[राज्य सभा में पुरःस्थापित रूप में]

2013 का विधेयक संख्यांक 46

भू-संपदा (विनियमन और विकास) विधेयक, 2013

खंडों का क्रम

खंड

अध्याय 1

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ ।
2. परिभाषाएं ।

अध्याय 2

भू-संपदा परियोजना का रजिस्ट्रीकरण और भू-संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण

3. भू-संपदा परियोजना का भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास पूर्व रजिस्ट्रीकरण ।
4. प्राधिकरण को आवेदन ।
5. रजिस्ट्रीकरण का अनुदत्त किया जाना ।
6. रजिस्ट्रीकरण का विस्तारण ।
7. रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण ।
8. रजिस्ट्रीकरण के व्यपगत होने या उसका प्रतिसंहरण होने के परिणामस्वरूप प्राधिकरण की बाध्यता ।
9. भू-संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण ।
10. भू-संपदा अभिकर्ताओं के कृत्य ।

अध्याय 3

संप्रवर्तक के कृत्य और कर्तव्य

11. संप्रवर्तक के कृत्य और कर्तव्य ।
12. विज्ञापन या प्रास्पेक्ट्स की सत्यता के बारे में संप्रवर्तक की बाध्यताएं ।
13. संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना ।
14. संप्रवर्तक द्वारा अनुमोदित रेखांकों और परियोजना विनिर्देशों का पालन किया जाना ।
15. हक का अंतरण ।
16. रकम का लौटाया जाना और प्रतिकर।

खंड

अध्याय 4

आबंटितियों के अधिकार और कर्तव्य

17. आबंटितियों के अधिकार और कर्तव्य ।

अध्याय 5

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

18. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना और निगमन।
19. प्राधिकरण की संरचना ।
20. प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की अर्हताएं ।
21. अध्यक्ष और सदस्यों की पदावधि ।
22. अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते ।
23. अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां।
24. कतिपय परिस्थितियों में अध्यक्ष और सदस्यों का पद से हटाया जाना ।
25. अध्यक्ष या सदस्यों के पद पर न रहने के पश्चात् नियोजन पर निर्बंधन ।
26. प्राधिकरण के अधिकारी और अन्य कर्मचारी ।
27. प्राधिकरण की बैठकें ।
28. रिक्तियों आदि से प्राधिकरण की कार्यवाहियों का अविधिमान्य न होना ।
29. प्राधिकरण के भू-संपदा सेक्टर के संवर्धन संबंधी कृत्य।
30. प्राधिकरण के कृत्य ।
31. प्राधिकरण की सूचना मंगाने, अन्वेषण करने की शक्तियां।
32. निदेश जारी करने की प्राधिकरण की शक्तियां ।
33. प्राधिकरण की शक्तियां ।
34. ब्याज या शास्ति या प्रतिकर की वसूली ।

अध्याय 6

केन्द्रीय सलाहकार परिषद्

35. केन्द्रीय सलाहकार परिषद् की स्थापना ।
36. केन्द्रीय सलाहकार परिषद् के कृत्य ।

अध्याय 7

भू-संपदा अपील अधिकरण

37. भू-संपदा अपील अधिकरण की स्थापना ।
38. विवादों और अपीलों के निपटारे के लिए अपील अधिकरण को आवेदन ।
39. अपील अधिकरण का गठन ।
40. अध्यक्ष और सदस्यों की नियुक्ति के लिए अर्हताएं ।
41. अध्यक्ष और सदस्यों की पदावधि ।
42. अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते ।

खंड

43. अध्यक्ष और सदस्य को कतिपय परिस्थितियों में पद से हटाया जाना ।
44. अपील अधिकरण के अधिकारी और अन्य कर्मचारिवृंद ।
45. रिक्तियां ।
46. अधिकरण की शक्तियां ।
47. अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां ।
48. विधिक प्रतिनिधित्व का अधिकार ।
49. अपील अधिकरण के आदेशों का डिक्री के रूप में निष्पादनीय होना ।
50. उच्च न्यायालय को अपील ।

अध्याय 8

अपराध, शास्तियां और न्यायनिर्णयन

51. धारा 3 के अधीन रजिस्ट्रीकरण न किए जाने के लिए दंड ।
52. धारा 4 के उल्लंघन के लिए शास्ति ।
53. अधिनियम के अन्य उपबंधों के उल्लंघन के लिए शास्ति ।
54. धारा 9 और धारा 10 के अधीन रजिस्ट्रीकरण न किए जाने के लिए या उनके उल्लंघन के लिए शास्ति ।
55. संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में जानबूझकर असफल रहने के लिए शास्ति ।
56. संप्रवर्तक द्वारा अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में जानबूझकर असफल रहने के लिए शास्ति ।
57. आबंटिती द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में जानबूझकर असफल रहने के लिए शास्ति ।
58. आबंटिती द्वारा अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में जानबूझकर असफल रहने के लिए शास्ति ।
59. कंपनियों द्वारा अपराध ।
60. अपराधों का शमन ।
61. न्यायनिर्णयन करने की शक्ति।
62. न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा विचार मे लिए जाने वाले कारक।

अध्याय 9

वित्त, लेखा, लेखापरीक्षा और रिपोर्ट

63. केन्द्रीय सरकार द्वारा अनुदान और ऋण ।
64. राज्य सरकार द्वारा अनुदान और ऋण ।
65. निधि का गठन ।
66. शास्तियों के रूप में वसूल की गई धनराशियों का भारत की संचित निधि या राज्य के खाते मे जमा किया जाना ।
67. बजट, लेखे और संपरीक्षा ।
68. वार्षिक रिपोर्ट ।

खंड

अध्याय 10

प्रकीर्ण

69. अधिकारिता का वर्जन ।
70. प्रत्यायोजन ।
71. समुचित सरकार की प्राधिकरण को अधिक्रांत करने की शक्ति ।
72. समुचित सरकार की प्राधिकरण को निदेश देने और रिपोर्ट तथा विवरणियां अभिप्राप्त करने की शक्तियां ।
73. नियम बनाने की समुचित सरकार की शक्ति ।
74. विनियम बनाने की शक्ति ।
75. नियमों का रखा जाना ।
76. सदस्यों आदि का लोक सेवक होना ।
77. अन्य विधियों का लागू होना, वर्जित न होना ।
78. अधिनियम का अध्यारोही प्रभाव होना ।
79. सद्भावपूर्वक की गई कार्रवाई के लिए संरक्षण ।
80. कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति ।

[राज्य सभा में पुरःस्थापित रूप में]

2013 का विधेयक संख्यांक 46

[दि रियल एस्टेट (रेग्यूलेशन एंड डेवेलपमेंट) बिल, 2013 का हिन्दी अनुवाद]

भू-संपदा (विनियमन और विकास) विधेयक, 2013

भू-संपदा सेक्टर के विनियमन और हर्विर्धन के लिए भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना करने तथा यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का दक्षतापूर्ण और पारदर्शी रीति में विक्रय सुनिश्चित करने तथा भू-संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने और प्राधिकरण के विनिश्चयों, निदेशों या आदेशों के विरुद्ध अपीलों की सुनवाई करने के लिए एक अपील अधिकरण की स्थापना करने और उससे संबंधित या उसके आनुषंगिक विषयों का उपबंध करने के लिए विधेयक

भारत गणराज्य के चौंसठवें वर्ष में संसद् द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:—

अध्याय 1

प्रारंभिक

संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ ।

1. (1) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2013 है ।

(2) इसका विस्तार जम्मू-कश्मीर राज्य के सिवाय संपूर्ण भारत पर है ।

(3) यह उस तारीख को प्रवृत्त होगा जो केंद्रीय सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, नियत करे :

परंतु इस अधिनियम के भिन्न-भिन्न उपबंधों के लिए भिन्न-भिन्न तारीखें नियत की जा सकेंगी और किसी ऐसे उपबंध में इस अधिनियम के प्रारंभ के प्रति किसी निर्देश का यह अर्थ लगाया जाएगा कि वह उस उपबंध के प्रवृत्त होने के प्रति निर्देश है ।

परिभाषाएं ।

2. इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

(क) "न्यायनिर्णायक अधिकारी" से धारा 61 की उपधारा (1) के अधीन नियुक्त न्यायनिर्णायक अधिकारी अभिप्रेत है;

(ख) "विज्ञापन" से मीडिया के किसी भी स्वरूप के माध्यम से विज्ञापन के रूप में वर्णित या जारी किया गया कोई दस्तावेज अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत ऐसी कोई सूचना, परिपत्र या अन्य दस्तावेज भी हैं जिनके द्वारा किसी भू-खंड, भवन या अपार्टमेंट का विक्रय करने की प्रस्थापना की जाती है या ऐसे भू-खंड, भवन या अपार्टमेंट को किसी भी रीति में क्रय करने या ऐसे प्रयोजनों के लिए अग्रिम या निक्षेप करने के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित किया जाता है;

(ग) किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में "आबंटिती" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो बाद में उक्त आबंटन को, विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है किंतु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, कोई भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है;

(घ) "अपार्टमेंट" से, चाहे उसे निवास एकक, फ्लैट, परिसर, स्वीट, वासगृह एकक कहा जाए या किसी अन्य नाम से जाना जाए, किसी भवन में या किसी भू-खंड पर एक या अधिक तलों पर या उसके किसी भाग पर अवस्थित किसी स्थावर संपत्ति का एक पृथक् और स्वसीमाबद्ध भाग अभिप्रेत है जिसका आवासिक प्रयोजनों के लिए या विनिर्दिष्ट प्रयोजन के आनुषंगिक किसी अन्य प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए उपयोग किया जाता है या उपयोग किया जाना आशयित है और इसके अंतर्गत कोई ढका हुआ गैराज भी है, चाहे वह उस भवन के, जिसमें वह अपार्टमेंट अवस्थित है, जिसे संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को, यथास्थिति, किसी यान को पार्क करने के लिए अथवा ऐसे अपार्टमेंट में नियोजित किसी घरेलू नौकर के निवास के लिए उपलब्ध कराया गया है, पार्श्वस्थ में हो या नहीं;

(ङ) "अपील अधिकरण" से धारा 37 के अधीन गठित भू-संपदा अपील अधिकरण अभिप्रेत है;

(च) "समुचित सरकार" से,—

(i) विधान-मंडल रहित संघ राज्यक्षेत्र से संबंधित मामलों की बाबत केंद्रीय सरकार;

(ii) पुडुचेरी संघ राज्यक्षेत्र से संबंधित मामलों की बाबत संघ राज्यक्षेत्र सरकार;

(iii) दिल्ली संघ राज्यक्षेत्र से संबंधित मामलों की बाबत केन्द्रीय शहरी विकास मंत्रालय;

(iv) राज्य से संबंधित मामलों की बाबत राज्य सरकार,

अभिप्रेत है;

1972 का 20 (छ) "वास्तुविद्" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जो वास्तुविद् अधिनियम, 1972 के उपबंधों के अधीन वास्तुविद् के रूप में रजिस्ट्रीकृत हो;

(ज) "प्राधिकरण" से धारा 18 की उपधारा (1) के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण अभिप्रेत है;

(झ) "भवन" के अंतर्गत कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी ऐसी संरचना या परिनिर्माण का भाग जिसका आवासिक, या अन्य संबंधित प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जाना आशयित है;

(ञ) "अध्यक्ष" से भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का धारा 19 के अधीन नियुक्त अध्यक्ष अभिप्रेत है;

(ट) "फर्श क्षेत्र" से किसी अपार्टमेंट का, दीवालों द्वारा आवेष्टित क्षेत्र को छोड़कर, वास्तविक प्रयोक्तव्य फर्श क्षेत्र अभिप्रेत है;

(ठ) "कार्य प्रारंभ करने संबंधी प्रमाणपत्र" से संप्रवर्तक को स्थावर संपत्ति पर विकास कार्य आरंभ करने के लिए अनुज्ञात या अनुज्ञप्त करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया कोई प्रमाणपत्र अभिप्रेत है;

(ड) "सामान्य क्षेत्र" से अभिप्रेत है,—

(i) स्थल या भू-खंड का वह भाग, जिसके निर्माण कार्य पर कोई धारणाधिकार नहीं है;

(ii) सीढ़ियां, लिफ्टें, सीढ़ी और लिफ्टलाबी, अग्नि बचाव क्षेत्र और भवनों के सामान्य प्रवेश और बहिर्गमन द्वार;

(iii) सामान्य तलघर, पार्क, क्रीड़ा क्षेत्र, पार्किंग क्षेत्र और सामान्य भंडारण स्थल;

(iv) संपत्ति के प्रबंधन के लिए नियोजित व्यक्तियों के आवास के लिए परिसर, जिसके अंतर्गत पहरा-निगरानी कर्मचारिवृंद के लिए वास-सुविधा भी है;

(v) विद्युत, गैस, जल और स्वच्छता, वातानुकूलन और भस्मन जैसी केंद्रीय सेवाओं का संस्थापन;

(vi) पानी की टंकियां, चौबच्चा, मोटरें, पंखें, संपीड़ित्र, डक्ट और सामान्य उपयोग के लिए संस्थापनों के साथ जुड़े सभी साधित्र;

(vii) सामुदायिक और वाणिज्यिक सुविधाएं, जैसी उपलब्ध कराई जाएं;

(viii) संपत्ति के सभी अन्य भाग जो उसके अनुरक्षण, सुरक्षा आदि तथा सामान्य उपयोग के लिए आवश्यक या सुविधाजनक हों;

1956 का 1 (ढ) "कंपनी" से कंपनी अधिनियम, 1956 के अधीन निगमित और रजिस्ट्रीकृत कोई कंपनी अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत निम्नलिखित भी हैं,—

(i) किसी केंद्रीय या राज्य अधिनियम द्वारा या उसके अधीन स्थापित कोई निगम;

(ii) सरकार द्वारा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन इस निमित्त स्थापित कोई विकास प्राधिकरण या कोई लोक प्राधिकरण;

(ण) "सक्षम प्राधिकारी" से समुचित सरकार द्वारा बनाई गई विधि के अधीन सृजित स्थानीय प्राधिकरण या कोई ऐसा प्राधिकरण अभिप्रेत है जो अपनी अधिकारिता के अधीन की भूमि पर प्राधिकार का प्रयोग करता है और जिसे ऐसी स्थावर संपत्ति के विकास के लिए अनुज्ञा देने की शक्तियां प्राप्त हैं;

(त) "कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाणपत्र" से तत्समय प्रवृत्त ऐसी विधि के अधीन किसी भवन के अधिभोग को अनुज्ञात करने वाले सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया, यथास्थिति, कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाणपत्र या ऐसा अन्य प्रमाणपत्र अभिप्रेत है;

(थ) "विकास" से उसके व्याकरणिक रूपभेदों और सजातीय पदों सहित भूमि में, उस पर, उसके ऊपर या उसके नीचे स्थावर संपत्ति का विकास, इंजीनियरी या अन्य संक्रियाएं करना अथवा किसी स्थावर संपत्ति या भूमि में कोई तात्त्विक परिवर्तन करना अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत पुनर्विकास भी है;

(द) "विकास संकर्म" से स्थावर संपत्ति पर के बाह्य विकास संकर्म या आंतरिक विकास संकर्म अभिप्रेत हैं;

(ध) "इंजीनियर" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जो अखिल भारतीय तकनीकी शिक्षा परिषद् द्वारा मान्यताप्राप्त किसी संस्था से स्नातक या समतुल्य डिग्री धारण किए हुए है या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन इंजीनियर के रूप में रजिस्ट्रीकृत है;

(न) "भू-संपदा परियोजना की प्राक्कलित लागत" से भू-संपदा परियोजना का विकास करने में अंतर्वलित कुल लागत अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत भूमि की लागत भी है;

(प) "बाह्य विकास संकर्म" के अंतर्गत सड़कें और सड़क प्रणालियां, भू-दृश्य, जल प्रदाय, मलवहन और जलनिकास प्रणालियां, विद्युत प्रदाय ट्रांसफार्मर, किसी अन्य संकर्म का उप-स्टेशन आता है, जिसका किसी कालोनी की परिधि में या उसके बाहर उसके फायदे के लिए इस प्रकार निष्पादन किया जाना होगा जैसा सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमों या उपविधियों के अधीन विनिर्दिष्ट किया जाए;

(फ) "स्थावर संपत्ति" के अंतर्गत भूमि, भवन, मार्गाधिकार, बत्तियां या भूमि और भूबद्ध चीजों से या भूबद्ध ऐसी किसी चीज से, जो स्थायी रूप से जकड़ी हुई है, उद्भूत कोई अन्य फायदा आता है, किंतु इसके अंतर्गत खड़ा काष्ठ, उगती फसलें या घास नहीं आती है;

(ब) "ब्याज" से, यथास्थिति, संप्रवर्तक या आबंटिती द्वारा संदेय ब्याज की दरें अभिप्रेत हैं;

(भ) "आंतरिक विकास संकर्म" से किसी कालोनी में सड़कें, पैदल मार्ग, जल प्रदाय, मलनाली, नाले, पार्क, वृक्षरोपण, पथ प्रकाश, सामुदायिक भवनों और मल तथा गड्ढे के जल के व्ययन का उपबंध, सामाजिक अवसंरचना जैसे शैक्षणिक, स्वास्थ्य और अन्य लोक सुविधाएं अथवा ऐसा कोई अन्य संकर्म अभिप्रेत है, जो उसके समुचित विकास के लिए आवश्यक हो;

(म) "स्थानीय प्राधिकारी" से उसकी अधिकारिता के अधीन आने वाले क्षेत्रों की बाबत, यथास्थिति, नगरपालिक सेवाएं या आधारभूत सेवाएं उपलब्ध

कराने के लिए तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन गठित नगर निगम, नगरपालिका या पंचायतें या कोई अन्य स्थानीय निकाय अभिप्रेत है;

(य) "सदस्य" से धारा 19 के अधीन नियुक्त भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का सदस्य अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत अध्यक्ष भी आता है;

(यक) "अधिसूचना" से राजपत्र में प्रकाशित कोई अधिसूचना अभिप्रेत है और "अधिसूचित" पद का तदनुसार अर्थ लगाया जाएगा;

(यख) "व्यक्ति" के अंतर्गत निम्नलिखित आते हैं,—

(i) कोई व्यष्टि;

(ii) कोई हिंदू अविभक्त कुटुंब;

(iii) कोई कंपनी;

(iv) कोई फर्म;

(v) कोई सक्षम प्राधिकारी;

(vi) कोई व्यक्ति-संगम या व्यष्टि-निकाय, चाहे वह निगमित हो या नहीं;

(vii) सहकारी सोसाइटियों से संबंधित किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई सहकारी सोसाइटी;

(viii) कोई अन्य ऐसा अस्तित्व, जिसे समुचित सरकार अधिसूचना द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट करे;

(यग) "योजना क्षेत्र" से कोई योजना क्षेत्र या विकास क्षेत्र या स्थानीय योजना क्षेत्र या प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्र, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, या कोई अन्य ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है, जो समुचित सरकार या किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा उस रूप में विनिर्दिष्ट किया जाए और इसके अंतर्गत ऐसा कोई क्षेत्र भी है जिसे समुचित सरकार या सक्षम प्राधिकारी द्वारा नगर और ग्राम योजना से संबंधित तत्समय प्रवृत्त विधि के अधीन भावी योजनाबद्ध विकास के लिए किसी योजना क्षेत्र के रूप में अभिहित किया गया है;

(यघ) "विहित" से इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है;

(यङ) "परियोजना" से इस अधिनियम के अधीन भू-संपदा परियोजना अभिप्रेत है;

(यच) "संप्रवर्तक" से अभिप्रेत है,—

(i) ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंटों से युक्त किसी भवन का सभी अपार्टमेंटों या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजनों के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी हैं और इसके अंतर्गत ऐसा कोई क्रेता भी है जो पुनर्विक्रय के लिए प्रपुंज में क्रय करता है; या

(ii) ऐसा व्यक्ति, जो किसी कालोनी का, सभी भू-खंडों या कुछ का, चाहे उन पर अवसंरचना हो या नहीं, अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के लिए विकास करता है; या

(iii) (क) यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा अध्ययन के लिए उसके पास रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों; या

(ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा व्ययन के लिए उसके पास रखे भू-खंडों,

के आबंटिती की बाबत सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाय; या

(iv) कोई ऐसी उच्चतर राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त सोसाइटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसाइटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंटों या भवनों के आबंटितियों की बाबत अपार्टमेंटों या भवनों का सन्निर्माण करती है; या

(v) ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी बनाने वाला, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या कालोनी का विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है; या

(vi) ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जनसाधारण को विक्रय के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है ।

स्पष्टीकरण—इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिए किसी भवन का निर्माण करता है या उसको अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है या किसी कालोनी का विकास करता है और वह व्यक्ति, जो अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करते हैं, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं तो उन दोनों को संप्रवर्तक समझा जाएगा;

(यछ) "प्रास्पेक्ट्स" से प्रास्पेक्ट्स के रूप में वर्णित या जारी किया गया कोई दस्तावेज या कोई सूचना, परिपत्र या ऐसे अन्य दस्तावेज अभिप्रेत हैं, जिनके द्वारा किसी भू-संपदा परियोजना का विक्रय करने की प्रस्थापना की जाती है या किसी व्यक्ति को उस प्रयोजन के लिए अग्रिम या निक्षेप करने के लिए आमंत्रित किया जाता है;

(यज) "भू-संपदा अभिकर्ता" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जो एक व्यक्ति की ओर से किसी भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति, उसके भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय के रूप में अंतरण अथवा किसी अन्य व्यक्ति के, यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का उसको अंतरण करने के संव्यवहार में दूसरे व्यक्ति के साथ बातचीत करता है या उसकी ओर से कार्य करता है और अपनी सेवाओं के लिए कमीशन के रूप में या अन्यथा पारिश्रमिक या फीस या कोई अन्य प्रभार प्राप्त करता है और इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति भी है जो भावी क्रेताओं और विक्रेताओं को, यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय या क्रय करने संबंधी बातचीत करने के लिए एक-दूसरे को मिलाता है और इसके अंतर्गत संपत्ति व्यौहारी, दलाल, बिचौलिए, चाहे वे किसी भी नाम से ज्ञात हों, भी हैं;

(यझ) "भू-संपदा परियोजना" यथास्थिति, किसी भवन अथवा अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन अथवा उसके किसी भाग का अपार्टमेंटों में संपरिवर्तन या भू-खंडों अथवा अपार्टमेंटों में किसी कालोनी का, उक्त सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों या भवनों के विक्रय के प्रयोजनार्थ विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत उसका विकास संकर्म भी है;

(यत्र) "विनियम" से इस अधिनियम के अधीन प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियम अभिप्रेत हैं ।

अध्याय 2

भू-संपदा परियोजना का रजिस्ट्रीकरण और भू-संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण

भू-संपदा परियोजना का भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास पूर्व रजिस्ट्रीकरण ।

3. कोई भी संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराए बिना किसी योजना क्षेत्र में, यथास्थिति, किसी भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में बुक, उसका विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा :

परंतु निम्नलिखित दशाओं में ऐसा रजिस्ट्रीकरण अपेक्षित नहीं होगा,—

(क) जब विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भू-क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंटों की संख्या बारह से अधिक नहीं है इसमें ऐसे सभी अवस्थान-क्रम या ऐसा कोई क्षेत्र या अपार्टमेंटों की संख्या भी है, जो केंद्रीय सरकार द्वारा समुचित सरकार की सिफारिशों पर अधिसूचित किए जाएं, जो भिन्न-भिन्न राज्यों या संघ राज्यक्षेत्रों के लिए भिन्न-भिन्न हो सकती हैं, किंतु, यथास्थिति, एक हजार वर्ग मीटर या बारह अपार्टमेंट से अधिक नहीं हो सकती;

(ख) जहां संप्रवर्तक को इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व भू-संपदा परियोजना के विकास के लिए सभी अपेक्षित अनुमोदन और कार्य प्रारंभ करने संबंधी प्रमाणपत्र प्राप्त हो गया हो;

(ग) भू-संपदा परियोजना का नवीकरण या उसकी मरम्मत या पुनर्विकास के प्रयोजन के लिए, जिसमें पुनः आबंटन और विपणन अंतर्वलित नहीं है ।

स्पष्टीकरण—इस अधिनियम के प्रयोजन के लिए, जहां भू-संपदा परियोजना को अवस्थान-क्रम में विकसित किया जाना है वहां प्रत्येक अवस्थान-क्रम को एकल भू-संपदा परियोजना माना जाएगा और संप्रवर्तक को इस अधिनियम के अधीन ऐसे प्रत्येक अवस्थान-क्रम के लिए पृथक् रूप से रजिस्ट्रीकरण कराने की ईप्सा करेगा।

प्राधिकरण को आवेदन।

4. (1) प्रत्येक संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए प्राधिकरण को ऐसे प्ररूप में, ऐसी रीति में, ऐसे समय के भीतर, आवेदन करेगा और उसके साथ ऐसी फीस होगी, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

(2) संप्रवर्तक उपधारा (1) में निर्दिष्ट आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करेगा, अर्थात् :–

(क) उसके उद्यम का संक्षिप्त ब्यौरा, जिसके अंतर्गत उसका नाम, रजिस्ट्रीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारी, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी, सक्षम प्राधिकारी) और रजिस्ट्रीकरण की विशिष्टियां;

(ख) सक्षम प्राधिकारी से उन विधियों के अनुसार, जो आवेदन में वर्णित भू-संपदा परियोजना को लागू हों, अभिप्राप्त कार्य प्रारंभ करने संबंधी प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति और जहां परियोजना को अवस्थान-क्रम में विकसित किया जाना प्रस्तावित हो वहां सक्षम प्राधिकारी से ऐसे प्रत्येक अवस्थान क्रम के लिए प्राप्त अनुमोदन और मंजूरी की अधिप्रमाणित प्रति;

(ग) प्रस्तावित परियोजना या उसके अवस्थान का अभिन्यास रेखांक और सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूर की गई संपूर्ण परियोजना का भी अभिन्यास रेखांक;

(घ) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसके संबंध में उपलब्ध कराए जाने वाले प्रस्तावित फायदे;

(ङ) आबंटितियों द्वारा हस्ताक्षरित किए जाने वाले प्रस्तावित करारों का प्रोफार्मा;

(च) परियोजना में विक्रयार्थ अपार्टमेंटों की संख्या और उनका फर्श क्षेत्र;

(छ) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू-संपदा अभिकर्ताओं के, यदि कोई हों, नाम और पते;

(ज) प्रस्तावित परियोजना के विकास से संबंधित ठेकेदारों, वास्तुविद्, संरचना इंजीनियर, यदि कोई हों, और अन्य व्यक्तियों के नाम और पते;

(झ) शपथ-पत्र द्वारा समर्थित एक घोषणा, जिस पर संप्रवर्तक या संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे, और उसमें,—

(अ) यह कथन होगा कि उसका उस भूमि पर, जिस पर विकास कार्य प्रस्तावित है, विधिक हक है और यदि वह भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्वाधीन है तो ऐसे हक का विधिक रूप से वैध अधिप्रमाणन होगा;

(आ) यह कथन होगा कि, यथास्थिति, वह भूमि सभी विल्लंगमों से मुक्त है या ऐसी भूमि पर ऐसे विल्लंगम हैं जिनके अंतर्गत कोई अधिकार, हक, हित या ऐसी भूमि में या पर, उसके ब्यौरों सहित किसी पक्षकार का नाम भी है;

(इ) उस संभावित समयावधि का उल्लेख होगा जिसके भीतर वह परियोजना या उसके अवस्थान को पूरा करने का वचनबंध करता है;

(ई) यह कथन होगा कि आबंटितियों से भू-संपदा परियोजना के लिए समय-समय पर वसूल की गई रकमों का सत्तर प्रतिशत या ऐसी कम प्रतिशत, जो समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित की जाए, रकम, सन्निर्माण के खर्चों को पूरा करने के लिए उसके वसूल किए जाने की पंद्रह दिन की अवधि के भीतर किसी अनुसूचित बैंक में बनाए रखे जाने वाले एक पृथक् खाते में जमा कराई जाएगी और उसका केवल उस प्रयोजन के लिए ही उपयोग किया जाएगा ।

स्पष्टीकरण—इस खंड के प्रयोजन के लिए "अनुसूचित बैंक" पद से ऐसा कोई बैंक अभिप्रेत है जो भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 1934 का 2
की दूसरी अनुसूची में सम्मिलित है;

(उ) यह कथन होगा कि उसने ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं जो इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों द्वारा विहित किए जाएं; और

(ञ) ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज, जो विहित किए जाएं ।

रजिस्ट्रीकरण का अनुदत किया जाना ।

5. (1) धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन आवेदन के प्राप्त होने पर, प्राधिकरण पंद्रह दिन की अवधि के भीतर,—

(क) इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अधीन रहते हुए रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त करेगा और आवेदक को

प्राधिकरण की वेबसाइट तक पहुंच बनाने तथा अपना वेब पेज सृजित करने और उसमें प्रस्तावित परियोजना के ब्यौरे भरने के लिए एक रजिस्ट्रीकरण संख्यांक, लॉगिन आई.डी. और पासवर्ड प्रदान करेगा; या

(ख) उस आवेदन को, यदि ऐसा आवेदन इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के अनुरूप नहीं है, लिखित में कारण लेखबद्ध करके नामंजूर करेगा :

परंतु कोई भी आवेदन तब तक नामंजूर नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को मामले में सुनवाई का अवसर प्रदान न कर दिया गया हो ।

(2) यदि प्राधिकरण, उपधारा (1) के अधीन यथा उपबंधित, यथास्थिति, रजिस्ट्रीकरण को अनुदत्त करने या आवेदन को नामंजूर करने में असफल रहता है तो परियोजना को रजिस्ट्रीकृत कर दिया गया समझा जाएगा और प्राधिकरण उक्त पंद्रह दिन की समाप्ति के दो दिन के भीतर संप्रवर्तक को प्राधिकरण की वेबसाइट तक पहुंच बनाने तथा अपना वेब पेज सृजित करने और उसमें प्रस्तावित परियोजना के ब्यौरे भरने के लिए एक रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और एक लॉगिन आई.डी. और पासवर्ड प्रदान करेगा ।

(3) इस धारा के अधीन अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण संप्रवर्तक द्वारा धारा 4 की उपधारा (2) के खंड (झ) के उपखंड (इ) के अधीन, यथास्थिति, परियोजना या उसके अवस्थान-क्रम को पूरा करने के लिए घोषित अवधि तक विधिमान्य रहेगा ।

रजिस्ट्रीकरण का विस्तारण ।

6. धारा 5 के अधीन अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण को, संप्रवर्तक द्वारा आवेदन किए जाने पर, प्राधिकरण द्वारा ऐसी शर्तों के अधीन, जो विहित की जाएं और ऐसे प्ररूप में तथा ऐसी फीस का संदाय करने पर, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विहित की जाए, विस्तारित किया जा सकेगा :

परंतु रजिस्ट्रीकरण के विस्तारण संबंधी किसी आवेदन को तब तक नामंजूर नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को उस मामले में सुनवाई का अवसर प्रदान न कर दिया गया हो ।

रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण ।

7. (1) प्राधिकरण, इस निमित्त कोई शिकायत प्राप्त होने पर या सक्षम प्राधिकारी की सिफारिश पर, अपना यह समाधान होने पर कि—

(क) संप्रवर्तक इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों द्वारा या उनके अधीन उससे अपेक्षित किसी बात को करने में जानबूझकर व्यतिक्रम करता है;

(ख) संप्रवर्तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिए गए अनुमोदन के किन्हीं निबंधनों या शर्तों का अतिक्रमण करता है;

(ग) संप्रवर्तक किसी प्रकार की अऋजु पद्धति या अनियमितताओं में अंतर्वलित है,

धारा 5 के अधीन अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहृत कर सकेगा ।

स्पष्टीकरण—इस खंड के प्रयोजनों के लिए "अऋजु पद्धति" पद से ऐसी कोई पद्धति, जो संप्रवर्तक किसी भू-संपदा परियोजना के विक्रय की अभिवृद्धि या विकास के प्रयोजन के लिए अऋजु ढंग अपनाता है या अऋजु या प्रवंचक पद्धति अभिप्रेत है जिसके अंतर्गत निम्नलिखित पद्धतियां भी हैं, अर्थात् :—

(अ) मौखिक रूप से या लिखित रूप में या दृश्यरूपण द्वारा ऐसा कोई कथन करने की पद्धति,—

(i) जिससे मिथ्या रूप से यह व्यपदिष्ट होता है कि सेवाएं एक विशिष्ट मानक या श्रेणी की हैं;

(ii) जिससे यह व्यपदिष्ट होता है कि संप्रवर्तक के पास ऐसा अनुमोदन या संबंधन है जो कि उस संप्रवर्तक के पास नहीं है;

(iii) जिसके द्वारा सेवाओं के संबंध में मिथ्या या भ्रामक व्यपदेशन किया जाता है;

(आ) संप्रवर्तक ऐसी सेवाओं के संबंध में, जिनकी प्रस्थापना किया जाना आशयित नहीं है, किसी विज्ञापन या प्रास्पेक्टस को किसी समाचारपत्र में या अन्यथा प्रकाशित किए जाने की अनुज्ञा देता है ।

(2) धारा 5 के अधीन संप्रवर्तक को अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि प्राधिकरण द्वारा संप्रवर्तक को लिखित में तीस दिन से अन्यून की एक सूचना, उसमें उन आधारों का कथन करते हुए, जिनके आधार पर रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण किया जाना प्रस्तावित है, न दे दी गई हो और संप्रवर्तक द्वारा उस सूचना की अवधि के भीतर प्रस्तावित प्रतिसंहरण के विरुद्ध बनाए गए किसी कारण पर उसके द्वारा विचार न कर लिया गया हो ।

(3) प्राधिकरण, उपधारा (1) के अधीन रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण करने के बजाय, उसके ऐसे अतिरिक्त निबंधनों और शर्तों के अधीन रहते हुए, जो वह आबंटितियों के हित में अधिरोपित करना ठीक समझे, प्रवृत्त रहने को अनुज्ञात कर सकेगा और इस प्रकार अधिरोपित ऐसे कोई निबंधन और शर्तें संप्रवर्तक पर आबद्धकर होंगी ।

(4) प्राधिकरण, रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण पर,—

(क) संप्रवर्तक को उस परियोजना के संबंध में उसकी वेबसाइट तक पहुंच बनाने से विवर्जित करेगा और अपनी वेबसाइट पर उसका नाम व्यतिक्रम करने वाले व्यक्तियों की सूची में विनिर्दिष्ट करेगा और अन्य राज्यों तथा संघ राजयक्षेत्रों में के अन्य भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण को ऐसे रद्दकरण के बारे में सूचित भी करेगा;

(ख) सक्षम प्राधिकारी को धारा 8 के उपबंधों के अनुसार किए जाने वाले शेष विकास कार्यों को सुकर बनाने की सिफारिश कर सकेगा;

(ग) भावी क्रेताओं के हितों की संरक्षा के लिए अथवा लोक हित में ऐसे निदेश जारी कर सकेगा, जो वह आवश्यक समझे ।

रजिस्ट्रीकरण के व्यपगत होने या उसका प्रतिसंहरण होने के परिणामस्वरूप प्राधिकरण की बाध्यता ।

8. इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण के व्यपगत हो जाने या रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण पर, प्राधिकरण ऐसी कार्रवाई करने के लिए, जो वह ठीक समझे, जिसके अंतर्गत, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी द्वारा या आबंटितियों के संगम द्वारा या ऐसी किसी अन्य रीति में, जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए, शेष विकास कार्यों को करना भी है, समुचित सरकार से परामर्श कर सकेगा :

परन्तु इस धारा के अधीन प्राधिकरण का ऐसा निदेश, विनिश्चय या आदेश इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन उपबंधित अपील की अवधि की समाप्ति तक प्रभावी नहीं होगा ।

भू-संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण ।

9. (1) कोई भी भू-संपदा अभिकर्ता इस धारा के अधीन रजिस्ट्रीकरण अभिप्राप्त किए बिना ऐसी किसी भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति, किसी भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का या उसके किसी भाग का, जो धारा 3 के अधीन रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजना का भाग हो और जिसका संप्रवर्तक द्वारा किसी योजना क्षेत्र में विक्रय किया जा रहा है, विक्रय या क्रय सुकर नहीं बनाएगा अथवा उसके विक्रय या क्रय को सुकर बनाने के लिए किसी व्यक्ति की ओर से कार्य नहीं करेगा ।

(2) प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता प्राधिकरण को रजिस्ट्रीकरण के लिए ऐसे प्ररूप में, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर आवेदन करेगा और उसके साथ ऐसी फीस और दस्तावेज संलग्न होंगे जो विहित किए जाएं ।

(3) प्राधिकरण, ऐसी अवधि के भीतर, ऐसी रीति में और उन शर्तों के, जो विहित की जाएं, पूरा होने के प्रति अपना समाधान होने पर,--

(क) भू-संपदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त करेगा;

(ख) यदि ऐसा आवेदन इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के अनुरूप नहीं है तो लेखबद्ध किए जाने वाले कारणों से उस आवेदन को नामंजूर करेगा :

परंतु ऐसा कोई आवेदन तब तक नामंजूर नहीं किया जाएगा, जब तक आवेदक को इस मामले में सुनवाई का अवसर प्रदान न कर दिया गया हो ।

(4) जहां उपधारा (3) के अधीन विनिर्दिष्ट अवधि के पूरा होने पर, यदि आवेदक को उसके आवेदन में की कमियों के बारे में अथवा उसके आवेदन को नामंजूर किए जाने के बारे में कोई संसूचना प्राप्त नहीं होती है तो उसे रजिस्टर कर दिया गया समझा जाएगा ।

(5) ऐसे प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता को, जिसे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार रजिस्टर किया गया है, प्राधिकरण द्वारा एक रजिस्ट्रीकरण संख्यांक अनुदत्त किया जाएगा जिसे भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा इस अधिनियम के अधीन उसके द्वारा सुकर बनाए गए प्रत्येक विक्रय में कोट किया जाएगा ।

(6) प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण ऐसी अवधि के लिए, जो विहित की जाए, विधिमान्य होगा और ऐसी अवधि के लिए ऐसी रीति में और ऐसी फीस का संदाय करने पर नवीकरणीय होगा जो विहित की जाए ।

(7) जहां कोई ऐसा भू-संपदा अभिकर्ता, जिसे इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त किया गया है, उसकी किन्हीं शर्तों का या इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए किन्हीं नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट किन्हीं अन्य निबंधनों और शर्तों का भंग करता है या जहां प्राधिकरण का यह समाधान हो जाता है कि ऐसा रजिस्ट्रीकरण भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा दुर्व्यपदेशन या कपट द्वारा प्राप्त किया गया है वहां प्राधिकरण इस अधिनियम के किन्हीं अन्य उपबंधों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, उस रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण कर सकेगा या उसे ऐसी अवधि के लिए निलंबित कर सकेगा, जो वह ठीक समझे :

परंतु प्राधिकरण द्वारा ऐसा प्रतिसंहरण या निलंबन तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि भू-संपदा अभिकर्ता को सुनवाई का अवसर प्रदान न कर दिया गया हो ।

भू-संपदा अभिकर्ताओं के कृत्य ।

10. धारा 9 के अधीन रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता,—

(क) किसी भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति, किसी भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन या उसके भाग का, जिसका ऐसे संप्रवर्तक द्वारा किसी योजना क्षेत्र में, जो प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं है, विक्रय किया जा रहा है, विक्रय या क्रय सुकर नहीं बनाएगा;

(ख) अपनी लेखा बहियां, अभिलेख और दस्तावेज बनाए रखेगा, जो विहित किए जाएं;

(ग) अपने को ऐसी किन्हीं अऋजु व्यापार पद्धतियों में अंतर्वलित नहीं करेगा, अर्थात् :—

(i) ऐसा कोई कथन करने की, चाहे मौखिक रूप से या लिखित रूप में या दृश्यरूपण द्वारा ऐसी पद्धति,—

(अ) जिससे मिथ्या रूप से यह व्यपदिष्ट होता है कि सेवाएं किसी विशिष्ट मानक या श्रेणी की हैं;

(आ) जिससे यह व्यपदिष्ट होता है कि संप्रवर्तक को ऐसा अनुमोदन या संबंधन प्राप्त है जो कि संप्रवर्तक के पास नहीं है;

(इ) जिससे संबंधित सेवाओं के बारे में मिथ्या या भ्रामक व्यपदेशन होता है;

(ii) किसी समाचारपत्र में या अन्यथा उन सेवाओं के बारे में, जिनकी प्रस्थापना किया जाना आशयित नहीं है, किसी विज्ञापन के प्रकाशन को अनुज्ञात करना;

(घ) यथास्थिति, किसी भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन की बुकिंग के समय उन सभी दस्तावेजों के, जिनका आबंटिती हकदार हो, कब्जे को सुकर बनाएगा;

(ङ) ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन करेगा, जो विहित किए जाएं ।

अध्याय 3

संप्रवर्तक के कृत्य और कर्तव्य

संप्रवर्तक के कृत्य और कर्तव्य ।

11. (1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, धारा 5 की उपधारा (1) के खंड (क) के अधीन या धारा 5 की उपधारा (2) के अधीन लॉगिन आई.डी. और पासवर्ड प्राप्त होने पर, प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपना वेब पेज सृजित करेगा और धारा 4 की उपधारा (2) में यथा उपबंधित प्रस्तावित परियोजना के सभी ब्यौरे निम्नलिखित सहित, यथा उपबंधित सभी क्षेत्रों में, दर्ज करेगा,—

(क) प्राधिकरण द्वारा अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरे;

(ख) बुक किए गए, यथास्थिति, अपार्टमेंटों या भू-खंडों की संख्या और उनके प्रकार की तिमाही अद्यतन सूची;

(ग) परियोजना की तिमाही अद्यतन प्रास्थिति; और

(घ) ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाएं ।

(2) संप्रवर्तक द्वारा जारी किए गए या प्रकाशित विज्ञापन या प्रास्पेक्टस में प्राधिकरण के वेबसाइट पते का प्रमुखतया उल्लेख किया जाएगा, जिसमें रजिस्ट्रीकृत परियोजना के सभी ब्यौरे दर्ज किए हुए हों, और प्राधिकरण से प्राप्त रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और ऐसे अन्य विषयों को, जो उसके आनुषंगिक हैं, सम्मिलित किया जाएगा ।

(3) संप्रवर्तक, आबंटिती के साथ विक्रय-करार करने पर, आबंटिती को निम्नलिखित जानकारी उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी होगा, अर्थात् :—

(क) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्थल और अभिन्यास रेखांक, विनिर्देशों सहित, उस स्थल अथवा ऐसे अन्य स्थान पर जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए, संप्रदर्शित करके;

(ख) परियोजना के पूरा होने की, जिसके अंतर्गत जल, स्वच्छता और विद्युत संबंधी उपबंध भी हैं, प्रक्रमवार समय-अनुसूची ।

(4) संप्रवर्तक—

(क) तत्समय प्रवृत्त स्थानीय विधियों या अन्य विधियों के अनुसार कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाणपत्र सक्षम प्राधिकारी से अभिप्राप्त करने तथा उसे,

यथास्थिति, व्यष्टिक रूप से, आबंटितियों को, या आबंटितियों के संगम को उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी होगा;

(ख) आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तयुक्त प्रभारों पर ऐसी अनिवार्य सेवाएं, जो सेवा स्तरीय करारों में विनिर्दिष्ट की जाएं, उपलब्ध कराने और उन्हें बनाए रखने के लिए उत्तरदायी होगा;

(ग) लागू विधियों के अधीन आबंटितियों का एक संगम या उनकी एक सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाने के उपाय करेगा ।

(5) संप्रवर्तक आबंटन को केवल विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार रद्द कर सकेगा :

परंतु यदि आबंटिती ऐसे रद्दकरण से व्यथित है और ऐसा रद्दकरण विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार नहीं है, एकपक्षीय है और बिना किसी पर्याप्त कारण के है तो वह प्राधिकरण को आवेदन कर सकेगा ।

(6) संप्रवर्तक ऐसे सभी अन्य ब्यौरे तैयार करेगा और उन्हें बनाए रखेगा जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा, समय-समय पर, विनिर्दिष्ट किए जाएं ।

विज्ञापन या प्रास्पेक्ट्स की सत्यता के बारे में संप्रवर्तक की बाध्यताएं।

12. जहां कोई व्यक्ति विज्ञापन या प्रास्पेक्ट्स में अंतर्विष्ट जानकारी के आधार पर कोई अग्रिम या निक्षेप करता है और उसे उसमें सम्मिलित गलत, मिथ्या कथन के कारण कोई हानि या नुकसान उठाना पड़ता है, तो उसकी संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में क्षतिपूर्ति की जाएगी :

परंतु विज्ञापन अथवा प्रास्पेक्ट्स में अंतर्विष्ट ऐसे गलत, मिथ्या कथन द्वारा व्यथित व्यक्ति प्रस्तावित परियोजना से अपना नाम वापस लेना चाहता है तो उसे उसकी समस्त निवेश राशि ब्याज सहित, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, लौटाई जाएगी ।

संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना ।

13. (1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियां, वे तारीखें, जिन तक और वह रीति, जिसमें, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की लागत के मद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाएंगे, और वह संभाव्य तारीख, जिसको अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाएगा और ऐसी अन्य विशिष्टियां, जो विहित की जाएं, विनिर्दिष्ट की जाएंगी ।

संप्रवर्तक द्वारा अनुमोदित रेखांकों और परियोजना विनिर्देशों का पालन किया जाना ।

14. (1) संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तावित परियोजना का सक्षम प्राधिकारियों द्वारा यथा अनुमोदित रेखांकों और संरचना डिजाइनों तथा विनिर्देशों के अनुसार विकास किया जाएगा और उसे पूरा किया जाएगा ।

(2) यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से दो वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा ऐसे विकास में किसी संरचनात्मक त्रुटि की ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाता है तो संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह ऐसी त्रुटियों को बिना किन्हीं अतिरिक्त प्रभारों के, युक्तियुक्त समय के भीतर दूर कराए और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित

आबंटिती वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो ।

हक का अंतरण ।

15. (1) संप्रवर्तक आबंटिती के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख, सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित, निष्पादित करने के सभी आवश्यक उपाय करेगा जिसके अंतर्गत किसी भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का कब्जा और उससे तात्पर्यित अन्य हक संबंधी दस्तावेज सौंपा जाना भी है ।

(2) कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाणपत्र अभिप्राप्त करने तथा उपधारा (1) के निबंधनों के अनुसार आबंटितियों को भौतिक कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् संप्रवर्तक का यह उत्तरदायित्व होगा कि वह आवश्यक दस्तावेज और रेखांक, सामान्य क्षेत्रों सहित, स्थानीय विधियों के अनुसार आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सौंप दे ।

रकम का लौटाया जाना और प्रतिकर।

16. (1) यदि संप्रवर्तक–

(क) "करार के निबंधनों के अनुसार, यथास्थिति, उसमें विनिर्दिष्ट तारीख तक या पक्षकारों द्वारा करार पाई गई किसी अगली तारीख तक सम्यक् रूप से पूरे तैयार हो गए; या

(ख) इस अधिनियम के अधीन उसके रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण किए जाने के कारण विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार बंद हो जाने के कारण,

किसी अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन को तैयार करने या उसका कब्जा सौंपने में असफल रहता है तो वह, उपलब्ध किसी अन्य उपचार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, मांग किए जाने पर, आबंटिती के प्रति, यथास्थिति, उस अपार्टमेंट, भू-खंड, भवन की बाबत उसके द्वारा प्राप्त रकम को ब्याज सहित, ऐसी दर पर, जो इस निमित्त विहित की जाए, प्रतिकर इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में लौटाने का दायी होगा।

(2) यदि संप्रवर्तक इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन उस पर अधिरोपित किन्हीं अन्य बाध्यताओं का निर्वहन करने में असफल रहता है तो वह आबंटितियों को प्रतिकर का इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में संदाय करने के लिए दायी होगा ।

अध्याय 4

आबंटितियों के अधिकार और कर्तव्य

आबंटितियों के अधिकार और कर्तव्य ।

17. (1) आबंटिती सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्थल और विनिर्देशों सहित अभिन्यास रेखांकों से संबंधित सूचना तथा इस अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों या संप्रवर्तक द्वारा हस्ताक्षरित करार में यथा उपबंधित ऐसी अन्य सूचना अभिप्राप्त करने का हकदार होगा ।

(2) आबंटिती परियोजना के, जिसके अंतर्गत जल, स्वच्छता और विद्युत का उपबंध भी है, प्रक्रमवार पूरा होने की समय अनुसूची के बारे में जानने का हकदार होगा ।

(3) आबंटिती, धारा 4 की उपधारा (2) के खंड (झ) के उपखंड (इ) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा की गई घोषणा के अनुसार, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा ।

(4) यदि संप्रवर्तक करार के निबंधनों के अनुसार या इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन उसके रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण होने के कारण विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार बंद हो जाने के कारण या किसी अन्य कारण से अनुपालन करने में असफल रहता है या, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो आबंटिती संप्रवर्तक से संदत्त रकम के प्रतिदाय का दावा करने का हकदार होगा ।

(5) संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को, यथास्थिति, अपार्टमेंट, या भू-खंड या भवन का भौतिक कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् आबंटिती आवश्यक दस्तावेज और रेखांक, जिनके अंतर्गत सामान्य क्षेत्रों के दस्तावेज और रेखांक भी है, लेने का हकदार होगा ।

(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा 13 के अधीन, यथास्थिति, कोई अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त करार में विनिर्दिष्ट किए जाएं, करने के लिए उत्तरदायी होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त करार के अनुसार रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराए और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा ।

(7) आबंटिती, उपधारा (6) के अधीन संदत्त की जाने वाली किसी रकम या प्रभारों के मद्धे संदाय करने में किसी विलंब के लिए ब्याज का, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, संदाय करने के लिए दायी होगा ।

(8) आबंटिती की उपधारा (6) के अधीन की बाध्यताओं और उपधारा (7) के अधीन ब्याज मद्दे उसके दायित्व को संप्रवर्तक और ऐसे आबंटिती के बीच परस्पर सहमति होने पर कम किया जा सकेगा ।

(9) प्रत्येक आबंटिती, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा लेने के पश्चात् आबंटितियों का, एक संगम या सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाए जाने के प्रति सहभागी होगा ।

अध्याय 5

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना और निगमन ।

18. (1) समुचित सरकार, इस अधिनियम के प्रवृत्त होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर, अधिसूचना द्वारा, भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण नामक एक प्राधिकरण की इस अधिनियम के अधीन उसको प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने तथा उसको समनुदेशित कृत्यों का पालन करने के लिए स्थापना करेगी :

परंतु दो या अधिक राज्यों या संघ राज्यक्षेत्रों की समुचित सरकार, यदि वह ठीक समझे, एक एकल प्राधिकरण की स्थापना कर सकेगी :

परंतु यह और कि समुचित सरकार, यदि वह ठीक समझे, यथास्थिति, किसी राज्य या संघ राज्यक्षेत्र में एक से अधिक प्राधिकरण स्थापित कर सकेगी ।

(2) प्राधिकरण पूर्वोक्त नाम का शाश्वत उत्तराधिकार और सामान्य मुद्रा वाला एक निगमित निकाय होगा, जिसे इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन रहते हुए जंगम और स्थावर, दोनों प्रकार की संपत्ति का अर्जन, धारण और व्ययन करने की और संविदा करने की शक्ति होगी तथा वह उक्त नाम से वाद लाएगा या उस पर वाद लाया जाएगा ।

प्राधिकरण की संरचना।

19. प्राधिकरण एक अध्यक्ष और दो से अन्यून पूर्णकालिक सदस्यों से मिलकर बनेगा जिनकी नियुक्ति समुचित सरकार द्वारा नियुक्त की जाएगी।

प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की अर्हताएं ।

20. प्राधिकरण के अध्यक्ष और अन्य सदस्यों की नियुक्ति समुचित सरकार द्वारा ऐसे व्यक्तियों से मिलकर बनी एक चयन समिति की सिफारिशों पर और ऐसी रीति से, जो विहित की जाए, ऐसे व्यक्तियों में से की जाएगी जिनके पास शहरी विकास, आवासन, भू-संपदा विकास, अवसंरचना, अर्थव्यवस्था, योजना, विधि, वाणिज्य, लेखाकर्म, उद्योग, प्रबंधन, समाज सेवा, लोक कार्यों और प्रशासन में अध्यक्ष की दशा में कम से कम बीस वर्ष और सदस्यों की दशा में कम से कम पंद्रह वर्ष का पर्याप्त ज्ञान और वृत्तिक अनुभव हो :

परंतु ऐसे किसी व्यक्ति की, जो राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है, अध्यक्ष के रूप में नियुक्ति तब तक नहीं की जाएगी जब तक ऐसे व्यक्ति ने केंद्रीय सरकार में अपर सचिव का पद अथवा केंद्रीय सरकार या राज्य सरकार में उसके समतुल्य कोई पद धारण न किया हुआ हो :

परंतु यह और कि ऐसे किसी व्यक्ति की, जो राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है, सदस्य के रूप में नियुक्ति तब तक नहीं की जाएगी जब तक ऐसे व्यक्ति ने राज्य सरकार में सचिव का पद अथवा राज्य सरकार में या केंद्रीय सरकार में उसके समतुल्य कोई पद धारण न किया हुआ हो ।

अध्यक्ष और सदस्यों की पदावधि ।

21. (1) अध्यक्ष और सदस्य उस तारीख से, जिसको वे अपना पद ग्रहण करते हैं, पांच वर्ष से अनधिक अवधि के लिए या उनके द्वारा पैंसठ वर्ष की आयु प्राप्त कर लेने तक, इनमें से जो भी पूर्वतर हो, पद धारण करेंगे ।

(2) समुचित सरकार, किसी व्यक्ति को अध्यक्ष या सदस्य के रूप में नियुक्त करने के पूर्व, अपना यह समाधान करेगी कि उस व्यक्ति का कोई ऐसा वित्तीय या अन्य हित नहीं है जिससे ऐसे सदस्य के रूप में उसके कृत्यों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना हो ।

अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते ।

22. (1) अध्यक्ष और अन्य सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें वे होंगी जो विहित की जाएं और उनमें उनकी पदावधि के दौरान ऐसा परिवर्तन नहीं किया जाएगा जो उनके लिए अलाभकर हो ।

(2) धारा 21 की उपधारा (1) और उपधारा (2) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, यथास्थिति; अध्यक्ष या कोई सदस्य–

(क) समुचित सरकार को कम से कम तीन मास की लिखित सूचना देकर अपना पद त्याग सकेगा;

(ख) इस अधिनियम की धारा 24 के उपबंधों के अनुसार उसके पद से हटाया जा सकेगा।

(3) यथास्थिति, अध्यक्ष या किसी सदस्य के पद में हुई रिक्ति को उस तारीख से, जिसको ऐसी रिक्ति होती है, छह मास की अवधि के भीतर भरा जाएगा ।

अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां।

23. अध्यक्ष को प्राधिकरण के क्रियाकलापों को करने में साधारण अधीक्षण और निदेशन की शक्तियां होंगी तथा वह प्राधिकरण की बैठकों की अध्यक्षता करने के अतिरिक्त प्राधिकरण की ऐसी प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग और कृत्यों का निर्वहन करेगा जो विहित किए जाएं ।

कतिपय परिस्थितियों में अध्यक्ष और सदस्यों का पद से हटाया जाना ।

24. (1) समुचित सरकार, आदेश द्वारा, अध्यक्ष या अन्य सदस्यों को पद से हटा सकेगी, यदि, यथास्थिति, अध्यक्ष या ऐसा अन्य सदस्य–

(क) दिवालिया न्यायनिर्णीत किया गया है; या

(ख) ऐसे किसी अपराध के लिए सिद्धदोष ठहराया गया है जिसमें नैतिक अधमता अंतर्वलित है; या

(ग) शारीरिक या मानसिक रूप से सदस्य के रूप में कार्य करने में असमर्थ हो गया है; या

(घ) उसने ऐसा वित्तीय या अन्य हित अर्जित कर लिया है, जिससे उसके कृत्यों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना है; या

(ङ) उसने अपनी स्थिति का इस प्रकार दुरुपयोग किया है जिससे उसके पद पर बने रहने से लोक हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ सकता है ।

(2) ऐसे किसी अध्यक्ष, या सदस्य को उपधारा (1) के खंड (घ) या खंड (ङ) के अधीन उसके पद से तब तक नहीं हटाया जाएगा जब तक कि उसे उस मामले में सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान न कर दिया गया हो ।

अध्यक्ष या सदस्यों के पद पर न रहने के पश्चात् नियोजन पर निर्बंधन ।

25. (1) अध्यक्ष या कोई सदस्य उस रूप में पद पर न रहने पर,—

(क) उस तारीख से, जिसको वह उस पद पर नहीं रहता है, ऐसे किसी व्यक्ति या संगठन के, जो इस अधिनियम के अधीन किसी कार्य से सहयोजित रहा है, प्रबंधन या प्रशासन में या उससे संबंधित कोई नियोजन स्वीकार नहीं करेगाः

परंतु इस खंड में अंतर्विष्ट कोई बात समुचित सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण या किसी कानूनी प्राधिकरण या किसी केंद्रीय, राज्य या प्रांतीय अधिनियम द्वारा या उसके अधीन स्थापित किसी निगम या कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 617 में यथापरिभाषित सरकारी कंपनी के अधीन के किसी नियोजन को लागू नहीं होगी;

1956 का 1

(ख) किसी व्यक्ति या संगठन के लिए या उसकी ओर से ऐसी किसी विनिर्दिष्ट कार्यवाही या संव्यवहार या परक्रामण या ऐसे किसी मामले के संबंध में जिसमें प्राधिकरण एक पक्षकार है और जिसके संबंध में अध्यक्ष या ऐसे सदस्य ने, पद पर न रहने के पूर्व, प्राधिकरण के लिए कार्य किया था या उसे सलाह दी थी, कार्य नहीं करेगा;

(ग) ऐसे किसी व्यक्ति को, जो ऐसी सूचना का, जो अध्यक्ष या सदस्य के रूप में उसकी हैसियत में अभिप्राप्त की गई थी, प्रयोग कर रहा है और जो जनसाधारण को उपलब्ध नहीं है अथवा जनसाधारण को उपलब्ध कराए जाने के योग्य नहीं है, सलाह नहीं देगा;

(घ) ऐसी किसी सत्ता के साथ, जिसके साथ उसने उस रूप में अपनी पदावधि के दौरान प्रत्यक्ष और महत्वपूर्ण शासकीय कार्य किए थे, सेवा-संविदा नहीं करेगा या उसके निदेशक बोर्ड में कोई नियुक्ति स्वीकार नहीं करेगा या उसके साथ नियोजन की किसी प्रस्थापना को स्वीकार नहीं करेगा ।

(2) अध्यक्ष और सदस्य किसी व्यक्ति को ऐसे किसी विषय की, जो उसके द्वारा उस रूप में कार्य करते समय उसके विचारार्थ लाया गया था या उसे ज्ञात था, संसूचना नहीं देगा या उसको प्रकट नहीं करेगा ।

प्राधिकरण के अधिकारी और अन्य कर्मचारी ।

26. (1) समुचित सरकार, प्राधिकरण के परामर्श से, उतने अधिकारियों और कर्मचारियों को नियुक्त कर सकेगी, जितने वह इस अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों के दक्षतापूर्ण निर्वहन के लिए आवश्यक समझे, जो अध्यक्ष के साधारण अधीक्षण के अधीन अपने कृत्यों का निर्वहन करेंगे ।

(2) उपधारा (1) के अधीन प्राधिकरण के नियुक्त अधिकारियों और कर्मचारियों को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें ऐसी होंगी, जो विहित की जाएं ।

प्राधिकरण की बैठकें ।

27. (1) प्राधिकरण ऐसे समयों और स्थानों पर बैठकें करेगा और अपनी बैठकों के कार्य संचालन के बारे में (जिसके अंतर्गत ऐसी बैठकों में गणपूर्ति भी है) ऐसे प्रक्रिया-नियमों का पालन करेगा, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाएं ।

(2) यदि अध्यक्ष, किसी कारणवश प्राधिकरण की बैठक में उपस्थित होने में असमर्थ है तो बैठक में उपस्थित सदस्यों द्वारा अपने में से चुना गया कोई अन्य सदस्य उस बैठक की अध्यक्षता करेगा ।

(3) ऐसे सभी प्रश्नों का, जो प्राधिकरण की किसी बैठक में उठाए जाएं, विनिश्चय, उपस्थित और मत देने वाले सदस्यों के बहुमत द्वारा किया जाएगा और मतों के बराबर होने की दशा में, अध्यक्ष का अथवा उसकी अनुपस्थिति में, अध्यक्षता करने वाले व्यक्ति का निर्णायक मत होगा ।

रिक्तियों आदि से प्राधिकरण की कार्यवाहियों का अविधिमान्य न होना ।

28. प्राधिकरण का कोई भी कार्य या कार्यवाही केवल इस कारण अविधिमान्य नहीं होगी कि–

(क) प्राधिकरण में कोई रिक्ति है या उसके गठन में कोई त्रुटि है; या

(ख) प्राधिकरण के सदस्य के रूप में कार्य करने वाले किसी व्यक्ति की नियुक्ति में कोई त्रुटि है; या

(ग) प्राधिकरण की प्रक्रिया में कोई ऐसी अनियमितता है जिससे मामले के गुणागुण पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है ।

प्राधिकरण के भू-संपदा सेक्टर के संवर्धन संबंधी कृत्य ।

29. प्राधिकरण, स्वस्थ, पारदर्शी, दक्ष और प्रतिस्पर्धी भू-संपदा सेक्टर को बढोतरी और संवर्धन को सुकर बनाने के लिए, यथास्थिति, समुचित सरकार या सक्षम प्राधिकारी को निम्नलिखित के संबंध में सिफारिशें करेगा,--

(क) आबंटितियों और संप्रवर्तक के हित संरक्षण;

(ख) योजनाओं की अनुमति और मंजूरी तथा परियोजनाओं के विकास का क्रिया विधियों और प्रक्रिया के सुधार के लिए उपाय;

(ग) पर्यावरणीय रूप से संधार्य तथा सस्ते आवास के सन्निर्माण को प्रोत्साहित करने के लिए उपाय, मानकीकरण का संवर्धन, जिसके अंतर्गत समुचित सन्निर्माण सामग्रियों, फिक्सचरों, फिटिंगों और सन्निर्माण तकनीकों का श्रेणीकरण और उपयोग भी है;

(घ) उपभोक्ता या संप्रवर्तक संगमों द्वारा गठित विवाद प्रतितोष पीठों के माध्यम से संप्रवर्तकों और आबंटितियों के मध्य विवादों के सौहार्दपूर्ण सुलह को सुकर बनाने के लिए उपाय;

(ङ) कोई अन्य मुद्दा जो प्राधिकरण भू-संपदा सेक्टर के संवर्धन के लिए आवश्यक समझे ।

प्राधिकरण के कृत्य ।

30. प्राधिकरण के कृत्यों में, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नलिखित सम्मिलित होंगे–

(क) भू-संपदा सेक्टर के विकास से संबंधित विषयों में समुचित सरकार को सलाह देना;

(ख) उन सभी भू-संपदा परियोजनाओं के, जिनके लिए रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त किया गया है, अभिलेखों की, ऐसे ब्यौरों सहित, जो विहित किए जाएं, जिसमें उस आवेदन में उपलब्ध कराई गई सूचना भी है जिसके लिए रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त किया गया है, प्रकाशित करना और वेबसाइट बनाए रखना;

(ग) अपनी वेबसाइट पर जनसाधारण की पहुंच के लिए एक डाटा बेस बनाए रखना और उसमें ऐसे संप्रवर्तकों के नाम व्यतिक्रमी के रूप में प्रविष्ट करना, जिसके अंतर्गत उन परियोजनाओं के, जिनके लिए अधिनियम के अधीन उनके रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहृत कर दिया गया है या उन्हें दंडित किया गया है और ऐसा करने के कारणों के ब्यौरे भी हैं;

(घ) अपनी वेबसाइट पर एक डाटाबेस बनाए रखना और ऐसे भू-संपदा अभिकर्ताओं के नामों को, जिन्होंने आवेदन किया है और जिन्हें इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत किया गया है ऐसे ब्यौरों सहित, जो विहित किए जाएं, जिसके अंतर्गत वे अभिकर्ता भी हैं जिनका रजिस्ट्रीकरण अस्वीकार या प्रतिसंहृत कर दिया गया है, उसमें प्रविष्ट करना;

(ङ) अपनी अधिकारिता के अधीन प्रत्येक क्षेत्र के लिए विनियमों के माध्यम से, यथास्थिति, संप्रवर्तकों या आबंटितियों के संगम द्वारा आबंटितियों पर उद्गृहीत की जाने वाली मानक फीस नियत करना;

(च) इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं पर अधिरोपित बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित करना;

(छ) इस अधिनियम के अधीन अपनी शक्तियों के प्रयोग में अपने विनियमों या आदेशों या निदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना;

(ज) ऐसे अन्य कृत्य करना जो, समुचित सरकार द्वारा प्राधिकरण को सौंपे जाएं और जो इस अधिनियम के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए आवश्यक हों ।

प्राधिकरण की सूचना मंगाने, अन्वेषण करने की शक्तियां ।

31. (1) जहां प्राधिकरण अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों से संबंधित किसी परिवाद पर ऐसा करना समीचीन समझता है तो वह लिखित आदेश और उसके संबंध में कारणों को लेखबद्ध करते हुए, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक या आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता से किसी भी समय लिखित में ऐसी सूचना या अपने कार्यों से संबंधित स्पष्टीकरण, जैसा कि प्राधिकरण अपेक्षा करे, प्रस्तुत करने की मांग कर सकेगा, और यथास्थिति, संप्रवर्तक या आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के कार्यों के संबंध में जांच करने के लिए एक या अधिक व्यक्तियों को नियुक्त कर सकेगा ।

1908 का 5

(2) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी प्राधिकरण को, उपधारा (1) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करते समय वही शक्तियां प्राप्त होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन निम्नलिखित विषयों के संबंध में किसी वाद का विचारण करते समय किसी सिविल न्यायालय में निहित होती हैं, अर्थात् :--

(i) लेखा बहियों और अन्य दस्तावेजों का ऐसे स्थान और ऐसे समय पर, जो प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए, प्रकटीकरण और पेश किया जाना;

(ii) व्यक्तियों को समन करना और हाजिर कराना तथा शपथ पर उनकी परीक्षा करना;

(iii) साक्षियों की परीक्षा या दस्तावेजों की जांच के लिए कमीशन निकालना;

(iv) कोई अन्य विषय जो विहित किया जाए ।

निदेश जारी करने की प्राधिकरण की शक्तियां।

32. प्राधिकरण, इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन के प्रयोजन के लिए समय-समय पर, यथास्थिति, संप्रवर्तकों और आबंटितियों या भू-संपदा अभिकर्ताओं को ऐसे निदेश जारी कर सकेगा जैसे वह आवश्यक समझे और ऐसे निदेश सभी संबंधित व्यक्तियों पर आबद्धकर होंगे ।

प्राधिकरण की शक्तियां।

33. (1) प्राधिकरण को, संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं पर डाली गई बाध्यताओं के किसी उल्लंघन के संबंध में, इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन शास्ति या ब्याज अधिरोपित करने की शक्ति होगी ।

(2) प्राधिकरण नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों से मार्गदर्शित होगा और इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों के अन्य उपबंधों के अधीन रहते हुए प्राधिकरण को अपनी स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्तियां होंगी ।

(3) जहां ऐसे करार, कार्रवाई, लोप, पद्धति या प्रक्रिया के संबंध में कोई विवाद्यक उठाया जाता है,--

(क) जो भू-संपदा परियोजना के विकास के संबंध में प्रतिस्पर्धा को काफी सीमा तक निवारित करने, निर्बंधित करने या विरूपित करने के बारे में है; या

(ख) जिसका प्रभाव एकाधिकारिक स्थिति की बाजार शक्ति का आबंटितियों के हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करने के लिए दुरुपयोग किए जाने का है,

वहां प्राधिकरण स्वप्रेरणा से ऐसे विवाद्यक के संबंध में भारत के प्रतिस्पर्धा आयोग को निर्देश कर सकेगा ।

ब्याज या शास्ति या प्रतिकर की वसूली ।

34. यदि, यथास्थिति, कोई संप्रवर्तक या आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता इस अधिनियम के अधीन उस पर अधिरोपित किसी ब्याज या शास्ति या प्रतिकर का संदाय करने में असफल रहता है तो वह उस संप्रवर्तक या आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता से ऐसी रीति में वसूलीय होगा, जो विहित की जाए ।

अध्याय 6

केन्द्रीय सलाहकार परिषद्

केन्द्रीय सलाहकार परिषद् की स्थापना ।

35. (1) केन्द्रीय सरकार, अधिसूचना द्वारा, ऐसी तारीख से, जो वह ऐसी अधिसूचना में विनिर्दिष्ट करे, केन्द्रीय सलाहकार परिषद् के नाम से ज्ञात एक परिषद् की स्थापना करेगी ।

(2) भारत सरकार का आवासन से संबंधित केन्द्रीय सरकार के मंत्रालय का प्रभारी मंत्री केन्द्रीय सलाहकार परिषद् का पदेन अध्यक्ष होगा ।

(3) केन्द्रीय सलाहकार परिषद् वित्त मंत्रालय, उद्योग और वाणिज्य मंत्रालय, शहरी विकास मंत्रालय, उपभोक्ता कार्य मंत्रालय, कारपोरेट कार्य मंत्रालय, विधि और न्याय मंत्रालय, योजना आयोग, राष्ट्रीय आवास बैंक, आवास और शहरी विकास निगम के प्रतिनिधियों, राज्य सरकार के चक्रानुक्रम से चयनित किए जाने वाले पांच प्रतिनिधियों, भू-संपदा विनियामक प्राधिकारियों के चक्रानुक्रम से चयनित