RERA के 10 साल: गृहखरीदारों के FPCE ने PM को पत्र लिखा; कैबिनेट सचिव ने मांगों की समीक्षा की

प्रकाशित: 16 नवंबर 2026 · मेन्स · governance



मौलिक प्रतीकात्मक चित्र: pcsmantra.com

खबरों में क्यों

रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (**RERA**) के दस वर्ष पूरे होने पर गृह-खरीदारों के मंच **FPCE (Forum for People's Collective Efforts)** ने 26 अक्टूबर को प्रधानमंत्री को पत्र लिखकर कानून के उद्देश्य "दूर से भी पूरे नहीं" होने की शिकायत की। **कैबिनेट सचिव टी.वी. सोमनाथन** ने 2 नवंबर को उत्तर देकर सुझावों पर विचार का आश्वासन दिया, और **12 नवंबर** को कैबिनेट सचिवालय के अधिकारियों ने FPCE प्रतिनिधिमंडल (अध्यक्ष **अभय उपाध्याय**, रातुल मजूमदार, जय पाल राहेजा) से मुलाकात की।

FPCE की प्रमुख मांगें

- **ज़िम्मेदारी का बदलाव:** गृह-खरीदारों के हितों की रक्षा का कार्य **आवास और शहरी कार्य मंत्रालय (MoHUA) से हटाकर उपभोक्ता मामले विभाग** को दिया जाए - तर्क: जो मंत्रालय रियल एस्टेट क्षेत्र के **प्रमोशन** का भी काम करता है, वही खरीदार-संरक्षण कैसे करे (हितों का टकराव)।
- **राष्ट्रीय अपीलीय ट्रिब्यूनल:** राज्य-स्तरीय RERA अपीलीय ट्रिब्यूनलों की जगह **एक राष्ट्रीय ट्रिब्यूनल** - "एक ही केंद्रीय कानून का प्रावधान हर राज्य में अलग पढ़ा जाता है; खरीदार का अधिकार इस पर निर्भर करता है कि उसने मकान कहाँ खरीदा।" NCLAT और NGT की तर्ज पर देशभर के लिए एक कानून-निकाय बने।

- **बिक्री-अनुबंध (agreement for sale) को वैधानिक दस्तावेज़** बनाना।
- **वैधानिक निकास (exit) अधिकार:** नौकरी जाने या कमाने वाले सदस्य की मृत्यु पर खरीदार को कानूनी बाहर निकलने का अधिकार।
- **शिकायत:** 2018 से हर मंच पर उठाए गए मुद्दों का संकलन सौंपा - "एक भी हल नहीं हुआ।"

RERA, 2016: परीक्षा के लिए संदर्भ

- **उद्देश्य:** रियल एस्टेट क्षेत्र में पारदर्शिता, जवाबदेही और गृह-खरीदार संरक्षण; राज्यों में नियामक प्राधिकरण (RERA authorities) और अपीलीय ट्रिब्यूनल (REAT)।
- **संरचनात्मक मुद्दा:** कानून केंद्रीय, क्रियान्वयन राज्यों के पास - नियमों, शुल्क और ट्रिब्यूनल-प्रक्रिया में अंतर; कई राज्यों में नियामक कमजोर/अस्थायी।
- **GS-II कोण:** नियामकीय राज्य (regulatory state), हितों का टकराव, केंद्र-राज्य समन्वय, सेवा-वितरण में नागरिक-केंद्रित सुधार।

संबंधित लेख: RBI की EDF रिपोर्टिंग: नियम और क्रियान्वयन की खाई

प्रिलिम्स परीक्षा अभ्यास प्रश्न

प्रश्न 1: RERA, 2016 के संदर्भ में कौन-से कथन सही हैं?
1. यह केंद्रीय अधिनियम है, परंतु नियामक प्राधिकरण राज्य बनाते हैं।
2. इसके तहत एक राष्ट्रीय अपीलीय ट्रिब्यूनल है।
3. FPCE ने खरीदार-संरक्षण को MoHUA से उपभोक्ता मामले विभाग को देने का सुझाव दिया है।

(a) केवल 1 और 2

(b) केवल 1 और 3

(c) केवल 2 और 3

(d) 1, 2 और 3

▶ उत्तर और व्याख्या

प्रश्न 2: रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम किस वर्ष अधिनियमित हुआ?

(a) 2014

(b) 2016

(c) 2019

(d) 2021

▶ उत्तर और व्याख्या

मेन्स परीक्षा अभ्यास प्रश्न

प्रश्न: "RERA के दस वर्षों के बाद भी गृह-खरीदार संरक्षण में संरचनात्मक कमियाँ बनी हुई हैं।" FPCE के हालिया प्रस्तावों के आलोक में भारत में नियामकीय राज्य की चुनौतियों का मूल्यांकन कीजिए। (250 शब्द)

रूपरेखा: भूमिका - RERA 2016 के उद्देश्य; कमियाँ - MoHUA में हित-टकराव, राज्यवार असमान क्रियान्वयन, ट्रिब्यूनल-विखंडन; FPCE के उपाय - उपभोक्ता मामले विभाग, राष्ट्रीय अपीलीय ट्रिब्यूनल (NCLAT/NGT मॉडल), वैधानिक अनुबंध/निकास; विश्लेषण - केंद्र-राज्य, नियामकीय क्षमता; निष्कर्ष - खरीदार-केंद्रित सुधार।

FAQ

संक्षिप्त उत्तर: RERA के 10 वर्ष पर FPCE ने PM को पत्र लिखा; कैबिनेट सचिव ने 2 Nov को उत्तर दिया और 12 Nov को प्रतिनिधिमंडल से मुलाकात हुई; मांगें - MoHUA से उपभोक्ता विभाग को ज़िम्मेदारी, राष्ट्रीय अपीलीय ट्रिब्यूनल, वैधानिक बिक्री-अनुबंध, निकास अधिकार।

प्रश्न: FPCE की सबसे बड़ी मांग क्या है?

गृह-खरीदार संरक्षण की ज़िम्मेदारी MoHUA से हटाकर उपभोक्ता मामले विभाग को देना - क्योंकि MoHUA क्षेत्र के प्रमोशन और खरीदार-संरक्षण दोनों का कार्य करता है, जो हितों का टकराव है।

प्रश्न: राष्ट्रीय अपीलीय ट्रिब्यूनल की मांग क्यों?

एक ही केंद्रीय कानून के प्रावधान राज्य-दर-राज्य अलग व्याख्यित होते हैं; NCLAT/NGT की तरह एक राष्ट्रीय मंच पूरे देश के लिए एकसमान RERA कानून-निकाय बनाएगा।

प्रश्न: सरकार की प्रतिक्रिया क्या रही?

कैबिनेट सचिव टी.वी. सोमनाथन ने 2 नवंबर को लिखा कि सुझावों पर "विचार किया जाएगा"; 12 नवंबर को कैबिनेट सचिवालय के अधिकारियों ने FPCE प्रतिनिधिमंडल से बैठक की।

स्रोत

- इंडियन एक्सप्रेस: Cabinet secretary reviews RERA proposals after homebuyers' forum writes to PM (15 नवंबर 2026)