

संघर्ष के आठ वर्ष

- सरकार पर जनता की कमान
- विकेंद्रिकरण, सहकारिता, पारदर्शिता, व सुशासन बने देश की पहचान
- बाजारूपन, अश्लीलता व नशे की रोकथाम
- भ्रष्टाचार, कालेधन पर लगाम
- हर युवा को काम, नारी को सम्मान



- तकनीक में स्वदेशी और विदेश नीति में स्वहित व आत्मसम्मान
- शिक्षा, स्वास्थ्य व न्याय सबको एक समान
- किसान को सही दाम, पर्यावरण-संरक्षण का ध्यान
- ध्यान, योग, अध्यात्म को जीवन में प्रमुख स्थान

मौलिक भारत की पहल

फँसे हुए बिल्डर प्राजेक्ट्स में निवेशकों की समस्याओं का

'मौलिक जन – संवाद' के माध्यम से "समाधान कार्यक्रम"

26/9/2021, रविवार को अग्रसेन भवन, नोएडा में दोपहर 2 बजे से सायं 6 बजे

सम्मानित बंधुवर

सादर वंदे !

मौलिक भारत नेताओं-सरकारी बाबुओं- बिल्डरों के गठजोड़ के खिलाफ व आम निवेशकों के हित में लगातार आवाज उठा रहा है। जिला गौतमबुद्ध नगर देश में इस भ्रष्ट व्यवस्था का सबसे बड़ा शिकार रहा है। संस्था से जुड़े कुछ प्रबुद्ध लोगों व वरिष्ठ वकीलों में लंबे विमर्श के बाद इन समस्याओं के समाधान के लिए कुछ रचनात्मक व सकारात्मक समाधान ढूँढे हैं। इनको सरकार तक पहुँचाने से पहले संस्था दिल्ली एनसीआर की प्रमुख संस्थाओं (गौतमबुद्ध नगर सहित दिल्ली एनसीआर के स्ट्रेस प्रोजेक्ट (लटके हुए बिल्डर प्रोजेक्ट) से जुड़े निवेशकों के संगठनों जो बायर्स के हितों के लिए प्रभावी कार्य कर रही हैं) व अन्य प्रमुख सामाजिक संस्थाओं के अनुभव और सुझाव लेकर इनकी व्यावहारिकता व सरकार तक पहुँचाने की प्रक्रिया तय की जाए।

- 1) मौलिक भारत द्वारा तैयार प्रस्ताव के प्रारंभिक प्रेजेंटेशन के उपरांत प्रत्येक संस्था को अपने सुझाव/ विचार/ प्रस्ताव रखने व उस पर चर्चा के लिए दस मिनट का समय मिलेगा (अतिरिक्त समय की आवश्यकता हो तो संचालक से माँगा जा सकता है)। इसमें संस्था की ओर से एक या अधिक सदस्य भी अपनी बात रख सकते हैं।
- 2) सभी के सुझावों व प्रस्तावों को अंतिम रूप देने के लिए कम से कम पाँच सदस्यीय समिति बनाई जाएगी जो अगले तीन से पाँच दिनों में सरकार को भेजे जाने वाले प्रस्ताव को अंतिम रूप देगी।
- 3) प्रस्ताव सरकार को सौंपने व साँझे संघर्ष की रणनीति (यदि आवश्यक लगे) की प्रक्रिया बैठक के दौरान तय की जाएगी।
- 4) चर्चा के उपरांत मीडिया को प्रस्ताव की प्रारंभिक जानकारी व चर्चा / संवाद के प्रमुख बिंदुओं पर ब्रीफिंग दी जाएगी व सामूहिक फोटो खिंचवा कर दिया जाएगा।

बंधुवर,

मौलिक भारत संस्था विगत 8 वर्षों से अधिक समय से देश में सुशासन, पारदर्शिता को लाने व भ्रष्टाचार के विरुद्ध कार्य कर रही है। उत्तर प्रदेश में भ्रष्टाचारी यादव सिंह सिंडिकेट व डीएनडी टोल पर चल रही लूट का खुलासा करने व यादव सिंह को जेल में डलवाने एवं डीएनडी ब्रिज को टोल मुक्त कराने एवं गौतम बुद्ध नगर जिला में प्राधिकरण में नियुक्त अधिकारी एवं नौकरशाही के साथ भू माफिया बिल्डर्स गतिविधियों का खुलासा करने में संस्था की सतर्कता पूर्वक प्रमुख भूमिका रही। जिला गौतम बुद्ध नगर के नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना

केन्द्रीय कार्यालय

306/ए, 37-38-39, अंसल बिल्डिंग, कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स, डॉ मुखर्जी नगर, दिल्ली-110009

वेबसाइट : www.maulikbharat.co.in, E-mail : maulikbharat@gmail.com

सम्पर्क सूत्र : 011-27652829, 9811424443

एक्सप्रेस वे तीनों प्राधिकरणों में चलती रही अनियमितताओं , भ्रष्टाचार व लूट के विरुद्ध हमारी संस्था ने निरंतर संघर्ष किया व अनेक अपराधियों के विरुद्ध कार्यवाही भी करायी। सुशासन, पारदर्शिता व चुनाव सुधारों पर हमारी संस्था के प्रयास व विश्वसनीयता असंदिग्ध है।

- संस्था ने नोएडा में हुए कई घोटालों को उजागर किया, जैसे बिल्डर-अर्थोरिटी-राजनीतिक गठजोड़, फार्म हाउस घोटाला, सिटी सेंटर घोटाला, यादव सिंह घोटाला, व्यावसायिक भूमि आवंटन घोटाला, DND टोल-वे घोटाला. आज नोएडा / ग्रे नोएडा / यमुना अर्थोरिटी में ई टेंडर की व्यवस्था लागू है तो वो सिर्फ संस्था गंभीर प्रयासों का परिणाम रहा है.

- संस्था द्वारा किये गये प्रयासों / जनजागरण अभियान / नुककड़ सभाओं का प्रतिफल है और नोएडा की जनता का अपार सहयोग मिला जिसके फलस्वरूप अधिकांश जन आंदोलन में सफलता मिली.

- संस्था ने 20 अगस्त 2019 को महामहिम राष्ट्रपति जी को नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस वे वे प्राधिकरणों में चल रही व पूर्व की अनियमितताओं व अराजकता के संदर्भ में एक विस्तृत प्रतिवेदन / शिकायत / मांग पत्र सबूतों व दस्तावेजों के साथ भेजा था व जिसकी प्रति आपको , माननीय प्रधानमंत्री जी को, उच्चतम न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश को व आवास व शहरी विकास मंत्री, भारत सरकार को भी भेजी गयी थी। इस पत्र का संज्ञान उनके कार्यालय द्वारा 9/10/2019 को लिया गया व पर्याप्त जांच व समीक्षा के उपरांत 17/3/2020 को पत्रांक संख्या पी-2 – एफ/0910190224/2019 , राष्ट्रपति कार्यालय द्वारा आपके कार्यालय को नियमानुसार कार्यवाही के निर्देश के साथ कार्यालय प्रेषित किया व उस कार्यवाही को हमारी संस्था को सूचित करने का आदेश दिया था।

- नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस वे वे प्राधिकरणों में चल रही व पूर्व की अनियमितताओं व अराजकता के संदर्भ में हमारी एक अन्य शिकायत को 31 जुलाई 2019 को आवास व शहरी विकास मंत्रालय (हाउसिंग डिवीजन) ने मुख्य सचिव , उत्तर प्रदेश सरकार को पत्रांक संख्या F-No-I-17034 / 10 / 2016-H(Pt-&III) / FTS-9029851 के द्वारा आवश्यक कार्यवाही व हमारी संस्था को जानकारी देने के निर्देश के साथ भेजी गयी थी। किंतु आज तक भी इस पर क्या कार्यवाही हुई कोई नहीं जानता और न ही हमारी संस्था को कोई सूचना दी गयी। हमारा अनुरोध है कि इस आदेश पर त्वरित गति से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

- संस्था के अथक प्रयासों व दबाव के उपरांत सरकार ने जिला गौतमबुद्ध नगर के नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस वे तीनों प्राधिकरणों का पिछले दस सालों के समस्त कार्यों का सीएजी ऑडिट कराने का आदेश दिया था। सीएजी द्वारा पूरी जांच कर अपनी रिपोर्ट आपके कार्यालय व संबंधित विभाग को सौंप दो थी। इस रिपोर्ट में मौलिक भारत की शिकायतों के अनुरूप बड़ी मात्रा में अनियमितताओं व हज़ारों करोड़ रुपयों के घोटाले का खुलासा हुआ था।

- संस्था ने 24/1/2021 को भी नोएडा, ग्रेटर नोएडा व यमुना एक्सप्रेस वे प्राधिकरणों में चल रही गड़बड़ियों व घोटालों के संबंध में एक विस्तृत शिकायत पत्र आपको भेजा था .

- पूरे देश में पिछले एक दशक में सात शहरों में 250 से अधिक व जिला गौतमबुद्ध नगर में 100 से अधिक बिल्डर प्राजेक्ट्स फंसे हुए हैं। जिस कारण लाखों निवेशकों का पैसा फँस गया है। योगी सरकार के आने के साढ़े चार साल बीतने के बाद भी आपके वादे के विपरीत आज भी लाखों निवेशकों को नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस वे वे प्राधिकरणों विभिन्न हाउसिंग योजनाओं में भारी निवेश के बाद भी फ्लैट नहीं मिल पाए हैं और जिला रोज़ इन ठगे गए निवेशकों के धरने / प्रदर्शन व शिकायतों का शिकार है। यह अत्यंत ही पीड़ादायक है व इस समस्या के निर्णायक समाधान के लिए योगी सरकार द्वारा बड़ी पहल की आवश्यकता है। देश में सबसे ज्यादा ठप पड़े प्राजेक्ट्स इन तीनों प्राधिकरणों में हैं। ऐसा राजनीतिक हस्तक्षेप, गलत आवंटन, शून्य मॉनिटरिंग, व्यावसायिक दृष्टिकोण के अभाव, गैर जिम्मेदारी पूर्ण रवैये के कारण हुआ है.

समस्या –

- 1) जिला गौतमबुद्ध नगर में 100 से भी अधिक बिल्डर प्रोजेक्ट अटके हुए पड़े हैं जिनमे लाखों निवेशकों के पैसे फँस गए हैं। इन प्रोजेक्ट में से लगभग 20 प्रोजेक्ट के बिल्डरों ने स्वयं को दिवालिया घोषित करने के लिए एनसीएलटी में आवेदन किया है।

- 2) उपरोक्त के अतिरिक्त आम्रपाली व यूनितेक जैसे बड़े बिल्डरों के मामले सुप्रीम कोर्ट के मार्गदर्शन व नेतृत्व में और अन्य लीगल फोरम पर सुलझाने के प्रयास चल रहे हैं। आम्रपाली मामले में उच्चतम न्यायालय के हस्तक्षेप के बाद भी इन प्राधिकरणों के अड़ियल रवैये के चलते कोई भी बैंक फंसे हुए प्रोजेक्ट की फंडिंग के लिए आगे नहीं आ रहा। किसी भी मामले को सुलझाने की कोई उम्मीद दूर दूर तक नहीं दिख रही है।

- 3) उत्तर प्रदेश सरकार की आधा अधूरी कोशिशों ने मामले को और उलझा दिया है। जैसे कि 2016(b) की PSP नीति जिसके द्वारा इन प्रोजेक्ट को फिर से प्रारंभ करने के लिए एक स्ट्रेस फंड बनाने की घोषणा आज तक ज़मीन पर नहीं उतर पायी। नोएडा व ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों ने रुके हुए / फंसे हुए प्राजेक्ट्स को कम ब्याज दरों पर ऋण देने का प्रस्ताव किया था व यूपी सरकार के मंत्री ने भी इस संबंध में घोषणा की थी मगर आज तक कोई फंड नहीं दिया गया। जो अत्यंत निराशाजनक व गैर जिम्मेदारी का उदाहरण है।

- 4) इन 1.5 फ्लैट का काम रुकने से इनसे जुड़े 1.5 लाख परिवारों के साढ़े सात लाख लोगों का जीवन अधर में लटक गया है। वे मकान का

किराया व फ्लैट की EMI दोनों दे रहे हैं और अत्यंत आर्थिक व मानसिक दबाव से गुज़र रहे हैं।

5) नोएडा व ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों की उपेक्षा, तानाशाही, घमंडी, अव्यवहारिक रवैए व कार्य संस्कृति के कारण जो मामले NCLT में भी गए उनका भी कोई समाधान नहीं निकल पाया।

6) दुःखद व अप्रत्याशित है कि नोएडा व ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण आज तक भी IBC के अंतर्गत विकसित की गयी समाधान प्रक्रिया को समझ पाया है। प्राधिकरणों से जुड़े नौकरशाहों के अव्यवहारिक व अड़ियल रवैए के कारण दिवालिया क़ानून भी इन विवादों को सुलझाने में असफल रहा है। ज्यादातर मामलों में प्राधिकरण विवाद सुलझाने की प्रक्रिया में शामिल ही नहीं हुए या उन्होंने अपना दावा ही नहीं किया और दावा भी किया तो गलत हेडिंग के अंतर्गत किया और कुछ हो मामलों में जमीन का आवंटन रद्द किया। प्राधिकरणों की कानूनी सेल के तरीके पुराने, धिसे पिटे व अनुपयोगी हैं, जिसका बदला जाना बहुत आवश्यक है। प्राधिकरणों को अपनी गलती स्वीकार करनी चाहिए। आम्रपाली मामले में उच्चतम न्यायालय के हस्तक्षेप के बाद भी इन प्राधिकरणों के अड़ियल रवैए के चलते कोई भी बैंक फंसे हुए प्रोजेक्ट की फंडिंग के लिए आगे नहीं आ रहा।

7) इस कारण नोएडा व ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण CIRP की प्रोसिडिंग्स में मज़ाक़ बन कर रह गए हैं। दोनों प्राधिकरण सुनवाई के दौरान लगातार अनावश्यक अवरोध व कन्फ़्यूज़न पैदा करते रहते हैं। इसी कारण किसी भी प्रोजेक्ट के फिर से शुरू होने की स्थिति ही नहीं बन पा रही है।

8) नोएडा, ग्रेटर नोएडा व यमुना एक्सप्रेस वे प्राधिकरण अपनी मूल भूमिका व उद्देश्यों से भटक गये व एक प्रॉपर्टी डीलर व भू माफिया के ढंदहेजमते रूप में बदल चुकी है व नौकरशाह-राजनीतिज्ञ द्वारा व्यक्तिगत लाभ हेतु संरक्षित बिल्डर माफिया के द्वारा नियंत्रित हो गए। सरकार के अथक प्रयासों के बाद भी तीनों प्राधिकरणों की कार्यशैली में किंचित बदलाव भी नहीं आया यद्यपि अनियमितताओं में विस्तार ही हुआ है। आज भी पिछले गड़बड़ी व घोटालों पर कोई भी प्रभावी कार्यवाही नहीं हुई एवं बिल्डरों की मनमानी निरंतर जारी है, निवेशक त्रस्त हैं व विभिन्न जांच आयोगों, जांच शिकायतों व सीएजी आदि की रिपोर्ट पर कोई कार्यवाही नहीं हो रही है। तीनों प्राधिकरणों द्वारा विभिन्न प्रख्यात एवं डिफॉल्टर बिल्डर्स : यूनिटेक, आम्रपाली, बेब, लोजिक्स, श्री सी-Lotus, बीपीटीपी, जेपी, गौड़ संस, सुपरटेक। IMS Gardenia, पंचशील व अन्य सभी बिल्डरों को बिल्डर भूखंड आवंटित किए गए या लाभकारी नीति के अंतर्गत सैकड़ों एकड़ आवंटित भूखंडों का टुकड़ों में विभाजन करने की अनुमति देकर अनधिकृत लाभ पहुंचाया गया। आबंटी बिल्डर्स द्वारा प्राधिकरण की मिलीभगत से नियमों में निजी हित व निवेशकों को लूटने के लिए मनमर्जी से बदलाव करवाए गए व उल्लेखित नियमों व देयता का निरंतर उल्लंघन करते हुए रिशेड्यूलमेंट की अनावश्यक पुनरावृत्ति कर बिना देयता भुगतान के अनेकों अनेक समय विस्तार सहायता की गयी। अनेको बार प्राधिकरण अधिकारियों द्वारा क्रेडाई, NARDECO बिल्डर नेतृत्व द्वारा की गई सांठगांठ संस्तुति पर बोर्ड मीटिंगों के निर्णयों के द्वारा अवांछित लाभ दिया गया व दिया जा रहा है जो कि कानून व न्याय की दृष्टि से गैर कानूनी एवं अनियमितता का परिचायक है। बार बार आदेश व आश्वासन के बाद व अनेक न्यायालयों के निर्णयों के बावजूद भी क्यों सरकार, तीनों प्राधिकरण, रेरा घर खरीदने वालों द्वारा पूरा पैसा देने के वर्षों बाद भी मकान/ फ्लैट नहीं दे पा रहे हैं?

9) रियलिटी सलाहकार कंपनी एनारॉक का अनुमान है कि 1.77 लाख करोड़ रुपये की कीमत वाले 1.74 लाख घरों के साथ 220 परियोजनाएं केवल सात शहरों में पूरी तरह से ठप हैं। 'पूरी तरह से ठप' अपने आप में परिदृश्य की गंभीरता बताता है। जेएलएल इंडिया नामक परामर्शी कंपनी के अनुसार, 1.5 लाख करोड़ रुपये कीमत की लगभग 2.2 लाख इकाइयां वर्ष 2011 से ठप हैं। और यह संकट सबसे अधिक राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, नोएडा, ग्रेटर नोएडा और यमुना एक्सप्रेसवे क्षेत्रों में दिखाई देता है। यह परिदृश्य आर्थिक और व्यवस्थागत जोखिम का प्रतिनिधित्व करता है, जिसमें खरीदार बिना संपत्ति के हैं और बिल्डर अधूरी परियोजनाओं के साथ।

10) तीनों ही प्राधिकरण अपने मूल उद्देश्य यानी 'औद्योगिक विकास' व 'तीव्र रोजगार सृजन' में आंशिक रूप से भी सफल नहीं हो पाए हैं व बिल्डर माफिया के साथ मिलकर इन्होंने औद्योगिक विकास के लिए चिन्हित ग्रामीणों व किसानों की जमीनों को 'आपातकालीन धाराएं' लगा कर बहुत सस्ते में अधिग्रहित किया व ऊंची दरों पर 'आवासीय इकाइयों' के निर्माण के लिए आवंटित कर दिया। आबंटी बिल्डर इसे कई गुना दाम पर आगे बेच देते हैं। ऐसे में जमीन का मूल मालिक किसान स्वयं को ठगा सा महसूस करता है। जन औद्योगिक प्लाट्स का आबंटन भी पिछले 20 वर्षों में किया गया है उन आबंटियों की उद्योगपति के रूप में पहचान संदिग्ध ही है व उन्होंने आबंटन के लिए फर्जी दस्तावेजों, किराए की मशीनों व प्लांट व कच्चे निर्माण की संरचना दिखलाई। आईटी पार्कों को भी बहुत बड़े बड़े प्लाट्स का आबंटन निर्धारित मापदंडों को दरकिनार कर किया गया व अधिकांश आबंटी बिल्डर माफिया ही हैं व आबंटियों को जिस प्रकार घर व ऑफिस दोनों बनाने की छूट दे गयी व मनमाना एफएआर बढ़ाया गया वह एक महाघोटाले की कहानी कह रहा है। इन आबंटनों की प्रक्रिया में पूरी तरह धांधली की गई व निविदा प्रक्रिया को फिक्स कर मनचाहे व्यक्ति या संस्था को प्लाट आबंटित किए गए। इन सभी आबंटनों में प्लाट की कीमत तक कमीशन लिया गया व राजनेताओं को 10 से 20 प्रतिशत तक हिस्सेदारी दी गयी।

11) उद्योग लगाने के लिए प्लाट आबंटन की दरें बहुत अधिक रखी जाती रहीं व आबंटित प्लाट की कीमत के आसपास कमीशन भी लिया जाता रहा। आबंटन की प्रक्रिया में भी घोर अनियमितताएं रहती आई हैं। ऐसे में महंगी जमीनों के कारण उत्पादन लागत बढ़ गई व

अधिकांश उद्योग बाज़ार की प्रतिस्पर्धा में पिछड़कर बंद होते गए। औद्योगिक क्षेत्रों में सुविधाओं का अभाव, खराब आधारभूत संरचना, बिजली, पानी, सीवर, सड़को, ट्रांसपोर्ट आदि की खराब हालत, इंस्पेक्टर राज, ऊंची कर दरें व राजनीतिक हस्तक्षेप ने स्थिति को और ज्यादा बिगाड़ दिया।

12) आवंटित आवासीय भूखंडों में भी व्यापक मनमानी की गई। पूरी प्रक्रिया मुख्यमंत्री कार्यालय से नियंत्रित रहती आई है व शासनादेशों से संचालित रही है। आबंटन की निर्धारित प्रक्रिया का कभी पालन नहीं हुआ व पूरी तरह मनमानी की गई जिससे सरकार को व्यापक राजस्व की हानि हुई। बिल्डरों का ग्रुप हाउसिंग के लिए आबंटित प्लॉट्स मूलतः औद्योगिक इकाइयों के लिए निर्धारित थे। बड़ी मात्रा में प्लॉट की कीमत का मात्र 10% धनराशि लेकर ही आबंटन कर दिया गया। बिना अतिरिक्त कीमत लेकर व ढांचागत सुविधाओं के विकास के एफएआर कई गुना तक बढ़ा दिया गया। तीनों ही प्राधिकरणों में एक ही प्रकार से घोटाले अंजाम दिए जाते रहे, टेंडर की घोषणा की जाती, बोली फिक्स कर दी जाती, खली प्रतिस्पर्धा न हो इसलिए टेंडर फार्म की उपलब्धता ही नहीं करवाई जाती रही, जिस बिल्डर के साथ लेनदेन की सेटिंग हो जाती उसकी सुविधा के अनुरूप नियमों में फेरबदल किया जाता रहा। एक लाख रुपए की चुकता पूंजी वाले बिल्डर को 20-25 एकड़ जमीन आबंटित कर दी जाती व ऐसे सैकड़ों आबंटन किए गए। लागत के मात्र 10% ही देने के बाद आबंटित प्लॉट पर बिल्डर बड़ी लूट शुरू कर देता व कई बैंकों से लोन लिए जाते, प्रोजेक्ट लांच, प्री लांच व अन्य तरीकों से मकान के इच्छुक लोगों से बड़ी मात्रा में निवेश कराकर अन्य प्रोजेक्ट्स में पैसा लगाया गया व कई जगह से बड़ी मात्रा में धन बटोरकर अन्य व्यापार, उद्योग व विदेशों में हवाला या अन्य तरीकों से डायवर्ट कर दिया गया व निवेशक को फ्लैट या मकान का आबंटन नहीं किया गया।

13) सभी ठेकों, आबंटनो, भुगतान, निर्माण आदि में अनियमितता, घोर भ्रष्टाचार, लूट, अपारदर्शी प्रक्रिया व अपार राजस्व की हानि होती रही है। निविदा व आबंटन की प्रक्रिया में इतनी धांधली रही कि माननीय उच्चतम न्यायालय ने जिस 'नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन' को अब अधूरे प्रोजेक्ट्स पूरे करने की जिम्मेवारी दी है वह भी कभी इन प्राधिकरणों से ग्रुप हाउसिंग योजना का एक भी निविदा फार्म तक नहीं ले पाया। नोएडा स्पॉट्स सिटी, फार्म हाउस, सिटी सेंटर, ग्रेट इंडिया पैलेस, जेपी स्पॉट्स क्लब, फार्मूला वन कॉम्प्लेक्स, यमुना एक्सप्रेस वे प्रोजेक्ट के आबंटन व व्यापक धांधली की यही कहानी कहते हैं, जिनमें पूरी तरह नियमों की अवहेलना हुई व जनता के हित के नाम पर चंद लोगों ने बड़ी लूट की।

14) एनसीआर प्लानिंग बोर्ड के स्पष्ट निर्देश कि 'हर हालात में कुल आवासीय इकाइयों का 20 से 25% आर्थिक रूप से पिछड़े वर्ग के लिए होना चाहिए' इसके बाद भी किसी भी ग्रुप हाउसिंग में एक भी मकान इस वर्ग के लिए नहीं बना। इस कारण जिले के सैकड़ों गांव इस वर्ग की आबादी के बोझ के कारण स्लम में बदल गए।

15) बिल्डरों द्वारा निर्धारित सीमा से अधिक फ्लैट बनाने, एक ही प्रोजेक्ट के लिए कई बैंकों से ऋण लेने, अपनी किश्त न चुकाने, प्रोजेक्ट का पैसा अन्य प्रोजेक्ट्स में लगाने या मनी लॉन्ड्रिंग द्वारा विदेश ले जाने, फर्जी कंपनियों में लगाने, आबंटियों से मनमानी वसूली करने व समय से आबंटन न देने, गैरकानूनी तरीके से प्रोजेक्ट कई भागों में बांटकर आउटसोर्स करना, खिलाफ किसी भी प्राधिकरण, जिला प्रशासन या प्रदेश सरकार द्वारा कोई सख्त कार्यवाही नहीं की गई।

16) अधिकांश आबंटन ऐसी कंपनियों को किए गए जिनका इस क्षेत्र में कार्य करने का कोई अनुभव नहीं था। ऐसी कंपनियों का वास्तविक मालिकाना राजनेताओं, नौकरशाहों व प्राधिकरण कर्मियों के पास था। खादर की, गांवों की व मास्टर प्लान से बाहर की भूमि को भी बेचने, खाली कराने व बेचने का बहुत खेल किए जाते रहे हैं व प्राधिकरणों की जमीनों पर अवैध कब्जे कर बेचने का खेल भी संगठित रूप से चलता आ रहा है। शाहबेरी गांव के अवैध निर्माण इसका ज्वलंत उदाहरण है व अन्य अधिकांश ग्रामों में यही खेल किए गए जिनकी गहन जांच बहुत जरूरी है।

17) तीनों प्राधिकरणों की कुल लूट लाखों करोड़ रुपयों की है और इनकी जांच के लिए सन 2011 में ही इलाहाबाद हाईकोर्ट ने उत्तर प्रदेश सरकार को आदेश दे दिए थे। इसके अलावा अनेक दिखावटी जांच भी की गई व सैकड़ों दोषी राजनेताओं, नौकरशाहों, कर्मचारियों, बिल्डरों, ठेकेदारों के नाम भी सामने आए मगर इक्का दुक्का दिखावटी कार्यवाही के अतिरिक्त कभी कुछ नहीं हुआ और लूट जारी रही।

समाधान

मौलिक भारत इस उलझाव को सुलझाने के लिए निम्न सुझाव दे रहा है। नोएडा व ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के लिए आवश्यक है कि :

a) दोनो प्राधिकरण फंसे हुए प्रोजेक्ट्स की निम्न प्रकार की सूची बनायें -

- 1) वे प्रोजेक्ट जो समाधान के लिए CIRP (IBC (b) के अंतर्गत आ गए हैं।
- 2) जिन प्रोजेक्ट की भूमि बिल्डर ने PSP के अंतर्गत वापस कर दी है और अभी तक फ्लैट देने में असमर्थ है।
- 3) जिन बिल्डरों ने प्राधिकरणों को देय किश्त का पिछले दो वर्षों से भुगतान नहीं किया है।

- 4) जिस प्रोजेक्ट की RERA के पास बहुत अधिक शिकायतें हैं।
- 5) वे प्रोजेक्ट जिनको प्राधिकरणों ने तीन सौ करोड़ रुपए से अधिक के ऋण के बदले प्रोजेक्ट को गिरवी रखने की अनुमति दो हुई है।
- b)** प्राधिकरण प्रोजेक्ट की जमीन आवंटन रद्द करने के स्थान पर " बेस रेज़लूशन प्लान" लेकर आए, जिससे यह स्पष्ट हो सके की फँसे हुए प्रोजेक्ट को शुरू किया जा सकता है या नहीं और उसमें फंसे/ डूबे हुए धन की वापसी संभव है या नहीं। इस लचीले रवैए व प्रक्रिया से अनेक बिल्डर समाधान के लिए सामने आ सकते हैं और प्राधिकरण को फँसा हुआ धन व निवेशक को प्लैट मिलना संभव हो सकेगा।
- c)** दोनो प्राधिकरणों की हाथ झाड़ने की जगह हमेशा के लिए " ऐसेट्स रीकंस्ट्रक्शन ओरगेनाइज़ेशन" के रूप में सक्रिय भूमिका अपेक्षित है क्योंकि वे इसीलिए बिल्डर को उदार शर्तों पर भूमि उपलब्ध कराती हैं ताकि निवेशक को सस्ता मकान मिल सके। निवेशक भी इसी भरोसे से इन प्राजेक्ट्स में निवेश करता है क्योंकि उसको यह भरोसा होता है कि इन प्राजेक्ट्स के पीछे प्राधिकरण के रूप में सरकार मौजूद है। यह प्राधिकरण व सरकारों की जिम्मेदारी व जवाबदेही भी है कि यह भरोसा न टूटे।
- d)** यह प्राधिकरणों की जिम्मेदारी है कि वे ऐसा मेकेनिज़्म विकसित करें कि मौजूदा विवादों का समाधान हो व आगे किसी भी प्रोजेक्ट में यह स्थिति आने पर निवेशक का कोई भी नुकसान हुए बिना, उसके तुरंत समाधान का मार्ग प्रशस्त रहे।
- e)** प्राधिकरण एक "स्ट्रेस रेज़लूशन फंड" का गठन करें जो अटके हुए प्राजेक्ट्स को जिनको कु-प्रबंधन के कारण अस्थायी रूप से फंड की कमी है, को तुरंत अंतरिम/ ब्रिज फंडिंग उपलब्ध करवा सके।
- f)** प्राधिकरणों को अपनी लीगल टीम में ऐसे पेशेवर विशेषज्ञ रखने होंगे जो अटके हुए मामलों को निपटाने में पारंगत हों, प्राधिकरणों को सभी अटके हुए प्राजेक्ट्स के मामलों में संबंधित बिल्डरों के विरुद्ध सीआईआरपी में भाग लेते हुए एक स्थायी नीति बनानी होगी।
- g)** जिन प्राजेक्ट्स का आवंटन प्राधिकरणों ने रद्द किया है उनके फिर से शुरू होने की स्थिति बनने पर पुनराबंटन शुल्क माफ होना चाहिए।
- h)** अटके हुए बिल्डर की कंपनी में जो सीआईपीआर के समाधान से गुज़र रही है की शेयरहोल्डिंग बदलने पर सभी प्रकार का ट्रांसफर चार्ज व संविधान में परिवर्तन का शुल्क माफ होना चाहिए। इससे अटके हुए प्रोजेक्ट को पुनः शुरू करना आसान होगा।
- i)** जिन प्राजेक्ट्स में निर्धारित मात्रा में ग्राउंड कवरेज नहीं हुई थी, समाधान प्रक्रिया में बचे हुए एफएआर (वाणिज्यिक) को रियायती दरों पर उपयोग करने की अनुमति दी जाए ताकि वह प्रोजेक्ट फिर से व्यावहारिक बन सके।
- j)** उन मामलों में जिनमें आबंटी किसी अन्य कंपनी के साथ JDA कर चुका है और आबंटी दिवालिया हो गया हो या डेवलपर दिवालिया हो गया हो, ऐसे मामले व्यावहारिकता पूर्ण तरीके से हल किए जाने चाहिए
- k)** जो जेडीए हो उसकी मान्यता व देय सब लीज पर लगने वाली स्टांप डियूटी स्थगित रखी जाए।
- l)** भूमि के उस विशेष हिस्से की भूमि बकाया राशि की गणना जेडीए द्वारा भूमि बकाया के लिए किए गए वास्तविक भुगतान को ध्यान में रखते हुए की जानी चाहिए।
- m)** जिन परियोजनाओं में आरडब्ल्यूए या प्लैट ओनर्स एसोसिएशन ने अपने नियंत्रण में ले लिया है और व्यवसाय प्रमाण पत्र के लंबित हो प्लैटों का पंजीकरण अभी भी नहीं है परियोजनाओं को दी जाने वाली कंपाउंडिंग फीस की माफी दी जानी चाहिए।
- n)** स्ट्रेस प्रोजेक्ट्स की वित्तीय व्यवहार्यता के लिए मार्ग प्रशस्त करने के लिए प्राधिकरणों को 8% ब्याज लगाने के माननीय सुप्रीम कोर्ट के फैसले को बेहिक बिन किसी पूर्वाग्रह के अटके प्रोजेक्ट की वित्तीय व्यवहार्यता के लिए स्वीकार करना चाहिए।
- o)** CIRP के अंतर्गत आने वाली सभी दबावग्रस्त परियोजनाओं पर 'देर से निर्माण दंड' की छूट होनी चाहिए।
- p)** ऐसे मामले जहां प्राधिकरणों ने लीज डीड को रद्द कर दिया है, उसे ऐसा तंत्र बनाना होगा जो पीड़ित घर खरीदारों को बढ़े हुए भूमि मूल्य मुआवजा दें यह धन प्राधिकरणों को नए आवंटन से वसूलना होगा।
- q)** दबावग्रस्त परियोजनाओं के प्लैटों/दुकानों की बिक्री पर स्थानांतरण शुल्क में छूट मिलनी चाहिए। यहां तक कि ऐसे प्लैटों और दुकानों के पूर्व-रजिस्ट्री हस्तांतरण की एक निर्धारित अवधि के लिए अनुमति दी जाए।
- r)** प्राधिकरणों, वित्तीय संस्थानों और यूपीआरईआरए के बीच घनिष्ठ कार्य संबंध होने बहुत आवश्यक हैं।

इसलिए प्राधिकरणों की यह जिम्मेदारी है कि वह न केवल तनावग्रस्त परियोजनाओं की समस्या का वास्तविक समाधान प्रस्तुत करें बल्कि एक स्थायी तंत्र बनाने के लिए भी आगे आएं जिसमें परियोजनाएं जो भविष्य में तनावग्रस्त हो जाते हैं, उनमें हितधारकों के किसी नुकसान के तुरंत समाधान का समाधान हो सके।

संघर्ष के आठ वर्ष

- सरकार पर जनता की कमान
- विकेंद्रिकरण, सहकारिता, पारदर्शिता, व सुशासन बने देश की पहचान
- बाजारूपन, अश्लीलता व नशे की रोकथाम
- भ्रष्टाचार, कालेधन पर लगाम
- हर युवा को काम, नारी को सम्मान



- तकनीक में स्वदेशी और विदेश नीति में स्वहित व आत्मसम्मान
- शिक्षा, स्वास्थ्य व न्याय सबको एक समान
- किसान को सही दाम, पर्यावरण-संरक्षण का ध्यान
- ध्यान, योग, अध्यात्म को जीवन में प्रमुख स्थान

आइए हम सभी अपने आप को अधिक सुझावों और लीक से हटकर विचारों को प्रस्तुत करने में लगायें और स्ट्रेस्ड रियल एस्टेट की विशाल समस्या को कम करने में अपना योगदान दें।

आइए हम सब हाथ मिलाए और तनावग्रस्त प्राजेक्ट्स की समस्या के स्थायी समाधान के लिए एक राष्ट्रीय नीति के माध्यम से व्यवहारिक तंत्र तैयार करने में मदद करें जो भविष्य में स्ट्रेस परियोजनाएं, जो ऐसी तनावपूर्ण स्थितियों की पुनरावृत्ति को सहन कर सकती हों और रोक सकती हों।

भवदीय

अनुज अग्रवाल

राष्ट्रीय अध्यक्ष

मौलिक भारत

9811424443

पंकज सरावगी

राष्ट्रीय कानूनी सलाहकार

मौलिक भारत

9818644228

अनिल गर्ग

राष्ट्रीय सचिव

मौलिक भारत

9891242323

Date: 26/09/2021

केन्द्रीय कार्यालय

306/ए, 37-38-39, अंसल बिल्डिंग, कॉमर्शियल कॉम्प्लैक्स, डॉ मुखर्जी नगर, दिल्ली-110009

वेबसाइट : www.maulikbharat.co.in, E-mail : maulikbharat@gmail.com

सम्पर्क सूत्र : 011-27652829, 9811424443