उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान, नवीन भवन,
कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ–226007

पत्रांकः 4668 / यू.पी.रेरा / तक.प्रकोष्ठ / 2023–24 दिनांकः 30–03–2024

कार्यालय–आदेश
भू–संपदा अभिकर्ताओं के पंजीकरण हेतु मानक संचालन प्रक्रिया

भू–संपदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–9 में भू–संपदा अभिकर्ताओं के पंजीकरण एवं धारा–10 में भू–संपदा अभिकर्ताओं के कार्यों से सम्बन्धित प्रावधान दिये गये हैं। इसी प्रकार उ.प्र. भू–संपदा (नियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम–9 में भू–संपदा अभिकर्ताओं द्वारा पंजीकरण हेतु आवेदन किए जाने तथा नियम–10 में पंजीकरण प्रदान किए जाने हेतु व्यवस्था दी गई है।

भू–संपदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं उ.प्र. भू–संपदा (नियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के प्रावधानों को सम्यक रूप से लागू करने हेतु निम्नवत मानक संचालन प्रक्रिया निर्धारित की जाती हैः–

1. पंजीकरण हेतु आवेदन

1.1 प्रोफाइल क्रीऐशन

आवेदक को उ.प्र. रेरा पोर्टल (www.up-rera.in) के होमपेज पर रजिस्ट्रेशन सेक्शन के अंतर्गत "एजेंट रजिस्ट्रेशन" विकल्प का चयन कर अपना प्रोफाइल सृजित करना होगा। इसके लिए आवेदक द्वारा अपना नाम, ईमेल आईडी, आधार लिंक्ड मोबाइल नंबर भरते हुए पासवर्ड बनाना होगा। उक्त विवरणों के सत्यापन हेतु आवेदक के मोबाइल नंबर एवं ईमेल आईडी पर ओटीपी प्रेषित किया जाएगा। आवेदक के स्तर से ओटीपी सत्यापित हो जाने के उपरांत रेरा पोर्टल पर आवेदक का प्रोफाइल सृजित हो जाएगा। आवेदक का ईमेल आईडी ही उ.प्र. रेरा पोर्टल पर लॉगिन हेतु उसके यूजर–आईडी के रूप में प्रयोग किया जाएगा। इसी यूजर आईडी तथा पासवर्ड की मदद से रेरा पोर्टल पर लॉगिन करते हुए आवेदक द्वारा एजेंट–डैशबोर्ड तक पहुँचा जा सकेगा।

1.2 प्रशिक्षण एवं प्रमाणन हेतु नामांकन

प्राधिकरण के निर्णय के अनुसार समस्त आवेदकों को उ.प्र. रेरा में अभिकर्ता के रूप में पंजीकरण से पूर्व अनिवार्य रूप से प्रशिक्षण और प्रमाणन कार्यक्रम से गुजरना होगा। उक्त कार्यक्रम में नामांकन करने हेतु अपने लॉगिन से रेरा पोर्टल के माध्यम से प्रशिक्षण हेतु निर्धारित शुल्क का भुगतान प्रशिक्षणदायी संस्था को करने के उपरांत आवेदन किया जायेगा। प्रशिक्षण एवं प्रमाणन कार्यक्रम में प्रतिभाग के उपरांत सफल प्रतिभागियों द्वारा प्रमाण–पत्र के साथ अभिकर्ता पंजीयन हेतु रेरा पोर्टल पर आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा। असफल प्रतिभागी पुनः निर्धारित शुल्क का भुगतान कर प्रशिक्षण और प्रमाणन कार्यक्रम में प्रतिभाग करेंगे।

1.3 पंजीकरण हेतु ऑनलाइन आवेदन

1.3.1 प्रशिक्षण एवं प्रमाणन कार्यक्रम सफलतापूर्वक सम्पन्न करने वाले आवेदक अपने डैशबोर्ड से एजेण्ट पंजीकरण हेतु आवेदन तथा पंजीकरण शुल्क का ऑनलाइन भुगतान करेंगे।

1.3.2 ऑनलाइन आवेदन के साथ अपलोड किए जाने वाले दस्तावेजों की संख्या और प्रकृति इस बात पर निर्भर करेगा कि आवेदक कोई एकल व्यक्ति है, कंपनी है अथवा फर्म है। संबंधित आवेदक तदनुसार अपना आवेदन फॉर्म भरते समय सावधानीपूर्वक सूचनाएं एवं दस्तावेज अपलोड करें।

1.3.3 अभिकर्ता के विरूद्ध आपराधिक अथवा अन्य प्रकार के केस किसी फोरम, ट्रिब्यूनल अथवा न्यायालय के समक्ष लंबित होने अथवा न होने की घोषणा अभिकर्ता द्वारा निर्धारित प्रारूप (संलग्नक–1) में घोषणा–पत्र के माध्यम से की जायेगी।

1.3.4 अभिकर्ता द्वारा गत 03 वर्षों का आयकर रिटर्न प्रस्तुत किया जायेगा। यदि आयकर रिटर्न जमा करने से छूट की मांग की जाती है, तो संलग्नक–2 में दिए गए प्रारूप में घोषणा–पत्र साक्ष्यों सहित प्रस्तुत किया जाएगा।

2. पंजीकरण आवेदन की समीक्षा

2.1 उ.प्र. रेरा द्वारा प्राप्त आवेदन का परीक्षण किया जाएगा तथा संलग्नक–3 में दिए गए प्रारूप में अपनी टिप्पणियों के साथ निम्न बिंदुओं पर चेक–लिस्ट तैयार की जाएगीः–

a) **अभिकर्ता के विवरणः–** प्राधिकरण के तकनीकी अनुभाग द्वारा, एजेंट के विवरण, अध्यक्ष, निदेशकों अथवा साझेदारों के विवरण, शाखा कार्यालय के विवरण, अभिकर्ता के पिछले अनुभव तथा अभिकर्ता द्वारा आवेदन के साथ अपलोड किए गए दस्तावेजों आदि का परीक्षण किया जाएगा।

b) **लंबित विवादों के विवरणः–** प्राधिकरण के विधिक अनुभाग द्वारा अभिकर्ता के वर्तमान में लंबित विवादों, यदि कोई हों, का परीक्षण किया जाएगा एवं अभिकर्ता के कामकाज पर इसके संभावित प्रभाव, यदि कोई हो, पर अपनी टिप्पणियां दी जाएगी।

c) **अन्य दस्तावेजः–** विधिक अनुभाग द्वारा अभिकर्ता द्वारा नमूना रबड़ स्टैम्प, प्रस्तावित लेटरहेड एवं प्रस्तावित पावती रसीदों की स्वप्रमाणित प्रतियों इत्यादि की जांच की जाएगी।

2.2 तकनीकी अनुभाग द्वारा पंजीकरण आवेदन में उठायी गयी आपत्तियों को संकलित किया जाएगा तथा अभिकर्ता को आपत्तियों के निस्तारण हेतु नोटिस प्रेषित की जाएगी। अभिकर्ता को नोटिस की तारीख से 7 दिनों के अंदर आपत्तियों के निस्तारण करते हुए अपना उत्तर प्रस्तुत करना होगा। अभिकर्ता से प्राप्त उत्तर का परीक्षण तकनीकी अनुभाग द्वारा किया जाएगा तथा अपने मंतव्य के साथ प्रस्तुत किया जायेगा।

3. पंजीकरण आवेदन का निस्तारण

3.1 आवेदन में समस्त आपत्तियों के निराकरण उपरांत अभिकर्ता का पंजीकरण प्रमाण–पत्र जारी किया जाएगा।

3.2 पंजीकरण आवेदन में लगायी गई आपत्तियाँ दूर न होने की स्थिति में प्रकरण को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा। आवेदक को प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाएगा। प्राधिकरण द्वारा सम्यक विचारोपरांत आवेदन को स्वीकृत या अस्वीकृत किए जाने हेतु तदनुसार निर्णय लिया जाएगा।

3.3 पंजीकरण आवेदन अस्वीकृत होने की स्थिति में, आवेदक द्वारा अग्रिम तीन (3) माह के अंदर पंजीकरण शुल्क के भुगतान किए बगैर दोबारा आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा। तीन माह के उपरांत या पुनः प्रस्तुत पंजीकरण आवेदन की अस्वीकृति पर, आवेदक द्वारा नया पंजीकरण आवेदन प्रस्तुत करने हेतु निर्धारित पंजीकरण शुल्क का पुनः भुगतान करना आवश्यक होगा।

उक्त एस.ओ.पी. उ.प्र. रेरा पोर्टल पर ऑनलाइन व्यवस्था लाईव होने की तिथि से प्रभावी होगी।

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव

<u>प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।</u>

1. मा. अध्यक्ष, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
2. मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
3. विधि सलाहकार एवं तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
4. संयुक्त सचिव एवं उप सचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
5. समस्त प्रोमोटर्स एवं एजेन्ट्स को अनुपालनार्थ।
6. सहायक निदेशक, सिस्टम्स, उ.प्र. रेरा को इस आशय से प्रेषित कि सूचना उ.प्र. रेरा पोर्टल के पब्लिक डोमेन पर प्रदर्शित करायें।
7. मीडिया कंसल्टेंट, उ.प्र. रेरा को इस आशय से प्रेषित कि इस कार्यालय–ज्ञाप में वर्णित प्राविधानों एवं निदेशों का व्यापक प्रचार–प्रसार करायें।
8. अन्य सभी सम्बन्धित।
9. गार्ड फाइल।

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव

पत्रांकः 4668/यू.पी.रेरा/तक.प्रकोष्ठ/2023–24, दिनांकः 30–03–2024 का संलग्नक।

Annexure 1

Declaration on Litigations

(Notarized Affidavit on Non-Judicial Stamp Paper of Rs. 100/-)

Sub: Affidavit / Declaration for No Pending Litigations

I/We, ______________, Partner(s) / Director(s) / Authorized Signatory (as per Board Resolution dated <Date of Resolution>) of the Real Estate Agent ______________ do solemnly affirm and declare as follows:

1. I/We affirm that as on the date of this affidavit and to the best of my knowledge, there are no pending police enquiries / investigations against me/us.

   OR

   The list of pending police enquiries / investigations against me/us are as below –
   i. ....
   ii. ....

2. I/We affirm that no civil or criminal cases are pending before any court.

   OR

   The list of pending civil or criminal cases before any court are as below –
   i. ....
   ii. ....

3. I/We affirm that no cases are pending before any Regulatory Authority / Tribunal/Forum.

   OR

   The list of pending cases before any Regulatory Authority / Tribunal/Forum are as below –
   i. ....
   ii. ....

4. I/We affirm that no adverse orders have been passed against me/us by any criminal/ civil court or by any Regulatory Authority / Tribunal/Forum.

   OR

   The list of adverse orders have been passed against me/us by any criminal/ civil court or by any Regulatory Authority / Tribunal/Forum are as below –
   i. ....
   ii. ....

5. I/We am aware that if, at any stage, the submissions made in this affidavit are found to be false or incorrect, I shall be liable for legal consequences as per applicable laws of the land.

Deponent

Verification

The Contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Verified by me at ____________on this __________date of ________.

Deponent

Name and signature of the witnesses.

Witness 1

Witness 2

Annexure 2

Declaration for Exemption from uploading Income Tax Returns (ITRs)
(Notarized Affidavit on Non-Judicial Stamp Paper of Rs. 100/-)

Sub: Affidavit / Declaration for Exemption from uploading Income Tax Returns (ITRs)

I, ________________, Partner / Director / Authorized Signatory (as per Board Resolution dated <Date of Resolution>) of the Real Estate Agent ________________ do solemnly affirm and declare as follows:

1. I/We am seeking an exemption from uploading Income Tax Returns (ITRs) for the preceding three (3) financial years along with the registration application for real estate agent on the following grounds:

    a) ....

    b) ....

2. I/We am enclosing requisite supporting documents to substantiate the grounds for exemption.
3. I/We am aware that if, at any stage, the submissions made in this affidavit are found to be false or incorrect, I shall be liable for legal consequences as per applicable laws of the land.

Deponent

Verification

The Contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Deponent

पत्रांक: 4668/यू.पी.रेरा/तक.प्रकोष्ठ/2023–24, दिनांक: 30–03–2024 का संलग्नक।

Annexure 3

Evaluation Checklist for Real Estate Agent Registration Application

Checklist for Registration of Real Estate Agent - <Date of Application>		
S.No	**Name of Required Filed**	**Details**
A.	**Real Estate Agent Training & Certification**	
1	Certification Status	
2	Date of Certification	
B.	**Basic Agent Details (Individual)**	
3	Agent Name and Father's Name	
4	PAN Number	
5	Copy of PAN	
6	Registered Address	
7	Correspondence Address	
8	Mobile Number	
9	Land Line Number	
10	Email Address	
C.	**Basic Agent Details (Company/Firm)**	
	i. Authorized Representative Detail	
11	Name and Father's Name	
12	Copy of Board Resolution	
	ii. Company Details	
13	CIN/DIN Number (as applicable)	
14	Copy of Registration Certificate (in case of Sole Proprietorship) OR Partnership deed (in case of Partnership Firm)	
15	Date of Incorporation	
16	Main Objective of the Entity	
17	Copy of Memorandum of Association (in case of LLP and Company)	
18	Copy of Articles of Association (in case of LLP and Company)	
	iii. Chairman / Director / Partner Details	
19	Name	
20	DIN/DPIN Number	
21	Address	
22	Adhaar linked Mobile Number	
23	Email Address	
24	Photograph	
25	Masked AADHAR Number	
26	Masked Copy of AADHAR	
<Add_More>		
	iv. Branch Office Details	
27	Number of Branch Offices	
28	Branch Office Name	
29	Registered Address	
30	Land Line Number	

31	Email Address	
32	Copy of Address Proof	
<Add_More>		
D. Litigations		
33	Police Enquiry / Investigation Pending?	
34	Criminal Case / Civil Case Pending?	
35	Case Pending before Regulatory Authorities / Tribunals?	
36	Any adverse order passed?	
37	If no to above, copy of Declaration.	
E. Past Experience in Real Estate Sector		
38	Experience working as Agent with Registered Project of U.P. RERA?	
F. Registration with other RERAs		
39	Registration in other States and UTs?	
40	State / UT	
41	Registration No.	
42	Validity of Registration	
43	Copy of Registration Certificate	
<Add_More>		
G. Additional Documents		
44	Self-Certified copies of all letter heads with rubber stamp	
45	Self-Certified copy(s) of acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent	
46	ITRs of last three years or in case the applicant was exempted from uploading returns, a declaration to such effect.	
45	Other Documents, if any.	
H. Registration Fees		
47	Registration Fee Paid	
48	Date of Payment	