रियल एस्टेट की दिवाला प्रक्रिया: परियोजनावार जवाबदेही और गृहखरीदारों की सुरक्षा

प्रकाशन: 23 नवंबर 2026

समाचार-संदर्भ: 23 नवंबर 2026 की व्याख्यात्मक समीक्षा; मूल नीति-तारीखें लेख में।

मेंस: GS-3, अर्थव्यवस्था, वित्तीय संस्थाएं और विनियमन।

प्रिलिम्स: IBBI, CIRP, CoC, RERA और परियोजना-बहिष्करण की प्रक्रिया।



मौलिक प्रतीकात्मक चित्र: pcsmantra.com

खबरों में क्यों

23 नवंबर 2026 को इकोनॉमिक टाइम्स में रियल एस्टेट कंपनियों की कॉरपोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया (CIRP) में परियोजनावार व्यवहार की चर्चा हुई। इसका प्राथमिक आधार भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड (IBBI) की 31 अक्टूबर की विज्ञप्ति है। बोर्ड ने संबंधित पाँचवें संशोधन विनियम 30 अक्टूबर 2026 को अधिसूचित किए थे। इसलिए इसे 23 नवंबर को लागू हुआ नया नियम न समझें।

कंपनी और परियोजना का अंतर

एक कॉरपोरेट देनदार की कई आवासीय परियोजनाएं हो सकती हैं। सभी परियोजनाओं की निर्माण-स्थिति, वित्त और खरीदारों की जरूरतें एक जैसी नहीं होतीं। परियोजनावार जानकारी से पूरे कॉरपोरेट देनदार की प्रक्रिया के भीतर इन अंतरों को समझना संभव होता है। अलग कंपनी या विशेष प्रयोजन वाहन (SPV) में रखी परियोजनाओं को एक ही देनदार की परियोजनाएं मानकर नहीं जोड़ना चाहिए।

66 प्रतिशत मतदान का सही अर्थ

एक से अधिक रियल एस्टेट परियोजनाएं होने पर समाधान पेशेवर (RP) को ऋणदाताओं की समिति (CoC) की पहली बैठक में प्रत्येक परियोजना का विवरण रखना होगा। इसमें RERA पंजीकरण, निर्माण की अवस्था, कब्जे और अधिभोग की स्थिति तथा पूर्ण और अपूर्ण इकाइयों की जानकारी शामिल है।

CoC कम से कम 66 प्रतिशत मतदान हिस्से से किसी परियोजना को CIRP से बाहर रखने की सिफारिश कर सकती है। कारण दर्ज करना आवश्यक है। इसके बाद RP उन कारणों के साथ न्यायनिर्णायक प्राधिकारी के समक्ष आवेदन करेगा। केवल समिति के मतदान से परियोजना अपने-आप बाहर नहीं हो जाती। यही इस खबर का महत्वपूर्ण प्रिलिम्स अंतर है।

वित्तीय अनुशासन और स्वतंत्र आकलन

- **अलग खाता:** प्रत्येक रियल एस्टेट परियोजना के लिए अलग बैंक खाता और CoC के सामने परियोजनावार प्राप्ति-भुगतान का विवरण जरूरी है। CIRP के दौरान RERA की धन-उपयोग संबंधी शर्तों का भी पालन होगा।
- **पूरा करने की लागत:** रुचि की अभिव्यक्ति आमंत्रित करने से पहले RP, CoC की पूर्व स्वीकृति से योग्य और स्वतंत्र पेशेवरों से परियोजनावार तकनीकी तथा शेष निर्माण-लागत का आकलन कराएगा।
- **आकलन का दायरा:** निर्माण, अनुमतियां, बिकी और बिना बिकी इकाइयां, शेष लागत, धन की जरूरत, समय-सीमा और जोखिम शामिल होंगे।
- **सूचना तक पहुंच:** यह आकलन सूचना ज्ञापन में शामिल होकर संभावित समाधान आवेदकों को उपलब्ध होगा। इसकी लागत दिवाला समाधान प्रक्रिया की लागत में आएगी।

गृहखरीदारों की भागीदारी

सूचना ज्ञापन में ऐसे आवंटियों का भी विवरण शामिल होगा जिनके दावे देनदार के लेखों या RERA रिकॉर्ड में हैं, लेकिन जिन्होंने RP को दावा नहीं दिया। समाधान योजना में परियोजनावार उनके दावों के व्यवहार और कब्जा देने, पंजीकरण, स्वामित्व हस्तांतरण या वापसी जैसे उपयुक्त उपायों का विवरण देना होगा। रिकॉर्ड में नाम होना अपने-आप हर दावे की पूरी वसूली की गारंटी नहीं है।

योजना में परियोजनावार, चरणवार या टावरवार पूर्णता और कब्जे की समय-सीमा तथा प्रगति-रिपोर्टिंग शामिल होगी। कार्यान्वयन की निगरानी समिति में गृहखरीदार वर्ग का अधिकृत प्रतिनिधि या बहुमत से चुना गया आवंटी प्रतिनिधि शामिल होगा। संबंधित RERA और सक्षम प्राधिकारी के प्रतिनिधि, जहां लागू हो, उनकी सहमति के अधीन शामिल होंगे।

मुख्य परीक्षा के लिए विश्लेषण

ये उपाय सूचना की असमानता, परियोजनाओं के बीच धन के उपयोग और अस्पष्ट निर्माण-प्रतिबद्धताओं की समस्या को संबोधित करते हैं। बेहतर आकलन से अधिक यथार्थवादी बोलियां मिल सकती हैं। लेकिन नियम बदलना समय पर घर मिलने की गारंटी नहीं है। धन, अनुमतियां, निर्माण-क्षमता, विवाद और निगरानी की गुणवत्ता परिणाम तय करेंगे। यह विश्लेषण है, संशोधन के प्रभाव का स्वतंत्र मूल्यांकन नहीं।

प्रिलिम्स परीक्षा अभ्यास प्रश्न

प्रश्न 1. रियल एस्टेट परियोजनाओं की CIRP संबंधी व्यवस्था के संदर्भ में निम्नलिखित कथनों पर विचार कीजिए:

कथन 1: कम से कम 66 प्रतिशत मतदान हिस्से वाली CoC की सिफारिश के बाद RP को परियोजना के बहिष्करण हेतु न्यायनिर्णायक प्राधिकारी के समक्ष आवेदन करना होता है।

कथन 2: CoC का ऐसा मतदान होते ही परियोजना बिना किसी अतिरिक्त प्रक्रिया के CIRP से बाहर हो जाती है।

उपर्युक्त कथनों में से कौन-सा/से सही है/हैं?

(a) केवल 1

(b) केवल 2

(c) 1 और 2 दोनों

(d) न तो 1, न ही 2

▼ उत्तर और व्याख्या

उत्तर: (a)।

समिति कारण दर्ज करके सिफारिश करती है; RP का न्यायनिर्णायक प्राधिकारी के समक्ष आवेदन अगला आवश्यक चरण है। बहिष्करण स्वतः नहीं होता।

मुख्य परीक्षा अभ्यास प्रश्न

रियल एस्टेट की दिवाला प्रक्रिया में परियोजनावार सूचना, स्वतंत्र आकलन और गृहखरीदार प्रतिनिधित्व क्यों आवश्यक हैं? उनके क्रियान्वयन की चुनौतियों का परीक्षण कीजिए। (250 शब्द, 15 अंक)

उत्तर की रूपरेखा

भूमिका में: कंपनी और परियोजना का अंतर बताएं।

मुख्य भाग में: धन की निगरानी, लागत की विश्वसनीयता और खरीदारों की भागीदारी जोड़ें।

निष्कर्ष में: वित्त, अनुमति और निर्माण संबंधी बाधाओं के बीच जवाबदेही की जरूरत समझाएं।

अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्न

विनियम कब अधिसूचित हुए?

30 अक्टूबर 2026 को; IBBI की व्याख्यात्मक विज्ञप्ति 31 अक्टूबर की है।

क्या 66 प्रतिशत मतदान अंतिम बहिष्करण है?

नहीं। यह कारणयुक्त सिफारिश है, जिसके बाद आवेदन आवश्यक है।

क्या यह व्यक्तिगत गारंटर की प्रक्रिया वाली खबर है?

नहीं। यह रियल एस्टेट परियोजनाओं वाले कॉरपोरेट देनदारों की CIRP व्यवस्था है।

स्रोत

- IBBI: आधिकारिक संशोधन विवरण, 31 अक्टूबर 2026
- Economic Times: परियोजनावार CIRP समीक्षा, 23 नवंबर 2026

pcsmantra.com