हिमाचल प्रदेश विधान सभा सचिवालय

अधिसूचना

शिमला, 1 दिसम्बर, 2025

संख्या वि0स0–विधायन–विधेयक/1–138/2025.––हिमाचल प्रदेश विधान सभा की प्रक्रिया एवं कार्य संचालन नियमावली, 1973 के नियम 140 के अन्तर्गत भू–सम्पदा (विनयमन और विकास) हिमाचल प्रदेश संशोधन विधेयक, 2025 (2025 का विधेयक संख्यांक 22) जो आज दिनांक 1 दिसम्बर, 2025 को हिमाचल प्रदेश विधान सभा में पुरःस्थापित हो चुका है, सर्वसाधारण को सूचनार्थ राजपत्र (ई–गजट) में मुद्रित करने हेतु प्रेषित किया जाता है।

हस्ताक्षरित/–
(यशपाल),
सचिव,
हि0 प्र0 विधान सभा।

———————

2025 का विधेयक संख्यांक 22

भू–संपदा (विनयमन और विकास) हिमाचल प्रदेश संशोधन विधेयक, 2025

खण्डों का क्रम

खण्ड:

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ।
2. धारा 22 का संशोधन।
3. धारा 23 का संशोधन।

———————

2025 का विधेयक संख्यांक 22

भू–संपदा (विनयमन और विकास) हिमाचल प्रदेश संशोधन विधेयक, 2025

(विधान सभा में पुरःस्थापित रूप में)

हिमाचल प्रदेश राज्य को यथा लागू भू–संपदा (विनयमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का अधिनियम संख्यांक 16) का और संशोधन करने के लिए **विधेयक।**

भारत गणराज्य के छिहत्तरवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश विधानसभा द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो :–

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ.––(1) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम भू–संपदा (विनयमन और विकास) हिमाचल प्रदेश संशोधन अधिनियम, 2025 है।

(2) यह ऐसी तारीख को प्रवृत्त होगा, जैसी राज्य सरकार राजपत्र (ई–गजट), हिमाचल प्रदेश में अधिसूचना द्वारा नियत करे।

2. धारा 22 का संशोधन.–– भू–संपदा (विनयमन और विकास) अधिनियम, 2016 (जिसे इसमें इसके पश्चात् "मूल अधिनियम" कहा गया है) की धारा 22 के स्थान पर निम्नलिखित रखा जाएगा, अर्थात्:–

> **"22. प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की अर्हताएं,–** प्राधिकरण के अध्यक्ष और अन्य सदस्यों की नियुक्ति समुचित सरकार द्वारा अध्यक्ष के रूप में मुख्य सचिव, राज्य सरकार, सदस्य–संयोजक के रूप में आवास विभाग के सचिव और तृतीय सदस्य के रूप में राज्य सरकार के विधि सचिव से मिलकर बनी चयन समिति की सिफारिशों पर ऐसी रीति में की जाएगी, जैसी विहित की जाए:
>
> परन्तु यदि मुख्य सचिव स्वयं प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के पद के लिए आवेदक हों, अथवा हितों के टकराव अथवा किसी अन्य कारणवश चयन समिति के अध्यक्ष के रूप में कार्य करने में असमर्थ हों, तो उपयुक्त सरकार राज्य के अतिरिक्त मुख्य सचिव अथवा राज्य के सचिव के पद की पंक्ति के किसी अन्य अधिकारी, जिसके पास पर्याप्त प्रशासनिक अनुभव हो, को चयन समिति के अध्यक्ष के रूप में कार्य करने हेतु नामनिर्दिष्ट करेगी:
>
> परन्तु यह और कि अध्यक्ष एवं सदस्यों के रूप में नियुक्त किए जाने वाले व्यक्तियों का चयन ऐसे व्यक्तियों में से किया जाएगा, जो शहरी विकास, आवास, भू–संपदा विकास, अवसंरचना, अर्थशास्त्र, संबंधित क्षेत्रों के तकनीकी विशेषज्ञ, योजना, विधि, वाणिज्य, लेखा–कर्म, उद्योग, प्रबंधन, सामाजिक सेवा, लोक मामलों या प्रशासन के क्षेत्र में अध्यक्ष के मामले में कम से कम बीस वर्ष तथा सदस्यों के मामले में कम से कम पंद्रह वर्ष का पर्याप्त ज्ञान और व्यावसायिक अनुभव रखते हो:
>
> परंतु यह और भी कि ऐसे किसी व्यक्ति की, जो राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है, अध्यक्ष के रूप में नियुक्ति तब तक नहीं की जाएगी जब तक ऐसे व्यक्ति ने केन्द्रीय सरकार में अपर सचिव का पद या केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार में उसके समतुल्य कोई पद धारण न किया हो:
>
> परंतु यह और भी कि ऐसे किसी व्यक्ति की, जो राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है, सदस्य के रूप में नियुक्ति तब तक नहीं की जाएगी जब तक ऐसे व्यक्ति ने राज्य सरकार में सचिव का पद अथवा राज्य सरकार में या केन्द्रीय सरकार में उसके समतुल्य कोई पर धारण न किया हो।"।

3. धारा 23 का संशोधन.–– मूल अधिनियम की धारा के स्थान पर निम्नलिखित रखा जाएगा, अर्थात्:–

> **"23. अध्यक्ष और सदस्यों की पदावधि,–**(1) अध्यक्ष और सदस्य उस तारीख से, जिसको वे अपना पद ग्रहण करते हैं, चार वर्ष की अवधि के लिए या उनके द्वारा पैंसठ वर्ष की आयु प्राप्त कर लेने तक, इनमें से जो भी पूर्वतर हो, पद धारण करेंगे और पुनर्नियुक्ति के लिए पात्र नहीं होंगे।"

(2) समुचित सरकार, किसी व्यक्ति को अध्यक्ष या सदस्य के रूप में नियुक्त करने के पूर्व, अपना यह समाधान करेगी कि उस व्यक्ति का कोई ऐसा वित्तीय या अन्य हित नहीं है जिससे ऐसे सदस्य के रूप में उसके कृत्यों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना हो ।

———————

उद्देश्यों और कारणों का कथन

हिमाचल प्रदेश सरकार, हिमाचल प्रदेश भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण की शासन–व्यवस्था तथा प्रशासनिक कार्यक्षमता को सुदृढ़ करने के आशय से, भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में संशोधन प्रस्तावित करती है।

प्रथमतः, प्रस्तावित संशोधन में भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण चयन समिति के अध्यक्ष के रूप में उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के स्थान पर मुख्य सचिव को नियुक्त करने का उपबंध किया गया है। भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण मूलतः एक प्रशासनिक एवं विनियामक निकाय है, जिसके संचालन हेतु प्रशासन, आवास, विधि तथा संबंधित क्षेत्रों में विशेषज्ञता की आवश्यकता होती है, जो राज्य के वरिष्ठतम प्रशासनिक अधिकारी होने के नाते मुख्य सचिव पर्याप्त रूप से रखते हैं। यह परिवर्तन शक्तियों के पृथक्करण के सिद्धांत का सम्मान करता है, क्योंकि इससे कार्यपालिका द्वारा की जाने वाली नियुक्तियों में न्यायपालिका की प्रत्यक्ष संलग्नता समाप्त होगी, जिससे संभावित हितों के टकराव की स्थिति से बचाव होता है। कार्यकारी नेतृत्व समिति एक निष्पक्ष, योग्यता–आधारित चयन प्रक्रिया सुनिश्चित करेगी तथा समयबद्ध नियुक्तियों को सुकर बनाकर प्रचालन दक्षता में सुधार करेगी।

द्वितीय, संशोधन में हिमाचल प्रदेश भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों के लिए चार वर्ष की निश्चित एवं पुनर्नियुक्ति–अयोग्य कार्यकाल का प्रस्ताव किया गया है। केन्द्रीय न्यायाधिकरण सुधार अधिनियम भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण पर लागू नहीं होते; अतः भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के अंतर्गत अध्यक्ष एवं सदस्यों के कार्यकाल तथा सेवा–शर्तें भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम तथा प्रासंगिक राज्य नियमों द्वारा निर्धारित होती हैं। चार वर्ष का कार्यकाल संस्थागत स्थिरता एवं नवीकरण के मध्य संतुलन स्थापित करता है, निष्पक्षता को प्रोत्साहित करता है तथा पुनर्नियुक्ति की पुनरावृत्ति को रोकता है।

ये संशोधन हिमाचल प्रदेश भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के नियुक्ति तंत्र को सुव्यवस्थित करने और कार्यशील स्थिरता को सुदृढ़ करने पर लक्षित है। प्रस्तावित परिवर्तनों से पारदर्शिता, प्रशासनिक दक्षता और संस्थागत गरिमा में वृद्धि होने की संभावना है।

यह विधेयक उपरोक्त उद्देश्यों की पूर्ति के लिए है।

(राजेश धर्माणी)
प्रभारी मंत्री।

धर्मशालाः
तारीखः....., 2025

———————

वित्तीय ज्ञापन

–शून्य–

———————

प्रत्यायोजित विधान सम्बन्धी ज्ञापन

विधेयक का खण्ड 2 राज्य सरकार को इस अधिनियम के प्रयोजनों के कार्यान्वित करने हेतु नियम बनाने के लिए सशक्त करता है। शक्तियों का प्रस्तावित प्रत्यायोजन अनिवार्य और सामान्य स्वरूप का है।

———————

भू–संपदा (विनयमन और विकास) हिमाचल प्रदेश संशोधन विधेयक, 2025

(विधान सभा में पुरःस्थापित रूप में)

हिमाचल प्रदेश राज्य को यथा लागू भू–संपदा (विनयमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का अधिनियम संख्यांक 16) का और संशोधन करने के लिए **विधेयक।**

(राजेश धर्माणी)
प्रभारी मंत्री।

———————

सचिव (विधि)।

धर्मशालाः
तारीखः....., 2025

———————

AUTHORITATIVE ENGLISH TEXT

BILL NO. 22 OF 2025

THE REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) HIMACHAL PRADESH AMENDMENT BILL, 2025

ARRANGEMENT OF CLAUSES

Clauses:

1. Short title and commencement.

2. Amendment of section 22.
3. Amendment of section 23.

BILL NO. 22 OF 2025

THE REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) HIMACHAL PRADESH AMENDMENT BILL, 2025

(AS INTRODUCED IN THE LEGISLATIVE ASSEMBLY)

A

BILL

to amend the Real Estate (Regulation and Development)Act, 2016 (Act No. 16 of 2016) in its application to the State of Himachal Pradesh.

BE it enacted by the Legislative Assembly of Himachal Pradesh in the Seventy-sixth Year of the Republic of India as follows:—

1. Short title and Commencement.— (1) This Act may be called the Real Estate (Regulation and Development) Himachal Pradesh Amendment Act, 2025.

(2) It shall come into force on such date as the State Government may, by notification in the Rajpatra (e-Gazette), Himachal Pradesh appoint.

2. Amendment of secton 22.—For section 22 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (hereinafter referred to as the "principal Act"), the following shall be substituted, namely:—

> **"22. Qualification of Chairperson and Members of Authority.—**The Chairperson and the other Members of the Authority shall be appointed by the appropriate Government on the recommendations of a Selection Committee consisting of the Chief Secretary to the State Government as Chairperson, the Secretary of the Department dealing with Housing as Member-Convener, and the Law Secretary as Member, in such manner as may be prescribed:
>
> Provided that, in case the Chief Secretary himself is an applicant for the post of Chairperson or Member of the Authority, or is otherwise unable to serve as the Chairperson of the Selection Committee due to conflict of interest or any other reason, the appropriate Government shall nominate Additional Chief Secretary or any other officer in the rank of Secretary of the State Government, having adequate administrative experience, to act as the Chairperson of the Selection Committee:
>
> Provided further that the persons to be appointed as Chairperson and Members shall be selected from amongst persons having adequate knowledge of and professional experience of at-\least twenty years in case of the Chairperson and fifteen years in the case of the Members in urban development, housing, real estate development, infrastructure, economics, technical experts from relevant

fields, planning, law, commerce, accountancy, industry, management, social service, public affairs or administration:

Provided also that a person who is, or has been, in the service of the State Government shall not be appointed as a Chairperson unless such person has held the post of Additional Secretary to the Central Government or any equivalent post in the Central Government or State Government:

Provided also that a person who is, or has been, in the service of the State Government shall not be appointed as a member unless such person has held the post of Secretary to the State Government or any equivalent post in the State Government or Central Government.".

3. Amendment of Section 23.—For section 23 of the principal Act, following shall be substituted, namely :—

"23. Term of office of Chairperson and Members.—(1) The Chairperson and Members shall hold office for a term of four years from the date on which they enter upon their office, or until they attain the age of sixty-five years, whichever is earlier, and shall not be eligible for re-appointment.

(2) Before appointing any person as a Chairperson or Member, the appropriate Government shall satisfy itself that the person does not have any such financial or other interest as is likely to affect prejudicially his functions as such Member.".

———————

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

The Government of Himachal Pradesh proposes amendments to the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, intending to enhance the governance and administrative efficiency of the Himachal Pradesh Real Estate Regulatory Authority .

Firstly, the amendment seeks to replace the Chief Justice of the High Court of Himachal Pradesh with the Chief Secretary as the Chairperson of the Real Estate Regulatory Authority Selection Committee. The Real Estate Regulatory Authority is primarily an administrative and regulatory body requiring expertise in administration, housing, law, and related fields, which the Chief Secretary, or any other officer in the rank of Secretary, adequately possesses. This change respects the principle of separation of powers by avoiding judicial involvement in executive appointments, thereby, preventing potential conflicts of interest. An executive-led committee will ensure a fair, merit-based selection process and improve operational efficiency by facilitating timely appointments.

Secondly, the amendment proposes to prescribe a fixed four year, non-renewable tenure for the Chairperson and Members of Himachal Pradesh Real Estate Regulatory Authority. The central tribunal reforms Acts do not extend to Real Estate Regulatory Authority; hence, the tenure and service conditions are governed solely by the Real Estate

Regulatory Development Act and applicable State rules. A four year tenure strikes a balance between institutional stability, fostering impartiality and preventing repetitive appointments.

These amendments aim to streamline the appointment mechanism and strengthen the functional stability of the Himachal Pradesh Real Estate Regulatory Authority. The proposed changes are expected to enhance transparency, administrative efficiency, and institutional integrity.

This Bill seeks to achieve the aforesaid objectives.

(RAJESH DHARMANI)
Minister-in-Charge.

DHARAMSHALA
The....., 2025.

FINANCIAL MEMORANDUM

—NIL—

MEMORANDUM REGARDING DELEGATED LEGISLATION

Clause 2 of the Bill seeks to empower the State Government to make rules for carrying out the purposes of the Act. The proposed delegation of power is essential and normal in character.

THE REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) HIMACHAL PRADESH AMENDMENT BILL, 2025

A

BILL

to amend the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (Act No. 16 of 2016).

(RAJESH DHARMANI)
Minister-in-Charge.

Secretary (Law).

DHARAMSHALA:
THE……, 2025