

मंत्रालय द्वारा कानूनी पहल

यद्यपि कि संसद शहरी मुद्दों पर कानून बनाने की शक्ति नहीं रखती है तथापि शहरी विकास मंत्रालय ने आवासीय एवं शहरी विकास सेक्टर में वैधानिक एवं नियामक सुधार हेतु पहल प्रयास शुरू की है । ऐसे पहल प्रयास दो प्रकार के हैं:-

- राज्य सरकारों को माडल कानून पर सलाह देना
- भारत सरकार के अन्य मंत्रालयों को ऐसे क्षेत्रों में कानूनी सुधार हेतु सलाह देना जो कि शहरी क्षेत्र से संबंध रखते हैं ।

माडल कानून

निम्नलिखित माडल कानून तैयार किए गए हैं एवं सभी राज्य सरकारों को विभिन्न राज्य कानूनों में एकरूपता लाने हेतु उनके संबंधित कानून तैयार करने तथा नियमों को सरल बनाने में भी मदद करने हेतु परिचालित किया गया है ।

- माडल किराया नियंत्रण कानून
- माडल अपार्टमेंट स्वामित्व कानून
- माडल संपत्ति नियंत्रण कानून
- माडल शहरी एवं क्षेत्रीय नियोजन एवं विकास कानून
- आवासीय सहकारिता संबंधी माडल कानून
- राज्य नगर निगम कानून में शामिल करने हेतु संपत्ति कर पर माडल अध्याय

इन माडल कानूनों के आधार पर कुछ राज्यों ने पहले से ही कानून बनाए / बिल निर्मित किए हैं ।

माडल नगर निगम कानून देखें

संबंधित क्षेत्रों में कानूनी सुधार

मंत्रालय ने शहरी विकास स्कीमों को तेजी से कार्यान्वित करने हेतु एक सक्षम कानूनी माहौल तैयार करने हेतु संबंधित क्षेत्रों में सुधारों की एक शृंखला तथा निजी सेक्टर की ज्यादा भागीदारी आकर्षित करने के लिए प्रस्ताव किया है । इनमें से कुछ प्रस्ताव निम्न हैं :

- अधिग्रहण की प्रक्रिया तेज करने हेतु भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1844 का संशोधन तथा क्षतिपूर्ति निर्धारित करने की प्रक्रिया से भूमि कब्जा करने की प्रक्रिया को डिलिंक करना ।
- आवास एवं वित्तीय संस्थानों के मौजूदा व्यवहार के साथ बंधक के श्रेणी की संकल्पना लाने हेतु सम्पत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 का संशोधन, विशेष रूप से अंग्रेजी बंधक एवं न्यायसंगत बंधक, एकरूप बंधक दस्तावेज रखना, बहुमंजिले अपार्टमेंट के स्वामियों के अधिकारों को वैधानिक रूप देना ।
- स्टाम्प के भुगतान से पंजीकरण की प्रक्रिया को डिलिंक करने, विभिन्न अनापत्ति प्रमाणपत्र की आवश्यकता से पंजीकरण प्रक्रिया में छूट देने एवं विभिन्न साधनों पर स्टाम्प शुल्क तर्क संगत बनाने हेतु भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 एवं भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 का संशोधन ।

क्र०सं०	उद्देश्य	समय सीमा
(क)	पंजीकृत प्लॉटों की खरीद जिन पर निर्माण कार्य तुरन्त शुरू किया जा सकता है।	सेलडीड दो माह के अन्दर प्रस्तुत की जाए।
(ख)	तैयार निर्मित मकानों की खरीद	सरकार द्वारा अधिग्रहण और रेहन 3 माह के अन्दर पूरा किया जाए
(ग)	नए फ्लैट की खरीद / निर्माण	संस्वीकृति के एक माह के अन्दर उपयोग की जाए

6. अग्रिम राशि की रिपेमेंट :

अग्रिम राशि की वसूली 180 महीनों की किश्तों से अधिक में नहीं की जानी चाहिए और ब्याज इसके बाद 60 महीनों की किश्तों से अधिक नहीं वसूला जाए। यदि सरकारी कर्मचारी 20 वर्ष से पूर्व सेवानिवृत्त हो रहा है तो ऐसी स्थिति में रिपेमेंट सुविधाजनक किश्तों में की जाए और शेष धनराशि रिटायरमेंट ग्रेटयूइटी में से की जाए

7. ब्याज

1 अप्रैल, 2003 से भवन निर्माण अग्रिम राशि पर ब्याज की दर इस प्रकार है :-

क्र०सं०	सरकारी कर्मचारी को संस्वीकृत अग्रिम धनराशि	भवन निर्माण अग्रिम राशि एचबीए पर ब्याज दर(प्रतिवर्ष)
1.	रु० 50,000/- तक	5%
2.	रु० 1,50,000/- तक	6.5%
3.	रु० 5,00,000/- तक	8.5%
4.	रु० 7,50,000/- तक	9.5%

8. वसूली की शुरुआत :

मकान का निर्माण अथवा लिविंग अकामोडेशन को बढ़ाना	* निर्माण कार्य समापन के बाद वाले महीने के वेतन से / अथवा * पहली किश्त के भुगतान की तिथि के बाद 18 महीने के वेतन जो पहले हो।
भूमि की खरीद और निर्माण	मकान के निर्माण कार्य के समापन के बाद वाले

	महीने के वेतन से / भूमि की खरीद हेतु किश्त के ड्राल की तिथि के बाद 24 महीने के वेतन, जो पहले हो
--	---

वसूली की शुरुआत (जारी)

तैयार निर्मित फ्लैट	* जिस माह में एडवांस ड्रान किया गया उसके बाद वाले माह के वतन ।
विकास प्राधिकरण / हाऊसिंग सोसाईटी द्वारा एसएफएस के तहत फ्लैट की खरीद ।	* पहली किश्त के भुगतान की तिथि के बाद 18 महीने के वेतन द्वारा

- * एचबीए की संस्वीकृती की उपरोक्त निर्धारित दरों से 2.5% से अधिक ब्याज दर लिया जाएगा यदि अनुबंधन के अनुसार संस्वीकृति से जुड़ी शर्तों को पूरा किया जाता है, ब्याज में 2.5% तक की छूट अनुमत्य होगी ।

द्वितीय मोरगेज का सृजन :

जिन सरकारी कर्मचारियों ने सरकार से एचबीए प्राप्त किया है, प्रदान की गई सम्पत्ति पर द्वितीय प्रभार के सृजन की अनुमति दी जाए वे विभागाध्यक्ष के पूर्व अनुमति के प्राप्त करेंगे और द्वितीय मोरगेज की ड्राफ्ट डीड जांच हेतु विभागाध्यक्ष को प्रस्तुत की जाती है । इस तरह का द्वितीय प्रभार केवल वित्तीय संस्थानों द्वारा रिक्गनाईज्ड मकानों / फ्लैटों की शेष लागत को पूरा करने हेतु दिए जाने वाले ऋण के संबंध में सृजित किया जाए ।

10. भवन निर्माण अग्रिम राशि की सुरक्षित वसूली हेतु प्रावधान :

- (i) भवन निर्माण अग्रिम राशि के सेफगार्ड के रूप में, ऋणी सरकारी कर्मचारी को मकान के निर्माण कार्य पूरा होने अथवा खरीद जैसी स्थिति हो में अपनी लागत पर जीवन बीमा निगम, भारत और इसकी संबद्ध इकाईयों के मकान की बीमा करवाना होगा । भवन निर्माण अग्रिम राशि से निर्मित / खरीदा गया मकान / फ्लैट का बीमा, इंश्योरेंस रेग्युलेटरी डैवैलेपमेंट अथोरिटी (आईआरडीए) द्वारा अनुमोदित निजी इंश्योरेंस कम्पनियों से भी करवाया जा सकता है । तथापि, इंश्योरेंस भाग, बाढ, बिजली द्वारा नष्ट होने पर मिलने वाली अग्रिम राशि से कम का नहीं होना चाहिए और यह तब तक जारी रहना चाहिए तब तक कि पूर्ण अग्रिम राशि ब्याज सहित सरकार को चुकाई न जाए ।

जब तक संबद्ध विभागाध्यक्षों द्वारा समय सीमा में वृद्धि नहीं की जाती तब तक भवन निर्माण अग्रिम से निर्मित / खरीदे गए मकान, निर्धारित समय में भारत के राष्ट्रपति के पक्ष में मोरगेज की जानी चाहिए ।

अग्रिम राशि तथा इसके ब्याज की वसूली पूरी होने के पश्चात, मोरगेज डीड को उचित विधि से रिन्कन्वे किया जाता है ।