

# 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 दिल्ली:** आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय ने 11 नवम्बर 2011 को एक प्रेस सम्मेलन का आयोजन किया जिसमें मसौदा भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) विधेयक 2011, मसौदा माडल स्लम निवासियों को सम्पत्ति अधिकार अधिनियम, 2011 तथा सड़क विक्रेताओं के लिए केन्द्रीय 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 में निष्पक्ष अभ्यास एवं जवाबदेही मानदंड प्रदान करना, विवादों के शीघ्र निवारण हेतु निर्णयादेश स्थापित करना चाहता है ।

यह अधिनियम संसद की समवर्ती सूची में प्रमाणित शक्तियों में कानून तैयार करना है। अर्थात् 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 इसमें सम्मिलित नहीं है ।

विधेयक का उद्देश्य सम्पत्ति क्षेत्र में अचल सम्पत्ति और आवास लेनदेन में पारदर्शिता एवं जवाबदेही गठन द्वारा जनमानस में विश्वास की पुनर्स्थापना करना है । वर्तमान में सम्पत्ति क्षेत्र तथा आवास क्षेत्र में अधिकांशतः अनियमितता व अपारदर्शिता है । प्रायः उपभोक्ता खरीद की पूरी जानकारी करने में अथवा बिल्डर्स एवं डेवलपर्स के खिलाफ प्रभावी विनियमन के अभाव में जवाबदेही लागू करने में असमर्थ हैं । यह क्षेत्र हाल ही के वर्षों में भारतीय अर्थव्यवस्था में भ्रष्टाचार एवं काले धन के स्रोत के रूप में उभरा है। विधेयक से उपभोक्ताओं के प्रति वृहद् जवाबदेही सुनिश्चित करने तथा धोखाधड़ी एवं विलंबन को कम करने की आशा की जाती है। उपरोक्त सभी घटक इस क्षेत्र के भ्रष्टाचार में वृहद् 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 में 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 में 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 दायित्वों 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 में ब्याज के भुगतान का दायित्व ।
- आवंटिती से प्राप्त धन के एक हिस्से को अनिवार्यतः एक पृथक बैंकखाते में जमा कराने का प्रावधान, जिसे अचल सम्पत्ति परियोजना के लिए ही इस्तेमाल किया जाए ।
- प्राधिकरण अचल सम्पत्ति क्षेत्र के विकास के बारे में समन्वय के लिए नोडल एजेंसी के रूप में 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 निवृत्त न्यायाधीश होंगे, जिनके साथ 4 सदस्य न्याय क्षेत्र से तथा कम से कम 4 प्रशासनिक/तकनीकी सदस्य होंगे ।
- 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 में 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) पुनर्विकास 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 लाते हैं, के निवारण के लिए समावेशी शहरी विकास हेतु निर्णायक कार्यवाही प्रस्तावित है।

राष्ट्रीय नीति में सम्पत्ति का स्वत्वाधिकार एक नई दिशा है जो कि वैश्विक अभ्यास के लिए राष्ट्रीय दृष्टिकोण को दर्शाता है। यह सम्पत्ति के स्वामित्व को सर्वोत्तम निवेश के रूप में लोकतन्त्र के मध्य दृष्टित है जिसमें वर्तमान औपचारिक प्रणाली के परिवार के लिए शांति और कानूनी व्यवस्था में निहित समुचित जगह प्राप्त कराता है।

मॉडल कानून का उद्देश्य, उन लोगों को जो औपचारिक जगह में रहने, जहाँ उन्हें सेवा से मनाही तथा अन्य सुविधाओं 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 कानूनी 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

से हटाता है। यह स्लम निवासियों को उसे आवास निर्माण के लिए रेहनामा का अधिकार देकर समृद्ध बनाता है, और इसकी जनसंख्या का एक चौथाई को अपने विकास हेतु औपचारिक अर्थव्यवस्था से सक्षम बनाती है। एक महत्ता जो केन्द्र सरकार प्रदान करती है उसे निर्णय में शामिल किए जाने ओर इक्विटी साम्यता के लिए किए गये उपाय से लगाया जाता है। मलिन बस्ती पुनर्विकास के लिए केन्द्रीय सहायता से स्लम परिवारों को सम्पदा अधिकार की शक्ति मिलती है।

### **मसौदा माडल – स्लम निवासियों को सम्पदा अधिकार अधिनियम, 2011 की प्रमुख विशेषतायें :**

- स्लम मुक्त शहरों को समावेशी विकास सुविधा, धारणाधिकार की सुरक्षा की आश्वासन, बुनियादी सुविधाएँ और स्लम निवासियों को किफायती आवास ।
- शहर या शहरी स्लम में 4 जून 2009 तक रहने वाले प्रत्येक भूमिहीन सस्ती कीमत पर रहने योग्य क्षेत्र का हकदार होगा ।
- हर झुग्गी बस्ती वासी अथवा सामुहिक निवासियों को कानूनी स्वामित्व अधिकारिता प्राप्त होगी जो परिवार की महिला मुखिया के नाम होगी अथवा पुरुष और महिला मुखिया के संयुक्त नाम होगी ।
- हर स्लमवासी मूलभूत सेवाओं का पात्र होगा जब तक की निवास क्षेत्र का विकास नहीं होता ।
- प्रदत्त स्लम निवास क्षेत्र हस्तांतरणीय नहीं होगा, लेकिन आवास के लिए ऋण हेतु गिरवी रखा जा सकेगा अथवा बेचने की जरूरत है पर केवल सरकारी या फिर सामूहिक मामले में लागू हो सकता है ।
- आवास क्षेत्र, जो प्रदान किया जा रहा है वह जहां तक संभव है, वह स्वस्थानिक होगा, सार्वजनिक हित के मामले में कहीं भी पुर्नस्थापित किया जा सकेगा ।
- स्लम निवासियों के पहचान के बारे में विवादों को हल करने के लिए शिकायत निवारण समिति का गठन ।
- राज्य सरकार स्लम निवासियों की पहचान कानूनी अधिकार देने के प्रयोजन हेतु आवधिक सर्वेक्षण के लिए भागीदारी ओर पारदर्शी प्रक्रिया को लिखित रूप में सूचित करेगी ।
- अधिनियम के प्रावधानों के कार्यान्वयन हेतु शहरी/शहरी क्षेत्र झुग्गी पुनर्निवास समिति की स्थापना जो की सर्वेक्षण आधार स्लम निवासियों की सूची बनाने के स्लम की मौजूदा स्थिति की सूची बनाने, स्लम बस्ती के पुनर्निमाण/उन्नयन/पुर्नस्थापना और

पात्र शहरी स्लमवासी आवस रहित गरीबों को किराया आवास के लिए (रैनबसेरा एवं शयनशाला सहित) योजना तैयार करना।

- राज्य स्लम पुनर्विकास प्राधिकरण की स्थापना (जिसके अध्यक्ष मुख्यमंत्री होंगे) जो निरंतर अधिनियम के कार्यान्वयन का मूल्यांकन करेगी तथा सुधार हेतु आवश्यकतानुसार मापदण्ड बनायेगी।
- स्लम विकास कमेटी की स्थापना द्वारा सामुदायिक सहयोग पर जोर जो प्रत्येक स्लम क्षेत्र के सदस्य जो योजना तैयार करना, कार्यान्वयन, मूल्यांकन एवं प्रवोधन तथा पूर्व योजना का अनुक्षण (मैन्टीनेन्स) करेगी।
- पुनर्निवास/उन्नयन तथा पुनर्वास हेतु अधिनियम 1894 तथा समय-समय पर संशोधित के तहत भूमि अधिग्रहण का अधिकार।
- सरकार को अतिक्रमण अथवा गैर कानूनी ढांचा रोकने का अधिकार जिसके लिए महापालिका अधिनियम एवं अन्य अधिनियम में संशोधन के अधिकार की आवश्यकता।
- वे मामले जो शहर/शहरी स्लम एरिया, पुनर्निवास समिति, राज्य स्लम पुनर्निवास समिति, शिकायत निवारण समिति अथवा ट्रिब्युनल के अधिकार में आते हैं, वे दीवानी न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र में नहीं आएंगे।
- अधिनियम में निर्दि ट मामलों पर राज्य सरकार को कानून बनाने का हक।

### III. ऋण (क्रेडिट) जोखिम गारन्टी फण्ड (निधि)

ऋण (क्रेडिट) समर्थकारी मुद्दे के सम्बोधन में राजीव आवास योजना के तहत मंत्रालय आर्थिक रूप से कमजोर तथा निम्न आय वाले परिवारों हेतु ऋण (क्रेडिट) जोखिम गारन्टी फण्ड योजना (सी जी एफ एस) को प्रस्तावित करती है। इस फण्ड की प्रमुख विशेषताएँ हैं:

1. ऋण (क्रेडिट) जोखिम गारन्टी फण्ड योजना (सी जी एफ एस) के तहत भारत सरकार सम्पर्शक मुक्त करने के लिए ऋण गारन्टी/तृतीय पार्टी गारन्टी मुक्त समर्थन प्रदान करती है जिसमें आवासीय ऋण देयी संस्थाओं द्वारा निम्न आय आवास हेतु 5 लाख रूपये तक बढ़ाया जा सकता है।
2. सी जी एफ एस आवास हेतु कर्ज लेने वालों को मरम्मत के उद्देश्य, आवास सुधार, निर्माण, अर्जन, नवीन या पुराने आवास के क्रय हेतु राशि 5 लाख रूपये से अधिक नहीं समाहित होगा।
3. गारन्टी योजना के तहत उपलब्ध आवास हेतु स्वीकृती ऋण राशि 2 लाख रूपये का 90: तक होगा तथा 2 लाख रूपये से अधिक तथा 5 लाख रूपये की राशि तक गारन्टी कवर की सीमा 85: तक आवृत होगी।

4. निम्न आय आवास हेतु क्रेडिट (ऋण) जोखिम गारण्टी फण्ड ट्रस्ट (सी.जी.एफ.टी.) के विकल्प के लिए देख रेख को प्रशासन में प्रावधान किया है।
5. प्रारम्भिक समूह निधि हेतु 1000 करोड़ रुपये की राशि निर्धारित की गई है।

#### IV. सड़क (स्ट्रीट) विक्रेताओं के लिए केन्द्रीय विधान (विधि निर्माण)

आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय ने पूर्वनीति की गहन समीक्षा के उपरांत एक नवीन शहरी स्ट्रीट विक्रेता राष्ट्रीय नीति 2009 बनाई है।

सड़क विक्रेताओं को किसी भी तरह के उत्पीड़न के बिना सम्मान सहित जीवनयापन करने हेतु सक्षम बनाने के लिए नीति में विधायी तंत्र की जरूरत को दृष्टिगत रखना। हमने एक आदर्श सड़क विक्रेता (सड़क विक्रेता जीवनयापन संरक्षण अधिनियम) विधेयक 2009 का प्रारूप बनाया है जो राज्य सरकारों को इस आशय के साथ परिचालित किया गया है कि वे इस विषय में कानून बनाने पर जोर दें।

राज्यों में विधायी-कानून की प्रगति उत्साह जनक नहीं है। हम लगातार सड़क विक्रेताओं एवं उनके संगठनों द्वारा केन्द्रीय कानून लाने हेतु लगातार प्रतिवेदन प्राप्त हो रहे हैं, जो सभी राज्यों एवं संघशासित क्षेत्रों में समान रूप उपयोज्य हों। हम एक प्रभावी एवं प्रयोगात्मक केन्द्रीय विधिनिर्माण के विकास के काम में लगे हैं। जिसके लिए सभी राज्य सरकारों तथा अन्य संबद्ध पणधारकों की परामर्श पर सड़क विक्रेताओं के जीवन-यापन अधिकार तथा सामाजिक सुरक्षा का संरक्षण संभव हो। विधेयक निम्नलिखित सिद्धांतों पर आधारित होगा-

**सड़क (स्ट्रीट) विक्रेता (स्ट्रीट विक्रेता आजीविका संरक्षण अधिनियम) विधेयक 2011 की प्रमुख विशेषताएं हैं:**

- वैध सड़क (स्ट्रीट) विक्रेताओं को नागरिक प्राधिकरणों (सिविल ओथोरिटीज) एवं पुलिस उत्पीड़न से सुरक्षा।
- सड़क (स्ट्रीट) विक्रेताओं के लिए तटस्थ बाजार को ध्यान में रखते हुए शहर की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए विशिष्ट क्षेत्र सीमांकन।
- सड़क विक्रेताओं के लिए महिलाओं को सांस्थानिक ढाँचे में उचित प्रतिनिधित्व दिया गया है, ताकि प्रस्तावित कानून के उचित क्रियान्वयन को सुनिश्चित किया जाए।
- एक सुदृढ़, प्रभावी तथा विवादों के शीघ्र निपटान हेतु सुदृढ़ प्रणाली की स्थापना की गई है।