

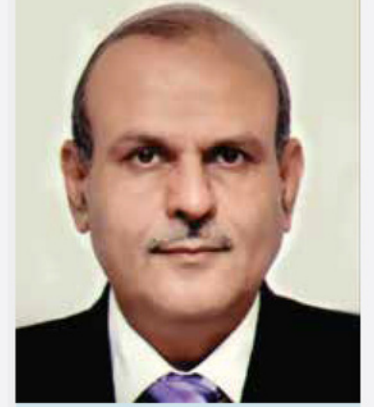
# रेरा संकल्प

## About RERA

The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 is an Act of the Parliament of India which seeks to protect home-buyers as well as help boost investments in the real estate industry. The Act came into force w.e.f. 1st May 2016.

## अध्यक्ष का शुभ संदेश

उ.प्र. रera द्वारा प्रकाशित किए जाने वाले क्वाटर्ली ई-न्यूजलेटर 'रेरा संकल्प' के माध्यम से आपके साथ यह मेरा अंतिम संवाद होगा। माह अगस्त, वर्ष 2018 की वह नवीं तारीख जब मेरे साथ उ.प्र. रera के सदस्यों द्वारा कार्यभार संभाला गया था और प्रदेश के प्रथम भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण का गठन हुआ था, उ.प्र. रera तब से मध्य 2023 तक मील के कई पत्थर तय कर चुका है जिनका मेरे द्वारा पिछले संस्करणों में उल्लेख किया गया था। इन पाँच वर्षों में उ.प्र. रera ने उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण और रियल एस्टेट सेक्टर के विकास में विद्यमान बाधाओं के समाधान को केन्द्र में रख कर कदम मज़बूती से आगे बढ़ाया और देश के दूसरे विनियामक प्राधिकरणों के लिए भी उदाहरण प्रस्तुत किया। हमने सूचना प्रौद्योगिकी के विवेकपूर्ण उपयोग के माध्यम से सुनिश्चित किया कि हितधारकों को यथा सम्भव समस्त सेवाएं तथा सुविधाएं ऑनलाइन प्राप्त हों और उनके समय तथा संसाधनों की बचत हो सके। मैं आपका ध्यान उ.प्र. रera द्वारा किए गए कुछ महत्वपूर्ण कार्यों तथा अभिनव पहल की ओर आकृष्ट करना चाहता हूँ।



श्री राजीव कुमार

अध्यक्ष, उ.प्र. भू-सम्पदा  
नियामक प्राधिकरण

रेरा एन.सी.आर. कार्यालय, ई-कोर्ट्स तथा कन्सिलिएशन फोरम की स्थापना - परियोजनाओं का आनलाइन पंजीकरण तथा विस्तार - शिकायतों के निस्तारण, कार्यान्वयन तथा कम्प्लाइंस की ऑनलाइन व्यवस्था - देश की लगभग 40 प्रतिशत रera शिकायतों का निस्तारण - एडज्यूडिकेटिंग आफिसर्स के माध्यम से सी.पी.सी. के अनुसार आदेशों का कार्यान्वयन - आनलाइन एजेण्ट रजिस्ट्रेशन तथा विस्तार - प्लानिंग एरिया के बाहर की परियोजनाओं का सर्वेक्षण तथा पंजीकरण नीति - परियोजनाओं के विकास तथा उपभोक्ताओं के हित में पंजीकरण विस्तार नीति - धारा-8 तथा 15 के माध्यम से परियोजनाओं का पुनरूद्धार - विशेषज्ञ परामर्शदाता के माध्यम से एन.सी.आर. की अवरूद्ध परियोजनाओं का अध्ययन तथा पुनरूत्थान हेतु सरकार को संस्तुतियां - मा0 सर्वोच्च न्यायालय में उपभोक्ताओं के हित में पैरवी तथा उपभोक्ताओं के अधिकारों का संरक्षण - प्रथम नेशनल रera कान्क्लेव का आयोजन तथा भारत सरकार को अधिनियम में संशोधन का प्रस्ताव - परियोजनाओं तथा प्रमोटर्स की ग्रेडिंग हेतु ग्रेडिंग फ्रेमवर्क का निर्धारण - हितधारकों के साथ नियमित आनलाइन "रेरा संवाद"

प्रदेश के रियल इस्टेट सेक्टर में उ.प्र. रera के सकारात्मक प्रभाव को इस तरह देखा जा सकता है कि रera के आदेशों के अधीन 3500 आवंटियों को उनकी वर्षों से फंसी गाड़ी कमाई की लगभग 640 करोड़ धनराशि उन्हें वापस प्राप्त हो चुकी है, पंजीकृत परियोजनाओं में से 1237 परियोजनाएं जो कुल पंजीकृत परियोजनाओं का लगभग 36 प्रतिशत हैं, पूरी हो गयी हैं। अब वित्तीय संस्थाएं फिर से रियल इस्टेट परियोजनाओं में निवेश करने के लिए उत्सुक हैं और रियल इस्टेट सेक्टर मंदी के दौर से उबर चुका है तथा भवनों तथा भू-खण्डों के विक्रय में 30 प्रतिशत से अधिक की वृद्धि हुई है। उ.प्र. रera की पहल से प्रमोटर्स और आवंटियों के समूह एक साथ आकर संकटग्रस्त परियोजनाओं को पूरा कर रहे हैं। ऐसी 15 परियोजनाओं में से 2 परियोजनाएं पूरी हो गयी हैं और इस सभी परियोजनाओं के पूर्ण होने पर लगभग 10,500 आवंटियों को उनके आवास प्राप्त होंगे।

उ.प्र. रera में हमारा प्रयास रहा है कि रियल इस्टेट सेक्टर में विकास तथा उपभोक्ताओं के न्याय में आ रही बाधाओं को परस्पर समन्वय तथा विशेषज्ञों के सुझाव के आधार पर दूर किया जाए और हमारा यह प्रयास सफल रहा है। हमें आशा तथा विश्वास है कि उ.प्र. रera आवंटियों तथा सेक्टर के प्रहरी के रूप में और अधिक प्रभावशाली ढंग से योगदान करेगा और रera अधिनियम के प्राविधानों का लाभ जन सामान्य को प्राप्त हो सकेगा।



## उ. प्र. रेरा के अभिनव प्रयास तथा पहल

### परियोजनाओं के बैंक संचालन तथा एकाउन्ट्स का रख-रखाव

रेरा अधिनियम का प्रमुख उद्देश्य सेक्टर घर खरीदारों के हितों की रक्षा करना है जबकि अधूरी रियल एस्टेट परियोजनाएं इस उद्देश्य की प्राप्ति में सबसे बड़ी बाधा हैं। जनपद गौतम बुद्ध नगर और गाज़ियाबाद में वर्षों से रुकी और अधूरी रियल एस्टेट परियोजनाओं की संख्या सबसे ज्यादा है और इनमें से अधिकांश परियोजनाएं 'रेरा अधिनियम 2016' लागू होने के पहले से चल रही है।

रेरा अधिनियम का प्रमुख उद्देश्य सेक्टर घर खरीदारों के हितों की रक्षा करना है जबकि अधूरी रियल एस्टेट परियोजनाएं इस उद्देश्य की प्राप्ति में सबसे बड़ी बाधा हैं। जनपद गौतम बुद्ध नगर और गाज़ियाबाद में वर्षों से रुकी और अधूरी रियल एस्टेट परियोजनाओं की संख्या सबसे ज्यादा है और इनमें से अधिकांश परियोजनाएं 'रेरा अधिनियम 2016' लागू होने के पहले से चल रही है।

उ.प्र. रेरा उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण हेतु प्रदेश की अधूरी परियोजनाओं के पुनर्निर्माण और पुनर्वास हेतु निरन्तर प्रयासरत है। इसी क्रम में प्राधिकरण ने अधूरी परियोजनाओं के निर्माण कार्यों में रुकावट और उनके कारणों का अध्ययन किया जिससे यह पता लगाया जा सके कि रियल एस्टेट सेक्टर के सबसे पसंदीदा क्षेत्र में भारी मांग के बाद भी इतने बड़े पैमाने पर परियोजनाओं का निर्माण अधूरा कैसे रह गया। इस अध्ययन से यह ज्ञात हुआ कि अधिकांश परियोजनाओं में निर्माण एवं विकास हेतु प्राप्त धनराशि का उपयोग अन्य प्रयोजनों में किया गया था। अतः भविष्य की परियोजनाओं को समय से पूर्ण कराने के उद्देश्य से उ.प्र. रेरा द्वारा परियोजनाओं के बैंक एकाउन्ट्स के संचालन के लिए अधिक सुदृढ़ प्रणाली बनाने का निर्णय लिया।



राजेश कुमार त्यागी  
सचिव, उ. प्र. रेरा

रेरा अधिनियम में सभी परियोजनाओं के लिए अलग एस्करो एकाउंट खोलने का प्राविधान है जिसमें परियोजना के लिए आवंटियों से प्राप्त समस्त धनराशि की 70 प्रतिशत धनराशि राखी जायेगी जो मात्र परियोजना के निर्माण और विकास पर खर्च की जायेगी। इस प्राविधान को परियोजना का निर्माण पूर्ण कराने की आधारशिला मानते हुए उ.प्र. रेरा ने 24 दिसम्बर 2020 को रियल एस्टेट प्रॉजेक्ट (मैनटेनेन्स एण्ड ऑपरेशन ऑफ सेपरेट अकाउंट) रिवाइज्ड ड्राइरेक्शनस 2020, जारी किया जिसमें सभी प्रमोटर्स को अपनी नवीन परियोजनाओं के पंजीयन हेतु किए जाने वाले आवेदन में बैंक एकाउन्ट्स तथा उनके संचालन के संबन्ध में अनिवार्य दिशा-निर्देश जारी किए गए। इन निर्देशों के अनुसार प्रमोटर्स को परियोजना के 3 बैंक एकाउन्ट्स की जानकारी उ.प्र. रेरा के पोर्टल पर अपलोड करना अनिवार्य होगा जिनका विवरण निम्नवत है:

1. कलेक्शन एकाउंट- परियोजना के आवंटियों से समय-समय पर प्राप्त होने वाली समस्त धनराशि जमा केवल इसी एकाउंट का उपयोग किया जाएगा।
2. सेपरेट अकाउंट- परियोजना के आवंटियों से प्राप्त धनराशि का 70 प्रतिशत इस एकाउंट में जमा किया जायेगा। परियोजना के निर्माण हेतु लिए गए समस्त ऋण की धनराशि भी इस एकाउंट में रखी जायेगी और इस एकाउंट में जमा धनराशि का उपयोग परियोजना निर्माण तथा विकास से भिन्न प्रयोजन के लिए नहीं किया जाएगा।
3. ट्रांजेक्शन अकाउंट- आवंटियों से समय-समय पर प्राप्त का अधिकतम 30 प्रतिशत इस एकाउंट में रखा जाएगा जिसका उपयोग परियोजना के निर्माण तथा विकास से भिन्न प्रयोजनों के लिए अनुमन्य होगा।

इससे प्रमोटर्स द्वारा परियोजना के लिए प्राप्त धनराशि का उपयोग में पारदर्शिता आएगी और धनराशि का दुरुपयोग रुकेगा। इस प्रकार से परियोजनाओं से जुड़े बैंक अकाउंट के लेन देन पर नजर रखी जा सकती है जो परियोजना पूर्ण होने गारंटी है। उ.प्र. रेरा ने रियल एस्टेट परियोजनाओं के बैंक खातों के संचालन हेतु एक मानक प्रणाली बनाकर रेरा के बाद पंजीकृत होने वाली परियोजनाओं के निर्माण पूर्ण कराने की दिशा में एक अभिनव प्रयास किया है।

## Promoters' Guide

### उ.प्र. रेरा में परियोजना पंजीयन विस्तार हेतु ध्यान रखने वाले आवश्यक बिन्दु व अधिकतम समय सीमा

रेरा अधिनियम 2016 का उद्देश्य रियल एस्टेट सेक्टर के सभी हितधारकों के हितों की रक्षा करना है और इसी उद्देश्य की पूर्ति हेतु प्रोमोटर्स को अपनी परियोजनाओं पूर्ण करने के लिए पंजीयन विस्तार की सुविधा दी गई है। परियोजना पंजीयन विस्तार की आवश्यकता तभी होती है जब प्रोमोटर दर्ज किए गए समायान्तराल में परियोजना पूर्ण नहीं कर पाते। ऐसे में परियोजना का शेष निर्माण और विकास कार्य पूर्ण करने के लिए रेरा अधिनियम की धारा-6 में परियोजना पंजीयन विस्तार का प्राविधान दिया गया है जिसके अनुसार-

धारा-5 के अधीन प्रदत्त पंजीयन को प्रवर्तक द्वारा आवेदन किए जाने पर प्राधिकरण द्वारा अनिवार्य बाध्यता के कारण, ऐसे प्रारूप में, तथा ऐसे शुल्क जमा करने पर, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, विस्तारित किया जा सकेगा :



परन्तु यह है कि प्राधिकरण युक्तियुक्त परिस्थितियों में, प्रवर्तक द्वारा बिना चूक के, प्रत्येक प्रकरणों के तथ्यों पर लेखबद्ध कारण अंकित करते हुए किसी परियोजना को प्रदत्त पंजीयन ऐसे समय तक के लिए, जो वह आवश्यक समझे और जो कुल मिलाकर एक वर्ष से अधिक अवधि का नहीं होगा, बढ़ा सकेगा:

परन्तु, अग्रेतर यह है कि पंजीयन विस्तार के आवेदन तब तक अस्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि आविदक को उस प्रकरण में सुनवाई का अवसर प्रदान न कर दिया गया हो ।

स्पष्टीकरण- इस धारा के प्रयोजन हेतु 'अनिवार्य बाध्यता' पद से कोई युद्ध, बाढ़, सुख, अग्नि तूफान, भूकंप या प्रकृति द्वारा कोई कारित कोई अन्य आपदा तात्पर्यित है जो किसी भू-सम्पदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित करती हो।

अर्थात, रेरा अधिनियम की धारा-6 में निहित प्राविधानों के अन्तर्गत रियल एस्टेट परियोजना पंजीयन को अधिकतम 1 वर्ष का विस्तार दिया जा सकता है। इस संबन्ध में उ.प्र. रेरा नियमावली 2016 के नियम- 7 में भी निम्नवत व्यवस्था की गई है;

1. धारा- 5 के अधीन स्वीकृत पंजीकरण का, धारा- 6 के अनुसार प्रवर्तक द्वारा प्रारूप-ड में, स्वीकृत पंजीकरण की समाप्ति के 'तीन मास' से अन्यून अवधि में, आवेदन करने पर विचार किया जा सकता है।

2. पंजीकरण विस्तार हेतु आवेदन, नियम-3 के उपनियम (3) के अधीन यथाविहित पंजीकरण शुल्क के दो गुने के बराबर की राशि मांग ड्राफ्ट के द्वारा जो किसी अनुसूचित बैंक में अहारित हो, परियोजना के पूर्ण होने में विलम्ब के कारणों को बताते हुए एक स्पास्टिकरण टिप्पणी और ऐसे कारण का समर्थन करने वाले दस्तावेजों सहित किया जाएगा।

आवेदन किए जाने पर प्राधिकरण द्वारा निवार्य बाध्यता के कारण, ऐसे प्रारूप में, तथा ऐसे शुल्क जमा करने पर, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, विस्तारित किया जाएगा । परन्तु जहाँ पंजीकरण का विस्तार दैवी आपदा के कारण हैं, प्राधिकारी अपने स्वेच्छा से पंजीकरण वृद्धि के शुल्क को माफ कर सकता है ।

3. परियोजना के पंजीकरण का विस्तार स्थानीय विधियों के अनुरूप परियोजन या उसके फेज, जैसा मामला हो, पूर्णता उपबंधित अवधि से परे नहीं होगा।



4. पंजीकरण के विस्तार की दशा में विनियामक प्राधिकारी प्रवर्तक को उसके विषय में प्रारूप- च में सूचित करेगा और पंजीकरण विस्तार के आवेदन को स्वीकृत की दशा में विनियामक प्राधिकारी धारा- 6 के द्वितीय परंतुक के अनुसार मामले में आवेदक को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात प्रारूप-घ में उसकी सूचना प्रवर्तक को देगा ।

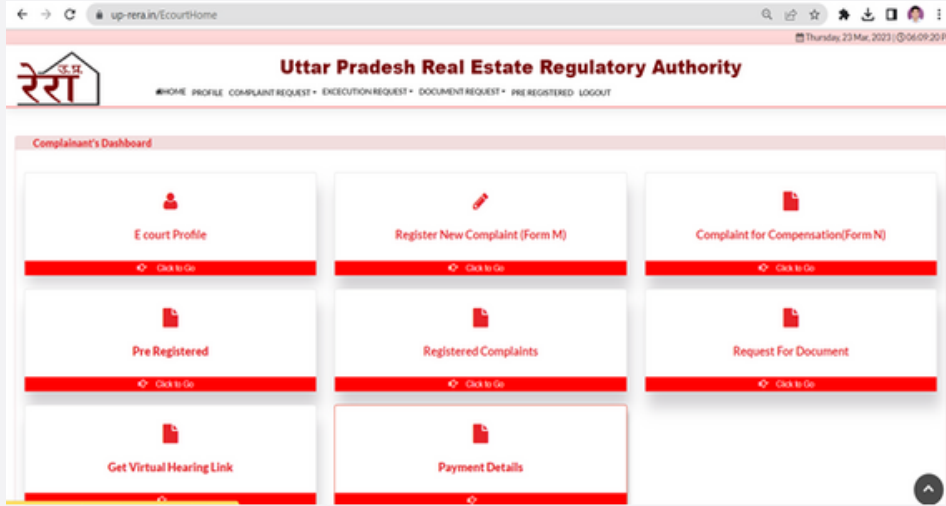
अतः, प्रमोटर द्वारा परियोजना पंजीयन के विस्तार हेतु दिए जाने वाले प्रार्थना पत्र पंजीयन समाप्ति के लगभग 3 माह पूर्व प्राधिकरण को प्राप्त हो जाने चाहिए । इसके लिए भरे जाने वाले Form- E में वांछित अभिलेख संलग्न होने चाहिए जिसमें वैध नक्शा, पंजीयन विस्तार की फीस, त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट, आर ई जी- 5/एएआर, एस्करो एकाउंट, विवरण पत्र, हलफनामा, आदि शामिल होते हैं । इन दस्तावेजों की कमी से परियोजना पंजीयन के विस्तार हेतु दिए जाने वाले प्रार्थना पत्र अस्वीकृत किए जा सकते हैं।

रेरा अधिनियम की धारा-6 और उ.प्र. रेरा नियमावली के नियम-7 के अनुरूप परियोजना पंजीयन विस्तार हेतु दिए जाने वाले 1 वर्ष के अधिकतम विस्तार के अलावा उ.प्र. रेरा कोविड-19 से प्रभावित निर्माण व विकास कार्यों को संज्ञान में लेते हुए 12 माह का और विस्तार देता है जो केंद्र सरकार से अनुमोदित है। इसके अलावा एनजीटी द्वारा निर्माण कार्यों पर लगाए गए प्रतिबंध के कार्य 3 माह का अतिरिक्त विस्तार प्रदान करता है। इस प्रकार उ.प्र. रेरा द्वारा एन.सी.आर के जनपदों में कुल मिलाकर लगभग 27 माह तथा शेष जनपदों में 24 माह का परियोजना पंजीयन विस्तार प्रदान किया जाता है।

## Home Buyers' Guide

### रेरा में शिकायत पंजीकरण के लिए महत्वपूर्ण दिशा-निर्देश (भाग- 2)

उ.प्र. रera के पोर्टल पर शिकायत दर्ज करने के लिए शिकायतकर्ता को प्रोफाइल बनाने के बाद लॉगिन करना आवश्यक है। लॉगिन करने के उपरांत उपभोक्ता के समक्ष निम्नवत स्क्रीन खुल कर आयेगा:



1. यदि कोई आवन्ती रera में विलम्ब अवधि के ब्याज (Possession) या धनराशि वापसी (Refund) के लिए शिकायत पंजीकृत करना चाहता है तो उसके द्वारा "Register New Complaint (Form M) पर शिकायत पंजीकृत करना होगा।
2. यदि कोई आवन्ती क्षतिपूर्ति (Compensation) के लिए शिकायत पंजीकृत करना चाहता है तो उसे "Complaint for Compensation (Form N) पर शिकायत पंजीकृत करना होगा।
3. आवन्ती द्वारा Form-M या Form-N में दिये गये शिकायत पेज पर डिटेल्स भरने के पश्चात रुपये 1000/- का ऑनलाइन भुगतान करना होगा। भुगतान के पश्चात एक Receipt Generate होती है जिस पर भुगतान की स्थिति और शिकायत संख्या उल्लेखित होती है।
4. भुगतान के पश्चात शिकायत पंजीयन से संबंधित सूचना शिकायतकर्ता के पंजीकृत ई-मेल आईडी एवं मोबाईल नंबर पर प्रेषित होती है।

शिकायत के सुनवाई से संबंधित सूचना जैसे सुनवाई तिथि, पीठ, सुनवाई हेतु वीडियो कान्फ्रेंसिंग लिंक इत्यादि शिकायतकर्ता के पंजीकृत ई-मेल पर ही भेजी जाती हैं।

दिनांक 3 फरवरी, 2020 से प्रारंभ ई-कोर्ट प्रणाली के बाद किसी भी पंजीकृत शिकायत में यदि किसी शिकायतकर्ता को उसके ई-मेल पर शिकायत संबंधित सूचना किसी कारण नहीं प्राप्त हो रही हो तो शिकायतकर्ता अपने डैशबोर्ड के "Registered Complaints" लिंक पर जाकर जानकारी प्राप्त कर सकते हैं और यदि जरूरी हो तो डॉक्यूमेंट भी अपलोड कर सकते हैं।

1- ऐसी शिकायतें जो ई-कोर्ट से सम्बन्धित नहीं हैं, में एडी किसी शिकायतकर्ताको उसके ई-मेल पर शिकायत सम्बन्धित सूचना किसी कारणवश नहीं प्राप्त हो रही हो तो शिकायतकर्ता रera पोर्टल के "Complaints" सेक्शन के "Complaint Status" लिंक पर जा कर सुनवाई सम्बन्धित जानकारी देख सकते हैं और यदि जरूरी हो तो कोई डॉक्युमेंट्स भी अपलोड कर सकते हैं एव "Cause List" में जाकर वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग लिंक प्राप्त कर सकते हैं।

2- शिकायतकर्ता, नियत सुनवाई तिथि के 2 से 3 दिन उपरान्त "Proceedings of the day" रera के पोर्टल पर देख सकता है। यह सुविधा "Complaints" सेक्शन के "Complaint Status" लिंक एवं 'e-Court' की स्थिति में शिकायतकर्ता के लॉगिन पर उपलब्ध रहती है।

3- शिकायत के Disposal उपरांत यदि प्रोमोटर द्वारा आदेश में डि गई समय-सीमा के अंदर आदेश का अनुपालन नहीं किया जाता है तो शिकायतकर्ता को उ.प्र. रera के पोर्टल पर "Request" सेक्शन में "Request for Order Execution" लिंक पर जाकर आदेश का कार्यान्वयन कराने हेतु अनुरोध दर्ज कराना होगा। आदेश के कार्यान्वयन सम्बन्धित समस्त कार्यवाही रera के पोर्टल पर देखी जा सकती हैं।

(पिछले संस्करण में प्रस्तुत भाग -1 में घर खरीदारों को उ.प्र. रera के पोर्टल पर शिकायत दर्ज कराने से पूर्व अपने नाम, मोबाईल नंबर और ई-मेल आईडी के उपयोग से एक लॉगिन पेज बनाने के विषय में जानकारी दी गई थी।)



## Knowledge Centre

### The Transfer of Immovable Property through Conveyance Deed in Light of the Real Estate (Regulation and Development) Act (RERA),2016. (Part- 1)

#### Abstract:

The Real Estate (Regulation and Development) Act (RERA) is a landmark legislation that aims to regulate and promote transparency in the real estate sector in India. This article examines the process of transferring immovable property within the framework of RERA. It delves into the legal and procedural aspects of property transfer, emphasizing the importance of complying with RERA guidelines and safeguarding the interests of buyers and sellers. The article also explores the provisions of RERA on property transfers, highlighting its role in promoting fair practices and streamlining property transfer procedures.



**AMITESH  
SRIVASTAVA**  
LEGAL  
CONSULTANT

#### Introduction:

Housing is a basic human necessity and the quality of the house as well as of its environment plays an important role in the growth of individuals, both physically and mentally. The widening gap between the rising urban population and the housing stock added every year has gradually reached such a critical stage that the problem of providing proper shelter and desirable standard of living seems very difficult of be solved.

The transfer of immovable property is a significant aspect of the real estate industry, and the Real Estate (Regulation and Development) Act (RERA) has brought about transformative changes in this domain. The transfer of title under RERA means an act of transferring the property ownership from one individual to another. Before transferring the ownership to other the promoters and the allottees must know all RERA laws regarding the transfer of title under RERA. RERA is an exciting law passed by the Government of India, which defines the rules and regulations that must accurately be followed. Section 17 of RERA provides for 'Transfer of Title'; Section 17(1) obligates promoter regarding following five:-

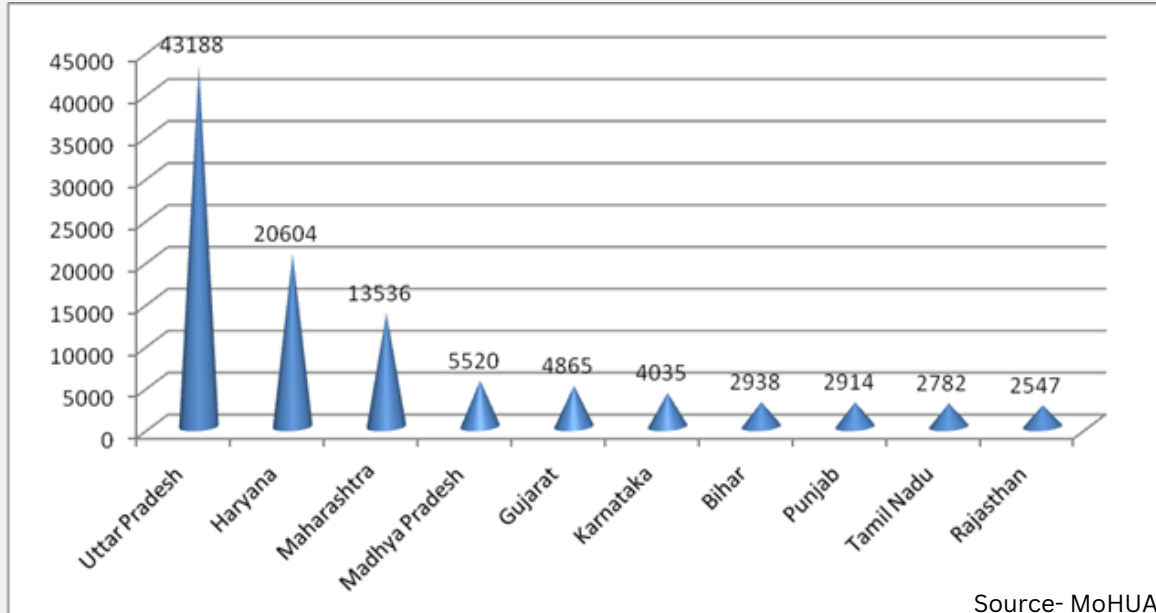
- (i). executing a registered conveyance deed in favour of the allottee;
- (ii). executing registered conveyance deed for undivided proportionate title common areas to the association of the allottees or the competent authority;
- (iii). hand over physical possession of plot, apartment or building to the allottee;
- (iv). hand over the common areas to the association of allottees or the competent authority and hand over the other title documents pertaining thereto.

This will have to be done by the promoter within specified period as per sanctioned plans as provided under the local laws. Section 17(2) provide for handover of the necessary documents and plans including common areas the association of allottees or competent authority as the case may be as per local laws.

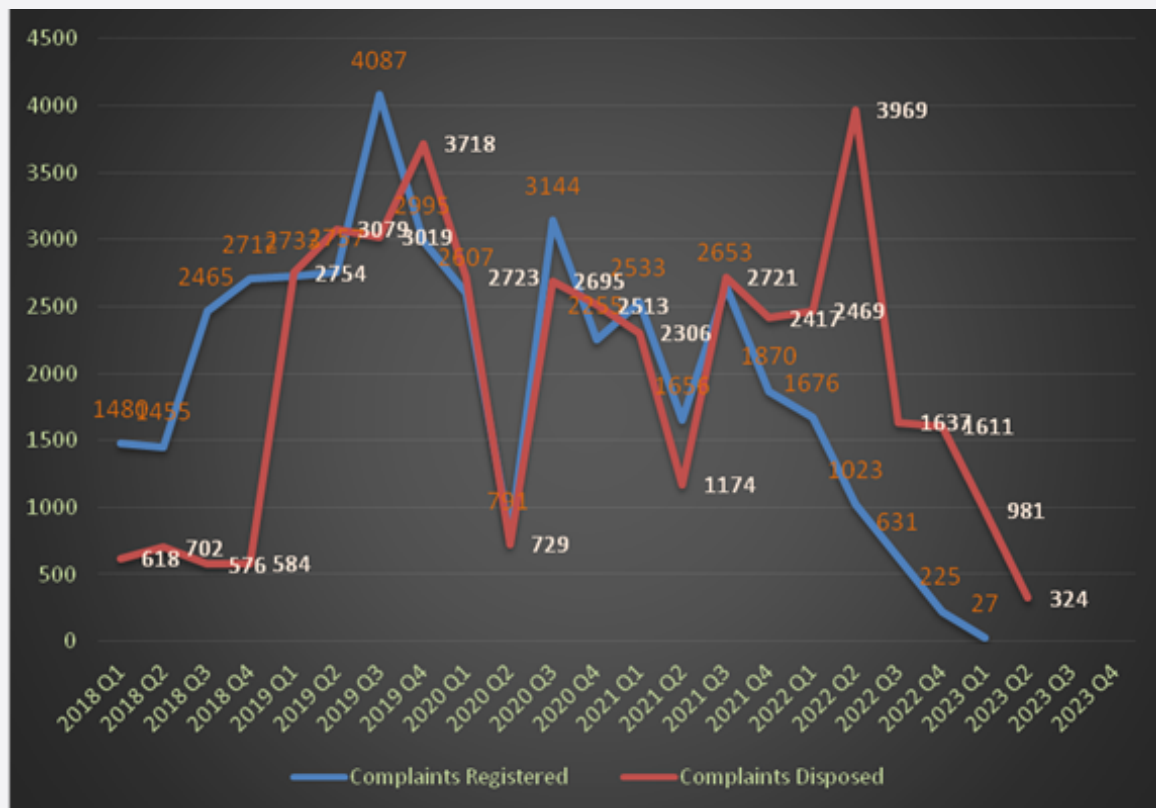
....to be continued in Part 2

## U.P. RERA at a Glance

### Complaint Disposal



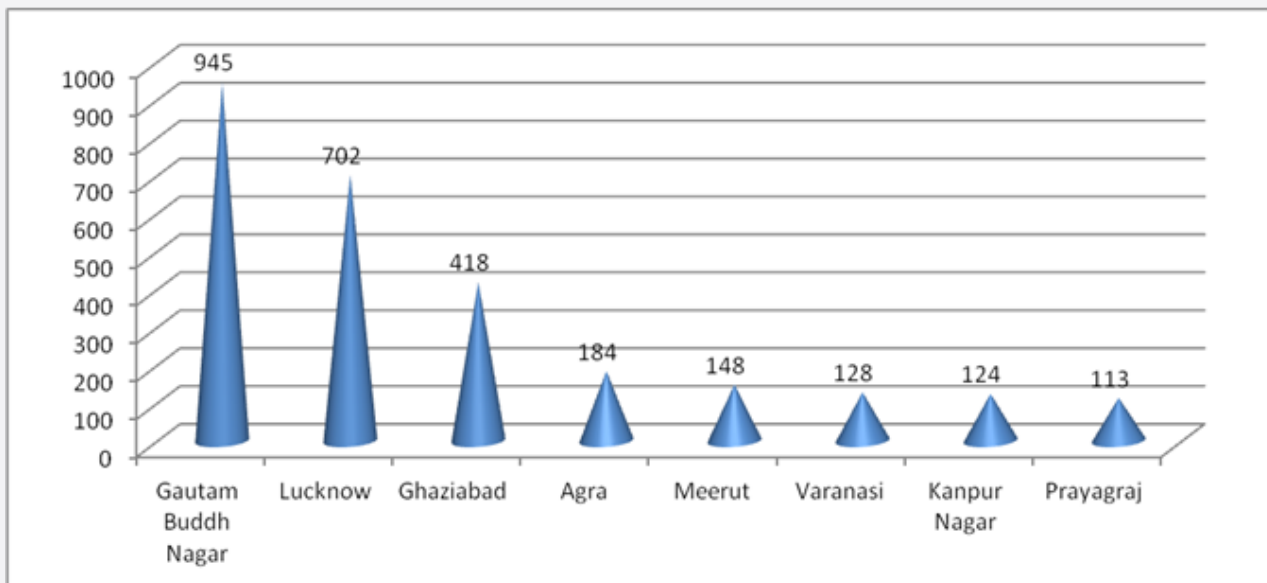
### Complaints Registered vs Complaints Disposed



## Project Registration in Uttar Pradesh



## Top 10 Districts in Project Registration



Source- U.P. RERA Portal



## महत्वपूर्ण घटनाक्रम

### श्री राजीव कुमार, मा. अध्यक्ष का विदाई समारोह

दिनांक 28 जून 2023 को उ.प्र. रेरा के प्रथम अध्यक्ष श्री राजीव कुमार अपना कार्यकाल पूर्ण कर सेवानिवृत्ति हो गए। इस अवसर पर उ.प्र. रेरा मुख्यालय एवं क्षेत्रीय कार्यालय में उनके सम्मान में समारोह आयोजित किये गये जिसमें श्री कुमार को स्मृति चिन्ह एवं शॉल भेंट किये गये। उ.प्र. रेरा के प्रमुख सलाहकार श्री अबरार अहमद ने कार्यक्रम का संचालन करते हुए सभी माननीय सदस्यों, न्यायनिर्णायक अधिकारी, वित्त नियंत्रक, तकनीकी सलाहकार, कन्सिलीएशन कंसल्टेंट व अन्य

वरिष्ठ पदाधिकारियों को मंच पर आमंत्रित किया जहाँ सभी ने माननीय अध्यक्ष को श्रद्धा सुमन भेंट किये और उनके साथ अपने अविस्मरणीय अनुभवों को समस्त श्रोतागण के साथ साझा किया। श्री कुमार के कार्यकाल की महत्वपूर्ण उपलब्धियों को याद करते हुए वरिष्ठ अधिकारियों ने श्री कुमार रेरा अधिनियम को उत्तर प्रदेश में प्रभावी ढंग से लागू करने और उ.प्र. रेरा को देश के सर्वोत्कृष्ट रेरा की पंक्ति में आगे लाकर स्थापित करने में उनके प्रयासों को याद किया।



कार्यक्रम के अन्त में श्री कुमार ने अपने लम्बे सेवा काल के महत्वपूर्ण अनुभवों को साझा किया और रेरा में अपने सहयोगियों के योगदान की सराहना की।

उन्होंने सभी अधिकारियों और कर्मचारियों को रियल एस्टेट क्षेत्र के विकास और नियमन के लिए सेवा भाव से कार्य करने के लिए आह्वान किया।



## उ.प्र. रेरा की कॉफी टेबल बुक का अनावरण

श्री राजीव कुमार की अध्यक्षता में दिनांक 28 जून 2023 को आयोजित उ.प्र. रेरा की 125 वीं प्राधिकरण बैठक में बैठक के उपरान्त श्री राजीव कुमार द्वारा उ.प्र. रेरा की प्रथम 'कॉफी टेबल बुक' का अनावरण माननीय सदस्य श्री टी वेंकटेश व श्री डी एस सक्सेना, न्याय निर्णायक अधिकारी श्री हरीश त्रिपाठी, प्रभारी सचिव श्री समीर रंजन सिंह, प्रमुख सलाहकार श्री अबरार अहमद, वित्त परामर्शदाता श्री सुधांशु त्रिवेदी, तकनीकी सलाहकार श्री सुबोध राय, तकनीकी विशेषज्ञ श्री अमरीश कुमार तथा अन्य वरिष्ठ अधिकारियों की

उपस्थिति में किया गया।

परियोजनाओं का विवरण सहित अन्य 20 परियोजनाओं के पुनर्निर्माण, हितधारकों तक रेरा अधिनियम के लाभ एवं उनके अधिकारों को पहुंचाने हेतु जमीनी स्तर पर किये गए प्रयासों, मीडिया के विभिन्न मंचों पर जागरूकता हेतु चलाए जा रहे प्रिन्ट, रेडियो, सोशल मीडिया के विज्ञापन व वर्कशॉपस, सेक्टर के कार्यक्रमों में उ.प्र. रेरा की भागीदारी, प्राधिकरण की बैठकों, कन्सिलीएशन फोरम, ई-कोर्टस, देश के प्रथम नेशनल रेरा कान्क्लेव, आल इंडिया फोरम फॉर रेरा की गतिविधियों, आदि का चित्रण सम्मिलित किया गया है।







रेरा पोर्टल पर कॉफी टेबल बुक पढ़ने व देखने हेतु क्लिक करें-  
<https://www.up-rera.in/ViewAttachments?Param=RERACTB.pdf>

## मा. अध्यक्ष द्वारा रेरा भवन का निरीक्षण

श्री राजीव कुमार ने दिनांक 2 जून 2023 को अपर मुख्य सचिव- आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश सरकार नितिन रमेश गोकर्ण के साथ निर्माणाधीन 'रेरा भवन' का किया निरीक्षण किया। उ.प्र. रेरा का नवीन मुख्यालय 'रेरा भवन' सेक्टर 4, गोमती नगर में निर्माणाधीन है जिसका निर्माण सितम्बर 2024 तक पूर्ण कर लिया जाना प्रस्तावित है। निरीक्षण के दौरान श्री रणवीर प्रसाद, सचिव

आवास एवं आयुक्त उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद, श्री इन्द्र मणि त्रिपाठी, उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण सचिव उ.प्र. रेरा श्री राजेश कुमार त्यागी, प्रमुख सलाहकार श्री अबरार अहमद, वित्त परामर्शदाता श्री सुधांशु त्रिपाठी उपस्थित थे। तकनीकी सलाहकार श्री सुबोध राय द्वारा मा अध्यक्ष को उ.प्र. रेरा भवन के निर्माण कार्य की प्रगति तथा भवन की विशिष्टताओं से अवगत कराया गया।







## मा. अध्यक्ष की औद्योगिक विकास प्राधिकरण के साथ बैठक

मा. अध्यक्ष श्री राजीव कुमार ने दिनांक 17 मई 2023 को जनपद गौतम बद्ध नगर की अधूरी परियोजनाओं के पुनर्निर्माण के लिए विभिन्न विकल्पों तथा कब्जा प्राप्त कर चुके आवंटियों की सबलीज डीड का पंजीकरण कराने के संबन्ध में नोएडा तथा ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण की मुख्य कार्यपालक अधिकारी श्रीमती ऋतु महेश्वरी के साथ बैठक आयोजित की गई। इस बैठक में रera द्वारा आबद्ध विशेष परामर्शदाता से प्राप्त सुझावों पर चर्चा की गई तथा उनके सुझावों को

सम्मिलित करते हुए उत्तर प्रदेश सरकार को संस्तुति प्रेषित करने का निर्णय लिया गया था।

उ.प्र. रera के क्षेत्रीय कार्यालय में आयोजित इस चर्चा में उ.प्र. रera के मा. सदस्य श्री टी वेंकटेश व श्री डी एस सक्सेना, सचिव श्री राजेश कुमार त्यागी, कान्सिलीऐशन कन्सल्टन्ट श्री आर डी पालीवाल, पीएमडी कन्सल्टन्ट श्री डी के सिंह, तथा ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण के ओएसडी श्री सौम्य श्रीवास्तव ने हिस्सा लिया और अपने विचार व्यक्त किए।





## पूर्व उप सचिव श्री बलराम वर्मा का विदाई समारोह

उ.प्र. रेरा एन.सी.आर. कार्यालय, गौतम बुद्ध नगर में 18 मई, 2023 को पूर्व उप सचिव श्री बलराम वर्मा का विदाई समारोह (फ़ेयरवेल) आयोजित किया गया। उन्हें मा. सदस्य श्री टी वेंकटेश, मा. सदस्य श्री डी एस सक्सेना, सचिव श्री राजेश कुमार त्यागी तथा न्याय निर्णायक अधिकारी श्री सुशील कुमार रस्तोगी द्वारा स्मृति चिन्ह व

शॉल भेंट किये गये। उपस्थिति मा. सदस्यगण तथा अधिकारीगण द्वारा श्री वर्मा द्वारा उ.प्र. रेरा में उनके कार्यकाल के दौरान उनके द्वारा किए गए कार्यों की प्रसन्शा की गयी। श्री वर्मा द्वारा उ.प्र. रेरा की ओर से उन्हें प्राप्त सहयोग तथा मार्गदर्शन के लिए उ.प्र. रेरा का आभार व्यक्त किया गया।



## उप सचिव श्री समीर रंजन सिंह ने पदभार ग्रहण किया

दिनांक 17 अप्रैल 2023 को श्री समीर रंजन सिंह ने उ.प्र. रेरा एन.सी.आर. कार्यालय, गौतम बुद्ध नगर के नवीन उप सचिव का पदभार ग्रहण किया।

उ.प्र. रेरा में अपने योगदान से पूर्व श्री समीर रंजन सिंह राजीव गांधी इंस्टिट्यूट ऑफ पेट्रोलियम टेक्नोलॉजी, अमेठी में उप-कुलसचिव के पद पर कार्यरत थे।

## उ.प्र. भू-सम्पदा (नियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम 24 के अन्तर्गत आदेशों का कार्यान्वयन

उ.प्र. भू-सम्पदा (नियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम-24 के अनुसार उ.प्र. रेरा द्वारा उपभोक्ताओं/आवंटियों को इकाई या भूखंड का कब्जा देने के आदेशों का कार्यान्वयन उसी रीति से करता है जैसे कि प्रश्नगत आदेश 'प्रमुख दीवानी न्यायालय की डिक्री' हो।

इसके लिए उ.प्र. रेरा में एन.सी.आर. तथा लखनऊ कार्यालय में कार्यरत एडज्यूडिकेटिंग ऑफिसर्स, जो जनपद न्यायाधीश रहे हैं, को प्राधिकृत किया गया है। उ.प्र. रेरा के इस निर्णय से आदेशों का कार्यान्वयन और प्रभावी ढंग से हो सकेगा।

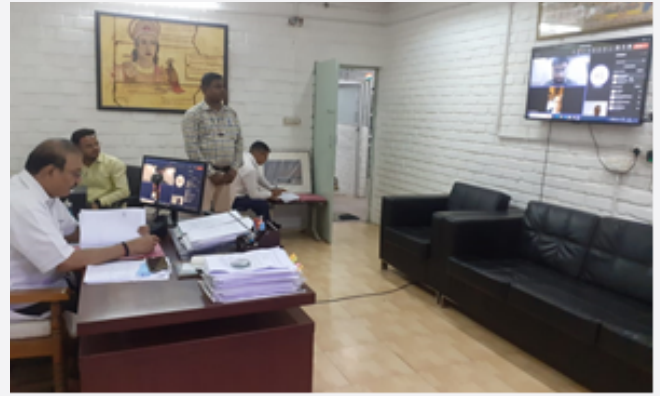




## एन.सी.आर. कन्सिलीएशन फोरम की बैठकें एवं समझौते

उ.प्र. रera के काँसिलिएटर श्री आर डी पालीवाल की मध्यस्थता में प्रोमोटर तथा उनकी आवंटियों के मध्य उत्पन्न विवादों के मैत्रीपूर्ण समाधान हेतु कन्सिलीएशन फोरम की ऑनलाइन एवं ऑफलाइन बैठकें आयोजित की जाती हैं जिसके माध्यम से बहुत से विवादों का आपसी सहमति से शांतिपूर्वक समाधान कराया गया है।

इसमें मुख्य रूप से आवंटियों के निवेश की वापसी, उनके इकाईयों के कब्जे, एकाउण्ट्स के सेटिलमेन्ट तथा नागरिक सुविधाओं से सम्बन्धित विवाद सम्मिलित होते हैं। कन्सिलीएशन फोरम की बैठकों में आवंटियों और प्रोमोटर्स के संघ की तरफ से उनके पदाधिकारी फोरम के सदस्य के रूप में प्रतिभाग करते हैं।



## रेरा की धारा-8 सपठित धारा-6 तथा 37 के अन्तर्गत के परियोजनाओं के पुनरूद्धार सम्बन्धी कार्यों की समीक्षा

ऐसी परियोजनाएं जिनका रera पंजीकरण समाप्त हो गया है तथा विकास कार्य अधूरे हैं, उन्हें प्रोमोटर तथा ए.ओ.ए. द्वारा संयुक्त प्रयास से पूर्ण करने के लिए रera द्वारा प्राधिकृत किया गया है। इन परियोजनाओं के पुनर्वासन सम्बन्धी कार्यों की समीक्षा की गयी।

उ.प्र. रera के मा. सदस्य श्री टी. वेंकटेश की अध्यक्षता में अनुश्रवण समिति गठित की गयी है। मा. सदस्य श्री टी वेंकटेश की अध्यक्षता में 18 परियोजनाओं की समीक्षा की गयी और उन्हें समयबद्ध तरीके से पूरा करने हेतु मार्गदर्शन दिया गया।



## Testimonials रेरा के प्रयासों से सन्तुष्ट उपभोक्ता



श्री मनीष भसीन के मामले में प्रोमोटर, वेव ग्रुप, ने आवंटी को सम्पूर्ण निवेश राशि विलंबित अवधि के ब्याज सहित वापस दे दी।



कन्सिलीएशन फोरम द्वारा श्री सिकंदर कुरैशी को प्रोमोटर से अविलम्ब कब्जा तथा कब्जे में देरी हेतु ब्याज दिलवाया गया।



वेव हाई टेक सिटी डेवलपर्स ने रेरा से पारित आदेश के अनुसार अपने आवंटियों को निवेशित धनराशि ब्याज सहित वापस करके विवाद का समाधान कर लिया और समझौता पत्र रेरा में जमा कर दिया।



जेकेजी ग्रुप ने अपने आवंटी श्री अमित कुमार मित्रल से कन्सिलीएशन फोरम के माध्यम से विवाद का समाधान प्राप्त किया।



कन्सिलीएशन फोरम की मध्यस्थता द्वारा कैपिटल इंफ्रा ग्रुप ने अपने आवंटी श्री ईश्वर सिंह से विवाद का समाधान प्राप्त किया।

**रेरा के आदेशों के अनुसार कब्जा, रिफण्ड, विलम्ब अवधि के ब्याज सहित कब्जा के आदेशों का अनुपालन होने से सन्तुष्ट शिकायतकर्ता।**

अधिक जानकारी के लिए, फॉलो करें: UPRERAOFFICIAL at:





## Newsclips

### अमर उजाला

## शिकायतों के निस्तारण में यूपी रेरा देश में अब्बल देश में खरीदारों की कुल शिकायतों के निस्तारण का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक

आई मिडि रिपोर्ट

देवर नोड्डा: बिहार के खरीदारों को निस्तारण के निस्तारण में उत्तर प्रदेश प्रमुख विधायक प्रियवर्ण कुमार ने देश के खरीदारों को कुल शिकायतों के निस्तारण में यूपी रेरा का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक है।

आई मिडि रिपोर्ट के अनुसार देश में कुल शिकायतों के निस्तारण का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक है। इस यूपी रेरा

### उत्तर प्रदेश में सबसे अधिक बाजारपेठी के खरीदारों की शिकायतों का हो चुका है निस्तारण

नैनीताल: उत्तर प्रदेश में सबसे अधिक बाजारपेठी के खरीदारों की शिकायतों का हो चुका है निस्तारण का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक है। इस यूपी रेरा

यूपी रेरा के अन्तर्गत में बाजार कि देश में काम कर रहे सभी देश में एक सप्ताह से अधिक शिकायतों आ चुकी है। इनके निस्तारण में यूपी रेरा सबसे अगे है।



### अमर उजाला

## यूपी रेरा ने 42 हजार फ्लैट खरीदारों को दिलाया न्याय

मई, 2018 में हुआ या यूपी रेरा का गठन, तीन सितंबर को हुआ ग्रेनो कार्यालय का शुभारंभ

आई मिडि रिपोर्ट



देवर नोड्डा: बिहार के खरीदारों को निस्तारण में यूपी रेरा अग्रेसर है। देश के खरीदारों को कुल शिकायतों के निस्तारण में यूपी रेरा का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक है। इस यूपी रेरा

राज्य	कुल शिकायतें	निस्तारित	निस्तारण प्रतिशत
उत्तर प्रदेश	28859	25513	88.40
बिहार	840	824	97
मध्य प्रदेश	8454	8052	95
गुजरात	244	247	101.25
केरल	807	746	92.40
कर्नाटक	193	177	91.70
पंजाब	6500	5617	86.40
आंध्र	511	434	84.93
महाराष्ट्र	143	118	82.51
तेलंगाना	548	117	21.35
उत्तरांचल	548	114	20.82

उत्तर प्रदेश के बिहार में खरीदारों की शिकायतों के निस्तारण का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक है। इस यूपी रेरा

### दैनिक जागरण

## 51 बिल्डर तलब और अनुपस्थित 41 बिल्डरों के खाते फ्रीज करने की तैयारी

आमर उजाला

नैनीताल: उत्तर प्रदेश में सबसे अधिक बाजारपेठी के खरीदारों की शिकायतों का हो चुका है निस्तारण का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक है। इस यूपी रेरा

यूपी रेरा के अन्तर्गत में बाजार कि देश में काम कर रहे सभी देश में एक सप्ताह से अधिक शिकायतों आ चुकी है। इनके निस्तारण में यूपी रेरा

यूपी रेरा के अन्तर्गत में बाजार कि देश में काम कर रहे सभी देश में एक सप्ताह से अधिक शिकायतों आ चुकी है। इनके निस्तारण में यूपी रेरा

### हिंदुस्तान

## रेरा में प्रगति रिपोर्ट कल तक अपलोड करनी होगी

नैनीताल: उत्तर प्रदेश में सबसे अधिक बाजारपेठी के खरीदारों की शिकायतों का हो चुका है निस्तारण का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक है। इस यूपी रेरा

- यूपी रेरा में कल तक 3,300 शिकायतें अपलोड करनी होंगी
- यूपी रेरा में कल तक 3,300 शिकायतें अपलोड करनी होंगी
- यूपी रेरा में कल तक 3,300 शिकायतें अपलोड करनी होंगी

यूपी रेरा के अन्तर्गत में बाजार कि देश में काम कर रहे सभी देश में एक सप्ताह से अधिक शिकायतों आ चुकी है। इनके निस्तारण में यूपी रेरा

### दैनिक जागरण

## ब्याज सहित न्यूनतम भुगतान से मिलेगा फ्लैट पर कब्जा

आमर उजाला

नैनीताल: उत्तर प्रदेश में सबसे अधिक बाजारपेठी के खरीदारों की शिकायतों का हो चुका है निस्तारण का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक है। इस यूपी रेरा

यूपी रेरा के अन्तर्गत में बाजार कि देश में काम कर रहे सभी देश में एक सप्ताह से अधिक शिकायतों आ चुकी है। इनके निस्तारण में यूपी रेरा

यूपी रेरा के अन्तर्गत में बाजार कि देश में काम कर रहे सभी देश में एक सप्ताह से अधिक शिकायतों आ चुकी है। इनके निस्तारण में यूपी रेरा

### हिंदुस्तान

## फ्लैट खरीदारों की 86 फीसदी शिकायतें निपटीं

नैनीताल: उत्तर प्रदेश में सबसे अधिक बाजारपेठी के खरीदारों की शिकायतों का हो चुका है निस्तारण का हिस्सा 50 प्रतिशत से अधिक है। इस यूपी रेरा

यूपी रेरा के अन्तर्गत में बाजार कि देश में काम कर रहे सभी देश में एक सप्ताह से अधिक शिकायतों आ चुकी है। इनके निस्तारण में यूपी रेरा



The Times of India









