# फ्लैट खरीदारों के साथ फरेब करने वाले बिल्डरों पर नकेल कसेगा रेरा

**साक्षात्कार**

**सरकार ने जनता की दर्द को महसूस कर बिल्डरों और प्रमोटरों के शोषण, उत्पीड़न एवं मनमानी पर अंकुश लगाने के लिए रेरा (रियल इस्टेट रेगुलेटरी ऑथिरिटी) गठन तो कर दिया लेकिन रेरा अब भी अपने उद्देश्यों से दूर है। वजह कई हैं। दैनिक जागरण के विशेष संवाददाता रमण शुक्ला ने रेरा चेयरमैन अफजल अमानुल्लाह से फ्लैट और प्लॉट खरीद कर बिल्डरों के फरेब में फंसे लोगों की समस्याओं पर लंबी बातचीत की। पेश है प्रमुख अंश...**

रेरा की शरण में आने वाले हर आम और खास को न्याय मिलेगा, रसूखदार बिल्डर अब जाएंगे जेल

कानून के हाथ बहुत लंबे हैं, व्यवस्था को चुनौती देने वाले अपनी बर्बादी की कहानी खुद लिखेंगे

• **जिंदगी भर की गाढ़ी कमाई लगा एक अदद आशियाना खरीदने वाला आम हो या खास बिल्डरों के फरेब में अपने को असहाय महसूस कर रहा है। रेरा के गठन से काफी उम्मीद जगी है। क्या भरोसा कायम होगा?**

रेरा के नाम से ही काम और उद्देश्य साफ है। फरेब करने वाले बिल्डर या प्रमोटर की खैर नहीं है। किसी खरीदार के साथ किए हुए करार को पूरा नहीं करना धोखा है। ऐसी तमाम विसंगतियों पर अंकुश लगाने के लिए ही रेरा का गठन किया गया है। सरकार की मंशा, खरीदार और बिल्डर के हितों को ध्यान में रखते हुए रेरा काम कर रहा है। परिणाम भी जनता के सामने है।

• **शिकायतों के आधार पर रेरा सख्ती तो खूब कर रहा है लेकिन बिल्डर गंभीरता से नहीं ले रहे हैं। इसके पीछे वजह क्या है?**

मेरे समझ से वजह कुछ भी नहीं है। हां, रेरा अभी अपने शैशव अवस्था में है। यही वजह है कि कुछ बिल्डर रेरा को गंभीरता से नहीं ले रहे हैं। हां, कुछ बिल्डर और प्रमोटर ऐसे भी सामने आए हैं, जो सबकुछ जानते-समझते हुए व्यवस्था की अनदेखी कर रहे हैं। ऐसा करने वाले कई बिल्डरों पर कार्रवाई की गई है। दर्जनों बिल्डर और प्रमोटरों के खिलाफ कार्रवाई की प्रक्रिया अंतिम चरण में है। पड़ताल में तमाम गड़बड़ियां उजागर हुई हैं। व्यवस्था को चुनौती देने वाले किसी सूरत में बख्शे नहीं जाएंगे। चेतावनी के बाद भी सुधरे तो बिल्डरों के फ्लैटों की रजिस्ट्री पर रोक लगा दी जाएगी। यही नहीं, काली सूची में नाम डालने के बाद वह देश के किसी भी कोने में दूसरा प्रोजेक्ट भी शुरू नहीं कर पाएंगे। उनकी किसी परियोजना का नक्शा पास नहीं होगा। ऐसे बिल्डरों से फ्लैट खरीदने वालों को फ्लैट के लिए बैंक भी फाइनेंस नहीं कर सकेंगे। अगर कोई बैंक ब्लैकलिस्टेड बिल्डर की प्रोजेक्ट या फ्लैट पर लोन देता है, तो वह भी गलत काम को बढ़ावा देने का आरोपी होगा। ब्लैकलिस्टेड कंपनियों के जो भी निदेशक या दूसरे पदधारक होंगे वह अपने नाम से कोई दूसरी कंपनी भी नहीं बना सकेंगे।

• **रेरा में अभी तक कितने बिल्डर, ब्रोकर और प्रमोटरों ने रजिस्ट्रेशन कराया है?**

निबंधन के लिए करीब सात सौ आवेदन आए हैं। करीब 165 का निबंधन किया गया है। स्क्रूटनी में सौ से अधिक आवेदन में गड़बड़ियां पाई गई हैं। बिल्डरों को तत्काल सुधार करने के निर्देश दिए गए हैं। आवेदन नहीं करने वाले बिल्डरों को चिह्नित करने के लिए विभिन्न माध्यमों से जानकारी जुटाई जा रही है। निर्माणाधीन परियोजनाओं को चिह्नित करने लिए शीघ्र ही सर्वे कराने की तैयारी है। सर्वे में जो भी अनिबंधित परियोजनाएं मिलेंगी, उन्हें ब्लैकलिस्टेड किया जाएगा। रेरा को अनुमान है कि करीब दो हजार ऐसी परियोजनाएं हैं, जिनका बिल्डरों ने निबंधन नहीं कराया है। कई बिल्डर तो ऐसे हैं, जो चार-पांच वर्ष से पैसा लेकर बैठे हैं, लेकिन निर्माण शुरू ही नहीं किया है।

• **बिल्डरों की शिकायत है कि रजिस्ट्रेशन में अनावश्यक परेशान किया जा रहा है, तीन महीने से रजिस्ट्रेशन आवेदन लंबित है।**

देखिए, बिल्डरों ने निबंधन शुल्क बचाने के लिए तमाम गड़बड़ियां की हैं। चेतावनी और नोटिस के बाद भी व्यवस्था की अनदेखी कर रहे हैं। रेरा में बगैर रजिस्ट्रेशन कराए योजना में [illegible] प्रचार और बुकिंग कर रहे हैं। सीधे तौर पर [illegible] शुल्क के साथ जुर्माने से बचने के लिए हेराफेरी कर रहे हैं। मामला उजागर होने के बाद कार्रवाई से बचने के लिए [illegible] कर रहे हैं। ऐसे मामले में प्रजापति [illegible] प्रोजेक्ट, गोकुल धाम कंस्ट्रक्शन एंड बिल्डर्स के गोकुल धाम प्रोजेक्ट, [illegible] बिल्डकॉन [illegible], साईं कंस्ट्रक्शन साईं [illegible] कॉम्प्लेक्स, [illegible] कॉम्प्लेक्स, [illegible] डेवलपर्स [illegible] कॉम्प्लेक्स, [illegible] बिल्डर्स साकेत विहार, [illegible] बिल्डर्स कल्याण, [illegible] कुमार का जानकी [illegible] अपार्टमेंट, [illegible] डेवलपर्स का [illegible] हेरिटेज, [illegible] कंस्ट्रक्शन का [illegible] सिटी, पुलमन बिल्डकॉन का [illegible] हाइट्स, [illegible] कंस्ट्रक्शन में [illegible] गया है।

• **रजिस्ट्री में रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर अनिवार्य कर दिया गया है, लेकिन कई ऐसे [illegible] हैं, जो वर्षों पहले का [illegible] अभी तक नहीं देते। अब उनका क्या होगा?**

रेरा के [illegible] में बने फ्लैट के लिए रजिस्ट्रेशन नंबर अनिवार्य किया है। निबंधन विभाग की [illegible] में इसे स्पष्ट किया गया है। [illegible] खरीदारों को [illegible] में संपर्क कर सकता है। रेरा का उद्देश्य है ग्राहकों का विश्वास बनाए रखना। [illegible] बिल्डर को सेल और एग्रीमेंट लेटर में किए गए वादे को पूरा करना है। निर्माण कार्य पूरा करने से संबंधित दस्तावेज भी [illegible] होगा। यही नहीं, [illegible] (रजिस्टर्ड [illegible] एसोसिएशन) गठन करना है। पांच वर्ष तक अपार्टमेंट की कमियों दूर करना होगा। रेरा के रजिस्ट्रेशन में इन सारी बातों को जिक्र करना अनिवार्य है। भवन निर्माण संबंधित प्रमाण पत्र भी रेरा से लेना होगा। इसी कारण रेरा को ई-मेल के माध्यम से बड़ी संख्या में बिल्डर और डेवलपर्स के खिलाफ शिकायतें मिल रही हैं। शिकायतों की जांच में बिल्डरों के खिलाफ धोखाधड़ी, जिम्मेदारी, अच्छे बिजनेस प्रैक्टिस का अभाव उजागर हो रहा है।

• **क्या प्रॉपर्टी डीलर और ब्रोकर के लिए भी रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है?**

रेरा का उद्देश्य सिर्फ रेगुलेशन नहीं, रियल इस्टेट डेवलपमेंट भी है। इसी के तहत प्रॉपर्टी डीलर और ब्रोकर के लिए भी रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है। अब ग्राहकों को [illegible] या गलत संपत्ति बेचने वाले ब्रोकर पर भी शिकंजा कसने की तैयारी है। रेरा ने सर्वे में रजिस्ट्रेशन नहीं कराने वाले प्रॉपर्टी डीलरों की सूची तैयार करने का [illegible] किया गया है। कोशिश है कि ब्रोकर और एजेंट रेरा के दायरे में होंगे तो वे गड़बड़ी नहीं कर पाएंगे। रेरा के तहत इन सबका रजिस्ट्रेशन होगा और वे ग्राहकों को होने वाली परेशानी के लिए जिम्मेदार होंगे। जमीन का कारोबार करने वाले एजेंटों को भी रेरा में निबंधन कराना होगा। इसके अलावा अपार्टमेंट बनाने वाले बिल्डर और डेवलपर के साथ ऐसे एजेंटों को भी निबंधन कराना जरूरी है, जो बने हुए फ्लैट की बिक्री करते हैं। रेरा ने इन्हें रियल इस्टेट एजेंट का नाम दिया है। रेरा के प्रावधान के अनुसार हर वह व्यक्ति, जो पांच कट्ठा से अधिक जमीन की बिक्री करता है, उसे निबंधन कराना होगा।