

भारत सरकार
आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय
लोक सभा
अतारांकित प्रश्न सं. 4636

21 अगस्त, 2025 को उत्तर दिये जाने के लिए

निजी बिल्डरों द्वारा फ्लैटों की डिलीवरी में देरी

†4636. डॉ. अमर सिंहः

क्या आवासन और शहरी कार्य मंत्री यह बताने की कृपा करेंगे कि:

(क) क्या सरकार को पता है कि निजी बिल्डरों द्वारा फ्लैटों की डिलीवरी में देरी के कारण घर खरीदारों को, जो वर्षों से इधर-उधर भटक रहे हैं, काफी कठिनाई का सामना करना पड़ रहा है और यदि हाँ, तो इस संकट को दूर करने के लिए क्या कदम उठाए गए हैं;

(ख) क्या सरकार ने अमिताभ कांत रिपोर्ट में उल्लिखित सिफारिशों के आधार पर निजी बिल्डरों के नियमन और आवासीय परियोजनाओं की समय पर डिलीवरी के संबंध में कोई विशिष्ट उपाय शुरू किए हैं और यदि हाँ, तो तत्संबंधी व्यौरा क्या है;

(ग) यह सुनिश्चित करने के लिए क्या कदम उठाए गए हैं कि पर्याप्त समर्थन या मुआवजे के बिना वर्षों से इंतजार कर रहे खरीदारों को कानूनी सहारा, वित्तीय सुरक्षा या वैकल्पिक समाधान प्रदान किए जाएं; और

(घ) क्या कई खरीदार, अपनी मेहनत की कमाई को निवेश करने के बाद भी, विशेषकर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) में, निजी डेवलपर्स द्वारा वादा किए गए फ्लैटों के लिए 12-15 वर्षों से अधिक समय से इंतजार कर रहे हैं और यदि हाँ, तो तत्संबंधी व्यौरा क्या है?

उत्तर
आवासन और शहरी कार्य राज्य मंत्री
(श्री तोखन साहू)

(क) से (घ): 'भूमि' और 'कॉलोनीकरण' राज्य के विषय हैं। हालाँकि, भारतीय संविधान की सातवीं अनुसूची की समवर्ती सूची से शक्तियाँ प्राप्त करके, संसद द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] को घर खरीदारों और प्रमोटरों के बीच संविदात्मक संबंधों के विनियमन के लिए अधिनियमित किया गया था। रेरा का उद्देश्य भू-संपदा क्षेत्र में पारदर्शिता और जवाबदेही सुनिश्चित करना है, जिससे घर खरीदारों के हितों की रक्षा हो सके।

रेरा की धारा 2(छ) के अनुसार, राज्य सरकार राज्य में नियमों को अधिसूचित करने और भू-संपदा नियामक प्राधिकरण एवं अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना के लिए 'उपयुक्त सरकार' है। रेरा के प्रावधानों के तहत, भू-संपदा परियोजनाओं का संबंधित राज्य/संघ राज्य क्षेत्र (यूटी) के भू-संपदा नियामक प्राधिकरण में पंजीकृत होना अनिवार्य है। इसके अतिरिक्त, रेरा के तहत पंजीकरण समाप्त होने या रद्द होने पर, नियामक प्राधिकरण, उपयुक्त सरकार के साथ परामर्श करके सक्षम प्राधिकारी या आवंटियों के संघ द्वारा परियोजना के शेष विकास कार्यों को पूरा करने की कार्रवाई करने के लिए अधिकृत है।

इसके अलावा, रेरा से पहले रुकी हुई परियोजनाओं के मुद्दे की जांच करने के लिए, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने मार्च 2023 में श्री अमिताभ कांत की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया था। समिति की रिपोर्ट के अनुसार, रुकी हुई बहुत सी परियोजनाएं एनसीआर में हैं। इसके अलावा, रुकी हुई पुरानी परियोजनाओं के पुनः शुरू न होने का प्राथमिक कारण वित्तीय व्यवहार्यता की कमी है। तदनुसार, समिति ने इन भू-संपदा परियोजनाओं की वित्तीय व्यवहार्यता में सुधार के उद्देश्य से कई उपायों की सिफारिश की। सभी राज्य सरकारों को आवश्यक कार्रवाई के लिए अगस्त 2023 में उपरोक्त रिपोर्ट परिचालित की गई थी। उपलब्ध सूचना के अनुसार, उत्तर प्रदेश राज्य सरकार ने समिति की सिफारिशों के अनुरूप, नोएडा और ग्रेटर नोएडा में रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं के घर खरीदारों को राहत प्रदान करने के लिए दिनांक 21.12.2023 के आदेश संख्या 7774/77-4-2023-6011/2023 के माध्यम से एक नीति/पैकेज तैयार किया है।

इसके अलावा, रुकी हुई परियोजनाओं के घर खरीदारों को राहत देने के लिए, सरकार ने क्रमशः 25,000 करोड़ रुपये और 15,000 करोड़ रुपये की स्पेशल विंडो फॉर कंपलिशन ऑफ अफोर्डेबल एंड मिड इनकम हाउसिंग (स्वामी) निवेश निधि और स्वामी (एसडब्ल्यूएमआईएच) 2.0 की स्थापना की है, जो ऐसी रुकी हुई परियोजनाओं को वित्तपोषित करेगी, जो नेटवर्थ पॉजिटिव हैं और रेरा के तहत पंजीकृत हैं, इनमें वे परियोजनाएं भी शामिल हैं, जिन्हें गैर-निष्पादित परिसंपत्तियां (एनपीए) घोषित किया गया हैं या आईबीसी के तहत राष्ट्रीय कंपनी कानून न्यायाधिकरण के समक्ष जिनकी कार्यवाही लंबित है।
