



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-22052026-272732
CG-DL-E-22052026-272732

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 317]
No. 317]

नई दिल्ली, बुधवार, मई 13, 2026/वैशाख 23, 1948
NEW DELHI, WEDNESDAY, MAY 13, 2026/VAISAKHA 23, 1948

भारतीय दूरसंचार विनियामक प्राधिकरण अधिसूचना

नई दिल्ली, 13 मई, 2026

फा. सं. 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।

2. 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।”

3. मूल विनियमों के विनियम 2 में, उप-विनियम (1) में, -

(क) खंड (च) के पश्चात निम्नलिखित खंड जोड़े जाएंगे, अर्थात्:-

“(च 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;

(च 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

क्रम सं.	वर्गीकरण	श्रेणी	संपत्ति का प्रकार
			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 उन्हे 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 (टार्ड-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 (टार्ड-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;

(ड) 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	>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-I 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, सचिव

[विज्ञापन-III/4/असा./87/2026-27]

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 ज्ञापन डिजिटल कनेक्टिविटी के लिए संपत्तियों की रेटिंग) संशोधन (विनियम, 2026 (2026 का 3) के उद्देश्यों और कारणों का स्पष्टीकरण करता है।

व्याख्यात्मक ज्ञापन

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-बिल्टिंग 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, भादूविप्रा ने 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 व्यवहारिक 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:-

- i. रेटिंग ढांचे के अंतर्गत स्टार रेटिंग स्तरों की समीक्षा
 - ii. निर्माणाधीन संपत्तियों की रेटिंग
 - iii. विनियमों के अंतर्गत संपत्ति प्रकारों का वर्गीकरण; और
 - iv. 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 भादूविप्रा 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 उपभोक्ताओं 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 कक्षाओं, 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 उपभोक्ताओं 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 लाइसेंस 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 लाइसेंस के लिए लाइसेंस करार के अध्याय-V की शर्त 38.6 में यह उपबंधित है कि “लाइसेंस 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

- i. अनेक हितधारकों ने संपत्तियों की डिजिटल कनेक्टिविटी रेटिंग के संबंध में पारदर्शिता और उपभोक्ता जागरूकता सुनिश्चित करने के महत्व पर प्रकाश डाला।
- 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 अनुशंसा 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 जाएगी। 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 पैनलबद्ध 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 अपनाएने 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।

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 रेडिनेस 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 पुनर्संरचना 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 भारांक 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।

- iv. 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।
- v. 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 इंगेजमेंट्स 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 इंगेजमेंट्स 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 लाईसेंसिंग 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 एक्सक्लूसिव 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, भादूविप्रा 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।

TELECOM REGULATORY AUTHORITY OF INDIA**NOTIFICATION**

New Delhi, the 13th May, 2026

F. No. AU-4/2/2(2)/2024-QoS-Part(1) .— In exercise of the powers conferred by section 36, read with sub-clauses (i) and (v) of clause (b), clause (c) and clause (d) of sub-section (1) of section 11, of the Telecom Regulatory Authority of India Act, 1997 (24 of 1997), the Telecom Regulatory Authority of India hereby makes the following regulations further to amend the Rating of Properties for Digital Connectivity Regulations, 2024 (7 of 2024), namely:-

**RATING OF PROPERTIES FOR DIGITAL CONNECTIVITY (AMENDMENT) REGULATIONS, 2026
(3 of 2026)**

1. **Short title, extent and commencement.**— (1) These regulations may be called the Rating of Properties for Digital Connectivity (Amendment) Regulations, 2026.
 - (2) They shall come into force from 13th May 2026.
2. In regulation 1 of the Rating of Properties for Digital Connectivity Regulations, 2024 (7 of 2024) (hereinafter referred to as the “principal regulations”), for sub-regulation (2), the following sub-regulation shall be substituted, namely:-

“(2) These regulations shall apply to -

 - (i) property managers who intend to get their property, of minimum specified size, rated or audited for digital connectivity, either voluntarily or under the provisions of other applicable laws, rules or regulations;
 - (ii) digital connectivity rating agencies, who intend to award ratings to the property or audit it for digital connectivity under these regulations;
 - (iii) the In-Building Solution Providers, who intend to establish their IBS within the property for providing IBS to service providers; and
 - (iv) the service providers, who intend to integrate their telecommunication network with the digital communication infrastructure, including In-Building Solution, of the property for providing telecommunication services in the property.”
3. In regulation 2 of the principal regulations, in sub-regulation (1), -
 - (a) after clause (f), the following clause shall be inserted, namely:-

“(fa) **“In-Building Solution”** or **“IBS”** means a telecommunication network which is used to extend and distribute the wired or wireless connectivity within a specific area, including large buildings, stadiums, airports, or campuses, but does not cross or pass under or over a public road;

(fb) **“In-Building Solution Provider”** or **“IBS Provider”** means any entity authorised to establish, operate, maintain or expand IBS under section 3 of the Telecommunications Act, 2023 or licensed under section 4 of the Indian Telegraph Act, 1885;”;
 - (b) for clause (p), the following clause shall be substituted, namely:-

“(p) **“service provider”** means any entity authorised under section 3 of the Telecommunications Act, 2023, or licensed under section 4 of the Indian Telegraph Act, 1885, to provide telecommunication service;”
4. In regulation 3 of the principal regulations, in sub-regulation (1), for the table, the following table shall be

substituted, namely:-

Sl. No.	Classification	Category	Type of Property
1.	Residential	A	Apartments, independent houses, gated communities or societies, etc.
2.	Government Properties	A	All properties of the Central Government, the State Government, Courts, Public Sector Undertakings, Local Bodies, Heritage Sites, etc.
3.	Commercial and other Establishments	A	Commercial office complex, shopping malls, industrial estates, SEZs, convention centres, Hospitals, Hotels, Educational Institutions, etc.
4.	Other private or public areas	B	Airport, Bus Station, Railway Station, multi-modal logistic parks, etc.
5.	Stadiums or Sport Arenas or spaces of frequent gathering	B	Stadiums or permanent spaces of gathering
6.	Transport corridors	B	Expressways, Highways, Railways routes, Metro corridors, etc.

5. In regulation 9 of the principal regulations, -

(a) for sub-regulation (1), the following sub-regulation shall be substituted, namely:-

“(1) Every DCRA shall disclose the fee to be charged and other terms and conditions, if any, to the property manager and get their acceptance before commencement of any rating activity, or any optional digital connectivity audit activity, as the case may be.”;

(b) for sub-regulation (3), the following sub-regulation shall be substituted, namely:-

“(3) DCRA shall offer suitable fee terms to the property manager, in a transparent manner, based on its obligations for the rating of the property, or for optional digital connectivity audit of the property, as the case may be.”

6. In regulation 10 of the principal regulations, -

(a) for the existing heading, the following heading shall be substituted, namely:-

“Evaluation and award of ratings and digital connectivity audit”;

(b) for sub-regulation (2), the following sub-regulation shall be substituted, namely:-

“(2) No DCRA shall undertake evaluation and rating of any property which may result in potential conflict of interest with property owners or property manager, infrastructure providers, service providers, or IBS Providers, which may directly or indirectly affect the transparency of the rating process.”;

(c) after sub-regulation (2), the following sub-regulations shall be inserted, namely:-

“(3) Every DCRA shall, in respect of properties under construction, -

a) evaluate the design stage DCI based on approved DCI design documents and declaration submitted by the property manager, and issue an evaluation report along with a ‘Designed For’ certificate for the proposed DCI design of the property;

b) upon completion of construction and installation of IBS in the property, evaluate DCI

implementation and issue an evaluation report along with an 'Installation Completed For' certificate; and

c) undertake evaluation and award of 'Final' rating only after issuance of the certificate referred to in clause b) of this sub-regulation and after the digital connectivity services become operational.

(4) The DCRA shall, where a property manager of a property whose construction has been completed opts for optional digital connectivity audit, -

a) carry out digital connectivity audit based on the criteria and sub-criteria specified in these regulations; and

b) prepare and share the audit report with the property manager, in the format specified by the Authority."

7. In regulation 13 of the principal regulations, for sub-regulation (3), the following sub-regulation shall be substituted, namely:-

"(3) The fees for rating of property, or for optional digital connectivity audit of property, as the case may be, shall be mutually decided by DCRA and the property manager as provided under regulation 9."

8. In regulation 14 of the principal regulations, -

(a) for the existing heading, the following heading shall be substituted, namely:-

"Application for rating of property for digital connectivity or digital connectivity audit";

(b) after sub-regulation (1), the following provisos shall be inserted, namely:-

"Provided that an application for rating of properties under construction, shall be accompanied with approved design documents and other relevant details as may be specified by the Authority:

Provided further that the property manager of any property whose construction has been completed may also apply for optional digital connectivity audit through the registered DCRA's without applying for rating for digital connectivity."

9. For regulation 20 of the principal regulations, the following regulation shall be substituted, namely:-

"20. No exclusive arrangement with the service providers.— (1) No property manager or IBS Provider shall enter into an exclusive arrangement or tie-up arrangement with any service provider for providing access to its digital connectivity infrastructure in their property."

10. In the principal regulations, in Section VI, for the existing heading, the following heading shall be substituted, namely:-

"GENERAL OBLIGATIONS OF SERVICE PROVIDERS AND IBS PROVIDERS"

11. For regulation 23 of the principal regulations, the following regulation shall be substituted, namely:-

"23. No exclusive arrangement with Property Manager or IBS Provider.— (1) No service provider shall enter into an exclusive arrangement or tie-up arrangement with any property manager or IBS Provider to provide telecommunication service in the property."

12. In regulation 24 of the principal regulations, in sub-regulation (1), -

(a) in the table, under the column 'Sub-Criteria', in serial number (6), for the entry "6.1 Backhaul fibre

connectivity (service provider to property)”, the entry “6.1 Backhaul fibre/ wireless connectivity (service provider to property)” shall be substituted;

- (b) in the table, under the column ‘Criteria’, in serial number (1), for the entry “Compliance to applicable Model Building Bye Laws (MBBL) and National Building Code (NBC) for digital connectivity”, the entry “Compliance to applicable Model Building Bye Laws (MBBL) and National Building Construction Standards (NBCS) for digital connectivity” shall be substituted;
- (c) in the table, under the column ‘Criteria’, in serial number (2), for the entry “Provision in civil infrastructure, over and above MBBL and NBC requirements, for ensuring robust digital connectivity”, the entry “Provision in civil infrastructure, over and above MBBL and NBCS requirements, for ensuring robust digital connectivity” shall be substituted;
- (d) in the table, under the column ‘Criteria’, in serial number (3), for the entry “Provision in power infrastructure, over and above MBBL or NBC requirements, for ensuring reliable digital connectivity”, the entry “Provision in power infrastructure, over and above MBBL or NBCS requirements, for ensuring reliable digital connectivity” shall be substituted;
- (e) for Note (ii), the following note shall be substituted, namely:-

“(ii) For the purposes of rating for digital connectivity, MBBL (Model Building Bye Laws) issued by Ministry of Housing and Urban Affairs (MoHUA) shall be referred in cases where Building Byelaws of Cities/State or Union Territory do not have provisions for digital connectivity infrastructure.”

13. In regulation 25 of the principal regulations, in sub-regulation (1), in the table, under the column “Sub-Criteria”, in serial number (4), for the entry “4.1 Backhaul fibre connectivity (service provider to property)”, the entry “4.1 Backhaul fibre/ wireless connectivity (service provider to property)” shall be substituted.

14. In regulation 26 of the principal regulations, in sub-regulation (2), for the table, the following table shall be substituted, namely:-

S. No.	Score Range	Digital Connectivity Rating to be awarded
1	>=25-32	★
2	>32-40	★★★
3	>40-48	★★★
4	>48-56	★★★★★
5	>56-64	★★★★★
6	>64-72	★★★★★
7	>72-80	★★★★★
8	>80-88	★★★★★
9	More than 88	★★★★★

15. In Schedule-I of the principal regulations, -

(a) for item (i), the following item shall be substituted, namely:-

“(i) **Impartiality and independence:** DCRA shall remain impartial and independent during digital connectivity assessment and entire rating process. DCRA should not have any financial interest or ownership or operational interests in the property under evaluation and assessment. To ensure objectivity and neutrality, any DCRA in the business of providing DCI shall not undertake digital connectivity assessment of properties where another DCRA has provided DCI. DCRA shall establish policy and procedures for reviewing the work of its agents/employees to ensure independence of evaluation and assessment without external influences.”;

(b) for item (vii), the following item shall be substituted, namely:-

“(vii) **Clear fee structure:** DCRAs shall establish a clear and transparent fee structure for different categories of properties as per regulations and declare Maximum Chargeable Fee (MCF) for rating of the property and for optional digital connectivity audit of the property. MCF should be commensurate with the scope of work, and not excessive. MCF should be based on the complexity and size of the property. The broad fee structure and criteria shall be displayed on the rating platform to all relevant stakeholders.”;

(c) for item (xi), the following item shall be substituted, namely:-

“(xi) **Conflict of interest:** DCRA shall not rate a property that has a stake in the DCRA or its associated business. DCRA shall not undertake evaluation, assessment and rating of any property which may result in potential conflict of interest with property owners or property manager, infrastructure providers, service providers, or IBS Providers, which may directly or indirectly affect the transparency of the rating process including any commercial engagement other than that which is permissible under these regulations.”

ATUL KUMAR CHAUDHARY, Secy.

[ADVT.-III/4/Exty./87/2026-27]

Note 1. - The principal regulations were published in the Gazette of India, Extraordinary, Part III, Section 4 dated the 25th October 2024 vide notification number No. C-2/3/(2)/2021-QoS dated the 25th October 2024 (7 of 2024).

Note 2. - The Explanatory Memorandum explains the objects and reasons of the Rating of Properties for Digital Connectivity (Amendment) Regulations, 2026 (3 of 2026).

Explanatory Memorandum

1. Background

- 1.1.1. Digital connectivity has become a fundamental enabler of modern socio-economic development. Over the past decade, rapid digitalisation has transformed the way individuals interact with governance, education, healthcare, commerce, financial services, and social platforms. As reliance on digital platforms continues to grow, seamless and reliable digital connectivity has become essential for ensuring inclusive growth, economic productivity, and improved quality of life.
- 1.1.2. With the widespread adoption of smartphones, cloud-based applications, high-definition video services, and emerging digital technologies, the demand for high-speed and reliable connectivity has increased significantly. A substantial proportion of digital data consumption now occurs within buildings such as residential complexes, offices, educational institutions, hospitals, commercial establishments and transportation terminals/interchanges, etc. However, modern building materials and architectural designs often attenuate wireless signals, especially in the case of higher frequency bands used in advanced mobile technologies such as 4G and 5G. Consequently, in-building digital connectivity has emerged as a key determinant of overall Quality of Service (QoS) experienced by users.
- 1.1.3. The Telecom Regulatory Authority of India Act, 1997 (24 of 1997), inter alia, mandates the Authority under sub-clause (v) of clause (b) of sub-section (1) of section 11 to lay down the standards of quality of service to be provided by service providers and to ensure the quality of service so as to protect the interests of consumers of telecommunication services.
- 1.1.4. In order to address issues related to in-building digital connectivity in a systematic manner, the Telecom Regulatory Authority of India (TRAI) issued its recommendations on “Rating of Buildings or Areas for Digital Connectivity” to the Government on 20th February 2023. The recommendations proposed the establishment of a structured framework through building bye laws, National Building Code, ecosystem capacity building for development of digital connectivity infrastructure as a part of building development, and, evaluating and rating properties based on their digital connectivity readiness and infrastructure provisioning.
- 1.1.5. Based on these recommendations, TRAI notified the “**Rating of Properties for Digital Connectivity Regulations, 2024**” on 25th October 2024 (hereinafter referred to as the “regulations”). The regulations introduced a structured framework for assessing and rating properties based on the availability and robustness of digital connectivity infrastructure. The framework aims to promote collaboration among Property Managers, Digital Connectivity Infrastructure Providers (DCIPs), Digital Connectivity Rating Agencies (DCRAs), service providers, and other stakeholders, while enabling transparency and informed decision-making for consumers.
- 1.1.6. To operationalise the provisions of the regulations, TRAI released the **Draft Manual for Assessment of Digital Connectivity** on 13th May 2025 for stakeholder consultation. After examining the comments received from stakeholders and incorporating suitable suggestions, the final **Rating Manual for Assessment of Digital Connectivity** was issued on 13th August 2025. The manual provides detailed operational procedures including roles and responsibilities of stakeholders, assessment methodologies, criteria and sub-criteria for rating, scoring mechanisms, and procedures for application, evaluation, certification, renewal, and appeals.
- 1.1.7. Subsequently, the Authority initiated the implementation phase of the Digital Connectivity Rating framework. Applications were invited for registration of Digital Connectivity Rating Agencies (DCRAs), and capacity building activities are undertaken for different stakeholders from time-to-time to familiarise them with the framework and its operational processes. Property Managers have also begun registering properties to seek their digital connectivity ratings.
- 1.1.8. During the course of implementation of the rating framework and interactions with stakeholders across the digital connectivity and real estate ecosystem, certain practical aspects relating to the implementation of the framework were brought to the attention of the Authority. These aspects included issues relating to the differentiation of star rating levels, applicability of the rating framework to properties under construction, categorisation of certain property types under the rating framework, and the need for enabling property managers to undertake digital connectivity assessment prior to applying for formal ratings.
- 1.1.9. In view of these inputs and based on its assessment of the early implementation experience of the framework, the Authority considered it appropriate to examine certain provisions of the Rating of Properties for Digital Connectivity Regulations, 2024 and the Rating Manual for Assessment of Digital Connectivity with a view to improving clarity, enhancing transparency, and facilitating smoother adoption of the framework by stakeholders.

2. Notice Inviting Comments from Stakeholders on proposed amendments to the Rating of Properties for Digital Connectivity Regulations, 2024 and the Rating Manual.

- 2.1. In this context, TRAI issued a Consultation Paper on **Review of Rating of Properties for Digital Connectivity Regulations, 2024** on 27th February 2026, seeking views of stakeholders on certain proposed amendments to the Rating of Properties for Digital Connectivity Regulations, 2024 and the Rating Manual for Assessment of Digital Connectivity. In addition to comments on the proposed amendments, stakeholders were also invited to submit their comments, feedback, or suggestions on any other provisions of the Regulations and Rating Manual.
- 2.2. The consultation paper examined the early implementation experience of the Digital Connectivity Rating framework and highlighted certain areas where additional clarity, refinement, or alignment with on-ground practices may be beneficial. In particular, the consultation paper sought stakeholder views on the following aspects:
- Review of Star Rating Levels under the rating framework
 - Rating of Properties under Construction
 - Categorisation of Property Types under the regulations; and
 - Optional Digital Connectivity Audit mechanism.
- 2.3. Stakeholders were invited to submit their comments on the consultation paper by 23rd March 2026. Keeping in view of the requests received from Industry Associations and Stakeholders for an extension of time for submission of inputs/ comments, the last date to submit comments was extended to 30th March 2026.
- 2.4. In response to the consultation paper, the Authority received comments from seventeen stakeholders which are available on TRAI website at <https://traai.gov.in/consultation-paper-review-rating-properties-digital-connectivity-regulations-2024>.
- 2.5. The comments received from stakeholders have been examined by the Authority. For ease of summarisation and analysis, the comments received from stakeholders have been grouped into two sections:
- Section-A:** General comments which are not specific to the issues raised in the consultation paper
 - Section-B:** Comments on proposed amendments in Regulations

A. General Comments

3. General Inputs, Analysis and Conclusion

3.1. Support for the Digital Connectivity Rating Framework

a) Inputs of Stakeholders

- Several stakeholders welcomed the initiative of the Authority to introduce and refine the Digital Connectivity Rating framework for properties, stating that the framework represents a forward-looking step towards improving in-building digital connectivity and infrastructure readiness across the country.
- It was submitted that digital connectivity has become an essential utility comparable to electricity and water, and therefore assessing properties based on digital connectivity infrastructure and service performance would improve the overall consumer experience.
- Stakeholders noted that the rating framework could enhance transparency in the real estate market by enabling prospective buyers and tenants to compare properties based on their digital connectivity readiness.
- Some stakeholders also observed that higher-rated properties may attract greater consumer preference and potentially command higher value in the real estate market, thereby incentivising developers to integrate digital connectivity infrastructure during the design stage itself.
- A few stakeholders highlighted that the framework could support future-ready infrastructure development by encouraging the deployment of fibre networks, distributed antenna systems (DAS), small cells and other advanced digital connectivity solutions compatible with evolving technologies such as 5G and future communication standards.
- It was also submitted that the rating framework could promote collaboration among property managers, telecom service providers, infrastructure providers and Digital Connectivity Rating Agencies (DCRAs), thereby creating an ecosystem for planning, design, deployment and evaluation of digital connectivity infrastructure within properties.

b) Analysis and Conclusion

The Authority notes the views expressed by stakeholders. The objective of the Digital Connectivity Rating framework is to promote the development of robust and future-ready digital connectivity infrastructure within properties and to provide consumers with transparent information regarding the digital connectivity readiness of buildings.

The Authority is of the view that improved in-building connectivity is increasingly essential for supporting modern digital services such as remote working, digital education, telemedicine, and e-governance applications. The rating framework is expected to encourage property managers and developers to incorporate adequate digital connectivity infrastructure (DCI) during the planning and construction stages, thereby improving the overall quality of digital connectivity experienced by users at the optimal cost as retrofitting of DCI is cumbersome and costly.

The Authority is of the view that the rating framework will help to create a collaborative ecosystem involving property managers, service providers, infrastructure providers and rating agencies, which would contribute towards development of properties with robust digital connectivity infrastructure across the country.

3.2. Role and Responsibilities of Property Managers**a) Inputs of Stakeholders**

- i. Several stakeholders submitted that property managers should bear the primary responsibility for provisioning digital connectivity infrastructure within buildings, as such infrastructure forms an integral part of modern building utilities similar to electricity, water, and gas.
- ii. It was suggested that the cost of deploying in-building digital connectivity infrastructure, including in-building solutions (IBS), should be treated as part of the overall project development cost and should not be recovered from telecom service providers through access fees, revenue sharing arrangements or other charges.
- iii. Some stakeholders emphasised that property managers should ensure adequate physical infrastructure such as telecom rooms, ducts, risers and pathways within buildings to facilitate installation of digital connectivity infrastructure by service providers.
- iv. Stakeholders also submitted that property managers should ensure non-discriminatory access to in-building infrastructure for all authorised telecom service providers so that consumers have access to multiple service providers within a property.
- v. It was further suggested that property managers may adopt standardised procedures for access requests, infrastructure sharing, and operational coordination with service providers in order to ensure transparency and fairness.

b) Analysis and Conclusion

The Authority notes the views expressed by stakeholders. The provisioning of digital connectivity infrastructure within buildings is an important element in ensuring reliable digital connectivity for occupants or users.

With regard to stakeholder suggestions on cost allocation, the Authority notes that issues relating to commercial arrangements, cost sharing, and recovery of costs between property managers and service providers are outside the scope of the present regulations and Rating Manual. Such aspects are being examined separately by the Authority in the context of broader regulatory and policy framework governing provisioning of in-building digital connectivity infrastructure.

The Authority observes that the role of property managers in facilitating digital connectivity infrastructure has been recognised in the regulatory framework as well as in relevant building standards such as the Model Building Bye-Laws (MBBL) and the National Building Code (NBC), now revised as the National Building Construction Standards (NBCS). The Addendum to MBBL, issued by Ministry of Housing and Urban Affairs (MoHUA) in March 2022 and Part D Section 6 of NBCS titled “Information and Communication Enabled Installations” clearly requires property managers to ensure adequate space, pathways, and access for telecom infrastructure within properties for deployment of digital connectivity networks.

The Authority is of the view that collaboration between property managers, telecom service providers, and infrastructure providers is necessary for effective deployment of digital connectivity infrastructure. The extant regulatory framework seeks to encourage such collaboration and cost sharing while promoting non-discriminatory access to infrastructure for multiple service providers.

3.3. Non-Discriminatory Access and Competition Among Service Providers

a) Inputs of Stakeholders

- i. Several stakeholders emphasised the importance of ensuring non-discriminatory access to digital connectivity infrastructure within buildings for all authorised telecom service providers.
- ii. Stakeholders submitted that property managers should avoid exclusive arrangements with any single service provider and should ensure that multiple service providers are able to access the in-building infrastructure.
- iii. Some stakeholders suggested the adoption of a common minimum framework or standardised procedures for granting access to service providers, including clearly defined timelines, documentation requirements, and points of contact.
- iv. It was also suggested that property managers should maintain transparent records of telecom infrastructure within the property, including ducts, risers, and telecom rooms, so that service providers can deploy networks efficiently.
- v. Stakeholders noted that such measures would promote competition among service providers and enhance consumer choices and service quality within buildings.

b) Analysis and Conclusion

Ensuring non-discriminatory access to digital connectivity infrastructure within buildings is an important principle for promoting competition among telecom service providers and improving consumer choice. Many of the States /UTs and Local Bodies have already adopted the relevant provisions of MBBL which also envisage that the property manager should not enter into exclusive arrangement with any service provider or not treat digital connectivity infrastructure as a source of revenue.

Further, the authorised Licensees including service providers are equally responsible for implementation of these provisions and spread awareness among property managers. They should themselves avoid entering in any such arrangement with the property manager which may result into denial of access of DCI to any other service provider. The condition 38.6 of Chapter-V of License Agreement for Unified License states that “*Licensee shall not enter into any exclusive contract for establishing public network to provide public telecom services or Right of Way (RoW) with any Public entity or any Person.*”.

The Authority is of the view that facilitating access for multiple service providers can help in ensuring choice to consumers, competition, redundancy, improved service quality, and greater resilience of digital connectivity services within buildings. The rating framework seeks to encourage property managers to design and maintain infrastructure that can accommodate multiple service providers and evolving technologies and these aspects are part of rating criteria.

3.4. Consumer Awareness, Transparency and Protection

a) Inputs of Stakeholders

- i. Multiple stakeholders highlighted the importance of ensuring transparency and consumer awareness in relation to digital connectivity ratings of properties.
- ii. It was suggested that digital connectivity ratings should be prominently disclosed through property websites, sale or lease agreements and other public interfaces so that consumers can make informed decisions while purchasing or leasing properties.
- iii. Some stakeholders also recommended that consumers should have access to relevant information regarding the availability of telecom service providers, signal coverage, and digital connectivity infrastructure within properties.
- iv. Stakeholders further suggested the introduction of consumer grievance mechanisms through which users may report issues related to misleading rating claims or poor connectivity despite high ratings.
- v. It was also suggested that periodic reassessment of ratings may be undertaken to ensure that the ratings remain accurate over time.

b) Analysis and Conclusion

The Authority notes the views expressed by stakeholders regarding the importance of transparency, consumer awareness, and availability of relevant information relating to digital connectivity ratings of properties.

The digital connectivity rating framework is designed to improve transparency by providing consumers with reliable and standardised information regarding the digital connectivity readiness of properties. The Authority is of the view that greater transparency with respect to digital connectivity infrastructure and service performance within buildings can enable consumers to make informed decisions while purchasing or leasing properties and also promote accountability among Property Managers.

In this regard, the rating framework is being brought on a dedicated digital platform by the Authority, wherein ratings awarded to properties, along with relevant details like city, location, etc shall be made accessible to consumers. The framework also envisages appropriate visibility of ratings to facilitate informed decision-making.

With respect to stakeholder suggestions on availability of information relating to service providers, signal coverage, and digital connectivity infrastructure, the Authority notes that such aspects are inherently reflected in the Star Ratings of the property which can be easily understood by the users.

Further, regarding stakeholder suggestions on consumer grievance redressal, the Authority notes that provisions relating to grievance redressal are within the scope of the Regulations and are being operationalised through the digital platform to enable consumers to give feedback, including those relating to misleading claims or discrepancies in connectivity experience. Feedback received from consumers will be periodically reviewed by the DCRA / TRAI.

With regard to periodic reassessment of ratings, it may be noted that the regulatory framework already provides for validity and reassessment of ratings. In this context, regulation 19 and regulation 29 of the regulations enable reassessment of properties through provisions pertaining to renewal and re-rating, respectively so as to ensure that ratings remain updated and reflective of the prevailing digital connectivity conditions.

3.5. Implementation and Institutional Mechanisms

a) Inputs of Stakeholders

- i. Some stakeholders suggested the establishment of advisory or coordination mechanisms involving relevant government departments, industry stakeholders and technical experts to support the implementation and adoption of the digital connectivity rating framework.
- ii. Stakeholders also highlighted the need for coordination between the rating framework and related regulatory instruments such as the National Building Code, Model Building Bye-Laws and other telecom infrastructure related regulations.
- iii. It was further suggested that mechanisms should be put in place to facilitate efficient engagement between property managers and empanelled Digital Connectivity Rating Agencies (DCRAs) to ensure timely assessments and ratings.
- iv. Some stakeholders recommended that clear timelines and operational procedures should be defined for various stages of the assessment process in order to ensure smooth implementation.

b) Analysis and Conclusion

Effective implementation of the digital connectivity rating framework requires coordination among multiple stakeholders including property managers, IBS Providers, telecom service providers and Digital Connectivity Rating Agencies.

The Authority is of the view that continued stakeholder engagement and capacity-building initiatives will play an important role in facilitating adoption of the rating framework across different property segments. The Authority is continuously engaging with concerned stakeholders for effective implementation of the rating framework including Central Government Ministries, State/Union Territories, Real Estate Regulatory Authorities, Bureau of Indian Standards, Ministry of Housing and Urban Affairs, and real estate developer associations, etc. Regional Offices of TRAI, in collaboration with States/UTs have already conducted a number of awareness workshops among the stakeholders including property managers, IBS Providers and DCRAs. As regard to clear timelines and operational procedure for rating by DCRAs is concerned, the rating manual provides clear guidelines and timelines for completion of assessment subject to property manager's readiness.

3.6. Technical and Operational Aspects of the Framework

a) Inputs of Stakeholders

- i. Some stakeholders suggested that the framework should remain technology-neutral and allow flexibility in the deployment of different connectivity solutions including fibre, wireless and other emerging technologies.

- ii. It was submitted that evaluation methodologies, documentation requirements, and testing procedures should be standardised to ensure consistency across assessments conducted by different rating agencies.
- iii. Stakeholders also recommended the development of standardised documentation checklists, testing tools and measurement methodologies for evaluating connectivity performance.
- iv. Some stakeholders suggested that the framework should account for practical deployment constraints in different types of properties including heritage buildings or older structures where infrastructure deployment may be restricted.

b) Analysis and Conclusion

The Authority notes the views expressed by stakeholders regarding the need for a technology-neutral framework, standardisation of assessment methodologies, and consideration of practical deployment constraints across different types of properties.

The Authority is of the view that maintaining a largely technology-neutral approach is useful to promote innovation and enable adoption of appropriate connectivity solutions based on techno-commercial feasibility and evolving technologies. In this regard, the regulatory framework and the Rating Manual are designed to be largely agnostic to specific technologies and focus on outcomes in terms of digital connectivity. Further, to strengthen this approach, provisions relating to backhaul have been refined to allow flexibility in the use of both fibre and wireless backhaul under the relevant criteria specified in the Regulations.

With regard to standardisation of evaluation methodologies, documentation, and testing procedures, the Authority notes that the Rating Manual already provides a structured and standardised framework, including detailed criteria, sub-criteria, scoring methodology, and measurement approaches for assessment of digital connectivity. Digital Connectivity Rating Agencies (DCRAs) are required to carry out assessments in accordance with these specified methodologies to ensure consistency and comparability across properties.

On the issue of practical deployment constraints, including those relating to heritage buildings or existing structures, the Authority observes that the objective of the rating framework is to assess the level of digital connectivity available within a property based on defined criteria. At the same time, it is recognised that certain categories of properties may face structural, regulatory, or conservation-related constraints in deploying digital connectivity infrastructure. The rating framework, being assessment-based in nature, reflects the existing level of digital connectivity in such properties. Stakeholders may adopt appropriate solutions within applicable constraints to enhance connectivity, wherever feasible.

3.7. Affordability and Inclusiveness

a) Inputs of Stakeholders

- i. Some stakeholders expressed concerns that the costs associated with deployment of digital connectivity infrastructure and certification processes may increase property development costs and could potentially be passed on to consumers.
- ii. Stakeholders suggested that appropriate measures should be considered to ensure that the rating framework does not disproportionately impact affordability of housing.
- iii. It was also suggested that the framework should encourage adoption across different categories of properties, including affordable housing and properties in smaller towns and cities, in order to avoid widening the digital divide.

b) Analysis and Conclusion

The objective of the digital connectivity rating framework is to promote good digital connectivity infrastructure across properties while balancing practical implementation considerations.

The Authority is of the view that the framework should encourage widespread adoption across different property categories and geographical regions, thereby supporting inclusive digital infrastructure development. The Authority notes that the cost of retrofitting digital connectivity infrastructure will always be higher compared to properties where DCI is planned as a part of construction plan and shared among different service providers. Therefore, State/UTs and Local Bodies may encourage the property managers to integrate DCI as a part of building plan through suitable amendments in their building bye laws. The wide scale adoption across real estate sector will further drive down the cost of DCI with minimal incremental impact on the consumer. Pre-planned DCI provisioning will also save consumer

from investing large amount in retrofitting of DCI in their properties or specific units when they need digital connectivity.

B. Comments on proposed amendments in the regulations

4. Comments regarding Consultation Paper on Review of Rating of Properties for Digital Connectivity Regulations, 2024

4.1. General Inputs:

a) Inputs of Stakeholders:

- i. Some stakeholders expressed appreciation for the Authority's continued efforts to strengthen the Digital Connectivity Rating (DCR) framework and noted that the proposed amendments reflect a pragmatic and forward-looking approach aimed at improving the implementation and effectiveness of the framework.
- ii. Stakeholders generally supported the proposal to refine the existing five-star rating system by introducing additional half-star rating levels, stating that this would enable better differentiation between properties with varying levels of digital connectivity readiness and performance.
- iii. Stakeholders also welcomed the proposal to introduce a design-stage evaluation mechanism for properties under construction. It was submitted that such a mechanism would enable prospective buyers to obtain visibility into the planned level of digital connectivity in properties during the construction phase and would encourage property managers to integrate digital connectivity infrastructure at the design stage itself.
- iv. Stakeholders supported the proposal to revise the categorisation of certain property types under Category 'A' and Category 'B', noting that such realignment would help ensure better alignment between property usage patterns and the applicable digital connectivity assessment criteria.
- v. The proposal to enable an Optional Digital Connectivity Audit mechanism was also supported. Stakeholders noted that such a provision would allow property managers of existing properties to assess the current level of digital connectivity infrastructure, identify gaps, and undertake improvements before applying for a formal rating.
- vi. Some stakeholders further submitted that the proposed refinements would improve the robustness, transparency, and usability of the Digital Connectivity Rating framework, thereby encouraging wider adoption by property managers and contributing to improved digital connectivity infrastructure across properties.

b) Analysis and Conclusion:

The Authority notes the views expressed by stakeholders. The broad support expressed by stakeholders for the proposed amendments indicates general acceptance of the measures aimed at strengthening the Digital Connectivity Rating framework and facilitating its effective implementation. The Authority has considered these views while finalising the amendments proposed in the regulations and the Rating Manual.

4.2. Comments on Review of Star Rating Levels

a) Inputs of Stakeholders:

- i. Some stakeholders supported the proposal to refine the existing star rating scale by introducing additional half-star levels, stating that it would enable better differentiation between properties with varying levels of digital connectivity readiness.
- ii. It was submitted that a more granular rating structure may encourage property managers to undertake incremental improvements in digital connectivity infrastructure within properties.
- iii. A stakeholder emphasised that the rating system should remain simple and consumer-friendly, with clear and standardised labelling so that consumers can easily understand and interpret the ratings.
- iv. It was also suggested that the rating framework should reflect the actual user experience of digital connectivity services in addition to infrastructure readiness.

- v. A stakeholder highlighted that the introduction of additional rating levels reduces the score bandwidth for each rating band, which may increase sensitivity of scoring and could potentially lead to disputes relating to marginal score differences. In this regard, it was suggested that suitable guidance on scoring interpretation or moderation mechanisms may be considered to ensure consistency in evaluation.
- vi. A stakeholder suggested that the numerical score achieved by a property may also be disclosed along with the star rating in the public domain to enhance transparency and enable consumers to better interpret the rating outcome.
- vii. It was further suggested that the rating framework may consider mapping certain quality of service parameters such as network speed or latency to star rating levels so that the ratings more closely reflect user experience.

b) Analysis and Conclusion:

The Authority notes the views expressed by stakeholders regarding the proposed refinement of the star rating scale.

With regard to stakeholder suggestions on maintaining simplicity and consumer-friendliness of the rating system, the Authority emphasises that the star-based rating format is inherently designed to be intuitive, easily understandable, and suitable for public disclosure. Appropriate measures for standardised presentation and communication of ratings are already envisaged under the framework.

The 'service performance' criteria already covers the quality of service parameters for voice and data services to closely reflect user experience. Further, the objective of digital connectivity rating framework is to provide star ratings which can be easily understood by the users without going into technical complexity. The star ratings will be awarded based on the transparent rating criteria and the score achieved. This approach is in line with other rating framework like star rating for electrical appliances. Therefore, the Authority is of the view that further disclosure of numerical score will add complexity to the simple star rating and may not add much value as far as end users are concerned.

With respect to concerns regarding increased sensitivity of scoring due to narrower score bands, the Authority notes that the assessment methodology, criteria, and scoring approach have been standardised under the Rating Manual to ensure consistency and objectivity in evaluation by Digital Connectivity Rating Agencies (DCRAs). These measures minimises subjectivity and reduce the likelihood of disputes arising from marginal score variations.

Further, on the suggestion to map specific quality of service parameters such as speed or latency directly to star rating levels, the Authority notes that such parameters are already captured within the service performance and user experience criteria under the Rating Manual. The assigned weightages ensure that these aspects are appropriately reflected in the overall rating outcome.

4.3. Comments on Rating of Properties under Construction

a) Inputs of Stakeholders:

- i. A stakeholder appreciated the proposal to introduce a design-stage evaluation mechanism for properties under construction, stating that it would enable greater transparency regarding the planned level of digital connectivity infrastructure in properties that are marketed during the construction phase.
- ii. However, it was suggested that appropriate safeguards should be incorporated to ensure that the digital connectivity provisions promised at the design stage are actually implemented upon completion of construction. In this regard, the stakeholder recommended that mechanisms may be considered to address situations where the final implementation deviates from the planned design-stage provisions.

b) Analysis and Conclusion:

The Authority notes the views expressed by the stakeholder. With regard to stakeholder concerns on ensuring that the digital connectivity provisions committed at the design stage are actually implemented, the Authority has incorporated appropriate safeguards in the regulatory framework. In this regard, the rating process for properties under construction has been structured in a phased manner. This is reflective in amendments to regulation 10 of the regulations. The amended provisions require that, in respect of properties under construction, every DCRA shall evaluate the design stage DCI based on approved DCI design documents and declaration submitted by the property manager and issue an evaluation report along with a 'Designed For' certificate for the proposed DCI design of the property. Post this, upon completion of construction and installation of IBS, DCRA shall evaluate DCI implementation of the

property and issue an evaluation report along with a 'Installation Completed For' certificate. Finally, the DCRA shall undertake evaluation and award of 'Final' rating only after issuance of the 'Installation Completed For' certificate and after the digital connectivity services become operational.

Accordingly, the final Digital Connectivity Rating is awarded only after completion of construction, deployment of DCI, and verification of installation, commissioning of services and testing of performance also. This will ensure that the final rating reflects the actual level of digital connectivity infrastructure in the property. The above measures address the need for ensuring accountability and alignment between design-stage commitments and actual implementation.

4.4. Comments on Optional Digital Connectivity Audit

a) Inputs of Stakeholders:

- i. Some stakeholders supported the proposal to introduce an Optional Digital Connectivity Audit mechanism, stating that it would enable property managers to assess the existing level of Digital Connectivity Infrastructure (DCI), identify gaps, and undertake improvements prior to applying for a formal Digital Connectivity Rating.
- ii. It was submitted that such a mechanism may encourage wider participation in the Digital Connectivity Rating framework by enabling existing properties to better understand their current digital connectivity preparedness and plan necessary upgrades.
- iii. A stakeholder suggested that the Optional Digital Connectivity Audit and rating process should be completed within a defined timeframe so as to ensure timely evaluation of properties.
- iv. It was also suggested that the assessment and rating process should be cost-effective so that obtaining digital connectivity ratings remains affordable and accessible for property managers.
- v. The stakeholder expressed concern that where the same Digital Connectivity Rating Agency (DCRA) provides consultancy or audit services and subsequently undertakes the final rating assessment for the same property, it may give rise to perceived conflicts of interest. In this regard, it was suggested that suitable disclosure requirements may be introduced on the rating platform where the same DCRA has previously undertaken audit or consultancy services for the property. It was also suggested that the audit report may clearly specify that the findings of the optional audit are indicative and non-binding in nature and do not guarantee the final digital connectivity rating of the property.

b) Analysis and Conclusion:

The Authority notes the comments of the stakeholders regarding Optional Digital Connectivity Audit.

With regard to suggestions relating to timelines and cost-effectiveness of the assessment process, it may be noted that the rating framework already provides a structured and transparent process for digital connectivity evaluation through registered Digital Connectivity Rating Agencies (DCRAs). Further, it shall be clarified through amendment in section 3.9 of Rating Manual that such Optional Digital Connectivity Audit will be in a time-bound manner. Additionally, it has been updated that as part of Schedule I - "Code of Conduct for DCRAs" item (vii) "Clear fee structure" of the regulation, DCRA needs to also declare Maximum Chargeable Fee regarding Optional Digital Connectivity Audit. This has been also clarified vide the amendments to regulations 9 and 13 of the Regulations. Rating Manual will also be updated to also capture MCF (Maximum Chargeable Fee) for Optional Digital Connectivity Audit as well as constructed and under-construction properties. However, the DCRA and property manager may decide final rates based on mutual agreement. As there are sufficient number of DCRAs already registered and the process is ongoing, the Authority is of the view that the competition among DCRA will enable cost effective options for the property managers.

The audit of digital connectivity is a process for objective assessment of existing DCI. This is in a way a part rating framework and does not per-se create a conflict of interest. Further, the 'Code of Conduct for DCRAs' in the Regulations provides sufficient safeguards and disclosure requirements to avoid conflict of interest.

5. Comments regarding Rating of Properties for Digital Connectivity Regulations, 2024

5.1. Regulation 3. Categories of properties for evaluation and assessment of digital connectivity:

a) Inputs of Stakeholders:

- i. Some stakeholders supported the proposed reclassification of certain property types between Category 'A' and Category 'B', stating that the revised categorisation would better align the classification of properties with their actual usage patterns and digital connectivity requirements.

- ii. Stakeholders supported the proposed reclassification of certain property types, including hospitals, hotels, and educational institutions, under Category 'A', stating that such reclassification would better reflect their high usage intensity and the importance of reliable digital connectivity in these environments.
- iii. It was suggested that critical service facilities such as hospitals may require clearly defined minimum connectivity standards, considering the importance of uninterrupted communication for safety and service delivery.
- iv. A stakeholder recommended that additional property types such as exhibition grounds, entertainment venues, and similar large gathering spaces may be included under Category 'B' for greater clarity in the classification framework.
- v. A stakeholder further suggested that educational institutions may be considered for more granular categorisation, noting that connectivity requirements may differ between campus environments, hostels, and administrative facilities.
- vi. With regard to transport corridors, a stakeholder suggested that assessment of connectivity in metro corridors and highways may consider parameters relating to uninterrupted connectivity during transit.
- vii. A stakeholder suggested that transport corridors should explicitly include underground metro stations and tunnels within the classification framework, noting that these locations often face digital connectivity challenges such as call drops and lack of data connectivity and therefore require targeted assessment.
- viii. A Stakeholder suggested that properties should be classified with priority given to buildings having higher footfall.

b) Analysis and Conclusion:

The Authority notes the views expressed by stakeholders regarding categorisation of property types and the need for appropriate consideration of specific use cases. It is pertinent to note here that the objective of classification of properties in the regulations is for the purpose of applicability of assessment criteria only.

With regard to the suggestion on defining minimum connectivity standards for critical service facilities such as hospitals, the Authority recognises the importance of reliable and uninterrupted digital connectivity in such environments. The hospitals fall under Category 'A' and relevant assessment process mentioned in Chapter 4 of Rating Manual will be applicable. Regarding the inclusion of additional property types such as exhibition grounds, entertainment venues, and similar spaces, the Authority notes that the existing categorisation under Category 'B' already encompasses public spaces and areas of large gatherings. The categorisation framework is designed to be broad-based, and such property types may be appropriately covered within the existing categories based on their nature and usage. Further, the rating framework is primarily intended for properties with defined and stable infrastructure, and its applicability may be limited in cases of temporary or non-permanent setups.

With respect to the suggestion for more granular categorisation of educational institutions, the Authority notes that while connectivity requirements may vary across different components such as campuses, hostels, and administrative blocks, the existing categorisation framework is intended to provide a simplified and implementable structure for assessment. The detailed evaluation of digital connectivity within such properties is addressed through the criteria and sub-criteria provided in the Rating Manual, which capture variations in infrastructure and usage within the property.

As far as assessment of connectivity in metro corridors and highways is concerned, parameters relating to uninterrupted connectivity on these routes are already part of the assessment. With regard to the suggestion relating to inclusion of underground metro stations and tunnels under transport corridors, it may be noted that the proposed categorisation already provides for transport corridors including expressways, highways, railway routes, and metro corridors. The proposed amendments to the categorisation of property types are intended to better align the classification of properties with their digital connectivity usage patterns and infrastructure requirements so that appropriate assessment criteria can be applied.

Additionally, with a view to improve clarity and for broadening the scope of the classification framework, the category earlier described as "Commercial Establishments" has been amended to "Commercial and Other Establishments". This modification is intended to better capture a wider range of properties having similar operational characteristics and connectivity requirements. Also, under the category relating to "Stadiums or Sport Arenas or spaces of frequent gathering", the classification entry has been amended

from “Stadiums or permanent spaces of gathering with seating capacity of more than 5000 persons” to “Stadiums or permanent spaces of gathering”. This change has been made to remove restrictive thresholds and enable wider coverage of such properties under the rating framework, considering that digital connectivity requirements may arise irrespective of seating capacity.

5.2. Regulation 17. Compliance to approved DCI Design:

a) Inputs of Stakeholders:

A stakeholder suggested that appropriate provisions may be considered to ensure accountability in cases where the final implementation of Digital Connectivity Infrastructure deviates from the approved design-stage provisions. In this regard, the stakeholder recommended that suitable measures such as disclosure requirements or other mechanisms may be introduced where deviations from the approved design affect the final digital connectivity rating of the property.

b) Analysis and Conclusion:

In this regard, the Authority has introduced safeguards in the regulatory framework. In this regard, the rating process for properties under construction has been structured in a phased manner. This is reflected by the amendment to the provisions contained in regulation 10 of the regulations. The amended provisions require that, in respect of properties under construction, every DCRA shall evaluate the design stage DCI based on approved DCI design documents and declaration submitted by the property manager and issue an evaluation report along with a ‘Designed For’ certificate for the proposed DCI design of the property. Post this, upon completion of construction and installation of IBS, DCRA shall evaluate DCI implementation of the property and issue an evaluation report along with an ‘Installation Completed For’ certificate. Finally, the DCRA shall undertake evaluation and award ‘Final’ rating only after issuance of the ‘Installation Completed For’ certificate and after the digital connectivity services become operational.

Accordingly, the final Digital Connectivity Rating is awarded only after completion of construction, deployment of DCI, and verification of installation, commissioning of services and testing of performance also. This will ensure that the final rating reflects the actual level of digital connectivity infrastructure in the property.

5.3. Schedule-I: Code of Conduct for DCRAs

a) Inputs of Stakeholders:

- i. A stakeholder suggested that the disclosure requirements applicable to Digital Connectivity Rating Agencies (DCRAs) may be expanded to include public declaration of past or ongoing engagements with property developers, in order to enhance transparency and reinforce the independence of the rating process.
- ii. A stakeholder expressed concern regarding the interpretation of provisions relating to impartiality where a DCRA or related entity may have provided Digital Connectivity Infrastructure (DCI) services. It was submitted that the scope of the expression “providing DCI services” may require further clarification to avoid ambiguity, particularly in cases involving advisory or consultancy services, technology integration support, or services provided by affiliated entities.

b) Analysis and Conclusion:

The Authority notes the views expressed by stakeholders regarding transparency and impartiality in the functioning of Digital Connectivity Rating Agencies (DCRAs).

The Authority recognises that avoidance of conflict of interest is critical to maintaining the credibility and integrity of the digital connectivity rating framework. In this regard, provisions relating to conflict of interest are already prescribed under the Code of Conduct for DCRAs in the regulation. In order to further strengthen these safeguards, the relevant provision has been refined to explicitly include other existing commercial engagements, beyond the regulations, within the scope of conflict of interest. Accordingly, DCRAs are required not to undertake rating of any property where any form of commercial engagement exists, other than those permitted under the regulations.

With respect to concerns regarding interpretation of provisions relating to impartiality, particularly in cases where a DCRA or its related entities may have been involved in providing Digital Connectivity Infrastructure (DCI) services, the Authority has examined the issue. In order to ensure objectivity and neutrality, the relevant provision has been clarified to specify that any DCRA engaged in the business of providing DCI shall not undertake digital connectivity assessment of properties where another DCRA has provided DCI.

Additionally, certain amendments and clarifications have been incorporated in the regulations as necessary with a view to improve clarity, strengthen implementation, and align the framework with the evolving legal and licensing regime. Considering the merging role of neutral host in creating IBS infrastructure, regulation 2 of the regulations has been amended to incorporate the definition of the terms In-Building Solution (IBS) and In-Building Solution Provider (IBS Provider). Here IBS Provider may be any entity authorised to establish, operate, maintain or expand IBS under section 3 of the Telecommunication Act, 2023 or under Section 4 of the Indian Telegraph Act, 1885. Accordingly, regulation 1 of the regulations has been amended so that the relevant provisions of the regulations shall also apply to IBS providers, in addition to property managers, service providers and DCRA's. Further, it has been clarified that provisions relating to 'disclosure of fees and other terms and conditions to the property manager' shall also apply in cases of optional digital connectivity audit. The general obligations have also been strengthened by extending the prohibition on exclusive arrangements between IBS Providers, and service providers, so as to promote fair and non-discriminatory access to digital connectivity infrastructure. Consequent upon the expanded stakeholder framework, Section VI of the Regulations has been suitably revised from "General Obligations of Service Providers" to "General Obligations of Service Providers and IBS Providers." These amendments are intended to enhance regulatory clarity, facilitate participation of relevant stakeholders, and support efficient implementation of the digital connectivity rating ecosystem. Additionally, references to the National Building Code (NBC) in the Regulations have been updated to align with the latest National Building Construction Standards (NBCS), 2026 issued by the Bureau of Indian Standards (BIS). Since the NBC was revised and restructured as NBCS, 2026 during the course of finalisation of these amendments, the relevant references in the Regulations have accordingly been updated to maintain alignment with the latest building construction standards issued by BIS.

Further, the revised Rating Manual, incorporating changes arising from revision in regulation and consultation on the rating manual, shall be published on TRAI website.