भारतीय रिज़र्व बैंक
RESERVE BANK OF INDIA

आरबीआई/डीओआर/2025-26/369
डीओआर.एफआईएन.आरईसी.सं.288/23-11-001/2025-26 28 नवंबर, 2025

भारतीय रिज़र्व बैंक (बंधक गारंटी कंपनियां) निदेश, 2025

विषय-सूची

अध्याय-I – प्रारंभिक......2

अध्याय-II – बोर्ड की भूमिका, पंजीकरण और अनुमत गतिविधियां 10

अध्याय-III – विवेकपूर्ण विनियमन......14

अध्याय-IV – कॉरपोरेट अभिशासन 27

अध्याय-V - विविध अनुदेश......28

अध्याय-VI - निरसन और अन्य प्रावधान......32

भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 (1934 का अधिनियम 2) की धारा 45जेए के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा इस संबंध में समर्थ बनाने वाली सभी शक्तियों का प्रयोग करते हुए, रिज़र्व बैंक इस बात से आश्वस्त होने पर कि ऐसा करना लोकहित में आवश्यक है, तथा देश के हित में वित्तीय प्रणाली को विनियमित करने तथा किसी बंधक गारंटी कंपनी (एमसीजी) के मामलों को निवेशकों के हितों के प्रतिकूल या ऐसी बंधक गारंटी कंपनियों के हितों के लिए हानिकारक तरीके से संचालित होने से रोकने के उद्देश्य से, एतद्द्वारा निम्नलिखित भारतीय रिज़र्व बैंक (बंधक गारंटी कंपनियां) निदेश, 2025 जारी करता है।

अध्याय-I – प्रारंभिक

ए. संक्षिप्त शीर्षक और प्रारंभ

1. इन निदेशों को भारतीय रिज़र्व बैंक (बंधक गारंटी कंपनियां) निदेश, 2025 कहा जाएगा।

2. यह निदेश उस दिन से लागू होंगे जिस दिन इन्हें रिज़र्व बैंक की वेबसाइट पर प्रस्तुत किया जाएगा।

बी. प्रयोज्यता

3. ये निदेश उन बंधक गारंटी कंपनियों पर लागू होंगे (जिन्हें आगे सामूहिक रूप से 'एमजीसी (यों)' और व्यक्तिगत रूप से 'एमजीसी ' कहा गया है) जिन्हें भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा 'बंधक गारंटी कंपनियों के पंजीकरण की योजना' के तहत पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रदान किया गया है।

सी. अन्य निदेशों की प्रयोज्यता

4. निम्नलिखित निदेशों में निर्दिष्ट प्रावधान, जहां वे इन निदेशों की सामग्री के विपरीत नहीं हैं, एमजीसी पर उस स्तर के आधार पर लागू होंगे जिसमें एमजीसी को वर्गीकृत किया गया है:

(1) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - पंजीकरण, छूट और स्केल पर आधारित विनियमन का ढांचा) निदेश, 2025।

(2) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - पूंजी पर्याप्तता पर विवेकपूर्ण मानदंड) निदेश, 2025 के पैरा 6(4), 7, 8, 11, 15, 16 और 54।

(3) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - दबावग्रस्त आस्तियों का समाधान) निदेश, 2025 के पैरा 86 से 100।

(4) पैरा 20 में निहित प्रावधानों को छोड़कर, भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - वित्तीय विवरण: प्रस्तुतिकरण और प्रकटीकरण) निदेश, 2025।

(5) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - विविध) निदेश, 2025 के पैरा 6, 7, 14, 15, 25 और 26।

(6) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - आय निर्धारण, आस्ति वर्गीकरण और प्रावधान) निदेश, 2025।

नोट: पूर्ण स्पष्टता के लिए, यह स्पष्ट किया जाता है कि उपर्युक्त निदेशों के साथ यदि कोई विरोधाभास उत्पन्न होता है, तो इन निदेशों में निहित अनुदेश ही सर्वोपरि होंगे।

(7) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - सकेंद्रण जोखिम प्रबंधन) निदेश, 2025 का अध्याय IV।

(8) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - अभिशासन) निदेश, 2025 के पैरा 7 से 9, पैरा 16 से 18, पैरा 25 से 39, और पैरा 41 से 43।

(9) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - आउटसोर्सिंग में जोखिम प्रबंधन) निदेश, 2025 का अध्याय IV और अध्याय II में निहित आईटी-विशिष्ट प्रावधान।

(10) भारतीय रिजर्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - लाभांश की घोषणा पर विवेकपूर्ण मानदंड) निदेश, 2025।

(11) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - अपने ग्राहक को जानिए) निदेश, 2025।

(12) भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - स्वैच्छिक समामेलन) निदेश, 2025।

5. उपर्युक्त के बावजूद, इन निदेशों में निहित अनुदेश उपरोक्त पैरा 4 में उल्लिखित निदेशों में निहित अन्य प्रासंगिक अनुदेशों के अतिरिक्त होंगे, न कि उनके स्थान पर।

6. एमजीसी समय-समय पर यथासंशोधित 'परिचालन जोखिम प्रबंधन और परिचालन आघात-सहनीयता पर मार्गदर्शी नोट' का उपयोग कर सकती है।

डी. एसबीआर के तहत विनियामक संरचना और एसबीआर के तहत विनियमों की प्रयोज्यता

7. भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - पंजीकरण, छूट और स्केल पर आधारित विनियमन का ढांचा) निदेश, 2025 के पैरा 8 से 36 में निर्दिष्ट स्केल पर आधारित विनियामक

ढांचे के मापदंडों के आधार पर एमजीसी विनियामक संरचना के किसी भी स्तर में स्थित हो सकती है।

ई. परिभाषाएं

8. इस अध्याय में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, नीचे दिए गए शब्दों का अर्थ इस प्रकार होगा:

(1) **'बैंक'** से अर्थ है:

- (i) एक बैंकिंग कंपनी; या
- (ii) एक संगत नए बैंक; या
- (iii) भारतीय स्टेट बैंक; या
- (iv) एक सहायक बैंक; या
- (v) ऐसा कोई अन्य बैंक जिसे रिज़र्व बैंक, अधिसूचना द्वारा, इन निदेशों के उद्देश्यों के लिए निर्दिष्ट करे; और
- (vi) बैंककारी विनियमन अधिनियम, 1949 (1949 का 10) के तहत परिभाषित एक सहकारी बैंक;

(2) **'बैंकिंग कंपनी'** से अर्थ बैंककारी विनियमन अधिनियम, 1949 की धारा 5(c) में परिभाषित बैंकिंग कंपनी से है;

(3) **'उधारकर्ता'** से अर्थ ऐसे किसी भी व्यक्ति या संस्था से है जिसे किसी ऋणदाता संस्था या भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा समय-समय पर निर्दिष्ट किसी अन्य संस्था द्वारा आवास ऋण प्रदान किया गया है;

(4) **'विश्लेषित मूल्य'** का अर्थ है इक्विटी पूंजी और आरक्षित निधि में से अमूर्त आस्तियों और पुनर्मूल्यांकन आरक्षित निधियों को घटाकर शेष बची राशि को निवेशित कंपनी के इक्विटी शेयरों की संख्या से विभाजित करना;

(5) **'वहन लागत'** से अर्थ आस्तियों के बही मूल्य और उस पर अर्जित लेकिन अप्राप्त ब्याज से है;

(6) **'कंपनी'** से अर्थ कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 3 या कंपनी अधिनियम, 2013 के तहत किसी तदनुरूपी प्रावधान के अधीन पंजीकृत कंपनी से है;

(7) **'संगत नए बैंक'** से अर्थ बैंककारी विनियमन अधिनियम, 1949 की धारा 5 के खंड (da) में परिभाषित बैंक से है;

(8) **'ऋणदाता संस्था'** से अर्थ किसी बैंक या आवास वित्त कंपनी से है;

(9) **'चूक'** से अर्थ किसी उधारकर्ता द्वारा किसी ऋणदाता संस्था को देय मूल ऋण या उस पर ब्याज का नियत तिथि पर भुगतान न करने से है;

(10) **'संदिग्ध आस्ति'** से अर्थ ऐसी आस्ति से है जो 12 महीने से अधिक की अवधि के लिए अव-मानक आस्ति बनी रहती है;

(11) **'अर्जन मूल्य'** से अर्थ इक्विटी शेयर के उस मूल्य से है जिसकी गणना तुरंत पूर्ववर्ती तीन वर्षों के कर-पश्चात लाभ में से अधिमानी लाभांश घटाकर तथा असाधारण एवं गैर-आवर्ती मदों के लिए समायोजित औसत लाभ को निवेशित कंपनी के इक्विटी शेयरों की संख्या से विभाजित करके तथा निम्नलिखित दर पर पूंजीकृत करके की जाती है:

(i) मुख्य रूप से विनिर्माण कंपनी के मामले में, 8 प्रतिशत;

(ii) मुख्य रूप से व्यापारिक कंपनी के मामले में, 10 प्रतिशत; और

(iii) गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनी सहित किसी भी अन्य कंपनी के मामले में, 12 प्रतिशत;

नोट: यदि कोई निवेशित कंपनी नुकसान में चल रही है, तो अर्जन मूल्य शून्य माना जाएगा।

(12) **'उचित मूल्य'** से अर्थ अर्जन मूल्य और विश्लेषित मूल्य के औसत से है;

(13) **'गारंटी'** से अर्थ भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 126 में परिभाषित गारंटी अनुबंध से है;

(14) **'आवास वित्त कंपनी'** से अर्थ भारतीय रिज़र्व बैंक (आवास वित्त कंपनियां) निदेश, 2025 में परिभाषित आवास वित्त कंपनी से है;

(15) **'आवास ऋण'** का अर्थ है किसी व्यक्ति या किसी अन्य इकाई को दिया गया कोई ऋण या अग्रिम, जिसे रिज़र्व बैंक द्वारा समय-समय पर मकान या आवासीय संपत्ति के निर्माण/ मरम्मत/ उन्नयन अथवा मकान या आवासीय संपत्ति या दोनों के अधिग्रहण, अर्थात् मकान और आवासीय संपत्ति के उद्देश्य से निर्दिष्ट किया जा सकता है।

स्पष्टीकरण: आवास ऋण की उपर्युक्त परिभाषा में अन्य इकाई में आवास समितियां और आवास सहकारिताएं शामिल होंगी।

(16) **'हाइब्रिड ऋण पूंजी लिखत'** का वही अर्थ होगा जो भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - पूंजी पर्याप्तता पर विवेकपूर्ण मानदंड) निदेश, 2025 में परिभाषित गया है;

(17) **'हानि आस्ति'** से अर्थ है:

(i) ऐसी आस्ति जिसे बंधक गारंटी कंपनी या उसके आंतरिक/बाहरी लेखा परीक्षक या रिज़र्व बैंक द्वारा हानि आस्ति के रूप में पहचाना गया है, उस सीमा तक जहाँ तक इसे एमजीसी द्वारा बही-खातों से बट्टे-खाते में न डाला गया हो; और

(ii) ऐसी आस्ति जो प्रतिभूति के मूल्य में गिरावट, प्रतिभूति की अनुपलब्धता या उधारकर्ता की ओर से किसी धोखाधड़ी वाले कार्य/चूक के कारण गैर-वसूली के संभावित खतरे से प्रतिकूल रूप से प्रभावित हो;

(18) **'बंधक गारंटी'** से अर्थ किसी ट्रिगर घटना के होने पर, किसी ऋणदाता संस्था को गारंटीकृत राशि तक बकाया आवास ऋण और उस पर अर्जित ब्याज के पुनर्भुगतान के लिए बंधक गारंटी कंपनी द्वारा प्रदान की गई गारंटी से है;

(19) **'बंधक गारंटी कंपनी (एमजीसी)'** से अर्थ रिज़र्व बैंक के साथ बंधक गारंटी कंपनी के रूप में पंजीकृत ऐसी कंपनी से है जो मुख्य रूप से बंधक गारंटी प्रदान करने का व्यवसाय करती है;

(20) **'बंधक गारंटी अनुबंध'** से अर्थ उधारकर्ता, ऋणदाता संस्था और बंधक गारंटी कंपनी के बीच एक त्रिपक्षीय अनुबंध से है, जो बंधक गारंटी प्रदान करता है;

(21) **'राष्ट्रीय आवास बैंक'** से अर्थ राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत स्थापित राष्ट्रीय आवास बैंक से है;

(22) **'निवल स्वाधिकृत निधि'** से अर्थ है:

(i) कंपनी के नवीनतम तुलन पत्र में प्रकट चुकता इक्विटी पूंजी और निर्बंध आरक्षित निधियों का कुल योग, जिसमें से निम्नलिखित को घटाया गया हो:

(ए) संचित हानि;

(बी) आस्थगित राजस्व व्यय; और

(सी) अन्य अमूर्त आस्तियां; और

(ii) जिसे निम्नलिखित राशियों द्वारा और अधिक घटाया गया हो:

(ए) कंपनी द्वारा इनके शेयरों में किया गया निवेश:

- इसकी सहायक कंपनियों;
- उसी समूह की कंपनियों;

- अन्य सभी गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों; तथा

(बी) इनको दिए गए डिबेंचरों, बॉन्डों, बकाया ऋणों एवं अग्रिमों (किराया खरीद और पट्टे पर वित्त सहित) तथा जमाराशि का बही मूल्य:

- ऐसी कंपनी की सहायक कंपनियों; और
- उसी समूह की कंपनियों में,

उस सीमा तक जहां तक ऐसी राशि उपर्युक्त (i) के 10 प्रतिशत से अधिक हो।

(iii) 'सहायक कंपनियां' और 'एक ही समूह की कंपनियां' के वही अर्थ होंगे जो उन्हें कंपनी अधिनियम, 1956 या कंपनी अधिनियम, 2013 के संगत प्रावधान में दिए गए हैं;

(23) **'अनर्जक आस्ति' (एनपीए)** से अर्थ किसी उधारकर्ता के ऐसे खाते से है, जिसे रिज़र्व बैंक द्वारा जारी आस्ति वर्गीकरण से संबंधित निदेशों के अनुसार ऋणदाता संस्था द्वारा अव-मानक, संदिग्ध या हानि आस्ति के रूप में वर्गीकृत किया गया है। इसके अलावा, बंधक गारंटी आस्ति के संबंध में एनपीए से अर्थ ट्रिगर घटना के होने पर ऋणदाता संस्था से अधिग्रहित आस्ति से है जिसे सीधे गैर-निष्पादित आस्ति के रूप में वर्गीकृत किया जाता है और उसके बाद एनपीए की अवधि के अनुसार वर्गीकृत किया जाएगा। बंधक गारंटी कंपनियों द्वारा निवेश पर आय के निर्धारण के उद्देश्य से, 'अनर्जक आस्ति' का अर्थ ऐसी आस्ति से है, जिसके संबंध में ब्याज या मूलधन या परिशोधन दायित्व 90 दिनों से अधिक की अवधि के लिए अतिदेय रहे हैं;

(24) **'निवल आस्ति मूल्य'** से अर्थ किसी विशिष्ट योजना के संबंध में संबंधित म्यूचुअल फंड द्वारा घोषित नवीनतम निवल आस्ति मूल्य से है;

(25) '**स्वाधिकृत निधि'** का अर्थ है चुकता इक्विटी पूंजी, त्रैमासिक लाभ सहित निर्बंध आरक्षित निधियाँ जिसमें इन निदेशों के पैरा 43 से 50 के अनुसार उल्लिखित आकस्मिक आरक्षित निधियाँ शामिल है, शेयर प्रीमियम खाते में शेष राशि और आस्ति की बिक्री से हुई अतिरिक्त आय को दर्शाने वाले आरक्षित पूंजी, जिसमें आस्ति के पुनर्मूल्यांकन द्वारा बनाई गई आरक्षित निधि शामिल नहीं है, इसमें संचित हानि शेष, अमूर्त आस्तियों का बही मूल्य और आस्थगित राजस्व व्यय, यदि कोई हो को घटाया जाएगा।

त्रैमासिक लाभ को शामिल करना निम्नलिखित शर्तों के अधीन होगा:

(i) वित्तीय विवरणों की त्रैमासिक आधार पर वैधानिक लेखा परीक्षकों द्वारा सीमित समीक्षा/ लेखापरीक्षा की जाएगी।

(ii) ऐसे लाभ में से पिछले तीन वर्षों में भुगतान किए गए औसत लाभांश को घटाया जाएगा और शामिल किए जाने योग्य राशि की गणना निम्न प्रकार से की जाएगी:

$EP_t = NP_t - 0.25 * D * t$

जहाँ:

EP_t = चालू वित्तीय वर्ष की तिमाही 't' तक का पात्र लाभ, जहाँ t 1 से 4 तक भिन्न हो सकता है।

NP_t = तिमाही 't' तक का शुद्ध लाभ।

D = पिछले तीन वित्तीय वर्षों से संबंधित/ भुगतान किया गया औसत लाभांश।

चालू वर्ष में हुई हानि को स्वामित्व निधि से पूर्णतः घटाया जाएगा।

एमजीसी को स्वाधिकृत निधि से राइट-ऑफ-यूज़ (आरओयू) आस्ति (आईएएनडी एएस 116-Leases के संदर्भ में बनाई गई) को घटाने की आवश्यकता नहीं होगी, बशर्ते लीज पर ली गई अंतर्निहित आस्ति एक मूर्त आस्ति हो।

(26) **'रिज़र्व बैंक'** से अर्थ भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 के तहत गठित भारतीय रिज़र्व बैंक से है;

(27) **'मानक आस्ति'** से अर्थ ऐसी आस्ति से है जिसके संबंध में मूलधन के पुनर्भुगतान या ब्याज के भुगतान में कोई चूक नहीं देखी गई है और जो कोई समस्या नहीं दर्शाती है और न ही व्यवसाय से जुड़े सामान्य जोखिम से अधिक जोखिम वहन करती है;

(28) **'बंधक गारंटी आस्ति के संबंध में अव-मानक आस्ति'** से अर्थ ऐसी आस्ति से है जिसे 12 महीने से अनधिक अवधि के लिए एनपीए के रूप में वर्गीकृत किया गया है;

(29) **'अधीनस्थ ऋण'** से अर्थ भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - पूंजी पर्याप्तता पर विवेकपूर्ण मानदंड) निदेश, 2025 में परिभाषित अधीनस्थ ऋण से है;

नोट: अधीनस्थ ऋण के लिए पूंजीगत ट्रीटमेंट भी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - पूंजी पर्याप्तता पर विवेकपूर्ण मानदंड) निदेश, 2025 के अनुसार ही होगा।

(30) **'पर्याप्त हित'** से अर्थ किसी व्यक्ति या उसके जीवनसाथी या नाबालिग बच्चे द्वारा, व्यक्तिगत रूप से या एक साथ मिलाकर, किसी कंपनी के शेयरों में लाभकारी हित धारिता से है, जिस पर प्रदत्त राशि कंपनी की प्रदत्त पूंजी के 10 प्रतिशत से अधिक हो; या साझेदारी फर्म के सभी भागीदारों द्वारा अंशदान की गई पूंजी से है;

(31) **'टियर 1 पूंजी'** अर्थ स्वाधिकृत निधि से है, जिसमें से अन्य गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियों के शेयरों में निवेश और सहायक कंपनियों तथा एक ही समूह की कंपनियों में किए गए शेयर, डिबेंचर, बॉन्ड, बकाया ऋण/ अग्रिम किराया ख़रीद और पट्टा वित्त सहित तथा जमाराशि को घटाया गया हो, जो कुल मिलाकर स्वाधिकृत निधि के 10 प्रतिशत से अधिक हो;

नोट: सहायक कंपनियों, एक ही समूह की कंपनियों और अन्य एनबीएफसी के शेयरों में निवेश का अर्थ उस निवेश से है जो एमजीसी द्वारा ऋण के निपटान के रूप में अधिग्रहित किया गया है;

(32) **'टियर 2 पूंजी'** में निम्नलिखित शामिल हैं:

(i) अधिमानी शेयर;

(ii) 55 प्रतिशत की रियायती दर पर पुनर्मूल्यांकन आरक्षित निधि;

(iii) सामान्य प्रावधान और हानि संचिति उस सीमा तक जहां तक वे मूल्य में वास्तविक कमी या किसी विशिष्ट आस्ति में पहचाने जाने योग्य संभावित हानि से संबंधित नहीं हैं और अप्रत्याशित नुकसान को पूरा करने के लिए उपलब्ध हैं तथा मानक आस्तियों पर किए गए प्रावधान, जोखिम-भारित आस्तियों के 1.25 प्रतिशत की सीमा तक;

(iv) हाइब्रिड ऋण पूंजी लिखत; और

(v) अधीनस्थ ऋण,

उस सीमा तक जहाँ तक इनका कुल योग टियर 1 पूंजी से अधिक न हो;

(33) **'ट्रिगर घटना'** से अर्थ ऋणदाता संस्था के बही-खातों में किसी उधारकर्ता के खाते को एनपीए के रूप में वर्गीकृत करने से है;

(34) **'टर्नओवर या व्यावसायिक टर्नओवर'** से अर्थ वर्ष के दौरान किए गए कुल बंधक गारंटी अनुबंधों के साथ-साथ वर्ष के दौरान की गई अन्य गतिविधियों (विशेष रूप से रिज़र्व बैंक द्वारा अनुमत) से उत्पन्न व्यवसाय की मात्रा से है;

9. इस अध्याय में प्रयुक्त शब्द या अभिव्यक्ति जो यहाँ परिभाषित नहीं हैं, लेकिन भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 या बैंककारी विनियमन अधिनियम, 1949 में परिभाषित हैं, उनका वही अर्थ होगा जो उक्त अधिनियमों में दिया गया है। उक्त अधिनियमों में अपरिभाषित किसी भी अन्य शब्द का अर्थ कंपनी अधिनियम, 1956 या कंपनी अधिनियम, 2013 में दिए गए अर्थ के अनुसार होगा।

अध्याय-II – बोर्ड की भूमिका, पंजीकरण और अनुमत गतिविधियां

ए. बोर्ड की भूमिका

10.एमजीसी सुदृढ़ प्रक्रियाओं और प्रणालियों को सुनिश्चित करने के लिए अनुमोदित नीतियां लागू करेगी और आवधिक समीक्षा तंत्र स्थापित करेगी। बोर्ड या किसी समिति(यों) द्वारा अनुमोदित की जाने वाली ऐसी नीतियों की एक उदाहरणात्मक सूची नीचे दी गई है। इन नीतियों में जिन विशिष्ट पहलुओं पर ध्यान दिया जाना है, उनका विवरण इन निर्देशों के संबंधित अनुच्छेदों में दिया गया है:

(1) **पूंजी पर्याप्तता:** आंतरिक पूंजी पर्याप्तता आकलन प्रक्रिया (आईसीएएपी)।

(2) **निवेश:** (i) एमजीसी द्वारा निवेश की जा सकने वाली प्रतिभूतियां और प्रत्येक श्रेणी की प्रतिभूति के लिए उप-सीमाएं, (ii) निवेश का लेखांकन, और (iii) इन निदेशों में शामिल निवेश से संबंधित अन्य पहलू।

(3) **गारंटी सुविधाएं:** (i) ऋणदाता संस्थाओं को बंधक गारंटी प्रदान करने की नीति, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ, प्रभार्य शुल्क या प्रीमियम, विभिन्न निर्णय लेने के लिए शक्तियों का प्रत्यायोजन शामिल है, (ii) बंधक गारंटी प्रदान करने के लिए विस्तृत योजना, जिसमें आवास ऋण की गुणवत्ता, अधिकतम गारंटी (प्रतिशत और ₹ के संदर्भ में) जो प्रदान की जा सकती है, बनाए रखा जाने वाला न्यूनतम और अधिकतम एलटीवी अनुपात, एमजीसी की देनदारी और बंधक गारंटी लागू होने के बाद वसूली प्रक्रिया का विवरण शामिल है।

(4) **क्षतिपूर्ति:** नीति में अन्य बातों के साथ-साथ नामांकन और पारिश्रमिक समिति का गठन, निश्चित /परिवर्तनीय वेतन संरचनाओं के सिद्धांत और मालस/ क्लॉबैक प्रावधान शामिल होंगे।

बी. रिज़र्व बैंक में पंजीकरण

11. एमजीसी निम्नलिखित के बाद बंधक गारंटी प्रदान करने का व्यवसाय शुरू करेगी:

(1) रिज़र्व बैंक से पंजीकरण प्रमाण पत्र प्राप्त करना; और

(2) सौ करोड़ रुपये या ऐसी अन्य उच्च राशि की स्वाधिकृत निवल निधि होना, जैसा कि रिज़र्व बैंक, अधिसूचना द्वारा निर्दिष्ट करे।

12.प्रत्येक एमजीसी पंजीकरण के लिए रिज़र्व बैंक को ऐसे फॉर्म में आवेदन करेगी जो रिज़र्व बैंक द्वारा इस उद्देश्य के लिए निर्दिष्ट किया जाए।

13.रिज़र्व बैंक, पंजीकरण के आवेदन पर विचार करने के उद्देश्य से, इस बात से संतुष्ट होना आवश्यक समझेगा कि निम्नलिखित शर्तें पूरी होती हैं:

(1) एमजीसी मुख्य रूप से बंधक गारंटी प्रदान करने का व्यवसाय करेगी। एक एमजीसी को उपर्युक्त का अनुपालन करने वाला तब माना जाएगा जब उसके व्यावसायिक टर्नओवर

का कम से कम 90 प्रतिशत बंधक गारंटी व्यवसाय हो या कुल आय का कम से कम 90 प्रतिशत बंधक गारंटी व्यवसाय से हो;

(2) एमजीसी उन गारंटी अनुबंधों, जो वह कर सकती है, से उत्पन्न अपनी देनदारियों का भुगतान करने की स्थिति में है या होगी;

(3) एमजीसी के पास इन निदेशों के पैरा 23 से 29 में निर्धारित पर्याप्त पूंजी संरचना और बंधक गारंटी व्यवसाय से पर्याप्त अर्जन संभावनाएं हैं;

(4) एमजीसी के प्रबंधन का सामान्य चरित्र जनहित के प्रतिकूल नहीं होगा;

(5) एमजीसी के निदेशक मंडल में उसके कुल निदेशकों की संख्या के आधे से अधिक ऐसे निदेशक शामिल नहीं हैं जो या तो महत्वपूर्ण हित वाले किसी शेयरधारक के नामांकित व्यक्ति हैं या महत्वपूर्ण हित वाले शेयरधारक या शेयरधारक की किसी भी सहायक कंपनी के साथ किसी भी तरह से जुड़े हैं, यदि ऐसा शेयरधारक एक कंपनी है;

(6) एमजीसी के पास एक अच्छी तरह से विविध शेयरधारिता होगी और वह भारत से बाहर लागू किसी भी कानून के तहत पंजीकृत या निगमित कंपनी सहित किसी भी अन्य कंपनी की सहायक कंपनी नहीं होगी। इसके अलावा, कोई भी व्यक्ति, व्यक्तियों का संघ या निकाय, साझेदारी फर्म या भारत के बाहर निगमित कंपनी, प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से एमजीसी में कोई नियंत्रण हित नहीं रखेगी;

(7) रिज़र्व बैंक द्वारा समय-समय पर अधिसूचित प्रत्यक्ष विदेशी निवेश (एफ़डीआई) नीति एमजीसी पर लागू होगी;

बशर्ते कि यदि विदेशी संस्था का आवेदक एमजीसी में महत्वपूर्ण हित है, तो उसे गृह देश के वित्तीय विनियामक द्वारा विनियमित किया जाना चाहिए और अधिमानतः स्वयं एक एमजीसी होना चाहिए और एमजीसी के रूप में संचालन का एक अच्छा ट्रैक रिकॉर्ड होना चाहिए;

इसके अलावा, यदि एमजीसी की इक्विटी में निवेशक एक अंतरराष्ट्रीय वित्तीय संस्था है, तो उपरोक्त खंड लागू नहीं होगा।

(8) एफएटीएफ गैर-अनुपालन वाले क्षेत्राधिकारों से निवेश: एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (ग़ैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां- पंजीकरण, छूट और स्केल आधारित विनियमन का ढांचा) निदेश, 2025 के पैरा 47 और 48 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगी;

(9) भारत में व्यवसाय शुरू करने या चलाने के लिए एमजीसी को पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रदान करने से जनहित सधेगा;

(10) पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रदान करना देश के आवास वित्त क्षेत्र के संचालन और विकास के प्रतिकूल नहीं होगा;

(11) एमजीसी ऐसी कंपनियों में विदेशी निवेश के लिए लागू मानदंडों का अनुपालन करती है; और

(12) कोई अन्य शर्त, जिसकी पूर्ति, रिजर्व बैंक की राय में, यह सुनिश्चित करने के लिए आवश्यक होगी कि भारत में किसी एमजीसी द्वारा व्यवसाय का प्रारंभ या संचालन, भारत में सार्वजनिक हित और आवास वित्त क्षेत्र के लिए हानिकारक नहीं होगा।

14. रिज़र्व बैंक, इस बात से संतुष्ट होने के बाद कि पैरा 13 के उप पैरा में निर्दिष्ट शर्तें पूरी हो गई हैं, ऐसे शर्तों के अधीन पंजीकरण का प्रमाण पत्र दे सकता है जो वह लगाना उचित समझता हो।

15. एमजीसी रिज़र्व बैंक के विनियामक और पर्यवेक्षी अधिकार क्षेत्र के अधीन होगा।

16. रिज़र्व बैंक एमजीसी को दिए गए पंजीकरण प्रमाण पत्र को रद्द कर सकता है यदि ऐसी कंपनी:

(1) भारत में बंधक गारंटी प्रदान करने का व्यवसाय बंद कर देती है; या

(2) किसी ऐसी शर्त का अनुपालन करने में विफल रही है जिसके अधीन उसे पंजीकरण प्रमाण पत्र जारी किया गया था; या

(3) गारंटी के अनुबंध से उत्पन्न दावों को समय पर पूरा करने में विफल रही है; या

(4) कभी भी पैरा 13 और 14 में उल्लिखित शर्तों में से किसी को पूरा करने में विफल रहती है; या

(5) विफल हो जाती है -

(i) रिज़र्व बैंक द्वारा जारी किसी भी निदेश का पालन करने में; या

(ii) खातों का रखरखाव, किसी कानून या रिजर्व बैंक द्वारा जारी किसी निदेश या आदेश की आवश्यकताओं के अनुसार अपनी वित्तीय स्थिति को प्रकाशित और प्रकट करने; या

(iii) जब रिज़र्व बैंक द्वारा माँग की जाए तो अपने लेखा बहियों या अन्य प्रासंगिक दस्तावेज़ों को निरीक्षण के लिए प्रस्तुत करने या पेश करने में।

सी. अन्य गतिविधियां

17. एमजीसी अपनी कुल आस्तियों के 10 प्रतिशत तक कोई भी अन्य गतिविधि कर सकती है।

18. यदि कोई एमजीसी आरबीआई अधिनियम 1934 की धारा 45आइ(सी) में निर्दिष्ट किसी अन्य व्यवसाय को अनुमत सीमा के भीतर करती है, तो एनबीएफसी-आईसीसी के लिए भारतीय रिजर्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - पंजीकरण, छूट और स्केल आधारित विनियमन के लिए ढाँचा) निदेश, 2025 के पैरा 5 में निर्धारित लागू विवेकपूर्ण और अन्य विनियमों (निवेशों का मूल्यांकन, आस्ति वर्गीकरण और प्रावधान आदि सहित), लागू होगे।

19. एमजीसी बीमा का व्यवसाय नहीं करेगी।

डी. बंधक गारंटी की आवश्यक विशेषताएं

20.बंधक गारंटी अनुबंध की आवश्यक विशेषताएं निम्न प्रकार होंगी:

(1) यह भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 126 के तहत एक गारंटी अनुबंध होगा;

(2) बंधक गारंटी अनुबंध शर्तरहित और अप्रतिसंहरणीय होगा और प्राप्त गारंटी भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 के तहत दबाव, अनुचित प्रभाव, धोखाधड़ी, गलत बयानी और/या दोषमुक्त होगी;

(3) यह गारंटीकृत राशि तक, उधारकर्ता के आवास ऋण खाते में बकाया मूलधन और ब्याज के पुनर्भुगतान की गारंटी देगा;

(4) गारंटीकर्ता बंधक संपत्ति के वसूली योग्य के विरुद्ध बिना किसी समायोजन के लागू होने पर गारंटीकृत राशि का भुगतान करेगा।

(5) यह उधारकर्ता, ऋणदाता संस्था और एमजीसी के बीच एक त्रिपक्षीय अनुबंध होगा जो बंधक गारंटी प्रदान करेगा।

ई. वित्तपोषण के विकल्प

21.**सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार करना:** एमजीसी सार्वजनिक जमाराशियां स्वीकार नहीं करेगी।

22.**बाहरी वाणिज्यिक उधार :** एमजीसी बाह्य वाणिज्यिक उधार का लाभ नहीं लेंगी।

अध्याय-III – विवेकपूर्ण विनियमन

ए. न्यूनतम पूंजी की आवश्यकता

23.एमजीसी के पास व्यवसाय शुरू करने के समय न्यूनतम ₹100 करोड़ की निवल स्वाधिकृत निधि होगी, जिसकी 3 वर्षों के बाद वृद्धि के लिए समीक्षा की जाएगी।

बी. पूंजी पर्याप्तता

24.एमजीसी को टियर 1 और टियर 2 पूंजी से मिलकर बना एक पर्याप्तता अनुपात बनाए रखना होगा, जो तुलन पत्र पर अपनी कुल जोखिम भारित आस्तियों और तुलन पत्र से इतर मद का जोखिम समायोजित मूल्य के 10 प्रतिशत से कम नहीं होगा या कोई अन्य प्रतिशत जो समय-समय पर रिज़र्व बैंक द्वारा निर्धारित किया जा सकता है।

25.एमजीसी टियर 1 पूंजी के रूप में अपनी कुल जोखिम-भारित आस्तियों का कम से कम 6 प्रतिशत बनाए रखेगी।

26.टियर 2 पूंजी, किसी भी समय, टियर 1 पूंजी के 100 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

बी.1 जोखिम भार

27.**तुलन पत्र की आस्तियां:** इन निदेशों में, तुलन पत्र की आस्तियों के लिए प्रतिशत भार के रूप में व्यक्त क्रेडिट जोखिम की डिग्री निर्दिष्ट की गई है। इसलिए, प्रत्येक आस्ति/ मद के मूल्य को आस्तियों के जोखिम समायोजित मूल्य तक पहुंचने के लिए प्रासंगिक जोखिम भार से गुणा करने की आवश्यकता है। न्यूनतम पूंजी अनुपात की गणना के लिए कुल को ध्यान में रखा जाएगा। जोखिम भारित आस्ति की गणना नीचे दिए गए अनुसार वित्त पोषित वस्तुओं के भारित कुल के रूप में की जाएगी:

आस्ति की मदें - तुलन पत्र की मदें	**जोखिम भार प्रतिशत**
(i) नकद	0
(ii) बैंक शेष और बैंकों पर दावे जिनमें सावधि जमा और जमा प्रमाण पत्र शामिल हैं	20
(iii) निवेश	
(ए) केंद्र सरकार और राज्य सरकार की प्रतिभूतियां	0

आस्ति की मदें - तुलन पत्र की मदें	जोखिम भार प्रतिशत
(बी) बैंकों के बॉन्ड	20
(सी) सार्वजनिक वित्तीय संस्थानों के एफ़डी /सीडी / बॉन्ड	100
(डी) सभी कंपनियों के शेयर*, डिबेंचर/ बॉन्ड/ वाणिज्यिक पत्र और ऋण उन्मुख/ मुद्रा बाजार म्यूचुअल फंड के यूनिट	100
(*कॉरपोरेट्स के शेयर केवल ऋण के निपटान में अधिग्रहित किए जा सकते हैं)	
(iv) चालू आस्तियां/ अन्य वित्तीय आस्तियां:	
(ए) ऋण और अग्रिम	100
(बी) कर्मचारियों को ऋण, यदि अधिवर्षिता/ फ्लैट के बंधक द्वारा पूर्णत: कवर किया गया हो	20
(सी) कर्मचारियों को अन्य ऋण	100
(डी) अन्य सुरक्षित ऋण और अग्रिम	100
(ई) अन्य (किराए पर निवल स्टॉक, खरीदे गए और भुनाए गए बिल आदि सहित)	100
(v) अचल आस्तियां (मूल्यह्रास घटाकर)	
(ए) पट्टे पर दी गई आस्तियां (निवल बही मूल्य)	100
(बी) परिसर	100
(सी) फ़र्नीचर और फ़िक्स्चर	100
(डी) अन्य स्थिर आस्तियां	100
(vi) अन्य आस्तियां:	
(ए) स्रोत पर आयकर कटौती (प्रावधानों को घटाकर)	0

आस्ति की मदें - तुलन पत्र की मदें	जोखिम भार प्रतिशत
(बी) अग्रिम कर का भुगतान (प्रावधानों को घटाकर)	0
(सी) सरकारी प्रतिभूतियों पर देय ब्याज	0
(डी) अन्य (आरओयू आस्तियों सहित)	100
नोट:	
(1) नेटिंग केवल उन आस्तियों के संबंध में की जा सकती है जहां मूल्यह्रास या अशोध्य और संदिग्ध ऋणों के लिए प्रावधान किए गए हैं।	
(2) जिन आस्तियों को स्वाधिकृत निधि प्राप्त करने के लिए निवल स्वाधिकृत निधि से घटाया गया है, उनका भार 'शून्य' होगा।	
(3) जोखिम भार निर्धारित करने के उद्देश्य से किसी उधारकर्ता के वित्तपोषित एक्सपोजर के कुल की गणना करते समय, एमजीसी उधारकर्ता के कुल बकाया एक्सपोजर से संपार्श्विक के रूप में रखी गई नकद मार्जिन/ अवधान राशि/ सुरक्षा जमा (जिसके विरुद्ध सेट-ऑफ का अधिकार उपलब्ध है) की राशि को घटा सकता है।	

28.**तुलन पत्रेतर मदें:**

इन निदेशों में, तुलन पत्रेतर मदों से जुड़े क्रेडिट जोखिम एक्सपोजर को क्रेडिट रूपांतरण कारक के प्रतिशत के रूप में व्यक्त किया गया है। इसलिए, प्रत्येक मद के अंकित मूल्य को तुलन पत्रेतर मद के क्रेडिट समतुल्य मूल्य पर पहुंचने के लिए पहले संबंधित रूपांतरण कारक से गुणा करने की आवश्यकता है। प्रत्येक मद के क्रेडिट समतुल्य मूल्य को संबंधित प्रतिपक्षों के लिए लागू जोखिम भार से फिर से गुणा करना होगा। न्यूनतम पूंजी अनुपात की गणना के लिए कुल जोखिम भारित मूल्य को ध्यान में रखा जाएगा। तुलन पत्रेतर मदों के क्रेडिट समतुल्य मूल्य की गणना नीचे दिए गए अनुसार गैर-वित्त पोषित मदों के लिए क्रेडिट रूपांतरण कारकों के अनुसार की जाएगी:

मद का प्रकार	क्रेडिट रूपांतरण कारक - प्रतिशत
i) बंधक गारंटी	50
ii) शेयर/ डिबेंचर आदि जैसे पूंजीगत निवेश के संबंध में हामीदारी (अंडरराइटिंग) दायित्व	50

मद का प्रकार	क्रेडिट रूपांतरण कारक - प्रतिशत
iii) आंशिक रूप से चुकता शेयर / डिबेंचर	100
iv) पट्टे का अनुबंध किया गया हैं लेकिन निष्पादित होना बाकी है	100
v) अन्य आकस्मिक देनदारियां	50
नोट: रूपांतरण कारक लागू करने से पहले नकद मार्जिन/जमा राशि काटी जाएगी।	

29.एक एकल गारंटी, कंपनी की टियर 1 और टियर 2 पूंजी के 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

बी.2 आंतरिक पूंजी पर्याप्तता मूल्यांकन प्रक्रिया (आईसीएएपी)

30.मध्य और उससे ऊपर की स्तरों में एमजीसी इस संबंध में भारतीय रिजर्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - पूंजी पर्याप्तता पर विवेकपूर्ण मानदंड) निदेश, 2025 के पैरा 54 में निर्धारित निदेशों को संदर्भित करेगा।

सी. आय निर्धारण

31.एमजीसी कॉर्पोरेट निकायों/ सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों की प्रतिभूतियों पर उपार्जन के आधार पर आय बुक करेगा, जिनके संबंध में ब्याज का भुगतान और मूलधन की चुकौती की गारंटी केंद्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा दी गई है, बशर्ते ब्याज का नियमित रूप से भुगतान किया जाए और इस प्रकार वह बकाया न हो।

32.एमजीसी उपार्जन आधार पर कॉर्पोरेट निकायों के शेयरों पर लाभांश से आय बुक करेगा, बशर्ते कि कॉर्पोरेट निकाय द्वारा अपनी वार्षिक आम बैठक में शेयरों पर लाभांश घोषित किया गया हो और भुगतान प्राप्त करने के लिए स्वामी का अधिकार स्थापित हो।

33.एमजीसी सरकारी प्रतिभूतियों और कॉर्पोरेट निकायों के बांड और डिबेंचर से उपार्जन के आधार पर आय बुक करेगा, जहां इन लिखतों पर ब्याज दरें पूर्व निर्धारित हैं और नियमित रूप से ब्याज दिया जाता है और इस प्रकार बकाया नहीं है।

34.म्यूचुअल फंड के यूनिटों से प्राप्त आय को नकद आधार पर दर्ज किया जाएगा।

35. ऐसी आस्ति पर जो एनपीए है या किसी आस्ति पर जो एनपीए है और ट्रिगर घटना होने पर लेनदार संस्था से ले लिया गया है, ब्याज/ छूट या किसी अन्य प्रभारों सहित आय केवल नकद आधार पर पहचानी जाएगी।

36. एमसीजी को लागू लेखांकन मानकों के अनुसार प्रीमियम या शुल्क को बंधक गारंटी अनुबंधों पर आय के रूप में लाभ में और हानि खाते में दिखाना चाहिए। अप्राप्त प्रीमियम की राशि बैतुलन पत्र के देयता पक्ष पर एक अलग पंक्ति के रूप में दिखाई जाएगी।

37. अधिनियम की धारा 45 आई (सी) में निर्दिष्ट एमजीसी द्वारा किए गए अनुमत सीमा के भीतर, किसी अन्य व्यवसाय के संबंध में, आय को इन निदेशों में ऐसी संपत्तियों के लिए निर्धारित आय निर्धारण मानदंडों के अनुसार मान्यता दी जाएगी।

डी. आस्ति वर्गीकरण

38. एमजीसी सुस्पष्ट रूप से परिभाषित ऋण कमजोरियों की डिग्री और वसूली के लिए संपार्श्विक सुरक्षा पर निर्भरता की सीमा को ध्यान में रखते हुए, अपनी आस्तियों, ऋणों और अग्रिमों तथा ऋण के किसी भी अन्य रूप को निम्नलिखित श्रेणियों में वर्गीकृत करेगी:

(1) **मानक आस्तियां;**

नोट: गारंटी दायित्वों के तहत अधिग्रहित आस्तियों को मानक आस्तियों के रूप में वर्गीकृत नहीं किया जाएगा

(2) **अव-मानक आस्तियां;**

(3) **संदिग्ध आस्तियां;** और

(4) **हानि आस्तियां।**

39. उपरोक्त आस्तियों की श्रेणी को केवल पुनर्निर्धारण के परिणामस्वरूप अपग्रेड नहीं किया जाएगा, जब तक कि यह अपग्रेडेशन के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा समय-समय पर निर्धारित शर्तों को पूरा नहीं करती।

ई. लेखा वर्ष

40. एमजीसी, भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - वित्तीय विवरण: प्रस्तुतीकरण और प्रकटीकरण) निदेश, 2025 के पैरा 9 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगी।

एफ. क्रेडिट / निवेश का संकेंद्रण (उच्च स्तर में शामिल एमजीसी पर लागू नहीं)

41. एमजीसी निम्नलिखित से अधिक ऋण प्रदान नहीं करेगी:

(1) अपनी टियर 1 पूंजी के 15 प्रतिशत से अधिक किसी एकल उधारकर्ता को; तथा

(2) अपनी टियर 1 पूंजी के 25 प्रतिशत से अधिक उधारकर्ताओं के किसी एकल समूह को।

(3) उपरोक्त उप-पैराग्राफ 41(1) और 41(2) में उल्लिखित मानदंडों के अनुपालन के लिए लागू टियर 1 पूंजी का निर्धारण एमजीसी के नवीनतम उपलब्ध वित्तीय विवरणों (लेखापरीक्षित या सीमित समीक्षा के अधीन) के आधार पर किया जाएगा।

(4) इस संदर्भ में "टियर 1 पूंजी" शब्द का अर्थ मास्टर दिशा-निर्देशों के अनुच्छेद 8(31) में परिभाषित किया गया है।

42. एमजीसी किसी एकल पक्ष / पक्षों के एकल समूह के एक्सपोजर के संबंध में एक नीति तैयार करेगी।

नोट:

(1) सीमाओं को निर्धारित करने के लिए, तुलन पत्रेतर एक्सपोज़र को इन निदेशों में उल्लिखित रूपांतरण कारकों को लागू करके क्रेडिट जोखिम में परिवर्तित किया जाएगा।

(2) इस पैरा में निर्दिष्ट उद्देश्यों के लिए डिबेंचरों में किए गए निवेश को क्रेडिट माना जाएगा, निवेश नहीं।

(3) ये सीमाएं ऐसी एमजीसी द्वारा अपने स्वयं के समूह की कंपनियों/ फर्मों के साथ-साथ उधारकर्ता कंपनी के समूह को दिए गए क्रेडिट एक्सपोज़र पर लागू होंगी।

जी. आकस्मिक आरक्षित निधि का निर्माण और रखरखाव

43. एमजीसी निरंतर आधार पर एक 'आकस्मिक आरक्षित निधि' का निर्माण और रखरखाव करेगी।

44. एमजीसी प्रत्येक वर्ष उस लेखा वर्ष के दौरान अर्जित प्रीमियम या शुल्क का कम से कम 40 प्रतिशत या लाभ (प्रावधानों और कर के बाद) का 25 प्रतिशत, जो भी अधिक हो, आकस्मिक आरक्षित निधि में विनियोजित करेगी।

45. अपर्याप्त लाभ की स्थिति में, इस तरह के विनियोजन के परिणामस्वरूप आगे ले जाया गया नुकसान होगा या उसकी राशि बढ़ जाएगी।

46. जब बंधक गारंटी दावों के निपटान के कारण हुए नुकसान के लिए प्रत्येक वर्ष बनाए गए प्रावधान उस लेखा वर्ष के दौरान अर्जित प्रीमियम या शुल्क के 35 प्रतिशत से अधिक हो जाते हैं, तो एमजीसी किसी भी लेखा वर्ष के दौरान अर्जित प्रीमियम या शुल्क के कम से कम 24 प्रतिशत के अधीन, न्यूनतम प्रतिशत का विनियोजन कर सकती है।

47. एमजीसी यह सुनिश्चित करेगी कि आकस्मिक आरक्षित निधि कुल बकाया बंधक गारंटी प्रतिबद्धताओं के कम से कम पांच प्रतिशत तक निर्मित हो।

48. एमजीसी प्रत्येक वर्ष आकस्मिक आरक्षित निधि में विनियोजित राशियों को न्यूनतम सात आगामी वर्षों की अवधि के लिए बनाए रखेगी, जो उपरोक्त पैरा 47 में उल्लिखित शर्त के अधीन केवल आठवें वर्ष में ही परिवर्तन के लिए पात्र होगी।

49. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक के पूर्व अनुमोदन के बिना आकस्मिक आरक्षित निधि का उपयोग केवल बंधक गारंटी धारकों द्वारा उठाए गए नुकसान को पूरा करने और उसकी भरपाई के लिए करेगी, वह भी नुकसान की वसूली के लिए अन्य सभी तरीकों और विकल्पों को समाप्त करने के बाद; उपयोग के अन्य सभी मामलों में, भारतीय रिज़र्व बैंक की पूर्व स्वीकृति प्राप्त की जाएगी।

50. एमजीसी तुलन पत्र के देयता पक्ष पर एक अलग मद के रूप में 'आकस्मिक आरक्षित निधि' की राशि दिखाएगी; हालांकि, आकस्मिक आरक्षित निधि को निवल स्वाधिकृत निधि के उद्देश्य से 'मुक्त आरक्षित निधि' माना जा सकता है।

एच. लेखा मानक

51. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - वित्तीय विवरण: प्रस्तुतीकरण और प्रकटीकरण) निदेश, 2025 के पैरा 10 से 12, भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - पूंजी पर्याप्तता पर विवेकपूर्ण मानदंड) निदेश, 2025 के पैरा 16 और भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - आय निर्धारण, आस्ति वर्गीकरण और प्रावधानीकरण) निदेश, 2025 के पैरा 34 से 36 में निर्धारित निदेशों का संदर्भ लेगी।

आई. प्रावधानीकरण आवश्यकताएं (Provisioning Requirements)

52. **लागू की गई गारंटी पर हानि के लिए प्रावधान:**

(1) एमजीसी संभावित नुकसान के जोखिम में तब आती है जब उसकी गारंटी को लागू किया जाता है।

(2) एमजीसी आस्तियों की वसूली लंबित रहने तक ऐसी आहूत गारंटियों के संबंध में नुकसान के लिए प्रावधान रखेगी।

(3) आवश्यक प्रावधान की राशि प्रत्येक आवास ऋण के संबंध में, जहां गारंटी का आह्वान किया गया है, रखी गई आस्तियों के वसूली योग्य मूल्य को समायोजित करने के बाद 'लागू की गई राशि' के बराबर होगी।

(4) यदि किसी आहूत गारंटी के संबंध में रखी गई आस्तियों का वसूली योग्य मूल्य आह्वान की राशि से अधिक है, तो इस आधिक्य को अन्य आहूत गारंटियों में हुई कमी के विरुद्ध समायोजित नहीं किया जाएगा।

(5) यदि पहले से रखी गई प्रावधानों की राशि उपरोक्त गणना की गई राशि से अधिक है, तो आहूत गारंटी राशि की पूर्ण वसूली या समाप्ति के बाद या खाता मानक बनने के बाद अतिरिक्त प्रावधान को वापस लिया जा सकता है।

(6) प्रत्येक वर्ष किए गए प्रावधानों की राशि को लाभ और हानि खाते में एक अलग मद के रूप में दिखाया जाएगा।

(7) आहूत गारंटियों के निपटान पर नुकसान के लिए रखी गई प्रावधान की राशि को तुलन पत्र के देयता पक्ष पर एक अलग मद के रूप में दिखाया जाएगा।

53.**'घटित लेकिन रिपोर्ट न किए गए' (आईबीएनआर) नुकसान के लिए प्रावधान:**

(1) एमजीसी संभावित नुकसान के जोखिम में आ जाती है जब उसके द्वारा गारंटीकृत आवास ऋण में डिफ़ॉल्ट (चूक) होता है।

(2) एमजीसी ऐसे डिफ़ॉल्ट आवास ऋणों के संबंध में प्रावधान रखेगी जहाँ ट्रिगर घटना अभी होना बाकी है या गारंटी का लागू किया जाना बाकी है।

(3) गारंटी कंपनी को होने वाले संभावित नुकसान को आईबीएनआर नुकसान कहा जाता है।

(4) प्रावधानों की रखी जाने वाली राशि उपगत लेकिन असूचित नुकसानों के लिए नुकसान की आवृत्ति और नुकसान की गंभीरता के अनुमानों के आधार पर बीमांकिक आधार पर निकाली जाएगी, जो कि भुगतान किए गए दावों, तय दावों के लिए रखे गए प्रावधानों, जोखिम सांख्यिकी आदि से संबंधित ऐतिहासिक डेटा, रुझानों, आर्थिक कारकों और अन्य सांख्यिकीय आंकड़ों से प्राप्त होते हैं।

(5) यदि पहले से रखी गई प्रावधानों की राशि ऊपर गणना की गई राशि से अधिक है, तो अतिरिक्त राशि को वापस नहीं किया जाएगा।

(6) प्रत्येक वर्ष किए गए प्रावधानों की राशि को लाभ और हानि खाते में एक अलग मद के रूप में दिखाया जाएगा।

(7) आईबीएनआर नुकसानों के लिए रखी गई प्रावधान की राशि को तुलन पत्र के देयता पक्ष पर एक अलग मद के रूप में दिखाया जाएगा।

54.उपरोक्त उल्लिखित नियमों के अधीन, एमजीसी, किसी खाते के अनर्जक आस्ति होने, उसकी पहचान किए जाने, प्रतिभूति की वसूली और समय के साथ प्रभारित प्रतिभूति के मूल्य में होने वाले क्षरण के बीच के समयांतराल को ध्यान में रखते हुए, नीचे दिए गए अनुसार प्रत्येक श्रेणी के लिए प्रावधान करेगी:-

(1) बंधक गारंटी आस्तियां

बंधक गारंटी आस्तियों के संबंध में प्रावधान की आवश्यकता इस प्रकार होगी:

<table>
<tr><td>(i)</td><td>हानि आस्तियाँ</td><td>पूरी आस्ति को बट्टे खाते में डाल दिया जाएगा। यदि आस्ति को किसी भी कारण से बही-खातों में रखने की अनुमति दी जाती है, तो बकाया राशि का 100 प्रतिशत प्रावधान किया जाना चाहिए।</td></tr>
<tr><td>(ii)</td><td>संदिग्ध आस्तियां</td><td>(ए) अग्रिम के उस हिस्से की सीमा तक 100% प्रावधान किया जाएगा जो प्रतिभूति के वसूली योग्य मूल्य से आच्छादित नहीं है, जिस पर एमजीसी का वैध अधिकार है। वसूली योग्य मूल्य का अनुमान यथार्थवादी आधार पर लगाया जाना है।
(बी) सुरक्षित हिस्से के संबंध में, आस्ति जितने समय तक संदिग्ध श्रेणी में रही है, उसके आधार पर सुरक्षित हिस्से के 20 प्रतिशत से 100 प्रतिशत की सीमा तक निम्नलिखित आधार पर प्रावधान किया जाना है:
<table>
<tr><th>वह अवधि जिसके लिए आस्ति संदिग्ध श्रेणी में रही है</th><th>प्रावधान का प्रतिशत</th></tr>
<tr><td>एक वर्ष तक</td><td>20</td></tr>
<tr><td>एक से तीन वर्ष</td><td>30</td></tr>
<tr><td>तीन वर्ष से अधिक</td><td>100</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(iii)</td><td>अव-मानक आस्तियां</td><td>कुल बकाया का 10 प्रतिशत का सामान्य प्रावधान किया जाएगा।</td></tr>
<tr><td>(iv)</td><td>मानक आस्तियां</td><td>एमजीसी को मानक आस्तियों के लिए निम्नलिखित आधार पर सामान्य प्रावधान करना चाहिए:
(ए) ₹20 लाख से अधिक के आवासीय आवास ऋणों के लिए गारंटी कवर पर एक प्रतिशत;
(बी) अन्य सभी गारंटी कवर पर 0.40 प्रतिशत</td></tr>
<tr><td colspan="3">नोट:</td></tr>
<tr><td>(1)</td><td colspan="2">निवल एनपीए की गणना के लिए मानक आस्ति पर किए गए प्रावधानों को ध्यान में नहीं रखा जाना चाहिए।</td></tr>
<tr><td>(2)</td><td colspan="2">मानक आस्तियों के प्रति प्रावधानों को सकल अग्रिमों से घटाया जाने की आवश्यकता नहीं है, बल्कि तुलन पत्र में 'अन्य देयताएं और प्रावधान - अन्य' के तहत 'मानक आस्तियों के विरुद्ध आकस्मिक प्रावधान' के रूप में अलग से दिखाया जाना चाहिए।</td></tr>
</table>

(3)	यह स्पष्ट किया जाता है कि एनपीए पर आय की पहचान और उसके विरुद्ध प्रावधान करना विवेकपूर्ण मानदंडों के दो अलग-अलग पहलू हैं और मानदंडों के अनुसार कुल बकाया शेष राशि पर एनपीए पर प्रावधान करना आवश्यक है। एनपीए पर आय को मान्यता न दिया जाना प्रावधान न करने का कारण नहीं माना जा सकता।

जे. समझौता निपटान और तकनीकी बट्टे-खाते डालने के लिए ढांचा

55. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - दबावग्रस्त आस्तियों का समाधान) निदेश, 2025 के पैरा 86 से 100 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगी।

के. तुलन पत्र में प्रकटीकरण

56. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - वित्तीय विवरण: प्रस्तुतीकरण और प्रकटीकरण) निदेश, 2025 के पैरा 13 से पैरा 15 में निर्धारित निदेशों का संदर्भ लेगी।

57. भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - वित्तीय विवरण: प्रस्तुतीकरण और प्रकटीकरण) निदेश, 2025 में निर्धारित प्रकटीकरण आवश्यकताएं एमजीसी पर लागू होंगी।

एल. लाभांश की घोषणा

58. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - लाभांश की घोषणा पर विवेकपूर्ण मानदंड) निदेश, 2025 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगी।

एम.निवेश नीति

एम.1 एमजीसी के लिए निवेश नीति

59. एमजीसी केवल निम्नलिखित साधनों में निवेश करेगी:

(1) सरकारी प्रतिभूतियां;

(2) सरकार द्वारा गारंटीकृत कॉर्पोरेट निकायों / सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों की प्रतिभूतियां;

(3) अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों / पीएफआई की सावधि जमाराशि / जमा प्रमाण पत्र / बॉन्ड;

(4) कॉर्पोरेट्स के सूचीबद्ध और मूल्यांकित डिबेंचर / बॉन्ड;

(5) पूरी तरह से ऋण आधारित म्यूचुअल फंड यूनिट्स; तथा

(6) अंसूचीबद्ध सरकारी प्रतिभूतियां और सरकार द्वारा गारंटीकृत बॉन्ड।

60. एमजीसी सहायक कंपनियों और संयुक्त उद्यमों में निवेश नहीं करेगी।

बशर्ते कि एमजीसी किसी भी कंपनी के इक्विटी शेयरों में निवेश जो उद्धृत या अनुद्धृत हो सकते हैं या अन्य अनुद्धृत निवेश रख सकती है, जो अपने ऋणों के निपटान में प्राप्त हुए हैं, जिन्हें एमजीसी द्वारा अधिग्रहण की तिथि से तीन वर्षों की अवधि के भीतर या भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा विस्तारित अवधि के भीतर निपटाया जाएगा।

एम.2 सरकारी प्रतिभूतियों में लेनदेन

61. एमजीसी अपने गिल्ट खाते या अपने डिमैट खाते या भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा अनुमति दिए गए किसी अन्य खाते के माध्यम से सरकारी प्रतिभूतियों में लेनदेन कर सकती है।

एम.3 निवेश पैटर्न

62. एमजीसी अपने कुल निवेश पोर्टफोलियो का कम से कम 25 प्रतिशत केंद्र और राज्य सरकार की प्रतिभूतियों में रखेगी।

63. शेष निवेशों को बोर्ड के विवेक के अनुसार निवेश किया जा सकता है, लेकिन किसी भी एक श्रेणी में 25 प्रतिशत की सीमा होगी, यानी सूचीबद्ध और मूल्यांकित कॉर्पोरेट बॉन्ड और डिबेंचर या ऋण-आधारित म्यूचुअल फंड यूनिट, आदि।

64. बोर्ड उपरोक्त पैरा 59 में निर्दिष्ट साधनों की प्रत्येक श्रेणी के भीतर व्यक्तिगत निवेश के लिए एक उपयुक्त उप-सीमा तय कर सकता है।

65. एमजीसी केवल उन्हीं बॉन्ड/ डिबेंचर और ऋण-आधारित म्यूचुअल फंड में निवेश करेगी जिन्हें सेबी पंजीकृत रेटिंग एजेंसियों द्वारा कम से कम न्यूनतम निवेश ग्रेड रेटिंग (एमआईजीआर) दी गई हो।

एम.4 निवेश का लेखांकन

66. मूल्यांकन के प्रयोजनों के लिए, उद्धृत निवेशों को निम्नलिखित श्रेणियों में समूहीकृत किया जाएगा, अर्थात:

(1) ट्रेजरी बिलों सहित सरकारी प्रतिभूतियां,
(2) सरकार द्वारा गारंटीकृत बॉन्ड/ प्रतिभूतियां;
(3) बैंकों / पीएफआई के बॉन्ड;
(4) कॉर्पोरेट्स के डिबेंचर / बॉन्ड; तथा
(5) म्यूचुअल फंड के यूनिट।

67. ट्रेजरी बिलों सहित सरकारी प्रतिभूतियों, सरकार द्वारा गारंटीकृत बॉन्ड या प्रतिभूतियों को छोड़कर प्रत्येक श्रेणी के उद्धृत निवेशों का मूल्यांकन लागत या बाजार मूल्य, जो भी कम हो, पर किया जाएगा।

68. सरकारी प्रतिभूतियों, उद्धृत या अन्यथा, सरकार द्वारा गारंटीकृत प्रतिभूतियों और पूंजी से अधिक न होने वाले बॉन्ड में किए गए निवेश को मूल्यांकन के उद्देश्य से 'परिपक्वता तक रखे गए' (एचटीएम) के रूप में माना जा सकता है और तदनुसार लेखांकित किया जा सकता है।

69.एमजीसी, अपने विवेक से, बोर्ड के अनुमोदन से, प्रत्येक छमाही के प्रारंभ में, 01 अप्रैल या 01 अक्टूबर को, सरकारी प्रतिभूति का एचटीएम श्रेणी से एएफएस श्रेणी में हस्तांतरण कर सकती है, बशर्ते मूल राशि किसी अन्य सरकारी प्रतिभूति में पुनर्निवेशित की जाए।

70.एचटीएम के तहत वर्गीकृत निवेशों को बाजार मूल्य के अनुसार आंकने की आवश्यकता नहीं है और उन्हें अधिग्रहण लागत पर ही ले जाया जाएगा, जब तक कि यह अंकित मूल्य से अधिक न हो, जिस स्थिति में प्रीमियम को परिपक्वता तक शेष अवधि के दौरान परिशोधित किया जाएगा।

71.प्रतिभूति का बही मूल्य संबंधित लेखा अवधि के दौरान परिशोधित राशि की सीमा तक घटता रहेगा। हालांकि, यदि इस समूह में से कोई भी प्रतिभूति परिपक्वता से पहले बेची या खरीदी जाती है, तो पूरी श्रेणी को व्यापार के लिए रखी गई प्रतिभूतियों के रूप में माना जाएगा और नीचे विस्तार से दिए गए अनुसार 'मार्क टू मार्केट' (एमटीएम) करना होगा।

72.प्रत्येक श्रेणी के निवेशों पर स्क्रिप-वार विचार किया जाएगा और प्रत्येक श्रेणी के सभी निवेशों के लिए लागत और बाजार मूल्य को एकत्र किया जाएगा।

73.यदि श्रेणी के लिए कुल बाजार मूल्य उस श्रेणी की कुल लागत से कम है, तो निवल मूल्यह्रास का प्रावधान किया जाएगा या उसे लाभ-हानि खाते में प्रभारित किया जाएगा। यदि श्रेणी के लिए कुल बाजार मूल्य श्रेणी के लिए कुल लागत से अधिक है, तो निवल मूल्यवृद्धि को नजरअंदाज कर दिया जाएगा।

74.निवेश की एक श्रेणी में हुए मूल्यह्रास को दूसरी श्रेणी में हुई मूल्यवृद्धि के साथ समायोजित नहीं किया जाएगा।

75.अन्य सभी निवेश इन दिशानिर्देशों के अनुसार एमटीएम होंगे।

76.ऋणों के निपटान में प्राप्त अनुद्धृत निवेशों का मूल्यांकन इस प्रकार किया जाएगा:

(1) म्यूचुअल फंड के यूनिटों में अनुद्धृत निवेशों का मूल्यांकन प्रत्येक विशिष्ट योजना के संबंध में म्यूचुअल फंड द्वारा घोषित निवल परिसंपत्ति मूल्य पर किया जाएगा;

(2) अनुद्धृत इक्विटी शेयरों का मूल्यांकन लागत या ब्रेकअप मूल्य, जो भी कम हो, पर किया जाएगा। हालांकि, यदि आवश्यक समझा जाए तो एमजीसी शेयरों के ब्रेकअप मूल्य के स्थान पर उचित मूल्य प्रतिस्थापित कर सकती है। जहां निवेशित कंपनी की बैलेंस शीट दो वर्षों से उपलब्ध नहीं है, ऐसे शेयरों का मूल्यांकन ₹1/- प्रति कंपनी पर किया जाएगा;

(3) अनुद्धृत अधिमान्य शेयरों का मूल्यांकन लागत या अंकित मूल्य, जो भी कम हो, पर किया जाएगा।

नोट: अनुद्धृत डिबेंचरों को आय पहचान और परिसंपत्ति वर्गीकरण के उद्देश्य के लिए ऐसे डिबेंचरों की अवधि के आधार पर सावधि ऋण या अन्य प्रकार की क्रेडिट सुविधाओं के रूप में माना जाएगा।

77.एमजीसी, बोर्ड के अनुमोदन से, इन निदेशों के अनुरूप एक निवेश नीति तैयार करेगी।

अध्याय - IV - कार्पोरेट अभिशासन

ए. बोर्ड का अनुभव

78. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां – अभिशासन) निदेश, 2025 के पैरा 8 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगा।

बी. लेखापरीक्षा समिति का गठन

79. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां – अभिशासन) निदेश, 2025 के पैरा 17 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगा। यह सुनिश्चित किया जाएगा कि कंपनी के बोर्ड की लेखापरीक्षा समिति में गैर-कार्यकारी निदेशकों में से कम से कम एक निदेशक एक सनदी लेखाकार हो।

सी. जोखिम प्रबंधन समिति

80. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां – अभिशासन) निदेश, 2025 के पैरा 9 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगा।

डी. मुख्य प्रबंधकीय कार्मिक (मध्य स्तर और उससे ऊपर की एमजीसी के लिए लागू)

81. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां – अभिशासन) निदेश, 2025 के पैरा 26 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगा।

ई. स्वतंत्र निदेशक (मध्य स्तर और उससे ऊपर की एमजीसी के लिए लागू)

82. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां – अभिशासन) निदेश, 2025 के पैरा 27 और 28 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगा।

एफ. एमजीसी में मुख्य प्रबंधकीय कार्मिक (केएमपी) और वरिष्ठ प्रबंधन के पारिश्रमिक पर दिशा-निर्देश (मध्य स्तर और उससे ऊपर की एमजीसी के लिए लागू)

83. एमजीसी भारतीय रिज़र्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां – अभिशासन) निदेश, 2025 के पैरा 29 से 37 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगा।

अध्याय-V - विविध अनुदेश

ए. गारंटी का रजिस्टर बनाए रखने की आवश्यकता

84.एमजीसी एक या अधिक रजिस्टर रखेगा जिसमें कंपनी द्वारा प्रदान की गई गारंटी का विवरण दर्ज किया जाएगा, अर्थात:

(1) उधारकर्ता / सह-उधारकर्ता का नाम और पता,

(2) उधारकर्ता को स्वीकृत ऋण की तिथि और राशि,

(3) संपत्ति का संक्षिप्त विवरण, जिसमें संपत्ति का स्थल / स्थान शामिल है,

(4) ऋण के लिए उपलब्ध प्रतिभूति का प्रकार / प्रकृति,

(5) ऋण की अवधि,

(6) प्रत्येक किस्त की राशि और प्रत्येक किस्त के भुगतान की देय तिथि,

(7) उस बैंक या हाउसिंग फाइनेंस कंपनी का नाम और पता जिसे गारंटी प्रदान की गई है,

(8) गारंटी की तिथि और राशि, और

(9) गारंटी की अवधि।

बी. एमजीसी की बाध्यता

85.ऋणदाता संस्थान द्वारा स्वीकृत एक सुरक्षित आवास ऋण के संबंध में एमजीसी का दायित्व, जहां एमजीसी ने गारंटी प्रदान की है, एमजीसी, ऋणदाता संस्थान और उधारकर्ता के बीच किए गए गारंटी अनुबंध में निर्धारित अनुसार होगा।

86.ट्रिगर घटना के बाद किसी भी दिन, वह ऋणदाता संस्थान जिसने एमजीसी से बंधक गारंटी प्राप्त की है, एमजीसी के विरुद्ध गारंटी लागू करने का हकदार होगा।

87.एमजीसी बिना किसी आपत्ति के गारंटी दायित्व को पूरा करेगा जब भी और जैसे ही उसके द्वारा किसी बैंक या हाउसिंग फाइनेंस कंपनी के पक्ष में प्रदान की गई बंधक गारंटी के संबंध में गारंटी दायित्व के भुगतान के लिए मांग का नोटिस उसे प्राप्त होता है।

88.यदि कोई आवास ऋण अनर्जक आस्ति में बदल जाता है और ऋणदाता संस्थान वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (सरफेसी अधिनियम) में निर्धारित त्वरित वसूली प्रक्रियाओं का सहारा लेकर सबसे पहले ऋण की वसूली करना पसंद करता है, तथा ऋणदाता संस्थान उधारकर्ता से ऋण की कुछ राशि वसूल कर लेता है, तो उस ऋण के संबंध में एमजीसी का दायित्व उस सीमा तक कम हो जाएगा।

89.चूंकि अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों से अपने आवास ऋण के लिए बंधक गारंटी लेने की अपेक्षा की जाती है, इसलिए एमजीसी के लिए एलटीवी अनुपात के विनियामक मानदंड को वाणिज्यिक बैंकों के साथ संरेखित करने और ₹20 लाख से अधिक के आवास ऋण के लिए इसे 90

प्रतिशत से घटाकर 80 प्रतिशत करने का निर्णय लिया गया है। हालांकि, छोटे मूल्य के आवास ऋण अर्थात ₹20 लाख तक के आवास ऋण (जो प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के अग्रिमों के रूप में वर्गीकृत होते हैं) के लिए, एलटीवी अनुपात 90 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए।

सी. एमजीसी द्वारा बरती जाने समुचित सावधानी

90.आवास ऋण के पुनर्भुगतान के लिए गारंटी प्रदान करने की पेशकश करने से पहले, एमजीसी को अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित से संतुष्ट होना आवश्यक होगा:

(1) कि ऋण एक वैध बंधक (मॉर्गिज) द्वारा सुरक्षित हैं;

(2) कि ऋणदाता संस्थान ने संपत्ति का स्वामित्व, संपत्ति की विपणन योग्यता और उधारकर्ता की साख-योग्यता का सत्यापन कर लिया है;

(3) कि ऋणदाता संस्थान ने उस भूमि के उपयोग का सत्यापन कर लिया है जिस पर उससे प्राप्त ऋण से मकान या आवासीय संपत्ति का निर्माण किया गया है या निर्माण करने का प्रस्ताव है;

(4) कि ऋणदाता संस्थान ने मकान या आवासीय संपत्ति के निर्माण के उद्देश्य से उचित अधिकारियों से उधारकर्ता द्वारा प्राप्त अनुमति की प्रति का सत्यापन कर लिया है और उसे प्राप्त कर लिया है; और

(5) कि ऋणदाता संस्थान द्वारा उधारकर्ता को स्वीकृत ऋण, संपत्ति के मूल्य के 90 प्रतिशत से अधिक नहीं है।

डी. पता, निदेशक, लेखा परीक्षक आदि के परिवर्तन के संबंध में प्रस्तुत की जाने वाली जानकारी

91.प्रत्येक एमजीसी पता, निदेशक, लेखा परीक्षक आदि में परिवर्तन की सूचना देगा, जैसा कि भारतीय रिजर्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - विविध) निदेश, 2025 के पैरा 6 और 7 में निर्धारित है।

ई. प्रतिबंध

92.एमजीसी ऐसे आवास ऋण के लिए बंधक गारंटी प्रदान नहीं करेगा जो उस मकान / आवासीय संपत्ति के वैध बंधक द्वारा सुरक्षित नहीं है जिसे ऐसे ऋण द्वारा अधिग्रहित किया गया है या अधिग्रहित करने का प्रस्ताव है।

93.**कोई कमीशन, छूट या प्रलोभन नहीं:** एक एमजीसी किसी भी व्यक्ति को बंधक गारंटी व्यवसाय के संदर्भ के लिए कमीशन, छूट या अन्य प्रलोभन का भुगतान नहीं करेगा।

94.**संबंधित पक्ष की बंधक उत्पत्ति की गारंटी देने पर प्रतिबंध:** एक एमजीसी प्रवर्तकों, उनके / उसके सहायकों, सहयोगियों और संबंधित पक्षों या एमजीसी के सहायकों, सहयोगियों और संबंधित पक्षों के बंधक उत्पत्ति पर गारंटी प्रदान नहीं करेगा, जिसमें ऐसी कंपनियां शामिल

हैं जहां एमजीसी का महत्वपूर्ण निवेश है या शेयरधारिता का पांच प्रतिशत या अधिक का हित है।

95.**निवेश:** एक एमजीसी वास्तविक संपत्ति पर बंधक या अन्य ग्रहणाधिकार द्वारा सुरक्षित नोटों या ऋणग्रस्तता के अन्य प्रमाणों में निवेश नहीं करेगा। यह अचल संपत्ति द्वारा सुरक्षित दायित्वों, या अचल संपत्ति की बिक्री के अनुबंधों पर लागू नहीं होगा, जो दायित्व या बिक्री के अनुबंध एमजीसी द्वारा जारी की गई पॉलिसियों के तहत दावों के सद्भावपूर्वक निपटान के दौरान अधिग्रहित किए जाते हैं, या इस प्रकार अधिग्रहित अचल संपत्ति के सद्भावपूर्वक निपटान में अधिग्रहित किए जाते हैं।

96.**एमजीसी के स्वयं के शेयरों पर ऋण प्रतिबंधित हैं**

(1) एमजीसी अपने स्वयं के शेयरों के एवज में ऋण नहीं देगा।

(2) अपने स्वयं के शेयरों के एवज में किसी भी बकाया ऋण को पंजीकरण प्रमाण पत्र देने से पहले चुकौती अनुसूची के अनुसार एमजीसी द्वारा वसूल किया जाएगा।

एफ. गारंटी प्रदान करने के लिए नीति

97.एमजीसी का निदेशक मंडल ऋणदाता संस्थानों को बंधक गारंटी प्रदान करने के लिए कंपनी के लिए एक नीति तैयार करेगा। ऐसी नीति में, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नलिखित बातें निर्धारित होंगी:

(1) विशिष्ट पहचान किए गए मानदंडों के आधार पर बंधक गारंटी प्रदान करने के लिए शुल्क या प्रीमियम प्रभार्य, जिसमें ऋण की मात्रा; एलटीवी अनुपात; उधारकर्ता की ऋण गुणवत्ता; और बैंक या हाउसिंग फाइनेंस कंपनी के क्रेडिट मूल्यांकन / क्रेडिट जोखिम प्रबंधन कौशल शामिल हैं;

(2) बंधक गारंटी प्रदान करने और गारंटी का अनुबंध करने के लिए शक्तियों का प्रत्यायोजन;

(3) बैंकों और हाउसिंग फाइनेंस कंपनियों से प्राप्त दावों को पूरा करने का निर्णय लेने के लिए शक्तियों का प्रत्यायोजन, और

(4) उधारकर्ताओं से अपने बकाये की वसूली के लिए कार्यवाही शुरू करने के लिए शक्तियों का प्रत्यायोजन।

जी. बंधक गारंटी की योजना

98.बंधक गारंटी प्रदान करने के उद्देश्य से, एमजीसी अपने निदेशक मंडल द्वारा विधिवत अनुमोदित एक विस्तृत योजना तैयार करेगा। इस योजना में अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित विषय शामिल होंगे:

(1) आवास ऋण की गुणवत्ता,

(2) किसी बैंक या हाउसिंग फाइनेंस कंपनी द्वारा उधारकर्ता को दिए गए आवास ऋण का अधिकतम हिस्सा, जिसे गारंटी अनुबंध के तहत कवर किया जा सकता है,

(3) गारंटी अनुबंध के तहत कवर किए जाने के लिए प्रस्तावित आवास ऋण का न्यूनतम और अधिकतम एलटीवी अनुपात,

(4) गारंटी अनुबंध के प्रतिफल के रूप में उधारकर्ता द्वारा एमजीसी को देय शुल्क या प्रीमियम या शुल्क के भुगतान के तरीके को दर्शाने वाला प्रभार,

(5) एमजीसी का देयता कि क्या यह देयता उधारकर्ता की देयता के बराबर होगी या नहीं, और

(6) बंधक गारंटी लागू होने और एमजीसी द्वारा बैंक या हाउसिंग फाइनेंस कंपनी को गारंटी दायित्व पूरा करने के बाद एमजीसी या किसी बैंक / हाउसिंग फाइनेंस कंपनी में से कौन सा पक्ष उधारकर्ता से वसूली करने के लिए आवश्यक होगा, इस मुद्दे को नियंत्रित करने वाली शर्तें।

एच. काउंटर-गारंटी

99.जब भी कोई एमजीसी अपने द्वारा गारंटीकृत आवास ऋणों के संबंध में किसी अन्य एमजीसी से काउंटर-गारंटी कवर प्राप्त करता है, तो एमजीसी और काउंटर-गारंटी कंपनी भारत में एक एमजीसी के लिए आवश्यक आरक्षित निधि को मूल एमजीसी द्वारा रखे गए और गृहीत काउंटर-गारंटी कंपनी को हस्तांतरित जोखिम के संबंध में उचित अनुपात में स्थापित और बनाए रखेगी ताकि स्थापित कुल आरक्षित निधियाँ भारतीय कानून के तहत एक एमजीसी के लिए आवश्यक आरक्षित निधियों से कम न हो।

100.यदि काउंटर-गारंटी कंपनी भारत में विनियामक(कों) द्वारा विनियमित नहीं है, तो दावा गारंटी देने वाला एमजीसी उसके द्वारा जारी किए गए सभी बकाया बंधक गारंटी अनुबंधों के संबंध में प्रासंगिक आरक्षित निधि और प्रावधान रखेगा।

आई. खाता एग्रीगेटर परिस्थितिकी-तंत्र के सभी प्रतिभागियों के लिए तकनीकी विनिर्देश

101.एमजीसी भारतीय रिजर्व बैंक (गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनियां - विविध) निदेश, 2025 के पैरा 14 और 15 में निर्धारित अनुदेशों का संदर्भ लेगा।

अध्याय-VI: निरसन और अन्य प्रावधान

ए. निरसन और व्यावृत्ति

102.इन निदेशों के जारी होने के साथ, एमजीसी पर लागू मौजूदा सभी निदेश, अनुदेश और दिशानिर्देश निरस्त हो जाते हैं जैसा कि परिपत्र डीओआर.आरआरसी.आरईसी.302/33-01-010/2025-26 दिनांक 28 नवंबर, 2025 द्वारा सूचित किया गया था। इन निदेशों के जारी होने से पूर्व निरस्त किए गए निदेश, अनुदेश और दिशा-निर्देश निरस्त ही बने रहेंगे।

103.इस निरसन के बावजूद, निरस्त किए गए निदेशों के तहत की गई या की जाने की प्रक्रिया में की गई किसी भी कार्रवाई को उन्हीं प्रावधानों द्वारा नियंत्रित किया जाएगा। निरस्त सूचियों के तहत प्रदान की गई सभी मंजूरियां या स्वीकृतियां इन निदेशों द्वारा नियंत्रित मानी जाएंगी। इसके अलावा, इन निदेशों, अनुदेशों अथवा दिशा-निर्देशों के निरसन का प्रभाव निम्नलिखित पर प्रतिकूल रूप से नहीं पड़ेगा:

ए. इसके तहत अर्जित, प्राप्त या उत्पन्न कोई अधिकार, दायित्व या देयता।

बी. इसके तहत किए गए किसी भी उल्लंघन के संबंध में लगाया गया कोई जुर्माना, जब्ती या दंड।

सी. उपरोक्तानुसार किसी ऐसे अधिकार, विशेषाधिकार, दायित्व, देयता, जुर्माने, जब्ती या दंड के संबंध में कोई जांच, कानूनी कार्यवाही या उपचार; और ऐसी किसी भी जांच, कानूनी कार्यवाही या उपचार को इस प्रकार आरंभ किया, जारी रखा या लागू किया जा सकता है और ऐसा कोई जुर्माना, जब्ती या दंड इस प्रकार लगाया जा सकता है मानो उन निदेशों, अनुदेशों या दिशा-निर्देशों को निरस्त नहीं किया गया हो।

बी. अन्य कानूनों के प्रयोग पर रोक नहीं

104.इन निदेशों के प्रावधान किसी अन्य लागू कानूनों, नियमों, विनियमों या निदेशों के प्रावधानों के अतिरिक्त होंगे, न कि उनके अल्पीकरण में।

सी. व्याख्याएं

इन निदेशों के प्रावधानों को प्रभावी बनाने या उनके अनुप्रयोग या व्याख्या में आने वाली किसी भी कठिनाई को दूर करने के लिए, यदि आरबीआई आवश्यक समझता है, तो वह किसी भी मामले के संबंध में आवश्यक स्पष्टीकरण जारी कर सकता है। इन निदेशों के किसी भी प्रावधान की आरबीआई द्वारा दी गई व्याख्या अंतिम और बाध्यकारी होगी।

(जे पी शर्मा)
मुख्य महाप्रबंधक