भारत सरकार

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

लोक सभा

अतारांकित प्रश्न सं. 3299

20 मार्च, 2025 को उत्तर दिये जाने के लिए

'रेरा' का कार्यान्वयन

3299. श्री लावू श्रीकृष्णा देवरायालूः

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

(क) क्या सरकार ने घर खरीदने वालों के हितों की रक्षा करने के लिए विशेषकर पारदर्शिता, जवाबदेही और शिकायत निवारण के संदर्भ में, देशभर में रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरणों (आरईआरए) की प्रभावशीलता का आकलन किया है और यदि हां, तो इसके प्रमुख निष्कर्ष क्या रहे;

(ख) गत पांच वर्षों तथा चालू वर्ष के दौरान राज्यवार तथा विशेषकर आंध्र प्रदेश में रियल एस्टेट परियोजनाओं की संख्या कितनी है तथा आरईआरए के तहत कितनी शिकायतें दर्ज की गई और उनका समाधान किया गया;

(ग) क्या सरकार की नव स्थापित डाटा संग्रहण इकाई ने 'रेरा' के कार्यान्वयन पर राज्यवार सूचना संकलित करना शुरू कर दिया है और यदि हां, तो इस डाटा को सार्वजनिक रूप में सुलभ बनाने की समय-सीमा क्या है;

(घ) क्या 'रेरा' परियोजना पंजीकरण में कोई अनियमितताएं पाई गई हैं, जिनमें ऐसे मामले भी शामिल हैं जहां परियोजनाएं उचित दस्तावेज सत्यापन के बिना पंजीकृत की गई और यदि हां, तो इस संबंध में क्या सुधारात्मक कार्रवाई की गई है; और

(ङ) सरकार द्वारा आरईआरए वेबसाइटों की प्रभावशीलता बढ़ाने के लिए क्या कदम उठाए गए हैं/उठाए जा रहे है, ताकि बेहतर उपभोक्ता जागरुकता और बाजार पारदर्शिता के लिए बिल्डरों द्वारा वार्षिक रिपोर्ट और तिमाही प्रगति अपडेट का अनिवार्य प्रकाशन सुनिश्चित किया जा सके?

उत्तर

आवासन और शहरी कार्य राज्य मंत्री

(श्री तोखन साहू)

(क) और (ख): 'भूमि' और 'कॉलोनीकरण' राज्य के विषय हैं। घर खरीदारों के हितों की रक्षा करने और भू-संपदा क्षेत्र में पारदर्शिता और जवाबदेही सुनिश्चित करने के लिए, संसद ने भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] अधिनियमित किया है।

रेरा के प्रावधानों के अनुसार, राज्य सरकारों के उपयुक्त सरकार होने के नाते उनसे अपेक्षित है कि वे भू-संपदा क्षेत्र को विनियमित और विकसित करने के लिए भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण स्थापित करें। इसके अलावा, यदि विनियामक प्राधिकरण रेरा के तहत दिए गए कार्यों का निर्वहन नहीं कर रही हैं, तो उपयुक्त सरकारों को उचित कार्रवाई करने का अधिकार है।

17 मार्च 2025 तक, आंध्र प्रदेश राज्य में 6075 भू-संपदा परियोजनाएं और 238 भू-संपदा एजेंट रेरा के तहत पंजीकृत किए गए हैं और 359 शिकायतों का आंध्र प्रदेश भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा समाधान किया गया है। इसके अलावा, रेरा के कार्यान्वयन से संबंधित राज्य-वार आकड़ें अनुलग्नक में दिए गए हैं।

(ग): आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने रेरा के कार्यान्वयन पर राज्य-वार सूचना संकलित करने के लिए कोई डेटा संग्रह इकाई स्थापित नहीं की है। हालाँकि, रेरा के कार्यान्वयन की स्थिति के बारे में राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों से प्राप्त सूचना समय-समय पर मंत्रालय की वेबसाइट पर प्रकाशित की जाती है।

(घ) और (ङ): राज्य सरकारों को उपयुक्त सरकार होने के नाते उपयुक्त कार्रवाई करने का अधिकार दिया गया है ताकि विनियामक प्राधिकरण रेरा के तहत प्रदत्त उनके कर्तव्यों और कार्यों का निर्वहन सुनिश्चित किया जा सके।

इसके अलावा, रेरा भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को यह अधिकार देता है कि यदि प्रमोटर अधिनियम के प्रावधान का उल्लंघन करता है, तो वह प्रमोटरों पर जुर्माना लगा सकता है या परियोजना के पंजीकरण को रद्द कर सकता है।

रेरा ने भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को कुछ विशिष्ट जानकारी के साथ वेबसाइट को चालू करने का भी आदेश दिया है। इसके अलावा, प्रमोटर द्वारा रेरा के तहत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की वेबसाइट पर तिमाही प्रगति रिपोर्ट अपडेट करना भी अनिवार्य है।

इसके अतिरिक्त, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करना भी अनिवार्य है, जिसमें आगामी वर्ष की गतिविधियों, खातों, कार्यक्रमों आदि का विवरण हो।

इसके अलावा, केन्द्र सरकार सभी हितधारकों के साथ लगातार विचार-विमर्श कर रही है और उठाए गए मुद्दों को आवश्यक कार्रवाई के लिए संबंधित राज्य सरकारों के साथ साझा किया जा रहा है।

******

"रेरा का कार्यान्वयन" के संबंध में दिनांक 20.03.2025 के लोक सभा अतारांकित प्रश्न संख्या 3299 के उत्तर में उल्लिखित अनुलग्नक

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा]
कार्यान्वयन प्रगति रिपोर्ट
(17 मार्च 2025 तक)

क्र. सं.	राज्य	सामान्य नियम	विनियामक प्राधिकरण की स्थापना	अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना	वेब साइट	निर्णायक अधिकारी (एओ)	पंजीकरण		प्राधिकरण/एओ द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या
							परियोजना	एजेंटों	
1	आंध्र प्रदेश	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	6075	238	359
2	अरुणाचल प्रदेश	अधिसूचित	अंतरिम	स्थापित नहीं हुआ है	बन चुकी है	नियुक्त नहीं किए गए हैं	--	--	--
3	असम	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	991	80	206
4	बिहार	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त नहीं किए गए हैं	1804	623	3915
5	छत्तीसगढ़	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	1930	853	2598
6	गोवा	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	1366	580	374
7	गुजरात	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	15112	2897	6730
8	हरियाणा*	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	1701	6737	22187
9	हिमाचल प्रदेश	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	223	138	134
10	झारखंड	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	1571	18	354
11	कर्नाटक	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	7460	5516	7944
12	केरल	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	1613	748	1619
13	मध्य प्रदेश	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	5460	1508	5724
14	महाराष्ट्र	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	49061	49451	20581
15	मणिपुर	अधिसूचित	अंतरिम	अंतरिम	बन चुकी है	नियुक्त नहीं किए गए हैं	--	--	--
16	मेघालय	अधिसूचित	स्थापित नहीं हुआ है	स्थापित नहीं हुआ है	बन चुकी है	नियुक्त नहीं किए गए हैं	--	--	--
17	मिजोरम	अधिसूचित	अंतरिम	स्थापित नहीं हुआ है	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	--	--	--
18	नागालैंड	अधिसूचित नहीं	स्थापित नहीं हुआ है	स्थापित नहीं हुआ है	बन चुकी है	नियुक्त नहीं किए गए हैं	--	--	--
19	ओडिशा	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	1327	267	3987
20	पंजाब	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	1582	3425	3378
21	राजस्थान	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	3448	10408	3986
22	सिक्किम	अधिसूचित	स्थापित नहीं हुआ है	स्थापित नहीं हुआ है	बन चुकी है	नियुक्त नहीं किए गए हैं	--	--	--

23	तमिलनाडु	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	27216	2271	3490
24	तेलंगाना	अधिसूचित	स्थायी	अंतरिम	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	9178	3941	1222
25	त्रिपुरा	अधिसूचित	स्थायी	अंतरिम	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	178	6	0
26	उत्तर प्रदेश	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	3828	6715	48515
27	उत्तराखंड	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	566	449	927
28	पश्चिम बंगाल	अधिसूचित	स्थायी	स्थापित नहीं हुआ है	बन चुकी है	नियुक्त नहीं किए गए हैं	167	118	51
संघ राज्य क्षेत्र									
1	अंडमान एवं निकोबार द्वीप	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	3	28	0
2	चंडीगढ़	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	4	18	31
3	दादरा और नगर हवेली और दमन और दीव	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	226	4	907
4	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	108	844	921
5	जम्मू और कश्मीर	अधिसूचित	अंतरिम	स्थापित नहीं हुआ है	बन चुकी है	नियुक्त नहीं किए गए हैं	0	0	0
6	लद्दाख	अधिसूचित	स्थापित नहीं हुआ है	स्थापित नहीं हुआ है	बन चुकी है	नियुक्त नहीं किए गए हैं	--	--	--
7	लक्षद्वीप	अधिसूचित	स्थायी	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	0	0	0
8	पुदुचेरी	अधिसूचित	अंतरिम	स्थायी	बन चुकी है	नियुक्त किए जा चुके हैं	222	4	4
						कुल	**1,42,420**	**97,885**	**1,40,144**

*हरियाणा में दो भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण हैं: **गुरुग्राम** के लिए 1 (एक) और शेष हरियाणा के लिए **पंचकूला** में अन्य 1 (एक) है।

सारांश:

- **सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों** ने रेरा के अंतर्गत नियम अधिसूचित कर दिए हैं, केवल नागालैंड को छोड़कर, जहां नियम अधिसूचित करने की प्रक्रिया चल रही है।
- **32 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों ने भू-संपदा** विनियामक प्राधिकरण (स्थायी - 27, अंतरिम - 05) की स्थापना की है। *लद्दाख, मेघालय, नागालैंड और सिक्किम ने अभी तक भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना नहीं की है।*
- **28** राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों ने भू-संपदा अपीलीय न्यायाधिकरण (स्थायी -24, अंतरिम -04) की स्थापना की है। *अरुणाचल प्रदेश, जम्मू और कश्मीर, लद्दाख, मेघालय, मिजोरम, नागालैंड, सिक्किम और पश्चिम बंगाल ने अभी तक अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना नहीं की है।*
- **30 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों** के भू-संपदा विनियामक प्राधिकरणों ने रेरा के प्रावधानों के तहत अपनी वेबसाइटों का संचालन शुरू कर दिया है। *अरुणाचल प्रदेश और मणिपुर में अभी तक इनका संचालन शुरू नहीं हुआ है।*

- **26** राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों ने निर्णायक अधिकारी नियुक्त किया है। **10** राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों ने निर्णायक अधिकारी नियुक्त किया है। *अरुणाचल प्रदेश, बिहार, मणिपुर, मेघालय, नागालैंड, सिक्किम, उत्तराखंड, पश्चिम बंगाल, जम्मू और कश्मीर, लद्दाख ने* अभी तक निर्णायक अधिकारी की नियुक्ति नहीं की है।

- देश भर में **1,42,420** भू-संपदा परियोजनाएं और **97,885** भू-संपदा एजेंट रेरा के तहत पंजीकृत हैं।

- **1,40,144** देश भर में भू-संपदा विनियामक प्राधिकरणों/निर्णायक अधिकारियों द्वारा **शिकायतों** का निपटान कर दिया गया है।

****