

भारतीय सामाजिक विज्ञान संशोधन परिषद, नवी दिल्ली (ICSSR) प्रायोजित

# विदर्भ अर्थशास्त्र परिषद

४३ वे वार्षिक अधिवेशन २०१९  
दि. २ व ३ फेब्रुवारी २०१९

## अर्थवेध (स्मरणिका)



बॅकवर्ड क्लास युथ रिलीफ कमिटी, खामला रोड, नागपूर द्वारा संचालित

**भिवापूर महाविद्यालय, भिवापूर**

Accredited with Grade B (CGPA-2.54) by NAAC, Bengaluru



मुख्य संपादक  
डॉ. सुनिल शिंदे

## अणुक्रमणिका

### प्रथम सत्र : भांडवलशाहीच्या जागतिकीकरणाच्या उपलब्धी व मर्यादा

|  |   |    |
|--|---|----|
| १. भारतातील जागतिकीकरणाच्या उपलब्धी व मर्यादा  | प्रा. डॉ. जे.व्ही. गायकवाड .....                              | १५ |
| २. जागतिकीकरण आणि भारत   | डॉ. अर्चना बी. जैन .....                                      | १८ |
| ३. भांडवलशाहीच्या जागतिकीकरणाच्या उपलब्धी व मर्यादा  | प्रा. डॉ. नागोराव के. सोरे, कु. पायल विनोद भोयर .....         | २२ |
| ४. भांडवलशाहीच्या जागतिकीकरणाच्या उपलब्धी व मर्यादा : भारतीय अर्थव्यवस्थेच्या संदर्भात       | डॉ. सिद्धार्थ गुलदेव मेथ्राम .....                            | २६ |
| ५. भांडवलशाहीच्या जागतिकीकरणाच्या उपलब्धी व मर्यादा : जागतिकीकरणानंतर कृषीक्षेत्रातील यशापयश | प्रा. दिलीप पांडुरंग महाजन, डॉ. राजेंद्र रामराव गव्हाळे ..... | ३२ |
| ६. भांडवलशाहीच्या जागतिकीकरणाच्या उपलब्धी व मर्यादा  | डॉ. (सी.) मंजुषा राजेंद्र ठाकरे .....                         | ३६ |
| ७. भांडवलशाहीच्या जागतिकीकरणाच्या उपलब्धी व मर्यादा  | सुनिल प्रभाकर घुगल .....                                      | ४० |
| ८. जागतिकीकरण - भारतीय अर्थव्यवस्थेसमोरील एक आव्हान  | डॉ. दिपक को. शृंगारे, प्रा. निलेश म. मोहकार .....             | ४५ |
| ९. जागतिकीकरणाच्या भारतीय अर्थव्यवस्थेतील उपलब्धी व मर्यादा                                  | डॉ. विजय बनकर, डॉ. श्रीकृष्ण बोटे .....                       | ४९ |
| १०. जागतिकीकरण आणि भांडवलशाही  | डॉ. शमापरवीन सरफराज खान .....                                 | ५२ |
| ११. जागतिकीकरणाचे बदलते स्वरूप व आवश्यकता  | डॉ. संजय धनवटे .....  | ५३ |
| १२. जागतिकीकरण व भांडवल प्रवाहाचा परिणाम   | संतोष मोहदरे .....  | ५७ |
| १३. जागतिकीकरण आणि ग्रामीण अर्थव्यवस्था  | डॉ.जे.एम. काकडे, प्रा. रविंद्र बा. शेंडे .....                | ६१ |
| १४. जागतिकीकरणाचा भारतीय शेतीवरील परिणाम   | डॉ. करमसिंग राजपूत .....                                      | ६४ |
| १५. जागतिकीकरण-शेतकऱ्यांची आर्थिक स्थिती व आत्महत्या   | डॉ. ममता राममिलन साहु .....                                   | ६८ |
| १६. जागतिकीकरण आणि भारतीय शेतीचे अपयश  | प्रा. डॉ. प्रतिभा एस. काळमेघ .....                            | ७० |
| १७. भांडवलशाहीच्या जागतिकीकरणाच्या उपलब्धी व मर्यादा   | प्रा. डॉ. विट्टल घिनमिने .....                                | ७३ |
| १८. जागतिकीकरणात कृषी क्षेत्राचा विकास व सद्यस्थिती  | प्रा. डॉ. संजय. जे. कोटारी .....                              | ७९ |
| १९. जागतिकीकरणाच्या प्रकिया  | डॉ. अजय नानाजी सरटकर, रेणू ए. तिवारी .....                    | ८३ |
| २०. जागतिकीकरणाचे आर्थिक व सामाजिक पैलू  | प्रा. डॉ. जे. एस. हटवार .....                                 | ८४ |
| २१. जागतिकीकरण आणि ग्रामीण अर्थ व राजकारण  | डॉ. राजेश संतोषराव बहुरुपी .....                              | ८६ |
| २२. जागतिकीकरणाचे भारतीय समाजावर होणारे परिणाम   | प्रा. राधेश्याम मानकर, प्रा. सुनिता निटोरी रविदास .....       | ८९ |

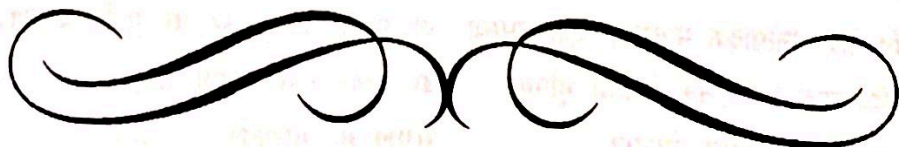
### द्वितीय सत्र : सार्वजनिक क्षेत्राची यथार्थता

|  |  |     |
|--|--|-----|
| २३. भारतातील सार्वजनिक क्षेत्रातील यथार्थता                              | प्रा. डॉ. चुन्नीलाल प. साखरवाडे .....            | ९१  |
| २४. सार्वजनिक क्षेत्रातील बँकांचे बुडीत कर्जाचे वाढते प्रमाण व विलिनीकरण | डॉ. सु.रा. जगताप .....                           | ९३  |
| २५. सार्वजनिक क्षेत्रातील बँकेतील अनुत्पादक मालमत्ता एक समस्या           | प्रा. एन.ए. पिस्तुलकर, प्रा. यु.डी. चव्हाण ..... | ९७  |
| २६. भारताच्या आधारभूत विकासात सार्वजनिक क्षेत्राची भूमिका                | डॉ. ईश्वर जनार्धन वाघ .....                      | १०० |
| २७. भारतीय अर्थव्यवस्थेत सार्वजनिक क्षेत्राचे योगदान                     | सुभाष ज्ञा. गोटफोडे .....                        | १०४ |

|   |  |     |
|---|--|-----|
| २८. राष्ट्र विकासात सेवाक्षेत्राची भूमिका   | प्रा. डॉ. लाजवंती आर. टेंभुर्णे .....                  | १०८ |
| २९. भारतातील सार्वजनिक क्षेत्राची यथार्थता  | प्रा. विजय आनंदराव दरवडे .....                         | १११ |
| ३०. भारतीय अर्थव्यवस्थेत सार्वजनिक क्षेत्राचे योगदान  | प्रा. हेमराज चौधरी .....                               | ११४ |
| ३१. भारतातील सार्वजनिक क्षेत्रातील निर्गुतवणूक :<br>संकल्पना आणि समस्या                         | डॉ. गजानन भा. पाटील .....                              | ११७ |
| ३२. भारतातील सार्वजनिक क्षेत्र : उत्पन्न व रोजगार   | प्रा. मदन जी. प्रधान, डॉ. एस. पी. झांबरे .....         | १२२ |
| ३३. भारतातील सार्वजनिक क्षेत्रासमोरील आव्हानांचे<br>विश्लेषणात्मक अध्ययन                        | प्राचार्य डॉ. आर. जी. टाले .....                       | १२४ |
| ३४. भारतातील सार्वजनिक क्षेत्राची भूमिका व महत्व  | डॉ. वर्षा गंगणे .....                                  | १२७ |
| ३५. भारतातील सार्वजनिक क्षेत्रातील बँकांची अनुत्पादक<br>मालमत्तेची समस्या                       | प्रा.डॉ. मनिष काशिनाथ कायरकर .....                     | १३० |
| ३६. सार्वजनिक क्षेत्राच्या उद्योगांतील रोजगार व गुंतवणुकीचे विश्लेषण                            | डॉ. डी.एस. गुर्जर .....                                | १३५ |
| ३७. भारतात सार्वजनिक क्षेत्रातील उपक्रमाचा विकास व उपलब्धी                                      | डॉ. महेन्द्र गावंडे .....                              | १३८ |
| ३८. भारतातील पायाभूत सुविधांचा विकास आणि<br>सार्वजनिक क्षेत्राचे महत्व                          | डॉ. रंजना सुखदेव लांजेवार .....                        | १४१ |
| ३९. बी.एस.एन.एल. ची सद्यस्थिती व आव्हाने  | प्रा. डॉ. हनुमंत अ. भोसले, प्रा. विलास आर. बर्डे ..... | १४४ |
| ४०. भारतातील सार्वजनिक क्षेत्राची यथार्थता  | डॉ. विजय एच. नागरे .....                               | १४६ |
| ४१. भारतीय बँकिंग क्षेत्र की उभरती चुनौतियाँ तथा आगे की<br>रणनीति-अनर्जक आस्तियो के सन्दर्भ में | प्रा. डॉ. उषा एन. पाटील .....                          | १५० |
| ४२. भारत संचार निगम लिमिटेड (बीएसएनएल) :<br>एक सार्वजनिक प्रतिष्ठान                             | डॉ. हर्षना सोनकुसरे .....                              | १५३ |
| 43. India's Insurance Sector  | Dr. Prashant Katole .....                              | 156 |
| 44. ROLE OF PUBLIC SECTOR ENTERPRISES IN<br>INDIA – A CURRENT SCENARIO<br>REALITY & PRASPECTUS  | Dr. Raju Ghanshyam Shrirame .....                      | 159 |

### तृतीय सत्र : विदर्भातील बांधकाम व्यवसाय - शासकीय व खाजगी क्षेत्रातील विकास (जिल्हानिहाय)

|  |  |     |
|--|--|-----|
| ४५. रेरा कायद्याची आवश्यकता आणि बांधकाम विकासक, ग्राहक<br>व मध्यस्थावर (एजंट) होणारा परिणाम : एक दृष्टीक्षेप | डॉ. सुनिल शिंदे .....                    | १६३ |
| ४६. स्थावर मालमत्ता विकास आणि नियमन कायद्याचा आढावा  | प्रा. डॉ. सिद्धार्थ हरिदास मेश्राम ..... | १६७ |
| ४७. नागपूर शहरातील रियल इस्टेटसंबंधी बांधकाम<br>व्यवसायावर परिणाम  | डॉ. श्रीकृष्ण भुरे .....                 | १६९ |
| ४८. अमरावती विभागातील इंदिरा आवास योजनेचे आर्थिक अध्ययन  | प्रा. नरेश शंकरराव इंगळे .....           | १७३ |



# रेरा कायद्याची आवश्यकता आणि बांधकाम विकासक, ग्राहक व मध्यस्थावर (एजंट) होणारा परिणाम : एक दृष्टीक्षेप

□ डॉ. सुनिल शिंदे  
अर्थशास्त्र विभाग प्रमुख,  
भिवापूर महाविद्यालय, भिवापूर

सारांश :

‘रेरा कायद्याची आवश्यकता आणि बांधकाम विकासक, ग्राहक व मध्यस्थावर (एजंट) होणारा परिणाम’ : एक विश्लेषण या विषयावर संशोधन लेखन करतांना भारतातील बांधकाम क्षेत्रावर दुरगामी परिणाम घडून आणणाऱ्या ‘स्थावर मालमत्ता नियमन कायदाचा’ (रेरा) सविस्तर आढावा घेतला आहे. केंद्र सरकारचा हा कायदा भारतीय बांधकाम क्षेत्रामध्ये आमूलाग्र परिवर्तन घडऊन आणणारा कायदा असून हा कायदा राज्य सरकारांना सुध्दा काही बदल करण्याचे अधिकार देऊन राज्यामध्ये लागू करणे बंधनकारक केले आहे. प्रस्तुत संशोधन लेखन करतांना या कायद्याचा ज्या घटकावर परिणाम होणार आहे अशा बांधकाम विकासक, ग्राहक आणि मध्यस्थांसाठी या कायद्यामध्ये करण्यात आलेल्या तरतुदीचा कोणता परिणाम होणार आहे. यासोबतच या कायद्याची आवश्यकता का भासली आणि या कायद्यामुळे ग्राहकांना प्राप्त झालेले अधिकार आणि ग्राहकांना मिळणारा लाभ या सर्व बाबींचे विश्लेषण करण्यात आलेले आहे. संशोधन विषयाची उद्दिष्टे आणि गृहितक मुख्य विषयाशी अनुसरून असून ह्यामुळे मुख्य विषयाचा सखोल अभ्यास करण्यास मदत होणार आहे. संशोधन विषयाचे लेखन करतांना सामग्री संग्रहनाच्या द्वितीय सामग्री संग्रहन पध्दतीचा अवलंब करण्यात आलेला आहे. प्रस्तुत विषयाशी संबंधित आकडेवारी सादर करतांना महाराष्ट्र सरकारने महारेरा कायद्यांतर्गत नोंदणी झालेले प्रकल्प, मध्यस्थ, नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदनी झालेल्या तक्रारी, निवारण झालेल्या तक्रारी इ. ची आकडेवारी सादर केलेली आहे. आणि शेवटी उपसंहारामध्ये कायदा, कायद्यातील तरतुदी बांधकाम विकासक, ग्राहक आणि मध्यस्थ यांच्या दृष्टीने अतिशय स्पष्ट असून ह्यामुळे आर्थिक व्यवहार पारदर्शी होईल अशी अपेक्षा व्यक्त करण्यात आलेली आहे.

प्रास्ताविक :

भारतीय परंपरेत आपलं स्वतःचं घर असावं ही एक भावनिक गोष्ट आहे. आयुष्यभर मेहनत करून जमा केलेली पुंजी देऊन आपण हक्काचे घर घेतो. अशा वळणावर अनेक गोष्टी अनपेक्षितरित्या घडण्याची शक्यता असते. अशा

परिस्थितीत घराच्या खरेदीचे व्यवहार अधिकाधिक पारदर्शक आणि सुरक्षित असणे आवश्यक असते. याकरिता नवीन रेरा अर्थात रिअल इस्टेट रेग्युलेटरी ॲक्ट हा कायदा घर खरेदी करणाऱ्यांसाठी खुपच मदतगार ठरण्याची शक्यता आहे.

रेरा कायदा घर घेणाऱ्या ग्राहकाची विकासकांकडून होणारी फसवणूक थांबविण्यासाठी, ग्राहकांच्या हिताचे संरक्षण करण्यासाठी व घरांच्या मागणीत वाढ होण्यासाठी साह्यभूत होणारा स्थावर मालमत्ता नियमन कायदा यालाच संक्षेपाने रेरा कायदा असे म्हटले जाते. हा कायदा राज्यसभेने १० मार्च आणि लोकसभेमध्ये १५ मार्च २०१६ ला पास झाला. १ मे २०१७ पासून या कायद्याची अंमलबजावणी सुरू झाली. व्यावसायिकांची स्थावर मालमत्ता क्षेत्राला उद्योगाचा दर्जा देण्याची मागणी अनेक वर्षांपासून होत असतांना, रेरा कायदा लागू करून त्या दिशेने सरकारने पाऊले टाकण्यास सुरुवात केली आहे. या कायद्यात एकूण ९२ कलमे आहेत. हा कायदा लागू झाल्यापासून ६ महिन्यांच्या आत केंद्र आणि राज्य सरकारला सहा महिन्यांच्या आत बांधकाम क्षेत्रामध्ये या कायद्यातील तरतुदीची अंमलबजावणी करावी लागणार आहे.

केंद्राने हा कायदा केल्यानंतर यामध्ये प्रत्येक राज्याला त्यांच्या पातळीवर बदल करण्याची संधी दिली आहे. त्यानुसार अनेक राज्यांनी काही बदल केले. तसेच बदल महाराष्ट्रानेही केले आहेत. केंद्राने रेरा कायदा लागू केल्यानंतर सर्व राज्यांना त्यांच्या स्तरावर विकासकांशी संबंधित तक्रारींचे निवारण करण्यासाठी प्रत्येक राज्यात स्टेट रिअल इस्टेट नियामक प्राधिकरणाची स्थापना केली जाणार आहे. महाराष्ट्रात या प्राधिकरणाची स्थापना करण्यात आली असून त्याच्या अध्यक्षपदी गौतम चॅटर्जी यांची नियुक्ती करण्यात आली आहे.

संशोधन विषयाची उद्दिष्टे :

प्रस्तुत संशोधन विषयाची उद्दिष्टे पुढिलप्रमाणे आहे.

१) बांधकाम क्षेत्राशी संबंधित रेरा कायद्याचा सविस्तर अभ्यास करणे.

२) रेरा कायद्याचा विकासक, ग्राहक आणि मध्यस्थावर

होणारा परिणाम अभ्यासने.

३) रेंरा कायद्याची ग्राहकाला असणारी उपयुक्तता लक्षात घेणे.

संशोधनाचे गृहितक :

प्रस्तुत संशोधनविषयाचे लेखन करतांना पुढील गृहित घेण्यात आलेले आहे.

१) ग्राहकांच्या दृष्टीने हा कायदा उपयुक्त आहे.

२) कायद्यामुळे बांधकाम विकासक, ग्राहक आणि मध्यस्थ यांच्यातील संबंध सुदृढ होण्यास मदत होईल.

संशोधन पध्दती :

रेंरा कायद्याची आवश्यकता आणि बांधकाम व्यावसायिक, ग्राहक व मध्यस्थावर होणारा परिणाम : एक दृष्टीक्षेप या विषयावर संशोधनपर लेखन करण्यासाठी संशोधनाच्या द्वितीय सामग्री संशोधन पध्दतीचा उपयोग करण्यात आलेला आहे. ह्यामध्ये विविध वर्तमानपत्रे, ऑनलाईनवर उपलब्ध माहिती, महारेरा वार्षिक अहवाल २०१७-१८ यामध्ये प्रकाशित झालेली रेंरा कायद्यासंबंधीची माहिती, बांधकाम व्यवसायाशी प्रकाशित पुस्तके, रेंरा कायद्याशी संबंधित सरकारची नोटीफिकेशन्स, ऑनलाईन रेंरा उपलब्ध माहिती इत्यादीचा उपयोग करण्यात आलेला आहे.

रेंरा कायद्याची आवश्यकता :

अनेक वर्षांपासून घर खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांची भावनाच अशी बनलेली होती की, भारतातील प्रचलित घर बांधकाम क्षेत्रातील कायदे आणि कायद्यातील तरतुदी ह्या घर किंवा सदनिका खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांसाठी फायदेशिर नाही किंवा ग्राहकांची लुट व फसवणूक करणाऱ्या आहेत. त्या बांधकाम करणाऱ्या व्यावसायिकांच्या दृष्टीने अनुकूल आहेत. अनेक ग्राहकांनी बांधकाम व्यावसायिकाकडून घर किंवा सदनिका खरेदी केल्यानंतर त्यांना आपली फसवणूक झाल्याचे लक्षात आले. एकतर ज्याप्रमाणे बांधकाम व्यावसायिकासोबत ग्राहकाने करार केलेला आहे. त्या करारानुसार बांधकाम झालेले नाही. कराराच्या मुदतीत सदनिका किंवा घराचा ताबा मिळाला नाही ठरलेल्या किंमतीपेक्षा वेगवेगळी कारणे सांगून बांधकाम व्यावसायिक ग्राहकांकडून अधिकची रक्कम वसूल केली जात होती. अनेकदा सदनिकेच्या स्वरूपामध्ये आणि चटई क्षेत्रामध्ये

बदल केला जात होता. ह्या व अशा अनेक कारणामुळे भारतातील जवळपास ९० टक्के ग्राहक हे बांधकाम व्यावसायिकांच्या बाबतीत समाधानी असल्याचे दिसणार नाही. अनेक ग्राहक व ग्राहकांच्या सोसायट्यांनी याबाबत कोर्टाची दारे सुद्धा ठोठाविली आहेत. परंतु बऱ्याच प्रकरणामध्ये कोर्टाचे निर्णय हे ग्राहकांच्या बाजूने आलेले नाहीत त्यामुळे ग्राहकांची सर्वात जास्त फसवणूक व लुट या क्षेत्रामध्ये होत असल्याचे आपल्याला दिसून येते हे वास्तव आहे. त्यामुळे कुठेतरी बांधकाम क्षेत्राच्या बाबतीत असलेल्या तत्कालीन कायद्यामध्ये सुधारणा होऊन ग्राहक व बांधकाम व्यावसायिक या दोघांच्याही दृष्टीने न्यायसंगत आणि पारदर्शक व्यवहार व्हावा यासाठी या क्षेत्रामध्ये ग्राहकांची फसवणूक होऊ नये आणि बांधकाम व्यावसायिकावर अंकुश यावा या दृष्टीने या क्षेत्रामध्ये ठोस आणि स्पष्ट तरतुदी असलेल्या कायद्याची आवश्यकता होती.

रेंरा कायद्याची प्रमुख वैशिष्ट्ये :

१) प्रत्येक राज्याला रिअल इस्टेट नियमन प्राधिकरणाची स्थापना करणे बंधनकारक

२) तक्रार झालेल्या कोणत्याही बिल्डर विरोधात कारवाई करण्याचा प्राधिकरणाला अधिकार असेल.

३) राज्यातील ५०० चौ.मी. पेक्षा जास्त किंवा ८ सदनिकापेक्षा जास्त अशा कोणत्याही गृहनिर्माण प्रकल्पाला नियमक प्राधिकरणाची रितसर नोंदनी आवश्यक.

४) नियामक प्राधिकरणाच्या नोंदनीसाठी प्रस्तावित गृह प्रकल्पाच्या आराखड्यांना संबंधित पालिकेची मंजुरी आवश्यक.

५) नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदनी केल्याशिवाय गृह प्रकल्पाची जाहिरात अथवा त्यातील सदनिकेची विक्री करण्यास बंदी.

६) सध्या चालू असलेल्या प्रकल्पातील ज्या प्रकल्पांना ताबा प्रमाणपत्र प्राप्त नसेल त्यांना सुद्धा नियामक प्राधिकरणाची नोंदणी बंधनकारक.

७) खाजगी विकासकाप्रमाणेच शासकीय व सार्वजनिक विकास प्राधिकरण व गृहनिर्माण मंडळे (उदा. म्हाडा, सिडको इ.) यांना सुद्धा त्यांच्या चालत असलेल्या व नव्या गृह प्रकल्पाची नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी बंधनकारक.

८) विकासकाने नियोजित गृह प्रकल्पाबाबत नियामक

| सहमतीसाठी प्राप्त विनंती | प्रमोटर्सनी दिलेल्या दिलेल्या मान्यता | प्रथम पक्षकारास रक्कम देण्यात आलेली संख्या | सुनावणीसाठी लावण्यात येतील अशी प्रकरणे | प्रलंबित सुनावणी प्रक्रियांची संख्या | प्रक्रिया पूर्ण झालेले |
|--------------------------|---------------------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------|
| ६९५                      | ३५४                                   | ३१६  | ३१                                     | ५४                                   | २३१                    |

प्राधिकरणाला सादर केलेली सर्व माहिती नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यासोबतच दर तीन महिन्यांनी अद्यावत करण्याचे विकासकावर बंधन.

९) गृहनिर्माण प्रकल्पातील ५१ टक्के सदनिकांची विक्री झाल्यावर तीन महिन्यांच्या आत सदनिका धारकांची गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्याचे विकासकावर बंधन.

महारेरा अंतर्गत नोंदणीकृत रिअल इस्टेट प्रकल्प आणि एजंट :

३० एप्रिल २०१८ पर्यंत महाराष्ट्रामध्ये महारेरा कायद्यांतर्गत महाराष्ट्रामध्ये प्रकल्पाच्या बांधकामासाठी एकूण १६५६५ आवेदन आलेली होती त्यापैकी १६१८८ प्रकल्पांची आवेदने मंजूर करण्यात आलेली होती. तसेच या कायद्यांतर्गत महाराष्ट्रामध्ये रिअल इस्टेट एजंटच्या नोंदणीसाठी एकूण १४२३५ आवेदन महारेराकडे प्राप्त झाली होती त्यापैकी १४०४४ आवेदने मंजूर करण्यात आलेली होती.

| विवरण                 | प्राप्त झालेली आवेदने | मंजूर झालेली आवेदने |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| रिअल इस्टेट प्रोजेक्ट | १६५६५                 | १६१८८               |
| रिअल इस्टेट एजंट      | १४२३५                 | १४०४४               |

संदर्भ : महारेरा वार्षिक अहवाल २०१७-१८

महारेरा अंतर्गत विदर्भातील नोंदणीकृत रिअल इस्टेट प्रकल्प आणि एजंट :

३० एप्रिल २०१८ पर्यंत महाराष्ट्रामध्ये महारेरा कायद्यांतर्गत विदर्भातील ११ जिल्ह्यामध्ये रिअल इस्टेट प्रकल्पांतर्गत एकूण ८३३ प्रकल्पांची नोंदणी झालेली होती तर रिअल इस्टेट एजंटची संख्या ३९२ इतकी होती.

| जिल्हा   | रिअल इस्टेट प्रकल्प | रिअल इस्टेट एजंट |
|----------|---------------------|------------------|
| नागपूर   | ५६४                 | ३२३              |
| अमरावती  | १२८                 | ३९               |
| अकोला    | १६                  | ४                |
| बुलढाणा  | ८                   |                  |
| वाशिम    | ३                   |                  |
| यवतमाळ   | २३                  |                  |
| वर्धा    | २६                  | ५                |
| चंद्रपूर | ५१                  | १०               |
| गडचिरोली | ३                   | १                |
| भंडारा   | ११                  | ७                |
| गोंदिया  |                     | ३                |
|          | ८३३                 | ३९२              |

संदर्भ : महारेरा वार्षिक अहवाल २०१७-१८

तक्रार नोंदणी व निवारण :

महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे बांधकाम प्रकल्पाशी संबंधित एकूण ५५०० तक्रारी प्राप्त झालेल्या होत्या त्यापैकी १७३४ तक्रारीवर सुनावणी सुरू असून १७७ तक्रारी निकाली निघालेल्या आहेत.

| प्राप्त तक्रारी | सुनावणी सुरू झालेल्या तक्रारी | आदेश झालेल्या तक्रारी |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------|
| ५५००            | १७३४                          | १७७                   |

महाराष्ट्र संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण :

महाराष्ट्र संपदा अपिलीय न्यायाधिकरणाकडे सुनावणीकरीता एकूण ६८२ अपिल प्राप्त झालेल्या आहेत. त्यापैकी अद्यापपर्यंत कागदपत्र सादर न केलेल्या अपिलाची संख्या १५१ इतकी होती. ३५४ अपिलावर सुनावणी सुरू असून १७७ अपिल निकाली निघालेल्या आहे.

| प्राप्त अपिल | कागदपत्र अद्याप प्राप्त न झालेले | सुनावणी सुरू असलेले अपिल | आदेश झालेल्या अपिल |
|--------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------|
| ६८२          | १५१                              | ३५४                      | १७७                |

महारेरा सहमती प्राधिकरण महारेरा :

सहमती प्राधिकरणाकडे आपसी सहमतीसाठी एकूण ६९५ विनंती अर्ज प्राप्त झालेले होते. त्यापैकी प्रमोटर्सनी ३५४ विनंती अर्जाला सहमती दर्षविली होती. यांतर्गत ३१६ प्रथम पक्षकारांना रक्कम देण्यात आलेली होती. सुनावणीसाठी लावण्यात येणाऱ्या प्रकरणांची संख्या ३१ इतकी होती. सुनावणीसाठी प्रलंबित प्रकरणांची संख्या ५४ इतकी होती. तर सुनावणीची प्रक्रिया पूर्ण झालेल्या प्रकरणांची संख्या २३१ इतकी होती.

बांधकाम विकासकावरील परिणाम :

१) रेरा कायद्यांतर्गत आठ अपार्टमेंटपेक्षा अधिक संख्या असलेल्या सर्व व्यावसायिक आणि निवासी रिअल इस्टेट प्रकल्पांसाठी नोंदणी आवश्यक आहे. जर बांधकाम विकासकाने नोंदणी न केल्यास प्रकल्पाच्या १० टक्के रक्कम दंड म्हणून वसूल करण्यात येणार आहे. यासोबत दुसऱ्यांदा अशा प्रकारचा गुन्हा घडल्यास थेट तुरुंगवासाची शिक्षाही असेल.

२) रेराच्या न्यायाधिकरणाच्या आदेशाची अंमलबजावणी न केल्यास बांधकाम विकासकास तीन वर्षांपर्यंत शिक्षा होऊ शकते.

३) बांधकाम प्रकल्प मुदतीच्या आत पूर्ण न केल्यास बांधकाम विकासकाला घर खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांनी भरलेल्या

अतिरिक्त ईएमआयवर व्याज द्यावे लागणार आहे.

४) बांधकाम विकासकाला प्रकल्पाच्या विक्रीतून मिळणारी ७० टक्के रक्कम वेगळ्या बँक खात्यात ठेवावी लागेल. त्यामुळे बांधकाम विकासकांना एका प्रकल्पातील पैसा दुसऱ्या प्रकल्पात गुंतविता येणार नाही.

५) प्रकल्पाशी संबंधित सर्व माहिती उपलब्ध करून द्यावी लागेल. यामध्ये प्रकल्पाची योजना, सरकारची परवानगी, जमिनीची माहिती, प्रकल्प पूर्ण करण्यास लागणारा कालावधी याचा समावेश असेल.

६) बांधकाम विकासक प्रस्तुत योजनेत कोणताही फेरफार करू शकत नाही. फेरफार करावयाचा असल्यास बांधकाम विकासकाला ग्राहकाची लेखी संमती घेणे आवश्यक आहे.

**रेरा कायद्यामुळे ग्राहकाला मिळालेले अधिकार :**

१) ग्राहकाला सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केलेला नकाशा, वैशिष्टांसह, आराखडा योजना, नियम व अटीमध्ये नमूद केलेली माहिती, प्रवर्तकासोबत विक्री करतांना केलेला करारनामा या संबंधित माहिती प्राप्त करण्याचा अधिकार असेल.

२) ग्राहकाला प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या टप्पानिहाय वेळापत्रक, प्रकल्पातील पाणी, स्वच्छता, वीज आणि इतर सोयी आणि सेवा ज्या करारामध्ये नमूद केलेल्या आहे त्या माहित करून घेण्याचा अधिकार आहे.

३) ग्राहकाला कलम ४ च्या उपकलम २ (सी) खंड(आय) अन्वये प्रवर्तकाने केलेल्या घोषणेनुसार घर, सदनिकेवर ताबा सांगण्याचा अधिकार असेल.

४) करारातील शर्ती किंवा अटीचे पालन न केल्यास प्रकल्पाची नोंदणी खंडित किंवा रद्द झाल्यास घर किंवा सदनिकेचा ताबा देण्यास विकासक असमर्थ ठरल्यास ग्राहकाला त्याने भरलेल्या रकमेचा परतावा व्याजासहित वसूल करण्याचा अधिकार असेल.

५) विकासकाकडून प्रत्यक्ष ताबा मिळाल्यानंतर घर किंवा सदनिकेशी संबंधित सर्व कागदपत्रे प्राप्त करण्याचा अधिकार आहे.

**रेरा कायद्याचा ग्राहकांना मिळणारा लाभ :**

१) **प्रकल्प नोंदणी :-** बांधकाम व्यावसायिकाला त्याच्या गृहनिर्माण प्रकल्पाची नोंदणी गृहनिर्माण प्राधिकरणाकडे करणे बंधनकारक झाले आहे. नोंदणी करतांना ग्राहकाला प्रकल्पाची संपूर्ण माहिती (घटई क्षेत्रफळ, वाहनतळ इ.) अगोदरच उपलब्ध होत असल्यामुळे बांधकाम व्यावसायिकाकडून खोटी माहिती देऊन ग्राहकाची फसवणूक करता येणार नाही.

२) **खोटी जाहिरातवाजीपासून सुटका :-** प्राधिकरणाकडून परवानगी मिळाल्याशिवाय बांधकाम व्यावसायिकाला त्याच्या प्रकल्पाची जाहिरात करता येणार नाही. तसेच प्रकल्पाची सर्व माहिती संकेतस्थळावर द्यावी लागेल. या माहितीच्या आधारे ग्राहक घराची निवड करू शकेल.

३) **बांधकाम दर्जाबाबत तक्रार व निवारण्याची सोय :-** घराचा ताबा मिळाल्यानंतर सुध्दा पाच वर्षांपर्यंत बांधकामाच्या दर्जासंबंधीच्या त्रुटीबाबत ग्राहकांना संरक्षण देण्यात आले आहे. बांधकामाबाबतची कोणत्याही तक्रारीचे ३० दिवसांत निवारण करण्याचे बंधन या कायद्याने विकासकावर घातले आहे. त्यामुळे ग्राहकांना चांगली सेवा मिळू शकेल.

४) **ठरलेल्या मुदतीत सदनिकेचा ताबा :-** करारामध्ये नमूद मुदतीत सदनिकेचा ताबा देणे विकासकाला बंधनकारक असल्यामुळे, ताबा देण्यास उशीर झाल्यास बँकेचे हप्ते भरण्याची जबाबदारी विकासकाची असेल. विकासकाकडून होणाऱ्या विलंबाचा भूदंड ग्राहकांना सोसावा लागणार नाही.

५) **पैसे जमा करण्यासाठी अधिक अवधी :-** अगोदर ग्राहक घराच्या किंमतीच्या २० टक्के नोंदणी रक्कम भरत आलेला आहे. आता केवळ १० टक्के रक्कम विक्री करारानंतर द्यावी लागेल. खरेदीदार तीन संधी देऊनही रक्कम भरू न शकल्यास १५ दिवसाची नोटीस देऊन विकासकाला विक्री करार संपुष्टात आणता येतो.

६) **भेदभावापासून ग्राहकांचे संरक्षण :-** धर्म, जात किंवा लिंगाच्या आधारे ग्राहकांना घर नाकारता येणार नाही. विशिष्ट समूहासाठी घरे बांधणे, त्या प्रकल्पात घरे घेण्यापासून अन्य ग्राहकांना रोखणे अशा प्रकाराला चाप बसणार आहे. ग्राहकांना भेदभावापासून मुक्ती मिळणार आहे.

**रेरा कायद्याचा मध्यस्थावर (एजंट) पडणारा प्रभाव :**

रिअल इस्टेट एजंट किंवा मध्यस्थ हा बांधकाम व्यवसायातील एक महत्वाचा घटक आहे. रेरा कायद्यात एजंटची व्याख्या फार व्यापक स्वरूपात करण्यात आलेली आहे. ज्या व्यक्तिला प्रकल्पातील खरेदी-विक्री मध्ये फायदा मिळेल अशी व्यक्ती एजंट समजली जाणार आहे. यात ओळखीने किंवा संदर्भाने जागा नोंदणी करणाऱ्यांचा समावेश आहे. म्हणजे एखाद्या ग्राहकाने अजून ग्राहक आणल्याबद्दल त्याला कोणत्याही स्वरूपात फायदा पोहचत असल्यास त्याला एजंट समजण्यात येत असल्याने त्याची नोंदणी करणे बंधनकारक असणार आहे. नवीन कायद्यातील एजंटच्या व्याख्येची व्याप्ती नीट समजाऊन घेऊन आवश्यक त्या एजंट लोकांची नोंदणी करून

मगच त्यांच्याशी व्यवहार करण्याचे पथ्य प्रत्येक विकासकाला पाळावेच लागणार आहे.

**रेरा कायद्यात मध्यस्थासाठी (एजंट) तरतुदी :**

१) या कायद्यामध्ये कलम ९ नुसार नोंदणीकृत प्रकल्पांच्या मालमत्तांच्या खरेदी-विक्री व्यवहारांमध्ये सहभागी असणाऱ्या प्रत्येक रिअल इस्टेट एजंटची नोंदणी अनिवार्य आहे.

२) प्रत्येक राज्याकरीता रेरा प्राधिकरण स्वतंत्र असल्याने, एकापेक्षा अधिक राज्यात एजंटचा व्यवसाय पसरलेला असल्यास, त्यांना अशा प्रत्येक राज्यातील रेरा प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे अनिवार्य आहे.

३) या कायद्यामध्ये एजंट नोंदणीकरीता दहा हजार तर एजंट संस्था नोंदणीकरीता एक लाख रूपये शुल्क भरणे आवश्यक आहे.

४) या कायद्यामध्ये एजंट नोंदणीची मुदत पाच वर्ष असून पाच वर्षांनंतर नोंदणीचे नुतनीकरण करणे आवश्यक आहे.

५) कोणत्याही नोंदणीकृत एजंटला, अनोंदणीकृत प्रकल्पातील मालमत्तांच्या व्यवहारामध्ये एजंट म्हणून काम करण्याची परवानगी नाही.

६) प्रत्येक नोंदणीकृत एजंटला नोंदणी प्रमाणपत्र दर्शनी भागात लावणे आणि सर्व कागदपत्रावर नोंदनी क्रमांक लिहिणे बंधकारक आहे.

७) प्रत्येक नोंदणीकृत एजंटने सर्व व्यवहाराची नोंद आणि हिशोब ठेवणे बंधकारक आहे. नियमाचा भंग केल्यास दररोज दहा हजार रूपये दंड होऊ शकतो.

**रेरा आणि तक्रार निवारण्याचे मापदंड :**

२४ जुलै रोजीच्या परिपत्रक अनु क्र. ९ अन्वये रेरा प्राधिकरणाने तक्रार हाताळण्याची एस.ओ.पी. (स्टँडर्ड ऑपरेटिंग प्रोसिजर) जाहीर करून लागूदेखील केलेली आहे. रेरा प्राधिकरणाकडे तक्रार कशी करायची? त्या तक्रारीची हाताळणी कशी होणार? सुनावणी आणि निर्णय कसा होणार? या आणि अशा विविध प्रश्नांची उत्तरे या एस.ओ.पी. द्वारे देण्यात आलेली आहे. नवीन रेरा कायद्यामध्ये प्रतिबंधात्मक आणि उपचारात्मक अशा दोन्ही उपायांचा अंतर्भाव आहे. प्रतिबंधात्मक उपाय हे संभाव्य नुकसान टाळण्यासाठी, तर उपचारात्मक उपाय हे झालेले नुकसान भरून काढण्यासाठी असतात.

**विवाद सोडविण्यासाठीची कालमर्यादा :**

एखादा दावा दाखल करण्यासाठी कसलीही कालमर्यादा

रेरा कायद्यात घातलेली नाही. मात्र ज्यांची तक्रार असेल अशा व्यक्तीने आत्मसंतुष्ट राहणे योग्य नाही, तर वेळीच तक्रार दाखल केली पाहिजे. रेरा कायद्यांतर्गत तक्रार करणाऱ्या व्यक्तीने लिमिटेशन कायदा १९६३ मध्ये नमूद केलेली कालमर्यादा पाळली पाहिजे. या कायद्यात नमूद केलेल्या कालमर्यादा दाव्यांच्या स्वयंपावर अवलंबून आहेत. शिवाय वेगाने न्याय मिळण्याच्या दृष्टीने रेरा अधिकारणापुढे ज्या घटने विरुद्ध न्याय मागायचा असेल ती घटना घडल्यानंतर लगेच तक्रार करणे योग्य ठरेल.

**उपसंहार :**

जगाच्या इतिहासात फार कमी गोष्टी अशा असतात ज्या जगांवर किंवा जगातील एखाद्या क्षेत्रात आमूलाग्र आणि दुरगामी बदल घडवतात. चाकाचा शोध, इंटरनेटचा शोध ही अशी काही उदाहरणे आहेत ज्यांनी जगात आमूलाग्र आणि दुरगामी बदल घडविले. नवीन रेरा अर्थात रिअल इस्टेट रेग्युलेटरी अॅक्ट हा कायदा देखील असाच एक महत्वाचा कायदा आहे. जो बांधकाम व्यवसायात आमूलाग्र आणि दुरगामी बदल घडवू पहातो आहे. परंतु केवळ कायद्यामध्ये प्रभावी तरतुद करून घर खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांच्या समस्या सुटणार नाही. याअगोदरही ग्राहकांना दिलासा देणारे अनेक कायदे बांधकाम क्षेत्रामध्ये केलेले आहेत. उदा. महाराष्ट्र मालकी हक्क सदनिका अर्थात मोफा कायदा, परंतु जोपर्यंत कायद्यातील तरतुदींची बांधकाम विकासक, एजंट आणि शासकीय यंत्रणेद्वारे पालन होणार नाही. तोपर्यंत कायद्यातील तरतुदी आणि नियम कितीही कडक असले तरी त्यामुळे या क्षेत्रातील ग्राहकांच्या समस्या मात्र सुटणार नाही हे नक्की.

**संदर्भसूची :**

१. ऑनलाईन वर्तमानपत्रे : महाराष्ट्र टाईम्स ३० एप्रिल २०१७, १ मे २०१७, सकाळ १ मे २०१७, तरुण भारत १७ जुलै २०१७
२. महारेरा वार्षिक अहवाल २०१७-१८
३. स्थावर संपदा अधिनियम - २०१६ व महाराष्ट्र नियम - २०१७, अॅड. श्री.नी. सबनिस, मुकुंद प्रकाशन
४. <https://maharera.mahaonline.gov.in>
५. The Real Estate (Regulation & Development) ACT, 2016 and Rules 2017 : By Ramesh Prabhu (Author)

\*\*\*