

PUBLICATION	LOKSATTA - VASTURANG
EDITION	MUMBAI
DATE	AUGUST 12, 2017
PAGE NO	1&4

रेराचा दलालांवर होणारा परिणाम



विक्रम गोयल

रिअल इस्टेट दलाल, ज्यांना आपण रिअल्टर्स किंवा चॅनल पार्टनर म्हणूनही ओळखतो, कोणत्याही प्रकल्पाच्या मार्केटिंगमध्ये विक्रेता आणि विकासक यांच्यातील एक माध्यम म्हणून अत्यंत महत्त्वाची भूमिका बजावत असतो. रिअल इस्टेट रेग्युलेशन अॅथॉरिटी (रेरा) त्यांच्या परिघात

विकासकांसोबतच ब्रोकरेज फर्म्स आणि रिअल इस्टेट एजंट्सनाही सामावून घेते. रera अंतर्गत मालमत्तेची नोंदणी नसेल तर ती मालमत्ता विकण्याची किंवा विकत घेण्याची परवानगी आहे, याबाबतीत मागील काही आठवड्यांपासून गोंधळचे वातावरण आहे. कारण, बांधकाम सुरू असलेल्या (अंडर कन्स्ट्रक्शन) देशातील बहुतांश मालमत्तांना अजून ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट (ओसी) किंवा मंजूरी मिळालेली नाही. रेराने बांधकाम सुरू असलेल्या सर्व

प्रकल्पांना नोंदणी प्रक्रिया पूर्ण करण्यासाठी ९० दिवसांची म्हणजेच ३१ जुलैपर्यंतची मुदत दिली होती. तसे केल्यानंतरच ते प्रकल्पाच्या मार्केटिंगची कामे यापुढेही सुरू ठेवू शकतील. यासंदर्भात ब्रोकर्स समुदायाला योग्य माहिती देण्यासाठी या क्षेत्रातील आघाडीच्या समूहांनी हेल्पलाइन, नोंदणी कक्ष असे उपक्रम राबवले आहेत. या समुदायाला आवश्यक माहिती देऊन त्यांना सक्षम करण्याचे उद्दिष्ट यामागे आहे.

एजंटसाठी नियामकांनी जारी केलेल्या नियमावलीमुळे जबाबदारीची जाणीव वाढणे अपेक्षित आहे आणि बेकायदा गोष्टींना आळा बसून फक्त नोंदणीकृत ब्रोकर्सनाच या व्यवसायात काम करता येण्याचीही खातरजमा यातून होईल. आता दलाल समुदायाला अधिक मोठ्या प्रमाणावर आणि अधिक जबाबदारीची भूमिका पार पाडावी लागणार आहे. कारण, रera अंतर्गत नियमांनुसार ते सुचवत असलेले काम रera प्रमाणित आहे की नाही, हे त्यांना ग्राहकांना सांगावे लागणार आहे. त्यांना रera प्रमाणित नसलेल्या मालमत्तांचा व्यवहार यापुढे करता येणार नाही. शिवाय, ते ज्या विकासकांसोबत काम करत आहेत त्यांची आणि संबंधित सर्व मालमत्ता प्रकल्पांची कागदपत्रे, त्यांचा रेकॉर्डही ब्रोकर्सना ठेवावा लागणार आहे.

या क्षेत्रात पारदर्शकता असावी आणि वर्षानुवर्षांच्या असंघटित स्वरूपातून या क्षेत्राला एक संघटित स्वरूप देण्याच्या उद्देशाने **(पान ४ वर)**

रेराचा दलालांवर होणारा परिणाम



(पान १ वरून) सरकारने घेतलेला हा पुढाकार स्वागतार्ह आहे. कोणीही- दलाल असो वा विकासक, स्थावर मालमत्ता कायद्याच्या चौकटीबाहेरील प्रत्येकाला त्याच्या कृतीसाठी जबाबदार धरले जाईल. या कायद्याचे पालन न करणाऱ्या प्रत्येकाला, नियम आणि जबाबदाऱ्यांनुसार सौम्य ते मोठ्या प्रमाणात दंड आकारला जाईल. हे उपाय कदाचित फारच कठोर वाटतील. मात्र, भारतातील रिअल इस्टेट क्षेत्राच्या व्यवसायात अधिक पारदर्शकता आणण्यासाठीच ही पावले उचलण्यात आली आहेत. तर दुसऱ्या बाजूला, ब्रोकर्सच्या समस्या जाणून घेण्यासाठी आणि त्यांचा दृष्टिकोन समजून घेण्यासाठी सेंट्रल अॅडव्हायझरी बोर्ड स्थापन करण्याची तरतूदही या कायद्यात आहे. यामुळे प्रॉपर्टी ब्रोकर्ससह संपूर्ण रिअल-इस्टेट क्षेत्राच्या समस्या, त्यांचे मुद्दे जाणून घेणे सरकारला शक्य होणार आहे. सध्या, हा कायदा ग्राहकांच्या हिताचा विचार करतो. मात्र, दलालांसारख्या मध्यस्थांच्या फायद्यांचाही संबंधित अधिकाऱ्यांनी विचार करणे आवश्यक आहे. अधिक दंड आणि कमी उत्पन्न अशा कात्रीत अडकलेल्या दलालांसारख्या त्यांच्या व्यवसायात निर्णय घेण्यासाठी फारच मर्यादित संधी असते. दलाल किंवा कोणताही व्यवसाय असो, आपण सुरक्षितपणे काम करतोय, ही भावना असणे आवश्यक असते. आणि त्यामुळेच, अधिक चांगले फायदे मिळवते, अधिक चांगल्या वातावरणात काम करता यावे, यासाठी हा समुदाय आता सरकारसोबत आपल्या प्रतिक्रियांचे आदानप्रदान करून अधिक भक्कम संबंध निर्माण करण्याच्या प्रक्रियेत सक्रिय आहे.

रेरामुळे हे सिद्ध झाले आहे की रिअल इस्टेट बाजारपेठ स्वतःचे दृढीकरण किंवा एकीकरण करत आहे आणि प्रत्येक एजंट, दलाल, विकासक या प्रत्येकालाच रेशा प्रणालीमध्ये स्वतःची एक आगळी भूमिका पार पाडवी लागणार आहे. आजवर रिअल इस्टेट दलाल म्हणजे फक्त विक्रेते आणि खरेदीदार यांना एकत्र आणणारा मध्यस्थ असेच मानले जात होते. मात्र, बदलत्या नियमांनुसार, ब्रोकर्सना या क्षेत्रात आता अधिक मोठी आणि जबाबदारीची भूमिका पार पाडवी लागणार आहे. अनेक व्यवसाय आता एकमेकांच्या साथीने काम करण्याचा विचार करत आहेत. अनेक एजंट/ब्रोकर्स एखादी संस्था किंवा स्व-नियामक मंडळ स्थापन करण्याच्या प्रयत्नात आहेत. त्यामुळे, ब्रोकिंग क्षेत्रातील बदलाचे वारे आतापासून जाणवू लागले आहेत.

रिअल इस्टेट (रेग्युलेशन अॅण्ड डेव्हलपमेंट) अॅक्ट २०१६ मुळे रिअल इस्टेट क्षेत्रातील सर्व भारधारकांसाठी, संबंधितांसाठी अनेक लाभ देणारी परिस्थिती निर्माण होणार आहे.

लेखक एच डीएफसी रिअॅल्टीचे सीईओ आहेत.