UP RERA **Real Estate Regulatory Authority**
Uttar Pradesh

परियोजना खोजें (View_projects.aspx)	प्रमोटर खोजें (promoter_Search.aspx)
एजेंट खोजें (agents.aspx)	रजिस्ट्रेशन वेरीफाई करें (verifyreg.aspx)

सूचना:

परिचय

भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम, 2016 भारत के संविधान का अधिनियम है जिसे घर खरीदने वाले उपभोक्ताओं के हितों की सुरक्षा करने के साथ-साथ रियल इस्टेट व्यवसाय में निवेश को बढ़ावा देने हेतु लागू किया गया है। यह अधिनियम 1 मई, 2016 से लागू है।

इस अधिनियम का उद्देश्य है:

- रियल इस्टेट क्षेत्र को नियंत्रित करने एवं प्रोत्साहित करने के लिए भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना हेतु।
- परियोजनाओं में पारदर्शिता लाने हेतु।
- रियल इस्टेट सैक्टर के विकास एवं प्रोत्साहन के लिए सरकार को आवश्यक संस्तुतियाँ करने हेतु।
- नागरिकों को विकासकर्ताओं के बारे में सही व सम्पूर्ण जानकारी उपलब्ध कराने हेतु।
- विकास से संबंधित मामलों में उचित सरकार को सिफारिशें प्रदान करें; अचल संपत्ति क्षेत्र को बढ़ावा देना;

एक्ट की मुख्य विशेषताएं::

- भू-सम्पदा विनियमाक प्राधिकरण के रूप में एक शासकीय अभिकरण की स्थापना जिसे विकासकर्ता के विरूद्ध कोई शिकायत होने पर अप्रोच किया जा सके।
- प्राधिकरण को ऐसे कानूनी अधिकार उपलब्ध कराना जिसके माध्यम से रियल इस्टेट क्षेत्र के अन्तर्गत आवासीय एवं व्यवसायिक परियोजनाओं में होने वाले ट्रांजैक्शन्स को नियंत्रित किया जा सकेगा।
- इस कानून के माध्यम से यह सुनिश्चित किया जा सकेगा कि विकासकर्ता अपनी परियोजना से सम्बन्धित समस्त सूचनाएं यथा-परियोजना मानचित्र, ले-आउट प्लान, शासकीय स्वीकृतियां, भू-स्वामित्व विवरण, परियोजना के सब-कान्ट्रैक्ट, कार्य पूर्ण करने के शैड्यूल, इत्यादि भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को उपलब्ध कराएं तथा उपभोक्ताओं को ऐसी समस्त जानकारियां प्राप्त हो सकें।
- अधिनियम में ट्रिब्यूनल की भी व्यवस्था की गयी है जिसके द्वारा किसी आदेश का उल्लंघन करने पर अधिकतम 3 वर्ष के कारागार अथवा जुर्माना भी हो सकता है।
- वर्तमान में यदि किसी परियोजना में विलम्ब होता है तो

विकासकर्ता को इसमें कोई उल्लेखनीय नुकसान नहीं होता है, परन्तु अब यह सुनिश्चित किया गया है कि कोई विलम्ब होने पर विकासकर्ता को वही ब्याज दर देना होगा जो ब्याज दर उपभोक्ताओं से मासिक किस्त वसूलते समय लिया जाता है।

- उपभोक्ता की लिखित सहमति के बिना विकासकर्ता अपनी परियोजना जो विक्रय की गयी है, में किसी प्रकार का बदलाव नहीं कर सकेगा।
- कोई भी परियोजना जो 500 वर्ग मीटर क्षेत्र से अधिक की है अथवा 8 अपार्टमेंट्स से अधिक की है को अनिवार्य रूप से भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकृत कराना होगा।

कॉपीराइट © 2017 भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण ,उत्तर प्रदेश (index.aspx)

Prepared Under: Housing & Urban Planning De[
Concieved by: Town & Country Planning Dept U
Developed by : Acme Digitek Solutions Pvt. Ltd

रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 2596]	नई दिल्ली, शुक्रवार, अक्तूबर 28, 2016/कार्तिक 6, 1938
No. 2596]	NEW DELHI, FRIDAY, OCTOBER 28, 2016/KARTIKA 6, 1938

आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय

आदेश

नई दिल्ली, 28 अक्तूबर, 2016

का.आ. 3347(अ).—भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) (जिसे इसमें इसके पश्चात् अधिनियम कहा गया है) की कतिपय धाराएं 01 मई, 2016 से प्रवृत्त हुई हैं;

और, अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (1) उपबंध करती है कि प्रत्येक संप्रवर्तक, भूसंपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण हेतु भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (जिसे इसमें इसके पश्चात् प्राधिकरण कहा गया है) को ऐसे प्ररूप, रीति, ऐसे समय के भीतर और ऐसी फीस को संलग्न करते हुए आवेदन करेगा जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए;

और अधिनियम की धारा 6 उपबंध करती है कि धारा 5 के अधीन प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण प्राधिकरण को संप्रवर्तक द्वारा अप्रत्याशित घटना के कारण किए गए आवेदन पर ऐसी रीति में और ऐसी फीस के संदाय पर विस्तारित किया जा सकेगा जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए;

और, अधिनियम की धारा 31 की उपधारा (2) उपबंध करती है कि उक्त धारा की उपधारा (1) के अधीन परिवाद फाइल करने के लिए प्ररूप, रीति और फीस ऐसी होगी जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए;

और, धारा 9 की उपधारा (2) के अधीन भू-संपदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण हेतु प्ररूप, रीति, समय और अपेक्षित फीस तथा दस्तावेजों, धारा 9 की उपधारा (6) के अधीन भू-संपदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण हेतु रीति और फीस तथा अधिनियम की धारा 44 की उपधारा (2) के अधीन भू-संपदा अपील अधिकरण के पास अपील फाइल करने के लिए प्ररूप और फीस से संबंधित मामले समुचित सरकार द्वारा बनाए गए नियमों द्वारा उपबंधित किए जाने हैं ;

और, उक्त उपबंधों में असंगति प्रतीत होती है, चूंकि प्राधिकरण को पूर्वोक्त धाराओं में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में विनियम बनाने के लिए सशक्त किया गया है, जबकि अधिनियम के कतिपय उपबंधों को कार्यान्वित करना कठिन बनाते हुए, समुचित सरकार को धारा 9 और धारा 44 में उपबंधित मामलों के संबंध में नियम बनाने के लिए सशक्त किया गया है;

और, अधिनियम की धारा 17 की उपधारा (2) का परंतुक उपबंध करता है कि "किसी स्थानीय विधि की अनुपस्थिति में, संप्रवर्तक आवश्यक दस्तावेज और नक्शे, जिसके अंतर्गत, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के आम क्षेत्र है, अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त करने के पश्चात् तीस दिन के भीतर सौंपेगा"। तथापि, आम क्षेत्र आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को केवल अधिभोग प्रमाणपत्र के बजाए समापन प्रमाणपत्र जारी करने पर सौंपे जा सकते हैं;

और, पूर्ववर्ती पैरा में उल्लिखित उक्त संदिग्धार्थकता का परिवर्जन करने के लिए, उक्त धारा 17 की उपधारा (2) के परंतुक का संशोधन करना आवश्यक समझा गया है;

अतः, अब केंद्रीय सरकार, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 91 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए पूर्वोक्त कठिनाइयों को दूर करने के लिए निम्नलिखित आदेश करती है, अर्थात् :-

	1. (1) इस आदेश का संक्षिप्त नाम भू-संपदा (विनियमन और विकास) कठिनाइयों को दूर करना आदेश, 2016 है। (2) ये राजपत्र में प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होगा	संक्षिप्त नाम और प्रारंभ
	2. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में, - (i) धारा 4 में, उपधारा (1) में, "प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट" शब्दों के स्थान पर "विहित" शब्द रखा जाएगा; (ii) धारा 6 में, "प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट" शब्दों के स्थान पर "विहित" शब्द रखा जाएगा; (iii) धारा 17 में, उपधारा (2) में, परंतुक में "अधिभोग" शब्द के स्थान पर "समापन" शब्द रखा जाएगा;	अधिनियम की कतिपय धाराओं में संशोधन।
	(iv) धारा 31 में, उपधारा (2) में, "विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट" शब्दों के स्थान पर "विहित" शब्द रखा जाएगा;	
	(v) धारा 84 में, उपधारा (2) में, - (अ) खंड (क) के स्थान पर, निम्नलिखित खंड रखे जाएंगे, अर्थात् :-	
	"(क) धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन आवेदन करने का प्ररूप, समय और रीति तथा उसके साथ संदेय फीस ;	
	(कख) धारा 4 की उपधारा (2) के खंड (ड) के अधीन रजिस्ट्रीकरण के लिए प्राधिकरण को आवेदन हेतु सूचना और दस्तावेज;	
	(कग) धारा 6 के अधीन रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन का प्ररूप और फीस;";	

	(आ) खंड (ण) के पश्चात् निम्नलिखित खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :– "(णक) धारा 31 की उपधारा (2) के अधीन परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस ;"	
	(vi) धारा 85 में, उपधारा (2) में, खंड (क), (ख) और (छ) का लोप किया जाएगा ।	

[फा. सं. O-17034/18/2009-एच]

राजीव रंजन मिश्रा, संयुक्त सचिव

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN POVERTY ALLEVIATION

ORDER

New Delhi, the 28th October, 2016

S.O. 3347(E).—Whereas, certain sections of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016) (hereinafter referred to as the Act) came into force with effect from the 1st day of May, 2016;

And whereas, sub-section (1) of section 4 of the Act provides that every promoter shall make an application to the Real Estate Regulatory Authority (hereinafter referred to as the Authority) for registration of the real estate project in such form, manner, within such time and accompanied by such fees as may be specified by the regulations made by the Authority;

And whereas, section 6 of the Act provides that the registration granted under section 5 may be extended by the Authority on an application made by the promoter due to *force majeure*, in such form and on payment of such fee as may be specified by the regulations made by the Authority;

And whereas, sub-section (2) of section 31 of the Act provides that the form, manner and fees for filing complaint under sub-section (1) of said section shall be such as may be specified by the regulations made by the Authority;

And whereas, matters regarding form, manner, time and required fees and documents for registration of real estate agents under sub-section (2) of section 9, manner and fees for renewal of registration of real estate agents under sub-section (6) of section 9 and the form and fees for filing appeal with the Real Estate Appellate Tribunal under sub-section (2) of section 44 of the Act are to be provided by rules made by the appropriate Government;

And whereas, there appears to be inconsistency in the said provisions as the Authority has been empowered to make regulations in respect of matters specified in the aforesaid sections, while the appropriate Government is empowered to make rules in respect of matters provided in sections 9 and 44, making it difficult to implement certain provisions of the Act;

And whereas, proviso to sub-section (2) of section 17 of the Act provides that "in the absence of any local law, the promoter shall hand over the necessary documents and plans, including common areas, to the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, within thirty days after obtaining the occupancy certificate". However, common areas can only be handed over to the association of the allottees or the competent authority upon issuance of the completion certificate instead of occupancy certificate;

And whereas, in order to avoid the said ambiguity mentioned in the preceding paragraph, it is considered necessary to amend the proviso to sub-section (2) of said section 17;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 91 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), the Central Government hereby makes the following Order to remove the aforesaid difficulties, namely:—

	1. (1) This Order may be called the Real Estate (Regulation and Development) Removal of Difficulties Order, 2016. (2) It shall come into force on the date of its publication in the Official Gazette.	Short title and commencement.
	2. In the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016,— (i) in section 4, in sub-section (1), for the words "specified by the regulations made by the Authority", the word "prescribed" shall be substituted; (ii) in section 6, for the words "specified by regulations made by the Authority", the word "prescribed" shall be substituted; (iii) in section 17, in sub-section (2), in the proviso, for the word "occupancy", the word "completion" shall be substituted; (iv) in section 31, in sub-section (2), for the words "specified by regulations", the word "prescribed" shall be substituted; (v) in section 84, in sub-section (2),— (A) for clause (a), the following clauses shall be substituted, namely:— "(a) the form, time and manner of making application and fees payable therewith under sub-section (1) of section 4; (ab) information and documents for application to the Authority for registration under clause (m) of sub-section (2) of section 4; (ac) the form of application and the fees for extension of registration under section 6;"; (B) after clause (o), the following clause shall be inserted, namely:— "(oa) the form, manner and fees for filing of a complaint under sub-section (2) of section 31;"; (vi) in section 85, in sub-section (2), clauses (a), (b) and (g) shall be omitted.	Amendments in certain sections of Act.

[F. No. O-17034/18/2009-H]

RAJIV RANJAN MISHRA, Jt. Secy.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

HARINDRA KUMAR