) क्या बिल्डरों द्वारा की जा रही धोखाधड़ी पर अंकुश लगाने के लिए सरकार द्वारा बनाए गए कानून सक्षम नहीं हैं, यदि हाँ, तो सरकार द्वारा अन्य कौन से ठोस कदमों पर विचार किया जा रहा है; और

(घ) धोखाधड़ी के शिकार खरीदारों को राहत प्रदान करने के लिए सरकार द्वारा क्या प्रयास किए गए हैं?

उत्तर

आवासन और शहरी कार्य राज्य मंत्री

(श्री तोखन साहू)

(क) से (घ) 'भूमि' और 'कॉलोनीकरण' राज्य के विषय हैं। बिल्डरों सहित किसी के भी द्वारा धोखाधड़ी के मुद्दे पर कार्रवाई लागू कानूनों के विभिन्न उपबंधों के अनुसार कानून प्रवर्तन एजेंसियों द्वारा की जाती है। मांगे गए आंकड़े आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा केन्द्रीय स्तर पर नहीं रखे जाते हैं।

हालांकि, भारत के संविधान की सातवीं अनुसूची की सूची- III (समवर्ती सूची) की प्रविष्टि संख्या 6, 7 और 46 से प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करके, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] को संसद द्वारा अधिनियमित किया गया, ताकि आवास खरीदारों और प्रमोटरों के बीच संविदात्मक संबंधों को विनियमित किया जा सके। रेरा का उद्देश्य भू-संपदा क्षेत्र में पारदर्शिता और जवाबदेही सुनिश्चित करना है, जिससे आवास खरीदारों के हितों की रक्षा हो सके।

रेरा के उपबंधों के तहत, राज्य सरकारें, उचित सरकार होने के नाते, भू-संपदा क्षेत्र को विनियमित और विकसित करने के लिए भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण स्थापित करती हैं। रेरा के अनुसार प्रमोटर के लिए यह अनिवार्य है कि वह खरीदारों से एकत्र की गई राशि का 70% एक अलग बैंक खाते में जमा करें, ताकि निधियों के दुरुपयोग को रोका जा सके और खरीदारों को धोखाधड़ी से बचाया जा सके। इसके अलावा, रेरा की धारा 31 के अनुसार, खरीदार किसी भी बिल्डर के खिलाफ अधिनियम या इसके नियमों के किसी भी उल्लंघन के मामले में भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण या निर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दर्ज कर सकता है। इसके अलावा, रेरा की धारा 18 में उपबंध है कि यदि प्रमोटर बिक्री समझौते की शर्तों के अनुसार कब्जा देने में विफल रहता है या कब्जा देने में असमर्थ है, तो वह आबंटियों को ब्याज और मुआवजे के साथ राशि वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा।

इसके अलावा, यदि कोई प्रमोटर परियोजना के गैर-पंजीकरण के संबंध में भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा जारी आदेशों, निर्णयों या निर्देशों का पालन करने में विफल रहता है, तो रेरा की धारा 59 में 3 साल तक की कैद या जुर्माने, जो भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के 10% तक बढ़ सकता है, या दोनों का उपबंध है ।

इसके अलावा, रुकी हुई परियोजनाओं के आवास खरीदारों को राहत देने के लिए, सरकार ने रुकी हुई उन परियोजनाओं को पूरा करने के लिए वित्त पोषित करने के उद्देश्य से किफायती और मध्य-आय आवास (स्वामी) निवेश निधि की एक विशेष विंडो की स्थापना की है, जिनका निवल मूल्य सकारात्मक हैं और जो रेरा के तहत पंजीकृत हैं, जिनमें वे परियोजनाएं भी शामिल हैं, जिन्हें नॉन परफार्मिंग एसेट (एनपीए) घोषित किया गया है या जिनके संबंध में आईबीसी के तहत राष्ट्रीय कंपनी कानून न्यायाधिकरण के समक्ष कार्यवाही लंबित है।

*****