भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश

प्रथम तल, जनपथ मार्केट, हजरतगंज, लखनऊ

संख्याः 13/यू.पी.–रेरा/2017–18, दिनांक 26 सितम्बर, 2017

कार्यालय ज्ञाप

भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा (3) में यह व्यवस्था है कि जो परियोजनाएं इस अधिनियम के प्रारम्भ की तिथि को चल रही हैं, प्रवर्तक (Promoter) उक्त परियोजनाओं (Projects) का पंजीयन प्रारम्भ कराने के लिए, इस अधिनियम के प्रारम्भ होने की तिथि से 03 माह के अन्दर प्राधिकरण को प्रार्थना–पत्र देगा।

परियोजनाओं, प्रवर्तकों तथा एजेण्ट्स के पंजीयन की ऑन–लाईन व्यवस्था दिनांक 26.07.2017 को लागू की गयी। दिनांक 31.07.2017 के पश्चात् चालू परियोजनाओं के पंजीयन हेतु आदेश संख्या 10/यू.पी.रेरा–2017, दिनांक 01.08.2017 द्वारा निम्नानुसार शास्ति लगाये जाने का निर्णय लिया गयाः–

01.08.2017 से 15.08.2017 तक	भू–संपदा परियोजना की अनुमानित लागत का शून्य प्रतिशत
16.08.2017 से 31.08.2017 तक	भू–संपदा परियोजना की अनुमानित लागत का 01 प्रतिशत
01.09.2017 से 15.09.2017 तक	भू–संपदा परियोजना की अनुमानित लागत का 05 प्रतिशत
16.09.2017 से 30.09.2017 तक	भू–संपदा परियोजना की अनुमानित लागत का 10 प्रतिशत

रेरा के आदेश 14/यू.पी.रेरा–2017, दिनांक 31.08.2017 द्वारा उपरोक्त आदेश दिनांक 01.08.2017 में संशोधन करते हुए ऑन–गोईंग परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु निम्नानुसार शास्ति लगाए जाने का निर्णय लिया गया है, जो सम्प्रति प्रभावी है :–

01.09.2017 से 30.09.2017 तक	भू–संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के 01 प्रतिशत शुल्क के साथ

आदेश दिनांक 01.08.2017 के विरूद्ध कतिपय प्रवर्तकों द्वारा मा. उच्च न्यायालय में याचिका प्रस्तुत करके बिना अर्थदण्ड तथा सामान्य रूप से अनुमन्य पंजीयन शुल्क के साथ ऑन–गोईंग प्रोजेक्ट्स के पंजीयन की अनुमति हेतु प्रार्थना की गयी।

सिविल मिसलेनिस याचिका संख्या 20019 वर्ष 2017 यूनिटेक लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य में मा. उच्च न्यायालय, की लखनऊ खण्डपीठ के समक्ष याची द्वारा यह अभिकथन किया गया कि उन्हें ऑन–गोईंग प्रोजेक्ट्स का पंजीयन शुल्क दिनांक 15.08.2017 तक जमा कराने की अनुमति थी तथा भुगतान ऑन लाईन करने की व्यवस्था थी। उनके द्वारा दिनांक 11.08.2017 से 15.08.2017 के मध्य भुगतान हेतु बार–बार प्रयास किया गया, परन्तु सर्वर के फॉल्ट के कारण धनराशि जमा नहीं की जा सकी। उनके द्वारा मा. न्यायालय में वेब पेज का स्क्रीन शॉट भी प्रस्तुत किया गया जिसमें (Server being under Maintenance) प्रदर्शित हो रहा था। याची के अभिकथनों के आधार पर मा. उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 29.08.2017 को निम्नलिखित आदेश पारित किए गए हैं :–

(i) The petitioners are permitted to deposit the registration fee (minus the penalty) within a week from today.

(ii) The Nodal Officer of the Real Estate Regulatory Authority, Lucknow may pass appropriate orders on the pending request of the petitioners referred to above within two weeks in accordance to law after affording adequate opportunity to the petitioners.

(iii) The question of payment of penalty would abide by the decision so taken by the Nodal Officer on the request of the petitioners.

(iv) Till then the respondents shall not insist on payment of penalty.

(v) It would be open for the petitioners to challenge the order passed by the Nodal Officer as directed in accordance to law if the order is passed against them.

उक्त पिटीशन के अतिरिक्त मैसर्स एस.के. कान्ट्रैक्ट्स प्रा.लि. की रिट पिटीशन सं0 44319/2017, मैसर्स अपना ड्रीम हाउस प्रा.लि. की रिट पिटीशन संख्या–20098/2017, मैसर्स के.जी.आर. ग्रीन्स इन्फ्राटेक प्रा.लि. की रिट पिटीशन संख्या–22726/2017 में भी मा0 उच्च न्यायालय द्वारा इसी प्रकार का आदेश पारित किया गया है।

मा. उच्च न्यायालय के आदेशों के क्रम में वेबसाईट पर याची द्वारा किये गये पेमेन्ट के प्रयासों की पुष्टि हेतु लॉग हिस्ट्री को देखने से इस बात की पुष्टि होती है कि उनके द्वारा दिनांक 15.08.2017 को 03 प्रोजेक्ट्स का पंजीयन शुल्क ऑन लाईन जमा किया गया और 03 अन्य प्रोजेक्ट्स का शुल्क जमा करने का प्रयास किया गया, परन्तु वेबसाईट/पेमेन्टट गेट–वे में समस्या होने के कारण भुगतान असफल रहा।

उपरोक्त उल्लिखित अन्य याचिकाकर्ताओं के सम्बन्ध में भी वेबसाईट पर डेटा इन्ट्री/पेमेंट की समस्या का उल्लेख है और इसी प्रकार के स्क्रीनशॉट उनके द्वारा भी संलग्न किये गये हैं।

पंजाब नेशनल बैंक से प्रवर्तकों (Promoters) द्वारा 15.08.2017 या उससे पूर्व भुगतान करने के प्रयासों से सम्बन्धित एम.आई.एस. विवरण प्राप्त किया गया जिसके अनुसार इस अवधि में 42 प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन हेतु प्रवर्तकों द्वारा पंजीयन शुल्क के भुगतान के लिए पेमेन्ट गेट–वे को एक्सेस किया गया, परन्तु भुगतान सफल नहीं हो पाया। प्रारम्भिक दिवस में वेबसाईट पर कतिपय समस्याएं संज्ञान में आयी हैं, जिनसे कतिपय प्रामेटर्स को परियोजनओं के पंजीयन में असुविधा हुयी।

अतः मा. उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के आदेशों के समादर तथा उपरोक्त उल्लिखित परिस्थितियों के दृष्टिगत् प्रदेश में ऑन–गोईंग परियोजनाओं (On Going Projects) के पंजीयन हेतु आ रही समस्याओं के दृष्टिगत् न्यायोचित दृष्टिकोण अपनाते हुए धारा–59(1) में निहित व्यवस्था के अन्तर्गत यू.पी. रेरा अथॉरिटी के समक्ष चालू परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु निम्नानुसार आदेश दिनांक 01.08.2017 तथा 31.08.2017 को संशोधित करते हुए निम्नानुसार शास्ति लगाये जाने का निर्णय लिया गया है।

1	दिनांक 16.08.2017 से 31.10.2017 तक	रू. 1000/–
2	दिनांक 01.11.2017 से 30.11.2017 तक	भू–सम्पदा परियोजना की लागत का 05 प्रतिशत
3	दिनांक 01.12.2017 से 31.12.2017 तक	भू–सम्पदा परियोजना की लागत का 10 प्रतिशत

(मुकुल सिंहल)
प्रमुख सचिव, आवास/अध्यक्ष(रेरा)

पत्रांक एवं दिनांक

प्रतिलिपिः निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. अपर मुख्य सचिव, वित विभाग, उ.प्र. शासन।
2. प्रमुख सचिव, न्याय एवं अपर विधि परामर्शी, उ.प्र. शासन।
3. प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन।
4. प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र. शासन।
5. विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन।
6. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
7. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्।
8. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
9. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
10. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. श्री अनिल तिवारी, सहायक निदेशक (सिस्टम), आवास बन्धु, उ.प्र. को सम्बन्धित आदेश यू.पी. रेरा के वेबसाईट पर तुरन्त अपलोड किये जाने हेतु।
12. गार्ड फाईल।

(अबरार अहमद)
सचिव(रेरा)