आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय

प्रेस सारांश

मसौदा भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) विधेयक 2011, मसौदा माडल स्लम निवासियों को सम्पत्ति अधिकार अधिनियम, 2011 तथा सड़क विक्रेताओं के लिए केन्द्रीय कानून

नई दिल्लीः आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय ने 11 नवम्बर 2011 को एक प्रेस सम्मेलन का आयोजन किया जिसमे मसौदा भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) विधेयक 2011, मसौदा माडल स्लम निवासियों को सम्पत्ति अधिकार अधिनियम, 2011 तथा सड़क विक्रेताओं के लिए केन्द्रिय कानून पर चर्चा हेतु सम्मेलन की अध्यक्षता कुमारी सैलजा, माननीय आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्री एवं सांस्कृतिक मंत्री ने की ।

I. मसौदा भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) विधेयक 2011

मसौदा भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) विधेयक 2011, एक विनियामक निरीक्षण प्रकटीकरण लागू तन्त्र की स्थापना, अचल सम्पत्ति क्षेत्र मे निष्पक्ष अभ्यास एवं जवाबदेही मानदंड प्रदान करना, विवादों के शीघ्र निवारण हेतु निर्णयादेश स्थापित करना चाहता है ।

यह अधिनियम संसद की समवर्ती सूची मे प्रमाणित शक्तियों मे कानून तैयार करना है। अर्थात कृषि के अतिरिक्त अन्य सम्पत्तियों के हस्तांतरण अधिकार पत्र एवं दस्तावेजों का पंजीकरण और भागीदारी अनुबन्धों सहित, एजेन्सी, परिवहन के अनुबन्ध तथा ठेके के अन्य विशेष रूपों का कानून बनाना, लेकिन कृषि योग्य भूमि से संबंधित अनुबन्ध इसमे सम्मिलित नहीं है ।

विधेयक का उद्येश्य सम्पत्ति क्षेत्र मे अचल सम्पत्ति और आवास लेनदेन मे पारदर्शिता एवं जवाबदेही गठन द्वारा जनमानस में विश्वास की पुनर्स्थापना करना है । वर्तमान मे सम्पत्ति क्षेत्र तथा आवास क्षेत्र में अधिकांशतः अनियमितता व अपारदर्शिता है । प्रायः उपभोक्ता खरीद की पूरी जानकारी करने मे अथवा बिल्डर्स एवं डेवलपर्स के खिलाफ प्रभावी विनियमन के अभाव मे जवाबदेही लागू करने मे असमर्थ हैं । यह क्षेत्र हाल ही के वर्षों में भारतीय अर्थव्यवस्था में भ्रष्टाचार एवं काले धन के स्त्रोत के रूप में उभरा है। विधेयक से उपभोक्ताओं के प्रति वृहद् जवाबदेही सुनिश्चित करने तथा धोखाधड़ी एवं विलबंन को कम करने की आशा की जाती है। उपरोक्त सभी घटक इस क्षेत्र के भ्रष्टाचार में वृहद छाप छोड़ेगा।

विधेयक से दक्षता, व्यावसायिकता और मानकीकरण के माध्यम से विनियमित एवं व्यवस्थित विकास को बढ़ावा देने की उम्मीद है । इसमें उपभोक्ता का बिना किसी अन्य स्थिति मे स्वीकृति पद्धति के हित संरक्षण प्रदान करना है ।

मसौदा भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) विधेयक 2011 की प्रमुख विशेषताएं हैं:

- प्रत्येक राज्य में उपयुक्त सरकार (संघशासित क्षेत्रों हेतु केन्द्र एवं राज्यों के लिए राज्य सरकार) द्वारा निर्दिष्ट कार्यों, शक्तियों और जिम्मेदारियों के साथ क्षेत्र की व्यवस्थित और योजनाबद्ध विकास को सुविधाजनक बनाने हेतु "भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण" की स्थापना करना ।

- डेवलपर्स / बिल्डर्स जो अचल सम्पत्ति बेचना चाहते हैं, को मान्यता की एक प्रणाली के रूप मे भू–संपदा विनियमन प्राधिकरण के साथ अनिवार्य पंजीकरण ।

- सभी पंजीकृत डेवलपर्स को मानदंडों, डेवलपर का पूर्ण विवरण, परियोजना, भूमि की स्थिति का विवरण, सांविधिक अनुमोदन और संविदात्मक दायित्यों के मानदण्डों को अनिवार्यतः सार्वजनिक प्रकटीकरण करना है ।

- प्रमोटरों को अनुमोदित योजनाओं, परियोजनाओं निर्देशों और डिफाल्ट (असफल रहने) के मामले में धन वापसी के दायित्वों का आवश्यक पालन करना ।

- आवंटिती के समझौते के तहत सहमत आवश्यक एवं अन्य प्रभारों के भुगतान तथा किसी देरी की स्थिति मे ब्याज के भुगतान का दायित्व ।

- आवंटिती से प्राप्त धन के एक हिस्से को अनिवार्यतः एक पृथक बैंकखाते मे जमा कराने का प्रावधान, जिसे अचल सम्पत्ति परियोजना के लिए ही इस्तेमाल किया जाए।

- प्राधिकरण अचल सम्पत्ति क्षेत्र के विकास के बारे मे समन्वय के लिए नोडल ऐजेन्सी के रूप मे कार्य करने, उपयुक्त सरकार को क्षेत्र के विकास को बढ़ावा सुनिश्चित करने, पारदर्शी, सक्षम प्रतियोगात्मक अचल सम्पत्ति क्षेत्र विकसित करने की सलाह देने के साथ प्रमोटर्स एवं आवंटिती/क्रेता के मध्य विवादों को निपटाने हेतु विवाद समाधान तन्त्र की स्थापना करना ।

- प्राधिकरण में एक अध्यक्ष तथा कम से कम दो सदस्य होंगे जिन्हें भू– संपदा क्षेत्र का पर्याप्त ज्ञान एवं अनुभव होगा ।

- प्राधिकरण के आदेश पर अपील सुनने तथा विवादों के अधिनिर्णय हेतु केन्द्र सरकार द्वारा एक "रियल एस्टेट अपीलेट ट्रिब्युनल" की स्थापना । ट्रिब्युनल की अध्यक्षता सर्वोच्च न्यायालय अथवा उच्च न्यायालय के कार्यरत अथवा सेवा निवृत न्यायाधीश होंगे, जिनके साथ 4 सदस्य न्याय क्षेत्र से तथा कम से कम 4 प्रशासनिक/तकनीकि सदस्य होंगें।

- ट्रिब्युनल के अध्यक्ष को ट्रिब्युनल की शक्तियों के सम्पादन हेतु न्यायपीठों के गठन करने का अधिकार होगा ।

- केन्द्रीय सरकार को विनियमन के कार्यान्वयन से सम्बन्धित मामलों पर सलाह हेतु केन्द्रीय सरकार परिषद की स्थापना करना ।

- परिषद नीति के प्रमुख सवालों पर उपभोक्ताओं के हित संरक्षण तथा रियल स्टेट क्षेत्र के पालक विकास हेतु सिफारिश करेगी ।

- प्राधिकरण एवं ट्रिब्युनल के आदेशों का पालन सुनिश्चित करने हेतु दण्ड का प्रावधान

- प्राधिकरण का ट्रिब्युनल द्वारा निर्णय किये जाने वाले मामलों पर सिविल न्यायालयों की अधिकारिता पर रोक ।

- दोनों ही केन्द्र और राज्य सरकारों को विधेयक में निर्दिष्ट विषयों पर नियम बनाने तथा नियामक प्राधिकरण को विनियम बनाने का अधिकार होगा ।

- केन्द्र सरकार को अधिनियम मे निर्दिष्ट मामलों पर राज्यों को निर्देश जारी करने को भी निर्दिष्ट किया गया है ।

II. मसौदा माडल स्लम निवासियों को सम्पदा अधिकार अधिनियम 2011

आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय द्वारा राजीव आवास योजना के तहत स्लम मुक्त भारत तथा स्लम निवासियों को सम्पदा अधिकार प्रदान करने हेतु मलिन बस्ती (झुग्गी बस्ती) पूनर्विकास की रणनीति को मजबूत बनाने का प्रस्ताव किया है। राजीव आवास योजना में उनका आवश्यक योगदान अन्याय के प्रमुख कारण, जो कि उन्हें गरीबी के नीचे लातें हैं, के निवारण के लिए समावेशी शहरी विकास हेतु निर्णायक कार्यवाही प्रस्तावित है।

रा ट्रीय नीति में सम्पत्ति का स्वत्वाधिकार एक नई दि ा है जो कि वै वक अभ्यास के लिए रा ट्रीय दृ टकोण को द ाता है। यह सम्पति के स्वामित्व को सर्वोतम निवेश के रूप में लोकतन्त्र के मध्य दृ टत है जिसमें वर्तमान औपचारिक प्रणाली के परिवार के लिए शांति और कानूनी व्यवस्था में निहित समुचित जगह प्राप्त कराता है।

मॉडल कानून का उद्दे य, उन लोगों को जो औपचारिक जगह में रहने, जहॉ उन्हें सेवा से मनाही तथा अन्य सूविधाओं जो कि कानूनी व्यवस्था में प्राप्त हैं, से अलग रहने को मजबूर हैं, उन्हें शहरी विकास के नियोजन में, नाकाम औपचारिक प्रणाली भीतर लाने का है और औपचारिक प्रणाली की कमियों को दूर करने के लिए समग्रता और समानता को विकसित कर, उन्हें आवास उपलब्ध कराना है ताकि, अब से वे नये शहरी परिवार प्रवास अथवा स्वाभाविक जनसंख्या वृद्धि के कारण, नागरिक मूल सुविधाओं के साथ आवास, जिससे कि उन्हें विकल्पों के अभाव में अतिक्रमण एवं मलिन बस्तियों में अधिकारों एवं मूल सुविधाओं से वंचित होकर गैर कानुनी आवासों में नहीं रहना पड़े।

मॉडल कानून परिवारों को ऋण के औपचारिक चैनलों से अधिक सक्षम करने की इरादा रखता है। पूरी मलिन वस्तियों को यह अनौपचारिक बाजार की अतिरिक्त कानूनी अर्थव्यवस्था