

# 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 संदेश

उ.प्र. रेरा के अध्यक्ष के पद की जिम्मेदारी संभालने के बाद रेरा के हितधारकों के साथ यह मेरा प्रथम संवाद है। उ.प्र. रेरा द्वारा पिछले 6 वर्षों में लंबा सफर तय किया गया है और बहुत सी महत्वपूर्ण उपलब्धियाँ अर्जित की गयी हैं। मेरा प्रयास होगा कि आने वाले वर्षों में यह कारवां नई उँचाइयों पर पहुँचे और इस कल्याणकारी अधिनियम की मंशा के अनुरूप रियल एस्टेट सेक्टर के विनियमन और विकास सहित उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा की सुनिश्चित हो सके।

परियोजनाओं के समयबद्ध तथा गुणवत्तापूर्ण निर्माण और विकास की जिम्मेदारी प्रोमोटर्स की है। उपभोक्ता इस श्रृंखला का सबसे महत्वपूर्ण केंद्र बिन्दु है और एजेन्ट इनके बीच की कड़ी हैं।

प्रोमोटर्स की बात करें तो उनकी समस्याओं के समाधान में घर खरीदारों की समस्या का भी समाधान निहित है। प्रोमोटर्स से मेरी अपेक्षा रहेगी कि वे रेरा अधिनियम के प्राविधानों का अनुपालन करें।

मैं समझता हूँ कि प्रोमोटर्स की समस्याएं विधिक से अधिक वित्तीय प्रकृति की हैं। रूकी हुई परियोजनाएं पूरी हो सकें तथा उपभोक्ताओं को उनके आवास मिल सकें, परियोजनाओं के पूर्ण होने में आ रही समस्याओं का निदान हो सके, इन पर संस्तुतियां देने हेतु भारत सरकार द्वारा श्री अमिताभ कान्त, पूर्व सी.ई.ओ. नीति आयोग की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गयी है। प्रदेश सरकार भी इस दिशा में संवेदनशील है।

घर खरीदारों का निवेश रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं में ही सुरक्षित है। उन्हें रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं में ही निवेश करना चाहिए। यदि कोई परियोजना रेरा में पंजीकृत नहीं है तो उन्हें रेरा को ऐसी परियोजना से सम्बन्धित जानकारी देना चाहिए। घर खरीदारों द्वारा रेरा में अपंजीकृत परियोजना में निवेश के मामले आते रहते हैं। उनका यह कदम जोखिम भरा है। घर खरीदार उ.प्र. रेरा के पोर्टल पर परियोजना और प्रोमोटर की पूरी जानकारी प्राप्त करने और अपना समाधान करने के पश्चात किसी परियोजना में निवेश करें।

रियल एस्टेट एजेन्ट उपभोक्ताओं तथा प्रोमोटर्स के मध्य महत्वपूर्ण कड़ी है। उन्हें ध्यान देना होगा कि वे भी इस कल्याणकारी अधिनियम के उद्देश्यों को आगे बढ़ाने की मंशा से कार्य करें और रेरा अधिनियम तथा नियमावली के प्राविधानों का अनुपालन करते हुए घर खरीदारों को सुरक्षित निवेश करने में सहायता प्रदान करें। रियल इस्टेट एजेण्ट्स को रेरा कम्प्लायन्ट बनाने के उद्देश्य से हमने उत्तर प्रदेश रियल इस्टेट एजेण्ट्स के प्रशिक्षण को अनिवार्य करने का निर्णय लिया है।

हम निकट भविष्य में प्रोमोटर्स, घर खरीदारों तथा एजेण्ट्स के लिए विभिन्न माध्यमों से प्रशिक्षण तथा जागरूकता कार्यक्रम आयोजित करेंगे।

हम उत्तर प्रदेश के रियल इस्टेट धरातल पर जागरूकत उपभोक्ता तथा जिम्मेदार प्रोमोटर की आवधारणा को साकार करने के लिए कृत संकल्प हैं।

\*\*\*



संजय भूसरेड्डी  
अध्यक्ष, उ.प्र. रेरा



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

**स्वीकृत मैप से छेड़-छाड़ रोकने के लिए रियल एस्टेट परियोजना के मैप को राजस्व विभाग के नक्शे पर सुपर इम्पोज़ किया जाएगा।**

उ.प्र. रेरा रियल एस्टेट क्षेत्र में पारदर्शिता लाने के लिए नित नये प्रयास कर रहा है। इस क्रम में परियोजनाओं की निर्माण प्रक्रिया को सभी हितधारकों के लिए पारदर्शी बनाने तथा, विशेष रूप से, प्रोमोटर व आवंटियों के मध्य उत्पन्न होने वाले विवादों को समाप्त करने हेतु एक महत्वपूर्ण निर्णय लिया गया है। इस निर्णय के अनुसार प्रोमोटर द्वारा परियोजना के विकास प्राधिकरण से स्वीकृत परियोजना के मानचित्र को राजस्व विभाग के नक्शे पर सुपर इम्पोज़ कराया जायेगा।



**प्रमोद कुमार उपाध्याय  
सचिव, उ.प्र. रेरा**

भविष्य में किसी भी परियोजना के पंजीयन हेतु आवेदन के साथ परियोजना का राजस्व मानचित्र पर सुपर इम्पोज़्ड मानचित्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा। इसका लाभ यह है कि परियोजना की भूमि पर प्रोमोटर के स्वत्व के सम्बन्ध में परियोजना के पंजीकरण के समय आश्वस्त हुआ जा सकेगा और उपभोक्ताओं के घर या परियोजना का विकास प्रोमोटर के भूस्वत्व में विधिक कमी के कारण प्रतिकूल रूप से प्रभावित नहीं होंगे।

प्राधिकरण के इस निर्णय से उन परियोजनाओं के आवंटियों के हित सुरक्षित होंगे जिनकी भूमि प्रोमोटर्स द्वारा क्रय करके परियोजना का मानचित्र स्वीकृत कराया जाता है। उ.प्र. रेरा नियमावली में पहले से ऐसी व्यवस्था है जिसका अनुपालन सुनिश्चित किया जाना अब अनिवार्य कर दिया गया है।



\*\*\*

## Home Buyers' Guide

### Agreement for Sale as a Guarantee of the Rights of the Allottees

Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 is a comprehensive legislation which lays down the rights and obligations of all the parties- the allottees, the promoters and the real estate agents. However, the objective pervading through the entire scheme is the protection of consumer interests and timely delivery of projects.



**Abrar Ahmed**  
Principal Advisor

Every transaction is based on an agreement between the parties to the transaction. These agreements existed between the promoters and the home buyers before RERA also, but the agreements before RERA were heavily tilted in favour of the promoters and the interests of the allottees were often compromised.

Section-13 of the RERA Act guarantees that there shall not be any unequal agreement between the promoter and the home buyer after the commencement of RERA. The essence of Section-13 can be reproduced in the following manner:

- No promoter can accept advance payment of more than 10 percent of the cost of the apartment, plot or building from any person without first executing a registered agreement for sale with him.
- Such an agreement for sale must be on the model proforma of agreement for sale laid down by the State Government under the Rules.
- The agreement must cover the particulars of development of the project including the construction of building and apartments along with specifications and particulars
- The agreement shall provide the dates and the manner of the payments toward the cost of the apartment, plot or building, as the case may be.
- The agreement shall specify the date on which the possession will be handed to the allottee.
- The agreement shall specify the rate of interest payable by the promoter and the allottee to each other in case of default by either of them and these rates are also prescribed by the State Government which is SBI MCLR+1 percent in this case.

The allottee or the promoter, whoever is aggrieved because of violation of the terms and conditions of the agreement by the other party, has a right to approach RERA under section-31 of the RERA Act for adjudication of its grievances and enforcement of its lawful claims.

\*\*\*



## Promoters' Guide

### Subtle IT Shift Transforming Real Estate Regulatory Functions at U.P. RERA

In the dynamic world of real estate, the efficient functioning of regulatory authorities is paramount to ensure transparency, accountability and fair practices. The integration of Information Technology (IT) systems in the operations of Real Estate Regulatory Authorities (RERAs) has become indispensable for streamlining processes and enhancing regulatory oversight.

IT systems play a pivotal role in the functioning of RERAs, acting as a backbone for efficient and effective regulatory processes. In the context of UP RERA, the IT system serves as a comprehensive platform for project registration, monitoring, and compliances.

The system facilitates seamless communication between various stakeholders, including promoter, homebuyers and the regulatory authority itself. Real-time data tracking, digital documentation, and automated workflows contribute to the overall transparency and accuracy of the regulatory processes.

U.P. RERA had introduced online project registration process in year 2017. The registration involves a series of steps, starting from filing of online application to evaluation of the application and finally the approval, to ensure that real estate projects adhere to legal and quality standards.

Promoters are required to submit detailed information about their projects, including specifications, unit details, parking facilities, and the involvement of professionals such as architects, engineers, and chartered accountants. This information forms the basis for regulatory approval and ongoing monitoring.

To enhance the efficiency and accuracy of the project registration process, the following improvements are proposed:

**Capturing Unit-Level Details:** Types of units, carpet area of each unit type and the number of open/covered parking for each unit should be digitally recorded for better project evaluation.



**Amrish Kumar**  
Assistant Director  
(Systems)

- **Digital Capture of Project Specifications:** All project specifications should be captured digitally to facilitate easy access, retrieval, and comparison.
- **Booking, Possession and Registry Details:** Information regarding booking, possession and registry against each unit should be digitally recorded to maintain a comprehensive project status.
- **Enrolment of Professionals:** Architects, Engineers and Chartered Accountants should be enrolled with the project registration application, ensuring their active involvement and accountability.
- **Submission and Approval of Certificates:** Initial and quarterly certificates from professionals shall have to be submitted directly and then approved by the promoter to ensure accurate project status is captured.

The proposed improvements offer various benefits to various stakeholders involved in the real estate ecosystem:

- **Promoters:** Streamlined processes lead to quicker approvals and reduced transparency deficiency. Comprehensive digital documentation ensures clarity and accountability in project specifications.
- **Professionals** (Architects, Engineers, Chartered Accountants): Direct enrolment in the project registration process enhances their engagement and responsibility. Digital submission of certificates simplifies the documentation process reducing manual effort.
- **Home Buyers:** Improved transparency and accountability instil confidence in the real estate market. Access to detailed project information aids informed decision-making.

The integration of advanced IT systems and the proposed enhancements to the project registration process at UP RERA signify a significant step towards a more transparent, accountable and efficient real estate regulatory framework.

As the real estate landscape evolves, continuous improvement in IT systems becomes imperative to adapt to changing needs and ensures the sustained growth of the sector. The proposed changes aim to create a more robust regulatory environment that benefits all stakeholders involved in the real estate ecosystem.

\*\*\*

## महत्वपूर्ण घटनाक्रम

### उ.प्र. रेरा के नव नियुक्त अध्यक्ष श्री संजय भूसरेड्डी द्वारा कार्यभार ग्रहण किया गया।

उ.प्र. शासन की अधिसूचना दिनांक 11 अगस्त, 2023 द्वारा श्री संजय आर. भूसरेड्डी को उ.प्र. रेरा का अध्यक्ष नियुक्त किया गया। नव नियुक्त अध्यक्ष द्वारा दिनांक 14 अगस्त, 2023 को उ.प्र. रेरा के लखनऊ मुख्यालय में पदभार ग्रहण किया गया। श्री रेड्डी द्वारा कार्यभार ग्रहण करने के पश्चात् वरिष्ठ अधिकारियों से परिचय तथा उनसे रेरा के कार्यों का संक्षिप्त विवरण प्राप्त किया गया। श्री रेड्डी द्वारा उ.प्र. रेरा के सम्बन्धित अधिकारियों को उनकी आगे की प्राथमिकताओं के सम्बन्ध में यथोचित निर्देश दिए गए।

श्री संजय आर. भूसरेड्डी उ.प्र. काडर के 1989

बैच के आई.ए.एस. अधिकारी हैं। आई.ए.एस. से सेवानिवृत्त होने के पूर्व वह उत्तर प्रदेश सरकार में बतौर अपर मुख्य सचिव- चीनी उद्योग व निवेश आयुक्त तथा गन्ना आयुक्त के पद पर कार्यरत थे। श्री रेड्डी अपने लगभग 32 वर्षों के कार्यकाल में उ.प्र. सरकार तथा भारत सरकार के अधीन बहुत से महत्वपूर्ण दायित्वों का निर्वहन किया गया है। श्री रेड्डी को उत्तर प्रदेश आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के कार्यों का पर्याप्त अनुभव है। उ.प्र. एपार्टमेन्ट अधिनियम, 2010 की ड्राफ्टिंग तथा उ.प्र. आवास बन्धु के गठन हेतु उनकी केन्द्रीय भूमिका रही है।

### उ.प्र. रेरा की नव नियुक्त सदस्य श्रीमती डिम्पल वर्मा द्वारा कार्यभार ग्रहण किया गया।

उ.प्र. शासन की अधिसूचना दिनांक 11 अगस्त, 2023 द्वारा श्रीमती डिम्पल वर्मा को उ.प्र. रेरा का सदस्य नियुक्त किया गया। नव नियुक्त सदस्य द्वारा दिनांक 14 अगस्त, 2023 को उ.प्र. रेरा के लखनऊ मुख्यालय में पदभार ग्रहण किया गया।

श्रीमती डिंपल वर्मा आई.ए.एस. सेवा से

सेवानिवृत्ति से पहले उत्तर प्रदेश सरकार में अपर मुख्य सचिव रहते हुए युवा कल्याण विभाग व महानिदेशक, युवा कल्याण एवं पीआरडी के पद पर कार्यरत थीं। उन्हें उ.प्र. सरकार तथा भारत सरकार में विभिन्न पदों पर कार्य करने का व्यापक अनुभव है।







## मा. अध्यक्ष श्री संजय भूसरेड्डी की ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी के साथ बैठक

दिनांक 02 सितम्बर, 2023 को मा. अध्यक्ष द्वारा उ.प्र. ररा के एन.सी.आर. कार्यालय में ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी श्री रविकुमार एन.जी. के साथ बैठक की गयी।

श्री रविकुमार एन.जी. द्वारा उ.प्र. रराका अध्यक्ष नियुक्त होने पर श्री रेड्डी को बधाई तथा शुभकामनाएं दीं। इस भेंटवार्ता के दौरान श्री रविकुमार एन.जी. के साथ ग्रेटर नोएडा की ओएसडी सौम्या श्रीवास्तव एवं अन्य अधिकारी मौजूद थे।





## मीडिया के साथ प्रेस वार्ता

मा. अध्यक्ष श्री संजय भूसरेड्डी तथा सचिव श्री प्रमोद कुमार उपाध्याय द्वारा दिनांक 31 अगस्त, 2023 को लखनऊ मुख्यालय में तथा दिनांक 2 सितम्बर 2023 को एन.सी.आर. कार्यालय, गौतम बुद्ध नगर पर मीडिया के साथ वार्ता किया। नवनियुक्त मा. अध्यक्ष द्वारा मीडिया के प्रतिनिधियों

को जानकारी दी गयी कि प्रदेश के रियल एस्टेट सेक्टर में पारदर्शिता लाने के लिए परियोजनाओं के मैप को राजस्व विभाग के मैप पर सुपर इम्पोज़ करना, परियोजना के लिए तीन बैंक खातों का खोलना अनिवार्य कर दिया गया है। इसके उनके द्वारा अतिरिक्त अन्य सुसंगत विषयों पर भी मीडिया ब्रीफ किया गया।







## होम बायर्स व प्रमोटर्स के संघ के प्रतिनिधियों के साथ भेंट वार्ता

होम बायर्स व प्रमोटर्स के संघ के प्रतिनिधियों द्वारा उ.प्र. रेरा एन.सी.आर. कार्यालय में नवीन अध्यक्ष श्री संजय भूसरेड्डी के साथ भेंट वार्ता की गयी। आवंटियों के संघ नेफ्रोमा तथा नेफ्रोवा ने मा. अध्यक्ष को गौतमबुद्ध नगर में घर खरीदारों की समस्याओं से को अवगत कराया और उनके निदान

हेतु आवश्यक सहयोग देने का आश्वासन दिया।

प्रमोटर्स संघ क्रेडाई एनसीआर, गाज़ियाबाद व वेस्टर्न यूपी के पदाधिकारियों ने भी मा. अध्यक्ष का स्वागत करते हुए उनसे विभिन्न मुद्दों पर विचारों का आदान-प्रदान किया।





## स्वतंत्रता दिवस 2023

दिनांक 15 अगस्त, 2023 को स्वतंत्रता दिवस के अवसर पर अध्यक्ष श्री संजय भूसरेड्डी अध्यक्ष उ.प्र. रेरा द्वारा मुख्यालय भवन में ध्वजारोहण किया गया और मुख्यालय भवन के ऑडिटोरियम में समस्त अधिकारियों तथा कर्मचारियों को सम्बोधित किया गया। इस

अवसर पर मा. सदस्य श्रीमती डिम्पल वर्मा भी उपस्थित थीं।

उ.प्र. रेरा एन.सी.आर. कार्यालय गौतमबुद्धनगर में मा. सदस्य श्री टी. वेंकटेश द्वारा ध्वजारोहण किया गया और इस अवसर पर सभी उपस्थित अधिकारियों तथा कर्मचारियों सम्बोधित किया गया।



## विविध



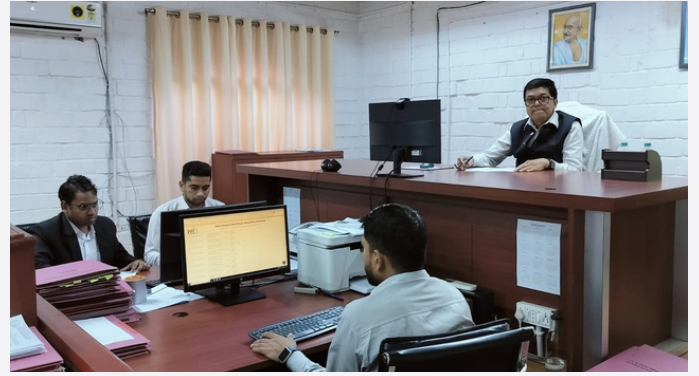
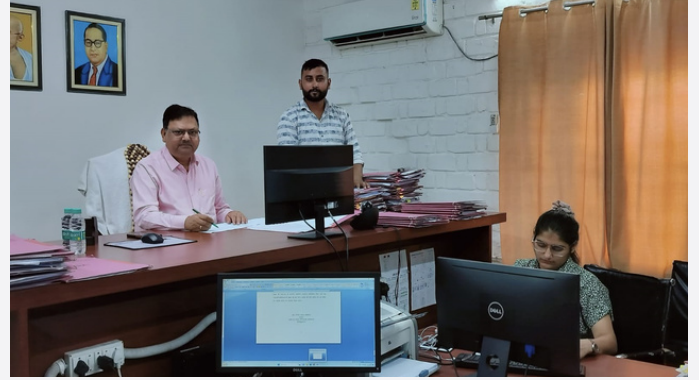
मा. सदस्य श्री वेंकटेश की अध्यक्षता में धारा-8 के अन्तर्गत पुनर्वास हेतु स्वीकृत सभी अवरुद्ध रियल एस्टेट परियोजनाओं की क्षेत्रीय कार्यालय में आयोजित समीक्षा बैठकें।

मा. कन्सिलीएटर श्री आर डी पालीवाल द्वारा प्रोमोटर्स और आवंटियों के मध्य विवादों के आपसी सहमति से समाधान हेतु क्षेत्रीय कार्यालय में मध्यस्थता बैठकों का आयोजन।



अधिवक्ताओं के संघ द्वारा मा. अध्यक्ष श्री संजय भूसरेड्डी को बधाई तथा शुभकामनाएं दी गई।





उ.प्र. रेरा की विभिन्न पीठों में मा. अध्यक्ष, सदस्य एवं न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा शिकायतकर्तों की वर्चुअल सुनवाई



उ.प्र. रेरा के मा. सचिव श्री प्रमोद कुमार उपाध्याय का रेरा क्षेत्रीय कार्यालय पर उपसचिव श्री समीर रंजन सिंह तथा प्रशासनिक अधिकारी श्री अशोक कुमार राघव द्वारा स्वागत।

रेरा क्षेत्रीय कार्यालय में पंजीयन अवधि समाप्त हो चुकी परियोजनाओं (Lapsed Project) के प्रमोटर्स तथा उनके पदाधिकारियों के साथ बैठक।

















## नवभारत टाइम्स

### बुकिंग के 20 साल बाद आवंटी को मिलेगा प्लॉट पर कब्जा

■ प्रस. प्रेसो : परियोजना में प्लॉट बुक करने के 20 साल बाद आवंटी को यूपी रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (रेरा) के माध्यम से प्लॉट पर कब्जा मिलने का खा है। रera ने उभल चक्र हाई-टेक डिवेलपमेंट प्रा. लि. की एक आवंटी शरिनि शर्मा को अगले कुछ दिनों में प्लॉट का कब्जा देने का आदेश दिया है। यह अनोखा फैसला है, जिसमें संबंधित परियोजना में प्लॉट उपलब्ध न होने की स्थिति में किसी दूसरी परियोजना में आवंटी को प्लॉट का कब्जा दिलवा जाएगा। गांधीवादा निबन्ध शरिनि शर्मा ने वर्ष 2019 में यूपी रera में अपील की थी। शिकायतकर्ता के अनुसार, उन्होंने साल 2005 में गांधीवादा स्थित उभल चक्र हाई टेक डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड सेक्टर-16 स्थित परियोजना में एक प्लॉट बुक कराने के लिए 14 लाख से ज्यादा का

■ 2005 में गांधीवादा की निबन्धी ने प्लॉट किया था सुक, फेजेशन न मिलने पर 2019 में यूपी रera में अपील की थी

भुगतान किया था, जिसका कब्जा 2008 में प्राप्त होना था। वर्ष 2013 में एग्रीमेंट फॉर सेल हस्ताक्षरित की गई लेकिन कब्जा नहीं मिला। रera ने आवंटी के पक्ष में आदेश जारी किया था, लेकिन बिल्डर ने आदेश नहीं माना और आवंटी को प्लॉट के कब्जा देने में टाल मटोल करता रहा। साथ ही बहाना बनाया कि संबंधित प्रॉजेक्ट में प्लॉट उपलब्ध नहीं है। इसी के चलते अब रera ने किसी दूसरे प्रॉजेक्ट में अगले कुछ दिनों में आवंटी को प्लॉट का कब्जा देने का आदेश दिया है। साथ ही बिल्डर को नोटिस दिया है कि ऐसा नहीं होता है तो करवाई के लिए तैयार रहे।

## हिंदुस्तान

### रेरा के आदेश पर सात साल बाद कब्जा

#### राहत

ग्रेटर नोएडा, वरिष्ठ संवाददाता। उत्तर प्रदेश रera के प्रयासों से 'वेब वन' परियोजना के आवंटी को करीब सात वर्ष बाद इकाई पर कब्जा तथा 24 लाख रुपये विलंब अर्वाधि का ब्याज मिला है। अब तक रera से आरसी जारी होने के बाद समझौते के माध्यम से 1545 से अधिक मामलों में करीब 588 करोड़ रुपये के रिफंड का समाधान किया गया है।

गौतम बुद्ध नगर निवासी आवंटी सुधांशु भटनागर एवं अंबुता धीर ने व्यावसायिक परियोजना वेब-1 की एक इकाई बुक कराई थी। यह इकाई

■ 24 लाख विलंब अर्वाधि का ब्याज मिला  
■ उत्तर प्रदेश रera के प्रयासों से राहत मिली

50.30 लाख रुपये की थी। इसे 2012 में बुक कराया था। उसी दौरान आवंटी ने करीब 44.11 लाख का भुगतान किया था।

जानकारी के अनुसार 'एग्रीमेंट फॉर सेल' के अनुसार आवंटी को वर्ष 2016 तक कब्जा प्राप्त होना था। तब समय तक इकाई का कब्जा न मिलने और संतोषजनक निर्माण प्राप्त न होने की स्थिति में आवंटी ने 2021 में रera में शिकायत दर्ज कराई। आवंटी ने

निवेशित धनराशि वापस दिलाने की मांग की थी। सुनवाई में आवंटी के पक्ष में फैसला आया।

आरसी जारी की गई : इसके बावजूद बिल्डर ने आदेश का पालन नहीं किया। आवंटी ने आदेश का कार्यान्वयन नहीं होने पर ऑनलाइन शिकायत की। उत्तर प्रदेश रera ने बिल्डर को इकाई पर कब्जा देने तथा विलम्ब अर्वाधि के ब्याज स्वरूप लगभग 24 लाख रुपये देने का आदेश दिया। इसके लिए आरसी जारी कर दी गई।

इसी बीच बिल्डर ने परियोजना पूर्ण होने पर आवंटी को कब्जा देने का प्रस्ताव दिया। आवंटी ने प्रस्ताव स्वीकार करते हुए समझौता पत्र पर हस्ताक्षर कर दिए।

## अमर उजाला

### आवंटन निरस्त को गलत ठहराया

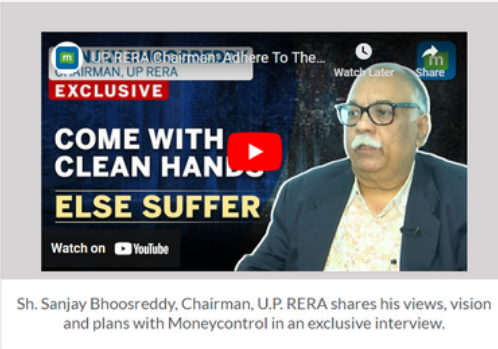
ग्रेटर नोएडा। उत्तर प्रदेश रera की पीठ ने प्रोमोटर टीएंडटी इंफ्राजोन प्राइवेट लिमिटेड के आवंटी सौरभ गुप्ता के विवाद में निरस्त किए गए आवंटन को पुनः बहाल करने, एग्रीमेंट फॉर सेल के मुताबिक अंतिम मांग-पत्र जारी कर 45 दिनों में कब्जे का आदेश दिया है।

कब्जे में देरी की अर्वाधि के लिए बिल्डर को अप्रैल 2022 से ओसी की अर्वाधि तक आवंटी को ब्याज का भुगतान करने का आदेश दिया है। सुनवाई के दौरान नियामक प्राधिकरण का आदेश आवंटी द्वारा प्रस्तुत किए गए साक्ष्यों के आधार पर किया गया। इसमें प्रोमोटर ने कब्जा लेने के लिए

करीब सात लाख रुपये की मांग की थी, लेकिन इकाई का निर्माण पूरा नहीं किया गया था। आवंटी ने एग्रीमेंट फॉर सेल के अनुरूप प्रोमोटर को इकाई की लागत का शत प्रतिशत भुगतान कर दिया था। जबकि प्रोमोटर ने आवंटी द्वारा भुगतान में देरी के कारण ब्याज आरोपित किया था। धनराशि का भुगतान न करने के कारण आवंटन निरस्त कर दिया था।

आवंटी ने प्रोमोटर की सिद्धार्थ बिहार गांधीवादा स्थित परियोजना टी होम्स-फेज 1 में एक इकाई बुक की थी। एग्रीमेंट के अनुसार 57 लाख 95 हजार रुपये दिए थे। संवाद

## Moneycontrol



Sh. Sanjay Bhoosreddy, Chairman, U.P. RERA shares his views, vision and plans with Moneycontrol in an exclusive interview.

Link- [Moneycontrol](#)

अधिक जानकारी के लिए, फॉलो करें: UPRERAOFFICIAL at:



प्रकाशन व सम्पादन:

उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

पत्राचार का पता:

मुख्य कार्यालय:

राज्य नियोजन संस्थान (नवीन भवन), कालाकांकर हाउस,  
पुराना हैदराबाद, लखनऊ, उ. प्र. - 226007,  
फोन: 0522-2781448/49  
हेल्पलाइन: +91 9151602229

एनसीआर कार्यालय:

एच-169, चितवन एस्टेट, गामा-2, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्ध नगर,  
उ. प्र. - 201308,  
फोन- 0120-2326104  
हेल्पलाइन: +91 9151672229

अधिक जानकारी के लिए सम्पर्क करें: रीतेश सिंह, मीडिया कन्सलटेन्ट, मीडिया सेल, उ.प्र. रera  
ई-मेल: [uprerasocialmedia@gmail.com](mailto:uprerasocialmedia@gmail.com)

अस्वीकरण- इस ई-न्यूज लेटर में प्रकाशित सामग्री केवल सूचनाार्थ दी जा रही है तथा इनका उपयोग किसी अन्य सर्द्धभ में नहीं किया जाना चाहिये। इस उद्देश्य हेतु कृपया सम्बन्धित विभाग से सम्पर्क करें।





**'रेरा है तो भरोसा है'**

## महत्वपूर्ण कानूनी प्रावधान

- रेरा अधिनियम, 2016 के अनुसार प्लानिंग एरिया में ऐसी परियोजना जिसका क्षेत्रफल 500 वर्ग मी. या अधिक हो अथवा उसमें 8 या अधिक प्लॉट या अपार्टमेंट हों, का रेरा में पंजीकरण अनिवार्य है। इसके बिना प्लॉट या अपार्टमेंट का विक्रय, विज्ञापन एवं अनुबंध आदि दण्डनीय अपराध है।
- आवंटी को ऐसी किसी परियोजना के स्वीकृत प्लान एवं मानचित्र की जानकारी प्राप्त करने का अधिकार है।
- यदि प्रोमोटर विक्रय के लिए अनुबंध की शर्तों के अनुसार कार्य करने में असफल होता है, तो आवंटी जमा धनराशि निर्धारित ब्याज सहित वापस प्राप्त करने का हकदार होगा।
- कोई भी एजेंट रेरा में पंजीकरण कराए बिना किसी प्रकार के क्रय-विक्रय में शामिल नहीं होगा तथा रेरा अधिनियम के अधीन पंजीकृत परियोजना से भिन्न किसी परियोजना के क्रय-विक्रय में भागीदार नहीं होगा।

## अधिकार एवं दायित्व

### प्रोमोटर

- ऐसी परियोजना जिसमें 8 से अधिक इकाइयां हों या क्षेत्रफल 500 वर्ग मी. से अधिक हो, का उ.प्र. रेरा में पंजीकरण कराए बिना विज्ञापन, विक्रय आदि न करें। रेरा में पंजीयन कराए बिना प्रोमोशन, बुकिंग एवं विक्रय दण्डनीय अपराध है तथा परियोजना की कुल लागत के 10% तक अर्थदण्ड या तीन वर्ष का कारावास या दोनों से दण्डनीय है।
- प्रोमोटर 'उ.प्र. सरकार के मॉडल एग्रीमेन्ट' के अनुरूप ही आवंटियों एवं घर खरीदारों के साथ 'एग्रीमेन्ट फॉर सेल' हस्ताक्षरित करें जिसका प्रारूप पोर्टल के लीगल सेक्शन में उपलब्ध कराया गया है।
- घर खरीदारों के साथ एग्रीमेन्ट फॉर सेल हस्ताक्षरित किए बिना प्रोमोटर यूनिट या फ्लैट के मूल्य का 10% से अधिक धनराशि की मांग नहीं कर सकते।
- प्रोमोटर परियोजना हेतु खोले गये 'पृथक बैंक खाते' से परियोजना के निर्माण कार्यों से भिन्न कोई कार्य नहीं करेंगे।
- प्रोमोटर पूर्ण पारदर्शिता रखते हुए रेरा अधिनियम के प्रावधानों का पालन करेंगे।




### होम बायर्स

- परियोजना में बुकिंग अथवा खरीद से पूर्व उ.प्र. रेरा की वेबसाइट [www.up-rera.in](http://www.up-rera.in) पर परियोजना का रेरा पंजीयन नंबर जांच लें।
- प्रोमोटर एवं एजेंट द्वारा परियोजना का रेरा पंजीयन नंबर न उपलब्ध कराने अथवा बिना पंजीयन विज्ञापन करते हुए पाये जाने की स्थिति में उ.प्र. रेरा कार्यालय को तत्काल सूचित करें।
- होम बायर्स ऐसी परियोजना में निवेश न करें जो रेरा में पंजीकृत न हो।

### रियल एस्टेट एजेंट

- एजेंट द्वारा रेरा में अपंजीकृत परियोजना का प्रोमोशन, बुकिंग, विक्रय करना प्रतिबंधित है।
- एजेंट द्वारा विक्रय के समय होम बायर को परियोजना का रेरा पंजीयन नंबर उपलब्ध कराना अनिवार्य है।
- यदि कोई भू-सम्पदा अभिकर्ता धारा-9 अथवा 10 का अनुपालन नहीं करता अथवा उसका उल्लंघन करता है तो वह ऐसे प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान ऐसा उल्लंघन जारी रहता है, 10 हजार रुपये अर्थदंड का दायी होगा जो प्रश्रुगत इकाई के मूल्य के 5% तक हो सकता है।

अधिक जानकारी के लिए, विजिट करें - [www.up-rera.in](http://www.up-rera.in)  
हेल्पलाइन नं. +91 9151602229 (लखनऊ), +919151672229 (एन.सी.आर.)

फॉलो एवं सबस्क्राइब करें : UPRERAOfficial   

## उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

मुख्यालय नवीन भवन, राज्य नियोजन संस्थान, कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ-226007  
एन.सी.आर. कार्यालय : एच-169, गामा-2, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर- 201310