

**भारत सरकार**  
**आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय**  
**लोक सभा**  
**अतारांकित प्रश्न सं. 878**  
**04 दिसम्बर, 2025 को उत्तर दिये जाने के लिए**

**बिल्डरों द्वारा दुर्विनियोजन और धोखाधड़ी**

**†878.श्री अशोक कुमार रावत:**

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

(क) क्या सरकार को इस बात की जानकारी है कि बिल्डरों और भू संपदा कंपनियों ने एक ही प्लैट को कई लोगों को बेचकर कई घर खरीदारों को लूटा है और उन्हें दी जाने वाली संपत्ति उन्हें नहीं सौंपी गई है और यदि हां, तो कंपनी/बिल्डर-वार और उत्तर प्रदेश एवं दिल्ली सहित राज्य/संघ राज्यक्षेत्र-वार तत्संबंधी ब्यौरा क्या है;

(ख) क्या भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड (आईबीबीआई) द्वारा बिल्डरों की संपत्तियों के परिसमापन के माध्यम से उक्त घर खरीदारों की राशि वापस करने के लिए इस संबंध में कोई मानक संचालन प्रक्रिया (एसओपी) जारी की गई है;

(ग) यदि हां, तो उक्त एसओपी के प्रमुख प्रावधान क्या हैं और किस प्रकार उक्त एसओपी प्रभावित घर खरीदारों को समय पर धन वापसी सुनिश्चित करने में मदद करेगी; और

(घ) भविष्य में ऐसी धोखाधड़ी की घटनाओं को रोकने और उक्त घर खरीदारों के हितों की रक्षा के लिए सरकार द्वारा क्या कदम उठाए गए/उठाए जा रहे हैं?

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

(क) से (घ) भारत के संविधान की सातवीं अनुसूची की सूची-II (राज्य सूची) की प्रविष्टि 18 के अनुसार, 'भूमि और कॉलोनीकरण' राज्य के विषय हैं। हालांकि, भारत के संविधान की सातवीं अनुसूची की सूची- III (समवर्ती सूची) की प्रविष्टि 6, 7 और 46 से प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करके, संसद द्वारा भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] को आवास

खरीदारों और प्रमोटरों के बीच संविदात्मक संबंधों को विनियमित करने के लिए अधिनियमित किया गया था।

रेरा के उपबंधों के तहत, 'उपयुक्त सरकार' अर्थात् राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों (यूटी) के लिए भू संपदा क्षेत्र को कुशल और पारदर्शी तरीके से विनियमित करने और बढ़ावा देने के लिए अपने यहां भू संपदा विनियामक प्राधिकरण स्थापित करना आवश्यक है। रera के अनुसार किसी भी तरह से विज्ञापन, विपणन, बुकिंग और बिक्री से पहले संबंधित राज्य/संघ राज्य क्षेत्र के भू संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास भू संपदा परियोजनाओं और भू संपदा एजेंटों का पंजीकरण अनिवार्य है। इसके अलावा, भू संपदा विनियामक प्राधिकरण को एक वेबसाइट रखने की आवश्यकता होती है, जिसमें सभी पंजीकृत भू संपदा परियोजनाओं के प्रासंगिक विवरण होते हैं और इन विवरणों को सार्वजनिक रूप से देखने के लिए प्रकाशित किया जाता है।

इसके अलावा, रera की धारा 18 में उपबंध है कि, यदि प्रमोटर बिक्री के समझौते की शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन को पूरा करने में विफल रहता है या सौंपने में असमर्थ है, तो वह आबंटियों को ब्याज और मुआवजे के साथ राशि वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा। इसके अलावा, रera की धारा 40 के अनुसार, यदि कोई प्रमोटर या आबंटी या भू संपदा एजेंट, जैसा भी मामला हो, निर्णायक अधिकारी या विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण, जैसा भी मामला हो, द्वारा उस पर लगाए गए किसी भी ब्याज या जुर्माने या मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहता है तो यह राशि ऐसे प्रमोटर या आबंटी या भू संपदा एजेंट से भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूली जा सकेगी।

यदि प्रमोटर भू संपदा विनियामक प्राधिकरण या भू संपदा अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा जारी आदेशों, निर्णयों या निर्देशों का पालन करने में विफल रहता है तो रera में 3 साल तक की कैद और/या जुर्माने का प्रावधान है, जो भू संपदा परियोजना की अनुमानित लागत का दस प्रतिशत तक बढ़ सकता है।

इसके अलावा, कंपनियों, व्यक्तियों और साझेदारियों के दिवालियापन के समाधान के लिए एक समयबद्ध, पारदर्शी और कुशल फ्रेमवर्क प्रदान करने के लिए दिवाला और शोधन अक्षमता संहिता, 2016 को अधिनियमित किया गया था। इसका प्राथमिक उद्देश्य परिसंपत्तियों के मूल्य को अधिकतम करना, सभी हितधारकों के हितों को संतुलित करना और उद्यमिता और ऋण उपलब्धता को बढ़ावा देना है। यह संहिता व्यवस्थित समाधान या परिसमापन सुनिश्चित करने का प्रयास करती है ताकि संकटग्रस्त परिसंपत्तियों को जल्दी से पुनर्जीवित किया जा सके और आर्थिक गतिविधियों को संरक्षित किया जा सके। आईबीसी फ्रेमवर्क धोखाधड़ी से एक ही फ्लैट की कई व्यक्तियों को बिक्री से संबंधित नहीं है।

हालांकि, भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड (आईबीबीआई) ने भू संपदा क्षेत्र की दिवाला प्रक्रिया के मुद्दों की जांच करने और परियोजना-वार कारपोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया के लिए समय-सीमा सहित भू संपदा क्षेत्र में दिवाला कार्यवाहियों के लिए विशिष्ट दिशा-निर्देश तैयार करने और आवास खरीदारों के हितों की रक्षा करने के लिए एक परिषद का गठन किया है। इस परिषद में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, कुछ भू संपदा विनियामक प्राधिकरणों के प्रतिनिधि शामिल हैं।

\*\*\*\*\*