



आवास बन्धु  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग  
उ०प्र०शासन



प्रथम तल, जनपथ मार्केट, लखनऊ  
दूरभाष:- 0522 - 4070567  
E-mail:awasbandhu@gmail.com  
website:http://www.awasbandhu.com

संख्या: 654 / आ.ब.-1 / निदेशक / 2023-24

दिनांक 14 फरवरी, 2024

प्रेषक,

निदेशक,  
आवास बन्धु,  
उत्तर प्रदेश।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ
2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उ०प्र०।

विषय: लिगेसी स्टाल्ड रियल स्टेट प्रोजेक्ट्स की समस्याओं के निदान के लिये श्री अभिताभ कान्त (एक्स-सी.ई.ओ. नीति आयोग, भारत सरकार) की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा की गयी संस्तुतियों के क्रियान्वयन के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में अवगत कराना है कि नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में लम्बे समय से ठप पड़ी रियल स्टेट परियोजनाओं के पुनरुद्धार हेतु आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा श्री अभिताभ कान्त (एक्स-सी.ई.ओ. नीति आयोग, भारत सरकार) की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुतियां (छायाप्रति संलग्न) शासन को पूर्व में प्राप्त हुई थी, जिसपर आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा संस्तुतियों को अपने नियन्त्रणाधीन अभिकरणों में क्रियान्वित किये जाने के संबंध में निर्णय लिया जाना है। पूर्व में अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग द्वारा शासनादेश सं०-6/2023/7774/77-4-2023-6011/2023 दिनांक 21.12.2023 (छायाप्रति संलग्न) द्वारा नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेसवे विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में लम्बे समय से रुकी हुई गुप हाउसिंग परियोजनाओं को तत्काल पूरा करने तथा फ्लैट बायर को यथाशीघ्र मकान उपलब्ध कराने एवं फ्लैट की रजिस्ट्री करने के लिये इसे लागू किया गया है।

2. अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन द्वारा इस संबंध में यह अपेक्षा की गयी है कि कृपया अपने अभिकरण के क्षेत्र में स्थित ऐसी परियोजनाओं के पुनरुद्धार के संबंध में दिनांक 19.02.2024 को अपरान्ह 02.00 बजे तक उपरिवर्णित रिपोर्ट एवं शासनादेश के आलोक में अपना मन्तव्य आवास बन्धु को उपलब्ध कराते हुए, इस संबंध में विचार-विमर्श हेतु अपर मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 20.02.2024 को अपरान्ह 4.30 बजे उनके लालबहादुर शास्त्री भवन स्थित कार्यालय कक्ष में आयोजित बैठक में प्रतिभाग करने का कष्ट करें। लखनऊ से बाहर के अभिकरणों द्वारा बैठक में आनलाइन प्रतिभाग किया जायेगा, जिस हेतु बैठक का लिंक ससमय उपलब्ध कराया जायेगा।  
संलग्नक-यथोपरि।

भवदीय,  
14/02/2024  
(रवि जैन)  
निदेशक

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव, अपर मुख्य सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन को सूचनार्थ प्रेषित।
2. अनु सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

(रवि जैन)  
निदेशक

प्रेषक,

मनोज कुमार सिंह,  
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,  
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण/  
ग्रेटर नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण/  
यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण।

औद्योगिक विकास अनुभाग-4

लखनऊ: दिनांक: 21 दिसम्बर, 2023

विषय- लिगेसी स्टाल्ड रियल स्टेट प्रोजेक्ट्स की समस्याओं के निदान के लिए श्री अमिताभ कान्त (एक्स-सी.ई.ओ. नीति आयोग), भारत सरकार की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा की गयी संस्तुतियों के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में।

महोदय,

“सफलता में निर्णय का रोल 5% होता है, और क्रियान्वयन की भूमिका 95 फीसदी होती है।”

2. उत्तर प्रदेश शासन नौएडा, ग्रेटर नौएडा एवं यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में लम्बे समय से रूकी ग्रुप हाऊसिंग परियोजनाओं को तत्काल पूरा करने, तथा फ्लैट बायर को यथाशीघ्र मकान उपलब्ध कराने एवं फ्लैट की रजिस्ट्री करने के लिए एक ऐतिहासिक निर्णय लिया है।

3. इस निर्णय के सफल क्रियान्वयन हेतु प्राधिकरण, डेवलपर, वित्तीय संस्थाएं व फ्लैट बायर एवं अन्य सभी स्टेक होल्डर्स का एक्टिव पार्टिसिपेशन आवश्यक है।

4. पुरानी रूकी हुई भू-सम्पदा परियोजनाओं (लिगेसी स्टाल्ड रियल स्टेट प्रोजेक्ट्स) के सम्बन्ध में आवास एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश संख्या-ओ-17024/1059/2017-हाऊसिंग सेक्शन-एमएचयूपीए-पार्ट (9) ईएफएस- 9138424, दिनांक 31.03.2023 द्वारा श्री अमिताभ कान्त (एक्स-सी.ई.ओ. नीति आयोग) की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया। समिति को घर खरीददारों के हितों की रक्षा के लिए तथा रूकी हुई परियोजनाओं को समयबद्ध तरीके से पूर्ण करते हुए घर खरीददारों को आवास सौंपने के लिए उपायों की संस्तुति करनी थी। समिति द्वारा विभिन्न स्टेक होल्डर के साथ 05 बैठकें की गयीं और अपनी बैठक दिनांक 20.07.2023 में रिपोर्ट को अन्तिम किया गया। समिति द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 24.07.2023 को प्रस्तुत की गयी।

5. रियल स्टेट एक महत्वपूर्ण सेक्टर है और इससे 200 से अधिक इण्डस्ट्रीज जुड़ी हुई हैं तथा इसमें बड़ी संख्या में रोजगार का सृजन होता है। इण्डियन बैंक एसोसिएशन के एक अनुमान के अनुसार पूरे देश में लगभग 4.12 लाख ऐसे घर हैं, जो डेवलपर्स की खराब वित्तीय स्थिति की वजह से पूर्ण नहीं हो पा रहे हैं। इनमें से लगभग 2.40 लाख घर एन.सी.आर. में स्थित हैं। इनके पूर्ण हो जाने से जहाँ एक ओर मध्यम व निम्न वर्ग, जिन्होंने इन मकानों के लिए बड़ी धनराशि बिल्डर्स को अदा की है, उनके मकान का सपना पूरा होगा, वहीं दूसरी ओर क्षेत्र के आर्थिक विकास को गति मिलेगी।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

6. नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यीडा में कतिपय कारणों से ऐसी परिस्थितियाँ उत्पन्न हो गयी कि बिल्डरों द्वारा फ्लैट/घर के बायर्स को पूर्ण निर्मित फ्लैट नियत समय से बहुत अधिक समय बीत जाने जाने के बावजूद भी उपलब्ध नहीं कराया जा पा रहा है। दूसरी तरफ फ्लैट के बायर्स को बिल्डर से फ्लैट की उपलब्धता सुनिश्चित कराने पर प्रश्न चिन्ह होने की वजह से वह अपने देय किशतों का भुगतान बिल्डर को नहीं कर रहे हैं। उक्त के अतिरिक्त बायर, बैंकों से लिए गए लोन की ई.एम.आई. भी चुका रहे हैं तथा रेन्ट के मकान में रेन्टल की अदायगी करने का दोहरा भार भी उठा रहे हैं। बिल्डर्स को बैंक व अन्य वित्तीय संस्थानों से वर्तमान हालातों को देखते हुए अधूरे प्रोजेक्ट को पूरा करने के लिए लोन भी मुहैया नहीं कराया जा रहा है। उपरोक्त डेडलॉक की स्थिति में बिल्डर द्वारा अथॉरिटी को विभिन्न देयकों का भुगतान न करने से अथॉरिटी द्वारा फ्लैट की रजिस्ट्री करने की अनुमति, नक्शा पास करने अथवा रि-न्यू करने एवं परमीशन-टू-मॉर्टगेज आदि भी नहीं दिया जा रहा है। शासन द्वारा लिया गया उपरोक्त विषय पर यह निर्णय विद्यमान डेडलॉक को समाप्त कर सभी पक्षों के हितों की रक्षा करते हुए विकास को आगे बढ़ाने में कारगर भूमिका अदा करेगा। शासन द्वारा इस विषय पर सम्यक् विचारोपरान्त नीतिगत निर्णय लेते हुए एक पैकेज निर्धारित किया गया है।

7. उपर्युक्त वर्णित तथ्यों/परिस्थितियों के दृष्टिगत श्री अमिताभ कान्त, एक्स सी.ई.ओ., नीति आयोग की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा की गई संस्तुतियों पर सम्यक् विचारोपरान्त उन्हें स्वीकार करते हुए राज्य सरकार द्वारा निम्नवत् नीति/पैकेज निर्धारित करने का निर्णय लिया गया है। है। नीति/पैकेज का मुख्य लक्ष्य होम बायर को रजिस्ट्री के साथ घर/फ्लैट यथाशीघ्र उपलब्ध कराना है।

7.1. प्रकरण जो इस नीति/पैकेज से आच्छादित होंगे:-

- (i) प्राधिकरणों के ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट्स।
- (ii) ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट यदि किसी वाणिज्यिक प्रोजेक्ट का हिस्सा है तो ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट की सीमा तक।
- (iii) ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट ऑफ टाउनशिप डेवलपमेंट प्रोजेक्ट।
- (iv) ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट, जो एन.सी.एल.टी. अथवा कोर्ट में हैं, वह भी इस पैकेज का लाभ ले सकते हैं यदि वह एन.सी.एल.टी. एवं कोर्ट से अपना वाद विद्वान कर रहे हैं अथवा समाप्त कराते हैं।

7.2. प्रकरण जो इस नीति/पैकेज से आच्छादित नहीं होंगे:-

- (i) स्पोर्ट्स सिटी योजना के अन्तर्गत स्थित ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट।
- (ii) रिक्रीएशनल इन्टरटेनमेंट पार्क योजना के अन्तर्गत शामिल ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट।
- (iii) ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट के अतिरिक्त प्रोजेक्ट यानि कॉमर्शियल, इन्स्टीट्यूशनल, इण्डस्ट्रियल आदि।

7.3. प्राधिकरण के बोर्ड के अनुश्रवण में इस नीति/पैकेज का क्रियान्वयन-

इस नीति/पैकेज के अन्तर्गत दिए जा रहे अनुतोष एवं किए जा रहे प्रस्तावों के क्रियान्वयन के लिए आवश्यक निर्णय प्राधिकरण बोर्ड की देखरेख में किया जाएगा। इसके लिए आवश्यकतानुसार बोर्ड विशेष बैठकें आहूत करेगा। समस्या के समुचित निदान होने तक यह विषय प्रत्येक बोर्ड बैठक में एक एजेण्डा के रूप में प्रस्तुत किया जाएगा। बोर्ड आवश्यकतानुसार बिल्डर बायर को भी प्रगति की समीक्षा के लिए आमंत्रित कर सकता है।

8. "शून्य अवधि" का लाभ दिया जाना:

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।  
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

- (i) कोविड-19 पैन्डेमिक- कोविड-19 महामारी के दृष्टिगत दिनांक 01.04.2020 से दिनांक दिनांक 31.03.2022 की अवधि में जीरो पीरियड का लाभ दिया जाएगा।
- (ii) ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. के दायरे में एन.जी.टी. के आदेशों के क्रम में दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक जीरो पीरियड का लाभ दिए जाने पर ग्रुप हाऊसिंग परियोजनाओं पर केस-टू-केस आधार पर विचार किया जाएगा।
- (iii) परियोजनाओं पर अन्य परिस्थितियों के दृष्टिगत प्राधिकरण की नीतियों के अनुसार केस-टू-केस आधार पर जीरो पीरियड का लाभ दिया जाएगा।

प्राधिकरण में पूर्व में जमा की गयी धनराशि इन प्राविधानों को लागू करने के उपरान्त वापस नहीं की जाएगी। जीरो पीरियड का आशय यह होगा कि प्रश्नगत अवधि में ब्याज तथा पीनल इन्टरेस्ट नहीं लगेगा तथा किस्तें उक्त अवधि से आगे शिफ्ट की जायेंगी।

9. को-डेवलपर (सह-डेवलपर्स) को शामिल करना: परियोजना को पूरा करने के लिए को-डेवलपर्स को प्राधिकरण के अभिलेखों में रिकोनाईज करते हुए अनुमति दी जाएगी। को-डेवलपर को अनुमति की दशा में प्राधिकरण के ड्यूज को अदा करने तथा परियोजना को पूर्ण करने की जिम्मेदारी संयुक्त रूप से को-डेवलपर तथा आवंटी की होगी।

10. आंशिक सरेंडर नीति/आंशिक कैंसिलेशन नीति: परियोजना के अनुपयुक्त भूमि का आंशिक सरेंडर/कैंसिलेशन की अनुमति होगी। प्राधिकरण सरेंडर की गई भूमि के लिए पहले से भुगतान की गई राशि को डेवलपर्स के बकाया के साथ समायोजित करेगा। पार्शियल सरेंडर पॉलिसी अथवा पार्शियल कैंसिलेशन पॉलिसी के अन्तर्गत डेवलपर अनुपयुक्त भूखण्ड को प्राधिकरण को समर्पित कर सकता है। डेवलपर द्वारा सरेंडर न करने की दशा में तथा प्राधिकरण के ड्यूज की अदायगी न करने की दशा में प्राधिकरण अनुपयुक्त भूखण्ड के आंशिक भाग का एलाटमेंट एवं लीज डीड कैंसिल कर सकेगा।

पार्शियल सरेंडर/कैंसिलेशन के केस में प्रश्नगत भूखण्ड के ड्यूज के सापेक्ष भुगतान की गयी राशि को डेवलपर के नेट ड्यूज से समायोजित की जाएगी। डेवलपर को प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड की लागत का 10 प्रतिशत लेकर भूखण्ड हस्तगत किया गया है। प्राधिकरण द्वारा डेवलपर को एक पेमेन्ट पेमेन्ट प्लान उपलब्ध कराया जाता है, जिसमें 6-10 वर्षों तक छमाही किस्तों के भुगतान का प्लान होता है। इसमें प्रीमियम तथा ब्याज की राशि शामिल होती है। इस निर्गत पेमेन्ट प्लान के अनुसार भूखण्ड का कुल मूल्य (समस्त प्रीमियम राशि तथा ब्याज राशि पेमेन्ट प्लान अवधि) के सापेक्ष भुगतान की गई कुल प्रीमियम तथा कुल ब्याज की राशि के रेशियों में भूखण्ड का सरेंडर/समायोजन अनुमन्य होगा। पीनल इन्टरेस्ट और पैनाल्टी आदि की राशि इसमें शामिल नहीं होगी।

11. बकाया राशि की पुनर्गणना: सभी बकाया राशि का एक स्वतंत्र चार्टर्ड अकाउंटेंट/तृतीय पक्ष द्वारा पुनः सत्यापन किया जाएगा और इसकी पुनर्गणना लीज डीड की शर्तों तथा प्राधिकरण द्वारा इस इस विषय पर समय-समय पर निर्गत आदेशों के क्रम में की जाएगी।

12. पट्टा विलेख रद्द न करना: प्रस्तावित पैकेज के अनुसार कार्य की सहमति देने वाले तथा कार्य कार्य करने वाले डेवलपर के पट्टा विलेख निरस्त नहीं किए जायेंगे।

13. फ्लैट बायर से कोई अतिरिक्त लागत नहीं लिया जाना: जिस परियोजना में राज्य सरकार के के पैकेज/रियायतों का लाभ उठाया गया है, वहां आवास क्रेताओं से कोई जुर्माना/अतिरिक्त ब्याज/अतिरिक्त लागत नहीं ली जाएगी ताकि शासन/प्राधिकरण द्वारा बिल्डर को अनुमन्य कराई जा रही सुविधा अन्ततः बायर को मिल सके।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

14. परियोजनाओं के लिए फ्लोर एरिया अनुपात (एफएआर): वर्तमान नीति के अनुसार जरूरी आवश्यकताओं और नियमों को पूरा करने के पश्चात प्रचलित दर पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुमन्य कराया जाएगा।

15. परियोजना को अधिकतम 3 वर्ष के अन्दर पूरा करने के लिए समय विस्तार बगैर शुल्क के दिया जाएगा।

16. परमीशन टू मॉर्टगेज (पी.टी.एम.): पैकेज स्वीकार कर नेट इयूज के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने पर प्राधिकरण द्वारा भूमि गिरवी रखने की अनुमति दी जाएगी ताकि बिल्डर परियोजनाओं को पूरा करने और बकाया राशि के भुगतान के लिए संसाधन जुटा सकें। पी.टी.एम. में प्राधिकरण के इयूज का स्पष्ट उल्लेख होगा। वित्तीय संस्था से इस 25% धनराशि को मोबलाईज करने करने के लिए भी यदि PTM की आवश्यकता है तो उस दशा में वित्तीय संस्था इस आशय का एक पत्र प्राधिकरण को लिखेगी एवं 25% की धनराशि एक in dependent escrow account में जमा करेगी, जो PTM बैंक को प्राप्त होते ही स्वतः प्राधिकरण के एकाउण्ट में release हो जाएगी।

17. नेट इयूज के सापेक्ष 25% धनराशि जमा करने के उपरान्त रजिस्ट्री, प्लैन अप्रूवल, एक्सटेंशन आदि तत्काल उपलब्ध कराया जाएगा।

18. पैकेज स्वीकार करने तथा इसके प्रति प्रतिबद्धता के रूप में डेवलपर्स उपरोक्त कोविड-19 के दृष्टिगत जीरो पीरियड के लाभ के रियायतों के बाद आंगणित धनराशि का 25% साठ (60) दिनों के भीतर प्राधिकरण को भुगतान करेगा। शेष 75% का भुगतान साधारण ब्याज के साथ तीन साल की अवधि में किया जाएगा।

19. 100 करोड़ तक के नेट बकाए की राशि अधिकतम एक वर्ष में अदा की जाएगी। रू. 500 करोड़ तक की नेट बकाए की राशि दो वर्षों में अदा की जाएगी तथा रू. 500 करोड़ से ऊपर की बकाए की राशि 3 वर्षों में अदा की जाएगी। डेवलपर को दी जाने वाली रियायत तथा प्राधिकरण के नेट इयूज के भुगतान तथा फ्लैट बायर को मकानों की रजिस्ट्री आपस में लिन्क्ड रहेगी।

परियोजना की परिस्थितियों को ध्यान में रखकर प्रत्येक बिल्डर द्वारा बायर के फ्लैट के निर्माण को पूर्ण करने तथा प्राधिकरण के इयूज के भुगतान की एक समय-सारिणी उपरोक्त प्राविधानों के दृष्टिगत दी जाएगी। प्राधिकरण बोर्ड समय-सारिणी को दिए जाने वाले रिलीफ के साथ लिंक करते हुए प्रोपोजल सम्बन्धित बिल्डर को उपलब्ध कराएगा तथा इसके क्रियान्वयन की मॉनीटरिंग करेगा। यदि कोई माइल स्टोन मिस होता है तो उस अवधि की रियायत राशि का समायोजन नहीं किया जाएगा।

20. यदि कोई डेवलपर निर्धारित समय सीमा के भीतर परियोजना को पूरा करने में विफल रहता है तो 3 वर्ष की अवधि के बाद इयूज की शेष धनराशि पर 20% जुर्माना लगाया जाएगा, और परियोजना प्राधिकरण द्वारा पूरा कराने का प्रयास किया जाएगा। यदि प्राधिकरण को इयूज का भुगतान किया जा चुका है तो जुर्माना नहीं लगाया जाएगा।

21. पैकेज को क्रियान्वित करने के लिए निर्धारित चरणबद्ध रणनीति निम्नवत् होगी:-

- (i) पैकेज का क्रियान्वयन प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा मॉनिटर किया जाएगा तथा सभी महत्वपूर्ण निर्णय बोर्ड से अनुमोदित कराए जायेंगे। पैकेज के क्रियान्वयन पूर्ण होने तक यह प्रत्येक बोर्ड बैठक में एक एजेण्डा के रूप में अनिवार्य रूप से अनुश्रवण किया जाएगा। आवश्यकतानुसार इसके लिए विशेष बोर्ड बैठकों का आयोजन किया

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

- जाएगा, जिसमें यदि आवश्यक हो तो डेवलपर व बायर को भी समय-समय पर अनुश्रवण के लिए आमंत्रित किया जाएगा।
- (ii) सर्वप्रथम थर्ड पार्टी/सी.ए. द्वारा आंकलित किए गए इयूज तथा कोविड-19 से उत्पन्न परिस्थितियों के दृष्टिगत 02 वर्ष की अवधि में दिए जाने वाले जीरो पीरियड की रिलीफ राशि को आंकलित करते हुए उसे इयूज की राशि से घटाते हुए नेट इयूज की राशि आंकलित की जाएगी।
- (iii) उक्त आंकलित धनराशि (इयूज एवं नेट इयूज) से सम्बन्धित बिल्डर को प्राधिकरण में बुलाकर अवगत कराया जाएगा। 25: धनराशि जमा करने की 60 दिन की अवधि की गणना इस सूचना को बिल्डर को उपलब्ध कराने की तिथि से की जायेगी।
- (iv) बिल्डर द्वारा नेट इयूज की 25 प्रतिशत की धनराशि 60 दिन के अन्दर प्राधिकरण में जमा की जाएगी।
- (v) यदि कोई को-डेवलपर परियोजना को पूर्ण करने में शामिल होना चाहता है तो वह प्राधिकरण में बिल्डर की सहमति के साथ को-डेवलपर के रूप में परियोजना में शामिल होने के लिए आवेदन करेगा। प्राधिकरण द्वारा 15 दिन के अन्दर को-डेवलपर के विषय में प्राप्त आवेदन पर निर्णय लेते हुए आवेदक को परियोजना में को-डेवलपर के रूप में दर्ज किया जाएगा। इसके उपरान्त प्राधिकरण के बकायों के भुगतान के लिए तथा परियोजना को पूरा करने के लिए ओरिजनल आवंटी तथा को-डेवलपर संयुक्त रूप से जिम्मेदार होंगे।
- (vi) परमीशन-टू-मार्टगेज: नेट इयूज के 25 प्रतिशत की धनराशि जमा करने के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता को परमीशन-टू-मार्टगेज उनके अनुरोध के सापेक्ष उपलब्ध उपलब्ध करायी जाएगी। परमीशन-टू-मार्टगेज के पत्र में प्राधिकरण के बकाए की धनराशि का स्पष्ट उल्लेख होगा तथा बकाए की धनराशि जमा होने तक सम्पत्ति पर प्रथम चार्ज प्राधिकरण का होगा। प्राधिकरण के बकाए की राशि के भुगतान के उपरान्त प्रथम चार्ज वित्तीय संस्था को प्राप्त होगा। इस विषय पर पैरा-16 में उल्लिखित व्यवस्था का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
- (vii) नेट इयूज की राशि को कुल इनकम्प्लीट एवं अनरजिस्टर्ड फ्लैटों की संख्या से भाग देते हुए प्रति फ्लैट राशि आगणित की जाएगी और उसके सापेक्ष बिल्डर/को-डेवलपर द्वारा धनराशि जमा करते ही उस संख्या में फ्लैट के रजिस्ट्रेशन की अनुमति तत्काल तत्काल निर्गत की जाएगी।
- (viii) परन्तु यह सुनिश्चित किया जाना है कि प्रत्येक दशा में सभी कम्प्लीट फ्लैट एवं फ्लैट, जिनमें ओ0सी0 प्राप्त कर अथवा बिना ओ0सी0 प्राप्त किए फ्लैट बायर निवास निवास कर रहे हैं, उन सबकी रजिस्ट्री आवश्यक औपचारिकताएं पूर्ण कर 03 माह के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी।
- (ix) रजिस्ट्री करने के पूर्व यह सुनिश्चित किया जाएगा कि फ्लैट/टॉवर को फायर एन.ओ.सी., स्ट्रक्चरल एन.ओ.सी. एवं अन्य सभी आवश्यक एन.ओ.सी. सक्षम प्राधिकारियों से प्राप्त है।
- (x) एन.ओ.सी. ससमय प्राप्त हो, इसके लिए इस पैकेज के क्रियान्वयन के लिए आहूत की जाने वाली विशेष बोर्ड बैठकों में/अथवा सामान्य बोर्ड बैठकों में ऐसे सभी

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

विभाग/पदाधिकारियों के प्रतिनिधि, जिन्हें एन.ओ.सी. निर्गत करना है, वह विशेष आमंत्रि के रूप में बुलाए जायेंगे तथा प्रोजेक्टवार एनओसी आदि निर्गत करने के कार्यवाही की प्रगति की समीक्षा की जाएगी।

- (X) 03 माह के अन्दर उपरोक्त पैरा-21 ;अपपद्ध में अंकित श्रेणी के सभी फ्लैट की रजिस्ट्री को पूर्ण करने के लिए डेवलपर/को-डेवलपर द्वारा उपरोक्तानुसार प्रति फ्लैट आंकलित धनराशि जमा करनी होगी, यह धनराशि नेट इयूज के 25% जमा की गई धनराशि से अधिक होने पर डेवलपर द्वारा उपरोक्तानुसार धनराशि जमा न किए जाने जाने की दशा में प्राधिकरण उस ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट के साथ सम्बद्ध कॉमर्शियल प्रोपर्टी को अटैच करते हुए सील कर अपने कब्जे में लेगा और उसका मूल्यांकन करते हुए उसके वैल्यू के समतुल्य प्रति फ्लैट नेट इयूज की राशि के अनुसार फ्लैट की रजिस्ट्री सुनिश्चित करायेगा। उपरोक्तानुसार अटैच की जाने वाली कॉमर्शियल प्रोपर्टी से से यदि सभी फ्लैटों की रजिस्ट्री सम्भव नहीं हो पा रही है तो प्राधिकरण आवंटित भूखण्ड का पार्शियल सरेंडर अथवा पार्शियल कैंसिलेशन करते हुए अवशेष भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त कर उसकी समतुल्य राशि के बराबर फ्लैटों की रजिस्ट्री सुनिश्चित करायेगा। इस धनराशि के सापेक्ष बिल्डर द्वारा बैंक गारण्टी भी देने की सुविधा उपलब्ध होगी। उपरोक्तानुसार कार्यवाही करते हुए प्रत्येक दशा में प्रश्नगत श्रेणी के फ्लैट्स की रजिस्ट्री 3 माह में सुनिश्चित की जाएगी। प्राधिकरण के कुल इयूज के भुगतान के उपरान्त उपरोक्त अटैचमेंट स्वतः समाप्त माना जाएगा।
- (Xi) नेट इयूज के सापेक्ष 25 प्रतिशत की धनराशि जमा करते ही प्लैन के अप्रूवल व एक्सटेंशन आदि 15 दिन के अन्दर प्राधिकरण द्वारा निर्गत किए जायेंगे।
- (Xii) कोविड-19 के दृष्टिगत 01.04.2020 से 31.03.2022 की अवधि में दिया जा रहा जीरो पीरियड का लाभ अथवा केस-टू-केस आधार पर ओखला बर्ड सैन्क्चुएरी में एनओसी के आदेश के परिप्रेक्ष्य में दिए जाने वाले जीरो पीरियड का लाभ अथवा प्राधिकरण के नियमों के अन्तर्गत केस-टू-केस बेसिस पर पूर्व में दिए गए जीरो पीरियड का लाभ वर्तमान में परीक्षण के लिए प्रस्तुत प्रस्ताव में यह ध्यान रखा जाएगा कि वर्णित अवधि का दोहरा लाभ किसी प्रकरण में नहीं प्राप्त हो रहा है।
- (Xiv) बिल्डर द्वारा नेट इयूज का 25 प्रतिशत धनराशि 60 दिन के अन्दर जमा करने की बाध्यता है और यह नेट इयूज थर्ड पार्टी द्वारा आंकलित इयूज से कोविड-19 के दृष्टिगत उत्पन्न परिस्थितियों से 01.04.2020 से 31.03.2022 की अवधि में दिए जा रहे जीरो पीरियड के लाभ को घटाकर आंकलित की जाएगी। यदि किसी बिल्डर को कालान्तर में एनओसी के आदेश की वजह से अथवा केस-टू-केस बेसिस पर कोई अन्य जीरो पीरियड का लाभ प्राप्त होता है तो वह इयूज से समायोजित किया जाएगा। परन्तु रजिस्ट्री, परमीशन-टू-मार्टगेज आदि की कार्यवाही नेट इयूज के 25 प्रतिशत के भुगतान के उपरान्त अथवा नेट इयूज के 25 प्रतिशत के समतुल्य कॉमर्शियल प्रोपर्टी के अटैचमेंट अथवा पार्शियल सरेंडर व पार्शियल कैंसिलेशन के उपरान्त अटैच सम्पत्तियों के सापेक्ष प्रारम्भ की जाएगी।
- (Xv) जिन प्रोजेक्ट्स ने ओ.सी./सी.सी. प्राप्त नहीं किए हैं और अभी निर्माण किया जाना है और उन बिल्डर्स द्वारा यह पैकेज स्वीकार किया जाता है तो उन्हें 03 वर्षों तक बगैर

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

चार्ज यानि कि निःशुल्क टाईम एक्सटेंशन ग्रांट किया जाएगा। परन्तु 25 प्रतिशत नेट इयूज की राशि जमा करने के उपरान्त कोविड-19, एन0जी0टी0 के आदेश अथवा केस-टू-केस आधार पर प्राप्त होने वाले रिलीफ की धनराशि घटाकर अवशेष इयूज को जमा करने एवं फ्लैट निर्माण को पूर्ण कर रजिस्ट्री कराने का प्रस्ताव बिल्डर द्वारा दिया जायेगा, जिसे बोर्ड द्वारा देय रिलीफ के साथ लिंक करते हुए अनुमोदन दिया जायेगा।

(XI) यदि बिल्डर द्वारा निर्धारित अवधि में फ्लैट ओनर को फ्लैट का कब्जा देते हुए रजिस्ट्री नहीं करायी जाती है तो प्रस्तावित रिलीफ (कोविड-19, एन0जी0टी0, केस-टू-केस बेसिस) पर दिए जा रहे रिलीफ को निरस्त माना जाएगा और कुल तत्समय अवशेष इयूज के ऊपर 20 प्रतिशत अतिरिक्त पैनल्टी लगाते हुए प्रोजेक्ट को आवंटित आवंटित भूमि एवं लीज डीड कैंसिल की जाएगी तथा उसका कब्जा प्राधिकरण द्वारा प्राप्त कर आवश्यक अग्रिम कार्यवाही की जाएगी। उक्त के अतिरिक्त बिल्डर/डेवलपर को को ब्लैकलिस्ट करने की कार्यवाही एवं अगले 05 वर्षों तक नोएडा, ग्रेटर नोएडा व यमुना अथॉरिटी के क्षेत्र में ऐसे डेवलपर को भूखण्ड आवंटन नहीं करने पर प्राधिकरणों द्वारा विचार कर कार्यवाही की जायेगी।

22. उपर्युक्तानुसार कार्यवाही किए जाने में भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम-2016, भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली-2016, उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और रख-रखाव का संवर्धन) अधिनियम-2010 एवं भारतीय स्टाम्प एक्ट-1899 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

भवदीय,

(मनोज कुमार सिंह)

अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या-7774(1)/77-4-2023तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. श्री अमिताभ कान्त, एक्स-सी.ई.ओ., नीति आयोग, सुषमा स्वराज भवन, चाणक्यपुरी, नई दिल्ली-110021, ई-मेल: amitabh.kant@nic.in
2. सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार, निर्माण भवन, नई दिल्ली।
3. डा. विवेक जोशी, सचिव, वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय, जीवन दीप बिल्डिंग, संसद मार्ग, नई दिल्ली-110001, ई-मेल: secy-fs@nic.in
4. डा0 मनोज गोविल, सचिव, कार्पोरेट कार्य मंत्रालय, 5वां तल, ए-विंग, शास्त्री भवन, नई दिल्ली-110001, ई-मेल: secy.nca@nic.in
5. श्री अरूण कुमार गुप्ता, अपर मुख्य सचिव, नगरीय निकाय एवं नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हरियाणा सरकार, रूम नं0-303, तीसरा तल, न्यू हरियाणा, सिविल सेक्रेटेरिएट, चंडीगढ़, ई-मेल: fctcp@hry.nic.in
6. श्री रवि मित्तल, अध्यक्ष, भारतीय इन्सॉल्वेंसी एण्ड बैंकरप्सी बोर्ड, 7वां तल, मयूर भवन, शंकर मार्केट, कॉनॉट सर्कस, नई दिल्ली-110001, ई-मेल: chairperson@ibbi.gov.in

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रॉनिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।



7. श्री एस.के. होता, प्रबन्ध निदेशक, नेशनल हाऊसिंग बैंक, कोर-5, इंडिया हैबीटेड सेन्टर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003, ई-मेल: hotask@nhb.org.in
8. डा० एम०एस० साहू, डिस्टिंगुइशड प्रोफेसर, राष्ट्रीय विधि विश्वविद्यालय, दिल्ली, सेक्टर-14, द्वारिका, नई दिल्ली-110078, ई-मेल: mssahoo@nludelhi.ac.in
9. अध्यक्ष, रेरा, उत्तर प्रदेश, राज्य नियोजन संस्थान, काला कांकर हाऊस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ-226001, ई-मेल: contactuprera@up-rera.in
10. अध्यक्ष, रेरा, हरियाणा, न्यू पी.डब्ल्यू.डी. रेस्ट हाऊस, सिविल लाईन, गुरुग्राम, हरियाणा-122001, ई-मेल: hareragurugram@gmail.com
11. श्री सतिन्द्र पाल सिंह, अपर सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, निर्माण भवन, नई दिल्ली-110011, ई-मेल: as-mohua@gov.in
12. अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
13. अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
14. प्रमुख सचिव, न्याय विभाग, उ०प्र० शासन।
15. प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
16. प्रमुख सचिव, स्टाम्प एवं पंजीयन विभाग, उ०प्र० शासन।
17. प्रमुख सचिव, नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
18. श्री इरफान काजी, चीफ इन्वेस्टमेन्ट आफिसर, SWAMIH इन्वेस्टमेन्ट फण्ड-1, ए-विंग 12वां तल, मैराथन फ्यूचरएक्स, मफतलाल मिल्स कम्पाउन्ड, एन.एम.जोशी मार्ग, लोअर पारेल, मुम्बई-400013, ई-मेल: Irfan.kazi@sbicapventures.com
19. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,  
(मनोज कुमार सिंह)  
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

---

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।  
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

I/415043/2023

ई-मेल

प्रेषक,

अरुण कुमार,  
अनु सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. सचिव,

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,  
लखनऊ।

2. निदेशक,

आवास बन्धु।  
उ०प्र० लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 26 अक्टूबर, 2023

विषय:- ठप पड़ी रियल स्टेट परियोजनाओं के पुर्नवासन हेतु विशेषज्ञ कमेटी की रिपोर्ट के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया ठप पड़ी रियल स्टेट परियोजनाओं के पुर्नवासन हेतु विशेषज्ञ कमेटी की रिपोर्ट संबंधी मा० आवासन एवं शहरी कार्य मंत्री, भारत सरकार के पत्र संख्या-ओ. -17024/1059/2017-हाउसिंग दिनांक 31.08.2023 एवं सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, निर्माण भवन, नई दिल्ली के पत्र संख्या-DO No. O-17024/1059/2017-HOUSING SECTION-MHUPA/EFS-9138424 दिनांक 18.08.2023 तथा ठप परियोजनाओं के संबंध में श्री अमिताभ कान्त की अध्यक्षता में गठित समिति की रिपोर्ट (अनुलग्नकों छायाप्रतियाँ संलग्न) का अवलोकन करने का कष्ट करें।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया समिति की उक्त रिपोर्ट के संबंध में परीक्षणोपरान्त आख्या/अभिमत शासन को तत्काल उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,

Signed by अरुण कुमार

Date: 26-10-2023 16:29:22

Reason: Approved

प्रतिलिपि:- प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ०प्र० शासन को उक्त समिति की रिपोर्ट संलग्नकर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,  
अरुण कुमार  
अनु सचिव

2571920/2023/ -3

हरदीप एस पुरी  
HARDEEP S PURI



संख्या-VIP-79/आठ-3-2023

आवासन और शहरी कार्य मंत्री  
पेट्रोलियम एवं प्राकृतिक गैस मंत्री  
भारत सरकार

Minister of  
Housing and Urban Affairs; and  
Petroleum and Natural Gas  
Government of India

V.S (T)/3A-3

82481/4511/23

22-09-2023

NON-I.G.R.S.



31 अगस्त 2023

(विनोद शर्मा)  
निजी सचिव,  
अपर मुख्य सचिव,  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,  
उ०प्र० शासन।  
संख्या ओ-17024/1059/2017-हाउसिंग (ई: 9138424)

प्रिय श्री योगी आदित्यनाथ जी,

कृपया पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं (Legacy Stalled Real Estate Project) के संबंध में पत्र ग्रहण करें जो कि काफी समय से सरकार का ध्यान आकर्षित कर रहा है। आपको अवगत कराना चाहूंगा कि देश भर में कई भू-संपदा परियोजनाएं अधर में लटकी हुई हैं। इन अधूरी/रुकी हुई परियोजनाओं में लाखों घर खरीददारों की मेहनत की कमाई फंसी हुई है।

घर खरीददारों के हितों की रक्षा करने के लिए, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने जी-20 शेरपा श्री अमिताभ कांत की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया था जिसे पुरानी रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने और समयबद्ध तरीके से घर खरीददारों को आवास सौंपने के उपायों की सिफारिश करनी थी। इस समिति ने अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत कर दी है और उसकी एक प्रति संलग्न है।

मेरा आपसे आग्रह है कि आप समिति की सिफारिशों को यथाशीघ्र जांच करवाएं और इन पुरानी रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने के लिए आवश्यक कार्रवाई करें। इससे न केवल घर खरीददारों की चिन्ताओं को दूर करने में मदद मिलेगी बल्कि अर्थव्यवस्था को भी काफी बढ़ावा मिलेगा।

22-9-23

सादर,

(रिजवान उल्ला खॉं)  
निजी सचिव, श्रेणी-4  
विशेष सचिव

CB0007007072120

अपर मुख्य सचिव  
आवास एवं शहरी नियोजन

आपका

सात सी० एम०-1  
अन्य

19 SEP 2023

श्री योगी आदित्यनाथ

माननीय मुख्य मंत्री उत्तर प्रदेश  
पांचवा तल, लाल बहादुर शास्त्री भवन  
उत्तर प्रदेश सचिवालय, उत्तर प्रदेश .....  
लखनऊ-226001

18/9/2023  
(संजय प्रसाद)  
प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री  
उ० प्र० शासन।

एच एस पुरी  
(हरदीप एस पुरी)



सत्यमेव जयते

**पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं के  
मामलों की जांच संबंधी  
समिति की रिपोर्ट**

**जुलाई, 2023**

### प्राक्कथन

काफी लंबे अर्से से रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं का मामला चल रहा है। इससे न केवल अर्थव्यवस्था पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है बल्कि अनगिनत घर-खरीदारों के जीवन पर भी बहुत बुरा असर पड़ता है। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा इस प्रकार के सभी संबंधित मुद्दों की समग्र रूप से जांच करने और पुरानी रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने के उपायों की सिफारिश करने के लिए एक समिति का गठन किया गया था।

समिति के दायरे में आने वाला कार्य अत्यधिक विविध और बहुआयामी था, इसलिए भू-संपदा क्षेत्र में सभी हितधारकों के परिप्रेक्ष्य को समझने की आवश्यकता थी। समिति इस कार्य को पूरा करने में सफल रही है और यह सभी हितधारकों के प्रयासों और बौद्धिक जानकारी के बिना संभव नहीं था। यह रिपोर्ट अनेक व्यक्तियों के समर्पण और सहायता के कारण संभव हो पाई है। हालाँकि, रिपोर्ट की सिफारिशों को लागू करने के लिए संबंधित मंत्रालयों, और कई मामलों में, राज्य सरकारों और स्थानीय प्राधिकरण के सहयोग की आवश्यकता होगी।

यह समिति भारत सरकार और विशेष रूप से माननीय आवासन और शहरी कार्य मंत्री श्री हरदीप सिंह पुरी और आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय सचिव श्री मनोज जोशी की हम पर जताए गए भरोसे के लिए आभारी है। इसके अलावा, समिति के सभी सदस्यों ने पूरा सहयोग प्रदान किया है और समिति को उनके विचारों और विश्लेषण से अत्यधिक लाभ हुआ। यह समिति श्री रवि मित्तल, अध्यक्ष भारतीय दिवाला और दिवालियापन बोर्ड को उनके अथक योगदान और समिति को गहरी अंतर्दृष्टि प्रदान करने के लिए भी अपना आभार व्यक्त करती है।

यह समिति, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के संयोजक सदस्य श्री सतिंदरपाल सिंह, अपर सचिव (आवासन) और श्री दिनेश कपिला, आर्थिक सलाहकार (आवासन) का विशेष आभार व्यक्त करती है। समिति आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय की पूरी टीम के प्रयासों की भी बेहद सराहना करती है।

यह समिति होमबॉयर्स एसोसिएशन, डेवलपर्स एसोसिएशन, वित्तीय सेवा विभाग और भारतीय बैंक एसोसिएशन के प्रतिनिधियों द्वारा प्रदत्त बहुमूल्य सहायता को भी रिकॉर्ड पर रखना चाहती है।

अंत में, समिति उन सभी के प्रति हार्दिक आभार व्यक्त करना चाहती है जिन्होंने इस रिपोर्ट को सफलतापूर्वक पूरा करने में योगदान दिया। इस दस्तावेज़ को बनाने का सफर चुनौतीपूर्ण और लाभप्रद रहा है और यह विभिन्न व्यक्तियों के अदृष्ट सहयोग, समर्पण और विशेषज्ञता के बिना संभव ही नहीं था। समिति को पूरी आशा है कि समिति द्वारा दी गई सिफारिशें पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं का समाधान करने में बेहद कारगर सिद्ध होंगी।

हस्ता./-  
(अमिताभ कांत)  
अध्यक्ष-समिति

**Report of the Committee to examine the issues related to Legacy Stalled Real Estate Projects**

*for* *Rajinder*  
Chief Investment Officer, SWAMIH Investment Fund- I, SBI Cap Ventures Ltd.

Transferred  
CEO, NOIDA, Government of Uttar Pradesh

*Vijay*  
Chairperson, Haryana Real Estate Regulatory Authority (Gurugram)

*Shu*  
Chairperson, Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority

*M. S. Sahu*  
Dr. M.S. Sahoo Distinguished Professor, National Law University

*Aditya*  
Managing Director, National Housing Bank

*Amitab*  
Chairperson, Insolvency & Bankruptcy Board of India

*Vijay*  
Additional Chief Secretary, Town & Country Planning Department, Government of Haryana

*for* *Vijay*  
Secretary, Ministry of Corporate Affairs

*P. S. S*  
Principal Secretary, Housing and Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh

*Vivek Joshi*  
Secretary, Department of Financial Services, Ministry of Finance, Government of India

*Manoj*  
Infrastructure and Industrial Development Commissioner and Chairman, Noida, Government of Uttar Pradesh

*P. S. S*  
Additional Secretary, Ministry of Housing and Urban Affairs, Government of India

*Shri*  
Shri Amitabh Kant, G 20 Sherna

### पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं के पुनरूद्धार पर विशेषज्ञ समिति की रिपोर्ट

1. आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के आदेश संख्या ओ-17024/1059/2017-आवास प्रभाग-एमएचयूपीए भाग(9)/ईएफएस-9138424 दिनांक 31.03.2023 (अनुलग्नक क) के द्वारा श्री अमिताभ कांत, जी20 शेरपा (पूर्व सीईओ, नीति आयोग) की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया था जो पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं से संबंधित सभी मामलों की जांच करेगी और इन पुरानी रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने के लिए विभिन्न उपायों का सुझाव प्रस्तुत करेगी।
2. विशेषज्ञ समिति ने दिनांक 24/04/2023, 08/05/2023, 29/05/2023, 19/06/2023 और 20.07.2023 को 5 बैठकें आयोजित कीं, जिसमें राज्य प्राधिकरणों, नियामकों, भू-संपदा डेवलपर्स, आवास क्रेता, फाइनेंसर आदि विभिन्न संस्थाओं से प्रस्तुतियाँ और इनपुट मांगे गए। समिति की बैठकों के कार्यवृत्त (अनुलग्नक ख -24/04/2023 को आयोजित पहली बैठक का कार्यवृत्त; अनुलग्नक ग - 08/05/2023 को आयोजित दूसरी बैठक का कार्यवृत्त; अनुलग्नक घ - 29/05/2023 को आयोजित तीसरी बैठक का कार्यवृत्त और अनुलग्नक ड - 19/06/2023 को आयोजित चौथी बैठक का कार्यवृत्त) संलग्न हैं। 20.07.2023 को विभिन्न सिफारिशों पर विस्तार से चर्चा और विचार-विमर्श किया गया और उसके बाद रिपोर्ट को अंतिम रूप दिया गया।
3. आवास और निर्माण गतिविधियाँ जीडीपी के बेहद महत्वपूर्ण घटक हैं क्योंकि इनका रोजगार और उसके सृजन सहित अन्य क्षेत्रों के साथ मजबूत संबंध हैं। इंडियन बैंक एसोसिएशन (आईबीए) ने अनुमान लगाया है कि 4.08 लाख करोड़ रु. की 4.12 लाख आवास इकाइयाँ प्रभावित हैं। इनमें से लगभग 2.40 लाख प्रभावित आवासीय इकाइयाँ एनसीआर में स्थित हैं। यदि इनमें से 75% प्रभावित इकाइयों का समाधान हो जाता है, तो इससे आवास क्षेत्र में लगभग 3.00 लाख इकाइयाँ जुड़ जाएंगी। इन प्रभावित इकाइयों के समाधान से मध्यम वर्ग और निम्न मध्यम वर्ग को आवास प्राप्त करने में सहायता मिलेगी जिसके लिए उन्होंने पहले ही पर्याप्त राशि का भुगतान कर दिया है। इसके अलावा, यह आर्थिक गतिविधि और विकास को प्रोत्साहित करेगा।
4. भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (रेरा) भू-संपदा परियोजनाओं को विनियमित करने के लिए प्रशासनिक, अर्ध-न्यायिक, दंडात्मक, विनियामक और अनुपालन संबंधी कार्य करता है। रera अधिनियम की धारा 37 रera को रera अधिनियम के प्रावधानों के तहत कार्यों के निर्वहन के उद्देश्य से प्रमोटर्स या आवंटियों या भू-संपदा एजेंटों को निर्देश

जारी करने का अधिकार देती है, जो सभी संबंधित पक्षों पर बाध्यकारी होगा।

5. समिति इस निष्कर्ष पर पहुंची है कि भू-संपदा परियोजनाओं पर दबाव का प्राथमिक कारण इन परियोजनाओं की वित्तीय व्यवहार्यता की कमी है। जिसके परिणामस्वरूप लागत में वृद्धि हुई है, परियोजना और कार्यान्वयन समय में देरी हुई है। समिति ने पाया कि इन परियोजनाओं की आंतरिक प्रतिफल दर (आईआरआर) में सुधार से अधिक फंडिंग प्राप्त होगी और इनसॉलवेंसी एंड बैंकरपटसी कोड (आईबीसी) जैसे न्यायिक हस्तक्षेप का उपयोग केवल अंतिम उपाय के रूप में किया जाना चाहिए। परियोजना समाधान सभी हितधारकों के लिए लाभकारी होना चाहिए।
6. वित्तीय और परिचालन ऋणदाताओं दोनों को ही आईबीसी के तहत कटौती करनी पड़ेगी, जबकि डेवलपर्स की इक्विटी आम तौर पर बट्टे खाते में डाल दी जाती है। कुशमैन और वेकफील्ड के एक हालिया अध्ययन में यह अनुमान लगाया गया है कि भूमि प्राधिकरणों की अधिकतम वसूली कुल बकाया का लगभग 27% है। समिति का विचार है कि परियोजना के वित्तीय व्यवहार्यता हेतु डेवलपर्स, फाइनेंसर्स, भूमि प्राधिकरणों सहित सभी हितधारकों को कटौती करनी होगी। उनकी कटौती समान आधार पर होने चाहिए।
7. समिति की अनुशंसाओं को निम्नलिखित शीर्षकों में वर्गीकृत किया गया है:
  - I. रेरा के साथ परियोजनाओं का अनिवार्य पंजीकरण
  - II. सभी अधिगृहीत इकाइयों के लिए पंजीकरण/उपपट्टा विलेख का निष्पादन
  - III. पर्याप्त रूप से पूर्ण परियोजनाओं का अधिभोग/कब्जा,
  - IV. प्रमोटर आधारित समाधान के लिए राज्य सरकार के पुनर्वास पैकेज का प्रस्ताव।
  - V. परियोजनाओं के पुनरुद्धार के लिए रेरा और प्रशासन आधारित फ्रेमवर्क
  - VI. रुकी हुई परियोजना का वित्तपोषण
  - VII. परियोजनाओं के समाधान के लिए अंतिम उपाय के रूप में आईबीसी का उपयोग

8. विस्तृत अनुशंसा निम्नलिखित पैरा में वर्णित हैं :

**I. रेरा के साथ अनिवार्य पंजीकरण:**

- 1) भू-संपदा परियोजनाओं के लिए जवाबदेही और पारदर्शिता की एक प्रभावी प्रणाली स्थापित करने के लिए, समिति सभी भू-संपदा परियोजनाओं का रेरा के साथ अनिवार्य पंजीकरण किए जाने की सिफारिश करती है। रेरा पूर्व-आवश्यकताओं और दंड/जुर्माने को



माफ करके पंजीकरण की सुविधा प्रदान करेगा।

2) रेरा अधिनियम की धारा 3 के अनुसार, सभी भू-संपदा परियोजनाओं को रेरा के तहत पंजीकृत होना आवश्यक है, जहां निर्माण के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल पांच सौ वर्ग मीटर से अधिक है या प्रस्तावित अपार्टमेंट की संख्या आठ से अधिक है। इस प्रावधान को सख्ती से लागू करने की आवश्यकता है। रेरा के साथ पंजीकरण कई महत्वपूर्ण लाभ प्रदान करता है।

i. भू-संपदा परियोजनाओं में, डेवलपर/प्रमोटर के पास कई परियोजनाएं हैं जो निर्माण के विभिन्न चरणों में हैं। रेरा के तहत, हर परियोजना का अलग-अलग पंजीकरण होता है। इससे परियोजना-वार निर्णय लेने में सुविधा होती है। रेरा पंजीकरण को समाधान की एक इकाई के रूप में लिया जा सकता है। सभी अपूर्ण परियोजनाएं भाग IV के तहत पुनर्वास पैकेज के लिए पात्र होंगी।

ii. दूसरा, रेरा के साथ पंजीकृत प्रत्येक परियोजना को एक विशिष्ट पहचान संख्या दी जाती है और परियोजना को अपने निर्माण, वित्त और कानूनी मामलों के विवरण सहित प्रगति पर नियमित अपडेट प्रदान करना आवश्यक है। रेरा पंजीकरण पारदर्शिता बढ़ाता है। यह आवश्यकता सुनिश्चित करती है कि डेवलपर्स को उनके कार्यों और आवास क्रेताओं से की गई प्रतिबद्धताओं के लिए जवाबदेह ठहराया जाए। कार्यकलाप में इस तरह की पारदर्शिता धोखाधड़ी को रोकने और हितधारकों, विशेष रूप से आवास क्रेताओं के बीच विश्वास को बढ़ावा देने में मदद कर सकती है।

iii. तीसरा, रेरा पंजीकरण से रिकॉर्ड को व्यवस्थित रखने में सहायता मिलती है। डेवलपर्स के लिए परियोजना से संबंधित विस्तृत रिकॉर्ड प्रदान करना और उसका रख-रखाव करना अपेक्षित होता है। ये रिकॉर्ड, जिसमें वित्तीय विवरण, कानूनी दस्तावेज़ और निर्माण स्थिति रिपोर्ट शामिल हैं, परियोजना की प्रगति पर नज़र रखने, संभावित मुद्दों को चिह्नित करने और सूचनाप्रद निर्णय लेने में सहायक होते हैं।

ग) समिति की सिफारिश है कि रेरा सभी परियोजनाओं के लिए परियोजना-वार एस्करो

खाता खोलने के लिए निर्देश जारी करेगा। सभी प्राप्तियां और भुगतान रिपोर्ट के पैरा VI (ग) में दिए गए वॉटरफॉल तंत्र के अनुसार इस खाते से किए जाएंगे।

- घ) निष्कर्षतः, अनिवार्य रेरा पंजीकरण अधिक पारदर्शी, जवाबदेह और कुशल भू-संपदा क्षेत्र की ओर एक आवश्यक कदम है। यह सुनिश्चित करके कि प्रस्तावित फ्रेमवर्क के तहत आरंभ की जाने वाली सभी परियोजनाएं रेरा के साथ पंजीकृत हैं, हम परियोजनाओं की सफल शुरुआत की संभावनाओं को बड़े स्तर पर बढ़ा सकते हैं और भू संपदा क्षेत्र में सभी हितधारकों के विश्वास की बहाली में योगदान दे सकते हैं।

(कार्रवाई : राज्य सरकार और राज्य रेरा)

## II. सभी अधिगृहीत इकाइयों के लिए पंजीकरण/उपपट्टा विलेख का निष्पादन

- 1) समिति ने लंबित पंजीकरण/उपपट्टा करारों की स्थिति की जांच की है। परियोजना के पूरा होने के बावजूद पंजीकरण/उपपट्टे के निष्पादन में प्रचलित देरी मुख्य रूप से बिल्डरों द्वारा संबंधित प्राधिकारणों को बकाया न देने के कारण है। इससे सही आवास क्रेताओं पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है, जिन्होंने अपने दायित्वों को पूरा कर दिया है, लेकिन अभी तक उनको उनके उचित अधिकार प्राप्त नहीं हुए हैं।
- 2) इन निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, समिति इन वास्तविक आवास क्रेताओं के पक्ष में उपपट्टों के तत्काल पंजीकरण/निष्पादन की दृढ़ता से अनुशंसा करती है। इसे बिल्डरों से बकाया की वसूली पर निर्भर नहीं होना चाहिए। इससे करीब एक लाख आवास क्रेताओं को लाभ होगा।
- 3) इसके साथ-साथ, दोषी बिल्डरों से बकाया राशि वसूलने के लिए कठोर और सख्त कार्रवाई शुरू की जानी चाहिए। यह राजस्व वसूली अधिनियम/औद्योगिक प्राधिकरण अधिनियम के प्रावधान और कानून के अन्य सभी प्रावधानों को लागू करके किया जाना चाहिए। यह दोहरा दृष्टिकोण यह सुनिश्चित करेगा कि वास्तविक घर खरीदारों को बिल्डरों की कमियों के लिए दंडित नहीं किया जाएगा, बल्कि बिल डरो को उनके वित्तीय

दायित्वों के लिए जिम्मेदार ठहराया जाए।

- 4) इसके अतिरिक्त, ऐसी स्थिति में जहां आवास क्रेताओं से बिल्डरों को बकाया भुगतान देने की उम्मीद की जाती है, समिति वर्तमान प्रक्रिया में संशोधन का सुझाव देती है। रेरा को बिल्डरों को दरकिनार करते हुए सीधे आवास क्रेताओं से ये भुगतान एकत्र करना चाहिए। इस राशि का भुगतान रिपोर्ट के पैरा VI (ग) में सुझाए गए वॉटरफॉल तंत्र के आधार पर किया जा सकता है।
- 5) यह सुव्यवस्थित दृष्टिकोण न केवल आवास क्रेताओं के लिए पंजीकरण/उपपट्टा प्रक्रिया में तेजी लाएगा, बल्कि यह भी सुनिश्चित करेगा कि क्रेडिटर और प्राधिकरण इन लेनदेन से कुछ राजस्व हासिल करने में सक्षम रहेंगे। यह कार्यनीति दोगुनी फायदेमंद होगी, यह प्राधिकरण की राजस्व संग्रह करने में सहायता करेगी और साथ ही आवास क्रेताओं को अपने आवासों का उचित स्वामित्व प्राप्त करने में सक्षम बनाएगी।

(कार्रवाई : राज्य सरकारें)

### III. पर्याप्त रूप से पूर्ण परियोजनाओं पर अधिभोग/कब्जा

- 1) समिति ने ऐसे कई उदाहरण देखे हैं जहां निर्माण परियोजनाएं काफी हद तक पूरी हो चुकी हैं, फिर भी विभिन्न प्रशासनिक बाधाओं, जैसे कि अनापति प्रमाण पत्र (एनओसी), पूर्णता प्रमाण पत्र और इसी तरह की आवश्यक मंजूरी न मिलने के कारण कब्जा नहीं मिला है। समिति अनुशंसा करती है कि रेरा ऐसी परियोजनाओं को समाधान हेतु अगले तीस (30) दिनों की अवधि के भीतर त्वरित चिह्नित करे।
- 2) आवंटियों को इन इकाइयों पर 'जैसा है जहां है' के आधार पर कब्जा लेने का विकल्प दिया जा सकता है। आवंटी अपने घर का इंटीरियर उस शेष राशि से पूरा करा सकते हैं जिसका उन्होंने भुगतान नहीं किया है। एक बार पहचान हो जाने पर, यह सुनिश्चित करते हुए कि आवश्यक मंजूरी तुरंत और कुशलता से प्रदान की जाती है, इन परियोजनाओं के लिए अधिभोग और पूर्णता प्रमाण पत्र सहित मंजूरी प्रक्रिया में तेजी लाने के प्रयास किए जाने चाहिए। यह बिल्डरों से बकाया की वसूली पर निर्भर नहीं

होना चाहिए। अधिक देरी से बचने के लिए यह प्रक्रिया छह महीने के भीतर पूरी की जानी चाहिए। एक बार इकाइयां सौंपने के बाद, पंजीकरण/उप-पट्टा किया जाना चाहिए।

- 3) यदि आवंटी कब्जा नहीं लेना चाहते हैं, तो इस परियोजना को नीचे IV या V में दी गई सिफारिशों के साथ निपटाया जा सकता है।
- 4) साथ ही, राजस्व वसूली अधिनियम, औद्योगिक प्राधिकरण अधिनियम और कानून के अन्य सभी प्रावधानों के तहत दोषी बिल्डरों से बकाया राशि की वसूली के लिए कठोर कार्यवाही शुरू की जानी चाहिए। इस सिफारिश का उद्देश्य प्रशासनिक बाधाओं के कारण अनावश्यक रुकावटों के बिना संपत्तियों को उनके सही मालिकों को आसानी से सौंपने की सुविधा प्रदान करना है।

(कार्रवाई : राज्य सरकारें)

#### IV. राज्य सरकार के पुनर्वास पैकेज के लिए प्रस्ताव

- 1) समिति अनुशंसा करती है कि राज्य सरकारें आर्थिक रूप से संकटग्रस्त, अधूरी परियोजनाओं को बढ़ावा देने के उद्देश्य से एक पुनर्वास पैकेज की घोषणा करें। पैकेज को परियोजनाओं को वित्तीय रूप से व्यवहार्य बनाने के लिए तैयार किया जाना चाहिए। इस पैकेज को अपनाने वाले डेवलपर्स को तीन साल की पूर्णता के लिए प्रतिबद्ध होना चाहिए। राज्य रera तिमाही परियोजना लक्ष्य निर्धारित करेगा और रera अधिनियम के अनुसार प्रगति देखेगा। नोएडा /ग्रेटर नोएडा के लिए उपयुक्त एक मॉडल पैकेज नीचे दिया गया है। अन्य राज्य सरकारों को भी इसी तरह के पैकेज तैयार करने के लिए प्रोत्साहित किया जाता है:

- i. "शून्य अवधि" को शुरू करना: असाधारण परिस्थितियों के कारण होने वाले वित्तीय तनाव को कम करने के लिए, समिति कोविड-19 महामारी (01.04.2020 से 31.09.2021) जैसी घटनाओं के कारण ब्याज और दंड को निलंबित करने तथा ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. के दायरे में (14.08.2013 से 19.08.2015) परियोजनाओं को हटाने के नयायालय के आदेश का सुझाव देती है। राज्य सरकारें स्थानीय स्थितियों/परिस्थितियों के आधार पर जांच कर सकती हैं और अतिरिक्त शून्य अवधि प्रदान कर सकती हैं।

- ii. **ब्याज आवेदन:** समिति सभी डेवलपर्स के लिए उचित और सुसंगत दर सुनिश्चित करने के लिए, इस पैकेज के तहत नए सिरे से गणना के लिए 1 जून 2020 के 3 वर्षीय मार्जिनल कोस्ट ऑफ फंड बेस्ड लेंडिंग रेट (एमसीएलआर) के आधार पर ब्याज लागू करने की सलाह देते हैं। गणना डेवलपर को भूमि के आवंटन और प्रदायगी की तारीख से की जानी चाहिए।
- iii. **सह-डेवलपर्स को शामिल करना:** परियोजना को पूरा करने को सुनिश्चित करने के लिए निधि जुटाने के लिए, समिति द्वारा डेवलपर्स को नोएडा/ग्रेटर नोएडा और भूमि-स्वामित्व प्राधिकरणों से अनुमति लिए बिना, पूरी परियोजना या उसके विशिष्ट हिस्सों के लिए सह-डेवलपर्स को शामिल करने की अनुमति देने की सिफारिश की जाती है। हालाँकि, भूमि प्राधिकरण को सह-डेवलपर्स के सम्मिलित किए जाने के बारे में सूचित किया जाएगा। इससे सहयोगात्मक प्रयासों को बढ़ावा मिलेगा और समय पर कार्य पूरा करने में तेजी आएगी।
- iv. **आंशिक सरेंडर नीति:** समिति एक लचीली नीति का प्रस्ताव करती है जो भूमि के आंशिक सरेंडर के लिए है। इससे डेवलपर्स को उनकी कार्य करने की क्षमताओं के आधार पर अपनी प्रतिबद्धताओं को समायोजित करने में अधिक लचीलेपन की सुविधा मिलेगी। सरेंडर की गई भूमि पर सभी बकाया माफ कर दिये जायेंगे। प्राधिकरण सरेंडर की गई भूमि के लिए पहले से भुगतान की गई राशि को डेवलपर्स के बकाया के साथ समायोजित कर सकता है। पिछले दस वर्षों में जमीन की कीमतें बढ़ी हैं। सरेंडर की गई भूमि को नए आवंटियों को बेचकर प्राधिकरण को काफी फायदा मिलेगा।
- v. **योजना अनुमोदन/विस्तार प्रक्रिया:** समिति बकाया भुगतान के बिना योजना अनुमोदन और विस्तार की अनुमति देने की अनुशंसा करते हैं। प्राधिकरण को भुगतान किए बिना सभी परियोजनाओं को ताज़ा तीन साल का विस्तार दिया जा सकता है। यह डेवलपर्स की वित्तीय बाधाओं को दूर करते हुए परियोजना के निरंतर विकास को सुनिश्चित करेगा।
- vi. **बकाया राशि की पुनर्गणना:** सभी बकाया राशि का एक स्वतंत्र चार्टर्ड अकाउंटेंट/तृतीय पक्ष द्वारा पुनः सत्यापन किया जाएगा और इसकी पुनर्गणना की जाएगी।

vii. पट्टा विलेख रद्द न करना: भूमि प्राधिकरण रेरा पर्यवेक्षण के तहत योजना के कार्यान्वयन तक पट्टा विलेख रद्द नहीं करेगा।

viii. कोई अतिरिक्त लागत नहीं: जिस परियोजना में राज्य सरकार के पुनर्वास पैकेज रियायतों का लाभ उठाया गया है, वहां आवास क्रेताओं से कोई जुर्माना/अतिरिक्त ब्याज/अतिरिक्त लागत नहीं ली जाएगी।

ix. परियोजनाओं के लिए वर्तमान फ्लोर एरिया अनुपात (एफएआर): समिति प्राधिकरण को शुल्क के भुगतान और अन्य जरूरी आवश्यकताओं को पूरा करने के पश्चात परियोजना को वर्तमान फ्लोर एरिया अनुपात (एफएआर), 01.04.2023 के अनुसार समकक्ष परियोजनाओं के लिए मान्य, के अनुमोदन का प्रस्ताव करती है। इस संवर्धित निर्माण-योग्य क्षेत्र का उपयोग अतिरिक्त विकास, अतिरिक्त निधि उपलब्ध कराने के लिए किया जा सकता है।

x. अतिरिक्त भूमि से अतिरिक्त संसाधन (यदि कोई हो): यदि किसी परियोजना में अतिरिक्त भूमि है, तो यह निर्माण के लिए तत्काल संसाधन प्रदान कर सकती है। इस भूमि का उपयोग शॉपिंग सेंटर्स और ऐसे अन्य उपयोगों के लिए किया जा सकता है। भूमि प्राधिकरण को भुगतान के आधार पर इसकी अनुमति देनी चाहिए। यह अनुकूलन वितीय राहत प्रदान कर सकता है और परियोजना को तेजी से पूरा कर सकता है।

xi. बकाया राशि की 100% निकासी पर जोर दिए बिना भूमि प्राधिकरण द्वारा गिरवी रखने की अनुमति दी जानी चाहिए ताकि बिल्डर परियोजनाओं को पूरा करने और बकाया राशि के भुगतान के लिए संसाधन जुटा सकें।

ख. समिति अनुशंसा करती है कि प्रतिबद्धता के रूप में डेवलपर्स उपरोक्त रियायतों के बाद साठ (60) दिनों के भीतर प्राधिकरण को देय शेष राशि के 25% का भुगतान करें। शेष 75% का भुगतान उपरोक्त पैरा क (ii) में निर्दिष्ट साधारण ब्याज के साथ तीन साल की अवधि में किया जाएगा। यदि कोई डेवलपर निर्धारित समय सीमा के भीतर परियोजना को पूरा करने में विफल रहता है या रेरा द्वारा प्रगति असंतोषजनक पाई जाती है, तो 20% जुर्माना लगाया

जाएगा, और परियोजना राज्य रेरा के प्रत्यक्ष प्रबंधन के तहत आ जाएगी जैसा कि नीचे भाग (V) में बताया गया है।

ग. समिति का मानना है कि यह मॉडल पैकेज नोएडा/ग्रेटर नोएडा जैसे क्षेत्रों के लिए विशेष रूप से फायदेमंद हो सकता है, और हम अन्य राज्य सरकारों को भी समान प्रणाली अपनाने पर विचार करने के लिए प्रोत्साहित करते हैं।

(कार्रवाई : राज्य सरकारें)

### V. रेरा और प्रशासक आधारित परियोजनाओं के पुनरुद्धार करने के लिए रूपरेखा

समिति अनुशंसा करती है कि जहां डेवलपर उपरोक्त पैकेज के तहत परियोजना को पूरा करने की जिम्मेदारी नहीं लेता है या जहां वह ऐसा करने में विफल रहता है, ऐसी परियोजनाओं को रेरा आधारित पुनरुद्धार फ्रेमवर्क द्वारा निपटाया जा सकता है।

i. **परियोजना चयन मानदंड:** जो परियोजनाएँ वर्ष 2018 से पहले शुरू की गई थीं और दो साल से अधिक विलंबित हैं, वे राज्य सरकार/रेरा आधारित समाधान प्रक्रिया में भाग ले सकती हैं।

ii. **प्रशासक की नियुक्ति:** समिति का प्रस्ताव है कि इन परियोजनाओं की समाधान प्रक्रिया का प्रबंधन रेरा द्वारा नियुक्त एक सक्षम और पेशेवर प्रशासक द्वारा किया जाना चाहिए।

iii. **व्यापक परियोजना अध्ययन और रिपोर्ट:** प्रशासक एक विस्तृत परियोजना रिपोर्ट तैयार करेगा। विस्तृत परियोजना रिपोर्ट में अन्य बातों के अलावा पूर्ण किए गए कार्य बनाम प्रारंभिक अनुमान, मूल्यांकन, फंडिंग आवश्यकताएं, संभावित राजस्व, नियामक अनुपालन स्थिति, कार्यनीतिक सिफारिशें, जोखिम विश्लेषण, हितधारक विश्लेषण, सामाजिक और पर्यावरण प्रभाव मूल्यांकन की तुलना और नियमित अद्यतन जानकारी का प्रावधान शामिल होना चाहिए।

iv. **पारदर्शी ठेकेदार चयन:** प्रशासक एक खुली और पारदर्शी प्रतिस्पर्धी प्रक्रिया के माध्यम से ईपीसी ठेकेदार का चयन करेगा। ईपीसी ठेकेदार भुगतान के आधार पर परियोजना का निर्माण पूरा करेगा। यदि घर खरीदार परियोजना को स्वयं पूरा करने का प्रस्ताव रखते हैं, तो उन्हें प्राथमिकता दी जानी चाहिए।

v. हितधारकों द्वारा न्यायसंगत कटौती: रुकी हुई परियोजनाओं के लिए, समिति सभी हितधारकों के बीच जिम्मेदारियों को साझा करने का सुझाव देती है। इसे भाग VI - रुकी हुई परियोजनाओं के वित्तपोषण में और भी विस्तार से बताया गया है।

vi. परियोजनाओं के लिए वर्तमान फ्लोर एरिया अनुपात (एफएआर): समिति पूर्वगामी पैरा IV(x) के अनुसार वर्तमान फ्लोर एरिया अनुपात (एफएआर) देने का प्रस्ताव करती है।

vii. निर्णय लेने में घर खरीदारों को शामिल करना: पारदर्शी प्रक्रिया का पालन करने के बाद वास्तविक घर खरीदारों को पारदर्शिता और विश्वसनीयता सुनिश्चित करने के लिए प्रमुख निर्णय लेने की प्रक्रियाओं में शामिल किया जाना चाहिए। उन्हें इस प्रक्रिया में अपनी बात कहने की अनुमति देना सशक्त बनाता है और उनकी सक्रिय भागीदारी को प्रोत्साहित करता है। यह समावेशी दृष्टिकोण स्थायी समाधान में सहायता करता है और भविष्य में विवादों की संभावना को कम करता है।

viii. अतिरिक्त भूमि से अतिरिक्त संसाधन (यदि कोई हो): इसका वर्णन पहले ऊपर पैरा IV(xi) में किया जा चुका है।

ix. अधिकारियों से त्वरित मंजूरी और सहायता: समिति परियोजना में विलंब को रोकने के लिए अधिकारियों से त्वरित मंजूरी और सहायता की आवश्यकता पर जोर देती है। प्राधिकरण को बिना कोई भुगतान किए सभी परियोजनाओं को तीन साल का विस्तार दिया जा सकता है। यह त्वरित सहायता कुशलता से परियोजना समापन सुनिश्चित कर सकती है और अतिरिक्त लागत से भी बचा सकती है।

x. समयबद्ध समाधान: अंत में, एक समयबद्ध समाधान प्रक्रिया की सिफारिश की जाती है, जहां प्रशासक की नियुक्ति से लेकर बोली देने तक की प्रक्रिया छह महीने के भीतर पूरी हो जाती है। यह दृष्टिकोण त्वरित समाधान सुनिश्चित करता है, हितधारकों का प्रणाली (सिस्टम) में विश्वास बहाल करता है।

(कार्रवाई : राज्य सरकार/रेरा)

#### VI. रुकी हुई परियोजनाओं का वित्त पोषण:

क. नए वित्त को प्राथमिकता: समिति अनुशंसा करती है कि परियोजनाओं को पूरा करने के लिए वित्तपोषण को प्राथमिकता वित्तपोषण के रूप में माना जा सकता है। स्वामी फंड को इन



परियोजनाओं को पूरा करने के लिए सक्रिय रूप से वित्त प्रदान करना चाहिए। इस फंड में न्यूनतम आईआरआर और प्रथम शुल्क की आवश्यकता पर फिर से काम किया जा सकता है। इस संबंध में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय एक विस्तृत योजना तैयार करेगा और इसे वित्त मंत्रालय को भेजेगा।

(कार्रवाई: आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, आर्थिक कार्य विभाग)

ख. रियायती ब्याज दरें या गारंटी योजना: रुकी हुई परियोजनाओं को वित्त पोषण हेतु वित्तीय संस्थानों को प्रोत्साहित करने के लिए, एमएसएमई के समकक्ष, रियायती ब्याज दरों की पेशकश करने वाली एक योजना की सिफारिश की जाती है। ऐसी योजना अनुमानित जोखिम को कम करेगी, वित्तीय सहायता को प्रोत्साहित करेगी और परियोजनाओं को पूरा करेगी। इसके अतिरिक्त, केंद्र सरकार ऐसे वित्त के लिए एमएसएमई के समकक्ष गारंटी फंड पर विचार कर सकती है। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय एक विस्तृत योजना तैयार करेगा और इसे इस संबंध में वित्त मंत्रालय को भेजेगा।

(कार्रवाई: आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, आर्थिक कार्य विभाग)

ग. वॉटरफॉल तंत्र: राजस्व का उपयोग सबसे पहले निर्माण पूरा करने में किया जाएगा। वित्तीय संस्थानों और भूमि प्राधिकरणों और रेरा जैसे अन्य प्राधिकरणों के पिछले बकाया कटौती के लिए समान आधार पर माना जाना चाहिए। जब तक परियोजना पूरी नहीं हो जाती और वित्तीय उधारदाताओं और भूमि प्राधिकरणों का पूरा बकाया भुगतान नहीं हो जाता, तब तक मूल प्रमोटर के साथ कोई कैश फ्लो नकदी प्रवाह साझा नहीं किया जाएगा।

(कार्रवाई: राज्य सरकारें और वित्तीय सेवा विभाग)

घ. अतिरिक्त निधियों को मानक परिसंपत्ति के रूप में वर्गीकृत करना: पुनर्गठित/पुनर्जीवित मौजूदा व्यक्तिगत गृह ऋण खातों से अतिरिक्त संवितरित हिस्से के परिसंपत्ति वर्गीकरण को आरबीआई द्वारा मानक परिसंपत्ति के रूप में माना जाना चाहिए। यह उन व्यक्तियों के उत्पीड़न को कम करने के लिए जरूरी है जिनके खाते बिना किसी प्रत्यक्ष डिफॉल्ट के एनपीए कर दिए गए हैं। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय इस संबंध में वित्तीय सेवा विभाग को एक प्रस्ताव भेजेगा।

(कार्रवाई: आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, वित्तीय सेवा विभाग, आरबीआई)

ड. नए खरीदारों को सुविधा प्रदान करना: बैंकों को उन नए खरीदारों के लिए नए आवास ऋण वित्तपोषित करने की अनुमति दी जानी चाहिए जो इन परियोजनाओं की विक्रय ना हुई संपत्तियों को खरीदते हैं। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय इस विषय में वित्तीय सेवा विभाग को एक विस्तृत प्रस्ताव भेजेगा।

(कार्रवाई: आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय)

### VII. अंतिम उपाय के रूप में परियोजनाओं को हल करने के लिए आईबीसी का उपयोग:

क. समिति ने नोट किया है कि आईबीसी के तहत 30 से अधिक परियोजनाओं का समाधान किया गया है। तथापि, एनसीएलटी के पास भारी मात्रा में मामले लंबित होने के कारण, इस प्रणाली में भी गंभीर देरी होने की संभावना है। जिन परियोजनाओं को केवल उपरोक्त (V) या (VI) का उपयोग करके हल नहीं किया जा सकता है, उन्हें घर खरीदारों या लेनदारों द्वारा आईबीसी के तहत संदर्भित किया जाएगा। इसलिए, समिति का सुझाव है कि आईबीसी को भू-संपदा परियोजनाओं के मामले में केवल अंतिम उपाय के रूप में प्रयुक्त जाना चाहिए।

ख. प्राधिकारियों सहित सभी हितधारकों को यह समझना चाहिए कि आईबीसी एक कानूनी प्रक्रिया है और समाधान सख्ती से आईबीसी नियमों के अनुसार होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय ने 2021 की सिविल अपील संख्या 2222, 2367-2369 में नोएडा के इस तर्क को खारिज कर दिया है कि वह आईबीसी के तहत एक वित्तीय ऋणदाता है। सभी पक्षों (भूमि प्राधिकारियों/खरीदारों/बैंकों/बिल्डरों) को अनावश्यक मुकदमेबाजी से बचना चाहिए और सभी को माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णयों का पालन करना चाहिए। जहां माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय प्राप्त हुए हैं वहां समिति सभी राज्य सरकारों को सिफारिश करती है और आगे की मुकदमेबाजी से बचने की सलाह देती है।

- i. सभी बिल्डरों/बैंकों/खरीदारों द्वारा समान दृष्टिकोण अपनाया जाएगा ताकि माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णयों के बाद मुद्दों को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाया जा सके।
- ii. आईबीसी सफल बोली लगाने वालों को 'क्लीन स्लेट' के साथ परियोजना प्रदान करता है। इसका प्रत्येक हितधारक द्वारा सम्मान किया जाएगा और अनावश्यक मुकदमेबाजी से बचा जाएगा।
- iii. समिति बकाया राशि की मंजूरी की आवश्यकता के बिना डेवलपर्स और सह-डेवलपर्स के लिए योजना अनुमोदन और विस्तार की अनुमति देने की सिफारिश करती है। प्राधिकरण

को बिना किसी भुगतान के सभी परियोजनाओं को तीन साल का विस्तार दिया जा सकता है। यह डेवलपर्स की वित्तीय बाधाओं को दूर करते हुए निरंतर परियोजना विकास सुनिश्चित करेगा।

(कार्रवाई: राज्य सरकारें)

ग. समिति सिफारिश करती है कि भाग (IV) (क) के पैरा (iii), (iv), (v), (vii), (ix), (x) और (xi) में बताई गई रियायतों को आईबीसी के तहत परियोजनाओं तक भी बढ़ाया जा सकता है।

घ. समिति सिफारिश करती है कि भू-संपदा क्षेत्र की जटिलताओं को बेहतर ढंग से समायोजित करने के लिए आईबीसी में सुधार की आवश्यकता है। आईबीसी में सुधारों के संबंध में कुछ सिफारिशें इस प्रकार हैं:

i. परियोजनावार सीआईआरपी- सभी परियोजनाओं का रेरा के साथ पूर्व-पंजीकृत होना आवश्यक है। चूंकि रेरा पंजीकरण परियोजना-वार है, इसलिए इसे आईबीसी के तहत अपनाया जा सकता है।

ii. आवंटियों को स्वामित्व/कब्जा हस्तांतरित करना: समिति का प्रस्ताव है कि आईबीसी समाधान प्रक्रिया के दौरान किसी भूखंड, अपार्टमेंट या भवन के स्वामित्व और कब्जे को आवंटियों को हस्तांतरित करने के लिए समाधान पेशवरों (आरपी) को जिम्मेदारी दे सकता है। आवंटियों को ऐसी इकाइयाँ 'जहाँ है जैसी हैं' के आधार पर या प्रक्रिया के दौरान इकाई को पूरा करने के लिए आवश्यक शेष राशि के भुगतान पर प्राप्त करने का विकल्प भी दिया जा सकता है। जो आवास आवंटियों के कब्जे में हैं उन्हें आईबीसी प्रक्रिया में शामिल नहीं किया जाना चाहिए।

iii. स्वामित्व का पंजीकरण/हस्तांतरण जहां कब्जा हस्तांतरित किया गया: जहां किसी भूखंड, अपार्टमेंट या भवन का कब्जा पहले ही आवंटियों को हस्तांतरित कर दिया गया है, इन लेनदेन को आईबीसी के तहत कॉर्पोरेट इनसॉल्वेंसी समाधान प्रक्रिया (सीआईआरपी) या परियोजना-विशिष्ट समाधान प्रक्रिया के दौरान पंजीकरण के माध्यम से औपचारिक रूप दिया जाना चाहिए।

iv. पांच अतिरिक्त फास्ट-ट्रैक एनसीएलटी बेंच: इनसॉल्वेंसी समाधान प्रक्रिया की दक्षता और प्रभावशीलता बढ़ाने के लिए, समिति भू-संपदा मामलों सहित अन्य मामलों में तेजी लाने के लिए राष्ट्रीय कंपनी कानून न्यायाधिकरण (एनसीएलटी) में पांच अतिरिक्त फास्ट-ट्रैक बेंच बनाने का सुझाव देती है। इन बेंचों को तीन साल की अवधि के लिए बनाया जाना चाहिए और सभी लंबित आईबीसी भू-संपदा मामलों को प्राथमिकता के आधार पर निपटाया जाना चाहिए।

iv. फ्रेमवर्क iv तथा v के तहत जिन परियोजनाओं को पुनर्जीवित किया जा रहा है, उन परियोजनाओं को रेरा की टिप्पणीयां प्राप्त करने के बाद ही आईबीसी के तहत स्वीकार की जाएगी।

(कार्रवाई: कॉर्पोरेट कार्य मंत्रालय)

9. भारत का विकास और प्रगति मुख्य रूप से इंफ्रास्ट्रक्चर के निर्माण पर निर्भर करती है। आवासन इंफ्रास्ट्रक्चर का एक बहुत ही महत्वपूर्ण घटक है और इससे भारतीय अर्थव्यवस्था को गति मिलेगी। आवास परियोजनाओं के रुक जाने के कारण, मध्यम वर्ग और निम्न मध्यम वर्ग पर इसके गंभीर प्रभाव पड़े हैं और उनकी बचत समाप्त हो गई है/अटक गई है।

10. पूर्वगामी उपाय घर खरीदारों को राहत प्रदान करेंगे और इससे ऋणदाताओं और भूमि-स्वामित्व प्राधिकरण दोनों ही के लिए लाभप्रद स्थिति उत्पन्न होगी। वे निर्माण गतिविधियों के पुनरुद्धार और रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने के माध्यम से भारत की वृद्धि और विकास को एक महत्वपूर्ण गति भी प्रदान करेंगे।

\*\*\*\*\*

अनुलग्नक-क

सं. ओ. 17024/1059/2017- आवास अनुभाग-एमएचयूपीए -भाग (9)/ईएफएस -9138424

भारत सरकार

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

आवास अनुभाग

\*\*\*\*\*

निर्माण भवन, नई दिल्ली- 110 011

दिनांक: 31 मार्च, 2023

आदेश**विषय: रूकी हुई पुरानी परियोजनाओं से संबंधित मुद्दों की जांच के लिए समिति का गठन।**

केंद्रीय सलाहकार परिषद (सीएसी) की तीसरी बैठक 12 अप्रैल, 2022 को माननीय, आवासन और शहरी कार्य मंत्री की अध्यक्षता में हुई। बैठक के दौरान, परिषद ने रूकी हुई पुरानी परियोजनाओं को पूरा करने से संबंधित मुद्दों पर विचार-विमर्श किया और यह निर्णय लिया गया कि सभी मुद्दों की समग्र रूप से जांच करने के लिए एक समिति गठित की जाए जो रूकी हुई पुरानी परियोजनाओं को पूरा करने के लिए विभिन्न उपायों की सिफारिश करेगी।

2. बैठक के दौरान लिए गए निर्णयों के अनुसार, एक समिति का गठन किया गया है जिसमें निम्नलिखित अधिकारी शामिल हैं:

क्र.सं.	नाम	पदनाम
1.	श्री. अमिताभ कांत, जी 20 शेरपा (नीति आयोग के पूर्व सीईओ)	अध्यक्ष
2.	अवसंरचना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त एवं अध्यक्ष, नोएडा, उत्तर प्रदेश सरकार	सदस्य
3.	सचिव, वित्तीय सेवा विभाग, वित्त मंत्रालय, भारत सरकार	सदस्य
4.	प्रधान सचिव, आवास एवं नगर नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश सरकार	सदस्य
5.	सचिव, कारपोरेट कार्य मंत्रालय, भारत सरकार	सदस्य
6.	अपर मुख्य सचिव, शहरी स्थानीय निकाय एवं नगर एवं ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा सरकार।	सदस्य
7.	अध्यक्ष, भारतीय दिवाला और शोधन	सदस्य

3. समिति रुकी हुई पुरानी परियोजनाओं के मुद्दों पर विचार-विमर्श करेगी और इन परियोजनाओं को समयबद्ध तरीके से पूरा करने और घर खरीदारों को इन परियोजनाओं को सौंपने के उपायों को सुझाएगी।
4. समिति अपनी पहली बैठक की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करेगी। समिति जरूरत पड़ने पर सदस्यों को सहयोजित कर सकती है।
5. यह माननीय, आवासन और शहरी कार्य मंत्री के अनुमोदन से जारी किया जाता है।

(शैलेश जोगियानी)  
 अवर सचिव (आवास)  
 दूरभाष: 2306 2252

सेवा में,

1. श्री अमिताभ कांत, जी20 शेरपा (पूर्व सीईओ नीति आयोग), जी 20 सचिवालय, सुषमा स्वराज भवन, चाणक्यपुरी, नई दिल्ली- 110021, दूरभाष: 011-24156460, ईमेल: amitabh.kant@nic.in, g20sherpaoffice@mea.gov में।
2. श्री मनोज कुमार सिंह, अवसंरचना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश सरकार, पिकप भवन, ब्लॉक ए, चौथी मंजिल, लखनऊ, उ.प्र., दूरभाष: 0522-2226126 ईमेल: iidcup.84@gmail.com, chairman@noidaauthorityonline.com
3. डॉ विवेक जोशी, सचिव, वित्तीय सेवा विभाग, वित्त मंत्रालय, जीवन दीप बिल्डिंग, संसद मार्ग, नई दिल्ली, दिल्ली 110001, ईमेल:secy-fs@nic.in.
4. श्री नितिन रमेश गोकर्ण, प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश सरकार, कमरा नंबर 101, तीसरा तल, लाल बहादुर शास्त्री भवन, लखनऊ-226001 (उ.प्र.), दूरभाष: 0522-2237161, फैंक्स: 2237210, ईमेल आईडी: psawasup@gmail.com
5. डॉ. मनोज गोविल, सचिव, कारपोरेट कार्य मंत्रालय, 5 वीं मंजिल, ए-विंग, शास्त्री भवन, नई दिल्ली-110001, ईमेल: secy.mca@nic.in
6. श्री अरुण कुमार गुप्ता, अपर मुख्य सचिव, शहरी स्थानीय निकाय और नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हरियाणा सरकार, कमरा नंबर 303, तीसरी मंजिल, न्यू हरियाणा सिविल सचिवालय, सेक्टर-17, चंडीगढ़, दूरभाष: 0172-2714 010, ईमेल : fctcp@hry.nic.in

7. श्री रवि मित्तल, अध्यक्ष, भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड, 7 वीं मंजिल, मयूर भवन, शंकर मार्केट, कनॉट सर्कस, नई दिल्ली-110001, दूरभाष: 2346 2805, ईमेल: chairperson@ibbi.gov.in
8. श्री एस के होता, प्रबंध निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी), कोर 5, इंडिया हैबिटेड सेंटर, लोधी रोड, नई दिल्ली 110003, दूरभाष: 2464 9031, ईमेल : hotask@nhb.org.in
9. डॉ. एमएस साहू, प्रतिष्ठित प्रोफेसर, नेशनल लॉ यूनिवर्सिटी, दिल्ली, सेक्टर 14, द्वारका, नई दिल्ली-110078, ईमेल: mssahoo@nludelhi.ac.in
10. श्री राजीव कुमार, अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश भू संपदा नियामक प्राधिकरण, नवीन भवन, राज्य नियोजन संस्थान, कला कंकर हाउस, ओल्ड हैदराबाद, लखनऊ-226007, दूरभाष: 0522-2781444, 0120-2326111, ई-मेल: contactuprera@up-rera.in.
11. अध्यक्ष, हरियाणा भू संपदा नियामक प्राधिकरण, न्यू पीडब्ल्यूडी रेस्ट हाउस, सिविल लाइंस, गुरुग्राम, हरियाणा- 122001, दूरभाष: 0124-2891032, ईमेल: hareragurugram@gmail.com
12. श्रीमती रितु माहेश्वरी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी (सीईओ), नोएडा, प्रशासनिक परिसर सेक्टर 6, नोएडा-201301, जिला गौतम बुद्ध नगर, उत्तर प्रदेश, भारत, दूरभाष: 0120-2422704, ईमेल: ceo@noidaauthorityonline.com
13. श्री इरफान काजी, मुख्य निवेश अधिकारी, स्वामी (एस.डब्ल्यू.ए.एम.आई.एच.) इन्वेस्टमेंट फंड I, ए विंग, 12वीं मंजिल, मैराथन फ्यूचरेक्स, मफतलाल मिल्स कंपाउंड, एनएम जोशी मार्ग, लोअर परेल, मुंबई 400013, दूरभाष: 022-69112800, ईमेल: lrfan.kazi@sbicapventures कॉम
14. श्री सतिंदर पाल सिंह, अपर सचिव (आवासन), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, निर्माण भवन, नई दिल्ली-110011, ईमेल: [as-mohua@gov.in](mailto:as-mohua@gov.in)

प्रतिलिपि सूचनार्थः

1. आवासन और शहरी कार्य मंत्री के निजी सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय।
2. सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के प्रधान निजी सचिव।
3. अपर सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के प्रधान निजी सचिव।
4. आर्थिक सलाहकार, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के वरिष्ठ प्रधान निजी सचिव।

(शैलेश जोगियानी)

अवर सचिव (आवासन)

अनुलग्नक ख

श्री अमिताभ कांत, जी 20 शेरपा की अध्यक्षता में 24.04.2023 को आयोजित पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं से संबंधित मुद्दों की जांच के लिए गठित समिति की पहली बैठक का कार्यवृत्त।

सुषमा स्वराज भवन, नई दिल्ली में श्री अमिताभ कांत, जी 20 शेरपा की अध्यक्षता में पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं से संबंधित मुद्दों की जांच करने के लिए समिति की पहली बैठक 24.04.2023 को शाम 4:00 बजे आयोजित की गई थी।

2. अपर सचिव (आवास), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने बैठक में सदस्यों का स्वागत करते हुए, माननीय आवासन और शहरी कार्य मंत्री की अध्यक्षता में 12 अप्रैल 2022 को आयोजित केंद्रीय सलाहकार परिषद (सीएसी) की तीसरी बैठक के दौरान उस समिति का गठन करने का निर्णय दोहराया, जो पुरानी रुकी हुई परियोजनाओं से संबंधित सभी मुद्दों की समग्र रूप से जांच करेगी और रुकी हुई आवास परियोजनाओं को पूरा करने के तरीकों की सिफारिश करेगी। इसके अलावा, अपर सचिव (एच) ने समिति के अध्यक्ष से समिति के सदस्यों को संबोधित करने का अनुरोध किया और कार्यवाही शुरू करने के लिए अनुमति मांगी।

3. अध्यक्ष ने समिति के सभी सदस्यों का स्वागत किया और कहा कि समिति का प्रमुख उद्देश्य रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने के तरीके सुझाना और समयबद्ध तरीके से घर/फ्लैट घर खरीदारों को सौंपना है। इस मुद्दे को हल करने के लिए, उन्होंने इस बात पर प्रकाश डाला कि समिति को घर खरीदने वालों के साथ-साथ सभी हितधारकों के साथ बातचीत करनी चाहिए।

4. भारतीय दिवाला और दिवालियापन बोर्ड के वरिष्ठ कार्यकारी निदेशक श्री संदीप गर्ग ने सूचित किया कि दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016 (आईबीसी) के अधिनियमन के बाद से, आईबीसी के तहत लगभग 340 मामलों को एनसीएलटी को भेजा गया है, जिनमें से लगभग 31 मामलों को अभी तक हल कर दिया गया है। रुकी हुई भू-संपदा परियोजना के



समाधान से होने वाले लाभों की ओर इशारा करते हुए, श्री संदीप गर्ग ने आईबीसी के तहत ऐसी परियोजनाओं का समाधान करने की चुनौतियों पर भी प्रकाश डाला। भू-संपदा परियोजना में विभिन्न हितधारकों की अलग-अलग रुचि जैसे विकास प्राधिकरणों/एजेंसियों आदि के हेयरकट की स्वीकृति, बकाया भूमि का बकाया भुगतान आदि इसे चुनौतीपूर्ण बनाते हैं।

श्री संदीप गर्ग ने परियोजना-वार कॉरपोरेट इंसोल्वेंसी सॉल्यूशन प्रक्रिया (सीआईआरपी) शुरू करने, ऋणदाता समिति की स्वीकृति से पूर्ण यूनिटों को हस्तांतरण करना, तेजी से मामलों को हल करने के लिए रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण को सशक्त बनाना और घर खरीददारों और परिचालन ऋणदाता के लिए मूल्य में सुधार करने जैसी भू-संपदा परियोजनाओं के समाधान हेतु आईबीसी को और अधिक बेहतर बनाने के लिए कुछ प्रस्तावों को एक-एक करके बताया।

5. श्री इरफान काजी, मुख्य निवेश अधिकारी, स्वामी निवेश कोष ने रुकी हुई परियोजनाओं के भौगोलिक ब्यौरे के बारे में जानकारी दी, जिसमें राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) और मुंबई मेट्रोपॉलिटन क्षेत्र (एमएमआर) में भारत-भर में कुल रुकी हुई यूनिट का क्रमशः 44% और 21% है। जबकि शीर्ष 8 शहर रुकी हुई यूनिट में ~86% का योगदान करते हैं। इसके अलावा, उन्होंने वित्त पोषित परियोजनाओं की सूची के साथ रुकी हुई आवास परियोजनाओं का समाधान करने के उद्देश्य से स्वामी निधि का उद्देश्य और भूमिका के बारे में समिति को जानकारी दी। उन्होंने यह भी सूचित किया कि स्वामी निधि अब तक लगभग 23,000 आवास सौंप चुके हैं।

उन्होंने फंड के बेहतर कामकाज को सुनिश्चित करने के लिए कुछ समर्थकों को सुझाव देकर अपनी टिप्पणी समाप्त की, जो निम्नानुसार हैं:

- i. परियोजना स्तर के अनुमोदन जैसे पुनर्निर्धारण/भवन योजना/ओसी को आनुपातिक भूमि बकाया/लाइसेंस बकाया के भुगतान के आधार पर प्रदान किया जाना है।
- ii. परिभाषित निवेश और परियोजना केस फ्लो वाटरफॉल।
- iii. ग्राहक अदालतों और रेरा जैसे विभिन्न मंचों से घर खरीदार रिफंड / जुर्माना / मुआवजे का भुगतान निवेशक के बाहर निकलने के बाद ही किया जाना है।
- iv. आरबीआई बैंकों को बैंकों द्वारा अतिरिक्त नुकसान के प्रावधानों के बिना स्वामी वित्त पोषित परियोजनाओं को पहला प्रभार देने की अनुमति देना।
- v. भू-संपदा कंपनियों के लिए परियोजना-वार समाधान।
- vi. वहां भूमि निरस्तीकरण को वापिस ले, जहां स्वामी वित्तपोषण उपलब्ध कराया गया है।

viii. एनसीएलटी परियोजनाओं पर नीति स्तर का निर्णय - प्राधिकारियों को एनसीएलटी द्वारा अनुमोदित परियोजनाओं पर अनुमोदन प्रदान करना है, जहां स्वामी वित्तपोषण सुरक्षित है।

6. नेशनल हाउसिंग बैंक के प्रबंध निदेशक श्री एस के होता ने कहा कि हालांकि स्वामी फंड वर्षों से सफल रहा है, लेकिन बड़ी संख्या में रुकी हुई परियोजनाओं को देखते हुए इनका बढ़ना एक मुद्दा है। उन्होंने भू-संपदा नियामक प्राधिकरण को सशक्त बनाने के संबंध में आईबीबीआई के सुझाव का उल्लेख किया और सुझाव दिया कि परियोजना वार प्रशासक को रेरा की देखरेख में राज्य स्तर पर नियुक्त किया जा सकता है, जिससे रुकी हुई परियोजनाओं का समाधान में वृद्धि की जा सकती है। श्री होता ने आगे कहा कि मौजूदा ऋणदाताओं को अतिरिक्त धनराशि प्रदान करने के लिए शामिल किया जा सकता है, जो ऋणदाताओं द्वारा परियोजना पर प्रभार के सीडिंग के मुद्दे को समाप्त कर देगा, जो कि स्वामी फंड द्वारा सामना की जा रही एक बाधा है। उन्होंने आगे इस बात पर जोर दिया कि अतिरिक्त फंडिंग की परिसंपत्ति श्रेणी की रक्षा के लिए संभावित नियामक सुविधा और वॉटरफॉल मैकेनिज्म में प्राथमिकता पर विचार किया जा सकता है, ताकि ऋणदाताओं को अतिरिक्त फंडिंग प्रदान करने के लिए प्रोत्साहित किया जा सके।

7. उत्तर प्रदेश भू-संपदा नियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष श्री राजीव कुमार ने पुरानी रुकी हुई परियोजनाओं के मुद्दे से संबंधित अवलोकन, वर्गीकरण और सिफारिशों को साझा किया। प्रत्येक वर्गीकरण के तहत प्रदान की गई प्रमुख सिफारिशें निम्नानुसार हैं:

**परियोजना विशिष्ट राहत:**

- क.) आंशिक रूप से चल रही परियोजनाओं और ख.) रुकी हुई परियोजनाओं के लिए नए नीति दस्तावेज का मसौदा तैयार किया जाना है और इसके कार्यान्वयन की निगरानी के लिए एक राज्य स्तरीय नियुक्त समिति का गठन किया जाएगा।
- ओसी और सीसी के अलावा निर्माण के लिए, प्राधिकरण से नो-ड्यूज प्रमाण पत्र की किसी भी पूर्व-आवश्यकता के बिना परियोजनाओं को उनकी पात्रता के आधार पर सभी अनुमोदन प्रदान किए जाएंगे।
- आवंटित भूमि पर प्राधिकरण के प्रति सभी बकाया देय राशि पर 1 वर्ष की ब्याज मुक्त अधिस्थगन अवधि, जहां निर्माण गतिविधि शुरू की गई है।
- कुल आवंटित भूमि के डेवलपर को कुल आवंटित भूमि के अप्रयुक्त हिस्से को बकाया राशि के कुछ प्रतिशत का भुगतान करके या डेवलपर द्वारा चुनी गई

अप्रयुक्त भूमि के हिस्से के लिए पूर्ण देय राशि का भुगतान करके ऑफलोड करने का विकल्प दिया जाएगा।

- कुछ प्रारंभिक लाभ प्राप्त करने पर परियोजनाओं के पुनरुद्धार के बाद बकाया राशि के भुगतान के साथ देय राशि के बोझ से राहत देने के लिए मसौदा नीति।

❖ क्षेत्रीय विकास के लिए कार्यनीतिक राहते:

- वर्तमान योजनाओं में संशोधन जैसे डेवलपर्स के अनुभव के आधार पर अच्छी तरह से परिभाषित प्रवेश मानदंड और कंसोर्टियम के सदस्यों की निरंतर ट्रेकिंग और निगरानी और परियोजनाओं को अधिक व्यवहार्य बनाने के लिए विशिष्ट शुल्कों में संशोधन।
- 2009-2013 के बीच शुरू की गई परियोजनाओं के लिए शून्य अवधि नीति (संशोधन) राहत, अवधि के दौरान ब्याज और दंड पर छूट का प्रस्ताव।
- रद्द किए गए आवंटन की पुनः नीलामी, और बकाया राशि को समायोजित करने के बाद रुकी हुई परियोजनाओं में अधिशेष का पुनर्निवेश।
- मौजूदा ऋणदाताओं सहित वित्तीय संस्थानों को स्वामी फंड की तर्ज पर रुकी हुई परियोजनाओं का प्रत्येक स्तर पर वित्तपोषण प्रदान करने की अनुमति दी जा सकती है।

प्रक्रिया को बेहतर बनाना:

- अधिक निवेश आकर्षित करने के लिए क्षेत्र में विकास को बढ़ावा देने के लिए क्षेत्रीय निवेश प्रतिचित्र प्रकाशित किए जा सकते हैं।
- दक्षता और पारदर्शिता प्रदान करने के लिए सिंगल विंडो क्लीयरेंस सिस्टम।

8. श्रीमती रितु माहेश्वरी, सीईओ- नोएडा और ग्रेटर नोएडा ने समिति के साथ नोएडा और ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में विभिन्न परियोजनाओं से संबंधित स्थिति और मुद्दों को साझा किया। उन्होंने आगे समिति को नोएडा द्वारा किए गए विभिन्न नीतिगत उपायों जैसे कि आवंटियों के लिए पुनर्निर्धारण नीति, प्रति फ्लैट उप-पट्टा अनुमति, समय विस्तार शुल्क की दरों में कमी, आनुपातिक क्षेत्र के आधार पर समय विस्तार शुल्क की गणना, कोविड महामारी को देखते हुए फ्री टाइम एक्सटेंशन, समय विस्तार शुल्क में अनुमेय छूट, चार किशतों में डेवलपर को एकमुश्त पट्टा किराए का भुगतान करने की सुविधा और एसबीआई एमसीएलआर के अनुसार निर्धारित ब्याज दर के बारे में सूचित किया। इसी तरह, उन्होंने जीएनआईडीए द्वारा किए गए विभिन्न नीतिगत उपायों जैसे - ब्याज दरों में कमी, कोविड अवधि के दौरान समय

विस्तार, समय विस्तार शुल्क में कमी, जमा राशि के अनुपात में पूर्ण यूनिट को उप-पट्टे की अनुमति, यथानुपात भुगतान सुविधा, 4 किशतों में एकमुश्त पट्टा किराया और देय राशि का 10% जमा करके प्रतिचित्र की स्वीकृति के बारे में भी समिति को सूचित किया।

उन्होंने आगे घर खरीदारों के लिए जीएनआईडीए द्वारा किए गए विभिन्न उपायों जैसे कि उप पट्टा विलेख के लिए विशेष शिविर के बारे में सूचित किया, स्वामी निवेश निधि के तहत 6 बिल्डरों को बंधक अनुमति जारी की गई है, ताकि घर खरीदार इन परियोजनाओं में भवनों का कब्जा, 7 आवंटियों को उप-पट्टा विलेख की अनुमति देने के लिए प्रति फ्लैट टैगिंग सुविधा, समय विस्तार शुल्क छूट, देय राशि के लिए पुनर्निर्धारण नीति आदि की सुविधा प्राप्त कर सके, ताकि रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करना सुनिश्चित किया जा सके।

श्रीमती रितु माहेश्वरी ने ऐसी विभिन्न चुनौतियों का उल्लेख किया, जिन्हें प्राधिकरण द्वारा इन परियोजनाओं में परिचालन ऋणदाता (नोयडा) पर प्राथमिकता के कारण वित्तीय ऋणदाता का बकाया और स्थगन लगाने जैसी चुनौतियों का सामना किया जा रहा है, जो वस्तुतः प्राधिकरण बकाया की वसूली के कार्य को रोक देती है। इसके बाद, श्रीमती माहेश्वरी ने आईबीसी के तहत एनसीएलटी को संदर्भित परियोजनाओं के लिए कुछ सुझावों और आईबीसी और आईबीबीआई से संबंधित लागू नियमों में प्रस्तावित परिवर्तनों का उल्लेख किया।

9. उत्तर प्रदेश सरकार के इंप्रोस्ट्रक्चर एंड इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट के आयुक्त श्री मनोज कुमार सिंह ने कहा कि कई हितधारकों का हस्तक्षेप समूह आवास परियोजनाओं और भू-संपदा परियोजनाओं में जटिलताओं को बढ़ाता है। इस संबंध में, उन्होंने विभिन्न हितधारकों की न्यूनतम भागीदारी की आवश्यकता पर जोर दिया, जिसके परिणामस्वरूप अनुपालन की लागत भी कम से कम हो जाएगी। उन्होंने आगे कहा कि परियोजनाओं को व्यवहार्य बनाने के लिए, यह जरूरी है कि स्पेकुलेटिव निवेशकों/खरीदारों के मुद्दों का समाधान किया जा सके। इसे ध्यान में रखते हुए, उन्होंने कहा कि प्रमुख हितधारकों में केवल घर खरीदार, डेवलपर्स और बैंकर/वित्तदाता शामिल हैं, जो इस मुद्दे को एक साथ हल करते हैं।

श्री मनोज कुमार सिंह ने आगे कहा कि वर्तमान में भूमि मूल्य में वृद्धि देख रही है और इसलिए डेवलपर्स द्वारा अधिकारियों को भूमि के आंशिक समर्पण के लिए एक उपयुक्त समय है, जैसा कि श्री राजीव कुमार द्वारा सुझाव दिया गया है। अंत में, उन्होंने सिफारिश की कि रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने की नीतियों को उनके पूरा होने के चरण से

जोड़ा जाना चाहिए। इस संबंध में, उन्होंने सुझाव दिया कि बकाया राशि/दंड आदि की छूट और स्थगन जैसी रियायतें फ्लैटों को सौंपने के लिए डेवलपर्स द्वारा प्रस्तावित समय अवधि से जुड़ा होना चाहिए।

10. समिति द्वारा विभिन्न हितधारकों के विचारों को नोट किया गया और अध्यक्ष ने इस अभिव्यक्ति की सराहना की। बैठक में व्यक्त किए गए विचारों और चर्चाओं के आधार पर, अध्यक्ष ने सभी हितधारकों की बातों को गंभीरता से लिया और निर्देश दिया कि अन्य प्रभावित हितधारकों से संबंधित अगली बैठक जल्द से जल्द बुलाई जाए।

अध्यक्ष और समिति के सदस्यों के धन्यवाद प्रस्ताव के साथ बैठक समाप्त हुई।

अनुलग्नक-ग

श्री अमिताभ कांत, जी 20 शेरपा की अध्यक्षता में 08.05.2023 को आयोजित पुरानी रूकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं से संबंधित मुद्दों की जांच के लिए गठित समिति की दूसरी बैठक का कार्यवृत्त।

श्री अमिताभ कांत, जी 20 शेरपा की अध्यक्षता में सुषमा स्वराज भवन, नई दिल्ली में 08.05.2023 को शाम 4:30 बजे पुरानी रूकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं से संबंधित मुद्दों की जांच करने के लिए समिति की दूसरी बैठक आयोजित की गई थी।

2. अपर सचिव (आवास), एमओएचयूए ने बैठक में सदस्यों का स्वागत करते हुए, प्रतिभागियों को सूचित किया कि, अध्यक्ष के निर्देश के अनुसार, देश भर में पुरानी रूकी हुई परियोजना के मुद्दे को समझने के लिए विभिन्न खरीददार संघों के प्रतिनिधियों के साथ उनके दृष्टिकोण से यह बैठक आयोजित की जा रही है। इसके बाद, अपर सचिव (आवास) ने अध्यक्ष से प्रतिभागियों को संबोधित करने का अनुरोध किया।

3. अध्यक्ष ने समिति के सभी सदस्यों और खरीददार संघों के विभिन्न प्रतिनिधियों का स्वागत किया। उन्होंने सदस्यों को सूचित किया कि 24 अप्रैल 2023 को आयोजित समिति की पहली बैठक में, विभिन्न हितधारकों अर्थात् इंसोल्वेंसी एण्ड बैंकरप्सी बॉर्ड ऑफ इंडिया (आईबीबीआई), उत्तर प्रदेश भू-संपदा नियामक प्राधिकरण, नोएडा/ग्रेटर नोएडा, स्वामी निधि और अन्य द्वारा की गई चर्चा और प्रस्तुतियां बहुत ही अंतरंग थीं और समिति को अपने कथित प्रयास में सुविधा प्रदान करेगी। उन्होंने यह भी देखा कि रूकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं के कारण, प्रभावित घर खरीददारों को विभिन्न कठिनाइयों का सामना करना पड़ा है और इसके लिए शीघ्र समाधान ढूंढना अनिवार्य है।

4. इसके बाद, न्यू एरा फ्लैट ओनर्स वेलफेयर एसोसिएशन (एनईएफओडब्ल्यूए) के प्रतिनिधि को उनकी प्रस्तुति देने के लिए आमंत्रित किया गया था। श्री अभिषेक कुमार, अध्यक्ष, एनईएफओडब्ल्यूए ने समिति के समक्ष एनईएफओडब्ल्यूए को प्रस्तुति देने का अवसर प्रदान करने के लिए समिति के प्रति आभार व्यक्त किया, पुरानी रूकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं के घर खरीदारों द्वारा सामना किए जा रहे विभिन्न मुद्दों और संभावित समाधानों पर आगे विचार-विमर्श किया। श्री कुमार ने एनईएफओडब्ल्यूए से अपने अन्य सहयोगियों अर्थात् श्री दिनकर पाण्डेय और श्री मिहिर गौतम का भी परिचय कराया।

श्री अभिषेक कुमार ने कहा कि रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं को वित्तीय प्रगति, कानूनी मुद्दों, भौतिक कार्य की प्रगति, नियामक मुद्दों या उनके संयोजन के आधार पर वर्गीकृत किया जा सकता है। उन्होंने कहा कि प्रत्येक रुकी हुई भू-संपदा परियोजना की अपनी अनूठी समस्या है और तदनुसार सुस्त परियोजनाओं का समाधान करने के लिए विभिन्न अनुकूलित कार्यनीतियों को अपनाने की आवश्यकता होगी।

श्री दिनकर पांडे ने ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में लगभग 40,000 घर खरीदारों की दुर्दशा की ओर समिति का ध्यान आकर्षित किया। उन्होंने कहा कि इन घर खरीदारों को, जो अपने फ्लैटों में रह रहे हैं, अभी तक सब लीज डीड (एसएलडी) का निष्पादन न करने के कारण स्वामित्व प्राप्त नहीं हुआ है। उन्होंने आगे कहा कि एसएलडी डेवलपर्स द्वारा विभिन्न चूक के कारण लंबित हैं। उन्होंने सुझाव दिया कि यदि अधिकारी एसएलडी के निष्पादन की अनुमति देते हैं, तो दोषी डेवलपर्स के खिलाफ कार्रवाई शुरू करते समय, इन घर खरीदारों को तत्काल राहत मिलेगी। इसके बाद, श्री मिहिर गौतम, रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं जैसे कानूनी और संरचनात्मक मुद्दों, सरकारी नीतियों आदि का विश्लेषण करने के लिए विभिन्न कार्यनीतियों का सुझाव दिया।

5. श्री अभय उपाध्याय, अध्यक्ष, फोरम फॉर पीपुल्स कलेक्टिव एफर्ट्स (एफपीसीई) ने एफपीसीई को समिति में उपस्थित होने का अवसर प्रदान करने के लिए अध्यक्ष और समिति के प्रति आभार व्यक्त किया। उन्होंने एफपीसीई के अपने अन्य सहयोगियों अर्थात् श्री एम.एस. शंकर और श्री ओ. पी. बांगुर का भी परिचय कराया।

श्री उपाध्याय ने रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं की सूची की पहचान करने और उन्हें प्रमुख व्यापक शीर्षों अर्थात् वित्तीय रूप से व्यवहार्य, वित्तीय रूप से अव्यवहार्य, परियोजना की प्रगति में बाधा डालने वाले अन्य मुद्दों के तहत वर्गीकृत करने की आवश्यकता पर जोर दिया है। इसके बाद, उन्होंने सुझाव दिया कि जिन परियोजनाओं को पहले चरण में समाधान किया जाना चाहिए, उनमें वे परियोजनाएं शामिल हो सकती हैं जिनमें कम से कम कानूनी बाधाएं / अधिकतम प्रभावित घर खरीदार / काम शुरू करने में आसानी आदि होती हो। उन्होंने आगे कहा कि ऐसे मामलों में सफलता तभी मिलेगी, जब आने वाले चरणों के जटिल मामलों के समाधान की सुविधा प्रदान करने में सक्षम होंगे। इसके अलावा, उन्होंने राज्यवार निगरानी समितियों के गठन का सुझाव दिया, जिसमें वित्तीय संस्थानों, कानूनी विशेषज्ञों, बिल्डरों और घर खरीदारों संघों आदि के विशेषज्ञ और प्रतिनिधि शामिल हैं, जो कार्य की प्रगति पर नज़र रखेंगे। इसके बाद, उन्होंने यह भी सुझाव दिया कि वित्तीय रूप से अव्यवहार्य परियोजनाओं के लिए, अतिरिक्त एफएसआई, अतिरिक्त निर्माण, आदि करके अतिरिक्त संसाधनों को बढ़ाने

के लिए सभी संभावनाओं का पता लगाया जाना चाहिए। अंत में, उन्होंने सुझाव दिया कि स्वामी निधि के समान एक अलग कोष पर भी विचार किया जा सकता है।

6. श्री संजय लाल अध्यक्ष, फेडरेशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स एसोसिएशन (एफएओए) ने एफएओए को समिति में उपस्थित होने का अवसर प्रदान करने के लिए अध्यक्ष और समिति के प्रति आभार व्यक्त किया। श्री लाल ने रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं अर्थात् किराए और ऋण देयता के माध्यम से घर खरीदारों पर वित्तीय बोझ के कारण घर खरीदारों के सामने आने वाले प्रमुख मुद्दों पर प्रकाश डालते हुए रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं के शीघ्र समाधान की आवश्यकता पर जोर दिया। उन्होंने अधिकारियों / नियामकों द्वारा बेईमान डेवलपर्स के साथ-साथ प्रासंगिक कानूनों / नियमों को लागू करने की जांच करने की आवश्यकता पर भी प्रकाश डाला। उन्होंने यह भी कहा कि रेरा के अधिनियमन के बाद भी परियोजनाएं ठप हो रही हैं। इस संबंध में, उत्तर प्रदेश भू-संपदा नियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष श्री राजीव कुमार ने स्पष्ट किया कि इन परियोजनाओं के रुकने का एक कारण एनसीएलटी में दायर मुकदमे हैं।

इसके अलावा, उन्होंने समिति के सामने ऐसी परियोजना का उदाहरण दिया, जो लगभग 8 वर्षों से रुकी हुई थी। उन्होंने कहा कि इस मुद्दे को हल करने के लिए, रजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन ने हस्तक्षेप किया और सभी हितधारकों के संयुक्त प्रयास के साथ, परियोजना शुरू की गई और एनसीएलटी में मुकदमा दायर करने की कोई आवश्यकता नहीं पड़ी। अंत में, श्री लाल ने कहा कि सभी हितधारकों की भागीदारी और सहयोग के साथ रुकी हुई परियोजनाओं को हल करना और पुनर्जीवित करना संभव है।

7. अध्यक्ष ने समिति के अन्य सदस्यों से इस मामले पर अपने विचारों/टिप्पणियों को साझा करने का अनुरोध किया। श्री एस.के. होंडा ने बाद की बैठकों में भी बैंकों और आवास वित्त कंपनियों को आमंत्रित करने की सिफारिश की। समिति द्वारा आम तौर पर यह सहमति व्यक्त की गई थी कि समिति पहले अन्य सभी हितधारकों अर्थात् बिल्डरों/डेवलपर्स के विचारों/प्रस्तुतियों पर विचार करेगी। बैंक, आवास वित्त कंपनियां आदि। और उसके बाद समिति इस मामले पर आगे विचार-विमर्श करेगी।

यह निर्णय लिया गया कि एनआरईडीसीओ और सीआरईडीएआई जैसे डेवलपर्स/बिल्डर्स संघों के प्रतिनिधियों को अगली बैठक में अपना दृष्टिकोण प्रस्तुत करने के लिए आमंत्रित किया जा सकता है।



अनुलग्नक - घ

पुरानी रुकी हुई भू संपदा परियोजनाओं से संबंधित मामलों की जांच के लिए श्री अमिताभ कांत, जी20 शेरपा की अध्यक्षता में गठित समिति की दिनांक 29.05.2023 को आयोजित तीसरी बैठक का कार्यवृत्त।

पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं से संबंधित मामलों की जांच के लिए श्री अमिताभ कांत, जी20 शेरपा की अध्यक्षता में गठित समिति की तीसरी बैठक का आयोजन दिनांक 29 मई, 2023 को अपराह्न 3:00 बजे सुषमा स्वराज्य भवन, नया दिल्ली में किया गया।

2. अपर सचिव (आवास), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने बैठक में सभी सदस्यों का स्वागत किया और प्रतिभागियों को सूचित किया कि अध्यक्ष महोदय के निर्देशानुसार डेवलपर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधियों के साथ देश में पुरानी रुकी हुई भू संपदा परियोजनाओं से संबंधित मामले पर उनके दृष्टिकोण को समझने के लिए बैठक का आयोजन किया गया है। इसके बाद, अपर सचिव (आवास) ने अध्यक्ष महोदय से प्रतिभागियों को संबोधित करने का अनुरोध किया।

3. अध्यक्ष महोदय ने समिति के सभी सदस्यों और विभिन्न डेवलपर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधियों का स्वागत करते हुए सूचित किया कि समिति का मुख्य उद्देश्य रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने के लिए व्यावहारिक उपायों की अनुशंसा करना है। इसके अलावा, उन्होंने कहा कि समिति ने पिछली दो बैठकों में विनियामक/विकास प्राधिकरण और घर खरीदार के विचारों को ध्यान में रखा था। उन्होंने पुरानी रुकी हुई परियोजनाओं से संबंधित विभिन्न मुद्दों की व्यापक समझ हासिल करने के लिए डेवलपर समुदाय के परिप्रेक्ष्य पर विचार करने के महत्व पर जोर दिया। इसके बाद, उन्होंने कार्यवाही शुरू की और डेवलपर्स एसोसिएशन अर्थात कॉन्फेडरेशन ऑफ रियल एस्टेट डेवलपर्स एसोसिएशन ऑफ इंडिया (क्रैडाई) और नेशनल रियल एस्टेट डेवलपमेंट काउंसिल (नरेडको) के प्रतिनिधियों को समिति को संबोधित करने के लिए आमंत्रित किया।

4. श्री गीतांबर आनंद, पूर्व अध्यक्ष - क्रैडाई और अध्यक्ष, एटीएस इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड ने समिति को सूचित किया कि रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं का मामला मुख्य रूप से दिल्ली एनसीआर और ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में मौजूद है। उन्होंने आगे कहा कि भू-संपदा डेवलपर्स को

विभिन्न समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है, जिससे परियोजनाएं रुक रही हैं। उन्होंने विशेष रूप से लंबे समय तक मुकदमेबाजी, किसान आंदोलन, मास्टर प्लान -21 की मंजूरी के लिए एनसीआर प्लानिंग बोर्ड द्वारा लिया गया समय, निर्माण पर प्रतिबंध और माननीय एनजीटी (नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल) द्वारा लगाए गए प्रतिबंधों जैसे प्रमुख कारकों पर प्रकाश डाला। इसके अलावा, वैश्विक कोविड-19 महामारी ने भी परियोजनाओं के निर्माण पर प्रतिकूल प्रभाव डाला, जिससे परियोजनाओं के पूरा होने में लंबे समय तक देरी हुई, जिससे अंततः डेवलपर्स के लिए वित्तीय संकट बढ़ गया।

उन्होंने समिति को आगे बताया कि बैंकों/वित्तीय संस्थानों से सहायता की कमी रही है। इसके अलावा, पूंजीकृत ब्याज, दंडात्मक ब्याज और समय विस्तार शुल्क की विकास प्राधिकरण की नीति और भी जटिलताएँ पैदा करती है। इसलिए, डेवलपर्स के लिए प्राधिकरण को भुगतान करना और विलंबित परियोजना को पूरा करना लगभग असंभव हो गया है।

उन्होंने आगे कहा कि अधिकारियों ने इस मुद्दे को स्वीकार किया है और एक "शून्य अवधि नीति" लेकर आए हैं, जिसमें मामले दर मामले के आधार पर किसी विशिष्ट अवधि के लिए ब्याज नहीं लिया जाता है। उन्होंने सुझाव दिया कि नोएडा की उसी 'शून्य अवधि नीति' को इस समयावधि के लिए फिर से पेश किया जा सकता है जो किसान आंदोलन और माननीय उच्च न्यायालय आदि के समक्ष इस विवाद के लंबित होने के कारण प्रभावित हुई थी। इससे कई परियोजनाएं व्यवहार्य हो जाएंगी और इसके परिणामस्वरूप कई परियोजनाओं में निर्माण कार्य फिर से शुरू हो जाएगा।

इस संबंध में श्रीमती ऋतु माहेश्वरी, सीईओ नोएडा और ग्रेटर नोएडा ने स्पष्ट किया कि पूर्व में भू-संपदा परियोजनाओं को 14.08.2013 से 28.10.2013 (77 दिन) तक शून्य अवधि प्रदान की गई थी। इसके अलावा, 29.10.2013 से 19.08.2015 तक 3% दंडात्मक ब्याज भी माफ कर दिया गया था। उन्होंने समिति को नोएडा और ग्रेटर नोएडा के विकास प्राधिकरणों द्वारा भू-संपदा डेवलपर्स को दी गई समय विस्तार शुल्क की छूट के बारे में भी जानकारी दी।

श्री गीतांबर आनंद, क्रेडाई ने नोएडा में विभिन्न कारकों के कारण 5 वर्षों के भीतर परियोजनाओं के पूरा न होने पर लगाए जाने वाले समय विस्तार शुल्क के मामले पर जोर दिया। उन्होंने सुझाव दिया कि समय विस्तार के लिए शुल्क लगाने के इस प्रावधान पर प्राधिकरण द्वारा फिर से विचार किया जा सकता है।

उन्होंने आगे ब्याज के पूंजीकरण, दंडात्मक ब्याज और समय विस्तार/पुनर्निर्धारण शुल्क के मामलों पर प्रकाश डाला जो परियोजनाओं को अव्यवहार्य बनाते हैं। यदि ब्याज/दंडात्मक ब्याज के पूंजीकरण के उपरोक्त मुद्दे का समाधान हो जाता है, तो ऐसी परियोजनाएं निवल मूल्य सकारात्मक हो जाएंगी, जिससे वे स्वामी से अंतिम चरण का वित्तपोषण प्राप्त करने के योग्य हो जाएंगी।

उन्होंने आगे कहा कि ब्याज, दंडात्मक ब्याज और शुल्क की गणना का विवरण डेवलपर्स को व्यापक रूप से समीक्षा करने और समझने के लिए प्रदान किया जा सकता है। इस सन्दर्भ में श्रीमती ऋतु माहेश्वरी ने कहा कि आवश्यकता पड़ने पर विभिन्न शुल्कों और ब्याज की गणना का विवरण डेवलपर्स को प्रदान किया जाएगा।

5. श्री मनोज गौड़, अध्यक्ष, क्रेडाई ने कहा कि नोएडा द्वारा ब्याज के पूंजीकरण के प्रावधानों को हटाने से परियोजनाओं को व्यवहार्य बनाने में मदद मिल सकती है। उन्होंने मौजूदा ऋणदाताओं द्वारा स्वामी फंड के पक्ष में पहला शुल्क सौंपने के लिए अनापत्ति प्रमाणपत्र (एनओसी) की शर्त को हटाने का भी सुझाव दिया।

इस संबंध में, श्री दिनेश कपिला, आर्थिक सलाहकार (आवास), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने सुझाव दिया कि रुकी हुई परियोजनाओं के अंतिम चरण तक वित्त पोषण के लिए बैंकों और वित्तीय संस्थानों के मुद्दे को हल करने के लिए, इक्विटेबल बंधक या पैरी-पासू तंत्र को अपनाने की संभावना का पता लगाया जा सकता है जिसमें सभी ऋणदाताओं के साथ समान व्यवहार किया जाता है।

6. श्री राजन बंदेलकर, अध्यक्ष, नारेडको ने कहा कि रुकी हुई आवास परियोजनाओं का मामला उन परियोजनाओं तक सीमित है जो रेरा के अधिनियमन से पहले शुरू किए गए थे और रेरा के तहत नियामक व्यवस्था के बाद नई परियोजनाओं में यह समस्या सामने नहीं आई है।

पुरानी रुकी हुई परियोजनाओं के मुद्दे को हल करने के लिए, उन्होंने श्री गीतांबर आनंद के सुझाव को दोहराया कि नोएडा की 'शून्य अवधि नीति' को उस समयावधि के लिए फिर से लागू किया जा सकता है जो किसान आंदोलन, न्यायालय के समक्ष विवाद के लंबित होने, कोविड महामारी आदि के कारण प्रभावित हुई थी। उन्होंने आगे कहा कि विकास प्राधिकरणों को भी रेरा के दायरे में लाया जाना चाहिए ताकि निपटान के लिए अपेक्षित की मंजूरी समयबद्ध तरीके से कार्यवाही की जा सके।

7. श्री प्रवीण जैन, अध्यक्ष, नारेडको ने समिति को हरियाणा राज्य द्वारा अपनी रुकी हुई परियोजनाओं के मामले को हल करने के लिए अपनाई गई एकमुश्त निपटान नीति के बारे में जानकारी दी। उन्होंने कहा कि पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं के मामले को हल करने के लिए उत्तर प्रदेश में भी इसी तरह की नीति अपनाई जा सकती है। उक्त नीति के तहत, डेवलपर्स पर 25% ब्याज के साथ 100% मूल राशि लगाई जा सकती है और ब्याज के कारण 75% राशि माफ की जा सकती है। उन्होंने समिति से हरियाणा की उक्त नीति की समीक्षा करने का अनुरोध किया।

8. बैठक के दौरान उपरोक्त उल्लिखित विचार-विमर्श के मद्देनजर, समिति ने पाया कि बैठक में भू-संपदा डेवलपर्स द्वारा निम्नलिखित प्रमुख मुद्दों पर प्रकाश डाला गया है:

- i. एनजीटी और एनसीआर प्लानिंग बोर्ड के आदेशों और कोविड-19 के कारण हुई देरी के कारण लगभग 2 वर्षों के लिए 'शून्य अवधि' (जैसा कि उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा पहले ही परिभाषित किया गया है) को फिर से लागू करना।
- ii. विभिन्न कारकों के कारण 5 वर्षों के भीतर परियोजनाओं के पूरा न होने पर लगाए गए 'समय विस्तार शुल्क को माफ करना'।
- iii. परियोजनाओं की व्यवहार्यता के लिए 'ब्याज/दंडात्मक ब्याज/समय विस्तार शुल्क/पुनर्निर्धारण शुल्क का गैर-पूजीकरण'।
- iv. स्वामी फंड से फंडिंग के लिए 'मौजूदा ऋणदाताओं से अनापति प्रमाणपत्र के प्रावधान को हटाना'।
- v. डेवलपर्स को ब्याज/दंड ब्याज आदि की गणना का विवरण इसकी व्यापक समीक्षा करने और समझने के लिए प्रदान करना।
- vi. हरियाणा राज्य द्वारा अपनी रुकी हुई परियोजनाओं के मुद्दे को हल करने के लिए अपनाई गई 'एकमुश्त परियोजना निपटान नीति' की उत्तर प्रदेश में प्रतिकृति।

9. बैठक के समापन पर समिति के अध्यक्ष द्वारा यह निर्णय लिया गया कि अगली बैठक में वित्तीय संस्थानों/भारतीय रिजर्व बैंक के प्रतिनिधियों को अपना दृष्टिकोण प्रस्तुत करने के लिए आमंत्रित किया जा सकता है। अध्यक्ष को धन्यवाद प्रस्ताव के साथ बैठक की समाप्ति हुई।

अनुलग्नक - ड

पुरानी रुकी हुई भू संपदा परियोजनाओं से संबंधित मामलों की जांच के लिए श्री अमिताभ कांत, जी20 शेरपा की अध्यक्षता में गठित समिति की दिनांक 19 जून, 2023 को आयोजित चौथी बैठक का कार्यवृत्त।

पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं से संबंधित मामलों की जांच के लिए श्री अमिताभ कांत, जी20 शेरपा की अध्यक्षता में गठित समिति की चौथी बैठक का आयोजन दिनांक 19 जून, 2023 को सायं 5:00 बजे सुषमा स्वराज भवन, नई दिल्ली में किया गया।

2. अपर सचिव (आवास), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने बैठक में सभी सदस्यों का स्वागत किया और प्रतिभागियों को सूचित किया कि अध्यक्ष महोदय के निर्देशानुसार भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई) और विभिन्न वित्तीय संस्थानों (बैंकों और हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों) के प्रतिनिधियों के साथ देश में पुरानी रुकी हुई भू संपदा परियोजनाओं से संबंधित मामले पर उनके दृष्टिकोण को समझने के लिए बैठक का आयोजन किया गया है। इसके बाद, अपर सचिव (आवास) ने अध्यक्ष महोदय से प्रतिभागियों को संबोधित करने का अनुरोध किया।

3. अध्यक्ष महोदय ने समिति के सभी सदस्यों और भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई) और विभिन्न वित्तीय संस्थानों (बैंकों और हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों) के प्रतिनिधियों का स्वागत करते बताया कि समिति का मुख्य उद्देश्य घर खरीदारों को घर सौंपने के लिए रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने के लिए व्यावहारिक और कार्यान्वयन योग्य उपायों की सिफारिश करना है। इसके अलावा, उन्होंने कहा कि पिछली तीन बैठकों में समिति ने विनियामक/विकास प्राधिकरणों, घर खरीदारों और भू-संपदा डेवलपर्स के विचारों को ध्यान में रखा था। उन्होंने पुरानी रुकी परियोजनाओं से संबंधित नियामक और वित्तीय पहलुओं को समझने के लिए आरबीआई और वित्तीय संस्थानों के दृष्टिकोण पर विचार करने के महत्व पर जोर दिया। इसके बाद उन्होंने आमंत्रित लोगों से समिति के समक्ष अपने विचार साझा करने का अनुरोध किया।

4. श्री सुनील मेहता, मुख्य कार्यपालक, भारतीय बैंक संघ (आईबीए) ने एक प्रस्तुति दी जिसमें उन्होंने देश भर में रुकी हुई आवास परियोजनाओं का भौगोलिक खाका प्रदान किया। उन्होंने कहा कि 60% रुकी हुई इकाइयां पहले ही घर खरीदारों द्वारा खरीदी जा चुकी हैं, जिनकी पूंजी प्रतिबद्धता 1.90 लाख करोड़ रुपये है। उन्होंने आगे बताया कि राष्ट्रीय राजधानी

क्षेत्र (एनसीआर) और मुंबई मेट्रोपॉलिटन क्षेत्र (एमएमआर) पूरे भारत में कुल रुकी हुई इकाइयों का क्रमशः 44% और 21% हिस्सा हैं और यह भी कहा कि एनसीआर में 75% रुकी हुई इकाइयाँ और एमएमआर में रुकी हुई इकाइयाँ 47% पहले ही बिक चुकी हैं।

उन्होंने आगे समिति को रुके हुए आवास परियोजनाओं पर विभिन्न वित्तीय संस्थानों के एक्सपोजर के बारे में बताया, जिसमें पंजाब नेशनल बैंक (पीएनबी), यूनियन बैंक ऑफ इंडिया और बैंक ऑफ इंडिया प्रत्येक का 1000 करोड़ रुपये से अधिक का एक्सपोजर है। उन्होंने निवल मूल्य वाली सकारात्मक परियोजनाओं को अंतिम चरण तक वित्त पोषण प्रदान करने में स्वामी निधि की भूमिका पर जोर दिया और स्वामी निधि की नवीनतम कार्यान्वयन स्थिति प्रदान की।

तदनुसार, उन्होंने कहा कि इस मुद्दे पर 16 जून, 2023 को आईबीए की प्रबंध समिति की बैठक में विचार-विमर्श किया गया था, जिसमें सदस्यों ने मामले से मामले के आधार पर उनके जोखिम की सीमा तक परियोजना संपत्तियों पर स्वामी के पक्ष में अपना पहला प्रभार सौंपने पर सहमति व्यक्त की थी। इसके अलावा, उन्होंने बताया कि बैंकर सुरक्षा पर पैरी-पास शुल्क साझा करने के लिए सहमत हुए हैं, इस समझ के साथ कि सरकारी एजेंसियों सहित सभी हितधारक उन परियोजनाओं के लिए आनुपातिक रूप से अपना हिस्सा साझा करेंगे जहां सुरक्षा बकाया राशि को कवर नहीं करती है और बैंकों के एक्सपोजर को कवर करने के लिए नकदी प्रवाह पर्याप्त नहीं है।

उन्होंने आगे सुझाव दिया कि स्वामी और अन्य ऋणदाताओं द्वारा रुकी हुई परियोजनाओं को पूरा करने के लिए व्यवहार्य बनाने के लिए अतिरिक्त एफएसआई की अनुमति देने के लिए एनसीआर में परियोजनाओं के संबंध में संबंधित राज्य सरकारों, विशेष रूप से उत्तर प्रदेश सरकार से सहायता की आवश्यकता होगी।

इसके अलावा, उन्होंने कहा कि किसी परियोजना में स्वामी के निवेश को प्राथमिकता वाले ऋण के रूप में माना जाना चाहिए और परियोजना के नकदी प्रवाह पर पहला प्रभार होना चाहिए और स्वामी और ऋणदाताओं के पूरे बकाया की वसूली तक मूल प्रमोटर के साथ कोई नकदी प्रवाह साझा नहीं किया जाएगा। इसके अलावा, कुल अनुमानित स्तर से अधिक नकदी प्रवाह को ऋणदाताओं को उनके जोखिम के अनुपात में पारित किया जाना चाहिए। गैर-व्यवहार्य परियोजनाओं के संदर्भ में, उन्होंने कहा कि बैंक एक न्यायसंगत (पैरी-पास) कटौती सहन करने को तैयार हैं, यह देखते हुए कि सरकारी अधिकारियों सहित सभी हितधारक भी अपने बकाया पर कटौती स्वीकार करते हैं।

उन्होंने आगे कहा कि मौजूदा व्यक्तिगत गृह ऋण खातों से निधि जारी करने पर आरबीआई से एक विशेष छूट की आवश्यकता होगी, जिन्हें ऋण के शेष भाग के अतिरिक्त वित्त पोषण/संवितरण के लिए पुनर्गठित/पुनर्जीवित किया गया है। अनुरूप प्रावधान के साथ ऐसे अतिरिक्त संवितरित हिस्से का परिसंपत्ति वर्गीकरण भी एक मानक परिसंपत्ति के रूप में माना जाएगा।

5. श्री विवेक जोशी, सचिव, वित्तीय सेवा विभाग (डीएफएस), आईबीए द्वारा सुझाए गए प्रस्ताव से सहमत हुए। उन्होंने स्वीकार किया कि परियोजनाओं के लिए समरूप प्रभार पर विचार किया जा सकता है और जहां भी आवश्यक हो, आरबीआई के हस्तक्षेप के लिए सुझाव दिया जा सकता है। उन्होंने यह भी कहा कि सभी हितधारकों को कटौती और परियोजनाओं को पूरा करने के लिए उचित प्रावधान करना पड़ सकता है।

इस संबंध में, श्री रवि मित्तल, अध्यक्ष, भारतीय दिवाला और दिवालियापन बोर्ड (आईबीबीआई) ने भी आईबीए के सुझावों से सहमति व्यक्त की और कहा कि आईबीसी मार्ग पुरानी रुकी हुई भू-संपदा परियोजनाओं के मुद्दे को हल करने के लिए उपयुक्त नहीं है। उन्होंने आगे सुझाव दिया कि स्वामी निधि की प्रगति के बारे में जानकारी सभी संबंधित हितधारकों के साथ भी साझा की जा सकती है।

इसके जवाब में, श्री सुरेश कोझीकोट, एमडी और सीईओ, एसबीआईसीएपी वेंचर्स लिमिटेड ने कहा कि स्वामी फंड के कार्यान्वयन संबंधी रिपोर्ट को आर्थिक कार्य विभाग (डीईए) के साथ साझा किया जा रहा है और इसे भारतीय प्रतिभूति विनिमय बोर्ड (सेबी) मानदंड के कारण अन्य के साथ साझा नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, अध्यक्ष ने स्वामी फंड के तहत सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों (पीएसबी) की परियोजनाओं में कम रुचि दिखाने के बारे में पूछताछ की, जिसमें श्री कोझीकोट ने कहा कि पीएसबी के लिए प्रक्रियात्मक देरी कम रुचि दिखाने का मुख्य कारण है।

अध्यक्ष ने सुझाव दिया कि एक विशेष मामले के रूप में संबंधित हितधारकों के साथ स्वामी निधि की प्रगति को साझा करने के लिए उपायों पर विचार किया जा सकता है और इस संबंध में, यदि सेबी से अनुमोदन की आवश्यकता है, तो संबंधित हितधारकों द्वारा सेबी के साथ उठाया जा सकता है।

6. उत्तर प्रदेश भू-संपदा नियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष श्री राजीव कुमार ने आईबीए द्वारा प्रदान किए गए सुझावों के साथ सैद्धांतिक समझौता व्यक्त किया और कहा कि प्रस्तावित तंत्र को मामला दर मामला आधार पर अपनाया जा सकता है। उन्होंने आगे सुझाव दिया कि जहां परियोजनाएं व्यवहार्य हैं, लेकिन तरलता का मुद्दा है, स्वामी फंड पूंजी को संक्रमित कर सकता है और यदि नकदी और व्यवहार्यता दोनों की समस्या है, तो सभी संबंधित हितधारकों को कुछ कटौती करनी पड़ सकती है। इस संबंध में, अध्यक्ष ने कहा कि पारी-पासु व्यावहारिक तरीका हो सकता है जिसमें सभी हितधारक अव्यवहार्य परियोजनाओं के मामले में समान कटौती कर सकते हैं।

7. श्री संजय जोशी, महाप्रबंधक, एचडीएफसी लिमिटेड ने सुझाव दिया कि दिए गए दृष्टिकोण में से एक पर विचार किया जा सकता है जिसमें व्यवहार्यता और पूर्णता सुनिश्चित करने के लिए ऐसी रुकी हुई परियोजनाओं के लिए अतिरिक्त फ्लोर स्पेस इंडेक्स (एफएसआई) प्रदान किया जा सकता है और यदि आवश्यक हो, तो राज्य स्थानीय कानूनों में आवश्यक संशोधन किए जा सकते हैं। उन्होंने आईबीए की सिफारिशों पर भी सहमति व्यक्त की।

इसके जवाब में, श्रीमती रितु माहेश्वरी, मुख्य कार्यकारी अधिकारी (सीईओ), नोएडा प्राधिकरण ने कहा कि अतिरिक्त एफएसआई परियोजना की लेआउट योजना को बदल देगा, जिसके लिए रेरा के प्रावधानों के तहत घर खरीदने वालों की सहमति की आवश्यकता होती है। उन्होंने कहा कि घर खरीदारों को कब्जा दिए जाने के बाद घर खरीदारों से सहमति प्राप्त करना मुश्किल है। इस पर, श्री राजीव कुमार ने कहा कि उन परियोजनाओं को अतिरिक्त एफएसआई दिया जा सकता है, जहां निर्माण अभी तक शुरू नहीं हुआ है। अध्यक्ष ने इस बात पर भी सहमति व्यक्त की कि अतिरिक्त एफएसआई केवल उन परियोजनाओं में सफल हो सकता है, जहां अभी तक घर खरीदने वाले नहीं आए हैं। इसके अलावा, श्रीमती रितु माहेश्वरी ने कहा कि व्यवहार्य परियोजनाओं के मामले में, डेवलपर्स द्वारा भूमि बकाया का पूरा भुगतान किया जाना चाहिए।

8. श्री सुमित संघई, राष्ट्रीय प्रमुख, आईसीआईसीआई बैंक ने महाराष्ट्र में 2 रुकी हुई आवास परियोजनाओं पर आईसीआईसीआई बैंक द्वारा स्वयं निधि के साथ लिए गए दृष्टिकोण पर प्रकाश डाला। उन्होंने इस बात पर भी प्रकाश डाला कि परियोजनाओं को समय पर पूरा करने के लिए कटौती पर विचार किया जा सकता है और आगे की देरी मूल्य को कम करेगी और



नवीकरण लागत में वृद्धि करेगी। इसके अलावा, उन्होंने जोर देकर कहा कि एनसीआर में प्रमुख परियोजनाओं के लिए एक उपयुक्त नीतिगत उपाय और संशोधन की आवश्यकता हो सकती है।

9. श्री वैभव चतुर्वेदी, महाप्रबंधक, आरबीआई ने प्रस्तुत किया कि आरबीआई आईबीए की सिफारिशों की जांच करेगा। उन्होंने इस बात पर भी सहमति व्यक्त की कि मामला-दर-मामला आधार पर एक अलग दृष्टिकोण और उपाय की आवश्यकता होगी। इसके अलावा, उन्होंने आश्वासन दिया कि ऋणदाताओं द्वारा घर खरीदारों के लिए अतिरिक्त वित्त का विशेष छूट वाले अनुरोध के सुझाव पर विचार किया जाएगा।

10. श्री आलोक कुमार चौधरी, प्रबंध निदेशक (आरबी और ओ), भारतीय स्टेट बैंक आईबीए की सिफारिशों पर सहमत हुए और एनसीआर में रुकी हुई परियोजनाओं के जटिल मुद्दों का समाधान करने के लिए विशिष्ट नीतिगत हस्तक्षेपों का भी सुझाव दिया।

अध्यक्ष ने स्वामी निधि द्वारा प्रभारित की जा रही उच्च ब्याज दर के बारे में पूछताछ की। इसके जवाब में श्री सुरेश कोझीकोड ने कहा कि पहले ब्याज दर 15% थी, जिसे घटाकर 12% कर दिया गया है, जो इन रुकी हुई आवास परियोजनाओं के लिए ऋणदाता और परियोजना प्रबंधक के रूप में उनके प्रदर्शन को देखते हुए पर्याप्त है। श्री आलोक कुमार चौधरी ने भी इसी कारण को दोहराया और इस बात पर प्रकाश डाला कि उधारदाताओं और स्वामी निधि की अलग-अलग जिम्मेदारियां हैं और इस मुद्दे को हल करने के लिए, उधारदाताओं को एक साथ आना होगा और एक सहयोगी तरीके से कार्य करना होगा।

अध्यक्ष ने यह भी कहा कि राज्य स्थानीय कानूनों में उनके हस्तक्षेप और आवश्यक संशोधनों के लिए संबंधित राज्य सरकार से संपर्क करने की आवश्यकता है। समिति द्वारा आरबीआई और विभिन्न वित्तीय संस्थानों के विचार-विमर्श को नोट किया गया था। अध्यक्ष ने बैठक का समापन करते हुए कहा कि उपरोक्त सुझाव और सिफारिशों की जांच की जाएगी और तदनुसार समिति की रिपोर्ट में शामिल किया जाएगा ताकि मुद्दे का शीघ्र समाधान सुनिश्चित किया जा सके।

बैठक धन्यवाद प्रस्ताव के साथ सम्पन्न हुई।

\*\*\*\*\*

मनोज जोशी  
सचिव  
Manoj Joshi  
Secretary

75  
आजादी का  
अमृत महोत्सव



आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय  
निर्माण भवन, नई दिल्ली-110011  
Government of India  
Ministry of Housing and Urban Affairs  
Nirman Bhawan, New Delhi-110011

DO No. O-17024/1059/2017-HOUSING SECTION-MHUPA/ EFS- 9138424  
18 August, 2023

35/आ-3  
1/नमूना फ.वर्क  
23/8/23  
Dear Chief Secretary

(नितिन रमेश गोकर्ण)  
अपर मुख्य सचिव  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग  
उत्तर प्रदेश शासन  
I am writing to you in connection with the long pending issue of legacy stalled real estate projects, which has been adversely affecting the lives of many homebuyers.

2. In order to safeguard the interests of the homebuyers, a Committee was constituted under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G-20 Sherpa, to examine and recommend ways to complete the legacy stalled projects and handover the same to the homebuyers in a time bound manner. Representatives of all stakeholders were part of the Committee, including the Central and State Governments, Financial Institutions and Real Estate Regulatory Authorities. The Committee also held meetings with the homebuyer's associations and the developer's associations.

3. After taking into consideration the views of all stakeholders, the Committee has since finalized its report, a copy of which is enclosed. You would appreciate that implementation of these recommendations in letter and spirit will not only give relief to the homebuyers of stalled projects but also give an overall impetus to the economy.

4. A number of recommendations concern the State Governments necessitating their urgent action on the same. Therefore, I request that the recommendations may be examined and remedial measures may be taken on priority basis.

ACS, Private

Encl: As above.

Yours Sincerely,

Manoj Joshi

(Manoj Joshi)

10/08/23  
(डुर्गा शंकर सिन्हा)  
मुख्य सचिव  
उत्तर प्रदेश शासन।

Chief Secretaries of all States / UTs

24/8/2023



**Report of the Committee**  
to examine the issues related to  
**Legacy Stalled Real Estate Projects**

**July 2023**



### Acknowledgement

The issue of stalled real estate projects has been persisting for a very long time. Not only does it impact the economy adversely but also significantly affects the lives of countless homebuyers. A Committee had thus been constituted by the Ministry of Housing and Urban Affairs (MoHUA), Government of India to examine all the concerned issues holistically and recommend ways to complete the legacy stalled projects.

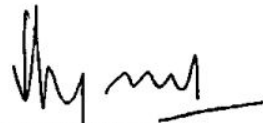
The task under the purview of the Committee was enormously diverse and multi-faceted and therefore required understanding the perspective of all the stakeholders in the real estate sector. The Committee has been successful in accomplishing this task and this could not have been possible without the efforts and intellectual inputs provided by all the stakeholders. This report has been made possible due to the dedication and support of numerous individuals. However, implementing the recommendations of the report would require collaboration with the relevant Ministries and, in several instances, the State Governments and the local authorities.

The Committee is thankful to the Government of India and, in particular to Shri Hardeep Singh Puri, Hon'ble Minister of Housing and Urban Affairs and Shri Manoj Joshi, Secretary, MoHUA for the trust reposed in us. Besides, all the members of the Committee provided unstinted support and the Committee was immensely benefitted by their views and analysis. The Committee would also like to express its profound thanks to Shri Ravi Mittal, Chairman, Insolvency and Bankruptcy Board of India for his untiring contribution and providing deep insights to the Committee.

Special thanks are due to the Member Convenor, Shri Satinder Pal Singh, Additional Secretary (Housing) and Shri Dinesh Kapila, Economic Advisor (Housing), Ministry of Housing and Urban Affairs. The Committee would also like to compliment the efforts of the entire team at Ministry of Housing and Urban Affairs.

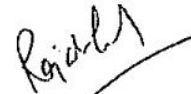
The Committee wishes to place on record the valuable assistance provided by the representatives of Homebuyers Associations, Developers' Associations, Department of Financial Services and Indian Banks' Association.

In conclusion, the Committee would like to express their heartfelt gratitude to all those who contributed to the successful completion of this report. The journey of creating this document has been both challenging and rewarding, and it would not have been possible without the unwavering support, dedication, and expertise of numerous individuals. The Committee is hopeful that these recommendations will go a long way in resolving the legacy stalled real estate projects.




(Amitabh Kant)  
Chairman - Committee

**Report of the Committee to examine the issues related to  
Legacy Stalled Real Estate Projects**

*for*   
Chief Investment  
Officer, SWAMIH  
Investment Fund- I,  
SBI Cap Ventures  
Ltd.

Transferred  
CEO,  
NOIDA,  
Government  
of Uttar  
Pradesh

  
Chairperson,  
Haryana Real  
Estate  
Regulatory  
Authority  
(Gurugram)

  
Chairperson, Uttar Pradesh Real  
Estate Regulatory Authority


*M. S. Sahoo*  
Dr. M.S. Sahoo  
Distinguished  
Professor, National  
Law University

  
Managing Director, National Housing  
Bank

*Amitab*  
Chairperson, Insolvency &  
Bankruptcy Board of India

  
Additional Chief  
Secretary, Town &  
Country Planning  
Department,  
Government of  
Haryana

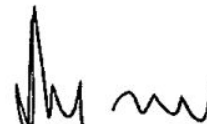
*for*   
Secretary, Ministry of Corporate  
Affairs

  
Principal Secretary, Housing and  
Urban Planning Department,  
Government of Uttar Pradesh

*Vivek Joshi*  
Secretary,  
Department of  
Financial Services,  
Ministry of Finance,  
Government of India

*Manoj*  
Infrastructure and Industrial  
Development Commissioner and  
Chairman, Noida, Government of  
Uttar Pradesh

  
Additional Secretary, Ministry of  
Housing and Urban Affairs,  
Government of India

  
Shri Amitabh Kant, G 20 Sherpa

**Report of the Expert Committee on Rehabilitation of Legacy Stalled Real Estate Projects**

1. The Ministry of Housing and Urban Affairs (MoHUA) had constituted a Committee under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G 20 Sherpa (Ex-CEO, NITI Aayog) vide its Order No. O-17024/1059/2017-Housing Section-MHUPA Part(9)/EFS-9138424 dated- 31.03.2023 (**Annexure A**) to examine all the issues related to legacy stalled Real Estate projects and suggest various ways to complete these legacy stalled projects.
2. The Expert Committee has held five meetings dated 24.04.2023, 08.05.2023, 29.05.2023, 19.06.2023 & 20.07.2023, in which presentations and inputs were sought from diverse entities ranging from State Authorities, Regulators, Real Estate Developers, Home Buyers, Financers etc. The minutes of the meetings of the Committee are enclosed (**Annexure B** – Minutes of 1<sup>st</sup> meeting on 24.04.2023; **Annexure C** - Minutes of 2<sup>nd</sup> meeting on 08.05.2023; **Annexure D** - Minutes of 3<sup>rd</sup> meeting on 29.05.2023 and **Annexure E** - Minutes of 4<sup>th</sup> meeting on 19.06.2023). The various recommendations were further discussed and deliberated in detail on 20.07.2023 and the report was finalised, thereafter.
3. Housing and Construction activities are important and significant components of GDP as these have strong forward linkages with other sectors including employment and job creation. The Indian Banks' Association (IBA) has estimated that 4.12 lakh stressed dwelling units involving ₹4.08 lakh crores are impacted in these stalled real estate projects. About 2.40 lakh stressed dwelling units of this are situated in NCR. If 75% of these stressed units are resolved, it will add about three lakh units to the housing sector. The resolution of these stressed units will assist the middle and lower middle class in getting houses for which they have already paid a substantial amount. In addition, it will provide a major impetus to economic activity and growth.
4. The Real Estate Regulatory Authority (RERA) performs administrative, quasi-judicial, penal, regulatory and compliance functions to regulate real estate projects. Section 37 of the RERA Act empowers the RERA to issue directions to the promoters or allottees or real estate agents for the purpose of discharging the functions under the provisions of RERA Act, which shall be binding on all the parties concerned.
5. The Committee concluded that the primary reason for stress in real estate projects is lack of financial viability of these projects. This has resulted in cost overruns, project and time delays. The Committee observed that the steps to improve the Internal Rate of Return (IRR) of these projects would attract more funding and judicial interventions such as Insolvency & Bankruptcy Code (IBC) should be used only as a last resort. The Project resolution should be a win-win situation for all stakeholders.
6. Both financial and operational creditors have to take a haircut under IBC, while the equity of the developers is generally written off. A recent study by Cushman and Wakefield has estimated that maximum recovery of Land Authorities is a mere about

27% of total dues. The Committee was of the view that all stakeholders including Developers, Financiers, Land Authority etc. will have to take haircuts to make the project financially viable. The haircuts should be on a *pari passu* basis.

7. The recommendations of the Committee have been categorised in following heads:
  - I. *Mandatory Registrations of Projects with RERA*
  - II. *Execution of Registration/Sub Lease Deeds for All Occupied Units*
  - III. *Occupancy/ Possession of all substantially completed projects*
  - IV. *Proposal for State Government's Rehabilitation Package for a promoter led resolution.*
  - V. *Framework for RERA and Administrator Led Revival of Projects*
  - VI. *Financing of Stalled Project*
  - VII. *Use of IBC for resolving projects as a measure of last resort*

8. The detailed recommendations are contained in the following paragraphs:

**I. Mandatory Registrations with RERA:**

- a. In order to establish an effective system of accountability and transparency for real estate projects, the Committee recommends mandatory registration for all real estate projects with the RERA. The RERA will facilitate registration by waiving pre-requisites and penalty/fines.
- b. According to section 3 of the RERA Act, all real estate projects are required to be registered under RERA, where the area of land proposed to be constructed exceed five hundred square meters or the number of apartments proposed to be constructed exceed eight. This provision needs to be strictly enforced. Registration with RERA offers a number of significant benefits.
  - i. In real estate projects, the developer/promoter has multiple projects that are at different stages of construction. Under RERA, each project is registered separately. This facilitates project-wise decision making. RERA registration can be taken as a unit for resolution. All incomplete projects would be eligible for Rehabilitation package under Part IV.
  - ii. Secondly, each project registered with RERA is given a unique identification number and is required to provide regular updates on its progress, including details of construction, finances, and legal matters. RERA registration enhances transparency. This requirement ensures that developers are held accountable for their actions and the commitments made to homebuyers. Such transparency in functioning can serve to deter fraudulent practices and foster trust among stakeholders, particularly homebuyers.

- iii. Thirdly, RERA registration facilitates systematic record-keeping. Developers are required to maintain and provide detailed records related to the project. These records, which include financial statements, legal documents, and construction status reports, can be instrumental in tracking the progress of the project, identifying potential issues, and facilitate informed decision-making.
- c. The Committee recommends that RERA will issue directions for opening of project-wise escrow account for all projects. All receipts and payments would be made from this account in accordance with Waterfall mechanism provided in para VI (c) of the report.
- d. In conclusion, mandatory RERA registration is an essential step towards ensuring a more transparent, accountable, and efficient real estate sector. By mandating that all projects seeking resolution under the proposed framework are registered with RERA, can significantly enhance the prospects of successful resolution and contribute to the restoration of confidence of all stakeholders in the real estate sector.

*(Action: State Govt. & State RERA)*

## **II. Execution of Registration/Sub Lease Deeds for All Occupied Units**

- a. The Committee has examined the status of the pending Registration/Sub Lease Deeds. The prevalent delay in the execution of Registration/subleases, despite project completion, is largely attributable to instances of builders defaulting on their dues to the relevant authorities. This has adversely affected genuine home buyers, who have fulfilled their obligations but are yet to receive their legitimate rights.
- b. In light of these findings, the Committee strongly recommends immediate registration/execution of subleases in favour of these rightful home buyers. This should not be contingent on the recovery of dues from the builders. This would benefit approximately about one lakh home buyers.
- c. Simultaneously, rigorous and strict proceedings should be initiated to recover the outstanding dues from the defaulting builders. This should be done by invoking Revenue Recovery Act/Provision of the Industrial Authority Act and all other provisions of Law. This dual-pronged approach will ensure that genuine home buyers are not penalized for the shortcomings of the builders while holding the latter accountable for their financial obligations.
- d. Additionally, in scenarios where homebuyers are expected to remit outstanding dues



to the builders, the Committee suggests a modification in the current procedure. RERA should directly collect these payments from homebuyers, bypassing the builders. This amount can be paid based on the waterfall mechanism suggested in paragraph VI(c) of the Report.

- e. This streamlined approach would not only expedite the registration /sublease process for homebuyers but also ensure that creditors and authorities are able to secure some revenue from these transactions. This strategy would be doubly beneficial, as it would assist authorities in revenue collection and simultaneously enable homebuyers to gain rightful possession of their houses.

*(Action: State Governments)*

### **III. Occupancy/ Possession of all substantially completed projects**

- a. The Committee has noted numerous instances where construction projects are substantially completed, yet possession remains undelivered due to varied administrative hurdles, like the procurement of No Objection Certificates (NOCs), Completion certificates, and similar necessary approvals. The Committee recommends that RERA should identify such projects on a crash basis for resolution within a period of the next thirty (30) days.
- b. The allottees may be given the option to take possession of these units on 'as is where is' basis. The allottees could get the interiors of their home finished from balance funds which they have not paid. Once identified, efforts should be undertaken to expedite the clearance process including Occupation and Completion certificates for these projects, ensuring that the necessary approvals are granted promptly and efficiently. This should not be contingent on the recovery of dues from the builders. This process should be completed within six months to avoid any further delays. Once units are handed over, registration/sub-lease should be done.
- c. In case the allottees do not want to take possession, this project can be dealt with recommendations as in IV or V below.
- d. Simultaneously, rigorous proceedings should be initiated to recover the outstanding dues from the defaulting builders under the provisions of Revenue Recovery Act, the Industrial Authority Act and all other provisions of Law. This recommendation aims to facilitate the smooth handover of properties to their rightful owners without unnecessary hold-ups due to administrative bottlenecks.

*(Action: State Governments)*

#### IV. Proposal for State Government's Rehabilitation Package

- a. The Committee recommends that State Governments may announce a rehabilitation package aimed at bolstering financially distressed, incomplete projects. The package should be designed to make the projects financially viable. Developers adopting this package would have to commit to a three-year completion timeline. The State RERA will set quarterly project targets and oversee progress as per the RERA Act. A model package suitable for Noida/Greater Noida is given below. Other State Governments are also encouraged to devise similar packages:
- i. **Introduction of a "Zero Period":** To alleviate financial stress caused by extraordinary circumstances, the Committee suggest suspending interest and penalties due to events like the Covid-19 pandemic (01.04.2020 to 31.03.2022), and court orders suspending projects within a 10 km radius of the Okhla Bird Sanctuary (14.08.2013 to 19.08.2015). The State Governments could examine and provide further zero periods based on the local conditions/circumstances.
  - ii. **Interest Application:** The Committee advises applying interest based on the 3Y Marginal Cost of funds-based Lending Rate (MCLR) SBI of 1<sup>st</sup> June 2020 for fresh calculation under this package, to ensure a fair and consistent rate for all developers. The calculation should be done denovo from the date of allotment and delivery of land to the developer.
  - iii. **Inclusion of Co-developers:** For harnessing additional funds to ensure project completion, the Committee recommends allowing developers to induct co-developers, either for entire projects or specific parts thereof without any permission from Noida/Greater Noida and Land-Owning Authorities. However, Land Authorities would be informed of such inductions. This will foster collaborative efforts and expedite completion times.
  - iv. **Partial Surrender Policy:** The Committee proposes a flexible policy that allows for partial surrender of land. This will give developers a greater degree of flexibility to adjust their commitments based on their operational capabilities. All dues on the surrendered land will be waived. The Authority may adjust money already paid for surrendered land with outstanding dues of the developers. Land costs have increased in the past ten years. The Authority will be more than compensated by selling the surrendered land to fresh allottees.
  - v. **Plan Approval/Extension Process:** The Committee recommends allowing plan approvals and extensions without requiring clearance of dues. A fresh three-year extension may be given to all projects at no payment to Authority. This would ensure continuous project development while addressing the financial constraints of developers.

- vi. Recalculation of dues:* All dues will be re-verified and recalculated by an Independent Chartered Accountant/Third Party.
  - vii. Non-cancellation of Lease deeds:* Land Authorities will not cancel lease deeds till implementation of the plan under RERA supervision.
  - viii. No additional cost:* No penalty/extra interest/extra cost will be charged from the homebuyers in projects where State Government's Rehabilitation package concessions have been availed.
  - ix. Current FAR for projects:* The Committee proposes granting the current Floor Area Ratio (FAR) applicable to similar projects as on 01.04.2023 to the project on payment of charges to the Authority and fulfillment of other necessary requirements. This increased buildable area can be used for additional development, which will also provide extra funding.
  - x. Additional resources from Excess Land (if any):* If a project has excess land, it can provide immediate resources for construction. This land could be used for shopping centres and other such uses. Land Authorities should permit this on payment basis. This optimization can provide financial relief and expedite project completion.
  - xi. Permission to mortgage should be given by land authorities without insisting upon 100% clearance of dues so that builders can mobilize resources for completion of projects and payment of dues.*
- b. The Committee recommends that developers pay 25% of the balance due to the Authority after the above concessions within sixty (60) days as a measure of commitment. The balance 75% would be paid over a three-year period with simple interest specified in para a(ii) above. If a developer fails to complete the project within the stipulated time frame or progress is found unsatisfactory by RERA, 20% penalty will be imposed, and the project will come under the direct management of State RERA as detailed in Part (V) below.
  - c. The Committee believes that this model package can be particularly beneficial for regions like Noida/Greater Noida and we encourage all other State Governments to consider similar adaptations.

*(Action: State Governments)*

## V. Framework for RERA and Administrator Led Revival of Projects

The Committee recommends that projects where the developer does not take responsibility of completing the project under the above package or where he fails to do so may be dealt by a RERA led revival framework.

- i. **Project Selection Criteria:** Projects which were started before 2018 and are more than two years delayed can participate in the State Government/RERA led resolution process.
- ii. **Appointment of Administrator:** The Committee proposes that a competent, professional administrator, appointed by RERA, should manage the resolution process of these projects.
- iii. **Comprehensive Project Study and Report:** The administrator will prepare a detailed project report. The detailed project report should include *inter alia* a comparison of completed work versus initial estimates, valuations, funding requirements, potential revenues, regulatory compliance status, strategic recommendations, risk analysis, stakeholder analysis, social and environmental impact assessment, and provision for regular updates.
- iv. **Transparent Contractor Selection:** The administrator will select an EPC contractor through open and transparent competitive process. The EPC contractor will complete construction of the project on payment basis. In case, home buyers propose to complete the project themselves, they should be accorded preference.
- v. **Equitable Haircuts by Stakeholders:** For stalled projects, the Committee suggests shared burden among all stakeholders. This is further elaborated in Part VI- Financing of Stalled Projects.
- vi. **Current FAR for projects:** The Committee proposes granting current Floor Area Ratio (FAR) as in foregoing para IV(x).
- vii. **Inclusion of Homebuyers in Decision-Making:** Genuine home buyers after following a transparent process should be included in major decision-making processes to ensure transparency, integrity and trust. Allowing them a voice in the process empowers them and encourages active participation. This inclusive approach aids in sustainable resolution and reduces the likelihood of future disputes.
- viii. **Additional resources from Excess Land (if any):** This has been dealt earlier in para IV(xi) above.

- ix. *Expedited Clearances and Support from Authorities:* The Committee emphasizes the need for quick clearances and support from authorities to prevent project delays. A three-year extension may be given to all projects at no payment to Authority. This expedited support can ensure efficient project completion and avoid additional costs.
- x. *Time-Bound Resolution:* Lastly, a time-bound resolution process is recommended, where the process from administrator appointment to bid awarding is completed within not more than six months. This approach ensures swift resolution, reinstating trust in the system for stakeholders.

*(Action: State Governments/RERA)*

#### VI. Financing of Stalled Projects:

- a. *Priority to new finance:* The Committee recommends that financing for completing the projects may be treated as priority financing. The SWAMIH fund should proactively provide finance for completing these projects. The requirement of minimum IRR and first charge in this Fund may be reworked. In this regard, the MoHUA will prepare a detailed scheme and send it to Ministry of Finance.

*(Action: MoHUA, Department of Economic Affairs)*

- b. *Subsidized Interest Rates or Guarantee Scheme:* To encourage financial institutions to fund stalled projects, a scheme offering subsidized interest rates, similar to MSME, is recommended. Such a scheme would reduce perceived risk, stimulate financial support, and lead projects to completion. Additionally, the Central Government may consider Guarantee fund similar to MSME for such finances. The MoHUA will prepare a detailed scheme and send to Ministry of Finance, in this regard.

*(Action: MoHUA, Department of Economic Affairs)*

- c. *Waterfall Mechanism:* The revenues will first be used to complete the construction. The previous dues of the Financial Institutions and Land Authorities and other Authorities such as RERA should be treated on pari-passu basis for taking haircuts. No cash flows will be shared with the original promoter till the project is completed and entire dues of financial lenders and Land Authorities are paid fully.

*(Action: State Governments and Department of Financial Services)*

- d. *Classifying additional funds as Standard Asset:* The asset classification of additional disbursed portion from existing individual Home Loan accounts which are restructured/revived should be treated as Standard Asset by RBI. This is necessary to

reduce harassment to individuals whose accounts have been rendered NPA for no direct default. The MoHUA will send a proposal in this regard to Department of Financial Services.

*(Action: MoHUA, Department of Financial Services, RBI)*

- e. *Facilitating new buyers:* Banks/Financers should be permitted to finance fresh housing loans for new buyers who purchase unsold inventory of these projects. MoHUA will send detailed proposal on this subject to Department of Financial Services.

*(Action: MoHUA)*

**VII. Use of IBC for resolving projects as a measure of last resort:**

- a. The Committee noted that more than 30 projects have been resolved under IBC. However, due to huge backlog of cases with NCLT, this mode of realization is prone to severe delays. Projects which cannot be resolved using Parts (V) or (VI) alone will be referred under IBC by homebuyers or creditors. Therefore, the Committee suggests that the IBC should be employed only as a last resort in case of real estate projects.
- b. All stakeholders including Authorities should understand that IBC is a legal process and resolution would be strictly as per IBC rules. The Hon'ble Supreme Court in Civil Appeal No. 2222, 2367-2369 of 2021 has rejected the contention of Noida that it is a financial creditor under the IBC. Unnecessary litigation should be avoided by all parties (land authorities/buyers/bankers/builders) and all should abide by the Judgements of Hon'ble Supreme Court. The committee recommends and advises all State Governments to avoid further litigation where judgements of Hon'ble Supreme Court have been received.
- i. Similar approach will be taken by all builders/bankers/buyers so that issues are settled amicably after judgements of Hon'ble Supreme Court.
- ii. IBC provides project to successful bidder with a 'clean slate'. This will be respected by each and every stakeholder, and unnecessary litigation will be avoided.
- iii. The Committee recommends allowing plan approvals and extensions for developers and co-developers without requiring clearance of dues. A three-year extension may be given to all projects at no payment to Authority. This would ensure continuous project development while addressing the financial constraints of the developers.

*(Action: State Governments)*

- c. The Committee recommends that concessions stated in paras (iii), (iv), (v), (vii), (ix), (x) and (xi) of **Part (IV)(a)** may also be extended to projects under IBC also.

- d. The Committee recommends that the IBC needs to be reformed to better accommodate the complexities of the real estate sector. Some of the recommendations with respect to reforms in IBC are:
- i. *Project wise CIRP* - All projects need to be pre-registered with RERA. Since RERA registration is project-wise, this can be adopted under IBC.
  - ii. *Transfer of ownership/possession to allottees*: The Committee proposes that the IBC may enable Resolution Professionals (RPs) to transfer the ownership and possession of a plot, apartment, or building to the allottees during the resolution process. An option may also be given to allottees to acquire such units on 'as is where is' basis or on payment of balance required to complete the unit during the process. Houses which are under possession of allottees should not be included in the IBC process.
  - iii. *Registration/Transfer of ownership where possession transferred*: Where possession of a plot, apartment, or building to the allottees have already been transferred, these transactions must be formalised through registration during a Corporate Insolvency Resolution Process (CIRP) or a project- specific resolution process under IBC.
  - iv. *Five additional Fast-track NCLT Benches*: To increase the efficiency and effectiveness of the insolvency resolution process, the Committee suggests the creation of five additional fast-track benches at the National Company Law Tribunal (NCLT), to expedite the cases including real estate cases. These benches should be created for a period of three years and should dispose of all pending IBC Real Estate cases on a priority basis.
  - v. Projects which are being revived under Framework IV and V above will be admitted under IBC only after the comments of RERA are taken.

*(Action: Ministry of Corporate Affairs)*

9. India's growth and progress is critically dependent on infrastructure creation. Housing is a very critical component of Infrastructure and will provide a major impetus to the Indian economy. Due to stalled housing projects, the middle class and lower middle class have been severely impacted, and their savings have been lost/stuck.
10. The foregoing measures will provide relief to the Home Buyers and will be a win-win situation for Lenders and Land-Owning Authorities. They will also provide a major impetus to India's growth and progress through revival of construction activities and completion of stalled projects.

**No. O-17024/1059/2017-HOUSING SECTION-MHUPA-Part (9)/ EFS-9138424**  
**Government of India**  
**Ministry of Housing and Urban Affairs**  
**Housing Section**

\*\*\*\*\*  
 Nirman Bhawan, New Delhi – 110 011

Dated: 31<sup>st</sup> March, 2023

Order

**Subject: Constitution of the Committee to examine the issues related to legacy stalled projects.**

The third meeting of the Central Advisory Council (CAC) was held on 12<sup>th</sup> April, 2022 under the chairmanship of Hon'ble Minister, Ministry of Housing and Urban Affairs. During the meeting, the Council deliberated on the issues related to completion of legacy stalled projects and it was decided that a Committee maybe constituted to examine all the issues holistically and recommend various ways to complete the legacy stalled projects.

2. In accordance with the decisions taken during the meeting, a committee is hereby constituted with the following composition:

S. No.	Name	Designation
1.	Shri Amitabh Kant, G20 Sherpa (Ex-CEO NITI Aayog)	Chairman
2.	Infrastructure and Industrial Development Commissioner and Chairman, NOIDA, Government of Uttar Pradesh	Member
3.	Secretary, Department of Financial Services, Ministry of Finance, Government of India	Member
4.	Principal Secretary, Housing & Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh	Member
5.	Secretary, Ministry of Corporate Affairs, Government of India	Member
6.	Additional Chief Secretary, Urban Local Bodies and Town & Country Planning Department, Government of Haryana.	Member
7.	Chairperson, Insolvency and Bankruptcy Board of India	Member
8.	Managing Director, National Housing Bank	Member




9.	Dr. M. S. Sahoo, Distinguished Professor, National Law University, Delhi	Member
10.	Chairperson, Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority	Member
11.	Chairperson, Haryana Real Estate Regulatory Authority (Gurugram)	Member
12.	Chief Executive Officer (CEO), NOIDA, Government of Uttar Pradesh	Member
13.	Chief Investment Officer, SWAMIH Investment Fund I, SBICAP Ventures Ltd.	Member
14.	Additional Secretary (Housing), Ministry of Housing and Urban Affairs, Government of India	Member – Convener

3. The Committee will deliberate on the issues of legacy stalled projects and suggest ways to complete and handover these projects to the homebuyers, in a time bound manner.

4. The Committee shall submit its report, within a period of six months from the date of its first meeting. The Committee may co-opt members, if needed.

5. This issues with the approval of Hon'ble Minister, Ministry of Housing and Urban Affairs.

  
(Sailesh Jogiani)

Under Secretary (Housing)

Tel: 2306 2252

To,

1. **Shri Amitabh Kant**, G20 Sherpa (Ex-CEO NITI Aayog), G20 Secretariat, Sushma Swaraj Bhawan, Chanakyapuri, New Delhi – 110 021, Tel: 011-24156460, Email: amitabh.kant@nic.in, g20sherpaoffice@mea.gov.in.
2. **Shri Manoj Kumar Singh**, Infrastructure and Industrial Development Commissioner, Government of Uttar Pradesh, Picup Bhawan, Block A, 4th Floor, Lucknow, UP, Tel: 0522 - 2226126 Email: iidcup.84@gmail.com, chairman@noidaauthorityonline.com
3. **Dr. Vivek Joshi**, Secretary, Department of Financial Services, Ministry of Finance, Jeevan Deep Building, Sansad Marg, New Delhi, Delhi 110001, Email: secy-fs@nic.in.
4. **Shri Nitin Ramesh Gokarn**, Principal Secretary, Housing & Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh, Room No. 101, 3rd Floor, Lal

- Bahadur Shastri Bhawan, Lucknow -226001(UP), Tel: 0522-2237161, Fax: 2237210, Email ID: [psawasup@gmail.com](mailto:psawasup@gmail.com)
5. **Dr. Manoj Govil**, Secretary, Ministry of Corporate Affairs, 5<sup>th</sup> Floor, A-Wing, Shastri Bhawan, New Delhi-110001, Email: [secy.mca@nic.in](mailto:secy.mca@nic.in).
  6. **Shri Arun Kumar Gupta**, Additional Chief Secretary, Urban Local Bodies and Town & Country Planning Department, Government of Haryana, Room No. 303, 3rd Floor, New Haryana Civil Secretariat, Sector – 17, Chandigarh, Tel: 0172 - 2714 010, Email: [fctcp@hry.nic.in](mailto:fctcp@hry.nic.in)
  7. **Shri Ravi Mittal**, Chairperson, Insolvency and Bankruptcy Board of India, 7<sup>th</sup> Floor, Mayur Bhawan, Shankar Market, Connaught Circus, New Delhi -110001, Tel: 2346 2805, Email: [chairperson@ibbi.gov.in](mailto:chairperson@ibbi.gov.in).
  8. **Shri S. K. Hota**, Managing Director, National Housing Bank (NHB), Core 5, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi 110 003, Tel: 2464 9031, Email: [hotask@nhb.org.in](mailto:hotask@nhb.org.in)
  9. **Dr. M. S. Sahoo**, Distinguished Professor, National Law University, Delhi, Sector 14, Dwarka, New Delhi – 110 078, Email: [mssahoo@nludelhi.ac.in](mailto:mssahoo@nludelhi.ac.in)
  10. **Shri Rajive Kumar**, Chairperson, Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority, Naveen Bhavan, Rajya Niyojan Sansthan, Kala Kankar House, Old Hyderabad, Lucknow – 226007, Tel: 0522-2781444, 0120-2326111, E-mail: [contactuprera@up-rera.in](mailto:contactuprera@up-rera.in).
  11. **Chairperson, Haryana Real Estate Regularity Authority**, New PWD Rest House, Civil Lines, Gurugram, Haryana- 122001, Tel: 0124-2891032, Email: [hareragurugram@gmail.com](mailto:hareragurugram@gmail.com)
  12. **Smt. Ritu Maheshwari**, Chief Executive Officer (CEO), NOIDA, Administrative Complex Sector 6, Noida - 201301, District. Gautam Budh Nagar, Uttar Pradesh, India, Tel: 0120-2422704, Email: [ceo@noidaauthorityonline.com](mailto:ceo@noidaauthorityonline.com)
  13. **Shri Irfan Kazi**, Chief Investment Officer, SWAMIH Investment Fund I, A Wing, 12th Floor, Marathon Futurex, Mafatlal Mills Compound, N.M. Joshi Marg, Lower Parel, Mumbai 400013, Tel: 022-69112800, Email: [Irfan.kazi@sbicapventures.com](mailto:Irfan.kazi@sbicapventures.com).
  14. **Shri Satinder Pal Singh**, Additional Secretary (Housing), Ministry of Housing and Urban Affairs, Nirman Bhawan, New Delhi – 110 011, Email: [as-mohua@gov.in](mailto:as-mohua@gov.in).

Copy for information to:

1. PS to HUAM, MoHUA
2. PPS to Secretary, MoHUA.
3. PPS to Additional Secretary, MoHUA.
4. Sr. PPS to Economic Advisor, MoHUA.

  
(Sailesh Jogiani)  
Under Secretary (Housing)  
Tel: 2306 2252

**Minutes of 1<sup>st</sup> Meeting of the Committee constituted to examine the issues related to Legacy Stalled Real Estate Projects held on 24.04.2023 under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G20 Sherpa.**

---

The First meeting of the Committee to examine the issues related to Legacy Stalled Real Estate Projects was held on 24.04.2023 at 4:00 PM under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G20 Sherpa at Sushma Swaraj Bhawan, New Delhi.

2. Welcoming the Members to the meeting, **Additional Secretary (Housing), MoHUA** recalled the decision taken during the 3<sup>rd</sup> meeting of the Central Advisory Council (CAC) held on 12<sup>th</sup> April 2022 under the Chairmanship of Hon'ble Minister of Housing and Urban Affairs, to constitute a committee which would examine holistically all the issues related to legacy stalled projects and recommend ways to complete the stalled housing projects. Further, AS (H) requested the Chairman of the Committee to address the Committee members and sought his permission for commencement of the proceedings.

3. **The Chairman** welcomed all the committee members and opined that the overriding objective of the Committee is to suggest ways for completion of the stalled projects and handover the homes/flats to homebuyers in a time bound manner. In order to address this issue, he highlighted that the Committee should interact with all the stakeholders including homebuyers.

4. **Shri Sandip Garg, Senior Executive Director, Insolvency and Bankruptcy Board of India** informed that since the enactment of Insolvency and Bankruptcy Code, 2016 (IBC), around 340 cases have been referred to NCLT under IBC, out of which around 31 cases have been resolved till date. While alluding to the benefits of resolution of stalled real estate project, Shri Sandip Garg also highlighted the challenges in resolving such projects under IBC. The divergent interest of various stakeholders in a real estate project viz. acceptability of haircut, outstanding land dues payment to development authorities/agencies etc. make resolution challenging.

Shri Sandip Garg enumerated certain proposals for making IBC more attuned for resolution of real estate projects such as - empowering the Real Estate Regulatory Authority to initiate project wise Corporate Insolvency Resolution Process (CIRP), transfer of completed units with Committee of Creditor's approval, *empowering Real Estate Regulatory Authorities to take lead in resolving cases* and improve the value for homebuyers and Operational Creditors.

5. **Shri Irfan Kazi, Chief Investment Officer, SWAMIH Investment Fund** informed about the geographical breakup of stalled projects, wherein National Capital Region (NCR) and Mumbai Metropolitan Region (MMR) accounts for 44% and 21% of the total stalled units respectively across India, while Top 8 cities contribute to ~86% of the stalled units. He further briefed the Committee on objectives and role of SWAMIH fund in resolution of stalled housing projects with list of funded projects. He further informed that the SWAMIH fund has so far

delivered around 23,000 homes.

He concluded his remarks by suggesting certain enablers to ensure better functioning of the fund which are as under:

- i. Project level approvals like re-schedulement / building plan / OC to be awarded basis of clearance of proportionate land dues / license dues.
- ii. Defined investment and project cash flows waterfall.
- iii. Homebuyer refunds / penalties / compensations from various forums like consumer courts and RERA to be paid only after Investor exit.
- iv. RBI to allow banks to cede first charge to SWAMIH funded projects without additional loss provisions by the banks.
- v. Project wise resolutions for Real Estate companies.
- vi. Revoke land cancellation where SWAMIH funding has been made available.
- vii. Policy level decision on NCLT projects – authorities to provide approvals on NCLT approved projects, where SWAMIH funding has been secured.

6. **Shri S K Hota, Managing Director, National Housing Bank** stated that though the SWAMIH fund has been successful over the years, scaling up is an issue, considering the larger number of stalled projects. He further referred to the suggestion of IBBI regarding empowering the Real Estate Regulatory Authority and suggested that project wise administrator may be appointed at the state level, under the supervision of RERA, which could multiply the points of engagements in resolution of stalled projects. Shri Hota further stated that the existing lenders may be roped in to infuse additional funds, which would obviate the issue of ceding of charge over the project by the lenders, which is a bottleneck being faced by SWAMIH fund. He further emphasized that possible regulatory facilitation to protect the asset category of such additional funding and priority in waterfall mechanism, may be considered, to encourage the lenders to provide additional funding.

7. **Shri Rajive Kumar, Chairperson Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority,** shared the overview, classification and recommendations related to the issue of legacy stalled projects. The key recommendations provided under each classification are as below:

❖ **Project Specific Relief:**

- New policy document to be drafted for a). Partial ongoing projects and b). Stalled projects, and a state level appointed Committee to be formed to oversee its implementation.
- For construction, apart from OC and CC, all approvals shall be granted to the projects based on their eligibility without any pre-requisite of no-dues certificate from the authority.
- An interest free moratorium period of 1 year on all the outstanding dues towards the authority on the allotted land where the construction activity has been started.

- The developer of the total allotted land will be given an option to either offload the unutilized part of the total allotted land by paying certain percentage of dues outstanding or pay full due for the part of the unutilized land that developer opts.
- Draft policy to give relief from burden of dues with payment of dues post revival of projects upon receiving some initial benefits.

❖ **Strategic Reliefs for Regional Development:**

- Modification in current schemes such as well-defined entry-criteria based on the experience of the developers & Continuous tracking and monitoring of the members of the consortium and revision in specific charges to make projects more viable
- Zero Period Policy (amendment) relief for projects launched between 2009-2013, proposing waiver on interest and penalty during the period.
- Re-auctioning of cancelled allotments, and reinvesting the surplus in stalled projects post adjusting the dues
- Financial Institutions including existing lenders may be allowed to provide last mile funding to stalled projects on the lines of SWAMIH fund.

❖ **Process Advancement:**

- Regional Investment Maps can be published to boost development in the region to attract more investment.
- Single window clearance system to provide the efficiency and transparency.

8. **Smt. Ritu Maheshwari, CEO- NOIDA & Greater NOIDA** shared with the Committee the status and issues related to various projects in NOIDA and Greater NOIDA Region. She further informed the committee about various policy measures taken by **NOIDA** such as reschedulement policy for allottees, per flat sub-lease permission, reduction in the rates of Time Extension Charges, calculation of time extension charges on the basis of proportionate area, free time extension in view of COVID Pandemic, permissible exemption in time extension charges, facility to pay one-time lease rent to the developer in four installments and rate of interest fixed as per SBI MCLR. Similarly, she also informed the committee about the various policy measures taken by **GNIDA** such as – reduction in interest rates, time extension during COVID period, reduction in time extension fee, sub-lease permission to completed units in proportion to the deposit amount, pro-rata payment facility, lump sum lease rent in 4 installments and sanctioning of map by depositing 10% of the due amount.

She further informed about the various measures undertaken by **GNIDA** for homebuyers such as Special Camp for sub lease deed, mortgage permission has been issued to 6 builders allottees under Swami Investment Fund so that home buyers will be able to get possession of buildings in these projects, tagging facility per flat to allow 7 allottees to execute sub-lease deed, time extension fee waiver, reschedulement Policy for due amount etc. so as to ensure the completion of stalled projects.

Smt. Ritu Maheshwari referred to different challenges that are being faced by the authority in projects such as Financial Creditor dues having priority over operational creditor (NOIDA) and the imposition of moratorium which virtually closes any scope of recovery of Authority dues. Thereafter, Mrs. Maheshwari alluded to certain suggestions for Projects referred to NCLT under IBC and proposed changes in applicable regulations pertaining to IBC and IBBI.

9. **Shri Manoj Kumar Singh, Commissioner, Infrastructure and Industrial Development, Government of Uttar Pradesh** pointed out that interference of too many stakeholders adds to the complexities in group housing projects and real estate projects. In this regard, he stressed upon the need for minimal involvement of various stakeholders, which in turn would also keep the costs of compliance at a minimum. He further highlighted that in order to make the projects viable, it is imperative that the issue of speculative investors/buyers may be addressed. In view of this, he stated that only key stakeholders involving homebuyers, developers and bankers/financers resolve this issue together.

Shri Manoj Kumar Singh further opined that at present land is witnessing an appreciation in value and therefore this is an opportune time for partial surrender of land by developers to the authorities, as suggested by Shri Rajive Kumar. In conclusion, he recommended that policies for completion of stalled projects should be linked to the stage of their completion. In this regard, he suggested that concessions like waiver and deferment of outstanding dues/penalties etc. should be linked to the time span proposed by the developers to deliver the flats.

10. The views of various stakeholders were noted by the Committee and the Chairman appreciated the comprehensive nature of the articulations. Based on the views expressed and discussions held in the meeting, the Chairman reiterated the need to hear all stakeholders and directed that the next meeting concerning the other affected stakeholders may be convened at the earliest.

The meeting ended with a vote of thanks to the Chair and Committee Members.

\*\*\*\*\*

**Minutes of 2<sup>nd</sup> Meeting of the Committee constituted to examine the issues related to Legacy Stalled Real Estate Projects held on 08.05.2023 under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G20 Sherpa.**

---

The Second meeting of the Committee to examine the issues related to legacy stalled real estate projects, was held on 8<sup>th</sup> May, 2023 at 4:30 PM under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G20 Sherpa at Sushma Swaraj Bhawan, New Delhi.

2. Welcoming the Members to the meeting, Additional Secretary (Housing), MoHUA informed the participants that, as per the direction of the Chairman, this meeting is being convened, with the representatives of various homebuyers' associations, to understand the issue of legacy stalled projects across the country, from their perspective. Thereafter, Additional Secretary (Housing) requested the Chairman to address the participants.
3. The Chairperson welcomed all the Members of the Committee and the various representatives of homebuyers' associations. He apprised the members that in the 1<sup>st</sup> Meeting of the Committee held on 24<sup>th</sup> April 2023, the discussions and presentations made by various stakeholders viz., Insolvency and Bankruptcy Board of India (IBBI), Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority, NOIDA / Greater NOIDA, SWAMIH Fund and others, were very insightful and would facilitate the Committee in its stated endeavor. He also observed that due to the stalled Real Estate Projects, affected Home Buyers have been subjected to various hardships and it is imperative to find a resolution for the same in an expeditious manner.
4. Thereafter, the representative of New Era Flat Owners' Welfare Association (NEFOWA) was invited to make his presentation. Shri Abhishek Kumar, President, NEFOWA expressed his gratitude to the Committee for providing NEFOWA an opportunity to present to the Committee, the various issues that are being faced by Home Buyers of legacy stalled Real Estate Projects and further deliberate on possible solutions. Shri Kumar also introduced his other colleagues from NEFOWA viz. Shri Dinkar Pandey and Shri Mihir Gautam.

Shri Abhishek Kumar submitted that stalled real estate projects could be categorized on the basis of financial progress, legal issues, progress of physical work, regulatory issues or a combination thereof. He stated that each stalled real estate project has its unique problem and accordingly various customized strategies would need to be adopted to resolve the languishing projects.

Shri Dinkar Pandey drew the Committee's attention to the plight of around 40,000 homebuyers in Greater NOIDA region. He stated that these home buyers, who are residing in their flats, have not yet received the ownership due to non-execution of Sub Lease Deed (SLD). He further stated that the SLDs are pending due to various defaults by the developers. He suggested that if the authorities allow execution of SLD, while initiating action against erring developers, then these homebuyers would get immediate relief. Thereafter, Shri Mihir Gautam,

suggested various strategies for resolving the stalled real estate projects like analyzing legal and structural issues, government policies, etc.

5. Shri Abhay Upadhyay, President, Forum for People's Collective Efforts (FPCE), expressed his gratitude to the Chair and the Committee for providing FPCE an opportunity to present to the Committee. He also introduced his other colleagues from FPCE viz. Shri M.S. Shankar and Shri O. P. Bangur.

Shri Upadhyay emphasized on the need for identifying & drawing up a list of stalled real estate projects and categorizing them under major broad heads viz. financially viable, financially unviable and other issues hampering project progress. Subsequently, he suggested that the projects which should be taken up for resolution in the first phase may include those projects which have least legal impediments / maximum affected homebuyers / ease of work initiation etc. He further added that success in such cases would be able to facilitate resolution of complex cases in the subsequent phases. Furthermore, he suggested formation of state-wise monitoring committees, comprising experts and representatives from Financial Institutions, Legal experts, builders and homebuyers' associations, etc., which would keep a track on the progress of work. Thereafter, he also suggested that for financially unviable projects, all possibilities must be explored to augment additional resources by undertaking extra FSI, additional construction, etc. In conclusion, he suggested that a separate corpus similar to SWAMIH fund may also be considered.

6. Shri Sanjay Lal, President, Federation of Apartment Owners' Association (FAOA) expressed his gratitude to the Chair and the Committee for providing FAOA an opportunity to present to the Committee. Shri Lal, while touching upon the major issues faced by home buyers in stalled real estate projects viz. financial burden on home buyers by way of rentals & loan liability, emphasized the need for expeditious resolution of stalled real estate projects. He also highlighted the need for enhanced monitoring by authorities/regulators to keep a check on unscrupulous developers as well as enforcement of relevant laws/rules. He also stated that even after the enactment of RERA, projects are getting stalled. In this regard, Shri Rajive Kumar, Chairperson, Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority, clarified that one of the reason for these projects getting stalled is due to the litigations filed in NCLT.

Further, he cited a positive example in front of the Committee, regarding a project which was stalled for almost 8 years. He stated that in order to resolve the issue, the Resident Welfare Association intervened and with the joint effort of all the stakeholders, the project was started and there was no need for filing litigations in NCLT. In conclusion, Shri Lal submitted that it is possible to resolve and revive stalled projects only with participation and cooperation of all stakeholders.

7. The Chairman requested other Committee members to share their views/comments on the matter. Shri S. K. Hota recommended to invite Banks and Housing Finance Companies in the subsequent meetings as well. It was generally agreed by the Committee that the Committee shall first consider the views/submissions of all other stakeholders viz. builders/developers,



Banks, Housing Finance Companies etc. and thereafter the Committee shall deliberate further on the matter.

It was decided that representatives of Developers/Builders' Associations like NAREDCO & CREDAI, may be invited to present their points of view in the next meeting.

The meeting ended with a vote of thanks to the Chair.

\*\*\*\*\*

Annexure - D

**Minutes of 3<sup>rd</sup> Meeting of the Committee constituted to examine the issues related to Legacy Stalled Real Estate Projects held on 29.05.2023 under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G20 Sherpa.**

The third meeting of the Committee to examine the issues related to legacy stalled real estate projects was held on 29<sup>th</sup> May, 2023 at 3:00 PM under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G20 Sherpa at Sushma Swaraj Bhawan, New Delhi.

2. Additional Secretary (Housing), MoHUA welcomed all the Members of the meeting and informed the participants that, as per the direction of the Chairman, the meeting has been convened with the representatives of Association of Developers to understand their viewpoint on the issue of legacy stalled projects across the country. Thereafter, Additional Secretary (Housing) requested the Chairman to address the participants.

3. Welcoming all the Members of the Committee and the representatives of various Associations of Developers, the Chairperson stated that the main objective of the committee is to recommend practical measures for completion of the stalled project. Further, he stated that in the previous two meetings the committee had taken into account the views of the Regulatory / Development Authorities and the homebuyers. He emphasized the importance of considering the perspective of the Developer community to gain a comprehensive understanding of various issues concerning the legacy stalled projects. Thereafter, he initiated the proceedings and invited the representatives of Developers' Associations i.e. Confederation of Real Estate Developers Association of India (CREDAI) and National Real Estate Development Council (NAREDCO) to address the Committee.

4. **Shri Getamber Anand, Former Chairman - CREDAI and Chairman, ATS Infrastructure Ltd** informed the committee that the issue of stalled real estate projects predominantly exists in the Delhi NCR and Greater NOIDA region. He further stated that various problems are being faced by the real estate developers, leading to stalling of the projects. He specifically highlighted the major factors like the issue of prolonged litigation, farmer's agitations, time take by NCR planning board for approvals of master plan-21, ban on construction and sanctions by Hon'ble NGT (National Green Tribunal). Moreover, the Global COVID-19 pandemic also impacted the construction of the projects adversely, leading to prolonged delay in completion of projects, ultimately increasing financial distress for the developers.

He further apprised the Committee that there has been a lack of support from the Banks / financial institutions. Moreover, the policy of the development authority of capitalized interest, penal interest and time extension charges creates further complications. Therefore, it

has become almost impossible for the developers to make payment to the authority and complete the delayed project.

He further stated that the authorities acknowledged the issue and had come out with a "Zero Period Policy" wherein the interest was not charged for a specific period on a case to case basis. He suggested that the same 'Zero Period Policy' of NOIDA may be re-introduced for the time period which was affected due to farmer's agitation and pendency of this dispute before the Hon'ble High Court etc. This would make many projects viable and would result in restarting of the construction work in many projects.

In this regard **Smt. Ritu Maheshwari, CEO, NOIDA & Greater NOIDA** clarified that earlier, the Zero Period was provided to real estate projects from 14.08.2013 to 28.10.2013 (77 days). Further, 3% penal interest was also waived off from 29.10.2013 to 19.08.2015. She further briefed the Committee about the exemption of time extension charges given to the Real Estate Developers by the Development Authorities of NOIDA and GNOIDA.

**Shri Getamber Anand, CREDAI** emphasized on the issue of time extension charges in NOIDA, imposed due to non-completion of projects within 5 years due to various factors. He suggested that this provision of levying charges for time extension may be relooked by the Authority.

He further highlighted the issues of capitalization of interest, penal interest, and time extension/reschedulement charges which make the projects unviable. If the aforementioned issue of capitalization of interest / penal interest is resolved, then such projects would become net worth positive, thereby making them eligible to get last mile funding from SWAMIH.

He further added that the breakup of the calculation of interest, penal interest and charges may be provided to the developers to review and understand it comprehensively. In this context, **Smt. Ritu Maheshwari** stated that the breakup of the calculations for the various charges and interest would be provided to the developers, if required.

5. **Shri Manoj Gaur, Chairman, CREDAI** stated that removal of provisions for capitalization of interest by NOIDA may help in making the projects viable. He further suggested to remove the condition of No Objection Certificate (NOC) for ceding of first charge by the existing lenders in favour of SWAMIH fund.

In this regard **Shri Dinesh Kapila, Economic Advisor (Housing), MoHUA** suggested that in order to address the issue of banks and financial institutions for last mile funding of the stalled projects, possibility of adopting equitable mortgage or a *Pari-passu* mechanism may be explored wherein all creditors are treated equally.

6. **Shri Rajan Bandelkar, President, NAREDCO** stated that the issue of stalled housing projects is limited to projects which were launched prior to the enactment of RERA and this problem has not surfaced in the new projects post the regulatory regime under RERA.

In order to resolve the issue of legacy stalled projects, he reiterated the suggestion of Shri Getamber Anand that the 'Zero Period Policy' of NOIDA may be re-implemented for the time period which was affected due to farmer's agitation, pendency of dispute before the Courts, COVID pandemic, etc. He further added that the Development Authorities should also be brought under the ambit of RERA so that the requisite approval of clearances is processed in a time bound manner.

7. **Shri Praveen Jain, Chairman, NAREDCO** briefed the Committee about the one - time settlement policy adopted by the State of Haryana to resolve its stalled projects issue. He stated that a similar policy may be replicated in Uttar Pradesh to resolve the issue of legacy stalled real estate projects. Under the said policy, 100% principal amount along with 25% of interest may be levied upon developers and 75% amount on account of interest may be waived off. He requested the Committee to review the aforesaid policy of Haryana.

8. In view of the above mentioned deliberations held during the meeting, it was observed by the Committee that following key issues have been highlighted by the Real Estate Developers in the meeting:

- i. Re-implementation of 'Zero Period' (as already defined by Government of Uttar Pradesh) for approximately 2 years on account of delays which occurred due to orders of NGT & NCR Planning Board and COVID-19.
- ii. 'Waiving of time extension charges' imposed due to non-completion of projects within 5 years due to various factors.
- iii. 'Non - capitalization of interest / penal interest / time extension charges / reschedulement charges' for the viability of the projects.
- iv. 'Removal of the provision of No Objection Certificate from the existing lenders' for the funding from SWAMIH fund.
- v. Providing details of the calculation of interest / penal interest, etc. to the developers to review and understand it comprehensively.
- vi. Replication in Uttar Pradesh of the 'one - time projects settlement policy' adopted by the State of Haryana to resolve its stalled projects issue.

9. At the conclusion of the meeting, it was decided by the Chairman of the Committee that representatives of Financial Institutions/ Reserve Bank of India may be invited to present their points of view in the next meeting.

The meeting ended with a vote of thanks to the Chair.

Annexure – E

**Minutes of 4<sup>th</sup> Meeting of the Committee constituted to examine the issues related to Legacy Stalled Real Estate Projects held on 19<sup>th</sup> June 2023 under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G20 Sherpa.**

---

The fourth meeting of the Committee to examine the issues related to legacy stalled real estate projects was held on 19<sup>th</sup> June, 2023 at 5:00 PM under the Chairmanship of Shri Amitabh Kant, G20 Sherpa at Sushma Swaraj Bhawan, New Delhi.

2. Additional Secretary (Housing), Ministry of Housing and Urban Affairs (MoHUA) welcomed all the Members of the meeting and informed the participants that as per the direction of the Chairman, this meeting has been convened with the representatives of Reserve Bank of India (RBI) and various Financial Institutions (Banks and Housing Finance Companies), to understand their perspective on the issue of legacy stalled projects across the country. Thereafter, Additional Secretary (Housing) requested the Chairman to address the participants.
3. Welcoming all the members of the Committee and the representatives of various Financial Institutions and RBI, the Chairperson stated that the main objective of the Committee is to recommend practical and implementable measures for completion of the stalled projects to hand over the houses to the homebuyers. Further, he stated that in the previous three meetings, the Committee had taken into account the views of the Regulatory / Development Authorities, homebuyers and the Real Estate Developers. He stressed on the importance of considering the viewpoint of RBI and the financial institutions to understand regulatory & financial aspects related to legacy stalled projects. Thereafter, he requested the invitees to share their views before the Committee.
4. **Shri Sunil Mehta, Chief Executive, Indian Banks' Association (IBA)** made a presentation wherein he provided the geographical distribution of the stalled housing projects across the country. He stated that 60% of stalled units have already been purchased by the home buyers, which have a capital commitment of Rs.1.90 lakh crores. He further highlighted that National Capital Region (NCR) and Mumbai Metropolitan Region (MMR) account for 44% and 21% of the total stalled units across India respectively and also stated that 75% stalled units in NCR and 47% of stalled

units in MMR are already sold.

He further informed the Committee about the exposures of various Financial Institutions on Stalled Housing Projects, wherein Punjab National Bank (PNB), Union Bank of India and Bank of India have an exposure of more than ₹1000 crores each. He emphasized on the role of SWAMIH fund in providing last mile funding to net worth positive projects and provided the latest implementation status of SWAMIH fund.

Accordingly, he stated that this issue was deliberated in the meeting of the Managing Committee of IBA on 16<sup>th</sup> June, 2023 wherein the members have agreed to cede their first charge in favour of SWAMIH on the project assets to the extent of their exposure on case to case basis. Further, he informed that bankers have agreed to share pari-passu charge on the security, with the understanding that all stakeholders including Government agencies will share the sacrifice proportionately for the projects where security does not cover outstanding dues and the cash flows are not sufficient to cover the exposure of the banks.

He further suggested that support from the respective State Governments, especially from Government of Uttar Pradesh with respect to projects in NCR, will be needed to allow additional FSI to make stalled projects viable for completion by SWAMIH and other Lenders.

Furthermore, he added that SWAMIH's exposure to a project should be treated as priority debt and should have first charge on the cash flows of the project and no cash flow would be shared with the original promoter till realisation of the entire dues of SWAMIH and lenders. Moreover, the excess cash flow over and above the total estimated level should be passed on to the lenders in proportion of their exposure. In context of non-viable projects, he stated that the Banks are willing to bear an equitable (pari-passu) haircut, given that all stakeholders including the Government Authorities also accept a haircut on their dues.

He further stated that a special dispensation would be required from RBI on the release of funds from existing individual Home Loan accounts which are restructured/revived for additional funding/disbursement of balance portion of the loan. The asset classification of such additionally disbursed portion with conforming provision also to be treated as a Standard Asset.

5. **Shri Vivek Joshi, Secretary, Department of Financial Services (DFS)**, agreed with the proposal suggested by IBA. He acknowledged that pari-passu charge may be considered for the projects and suggested for RBI's intervention, wherever required. He also submitted that all the stakeholders may have to take haircut and do rightful provisioning for completion of projects.

In this regard, **Shri Ravi Mittal, Chairman, Insolvency and Bankruptcy Board of India (IBBI)** also agreed with the suggestions of IBA and stated that IBC route is not suitable for resolving the issue of legacy stalled real estate projects. He further suggested that information on the progress of SWAMIH fund may also be shared with all the concerned stakeholders.

In response, **Shri Suresh Kozhikote, MD & CEO, SBICAP Ventures Ltd.**, stated that the implementation status report of SWAMIH fund is being shared with Department of Economic Affairs (DEA) and the same cannot be shared with others due to Securities Exchange Board of India (SEBI) norms. Further, the **Chairperson** inquired about the reason behind less exposure of Public Sector Banks' (PSBs) projects under SWAMIH fund, wherein **Shri Kozhikote** stated that procedural delays attributed to PSBs is the main reason of less exposure.

The **Chairperson** suggested that steps may be contemplated for sharing the progress of SWAMIH fund with concerned stakeholders as a special case and in this regard, if approval from SEBI is required, the same may be taken up with SEBI by concerned stakeholders.

6. **Shri Rajive Kumar, Chairperson Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority** expressed his in-principle agreement with the suggestions provided by IBA and asserted that the proposed mechanism may be adopted on a case to case basis. He further suggested that where the projects are viable but there is liquidity issue, SWAMIH fund may infuse the capital and in case, where there is problem of liquidity and viability both, then all concerned stakeholders may have to take some haircut. **In this regard, the Chairperson** opined that pari-passu may be the practical way-out wherein all the stakeholders may take an equal hair cut in case of unviable projects.

7. **Shri Sanjay Joshi, General Manager, HDFC Ltd.** suggested that an out of the box approach may be considered wherein additional Floor Space Index (FSI) may be provided to such stalled projects to ensure viability and completion and, if required, necessary amendments may be made in State local laws. He also agreed on the

recommendations of IBA.

In response, **Smt. Ritu Maheshwari, Chief Executive Officer (CEO), NOIDA Authority** stated that additional FSI will change the project's layout plan, which requires the consent of homebuyers under the provisions of RERA. She added that obtaining consent from homebuyers is difficult once possession has been given to the homebuyers. On this, **Shri Rajive Kumar** added that additional FSI can be given to those projects where the construction has not begun yet. **The Chairperson** also agreed that the additional FSI may succeed only in those projects where the homebuyers have not yet moved in. Further, **Smt. Ritu Maheshwari** asserted that in case of viable projects, the land dues should be paid in full by the developers.

8. **Shri Sumit Sanghai, National Head, ICICI Bank** highlighted the approach taken by ICICI Bank with SWAMIH fund on 2 stalled housing projects in Maharashtra. He also highlighted that for timely completion of projects, haircut may be considered and that further delays will erode the value and increase the refurbishment cost. Further, he stressed that major projects in NCR may need a suitable policy intervention and revision.

9. **Shri Vaibhav Chaturvedi, General Manager, RBI** submitted that RBI will go through recommendations of IBA. He also agreed that a different approach and intervention on a case-to-case basis would be needed. Further, he assured that the suggestion of special dispensation requested on the additional finance to homebuyers by the lenders will be considered.

10. **Shri Alok Kumar Chaudhary, Managing Director (RB & O), State Bank of India** agreed to the recommendations of IBA and also suggested for specific policy interventions to address the complicated issues of stalled projects in NCR.

**The Chairman** inquired about the high interest rate being charged by SWAMIH fund. In response **Shri Suresh Kozhikode**, stated that earlier the interest rate was 15% which has been reduced to 12%, which is adequate considering their exposure as lender and Project Manager for these stalled housing projects. **Shri Alok Kumar Chaudhary** also reiterated the same reason and highlighted that lenders and SWAMIH funds have different responsibilities and to resolve this issue, the lenders will have to come together and act in a collaborative manner.

The Chairman also stated that there is a need to approach the concerned State Government for their intervention and necessary amendments in the State local laws. The deliberations of RBI and various financial institutions were noted by the Committee. The Chairman concluded the meeting stating that the above suggestions



and recommendations would be examined and accordingly incorporated in the report of the committee to ensure speedy resolution of the issue.

The meeting ended with a vote of thanks.

\*\*\*\*\*

---

**Report of the committee to examine the issues related to legacy stalled real estate projects**


---

**From :** Anand Kumar <anand.kumar35@gov.in>

Fri, Aug 18, 2023 05:35 PM

**Subject :** Report of the committee to examine the issues related to legacy stalled real estate projects

1 attachment

**To :** Dr K. S. Jawahar Reddy, IAS <cs@ap.gov.in>, Dharmendra <cs-arunachal@nic.in>, PABAN KUMAR BORTHAKUR, IAS <cs-assam@nic.in>, Chief Secretary Bihar <cs-bihar@nic.in>, Chief Secretary Office <csoffice.cg@gov.in>, csguj@gujarat.gov.in, chiefsecretary@gujarat.gov.in, Puneet Kumar Goel IAS Chief Secretary <cs-go@nic.in>, Sanjeev Kaushal, IAS <cs@hry.nic.in>, Prabodh Saxena <cs-hp@nic.in>, Dinesh Guleria <tourism-hp@nic.in>, cs-jandk <cs-jandk@nic.in>, Shri Sukhdev Singh <cs-jharkhand@nic.in>, officeofcs@gmail.com, cs@karnataka.gov.in, DR VENU V IAS <chiefsecy@kerala.gov.in>, Iqbal Singh Bains <cs@mp.nic.in>, cs-madhyapradesh@nic.in, cs@maharashtra.gov.in, cs-manipur <cs-manipur@nic.in>, cso-meg <cso-meg@nic.in>, cs-mizoram <cs-mizoram@nic.in>, cs mizoram <cs\_mizoram@nic.in>, Jan e Alam, Chief Secretary Nagaland <csngl@nic.in>, Shri Pradeep Kumar Jena <csori@nic.in>, Chief Secretary, Punjab <cs@punjabmail.gov.in>, csraj@rajasthan.gov.in, cs-skm@sikkim.nic.in, Vijay Bhushan Pathak <cs-skm@nic.in>, cs@tn.gov.in, cs-tripura <cs-tripura@nic.in>, cstripura@gmail.com, CS Telangana <cs@telangana.gov.in>, chief secretary <cs-uttaranchal@nic.in>, chief secretary <cs-uttarakhand@nic.in>, CHIEF SECRETARY GoUP <csup@nic.in>, Shri H K Dwivedi <cs-westbengal@nic.in>, Chief Secretary Andamans <cs-andaman@nic.in>, Dharam Pal <adviser-chd@nic.in>, Office of the Administrator DNH DD <administrator-dnh@nic.in>, Praful Patel <administrator-dd@gov.in>, Shri Naresh Kumar <csdelhi@nic.in>, Praful Patel <lk-admin@nic.in>, Mr Rajeev Verma IAS <cs.pon@nic.in>, cs-pondicherry@nic.in, Administrator DNH DD <administrator-dd-dnh@nic.in>

**Cc :** Gaurav Kumar Jha <gaurav.jha@gov.in>, Sailesh Jogiani <s.jogiani@gov.in>, Jatin <jatin.kumar86@nic.in>, puneet159ey@gmail.com

Sir/Madam,

I am directed to forward herewith D.O. letter No. O-17024/1059/2017-HOUSING SECTION-MHUPA/ EFS-9138424 dated 18 August, 2023 on above mentioned subject for necessary action please.

With Regards

Anand Kumar  
ASO  
Housing Division  
M/o Housing & Urban Affairs  
Nirman Bhawan, New Delhi




---

**D.O. Letter dated 18.08.2023.pdf**  
2 MB

---