

भारत के राजपत्र में प्रकाशनार्थ
असाधारण, भाग III, खंड 4
भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण
अधिसूचना

नई दिल्ली, 13 मई, 2026

फा. संख्या ए यू - 4/2/2(2)/2024-क्यूओएस-भाग(1): भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण अधिनियम, 1997 (1997 का 24) की धारा 11 की उप-धारा (1) के खंड (ख) के उप-खंड (i) और (v), खंड (ग) तथा खंड (घ) के साथ पठित धारा 36 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण एतद्वारा डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्तियों की रेटिंग विनियम, 2024 (2024 का 7) में और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात्:-

डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्तियों की रेटिंग (संशोधन) विनियम, 2026
(2026 का 3)

- संक्षिप्त शीर्षक, विस्तार और प्रारंभ.-** (1) इन विनियमों को डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्तियों की रेटिंग (संशोधन) विनियम, 2026 कहा जाएगा।
(2) ये विनियम 13 मई 2026 से लागू होंगे।
- डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्तियों की रेटिंग विनियम, 2024 (2024 का 7) (जिसे इसमें आगे "मूल विनियम" कहा गया है) के विनियम 1 में, उप-विनियम (2) के स्थान पर निम्नलिखित उप-विनियम प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-
“(2) ये विनियम निम्नलिखित पर लागू होंगे -
(i) संपत्ति प्रबंधक, जो न्यूनतम विनिर्दिष्ट आकार की अपनी संपत्ति को, स्वेच्छा से अथवा लागू कानूनों, नियमों या विनियमों के प्रावधानों के अंतर्गत, डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए रेटिंग या ऑडिट करवाना चाहते हैं;
(ii) डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियां, जो इन विनियमों के अधीन संपत्ति को डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए रेटिंग प्रदान करना या उनका ऑडिट करना चाहती हैं;
(iii) इन-बिल्डिंग सॉल्यूशन प्रदाता, जो सेवा प्रदाताओं को आईबीएस उपलब्ध कराने के लिए संपत्ति के भीतर अपना आईबीएस स्थापित करना चाहते हैं; और
(iv) सेवा प्रदाता, जो संपत्ति में दूरसंचार सेवाएं प्रदान करने के लिए अपने दूरसंचार नेटवर्क को संपत्ति में स्थापित इन-बिल्डिंग सॉल्यूशन सहित, डिजिटल संचार बुनियादी ढांचे के साथ एकीकृत करना चाहते हैं।”
- मूल विनियमों के विनियम 2 में, उप-विनियम (1) में, -
(क) खंड (घ) के पश्चात निम्नलिखित खंड जोड़े जाएंगे, अर्थात्:-
“(घ अ) “इन-बिल्डिंग सॉल्यूशन” या “आईबीएस” से तात्पर्य ऐसे दूरसंचार नेटवर्क से है, जिसका उपयोग किसी विशिष्ट क्षेत्र, जिसमें बड़े भवन, स्टेडियम, हवाई अड्डे अथवा परिसर सम्मिलित हैं, के भीतर वायर्ड या वायरलेस कनेक्टिविटी का विस्तार और वितरण करने के लिए किया जाता है, किन्तु जो किसी सार्वजनिक सड़क के नीचे से अथवा उसके ऊपर से होकर नहीं गुजरता है;
(घ ब) “इन-बिल्डिंग सॉल्यूशन प्रदाता” या “आईबीएस प्रदाता” से तात्पर्य ऐसी इकाई से है जो दूरसंचार अधिनियम,

2023 की धारा 3 के अधीन आईबीएस की स्थापना, संचालन, अनुरक्षण अथवा विस्तार करने के लिए प्राधिकृत हो या भारतीय तार अधिनियम, 1885 की धारा 4 के अधीन लाईसेंस प्राप्त हो;”;

(ख) खंड (त) के स्थान पर निम्नलिखित खंड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

“(त) “सेवा प्रदाता” से तात्पर्य ऐसी इकाई से है, जो दूरसंचार सेवा प्रदान करने के लिए, दूरसंचार अधिनियम, 2023 की धारा 3 के अधीन प्राधिकृत हो अथवा भारतीय तार अधिनियम, 1885 की धारा 4 के अधीन लाईसेंस धारक हो;”

4. मूल विनियमों के विनियम 3 में, उप-विनियम (1) की सारणी के स्थान पर निम्नलिखित सारणी प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:-

क्रम सं.	वर्गीकरण	श्रेणी	संपत्ति का प्रकार
1.	आवासीय	ए	अपार्टमेंट, स्वतंत्र मकान, गेटेड कम्युनिटी अथवा सोसायटी आदि
2.	सरकारी संपत्तियां	ए	केंद्र सरकार, राज्य सरकार, न्यायालयों, सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रमों, स्थानीय निकायों, विरासत स्थलों आदि की सभी संपत्तियां
3.	वाणिज्यिक एवं अन्य प्रतिष्ठान	ए	वाणिज्यिक कार्यालय परिसर, शॉपिंग मॉल, औद्योगिक एस्टेट, विशेष आर्थिक क्षेत्र (एसईजेड), कन्वेंशन सेंटर, अस्पताल, होटल, शैक्षणिक संस्थान आदि
4.	अन्य निजी अथवा सार्वजनिक क्षेत्र	बी	हवाई अड्डा, बस स्टेशन, रेलवे स्टेशन, मल्टी-मॉडल लॉजिस्टिक पार्क आदि
5.	स्टेडियम अथवा खेल परिसर अथवा अक्सर एकत्र होने के स्थान	बी	स्टेडियम अथवा स्थायी सभा स्थल
6.	परिवहन गलियारे	बी	एक्सप्रेसवे, राजमार्ग, रेलवे मार्ग, मेट्रो गलियारे आदि

5. मूल विनियमों के विनियम 9 में, -

(क) उप-विनियम (1) के स्थान पर निम्नलिखित उप-विनियम प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

“(1) प्रत्येक डीसीआरए, मामले के अनुसार, किसी भी रेटिंग गतिविधि अथवा किसी वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट गतिविधि के प्रारंभ होने से पूर्व, वसूल की जाने वाली फीस तथा अन्य नियम और शर्तें, यदि कोई हों, का खुलासा संपत्ति प्रबंधक को करेगा तथा उनकी स्वीकृति प्राप्त करेगा।”;

(ख) उप-विनियम (3) के स्थान पर निम्नलिखित उप-विनियम प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

“(3) डीसीआरए, मामले के अनुसार, संपत्ति की रेटिंग अथवा संपत्ति के वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट के संबंध में अपने दायित्वों के आधार पर, संपत्ति प्रबंधक को पारदर्शी तरीके से उपयुक्त शुल्क संबंधी शर्तें प्रस्तावित करेगा।”

6. मूल विनियमों के विनियम 10 में, -

(क) मौजूदा शीर्षक के स्थान पर निम्नलिखित शीर्षक प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

“**रेटिंग का मूल्यांकन एवं उन्हें प्रदान करना तथा डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट**”;

(ख) उप-विनियम (2) के स्थान पर निम्नलिखित उप-विनियम प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

“(2) कोई भी डीसीआरए ऐसी किसी संपत्ति का मूल्यांकन और रेटिंग नहीं करेगा, जिससे संपत्ति स्वामियों

अथवा संपत्ति प्रबंधक, अवसंरचना प्रदाताओं, सेवा प्रदाताओं अथवा आईबीएस प्रदाताओं के साथ संभावित हितों का टकराव उत्पन्न हो सकता हो, जो प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष रूप से रेटिंग प्रक्रिया की पारदर्शिता को प्रभावित कर सकता हो।”;

(ग) उप-विनियम (2) के पश्चात निम्नलिखित उप-विनियम जोड़े जाएंगे, अर्थात्:-

“(3) प्रत्येक डीसीआरए, निर्माणाधीन संपत्तियों के संबंध में, -

क) संपत्ति प्रबंधक द्वारा प्रस्तुत अनुमोदित डीसीआई डिजाइन दस्तावेजों और घोषणा के आधार पर डिजाइन चरण के डीसीआई का मूल्यांकन करेगा तथा संपत्ति के प्रस्तावित डीसीआई डिजाइन के लिए ‘डिजाइन्ड फॉर’ प्रमाणपत्र सहित एक मूल्यांकन रिपोर्ट जारी करेगा;

ख) संपत्ति में निर्माण कार्य पूर्ण होने तथा आईबीएस की स्थापना के उपरांत, डीसीआई कार्यान्वयन का मूल्यांकन करेगा तथा ‘इंस्टॉलेशन कम्प्लीटेड फॉर’ प्रमाणपत्र सहित एक मूल्यांकन रिपोर्ट जारी करेगा; और

ग) इस उप-विनियम के खंड (ख) में उल्लिखित प्रमाणपत्र जारी किए जाने तथा डिजिटल कनेक्टिविटी सेवाओं के परिचालन में आने के पश्चात ही मूल्यांकन और ‘अंतिम’ रेटिंग प्रदान करेगा।”;

“(4) जहां किसी ऐसी संपत्ति का संपत्ति प्रबंधक, जिसका निर्माण पूर्ण हो चुका है, वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट का विकल्प चुनता है, वहां डीसीआरए, -

क) इन विनियमों में विनिर्दिष्ट मानदंडों और उप-मानदंडों के आधार पर डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट करेगा; और

ख) प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट प्रारूप में ऑडिट रिपोर्ट तैयार करेगा तथा उसे संपत्ति प्रबंधक के साथ साझा करेगा।”

7. मूल विनियमों के विनियम 13 में, उप-विनियम (3) के स्थान पर निम्नलिखित उप-विनियम प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

“(3) यथास्थिति, संपत्ति की रेटिंग अथवा संपत्ति के वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट के लिए शुल्क, विनियम 9 में उपबंधित प्रावधानों के अनुसार, डीसीआरए और संपत्ति प्रबंधक द्वारा पारस्परिक रूप से निर्धारित किया जाएगा।”

8. मूल विनियमों के विनियम 14 में, -

क) मौजूदा शीर्षक के स्थान पर निम्नलिखित शीर्षक प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

“डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्ति की रेटिंग अथवा डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट के लिए आवेदन”;

ख) उप-विनियम (1) के पश्चात निम्नलिखित प्रावधानों को जोड़ा जाएगा, अर्थात्:-

“बशर्ते कि, निर्माणाधीन संपत्तियों की रेटिंग हेतु आवेदन के साथ अनुमोदित डिजाइन दस्तावेज तथा अन्य सुसंगत विवरण, जैसा कि प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जा सकता है, संलग्न किए जाएंगे:

बशर्ते कि, किसी ऐसी संपत्ति का संपत्ति प्रबंधक, जिसका निर्माण पूर्ण हो चुका है, डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु रेटिंग के लिए आवेदन किए बिना भी, पंजीकृत डीसीआरए के माध्यम से वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट हेतु आवेदन कर सकता है।”

9. मूल विनियमों के विनियम 20 के स्थान पर निम्नलिखित विनियम प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

“20. सेवा प्रदाताओं के साथ कोई अनन्य (एक्सक्लूसिव) व्यवस्था नहीं.- (1) कोई भी संपत्ति प्रबंधक अथवा आईबीएस प्रदाता, अपनी संपत्ति में डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना तक पहुंच प्रदान करने के लिए किसी भी सेवा प्रदाता के साथ कोई एक्सक्लूसिव व्यवस्था अथवा विशेष गठजोड़ (टाई-अप) व्यवस्था नहीं करेगा।”

10. मूल विनियमों के खंड VI में, मौजूदा शीर्षक के स्थान पर निम्नलिखित शीर्षक प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-
“सेवा प्रदाताओं तथा आईबीएस प्रदाताओं के सामान्य दायित्व”
11. मूल विनियमों के विनियम 23 के स्थान पर निम्नलिखित विनियम प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-
“23. संपत्ति प्रबंधक अथवा आईबीएस प्रदाता के साथ कोई एक्सक्लूसिव व्यवस्था नहीं— (1) कोई भी सेवा प्रदाता, संपत्ति में दूरसंचार सेवा प्रदान करने हेतु किसी भी संपत्ति प्रबंधक अथवा आईबीएस प्रदाता के साथ कोई एक्सक्लूसिव व्यवस्था अथवा विशेष गठजोड़ (टाई-अप) व्यवस्था नहीं करेगा।”
12. मूल विनियमों के विनियम 24 के, उप-विनियम (1) में, -
(क) सारणी में, ‘उप-मानदंड’ स्तंभ के अंतर्गत, क्रम संख्या (6) में, प्रविष्टि “6.1 बैकहॉल फाइबर कनेक्टिविटी (सेवा प्रदाता से संपत्ति तक)” के स्थान पर, प्रविष्टि “6.1 बैकहॉल फाइबर/ वायरलेस कनेक्टिविटी (सेवा प्रदाता से संपत्ति तक)” प्रतिस्थापित की जाएगी;
(ख) सारणी में, ‘मानदंड’ स्तंभ के अंतर्गत, क्रम संख्या (1) में, प्रविष्टि “डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु लागू मॉडल बिल्डिंग बायलॉज (एमबीबीएल) तथा राष्ट्रीय भवन संहिता (एनबीसी) का अनुपालन” के स्थान पर, प्रविष्टि “डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु लागू मॉडल बिल्डिंग बायलॉज (एमबीबीएल) तथा राष्ट्रीय भवन निर्माण मानक (एनबीसीएस) का अनुपालन” प्रतिस्थापित की जाएगी;
(ग) सारणी में, ‘मानदंड’ स्तंभ के अंतर्गत, क्रम संख्या (2) में, प्रविष्टि “मजबूत डिजिटल कनेक्टिविटी सुनिश्चित करने के लिए एमबीबीएल और एनबीसी आवश्यकताओं के अलावा सिवल बुनियादी ढांचे में प्रावधान” के स्थान पर, प्रविष्टि “सुदृढ़ डिजिटल कनेक्टिविटी सुनिश्चित करने के लिए एमबीबीएल और एनबीसीएस आवश्यकताओं के अलावा सिवल बुनियादी ढांचे में प्रावधान” प्रतिस्थापित की जाएगी;
(घ) सारणी में, ‘मानदंड’ स्तंभ के अंतर्गत, क्रम संख्या (3) में, “विश्वसनीय डिजिटल कनेक्टिविटी सुनिश्चित करने के लिए एमबीबीएल या एनबीसी आवश्यकताओं के अलावा विद्युत अवसंरचना में प्रावधान” प्रविष्टि के स्थान पर “विश्वसनीय डिजिटल कनेक्टिविटी सुनिश्चित करने के लिए एमबीबीएल या एनबीसीएस आवश्यकताओं के अलावा विद्युत अवसंरचना में प्रावधान” प्रविष्टि प्रतिस्थापित की जाएगी;
(ङ) टिप्पणी (ii) के स्थान पर निम्नलिखित टिप्पणी प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:-
“(ii) डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु रेटिंग के उद्देश्यों के लिए, जहां शहर/राज्य या केंद्र शासित प्रदेश के बिल्डिंग बायलॉज में डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना के संबंध में प्रावधान उपलब्ध नहीं हैं, वहां आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय (एमओएचयूए) द्वारा जारी एमबीबीएल (मॉडल बिल्डिंग बायलॉज) का संदर्भ लिया जाएगा।”
13. मूल विनियमों के विनियम 25 में, उप-विनियम (1) में, सारणी के “उप-मानदंड” स्तंभ के अंतर्गत, क्रम संख्या (4) में, प्रविष्टि “4.1 बैकहॉल फाइबर कनेक्टिविटी (सेवा प्रदाता से संपत्ति तक)” के स्थान पर, प्रविष्टि “4.1 बैकहॉल फाइबर/ वायरलेस कनेक्टिविटी (सेवा प्रदाता से संपत्ति तक)” प्रतिस्थापित की जाएगी।
14. मूल विनियमों के विनियम 26 में, उप-विनियम (2) में, सारणी के स्थान पर निम्नलिखित सारणी प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:-

क्रम सं.	अंक सीमा	प्रदान की जाने वाली डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग
1	>=25-32	★
2	>32-40	★★

3/3/20

अतुल कुमार चौधरी/Atul Kumar Chaudhary, ITS
सचिव/Secretary
भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण
Telecom Regulatory Authority of India
नई दिल्ली/New Delhi

3	>40-48	★★
4	>48-56	★★★
5	>56-64	★★★★
6	>64-72	★★★★★
7	>72-80	★★★★★
8	>80-88	★★★★★
9	88 से अधिक	★★★★★

15. मूल विनियमों की अनुसूची-1 में, -

(क) मद (i) के स्थान पर निम्नलिखित मद प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:-

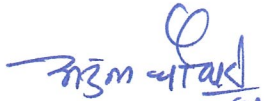
“(i) **निष्पक्षता और स्वतंत्रता:** डीसीआरए डिजिटल कनेक्टिविटी आकलन एवं संपूर्ण रेटिंग प्रक्रिया के दौरान निष्पक्ष और स्वतंत्र रहेगा। डीसीआरए का मूल्यांकन तथा आकलन की जा रही संपत्ति में कोई वित्तीय हित, स्वामित्व हित अथवा परिचालन हित नहीं होना चाहिए। तटस्थता और निष्पक्षता सुनिश्चित करने हेतु, डीसीआई प्रदान करने के व्यवसाय में संलग्न कोई भी डीसीआरए ऐसी संपत्तियों का डिजिटल कनेक्टिविटी आकलन नहीं करेगा, जहां किसी अन्य डीसीआरए ने डीसीआई प्रदान किया हो। डीसीआरए बाहरी प्रभावों से मुक्त मूल्यांकन और आकलन की स्वतंत्रता सुनिश्चित करने के लिए अपने अभिकर्ताओं/कर्मचारियों के कार्य की समीक्षा हेतु नीतियां और प्रक्रियाएं स्थापित करेगा।”;

(ख) मद (vii) के स्थान पर निम्नलिखित मद प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:-

“(vii) **स्पष्ट शुल्क संरचना:** डीसीआरए, विनियमों के अनुसार संपत्तियों की विभिन्न श्रेणियों के लिए एक स्पष्ट और पारदर्शी शुल्क संरचना स्थापित करेंगे तथा संपत्ति की रेटिंग और संपत्ति के वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट हेतु अधिकतम प्रभार्य शुल्क (एमसीएफ) घोषित करेंगे। एमसीएफ कार्य के दायरे के अनुरूप होना चाहिए तथा अत्यधिक नहीं होना चाहिए। एमसीएफ संपत्ति की जटिलता और आकार के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिए। व्यापक शुल्क संरचना और मानदंडों को रेटिंग प्लेटफॉर्म पर सभी संबंधित हितधारकों के लिए प्रदर्शित किया जाएगा।”;

(ग) मद (xi) के स्थान पर निम्नलिखित मद प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:-

“(xi) **हितों का टकराव:** डीसीआरए ऐसी किसी संपत्ति को रेटिंग प्रदान नहीं करेगा, जिसका उस डीसीआरए अथवा उससे संबद्ध व्यवसाय में हिस्सेदारी हो। डीसीआरए ऐसी किसी संपत्ति का मूल्यांकन, आकलन और रेटिंग नहीं करेगा, जिससे संपत्ति स्वामियों अथवा संपत्ति प्रबंधक, अवसंरचना प्रदाताओं, सेवा प्रदाताओं अथवा आईबीएस प्रदाताओं के साथ संभावित हितों का टकराव उत्पन्न हो सकता हो, जो प्रत्यक्ष अथवा अप्रत्यक्ष रूप से रेटिंग प्रक्रिया की पारदर्शिता को प्रभावित कर सकता हो, जिसमें इन विनियमों के अधीन अनुमत व्यवस्थाओं के अतिरिक्त कोई भी वाणिज्यिक संलग्नता सम्मिलित है।”


(अतुल कुमार चौधरी) 13/5/21
सचिव

अतुल कुमार चौधरी/Atul Kumar Chaudhary, ITS
सचिव/Secretary
भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण
Telecom Regulatory Authority of India
नई दिल्ली/New Delhi

टिप्पणी 1. - मूल विनियम भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग III, खंड 4 में दिनांक 25 अक्टूबर 2024 को अधिसूचना संख्या सी-2/3/(2)/2021-क्यूओएस दिनांक 25 अक्टूबर 2024 (2024 का 7) द्वारा प्रकाशित किए गए थे।

टिप्पणी 2. - व्याख्यात्मक जापन डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्तियों की रेटिंग (संशोधन) विनियम, 2026 (2026 का 3) के उद्देश्यों और कारणों का स्पष्टीकरण करता है।


अतुल कुमार चौधरी/Atul Kumar Chaudhary, ITS
सचिव/Secretary
भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण
Telecom Regulatory Authority of India
नई दिल्ली/New Delhi

व्याख्यात्मक जापन

1. पृष्ठभूमि

- 1.1. डिजिटल कनेक्टिविटी आधुनिक सामाजिक-आर्थिक विकास का एक मूलभूत सक्षम कारक बन गई है। पिछले एक दशक में तीव्र डिजिटलीकरण ने शासन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, वाणिज्य, वित्तीय सेवाओं और सामाजिक मंचों के साथ व्यक्तियों के संपर्क और सहभागिता के तरीके को परिवर्तित कर दिया है। जैसे-जैसे डिजिटल मंचों पर निर्भरता निरंतर बढ़ रही है, वैसे-वैसे निर्बाध और विश्वसनीय डिजिटल कनेक्टिविटी समावेशी विकास, आर्थिक उत्पादकता तथा जीवन की गुणवत्ता में सुधार सुनिश्चित करने के लिए अत्यावश्यक हो गई है।
- 1.2. स्मार्टफोन, क्लाउड- बेस्ड एप्लीकेशन, हाई डैफनीशन वीडियो सर्विसेज तथा उभरती हुई डिजिटल प्रौद्योगिकियों के व्यापक उपयोग के साथ, उच्च गति और विश्वसनीय कनेक्टिविटी की मांग में उल्लेखनीय वृद्धि हुई है। वर्तमान में डिजिटल डेटा उपभोग का एक बड़ा हिस्सा आवासीय परिसरों, कार्यालयों, शैक्षणिक संस्थानों, अस्पतालों, वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों तथा परिवहन टर्मिनलों/इंटरचेंज आदि जैसे भवनों के भीतर होता है। तथापि, आधुनिक निर्माण सामग्री और वास्तुशिल्पीय डिजाइन प्रायः वायरलेस संकेतों को कमजोर कर देते हैं, विशेष रूप से 4G और 5G जैसी उन्नत मोबाइल प्रौद्योगिकियों में प्रयुक्त हाई फ्रीक्वेंसी बैंड के मामलों में। परिणामस्वरूप, इन-बिल्डिंग डिजिटल कनेक्टिविटी उपयोगकर्ताओं द्वारा अनुभव की जाने वाली समग्र गुणवत्ता सेवा (क्यूओएस) का एक प्रमुख निर्धारक बनकर उभरी है।
- 1.3. भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण अधिनियम, 1997 (1997 का 24), अन्य बातों के साथ-साथ, धारा 11 की उप-धारा (1) के खंड (ख) के उप-खंड (v) के अधीन प्राधिकरण को सेवा प्रदाताओं द्वारा प्रदान की जाने वाली गुणवत्ता सेवा के मानक निर्धारित करने तथा दूरसंचार सेवाओं के उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करने के लिए गुणवत्ता सेवा सुनिश्चित करने का दायित्व प्रदान करता है।
- 1.4. इन-बिल्डिंग डिजिटल कनेक्टिविटी से संबंधित मुद्दों का व्यवस्थित रूप से समाधान करने के उद्देश्य से, भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण (भादूविप्रा) ने 20 फरवरी 2023 को “डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु भवनों अथवा क्षेत्रों की रेटिंग” विषय पर अपनी अनुशंसाएं सरकार को जारी की थीं। इन अनुशंसाओं में भवन उपविधियों, राष्ट्रीय भवन संहिता, भवन विकास के एक भाग के रूप में डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना के विकास हेतु ईकोसिस्टम क्षमता निर्माण तथा डिजिटल कनेक्टिविटी तत्परता और अवसंरचना प्रावधानों के आधार पर संपत्तियों के मूल्यांकन एवं रेटिंग के माध्यम से एक संरचित ढांचे की स्थापना का प्रस्ताव किया गया था।
- 1.5. इन अनुशंसाओं के आधार पर, भादूविप्रा ने 25 अक्टूबर 2024 को “डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु संपत्तियों की रेटिंग विनियम, 2024” (जिसे इसमें आगे “विनियम” कहा गया है) अधिसूचित किए। इन विनियमों द्वारा डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना की उपलब्धता और सुदृढ़ता के आधार पर संपत्तियों के आकलन और रेटिंग हेतु एक संरचित ढांचा प्रस्तुत किया गया। इस ढांचे का उद्देश्य संपत्ति प्रबंधकों, डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना प्रदाताओं (डीसीआईपी), डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों (डीसीआरए), सेवा प्रदाताओं तथा अन्य हितधारकों के बीच सहयोग को बढ़ावा देना है, साथ ही उपभोक्ताओं के लिए पारदर्शिता और सूचित निर्णय-निर्माण को सक्षम बनाना है।
- 1.6. विनियमों के प्रावधानों को लागू करने हेतु, भादूविप्रा ने 13 मई 2025 को हितधारक परामर्श के लिए “डिजिटल कनेक्टिविटी के आकलन हेतु प्रारूप मैनुअल” जारी किया। हितधारकों से प्राप्त टिप्पणियों की जांच करने तथा उपयुक्त सुझावों को सम्मिलित करने के उपरांत, 13 अगस्त 2025 को “डिजिटल कनेक्टिविटी के आकलन हेतु अंतिम रेटिंग मैनुअल” जारी किया गया। इस मैनुअल में हितधारकों की भूमिकाओं और दायित्वों, आकलन पद्धतियों, रेटिंग हेतु मानदंडों और उप-मानदंडों, स्कोरिंग तंत्र तथा आवेदन, मूल्यांकन, प्रमाणन, नवीकरण और अपील संबंधी प्रक्रियाओं सहित विस्तृत परिचालन प्रक्रियाएं प्रदान की गई हैं।

- 1.7. तत्पश्चात, प्राधिकरण ने डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे के कार्यान्वयन चरण का आरंभ किया। डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों (डीसीआरए) के पंजीकरण हेतु आवेदन आमंत्रित किए गए तथा विभिन्न हितधारकों को इस ढांचे और इसकी परिचालन प्रक्रियाओं से परिचित कराने के लिए समय-समय पर क्षमता निर्माण गतिविधियां संचालित की जा रही हैं। संपत्ति प्रबंधकों ने भी अपनी डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग प्राप्त करने हेतु संपत्तियों का पंजीकरण प्रारंभ कर दिया है।
- 1.8. रेटिंग ढांचे के कार्यान्वयन के दौरान तथा डिजिटल कनेक्टिविटी और रियल एस्टेट ईकोसिस्टम के विभिन्न हितधारकों के साथ हुई चर्चाओं में, ढांचे के कार्यान्वयन से संबंधित कुछ व्यावहारिक पहलुओं की ओर प्राधिकरण का ध्यान आकर्षित किया गया। इन पहलुओं में स्टार रेटिंग स्तरों के विभेदन, निर्माणाधीन संपत्तियों पर रेटिंग ढांचे का लागू होना, रेटिंग ढांचे के अंतर्गत कुछ संपत्ति प्रकारों के वर्गीकरण तथा संपत्ति प्रबंधकों को औपचारिक रेटिंग हेतु आवेदन करने से पूर्व डिजिटल कनेक्टिविटी आकलन करवाने में सक्षम बनाने की आवश्यकता से संबंधित मुद्दे सम्मिलित थे।
- 1.9. इन सुझावों तथा ढांचे के प्रारंभिक कार्यान्वयन अनुभव के अपने आकलन के आधार पर, प्राधिकरण ने स्पष्टता में सुधार, पारदर्शिता को बढ़ाने तथा हितधारकों द्वारा ढांचे को अधिक सुगमता से अपनाए जाने को सुविधाजनक बनाने के उद्देश्य से, डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु संपत्तियों की रेटिंग विनियम, 2024 तथा डिजिटल कनेक्टिविटी के आकलन हेतु रेटिंग मैनुअल के कुछ प्रावधानों की समीक्षा करना उपयुक्त समझा है।
- 2. डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु संपत्तियों की रेटिंग विनियम, 2024 तथा रेटिंग मैनुअल में प्रस्तावित संशोधनों पर हितधारकों से टिप्पणियां आमंत्रित करने संबंधी सूचना।**
- 2.1. इस संदर्भ में, भादूप्राने 27 फरवरी 2026 को “डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु संपत्तियों की रेटिंग विनियम, 2024 की समीक्षा” विषय पर एक परामर्श पत्र जारी किया, जिसमें डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु संपत्तियों की रेटिंग विनियम, 2024 तथा डिजिटल कनेक्टिविटी के आकलन हेतु रेटिंग मैनुअल में प्रस्तावित कुछ संशोधनों पर हितधारकों के विचार आमंत्रित किए गए। प्रस्तावित संशोधनों पर टिप्पणियों के अतिरिक्त, हितधारकों को विनियमों और रेटिंग मैनुअल के अन्य किसी भी प्रावधान पर अपनी टिप्पणियां, प्रतिक्रिया अथवा सुझाव प्रस्तुत करने के लिए भी आमंत्रित किया गया।
- 2.2. परामर्श पत्र में डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे के प्रारंभिक कार्यान्वयन अनुभव की समीक्षा की गई तथा उन कुछ क्षेत्रों को रेखांकित किया गया, जहां अतिरिक्त स्पष्टता, परिष्करण अथवा व्यावहारिक स्तर पर प्रचलित प्रक्रियाओं के साथ सामंजस्य लाभकारी हो सकता है। विशेष रूप से, परामर्श पत्र में निम्नलिखित पहलुओं पर हितधारकों के विचार आमंत्रित किए गए:-
- रेटिंग ढांचे के अंतर्गत स्टार रेटिंग स्तरों की समीक्षा
 - निर्माणाधीन संपत्तियों की रेटिंग
 - विनियमों के अंतर्गत संपत्ति प्रकारों का वर्गीकरण; और
 - वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट तंत्र।
- 2.3. हितधारकों को परामर्श पत्र पर अपनी टिप्पणियां 23 मार्च 2026 तक प्रस्तुत करने के लिए आमंत्रित किया गया था। उद्योग संगठनों तथा हितधारकों से सुझाव/टिप्पणियां प्रस्तुत करने की समय-सीमा बढ़ाने संबंधी प्राप्त अनुरोधों को ध्यान में रखते हुए, टिप्पणियां प्रस्तुत करने की अंतिम तिथि को बढ़ाकर 30 मार्च 2026 कर दिया गया।
- 2.4. परामर्श पत्र के प्रत्युत्तर में, प्राधिकरण को सत्रह हितधारकों से टिप्पणियां प्राप्त हुईं, जो भादूप्राने की वेबसाइट <https://tra.gov.in/consultation-paper-review-rating-properties-digital-connectivity-regulations-2024> पर उपलब्ध हैं।

2.5. हितधारकों से प्राप्त टिप्पणियों की प्राधिकरण द्वारा जांच की गई है। सार-संक्षेप और विश्लेषण की सुविधा के लिए, हितधारकों से प्राप्त टिप्पणियों को दो खंडों में वर्गीकृत किया गया है:-

- i. **खंड-क:** सामान्य टिप्पणियां, जो परामर्श पत्र में उठाए गए मुद्दों से विशिष्ट रूप से संबंधित नहीं हैं।
- ii. **खंड-ख:** विनियमों में प्रस्तावित संशोधनों पर टिप्पणियां।

क. सामान्य टिप्पणियां

3. सामान्य सुझाव, विश्लेषण और निष्कर्ष

3.1. डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे के समर्थन में

क. हितधारकों के सुझाव

- i. अनेक हितधारकों ने संपत्तियों के लिए डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे को परिचित और परिष्कृत करने की प्राधिकरण की पहल का स्वागत किया तथा कहा कि यह ढांचा देशभर में इन-बिल्डिंग डिजिटल कनेक्टिविटी और बुनियादी ढांचा की रेडीनेस में सुधार की दिशा में एक दूरदर्शी कदम है।
- ii. यह बताया गया कि डिजिटल कनेक्टिविटी बिजली और पानी के समान एक आवश्यक उपयोगिता बन चुकी है, और इसलिए डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना तथा सेवा प्रदर्शन के आधार पर संपत्तियों का आकलन समग्र उपभोक्ता अनुभव में सुधार करेगा।
- iii. हितधारकों ने उल्लेख किया कि यह रेटिंग ढांचा संभावित खरीदारों और किरायेदारों को डिजिटल कनेक्टिविटी रेडीनेस के आधार पर संपत्तियों की तुलना करने में सक्षम बनाकर रियल एस्टेट बाजार में पारदर्शिता को बढ़ा सकता है।
- iv. कुछ हितधारकों ने यह भी गौर किया कि उच्च रेटिंग प्राप्त संपत्तियां उपभोक्ताओं की अधिक प्राथमिकता आकर्षित कर सकती हैं तथा संभावित रूप से रियल एस्टेट बाजार में अधिक मूल्य प्राप्त कर सकती हैं, जिससे डेवलपर्स को डिजाइन चरण में ही डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना को शामिल करने हेतु प्रोत्साहन मिलेगा।
- v. कुछ हितधारकों ने इस बात पर प्रकाश डाला कि यह ढांचा 5G तथा भविष्य के संचार मानकों जैसी विकसित होती प्रौद्योगिकियों के अनुकूल फाइबर नेटवर्क, डिस्ट्रिब्यूटेड एंटीना सिस्टम (डीएएस), स्मॉल सेल्स तथा अन्य उन्नत डिजिटल कनेक्टिविटी सौल्यूशंस की तैनाती को प्रोत्साहित करके भविष्य-उन्मुख अवसंरचना विकास को समर्थन प्रदान कर सकता है।
- vi. यह भी बताया गया कि रेटिंग ढांचा संपत्ति प्रबंधकों, दूरसंचार सेवा प्रदाताओं, अवसंरचना प्रदाताओं तथा डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों (डीसीआरए) के बीच सहयोग को बढ़ावा दे सकता है, जिससे संपत्तियों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना की योजना, डिजाइन, तैनाती और मूल्यांकन हेतु एक ईकोसिस्टम का निर्माण होगा।

ख. विश्लेषण और निष्कर्ष

प्राधिकरण हितधारकों द्वारा व्यक्त विचारों का संज्ञान लेता है। डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे का उद्देश्य संपत्तियों के भीतर सुदृढ़ और भविष्य-उन्मुख डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना के विकास को बढ़ावा देना तथा उपभोक्ताओं को भवनों की डिजिटल कनेक्टिविटी रेडीनेस के संबंध में पारदर्शी जानकारी उपलब्ध कराना है। प्राधिकरण का मत है कि रिमोट वर्किंग डिजिटल एजुकेशन, टेलीमेडिसिन तथा ई-गवर्नेंस एप्लीकेशंस जैसी आधुनिक डिजिटल सेवाओं को प्रदान करने के लिए बेहतर इन-बिल्डिंग कनेक्टिविटी निरंतर अधिक आवश्यक होती जा रही है। यह अपेक्षा की जाती है कि रेटिंग ढांचा संपत्ति प्रबंधकों और डेवलपर्स को भवन योजना तथा निर्माण चरणों के दौरान पर्याप्त डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना (डीसीआई) को सम्मिलित करने हेतु प्रोत्साहित करेगा, जिससे उपयोगकर्ताओं द्वारा अनुभव की जाने वाली डिजिटल कनेक्टिविटी की समग्र गुणवत्ता का इष्टतम लागत पर सुधार होगा, क्योंकि बाद में डीसीआई का पुनर्स्थापन जटिल और महंगा होता है।

प्राधिकरण का मत है कि रेटिंग ढांचा संपत्ति प्रबंधकों, सेवा प्रदाताओं, अवसंरचना प्रदाताओं तथा रेटिंग एजेंसियों को सम्मिलित करते हुए एक सहयोगात्मक ईकोसिस्टम के निर्माण में सहायक होगा, जो देशभर में सुदृढ़ डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना युक्त संपत्तियों के विकास में योगदान देगा।

3.2. संपत्ति प्रबंधकों की भूमिका और दायित्व

क. हितधारकों के सुझाव

- i. अनेक हितधारकों ने बताया कि भवनों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना उपलब्ध कराने की प्राथमिक जिम्मेदारी संपत्ति प्रबंधकों की होनी चाहिए, क्योंकि ऐसी अवसंरचना बिजली, पानी और गैस जैसी आधुनिक भवन उपयोगिताओं का अभिन्न अंग है।
- ii. यह सुझाव दिया गया कि इन-बिल्डिंग डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना, जिसमें इन-बिल्डिंग सॉल्यूशन (आईबीएस) भी सम्मिलित हैं, की तैनाती पर होने वाली लागत को समग्र परियोजना विकास लागत का हिस्सा माना जाना चाहिए तथा इसे दूरसंचार सेवा प्रदाताओं से राइट ऑफ वे शुल्क, राजस्व साझाकरण व्यवस्था अथवा अन्य शुल्कों के माध्यम से वसूल नहीं किया जाना चाहिए।
- iii. कुछ हितधारकों ने इस बात पर बल दिया कि संपत्ति प्रबंधकों को सेवा प्रदाताओं द्वारा डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना की स्थापना को सुगम बनाने हेतु भवनों के भीतर दूरसंचार कक्षों, डक्ट, राइजर तथा पाथवे जैसी पर्याप्त भौतिक अवसंरचना सुनिश्चित करनी चाहिए।
- iv. हितधारकों ने यह भी बताया कि संपत्ति प्रबंधकों को सभी प्राधिकृत दूरसंचार सेवा प्रदाताओं के लिए इन-बिल्डिंग अवसंरचना तक भेदभावरहित पहुंच सुनिश्चित करनी चाहिए, ताकि उपभोक्ताओं को किसी संपत्ति के भीतर अनेक सेवा प्रदाताओं तक पहुंच प्राप्त हो सके।
- v. यह भी सुझाव दिया गया कि पारदर्शिता और निष्पक्षता सुनिश्चित करने के लिए संपत्ति प्रबंधक प्रवेश अनुरोधों, अवसंरचना साझाकरण तथा सेवा प्रदाताओं के साथ परिचालन समन्वय हेतु मानकीकृत प्रक्रियाएं अपनाएं।

ख. विश्लेषण और निष्कर्ष

प्राधिकरण हितधारकों द्वारा व्यक्त विचारों का संज्ञान लेता है। भवनों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना का प्रावधान, निवासियों अथवा उपयोगकर्ताओं के लिए विश्वसनीय डिजिटल कनेक्टिविटी सुनिश्चित करने का एक महत्वपूर्ण तत्व है।

लागत निर्धारण संबंधी हितधारकों के सुझावों के संदर्भ में, प्राधिकरण यह नोट करता है कि संपत्ति प्रबंधकों और सेवा प्रदाताओं के बीच वाणिज्यिक व्यवस्थाओं, लागत साझाकरण तथा लागत वसूली से संबंधित मुद्दे वर्तमान विनियमों और रेटिंग मैनुअल के दायरे से बाहर हैं। ऐसे पहलुओं की जांच प्राधिकरण द्वारा इन-बिल्डिंग डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना के प्रावधान को विनियमित करने वाले व्यापक विनियामकीय और नीतिगत ढांचे के संदर्भ में पृथक रूप से की जा रही है।

प्राधिकरण ने यह नोट किया है कि डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना को सुगम बनाने में संपत्ति प्रबंधकों की भूमिका को विनियामकीय ढांचे के साथ-साथ मॉडल बिल्डिंग बायलॉज (एमबीबीएल) तथा राष्ट्रीय भवन संहिता (एनबीसी), जिसे अब राष्ट्रीय भवन निर्माण मानक (एनबीसीएस) के रूप में संशोधित किया गया है, जैसे प्रासंगिक भवन मानकों में भी मान्यता प्रदान की गई है। मार्च 2022 में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय (एमओएचयूए) द्वारा जारी एमबीबीएल के परिशिष्ट तथा "सूचना और संचार सक्षम संस्थापन" शीर्षक वाले एनबीसीएस के भाग घ के खंड 6 में स्पष्ट रूप से अपेक्षा की गई है कि संपत्ति प्रबंधक, संपत्तियों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी नेटवर्क की तैनाती हेतु दूरसंचार अवसंरचना के लिए पर्याप्त स्थान, मार्ग और पहुंच सुनिश्चित करें।

प्राधिकरण का मत है कि डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना की प्रभावी संस्थापन के लिए संपत्ति प्रबंधकों, दूरसंचार सेवा प्रदाताओं तथा अवसंरचना प्रदाताओं के बीच सहयोग आवश्यक है। वर्तमान नियामकीय ढांचा ऐसे

सहयोग और लागत साझाकरण को प्रोत्साहित करने का प्रयास करता है, साथ ही अनेक सेवा प्रदाताओं के लिए अवसंरचना तक भेदभावरहित पहुंच को भी बढ़ावा देता है।

3.3. सेवा प्रदाताओं के बीच भेदभाव रहित पहुंच और प्रतिस्पर्धा

क. हितधारकों के सुझाव

- अनेक हितधारकों ने सभी प्राधिकृत दूरसंचार सेवा प्रदाताओं के लिए भवनों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना तक भेदभाव रहित पहुंच सुनिश्चित करने के महत्व पर बल दिया।
- हितधारकों ने बताया कि संपत्ति प्रबंधकों को किसी एकल सेवा प्रदाता के साथ **एक्सक्लूसिव** व्यवस्था से बचना चाहिए तथा यह सुनिश्चित करना चाहिए कि अनेक सेवा प्रदाता इन-बिल्डिंग अवसंरचना तक पहुंच प्राप्त कर सकें।
- कुछ हितधारकों ने सेवा प्रदाताओं को पहुंच प्रदान करने हेतु एक समान न्यूनतम ढांचे अथवा मानकीकृत प्रक्रियाओं को अपनाने का सुझाव दिया, जिसमें स्पष्ट रूप से निर्धारित समय-सीमाएं, दस्तावेजी आवश्यकताएं तथा संपर्क बिंदु सम्मिलित हों।
- यह भी सुझाव दिया गया कि संपत्ति प्रबंधकों को संपत्ति के भीतर दूरसंचार अवसंरचना, जिसमें डक्ट, राइजर तथा दूरसंचार कक्ष सम्मिलित हैं, के पारदर्शी अभिलेख बनाए रखने चाहिए, ताकि सेवा प्रदाता कुशलतापूर्वक नेटवर्क तैनात कर सकें।
- हितधारकों ने उल्लेख किया कि ऐसे उपाय सेवा प्रदाताओं के बीच प्रतिस्पर्धा को बढ़ावा देंगे तथा भवनों के भीतर उपभोक्ता विकल्पों और सेवा गुणवत्ता को बेहतर बनाएंगे।

ख. विश्लेषण और निष्कर्ष

भवनों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना तक भेदभाव रहित पहुंच सुनिश्चित करना, दूरसंचार सेवा प्रदाताओं के बीच प्रतिस्पर्धा को बढ़ावा देने तथा उपभोक्ता विकल्पों में सुधार हेतु एक महत्वपूर्ण सिद्धांत है। अनेक राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों तथा स्थानीय निकायों ने पहले ही एमबीबीएल के प्रासंगिक प्रावधानों को अपनाया है, जिनमें यह भी परिकल्पित किया गया है कि संपत्ति प्रबंधक किसी सेवा प्रदाता के साथ कोई **एक्सक्लूसिव** व्यवस्था नहीं करेगा अथवा डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना को राजस्व के स्रोत के रूप में नहीं मानेगा। इसके अतिरिक्त, सेवा प्रदाताओं सहित लाईसेंस धारक भी इन प्रावधानों के कार्यान्वयन तथा संपत्ति प्रबंधकों के बीच जागरूकता फैलाने के लिए समान रूप से उत्तरदायी हैं। उन्हें स्वयं भी संपत्ति प्रबंधक के साथ ऐसी किसी व्यवस्था में प्रवेश करने से बचना चाहिए, जिसके परिणामस्वरूप किसी अन्य सेवा प्रदाता को डीसीआई तक पहुंच से वंचित होना पड़े। यूनिफाइड लाईसेंस के लिए लाईसेंस करार के अध्याय-V की शर्त 38.6 में यह उपबंधित है कि “लाईसेंस धारक सार्वजनिक दूरसंचार सेवाएं प्रदान करने हेतु सार्वजनिक नेटवर्क की स्थापना अथवा मार्गाधिकार (आरओडब्ल्यू) के संबंध में किसी सार्वजनिक इकाई अथवा किसी व्यक्ति के साथ कोई **एक्सक्लूसिव** करार नहीं करेगा।”

प्राधिकरण का मत है कि अनेक सेवा प्रदाताओं के लिए पहुंच को सुगम बनाना उपभोक्ताओं के लिए विकल्प, प्रतिस्पर्धा, वैकल्पिक उपलब्धता, बेहतर सेवा गुणवत्ता तथा भवनों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी सेवाओं की अधिक सुदृढ़ता सुनिश्चित करने में सहायक हो सकता है। रेटिंग ढांचा संपत्ति प्रबंधकों को ऐसी अवसंरचना के डिजाइन और अनुरक्षण के लिए प्रोत्साहित करने का प्रयास करता है, जो अनेक सेवा प्रदाताओं तथा विकसित होती प्रौद्योगिकियों को समायोजित कर सके, और ये पहलू रेटिंग मानदंडों का हिस्सा हैं।

3.4. उपभोक्ता जागरूकता, पारदर्शिता और संरक्षण

क. हितधारकों के सुझाव

- अनेक हितधारकों ने संपत्तियों की डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग के संबंध में पारदर्शिता और उपभोक्ता जागरूकता सुनिश्चित करने के महत्व पर प्रकाश डाला।

अतुल कुमार चौधरी/Atul Kumar Chaudhary, ITS
सचिव/Secretary
भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण
Telecom Regulatory Authority of India
नई दिल्ली/New Delhi

- ii. यह सुझाव दिया गया कि डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग को संपत्ति की वेबसाइटों, विक्रय अथवा पट्टा करारों तथा अन्य सार्वजनिक माध्यमों के जरिए प्रमुखता से प्रदर्शित किया जाना चाहिए, ताकि उपभोक्ता संपत्तियों की खरीद अथवा पट्टे पर लेने के समय सूचित निर्णय ले सकें।
- iii. कुछ हितधारकों ने यह भी अनुशांसा की कि उपभोक्ताओं को संपत्तियों के भीतर दूरसंचार सेवा प्रदाताओं की उपलब्धता, सिग्नल कवरेज तथा डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना से संबंधित प्रासंगिक जानकारी तक पहुंच प्राप्त होनी चाहिए।
- iv. हितधारकों ने आगे यह सुझाव दिया कि उपभोक्ता शिकायत निवारण तंत्र की शुरुआत की जानी चाहिए, जिसके माध्यम से उपयोगकर्ता भ्रामक रेटिंग दावों अथवा उच्च रेटिंग के बावजूद खराब कनेक्टिविटी से संबंधित समस्याओं की सूचना दे सकें।
- v. यह भी सुझाव दिया गया कि समय के साथ रेटिंग की सटीकता सुनिश्चित करने हेतु रेटिंग का आवधिक पुनर्मूल्यांकन किया जा सकता है।

ख. विश्लेषण और निष्कर्ष

प्राधिकरण संपत्तियों की डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग से संबंधित पारदर्शिता, उपभोक्ता जागरूकता तथा प्रासंगिक जानकारी की उपलब्धता के महत्व के संबंध में हितधारकों द्वारा व्यक्त विचारों का संज्ञान लेता है।

डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे को इस प्रकार तैयार किया गया है कि वह उपभोक्ताओं को संपत्तियों की डिजिटल कनेक्टिविटी रेडीनेस से संबंधित विश्वसनीय और मानकीकृत जानकारी उपलब्ध कराकर पारदर्शिता में सुधार कर सके। प्राधिकरण का मत है कि भवनों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना तथा सेवा प्रदर्शन के संबंध में अधिक पारदर्शिता उपभोक्ताओं को संपत्तियों की खरीद अथवा पट्टे पर लेने के समय सूचित निर्णय लेने में सक्षम बना सकती है तथा संपत्ति प्रबंधकों के बीच जवाबदेही को भी बढ़ावा दे सकती है।

इस संदर्भ में, रेटिंग ढांचे को प्राधिकरण द्वारा एक समर्पित डिजिटल प्लेटफॉर्म पर उपलब्ध कराया जा रहा है, जहां संपत्तियों को प्रदान की गई रेटिंग, शहर, स्थान आदि जैसे प्रासंगिक विवरणों सहित, उपभोक्ताओं के लिए सुलभ बनाई जाएंगी। यह ढांचा सूचित निर्णय- लेने को सुगम बनाने हेतु रेटिंग की उपयुक्त दृश्यता की भी परिकल्पना करता है।

सेवा प्रदाताओं, सिग्नल कवरेज तथा डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना से संबंधित जानकारी की उपलब्धता के संबंध में हितधारकों के सुझावों के संदर्भ में, प्राधिकरण यह नोट करता है कि ऐसे पहलू स्वाभाविक रूप से संपत्ति की स्टार रेटिंग में परिलक्षित होते हैं, जिन्हें उपयोगकर्ताओं द्वारा आसानी से समझा जा सकता है।

इसके अतिरिक्त, उपभोक्ता शिकायत निवारण संबंधी हितधारकों के सुझावों के संदर्भ में, प्राधिकरण यह नोट करता है कि शिकायत निवारण से संबंधित प्रावधान विनियमों के दायरे में आते हैं तथा उन्हें डिजिटल प्लेटफॉर्म के माध्यम से क्रियान्वित किया जा रहा है, ताकि उपभोक्ता अपनी प्रतिपुष्टि प्रदान कर सकें, जिसमें भ्रामक दावों अथवा कनेक्टिविटी अनुभव में असंगतियों से संबंधित प्रतिपुष्टि भी सम्मिलित है। उपभोक्ताओं से प्राप्त प्रतिपुष्टि की समय-समय पर डीसीआरए/भादूविप्रा द्वारा समीक्षा की जाएगी।

रेटिंग के आवधिक पुनर्मूल्यांकन के संबंध में यह उल्लेखनीय है कि नियामकीय ढांचे में पहले से ही रेटिंग की वैधता और पुनर्मूल्यांकन का प्रावधान है। इस संदर्भ में, विनियमों के विनियम 19 तथा विनियम 29 क्रमशः नवीकरण और पुनः रेटिंग से संबंधित प्रावधानों के माध्यम से संपत्तियों के पुनर्मूल्यांकन को सक्षम बनाते हैं, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि रेटिंग अपडेटेड बनी रहे तथा प्रचलित डिजिटल कनेक्टिविटी परिस्थितियों को प्रतिबिंबित करती रहे।

3.5. कार्यान्वयन और संस्थागत तंत्र

क. हितधारकों के सुझाव

- i. कुछ हितधारकों ने डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे के कार्यान्वयन और अपनाए जाने को समर्थन प्रदान करने हेतु संबंधित सरकारी विभागों, उद्योग हितधारकों तथा तकनीकी विशेषज्ञों को सम्मिलित करते हुए परामर्शी अथवा समन्वय तंत्र की स्थापना का सुझाव दिया।
- ii. हितधारकों ने रेटिंग ढांचे तथा राष्ट्रीय भवन संहिता, मॉडल बिल्डिंग बायलॉज तथा दूरसंचार अवसंरचना से संबंधित अन्य विनियमों जैसे संबद्ध नियामकीय साधनों के बीच समन्वय की आवश्यकता पर भी प्रकाश डाला।
- iii. यह भी सुझाव दिया गया कि समयबद्ध आकलन और रेटिंग सुनिश्चित करने के लिए संपत्ति प्रबंधकों तथा पैनालबद्ध डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों (डीसीआरए) के बीच प्रभावी सहभागिता को सुगम बनाने हेतु उपयुक्त तंत्र स्थापित किए जाने चाहिए।
- iv. कुछ हितधारकों ने अनुशंसा की कि सुचारु कार्यान्वयन सुनिश्चित करने के उद्देश्य से आकलन प्रक्रिया के विभिन्न चरणों के लिए स्पष्ट समय-सीमाएं और परिचालन प्रक्रियाएं निर्धारित की जानी चाहिए।

ख. विश्लेषण और निष्कर्ष

डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए संपत्ति प्रबंधकों, आईबीएस प्रदाताओं, दूरसंचार सेवा प्रदाताओं तथा डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों सहित अनेक हितधारकों के बीच समन्वय आवश्यक है।

प्राधिकरण का मत है कि निरंतर हितधारक सहभागिता तथा क्षमता निर्माण पहलें विभिन्न संपत्ति वर्गों में रेटिंग ढांचे को अपनाने को सुगम बनाने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाएंगी। प्राधिकरण रेटिंग ढांचे के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए केंद्रीय सरकारी मंत्रालयों, राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों, रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरणों, भारतीय मानक ब्यूरो, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय तथा रियल एस्टेट डेवलपर संघों आदि सहित संबंधित हितधारकों के साथ निरंतर संवाद कर रहा है। भादूविप्रा के क्षेत्रीय कार्यालयों ने राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के सहयोग से संपत्ति प्रबंधकों, आईबीएस प्रदाताओं तथा डीसीआरए सहित हितधारकों के बीच पहले ही अनेक जागरूकता कार्यशालाएं आयोजित की हैं। जहां तक डीसीआरए द्वारा रेटिंग के लिए स्पष्ट समय-सीमाओं और परिचालन प्रक्रिया का संबंध है, रेटिंग मैनुअल संपत्ति प्रबंधक की तत्परता के अधीन आकलन पूर्ण करने हेतु स्पष्ट दिशानिर्देश और समय-सीमाएं प्रदान करता है।

3.6. ढांचे के तकनीकी और परिचालनात्मक पहलू

क. हितधारकों के सुझाव

- i. कुछ हितधारकों ने सुझाव दिया कि यह ढांचा प्रौद्योगिकी-तटस्थ बना रहना चाहिए तथा फाइबर, वायरलेस और अन्य उभरती हुई प्रौद्योगिकियों सहित विभिन्न कनेक्टिविटी समाधानों की तैनाती में लचीलापन प्रदान करना चाहिए।
- ii. यह बताया गया कि विभिन्न रेटिंग एजेंसियों द्वारा किए गए आकलनों में एकरूपता सुनिश्चित करने हेतु मूल्यांकन पद्धतियों, दस्तावेजी आवश्यकताओं तथा परीक्षण प्रक्रियाओं का मानकीकरण किया जाना चाहिए।
- iii. हितधारकों ने कनेक्टिविटी प्रदर्शन के मूल्यांकन हेतु मानकीकृत दस्तावेजी जांच-सूचियों, परीक्षण उपकरणों तथा मापन पद्धतियों के विकास की भी अनुशंसा की।
- iv. कुछ हितधारकों ने सुझाव दिया कि ढांचे में विभिन्न प्रकार की संपत्तियों में व्यावहारिक तैनाती संबंधी बाधाओं को भी ध्यान में रखा जाना चाहिए, जिनमें धरोहर भवन अथवा पुरानी संरचनाएं सम्मिलित हैं, जहां अवसंरचना की तैनाती सीमित हो सकती है।

ख. विश्लेषण और निष्कर्ष

प्राधिकरण प्रौद्योगिकी-तटस्थ ढांचे की आवश्यकता, आकलन पद्धतियों के मानकीकरण तथा विभिन्न प्रकार की संपत्तियों में व्यावहारिक तैनाती संबंधी बाधाओं पर विचार किए जाने के संबंध में हितधारकों द्वारा व्यक्त विचारों का संज्ञान लेता है।

प्राधिकरण का मत है कि व्यापक रूप से प्रौद्योगिकी-तटस्थ दृष्टिकोण बनाए रखना नवाचार को बढ़ावा देने तथा तकनीकी-वाणिज्यिक व्यवहार्यता और विकसित होती प्रौद्योगिकियों के आधार पर उपयुक्त कनेक्टिविटी समाधानों को अपनाने में सहायक है। इस संदर्भ में, विनियामकीय ढांचे और रेटिंग मैनुअल को इस प्रकार तैयार किया गया है कि वे व्यापक रूप से विशिष्ट प्रौद्योगिकियों से निरपेक्ष रहें तथा डिजिटल कनेक्टिविटी के परिणामों पर केंद्रित हों। इसके अतिरिक्त, इस दृष्टिकोण को और सुदृढ़ करने हेतु, विनियमों में विनिर्दिष्ट प्रासंगिक मानदंडों के अंतर्गत बैंकहॉल से संबंधित प्रावधानों को इस प्रकार परिष्कृत किया गया है कि फाइबर और वायरलेस दोनों प्रकार के बैंकहॉल के उपयोग में लचीलापन उपलब्ध हो सके।

मूल्यांकन पद्धतियों, दस्तावेजीकरण तथा परीक्षण प्रक्रियाओं के मानकीकरण के संबंध में, प्राधिकरण यह नोट करता है कि रेटिंग मैनुअल में पहले से ही एक संरचित और मानकीकृत ढांचा उपलब्ध कराया गया है, जिसमें डिजिटल कनेक्टिविटी के आकलन हेतु विस्तृत मानदंड, उप-मानदंड, स्कोरिंग पद्धति तथा मापन दृष्टिकोण सम्मिलित हैं। डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों (डीसीआरए) के लिए यह अपेक्षित है कि वे विभिन्न संपत्तियों के बीच एकरूपता और तुलनीयता सुनिश्चित करने हेतु इन विनिर्दिष्ट पद्धतियों के अनुसार आकलन करें।

धरोहर भवनों अथवा विद्यमान संरचनाओं से संबंधित व्यावहारिक तैनाती बाधाओं के मुद्दे पर, प्राधिकरण यह अवलोकन करता है कि रेटिंग ढांचे का उद्देश्य परिभाषित मानदंडों के आधार पर किसी संपत्ति के भीतर उपलब्ध डिजिटल कनेक्टिविटी के स्तर का आकलन करना है। साथ ही, यह भी स्वीकार किया गया है कि कुछ श्रेणियों की संपत्तियों को डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना की तैनाती में संरचनात्मक, नियामकीय अथवा संरक्षण-संबंधी बाधाओं का सामना करना पड़ सकता है। चूंकि रेटिंग ढांचा आकलन-आधारित प्रकृति का है, इसलिए यह ऐसी संपत्तियों में उपलब्ध डिजिटल कनेक्टिविटी के वर्तमान स्तर को प्रतिबिंबित करता है। जहां भी व्यवहार्य हो, हितधारक लागू बाधाओं के भीतर उपयुक्त समाधान अपनाकर कनेक्टिविटी को बेहतर बना सकते हैं।

3.7. वहनीयता और समावेशिता

क. हितधारकों के सुझाव

- कुछ हितधारकों ने यह चिंता व्यक्त की कि डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना की तैनाती तथा प्रमाणन प्रक्रियाओं से संबंधित लागतें संपत्ति विकास लागत में वृद्धि कर सकती हैं और संभावित रूप से इसका भार उपभोक्ताओं पर डाला जा सकता है।
- हितधारकों ने सुझाव दिया कि यह सुनिश्चित करने हेतु उपयुक्त उपायों पर विचार किया जाना चाहिए कि रेटिंग ढांचा आवास की अफोर्डेबिलिटी पर विपरीत प्रभाव न डाले।
- यह भी सुझाव दिया गया कि डिजिटल विभाजन को बढ़ने से रोकने के लिए ढांचे को किफायती आवास तथा छोटे नगरों और शहरों की संपत्तियों सहित विभिन्न श्रेणियों की संपत्तियों में अपनाए जाने को प्रोत्साहित करना चाहिए।

ख. विश्लेषण और निष्कर्ष

डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे का उद्देश्य व्यावहारिक कार्यान्वयन संबंधी विचारों में संतुलन बनाए रखते हुए विभिन्न संपत्तियों में बेहतर डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना को बढ़ावा देना है।

अतुल कुमार चौधरी/Atul Kumar Chaudhary, ITS
सचिव/Secretary
भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण
Telecom Regulatory Authority of India
नई दिल्ली/New Delhi

प्राधिकरण का मत है कि यह ढांचा विभिन्न श्रेणियों की संपत्तियों तथा भौगोलिक क्षेत्रों में व्यापक रूप से अपनाए जाने को प्रोत्साहित करे, जिससे समावेशी डिजिटल अवसंरचना विकास को समर्थन मिल सके। प्राधिकरण यह नोट करता है कि डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना का पुनर्स्थापन करने की लागत उन संपत्तियों की तुलना में सदैव अधिक होगी, जिनमें डीसीआई को निर्माण योजना के एक भाग के रूप में नियोजित किया गया हो तथा विभिन्न सेवा प्रदाताओं के बीच साझा किया गया हो। इसलिए, राज्य/संघ राज्य क्षेत्र तथा स्थानीय निकाय अपनी भवन उपविधियों में उपयुक्त संशोधनों के माध्यम से संपत्ति प्रबंधकों को भवन योजना के एक भाग के रूप में डीसीआई को समाहित करने हेतु प्रोत्साहित कर सकते हैं। रियल एस्टेट क्षेत्र में बड़े पैमाने पर अपनाए जाने से उपभोक्ताओं पर न्यूनतम अतिरिक्त प्रभाव के साथ डीसीआई की लागत में और कमी आएगी। पूर्व-नियोजित डीसीआई प्रावधान उपभोक्ताओं को उस समय अपनी संपत्तियों अथवा विशिष्ट इकाइयों में डिजिटल कनेक्टिविटी की आवश्यकता होने पर डीसीआई के पुनर्स्थापन पर बड़ी राशि व्यय करने से भी बचाएगा।

ख. विनियमों में प्रस्तावित संशोधनों पर टिप्पणियां

4. डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु संपत्तियों की रेटिंग विनियम, 2024 की समीक्षा संबंधी परामर्श पत्र पर टिप्पणियां

4.1. सामान्य सुझाव:

(क) हितधारकों के सुझाव:

- i. कुछ हितधारकों ने डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग (डीसीआर) ढांचे को सुदृढ़ बनाने हेतु प्राधिकरण के निरंतर प्रयासों की सराहना व्यक्त की तथा उल्लेख किया कि प्रस्तावित संशोधन एक व्यावहारिक और दूरदर्शी दृष्टिकोण को प्रतिबिंबित करते हैं, जिसका उद्देश्य ढांचे के कार्यान्वयन और प्रभावशीलता में सुधार करना है।
- ii. हितधारकों ने सामान्यतः वर्तमान फाइव-स्टार रेटिंग प्रणाली को परिष्कृत करते हुए अतिरिक्त हाफ-स्टार रेटिंग स्तरों को सम्मिलित करने के प्रस्ताव का समर्थन किया तथा कहा कि इससे डिजिटल कनेक्टिविटी रैंडिनेस और प्रदर्शन के विभिन्न स्तरों वाली संपत्तियों के बीच बेहतर अंतर करना संभव हो सकेगा।
- iii. हितधारकों ने निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए डिजाइन-चरण मूल्यांकन तंत्र शुरू करने के प्रस्ताव का भी स्वागत किया। यह प्रस्तुत किया गया कि ऐसा तंत्र संभावित खरीदारों को निर्माण चरण के दौरान संपत्तियों में प्रस्तावित डिजिटल कनेक्टिविटी के स्तर की जानकारी प्राप्त करने में सक्षम बनाएगा तथा संपत्ति प्रबंधकों को डिजाइन चरण में ही डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना को समाहित करने हेतु प्रोत्साहित करेगा।
- iv. हितधारकों ने श्रेणी 'A' तथा श्रेणी 'B' के अंतर्गत कुछ संपत्ति प्रकारों के वर्गीकरण में संशोधन के प्रस्ताव का समर्थन किया तथा उल्लेख किया कि इस प्रकार का पुनर्संरखन संपत्ति उपयोग पैटर्न और लागू डिजिटल कनेक्टिविटी आकलन मानदंडों के बीच बेहतर सामंजस्य सुनिश्चित करने में सहायक होगा।
- v. वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट तंत्र को सक्षम बनाने के प्रस्ताव का भी समर्थन किया गया। हितधारकों ने उल्लेख किया कि ऐसा प्रावधान विद्यमान संपत्तियों के संपत्ति प्रबंधकों को डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना के वर्तमान स्तर का आकलन करने, कमियों की पहचान करने तथा औपचारिक रेटिंग हेतु आवेदन करने से पूर्व सुधारात्मक उपाय करने की अनुमति देगा।
- vi. कुछ हितधारकों ने आगे कहा कि प्रस्तावित परिष्करण डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे की सुदृढ़ता, पारदर्शिता तथा उपयोगिता में सुधार करेंगे, जिससे संपत्ति प्रबंधकों द्वारा इसके व्यापक रूप से अपनाए

जाने को प्रोत्साहन मिलेगा तथा संपत्तियों में बेहतर डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना के विकास में योगदान होगा।

(ख) विश्लेषण और निष्कर्ष:

प्राधिकरण हितधारकों द्वारा व्यक्त विचारों का संज्ञान लेता है। प्रस्तावित संशोधनों के समर्थन में हितधारकों द्वारा व्यक्त व्यापक समर्थन यह दर्शाता है कि डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे को सुदृढ़ बनाने तथा उसके प्रभावी कार्यान्वयन को सुगम बनाने के उद्देश्य से किए गए उपायों को सामान्यतः स्वीकार किया गया है। प्राधिकरण ने विनियमों तथा रेटिंग मैनुअल में प्रस्तावित संशोधनों को अंतिम रूप देते समय इन विचारों का संज्ञान लिया है।

4.2. स्टार रेटिंग स्तरों की समीक्षा पर टिप्पणियां

(क) हितधारकों के सुझाव:

- i. कुछ हितधारकों ने अतिरिक्त हाफ-स्टार स्तरों को सम्मिलित करके वर्तमान स्टार रेटिंग प्रणाली को परिष्कृत करने के प्रस्ताव का समर्थन किया तथा कहा कि इससे डिजिटल कनेक्टिविटी रेडीनेस के विभिन्न स्तरों वाली संपत्तियों के बीच बेहतर अंतर करना संभव होगा।
- ii. यह बताया गया कि अधिक सूक्ष्म रेटिंग संरचना संपत्ति प्रबंधकों को संपत्तियों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना में क्रमिक सुधार करने हेतु प्रोत्साहित कर सकती है।
- iii. एक हितधारक ने इस बात पर बल दिया कि रेटिंग प्रणाली सरल और उपभोक्ता-अनुकूल बनी रहनी चाहिए तथा उसमें स्पष्ट और मानकीकृत लेबलिंग होनी चाहिए, ताकि उपभोक्ता रेटिंग को आसानी से समझ और व्याख्यायित कर सकें।
- iv. यह भी सुझाव दिया गया कि रेटिंग ढांचे में अवसंरचना रेडीनेस के अतिरिक्त डिजिटल कनेक्टिविटी सेवाओं के वास्तविक उपयोगकर्ता अनुभव को भी प्रतिबिंबित किया जाना चाहिए।
- v. एक हितधारक ने इस बात पर प्रकाश डाला कि अतिरिक्त रेटिंग स्तरों की शुरुआत से प्रत्येक रेटिंग बैंड के लिए स्कोर सीमा कम हो जाती है, जिससे स्कोरिंग की संवेदनशीलता बढ़ सकती है और सीमांत स्कोर अंतर से संबंधित विवाद उत्पन्न हो सकते हैं। इस संदर्भ में, मूल्यांकन में एकरूपता सुनिश्चित करने हेतु स्कोर की व्याख्या अथवा संतुलन तंत्र संबंधी उपयुक्त दिशानिर्देशों पर विचार करने का सुझाव दिया गया।
- vi. एक हितधारक ने सुझाव दिया कि पारदर्शिता बढ़ाने तथा उपभोक्ताओं को रेटिंग परिणामों की बेहतर व्याख्या करने में सक्षम बनाने हेतु किसी संपत्ति द्वारा प्राप्त संख्यात्मक स्कोर को भी स्टार रेटिंग के साथ सार्वजनिक रूप से प्रदर्शित किया जा सकता है।
- vii. यह भी सुझाव दिया गया कि रेटिंग ढांचा नेटवर्क स्पीड अथवा लेटेंसी जैसे कुछ गुणवत्ता सेवा मानकों को स्टार रेटिंग स्तरों के साथ संबद्ध करने पर विचार कर सकता है, ताकि रेटिंग उपयोगकर्ता अनुभव को अधिक निकटता से प्रतिबिंबित कर सके।

(ख) विश्लेषण और निष्कर्ष:

प्राधिकरण प्रस्तावित स्टार रेटिंग प्रणाली के परिष्करण के संबंध में हितधारकों द्वारा व्यक्त विचारों का संज्ञान लेता है।

रेटिंग प्रणाली को सरल और उपभोक्ता-अनुकूल बनाए रखने संबंधी हितधारकों के सुझावों के संदर्भ में, प्राधिकरण इस बात पर बल देता है कि स्टार-आधारित रेटिंग प्रारूप स्वाभाविक रूप से सहज, आसानी से समझे जाने योग्य तथा सार्वजनिक प्रकटीकरण के लिए उपयुक्त रूप में तैयार किया गया है। रेटिंग के मानकीकृत प्रस्तुतीकरण और संप्रेषण हेतु उपयुक्त उपायों की परिकल्पना पहले से ही इस ढांचे के अंतर्गत की गई है।

‘सेवा प्रदर्शन’ मानदंड पहले से ही आवाज और डेटा सेवाओं के लिए गुणवत्ता सेवा मानकों को सम्मिलित करता है, ताकि उपयोगकर्ता के अनुभव को अधिक निकटता से प्रतिबिंबित किया जा सके। इसके अतिरिक्त, डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे का उद्देश्य ऐसी स्टार रेटिंग प्रदान करना है, जिन्हें उपयोगकर्ता तकनीकी जटिलताओं में जाए बिना आसानी से समझ सकें। स्टार रेटिंग पारदर्शी रेटिंग मानदंडों तथा प्राप्त स्कोर के आधार पर प्रदान की जाएगी। यह दृष्टिकोण विद्युत उपकरणों की स्टार रेटिंग जैसे अन्य रेटिंग ढांचों के अनुरूप है। अतः, प्राधिकरण का मत है कि संख्यात्मक स्कोर का अतिरिक्त प्रकटीकरण सरल स्टार रेटिंग प्रणाली में जटिलता जोड़ देगा तथा अंतिम उपयोगकर्ताओं के दृष्टिकोण से इससे विशेष अतिरिक्त लाभ नहीं होगा।

स्कोर सीमा के संकीर्ण होने के कारण स्कोरिंग की संवेदनशीलता बढ़ने संबंधी चिंताओं के संदर्भ में, प्राधिकरण यह नोट करता है कि डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों (डीसीआरए) द्वारा मूल्यांकन में एकरूपता और वस्तुनिष्ठता सुनिश्चित करने हेतु आकलन पद्धति, मानदंड तथा स्कोरिंग दृष्टिकोण को रेटिंग मैनुअल के अंतर्गत मानकीकृत किया गया है। ये उपाय व्यक्तिपरकता को न्यूनतम करते हैं तथा सीमांत स्कोर भिन्नताओं से उत्पन्न होने वाले विवादों की संभावना को कम करते हैं।

इसके अतिरिक्त, स्पीड अथवा लेटेंसी जैसे विशिष्ट गुणवत्ता सेवा मानकों को सीधे स्टार रेटिंग स्तरों के साथ संबद्ध करने के सुझाव के संबंध में, प्राधिकरण यह नोट करता है कि ऐसे मानकों को रेटिंग मैनुअल के अंतर्गत सेवा प्रदर्शन तथा उपयोगकर्ता अनुभव मानदंडों में पहले से ही सम्मिलित किया गया है। निर्धारित धारांक यह सुनिश्चित करते हैं कि ये पहलू समग्र रेटिंग परिणाम में उपयुक्त रूप से परिलक्षित हों।

4.3. निर्माणाधीन संपत्तियों की रेटिंग पर टिप्पणियां

(क) हितधारकों के सुझाव:

- एक हितधारक ने निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए डिजाइन-चरण मूल्यांकन तंत्र शुरू करने के प्रस्ताव की सराहना की तथा कहा कि इससे निर्माण चरण के दौरान विपणन की जा रही संपत्तियों में प्रस्तावित डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना के स्तर के संबंध में अधिक पारदर्शिता सुनिश्चित होगी।
- तथापि, यह सुझाव दिया गया कि उपयुक्त सुरक्षा उपाय सम्मिलित किए जाने चाहिए, ताकि डिजाइन चरण में वादा किए गए डिजिटल कनेक्टिविटी प्रावधान वास्तव में निर्माण पूर्ण होने पर कार्यान्वित किए जाएं। इस संदर्भ में, हितधारक ने अनुशंसा की कि उन परिस्थितियों से निपटने हेतु उपयुक्त तंत्रों पर विचार किया जा सकता है, जहां अंतिम कार्यान्वयन नियोजित डिजाइन-चरण प्रावधानों से भिन्न हो।

(ख) विश्लेषण और निष्कर्ष:

प्राधिकरण हितधारक द्वारा व्यक्त विचारों का संज्ञान लेता है। डिजाइन चरण में किए गए डिजिटल कनेक्टिविटी प्रावधानों के वादों के वास्तविक कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने संबंधी हितधारक की चिंताओं के संदर्भ में, प्राधिकरण ने विनियामकीय ढांचे में उपयुक्त सुरक्षा उपाय सम्मिलित किए हैं। इस संदर्भ में, निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए रेटिंग प्रक्रिया को चरणबद्ध तरीके से संरचित किया गया है। यह विनियमों के विनियम 10 में किए गए संशोधनों में परिलक्षित होता है। संशोधित प्रावधानों के अनुसार, निर्माणाधीन संपत्तियों के संबंध में प्रत्येक डीसीआरए, संपत्ति प्रबंधक द्वारा प्रस्तुत अनुमोदित डीसीआई डिजाइन दस्तावेजों तथा घोषणा के आधार पर डिजाइन चरण के डीसीआई का मूल्यांकन करेगा तथा संपत्ति के प्रस्तावित डीसीआई डिजाइन हेतु ‘डिजाइन्ड फॉर’ प्रमाणपत्र सहित एक मूल्यांकन रिपोर्ट जारी करेगा। इसके पश्चात, निर्माण कार्य तथा आईबीएस की स्थापना पूर्ण होने पर, डीसीआरए संपत्ति के डीसीआई कार्यान्वयन का मूल्यांकन करेगा तथा ‘इंस्टॉलेशन कम्प्लीटेड फॉर’ प्रमाणपत्र सहित एक मूल्यांकन रिपोर्ट जारी करेगा। अंततः, डीसीआरए

'इंस्टॉलेशन कम्प्लीटेड फॉर' प्रमाणपत्र जारी किए जाने तथा डिजिटल कनेक्टिविटी सेवाओं के परिचालन में आने के पश्चात ही 'अंतिम' रेटिंग का मूल्यांकन और प्रदान करेगा।

तदनुसार, अंतिम डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग केवल निर्माण पूर्ण होने, डीसीआई की तैनाती, स्थापना के सत्यापन, सेवाओं के चालू किए जाने तथा प्रदर्शन परीक्षण के उपरांत ही प्रदान की जाती है। इससे यह सुनिश्चित होगा कि अंतिम रेटिंग संपत्ति में उपलब्ध डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना के वास्तविक स्तर को प्रतिबिंबित करे। उपर्युक्त उपाय डिजाइन-चरण में किए गए वादों और वास्तविक कार्यान्वयन के बीच जवाबदेही तथा सामंजस्य सुनिश्चित करने की आवश्यकता को संबोधित करते हैं।

4.4. वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट पर टिप्पणियां

(क) हितधारकों के सुझाव:

- कुछ हितधारकों ने वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट तंत्र शुरू करने के प्रस्ताव का समर्थन किया तथा कहा कि इससे संपत्ति प्रबंधकों को विद्यमान डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना (डीसीआई) के स्तर का आकलन करने, कमियों की पहचान करने तथा औपचारिक डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग हेतु आवेदन करने से पूर्व आवश्यक सुधारात्मक उपाय करने में सहायता मिलेगी।
- यह बताया कि ऐसा तंत्र विद्यमान संपत्तियों को उनकी वर्तमान डिजिटल कनेक्टिविटी रेडीनेस को बेहतर ढंग से समझने तथा आवश्यक उन्नयन की योजना बनाने में सक्षम बनाकर डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे में व्यापक भागीदारी को प्रोत्साहित कर सकता है।
- एक हितधारक ने सुझाव दिया कि समयबद्ध संपत्ति मूल्यांकन सुनिश्चित करने हेतु वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट और रेटिंग प्रक्रिया को एक निर्धारित समय-सीमा के भीतर पूर्ण किया जाना चाहिए।
- यह भी सुझाव दिया गया कि आकलन और रेटिंग प्रक्रिया लागत-प्रभावी होनी चाहिए, ताकि डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग प्राप्त करना संपत्ति प्रबंधकों के लिए वहनीय और सुलभ बना रहे।
- हितधारक ने यह चिंता व्यक्त की कि जहां वही डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसी (डीसीआरए) किसी संपत्ति के लिए परामर्श अथवा ऑडिट सेवाएं प्रदान करती है और बाद में उसी संपत्ति के लिए अंतिम रेटिंग आकलन भी करती है, वहां हितों के संभावित टकराव की संभावना उत्पन्न हो सकती है। इस संदर्भ में, यह सुझाव दिया गया कि ऐसे मामलों में, जहां उसी डीसीआरए ने पूर्व में संपत्ति के लिए ऑडिट अथवा परामर्श सेवाएं प्रदान की हों, रेटिंग प्लेटफॉर्म पर उपयुक्त प्रकटीकरण संबंधी आवश्यकताएं लागू की जा सकती हैं। यह भी सुझाव दिया गया कि ऑडिट रिपोर्ट में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाए कि वैकल्पिक ऑडिट के निष्कर्ष सांकेतिक और गैर-बाध्यकारी प्रकृति के हैं तथा वे संपत्ति की अंतिम डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग की कोई गारंटी प्रदान नहीं करते।

(ख) विश्लेषण और निष्कर्ष:

प्राधिकरण वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट के संबंध में हितधारकों की टिप्पणियों का संज्ञान लेता है।

आकलन प्रक्रिया की समय-सीमा और लागत-प्रभावशीलता से संबंधित सुझावों के संदर्भ में, यह उल्लेखनीय है कि रेटिंग ढांचा पहले से ही पंजीकृत डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों (डीसीआरए) के माध्यम से डिजिटल कनेक्टिविटी मूल्यांकन हेतु एक संरचित और पारदर्शी प्रक्रिया प्रदान करता है। इसके अतिरिक्त, रेटिंग मैनुअल के खंड 3.9 में संशोधन के माध्यम से यह स्पष्ट किया जाएगा कि ऐसा वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट समयबद्ध तरीके से किया जाएगा। साथ ही, विनियमों की अनुसूची-1 – "डीसीआरए हेतु आचार संहिता" के मद (vii) "स्पष्ट शुल्क संरचना" के अंतर्गत यह भी अद्यतन किया गया है कि डीसीआरए को वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट के संबंध में अधिकतम प्रभार्य शुल्क (एमसीएफ) भी घोषित करना होगा। इसे विनियमों के विनियम 9 तथा विनियम 13 में किए गए संशोधनों के माध्यम से

भी स्पष्ट किया गया है। रेटिंग मैनुअल को भी अद्यतन किया जाएगा ताकि उसमें वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट के साथ-साथ निर्मित तथा निर्माणाधीन संपत्तियों हेतु एमसीएफ (अधिकतम प्रभार्य शुल्क) का भी उल्लेख किया जा सके। तथापि, डीसीआरए और संपत्ति प्रबंधक पारस्परिक सहमति के आधार पर अंतिम शुल्क निर्धारित कर सकते हैं। चूंकि पर्याप्त संख्या में डीसीआरए पहले से पंजीकृत हैं तथा यह प्रक्रिया निरंतर जारी है, इसलिए प्राधिकरण का मत है कि डीसीआरए के बीच प्रतिस्पर्धा संपत्ति प्रबंधकों के लिए लागत-प्रभावी विकल्प उपलब्ध कराएगी।

डिजिटल कनेक्टिविटी का ऑडिट विद्यमान डीसीआई के वस्तुनिष्ठ आकलन की एक प्रक्रिया है। यह एक प्रकार से रेटिंग ढांचे का ही हिस्सा है और स्वयं में हितों का टकराव उत्पन्न नहीं करता। इसके अतिरिक्त, विनियमों में "डीसीआरए हेतु आचार संहिता" हितों के टकराव से बचने के लिए पर्याप्त सुरक्षा उपाय तथा प्रकटीकरण संबंधी आवश्यकताएं प्रदान करती है।

5. डिजिटल कनेक्टिविटी हेतु संपत्तियों की रेटिंग विनियम, 2024 के संबंध में टिप्पणियां

5.1. विनियम 3. डिजिटल कनेक्टिविटी के मूल्यांकन और आकलन हेतु संपत्तियों की श्रेणियां:

(क) हितधारकों के सुझाव:

- i. कुछ हितधारकों ने श्रेणी 'A' तथा श्रेणी 'B' के बीच कुछ संपत्ति प्रकारों के प्रस्तावित पुनर्वर्गीकरण का समर्थन किया तथा कहा कि संशोधित वर्गीकरण संपत्तियों के वास्तविक उपयोग पैटर्न तथा डिजिटल कनेक्टिविटी आवश्यकताओं के साथ बेहतर सामंजस्य स्थापित करेगा।
- ii. हितधारकों ने अस्पतालों, होटलों तथा शैक्षणिक संस्थानों सहित कुछ संपत्ति प्रकारों को श्रेणी 'A' के अंतर्गत प्रस्तावित पुनर्वर्गीकरण का समर्थन किया तथा कहा कि ऐसा पुनर्वर्गीकरण उनकी उच्च उपयोग तीव्रता तथा इन परिसरों में विश्वसनीय डिजिटल कनेक्टिविटी के महत्व को बेहतर रूप से प्रतिबिंबित करेगा।
- iii. यह सुझाव दिया गया कि अस्पतालों जैसी महत्वपूर्ण सेवा सुविधाओं के लिए न्यूनतम कनेक्टिविटी मानकों को स्पष्ट रूप से परिभाषित किया जाना चाहिए, विशेष रूप से सुरक्षा तथा सेवा वितरण के लिए निर्बाध संचार के महत्व को ध्यान में रखते हुए।
- iv. एक हितधारक ने सुझाव दिया कि वर्गीकरण ढांचे में अधिक स्पष्टता के लिए प्रदर्शनी मैदानों, मनोरंजन स्थलों तथा इसी प्रकार के बड़े सभा स्थलों जैसी अतिरिक्त संपत्ति श्रेणियों को श्रेणी 'B' के अंतर्गत सम्मिलित किया जा सकता है।
- v. एक हितधारक ने आगे सुझाव दिया कि शैक्षणिक संस्थानों के लिए अधिक सूक्ष्म वर्गीकरण पर विचार किया जा सकता है, क्योंकि परिसर क्षेत्रों, छात्रावासों तथा प्रशासनिक सुविधाओं के बीच कनेक्टिविटी आवश्यकताएं भिन्न हो सकती हैं।
- vi. परिवहन गलियारों के संबंध में, एक हितधारक ने सुझाव दिया कि मेट्रो गलियारों तथा राजमार्गों में कनेक्टिविटी के आकलन में यात्रा के दौरान निर्बाध कनेक्टिविटी से संबंधित मानकों पर विचार किया जाना चाहिए।
- vii. एक हितधारक ने सुझाव दिया कि परिवहन गलियारों में भूमिगत मेट्रो स्टेशनों तथा सुरंगों को वर्गीकरण ढांचे में स्पष्ट रूप से सम्मिलित किया जाना चाहिए, क्योंकि इन स्थानों पर प्रायः कॉल ड्रॉप तथा डेटा कनेक्टिविटी के अभाव जैसी डिजिटल कनेक्टिविटी चुनौतियां उत्पन्न होती हैं और इसलिए इनके लक्षित आकलन की आवश्यकता है।
- viii. एक हितधारक ने सुझाव दिया कि संपत्तियों का वर्गीकरण उन भवनों को प्राथमिकता देते हुए किया जाना चाहिए, जहां लोगों की आवाजाही अधिक होती है।

(ख) विश्लेषण और निष्कर्ष:

प्राधिकरण संपत्ति प्रकारों के वर्गीकरण तथा विशिष्ट उपयोग मामलों के उपयुक्त विचार की आवश्यकता के संबंध में हितधारकों द्वारा व्यक्त विचारों का संज्ञान लेता है। यहां यह उल्लेखनीय है कि विनियमों में संपत्तियों के वर्गीकरण का उद्देश्य केवल आकलन मानदंडों की प्रयोज्यता निर्धारित करना है।

अस्पतालों जैसी महत्वपूर्ण सेवा सुविधाओं के लिए न्यूनतम कनेक्टिविटी मानकों को परिभाषित करने के सुझाव के संबंध में, प्राधिकरण ऐसे परिसरों में विश्वसनीय और निर्बाध डिजिटल कनेक्टिविटी के महत्व को स्वीकार करता है। अस्पताल श्रेणी 'A' के अंतर्गत आते हैं तथा रेटिंग मैनुअल के अध्याय 4 में उल्लिखित प्रासंगिक आकलन प्रक्रिया उन पर लागू होगी। प्रदर्शनी मैदानों, मनोरंजन स्थलों तथा इसी प्रकार के अन्य परिसरों जैसी अतिरिक्त संपत्ति श्रेणियों को सम्मिलित करने के संबंध में, प्राधिकरण यह नोट करता है कि श्रेणी 'B' के अंतर्गत वर्तमान वर्गीकरण पहले से ही सार्वजनिक स्थलों तथा बड़े जमावड़े वाले क्षेत्रों को सम्मिलित करता है। वर्गीकरण ढांचा व्यापक आधार पर तैयार किया गया है तथा ऐसी संपत्ति श्रेणियों को उनकी प्रकृति और उपयोग के आधार पर विद्यमान श्रेणियों के अंतर्गत उपयुक्त रूप से समाहित किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, रेटिंग ढांचा मुख्य रूप से ऐसी संपत्तियों के लिए बनाया गया है, जिनमें परिभाषित और स्थायी अवसंरचना उपलब्ध हो, और अस्थायी अथवा गैर-स्थायी व्यवस्थाओं के मामलों में इसकी प्रयोज्यता सीमित हो सकती है।

शैक्षणिक संस्थानों के अधिक सूक्ष्म वर्गीकरण के सुझाव के संबंध में, प्राधिकरण यह नोट करता है कि यद्यपि परिसरों, छात्रावासों तथा प्रशासनिक खंडों जैसे विभिन्न घटकों के बीच कनेक्टिविटी आवश्यकताएं भिन्न हो सकती हैं, तथापि वर्तमान वर्गीकरण ढांचा आकलन हेतु एक सरल और क्रियान्वित किए जा सकने योग्य संरचना प्रदान करने के उद्देश्य से तैयार किया गया है। ऐसी संपत्तियों के भीतर डिजिटल कनेक्टिविटी का विस्तृत मूल्यांकन रेटिंग मैनुअल में प्रदान किए गए मानदंडों और उप-मानदंडों के माध्यम से किया जाता है, जो संपत्ति के भीतर अवसंरचना और उपयोग में विद्यमान विविधताओं को समाहित करते हैं।

जहां तक मेट्रो गलियारों तथा राजमार्गों में कनेक्टिविटी के आकलन का संबंध है, इन मार्गों पर निर्बाध कनेक्टिविटी से संबंधित मानक पहले से ही आकलन का हिस्सा हैं। परिवहन गलियारों के अंतर्गत भूमिगत मेट्रो स्टेशनों तथा सुरंगों को सम्मिलित करने के सुझाव के संबंध में, यह उल्लेखनीय है कि प्रस्तावित वर्गीकरण में पहले से ही एक्सप्रेसवे, राजमार्ग, रेलवे मार्ग तथा मेट्रो गलियारों सहित परिवहन गलियारों का प्रावधान है। संपत्ति प्रकारों के वर्गीकरण में प्रस्तावित संशोधनों का उद्देश्य संपत्तियों के वर्गीकरण को उनके डिजिटल कनेक्टिविटी उपयोग पैटर्न तथा अवसंरचना आवश्यकताओं के साथ बेहतर सामंजस्य में लाना है, ताकि उपयुक्त आकलन मानदंड लागू किए जा सकें।

इसके अतिरिक्त, स्पष्टता में सुधार तथा वर्गीकरण ढांचे के दायरे को व्यापक बनाने के उद्देश्य से, पूर्व में "वाणिज्यिक प्रतिष्ठान" के रूप में वर्णित श्रेणी को संशोधित कर "वाणिज्यिक और अन्य प्रतिष्ठान" किया गया है। यह संशोधन समान परिचालन विशेषताओं तथा कनेक्टिविटी आवश्यकताओं वाली संपत्तियों की अधिक व्यापक श्रेणी को बेहतर रूप से समाहित करने के उद्देश्य से किया गया है। साथ ही, "स्टेडियम या खेल के मैदान या अक्सर लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान" से संबंधित श्रेणी के अंतर्गत वर्गीकरण प्रविष्टि को "5000 से अधिक व्यक्तियों की बैठने की क्षमता वाले स्टेडियम अथवा स्थायी सभा स्थल" से संशोधित कर "स्टेडियम अथवा स्थायी सभा स्थल" किया गया है। यह परिवर्तन प्रतिबंधात्मक सीमाओं को हटाने तथा रेटिंग ढांचे के अंतर्गत ऐसी संपत्तियों को अधिक व्यापक रूप से सम्मिलित करने हेतु किया गया है, क्योंकि डिजिटल कनेक्टिविटी की आवश्यकता बैठने की क्षमता को ध्यान दिए बिना उत्पन्न हो सकती है।

5.2. विनियम 17. अनुमोदित डीसीआई डिजाइन का अनुपालन:

(क) हितधारकों के सुझाव:

एक हितधारक ने सुझाव दिया कि उन मामलों में जवाबदेही सुनिश्चित करने हेतु उपयुक्त प्रावधानों पर विचार किया जा सकता है, जहां डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना का अंतिम कार्यान्वयन अनुमोदित डिजाइन-चरण प्रावधानों से भिन्न हो। इस संदर्भ में, हितधारक ने अनुशंसा की कि जहां अनुमोदित डिजाइन से विचलन संपत्ति की अंतिम डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग को प्रभावित करता हो, वहां प्रकटीकरण संबंधी आवश्यकताओं अथवा अन्य उपयुक्त तंत्रों जैसे उपायों को लागू किया जा सकता है।

(ख) विश्लेषण और निष्कर्ष:

इस संबंध में, प्राधिकरण ने विनियामकीय ढांचे में सुरक्षा उपाय सम्मिलित किए हैं। इस उद्देश्य से, निर्माणाधीन संपत्तियों के लिए रेटिंग प्रक्रिया को चरणबद्ध तरीके से संरचित किया गया है। यह विनियमों के विनियम 10 में निहित प्रावधानों में किए गए संशोधन से परिलक्षित होता है। संशोधित प्रावधानों के अनुसार, निर्माणाधीन संपत्तियों के संबंध में प्रत्येक डीसीआरए, संपत्ति प्रबंधक द्वारा प्रस्तुत अनुमोदित डीसीआई डिजाइन दस्तावेजों तथा घोषणा के आधार पर डिजाइन चरण के डीसीआई का मूल्यांकन करेगा तथा संपत्ति के प्रस्तावित डीसीआई डिजाइन हेतु 'डिजाइन्ड फॉर' प्रमाणपत्र सहित एक मूल्यांकन रिपोर्ट जारी करेगा। इसके पश्चात, निर्माण कार्य तथा आईबीएस की स्थापना पूर्ण होने पर, डीसीआरए संपत्ति के डीसीआई कार्यान्वयन का मूल्यांकन करेगा तथा 'इंस्टॉलेशन कम्प्लीटेड फॉर' प्रमाणपत्र सहित एक मूल्यांकन रिपोर्ट जारी करेगा। अंततः, डीसीआरए 'इंस्टॉलेशन कम्प्लीटेड फॉर' प्रमाणपत्र जारी किए जाने तथा डिजिटल कनेक्टिविटी सेवाओं के परिचालन में आने के पश्चात ही 'अंतिम' रेटिंग का मूल्यांकन और प्रदान करेगा। तदनुसार, अंतिम डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग केवल निर्माण पूर्ण होने, डीसीआई की तैनाती, स्थापना के सत्यापन, सेवाओं के चालू किए जाने तथा प्रदर्शन परीक्षण के उपरांत ही प्रदान की जाती है। इससे यह सुनिश्चित होगा कि अंतिम रेटिंग संपत्ति में उपलब्ध डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना के वास्तविक स्तर को प्रतिबिंबित करे।

5.3. अनुसूची-1: डीसीआरए हेतु आचार संहिता

(क) हितधारकों के सुझाव:

- एक हितधारक ने सुझाव दिया कि डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों (डीसीआरए) पर लागू प्रकटीकरण संबंधी आवश्यकताओं का विस्तार करते हुए संपत्ति डेवलपर्स के साथ पूर्व अथवा वर्तमान संलग्नताओं (ऑनगोइंग इंगेजमेंट्स) की सार्वजनिक घोषणा को भी सम्मिलित किया जा सकता है, ताकि पारदर्शिता बढ़ाई जा सके तथा रेटिंग प्रक्रिया की स्वतंत्रता को सुदृढ़ किया जा सके।
- एक हितधारक ने निष्पक्षता से संबंधित प्रावधानों की व्याख्या के संबंध में चिंता व्यक्त की, विशेष रूप से उन परिस्थितियों में जहां किसी डीसीआरए अथवा उससे संबद्ध इकाई ने डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना (डीसीआई) सेवाएं प्रदान की हों। यह प्रस्तुत किया गया कि "डीसीआई सेवाएं प्रदान करना" अभिव्यक्ति के दायरे को और अधिक स्पष्ट करने की आवश्यकता हो सकती है, ताकि विशेष रूप से परामर्श अथवा सलाहकारी सेवाओं, प्रौद्योगिकी एकीकरण सहायता अथवा संबद्ध संस्थाओं द्वारा प्रदान की गई सेवाओं से संबंधित मामलों में अस्पष्टता से बचा जा सके।

(ख) विश्लेषण और निष्कर्ष:

प्राधिकरण डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग एजेंसियों (डीसीआरए) की कार्यप्रणाली में पारदर्शिता और निष्पक्षता के संबंध में हितधारकों द्वारा व्यक्त विचारों का संज्ञान लेता है। प्राधिकरण यह स्वीकार करता है कि डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ढांचे की विश्वसनीयता और अखंडता बनाए रखने के लिए हितों के टकराव से बचाव अत्यंत महत्वपूर्ण पहलू है। इस संदर्भ में, विनियमों में डीसीआरए हेतु आचार संहिता के अंतर्गत हितों के टकराव से संबंधित प्रावधान पहले से ही निर्धारित हैं। इन सुरक्षा उपायों को और सुदृढ़ करने के उद्देश्य से, संबंधित प्रावधान को परिष्कृत करते हुए विनियमों के अतिरिक्त

अन्य विद्यमान कॉमर्शियल इंगेजमेंटस को भी स्पष्ट रूप से हितों के टकराव के दायरे में सम्मिलित किया गया है। तदनुसार, डीसीआरए के लिए यह अपेक्षित है कि वे ऐसी किसी संपत्ति की रेटिंग का कार्य न करें, जहां विनियमों के अंतर्गत अनुमत व्यवस्थाओं के अतिरिक्त किसी भी प्रकार की कॉमर्शियल इंगेजमेंटस विद्यमान हो।

निष्पक्षता से संबंधित प्रावधानों की व्याख्या के संबंध में व्यक्त चिंताओं, विशेष रूप से उन मामलों में जहां किसी डीसीआरए अथवा उससे संबद्ध संस्थाओं द्वारा डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना (डीसीआई) सेवाएं प्रदान करने में सहभागिता रही हो, के संदर्भ में प्राधिकरण ने इस मुद्दे की जांच की है। वस्तुनिष्ठता और तटस्थता सुनिश्चित करने के उद्देश्य से, संबंधित प्रावधान को स्पष्ट करते हुए यह विनिर्दिष्ट किया गया है कि डीसीआई प्रदान करने के व्यवसाय में संलग्न कोई भी डीसीआरए ऐसी संपत्तियों का डिजिटल कनेक्टिविटी आकलन नहीं करेगा, जहां किसी अन्य डीसीआरए ने डीसीआई प्रदान किया हो।

इसके अतिरिक्त, स्पष्टता में सुधार, कार्यान्वयन को सुदृढ़ करने तथा ढांचे को विकसित हो रही विधिक और लाइसेंसिंग व्यवस्था के अनुरूप बनाने के उद्देश्य से, विनियमों में आवश्यकतानुसार कुछ संशोधन और स्पष्टीकरण सम्मिलित किए गए हैं। आईबीएस अवसंरचना के निर्माण में न्यूट्रल होस्ट की उभरती भूमिका को ध्यान में रखते हुए, विनियमों के विनियम 2 में इन-बिल्डिंग सॉल्यूशन (आईबीएस) तथा इन-बिल्डिंग सॉल्यूशन प्रदाता (आईबीएस प्रदाता) शब्दों की परिभाषा सम्मिलित करने हेतु संशोधन किया गया है। यहां आईबीएस प्रदाता से अभिप्राय किसी भी ऐसी इकाई से है, जिसे दूरसंचार अधिनियम, 2023 की धारा 3 अथवा भारतीय तार अधिनियम, 1885 की धारा 4 के अधीन आईबीएस की स्थापना, संचालन, अनुरक्षण अथवा विस्तार करने के लिए अधिकृत किया गया हो। तदनुसार, विनियमों के विनियम 1 में संशोधन किया गया है, ताकि विनियमों के प्रासंगिक प्रावधान संपत्ति प्रबंधकों, सेवा प्रदाताओं तथा डीसीआरए के अतिरिक्त आईबीएस प्रदाताओं पर भी लागू हों। इसके अतिरिक्त, यह स्पष्ट किया गया है कि “संपत्ति प्रबंधक को शुल्क तथा अन्य नियम एवं शर्तों के प्रकटीकरण” से संबंधित प्रावधान वैकल्पिक डिजिटल कनेक्टिविटी ऑडिट के मामलों में भी लागू होंगे। सामान्य दायित्वों को भी इस प्रकार सुदृढ़ किया गया है कि आईबीएस प्रदाताओं तथा सेवा प्रदाताओं के बीच एकसक्लूसिव व्यवस्थाओं पर निषेध का विस्तार किया गया है, ताकि डिजिटल कनेक्टिविटी अवसंरचना तक निष्पक्ष और भेदभाव रहित पहुंच को बढ़ावा दिया जा सके। विस्तारित हितधारक ढांचे के परिणामस्वरूप, विनियमों के अध्याय VI को “सेवा प्रदाताओं के सामान्य दायित्व” से संशोधित कर “सेवा प्रदाताओं तथा आईबीएस प्रदाताओं के सामान्य दायित्व” किया गया है। इन संशोधनों का उद्देश्य नियामकीय स्पष्टता को बढ़ाना, संबंधित हितधारकों की सहभागिता को सुगम बनाना तथा डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग ईकोसिस्टम के प्रभावी कार्यान्वयन को समर्थन प्रदान करना है। इसके अतिरिक्त, विनियमों में राष्ट्रीय भवन संहिता (एनबीसी) के संदर्भों को भारतीय मानक ब्यूरो (बीआईएस) द्वारा जारी नवीनतम राष्ट्रीय भवन निर्माण मानक (एनबीसीएस), 2026 के अनुरूप अद्यतन किया गया है। चूंकि इन संशोधनों को अंतिम रूप दिए जाने की प्रक्रिया के दौरान एनबीसी को संशोधित और पुनर्संरचित कर एनबीसीएस, 2026 बनाया गया, इसलिए विनियमों में संबंधित संदर्भों को तदनुसार अद्यतन किया गया है, ताकि बीआईएस द्वारा जारी नवीनतम भवन निर्माण मानकों के साथ सामंजस्य बनाए रखा जा सके।

इसके अतिरिक्त, संशोधित रेटिंग मैनुअल, जिसमें विनियमों में संशोधन तथा रेटिंग मैनुअल पर परामर्श से उत्पन्न परिवर्तनों को सम्मिलित किया गया है, भादूप्रा की वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाएगा।

अस्वीकरण: यह डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्तियों की रेटिंग (संशोधन) विनियम, 2026 मूल रूप से अंग्रेजी में लिखे गए डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्तियों की रेटिंग (संशोधन) विनियम, 2026 का हिन्दी अनुवाद है। किसी भी विसंगति के मामले में, विनियमन का अंग्रेजी में लिखा गया डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्तियों की रेटिंग (संशोधन) विनियम, 2026 मान्य होगा।

अतुल कुमार चौधरी/Atul Kumar Chaudhary, ITS
सचिव/Secretary
भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण
Telecom Regulatory Authority of India
नई दिल्ली/New Delhi