



भारत में अपूर्ण रयिल एस्टेट परियोजनाएँ

स्रोत: इंडियन एक्सप्रेस

हाल ही में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा गठित **नेशनल इंस्टीट्यूशन फॉर ट्रांसफॉर्मिंग इंडिया** (नीति आयोग) के पूर्व **मुख्य कार्यकारी अधिकारी अमिताभ कांत** की अध्यक्षता वाली एक समिति ने भारत में **लगिमी रयिल एस्टेट प्रोजेक्ट्स** के स्थगित होने/रोके जाने के मुद्दे को हल करने के लिये कई सफारिशें पेश की हैं।

- केंद्रीय सलाहकार परिषद ने **रयिल एस्टेट (वनीयमन और विकास) अधिनियम, 2016** के तहत एक समिति के गठन की सफारिश की थी।
- भारतीय बैंक संघ के अनुसार, **भारत में चहिनति कथि गए 4.12 लाख आवास परसिरों में से लगभग 2.4 लाख जो क ज़्यादातर नोएडा और ग्रेटर नोएडा में हैं, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (NCR) में हैं।**

प्रमुख सफारिशें:

■ अपूर्ण परियोजनाओं के लिये मॉडल पैकेज:

- नोएडा और ग्रेटर नोएडा से शुरू होकर वशिष्ट क्षेत्रों में रुकी हुई परियोजनाओं के लिये डिज़ाइन कथि गए **"मॉडल पैकेज"** की शुरुआत।
 - इसके तहत अन्य राज्यों को अपने इसी प्रकार की रुकी हुई और अपूर्ण परियोजनाओं के अनुरूप समान पैकेज वकिसति करने के लिये प्रोत्साहति कथि गया है।
- **मॉडल पैकेज के प्रमुख घटकों** में नमिनलखिति शामिल हो सकते हैं:
 - **शून्य अवधि (ज़ीरो पीरियड):**
 - "शून्य अवधि" की अवधारणा **कोवडि-19 महामारी** और अदालती आदेशों जैसे कारकों के कारण होने वाले व्यवधानों को संदर्भति करती है।
 - इस अवधि के दौरान डेवलपरस की उन अप्रत्याशति चुनौतियों को स्वीकार करते हुए ब्याज और ज़रमाना भुगतान से छूट दी जाएगी, जनिके कारण परियोजनाओं में देरी हो सकती है।

● आंशकि समर्पण नीति:

- मॉडल पैकेज में आंशकि समर्पण/सरेंडर नीतिका समावेश कथि गया।
- डेवलपरस को परियोजना से जुड़ी भूमिका एक हसिसा सरेंडर करने का वकिलप दथि गया था।
- इसका उद्देश्य संसाधन उपयोग को अनुकूलति करते हुए परियोजना प्रबंधन और नषिपादन में लचीलापन प्रदान करना है।

■ रथियती ब्याज दरें:

- MSME क्षेत्र को लाभ पहुँचाने वाली "रथियती ब्याज दरें अथवा गारंटीकृत योजना" का सुझाव।
- इसे रुकी/ठप हुई रयिल एस्टेट परियोजनाओं के लिये धन उपलब्ध कराने हेतु वत्तितीय संस्थानों को प्रोत्साहति करने के लिये डिज़ाइन कथि गया था।
- इसका उद्देश्य रुकी हुई परियोजनाओं से जूझ रहे **डेवलपरस के लिये तरलता और वत्तिपोषण तक पहुँच में सुधार करना है।**

■ "गारंटीकृत फंड" की स्थापना:

- इसका उद्देश्य रयिल एस्टेट क्षेत्र में वत्तितीय सहायता और नविशकों का वशिवास बढ़ाना है।
- MoHUA को फंड योजना का मसौदा तैयार करने और इसे वत्ति मंत्रालय को अग्रेषति करने का कार्य सौंपा गया है।

■ फास्ट-ट्रैक NCLT बेंचों का वसितार:

- समिति ने [राष्ट्रीय कंपनी कानून न्यायाधिकरण \(NCLT\)](#) में पाँच अतिरिक्त फास्ट-ट्रैक बेंच बनाने का भी सुझाव दिया है ताकि उन सभी लंबित रियल एस्टेट मामलों को "प्राथमिकता के आधार" पर नपिटाया जा सके जो [दवाला और दवालयिपन संहिता \(IBC\)](#) के अंतर्गत आते हैं।

रियल एस्टेट (वनियमन और विकास) अधिनियम, 2016:

- **रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (RERA):**
 - अधिनियम प्रत्येक राज्य में RERA की स्थापना का प्रावधान करता है, जो नियामक नकियों और विवाद समाधान मंचों के रूप में कार्य करता है।
- **अनविर्य पंजीकरण:**
 - न्यूनतम 500 वर्ग मीटर के प्लॉट या आठ अपार्टमेंट वाली सभी रियल एस्टेट परियोजनाओं को **लॉन्च करने से पहले RERA के साथ पंजीकृत** होना चाहिये। इसका उद्देश्य परियोजना विपणन और नष्पादन में पारदर्शिता बढ़ाना है।
- **पारदर्शिता और डेटाबेस:**
 - RERA अपनी वेबसाइट्स पर पंजीकृत परियोजनाओं का एक सार्वजनिक डेटाबेस बनाए रखता है। इसमें परियोजना विवरण, पंजीकरण स्थिति और चल रही प्रगत, खरीदारों हेतु पारदर्शिता प्रदान करना शामिल है।
- **नधि प्रबंधन:**
 - फंड डायवर्ज़न को रोकने हेतु प्रमोटरस को वशिष्ट परियोजना के नरिमाण और भूमिलागत के लिये **एकत्रित धन का 70% एक अलग एस्करो खाते में जमा करना आवश्यक है।**
- **समयबद्ध नरिणय:**
 - अपीलीय न्यायाधिकरणों को **60 दिनों के भीतर मामलों का नपिटारा करने का आदेश दिया गया है, जबकि नियामक अधिकारियों को उसी समय सीमा में शकियातों का समाधान करना चाहिये, ताकि विवाद का तेज़ी से समाधान सुनिश्चित हो सके।**

भारत में रुकी हुई रियल एस्टेट परियोजनाओं से संबंधित चुनौतियाँ:

- **धन की कमी:**
 - उच्च ब्याज दरों और सख्त ऋण मानदंडों के कारण समय पर धन की कमी।
 - रियल एस्टेट बाज़ार में कम मांग से नकदी प्रवाह और राजस्व में कमी।
 - नज्ी इक्विटी या वदिशी नविशकों जैसे वैकल्पिक स्रोतों से धन हासिल करने में कठिनाई।
 - यह परियोजना में देरी, लागत में वृद्धि, गुणवत्ता से समझौता और असंतोष का परिणाम है।
- **वनियामक जटलिताएँ:**
 - केंद्रीय, राज्य और स्थानीय स्तरों पर वनियमों एवं अनुमोदनों की बहुलता।
 - समय और लागत में वृद्धि, अनश्चितता, मुकदमेबाज़ी और प्रवेश संबंधी बाधाएँ।
- **कानूनी विवाद:**
 - भूमि स्वामित्व और संप्रभुता को प्रभावित करने वाले सीमा विवाद।
 - भूमि अधग्रहण और मुआवज़े का हतिधारकों के साथ टकराव।
 - परियोजना में व्यवधान, क्षति, न्यायिक हस्तक्षेप और वशिवास संबंधी मुद्दे।
- **बाज़ार में मंदी:**
 - आर्थिक मंदी खरीदार की करय शक्त को प्रभावित करती है।
 - **कोविड-19 महामारी** और लॉकडाउन के कारण व्यवधान।
 - नीतियों में परिवर्तन से बाज़ार में अनश्चितता की स्थिति पैदा होती है।
 - इसका परिणाम है **कम मांग, बनिा बिकी इकाइयाँ, गरिती कीमतें और कम नविश।**

आगे की राह

- **रियल एस्टेट नविश ट्रस्ट (REITs)** और **पीयर-टू-पीयर ऋण** जैसे नवीन वतितपोषण मॉडल की खोज, फंडिंग का एक वैकल्पिक स्रोत प्रदान कर सकते हैं। ये मॉडल नविश को लोकतांत्रिक बना सकते हैं और परियोजनाओं में लगा सकते हैं।

- पर्यावरण के प्रतजागरूक खरीदारों और नविशकों को आकर्षित करने के लिये धारणीय एवं हरति भवन प्रथाओं को शामिल करना चाहयि। ये डिजाइन न केवल आधुनकि प्राथमकिताओं के अनुरूप हैं बल्कि दीर्घकालकि लागत बचत में भी मदद करते हैं।
- रुकी हुई परयोजनाओं को पुनर्जीवति करने के लिये सार्वजनकि-नजी भागीदारी (PPPs) की क्षमता का लाभ उठाया जाना चाहयि। सरकारी संस्थाओं के साथ सहयोग से हमें भूमि, अवसंरचना और नयामक सहायता तक पहुँचने में मदद मलि सकती है।
- रुकी हुई परयोजनाओं को बहुकरयाशील स्थानों में परविरतति करना चाहयि। खाली इमारतों को रचनात्मक केंद्रों, सांस्कृतकि केंद्रों या सामुदायकि स्थानों में बदलना चाहयि जो बहुमुखी प्रतभि से समृद्ध होंगी।
- ऐसे नयिम सृजति करने चाहयि जो बदलती बाज़ार स्थतियिों और प्रौद्योगकियिों के अनुकूल हों। यह लचीलापन उभरते रुझानों और मांगों के कारण परयोजनाओं को अप्रचलति होने से रोकता है।

UPSC ?????? ????? ????????, ????? ?????? ?? ????????

?????:

प्रश्न. “सूचना प्रौद्योगकि केंद्रों के रूप में नगरों की संवृद्धिने रोजगार के नए मार्ग खोल दयि हैं, परंतु साथ में नई समस्याएँ भी पैदा कर दी हैं।” उदाहरणों सहति इस कथन की पुष्टि कीजयि। (2020)

प्रश्न. भारत में तीव्र शहरीकरण प्रक्रया ने जनि वभिन्न सामाजकि समस्याओं को जन्म दयि, उनकी वविचना कीजयि। (2013)

PDF Refernece URL: <https://www.drishtias.com/hindi/printpdf/stalled-real-estate-projects-in-india>

