

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.

3

अपार्टमेंट विक्रय के एग्रीमेन्ट
फॉर सेल/लीज़ (ए.एफ.एस.)
पर हस्ताक्षर करने से पहले

बातों का ध्यान रखें



1

यह सुनिश्चित करें कि अनुबन्ध उ.प्र. सरकार के "मॉडल एग्रीमेन्ट" के अनुरूप है। आप इसे यूपी रेरा की वेबसाइट www.up-rera.in के लीगल सेक्शन से डाउनलोड कर सकते हैं।

2

"एग्रीमेन्ट फॉर सेल" करने से पहले प्रमोटर द्वारा यूनिट के मूल्य के 10% से अधिक धनराशि नहीं ली जा सकती।

3

"एग्रीमेन्ट फॉर सेल" में यूनिट का क्षेत्रफल कार्पेट एरिया के रूप में ही दिया जा सकता है।

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

मुख्यालय-लखनऊ

राज्य नियोजन संस्थान (नवीन भवन), कालाकांकर हाउस,
पुराना हैदराबाद, लखनऊ, उ.प्र.-226007

हेल्प डेस्क : 0522-2781452/9151602229/9151642229

क्षेत्रीय कार्यालय-एनसीआर

एच-169, चितवन एस्टेट, गामा-2, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्ध नगर, उ.प्र.-201308

हेल्प डेस्क : 0120-2326111/9151672229/9151682229

रेरा है तो भरोसा है

अध्यक्ष का सन्देश

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण अपने डिजिटल क्वाटर्ली न्यूज लेटर का दूसरा संस्करण सेक्टर के हितधारकों के लाभार्थ प्रकाशित कर रहा है। जबकि यह न्यूज लेटर प्रकाशित हो रहा है, वर्ष 2022 जा चुका है और वर्ष 2023 का आगमन हो गया है। इस अवसर पर मैं उ.प्र. रेरा की वर्ष 2022 की कतिपय उपलब्धियों से आपको परिचित कराना चाहूंगा:

- उ.प्र. रेरा पर देश में कुल पंजीकृत उपभोक्ता शिकायतों में से लगभग 38 प्रतिशत की जिम्मेदारी थी। प्राधिकरण के समस्त सदस्यों एवं अधिकारियों के समर्पण तथा सहयोग से सम्पूर्ण देश के रेरा द्वारा निस्तारित शिकायतों के सापेक्ष उ.प्र. रेरा द्वारा अकेले लगभग 40 प्रतिशत शिकायतों का निस्तारण किया गया। यदि हम संख्या की बात करें तो प्रदेश में कुल योजित 47147 शिकायतों में से 42157 शिकायतों अर्थात 89.41 प्रतिशत उपभोक्ता शिकायतों का निस्तारण सुनिश्चित किया गया।
- प्राधिकरण के आदेशों के अधीन जारी वसूली प्रमाण पत्रों के सापेक्ष जिलाधिकारियों से 2603 मामलों में प्राप्त 422 करोड़ धनराशि शिकायकर्ताओं के खातों में पहुंचाई गयी। इसके अतिरिक्त 7321 मामलों में पीठों के समक्ष या कन्सिलिएशन फोरम में या प्राधिकरण के कार्यान्वयन शाखा में सेटिलमेन्ट के माध्यम से समाधान कराकर 2816 करोड़ मूल्य की सम्पत्तियों का समाधान कराया गया। कन्सिलिएशन फोरम में 915 मामलों का आपसी समझौते द्वारा मैत्रीपूर्ण समाधान कराया गया।
- जिन मामलों में प्रोमोटर्स द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का निर्दिष्ट अवधि में अनुपालन नहीं किया गया, उनके सापेक्ष शिकायकर्ताओं से प्राप्त एकजीक्यूशन रिक्वेस्ट के सापेक्ष लगभग 77 प्रतिशत मामलों में आदेशों का अंतिम रूप से कार्यान्वयन सुनिश्चित कराया गया।
- वर्ष 2022 में रियल इस्टेट की 215 परियोजनाओं का पंजीकरण किया गया और रेरा में पंजीकृत 1354 परियोजनाएं क्रमिक रूप से पूर्ण हो गयी हैं।
- प्राधिकरण के हस्तक्षेप से 15 संकट ग्रस्त अपूर्ण परियोजनाओं का पुनर्जीवीकरण कराया जा रहा है जिनमें से नोएडा अन्तर्गत जे.पी. कलिप्सो कोर्ट परियोजना पूर्ण कर ली गयी है।

मुझे आशा है कि यह न्यूज लेटर आपके लिए उपयोगी सिद्ध होगा और उ.प्र. रेरा के कार्य स्तर को ऊपर उठाने पूर्व की भांति आपके बहुमूल्य सुझाव प्राप्त होते रहेंगे।

नव वर्ष की शुभकामनाओं सहित।



श्री राजीव कुमार
अध्यक्ष,

उ. प्र. भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण

उ.प्र. रेरा के अभिनव प्रयास

तृतीय पक्ष को हस्तांतरित कर अवरुद्ध परियोजना को पूर्ण कराने का प्रयास

रेरा के परिप्रेक्ष्य में उत्तर प्रदेश में वर्षों से अवरुद्ध या रुकी परियोजनाएं बहुत बड़ी चुनौती है। ऐसी अधूरी परियोजनाएं सबसे अधिक नोएडा और ग्रेटर नोएडा शहर में स्थित हैं जो रियल एस्टेट सेक्टर का गढ़ माना जाता है। इन दोनों शहरों में भूखंड सीमित है और ऐसे में अधूरी परियोजनाओं के कारण कई बड़ी तथा बहुमूल्य भूखंड का सदुपयोग नहीं हो पा रहा है। रेरा अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत उ.प्र. रेरा ऐसे परियोजनाओं को पूर्ण कराने का प्रयास कर रहा है।

रेरा अधिनियम की धारा-15 के अनुसार प्रोमोटर, दो-तिहाई आवंटियों से पूर्व लिखित सहमति अभिप्राप्त किए बिना और प्राधिकरण के पूर्ण लिखित अनुमोदन के सिवाय किसी अन्य पक्षकार को किसी पक्षकार को किसी सम्पदा परियोजना के संबन्ध में अपने बहुमत अधिकार और दायित्व अंतरित या समनुदेशित नहीं करेगा। परन्तु ऐसा अन्तरण या समनुदेशन तत्कालीन प्रोमोटर द्वारा बनाई गई भू-सम्पदा परियोजना में, यथा स्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंडों या भवनों के आवंटन या विक्रय को प्रभावी नहीं करेगा।

उपरोक्त प्राविधान के अनुसार, उत्तर प्रदेश रेरा द्वारा वर्षों से अवरुद्ध आवासीय और व्ययसायिक परियोजनाओं का निर्माण कार्य पूर्ण कराने हेतु एक एसओपी (मानक संचालन प्रक्रिया) निर्धारित की गई है। जिसके अनुसार परियोजना के अधिकार तथा देनदारियाँ मुख्य प्रोमोटर से नए प्रोमोटर या तृतीय पक्ष को हस्तान्तरित करने की स्वीकृत दी जाती है और इसके पूर्व निम्नलिखित प्रक्रिया का पालन करना आवश्यक होता है

- वर्तमान में मुख्य प्रोमोटर एवं भविष्य के नए प्रोमोटर संयुक्त रूप से एक एग्रीमेन्ट तैयार करते हैं जिसमें मुख्य प्रोमोटर अपने अधिकार एवं दायित्व नए प्रोमोटर को हस्तान्तरित करने की सहमति देता है।
- दो तिहाई आवंटियों की लिखित सहमति और एग्रीमेन्ट के साथ प्राधिकरण को परियोजना निर्माण का प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाता है।
- व्यापक प्रचार-प्रसार वाले 4 समाचार पत्रों में सार्वजनिक सूचना जारी करके आवंटियों से अगले 15 दिनों में आपत्ति आमंत्रित की जाती है।
- आवंटियों से प्राप्त आपत्तियों का अगले 30 दिनों में सम्पूर्ण निराकरण किया जाता है और इस सन्दर्भ में प्राधिकरण के समक्ष

दोनों प्रोमोटर लिखित दायित्व पत्र जमा करते हैं।

- दोनों प्रोमोटरों द्वारा परियोजना के मौजूद आवंटियों के हितों का ध्यान रखने तथा वित्तीय देनदारियों की सम्पूर्ण जिम्मेदारी वहन करने का शपथ पत्र जमा किया जाता है।

- परियोजना पूर्ण करने की सम्पूर्ण योजना प्राधिकरण में प्रस्तुत करके दोनों प्रोमोटर संयुक्त रूप से भविष्य में प्राधिकरण से जारी आदेशों का पूर्णतः पालन करने की जिम्मेदारी लेते हैं।



राजेश कुमार त्यागी

सचिव,

उ. प्र. भू - सम्पदा नियामक प्राधिकरण

वस्तुतः, धारा-15 अच्छी वित्तीय पृष्ठभूमि एवं रियल एस्टेट निवेश करने के इच्छुक व सक्षम प्रोमोटर जिनके पास भूखंड नहीं है उन्हें वित्तीय कमी से जूझ रहे और अवरुद्ध परियोजना के प्रोमोटर को मिलाने का कार्य करता है जिससे संयुक्त रूप से कार्य करते हुए वर्षों से अवरुद्ध रियल एस्टेट परियोजना का निर्माण पूर्ण हो सके। दोनों प्रोमोटर को परियोजना निर्धारित पंजीयन तिथि तक ही पूर्ण करनी होती है तथा इसके लिए प्रोमोटर को कोई अतिरिक्त समय नहीं दिया जाता है।

यह सभी के लिए लाभदायक स्थित होती है क्योंकि अवरुद्ध परियोजना में निवेश होने से निर्माण कार्य पुनः प्रारंभ होता है जिससे सरकार की बहुमूल्य भूखंड का सदुपयोग होता है, सभी वर्ग के लोगों के लिए रोजगार के मौके बनते हैं, परियोजना एवं क्रय-विक्रय प्रारम्भ होता है, परियोजना के आवंटियों को अपनी इकाई प्राप्त होती है तथा सरकार को राजस्व की प्राप्ति भी होती है।

उ.प्र. रेरा द्वारा अभी तक धारा-15 के अन्तर्गत 4 अधूरे रियल एस्टेट परियोजनाओं के अधिकार तथा देनदारियाँ नए प्रोमोटर को हस्तान्तरित की गई हैं जिनमें से एक परियोजना पूर्ण हो चुकी है।

Home Buyer's Guide

Enforcement of the Orders of the Authority

This chapter deals with the procedure followed by the Authority in matters of enforcement of its orders passed on the complaints of the allottees, promoters or real estate agents, as the case may be, filed under section 31 of the RERA. The legal provisions for enforcement of such orders have been laid down under section 40 (1) and (2) of the RERA and rule 23 and 24 of the U.P. RERA Rules. Whereas the Authority acts as per the provisions of section 40 (1) read with rule 23 for enforcement of orders relating to payments of money including refund of principal amount and interests, it proceeds as per section 40 (2) read with rule 24 for enforcement of orders other than payments of money.

The term 'Authority' in this chapter includes the Benches, Members and Officers of the Authority, as the case may be.

The Authority, on the day when the stipulated time for compliance of order ends, issues a web generated notice to the Opposite Party to ensure compliance of the order and file the compliance report on compliance module provided on the website of the Authority. When an order of the Authority has not been complied by the Opposite Party within the time stipulated in its order, the complainant has the choice to file an application for execution of the order using the facility 'Request for Order Execution' under the 'Request' section on the home page of the website of the Authority by filling the form and attaching the relevant documents.

The requests relating to payments are dealt with by the Secretary. Notice goes to the Opposite Party for submitting compliance report within 15 days. A recovery certificate is issued to the concerned Collector for recovering the payable amount as arrears of land revenue. Reminders are sent to the concerned 'Collectors' every month for expediting the recoveries. The recovered money, as and when received from the Collector, is transferred to the complainant through RTGS after getting the required affidavit from him / her. The parties can

see the progress of the execution proceedings on the compliance module of the Authority.

As regards orders other than the money orders, the secretariat of the Authority sends a notice to the Opposite Party for submitting compliance of the order within fifteen

days and if the compliance report is not received in time or the same is found deficient, the matter is listed before the concerned Bench for completing execution process after hearing both the parties. If the Opposite Party fails to comply or avoids compliance of the order, the matter is referred to the concerned Adjudicating Officer at Lucknow or Gr NOIDA, as the case may be (who has been a District Judge), for completing the execution proceedings using the appropriate powers conferred under Order 21 of the Code of Civil Procedure (CPC). Here also both the parties are provided opportunity of hearing.

There is a third category of orders of mixed type providing for possession to the complainant within stipulated time failing which the promoter is required to refund the deposited amount with interest. In such matters, the concerned Bench of the Authority first proceeds to enforce the order of possession and if the same is not possible in a given case, the Bench directs the Secretary to issue a recovery certificate for recovery of the payable amount and from here onwards the case is dealt with like the one falling under the order of payment of money.



Abrar Ahmed
Principal Advisor

Knowledge Centre

Salient Points in the NCLAT Order of Sampada Livia project

The order of NCLAT (National Company Law Appellate Tribunal) dated 4th November 2022 in the matter of Sampada Livia project is a case where the promoter has used every trick up his sleeve to dupe the innocent home buyers and approach every forum to defeat the object of the Act and foil the orders and directions of the Regulator, here is an association of allottees which has not only come forward with a plan to complete the project but also mobilized all its energies and resources to counter the unscrupulous designs of a wily promoter and fought it at every forum of law and here is a Regulatory Authority which has rightly caught a defaulting promoter and wielded the might of law both judiciously and effectively and defended its order at every forum starting from the Appellate Tribunal to hon'ble Apex Court and it can also be clearly seen how every judicial forum up to hon'ble Apex Court had promptly decided this important case, thus paving the way for development of this project through the AOA as provided under the RERA Act.

The same has been amply captured in the order of NCLAT. Some of the salient findings and the directions of the NCLAT are being given below for the benefit of the readers:

1. The project was really launched in 2012 and possession was to be handed over after 36 months which clearly demonstrates the apathy of the promoter and grave loss to home buyers as evident from barely 10 percent of the work having been done in the project.
2. It was found in the audit of the project that an amount of Rs. 47 crore received from the allottees of the project had been diverted by the promoter.

The first appeal filed by the Promoter/ Corporate Debtor its through Authorized Signatory was, in fact, under the signature of none other than Mr. Raj Kumar, the perational Creditor who had filed application under section 9 of



Anand Shukla
Legal Advisor

IBC. The Corporate Debtor had in his e-mail to all home buyers on 4th August 2019 informed that it had handed over the company to Mr. Raj Kumar who is director of M/s Rudra Buildwell Constructions Pvt. Ltd. and transferred all the shares. In the second appeal before the hon'ble High Court, it was categorically pleaded that owner of M/s Rudra Buildwell Constructions Pvt. Ltd. had been taken on board as Director of M/s PSA Impex Pvt. Ltd. and 99.75 percent shares had been transferred to him. Therefore, it was conclusively established that Sh. Raj Kumar, the owner of Rudra Buildwell Constructions Pvt. Ltd. had taken over the project. In the second appeal before the High Court, it was the Operational Creditor who was the Authorized Signatory.

3. The NCLAT recorded its finding that the object of filing section 9 application by the Operational Creditor was This case is harbinger of the message that if all the stakeholders come together, the maladies of the sector can be fixed and justice can prevail.

- not for resolution of insolvency of Corporate Debtor but was an attempt to stop the implementation of RERA order and to take back the project from the Appellant i.e. the SLB Welfare Association. It was manifest from the proceedings before the Appellate Tribunal and before the hon'ble High Court that Mr. Raj Kumar was espousing the cause of the Corporate Debtor by challenging the RERA order. The NCLAT clearly held that the CIRP initiated by the Operational Creditor was for purposes other than for the resolution of insolvency. The Operational Creditor was trying to frustrate the implementation of the orders passed by the RERA and take back the project from the Appellants.
4. The self proclaimed Operational Creditor had fudged the invoices in support of its claim which were only proforma invoices prepared on one day, i.e. 31st March 2020 also bearing the date of 31.03.2020 and containing the particulars of various materials supplied from 25.08.2019 to 19.01.2020. The proforma invoices do not contain any GST number which proved that they had been prepared for the purposes of this case. The ledgers of the Operational Creditor also appear fudged prima facie. The Operational Creditor had claimed the amount between August, 2019 to May, 2021 whereas it was clear from the inspection of the site in February 2019 that the work had been stalled for two years and, therefore, NCLAT concluded that no materials had been supplied by the Operational Creditor and no services provided. The claim is with respect to a time period when no work was going on and there was no reason of supplying the material when the project was handed over to the Appellant SLB Welfare Association on 26.06.2020. It was conclusively proved that no work was undertaken by the Corporate Debtor during the reference period of the claim.
 5. On the basis of the evidence presented by the SLB Welfare Association, NCLAT came to the conclusion that here was a fit case not only for striking down the order of the NCLT but also for imposing penalty on the Operational Creditor under section 65 of the IBC. The NCLAT concluded that initiation of CIRP by Operational Creditor was done fraudulently by the Operational Creditor and deserved to be set aside with imposition of a penalty under section 65 of the Code.
 6. The NCLAT imposed a penalty of Rs. 25 lakhs on Respondent M/s Rudra Buildwell Constructions Pvt. Ltd. through its owner Sh. Raj Kumar to be paid within one month. It is further noticeable that the self proclaimed Operational Creditor filed SLP before hon'ble Supreme Court against the order of NCLAT where also the matter was vehemently pursued by the authorized Association and hon'ble Supreme Court, after hearing the arguments of the Association, dismissed by hon'ble Apex Court on 9th December 2022.



Promoter's Guide

QUARTERLY PROGRESS REPORT (QPR)

Abstract

While registering a project with RERA, the promoter is required to set the physical and financial targets of the project. The physical target is based on the time frame fixed for completion of the construction and development work of the project, Whereas, the financial target is based on the amount of money to be spent in the project in the specified time frame. A promoter is required to update the achievements made against the physical and financial targets of the project after every quarter on the website of the Authority.

UP RERA has notified guidelines under which the promoter is required to submit the physical and financial progress report of the project at the end of every quarter of the year. The Quarterly Progress Report (QPR) contains detailed information relating to the progress of the project. The QPR enables the Authority to monitor the progress of the project and enables the home buyers and financial institutions to take informed decision based on the information provided by the promoter on the website of the Authority before investing in a project.

Section 11 of the Act lays down the functions and duties of the promoter and prescribes the quarterly compliances of the project under the Act. Sub-section (1) of section 11 states that the promoters shall upload quarterly progress reports on the web page of their project on the website of the Authority. The system allows stakeholders to easily access all the information related to the registered projects.

The quarterly compliances under

Act can be broadly divided into the following categories -

- quarterly up-to-date the list of number and types of apartments or plots, as the case may be, booked;
- quarterly up-to-date the list of number of garages booked;
- quarterly up-to-date status of the project; and
- such other information and documents as may be specified by the regulations made by the Authority;



Amrish Kumar
Assistant Director (I.T.)

The QPR is required to be updated within fifteen days of every financial quarter till the completion of the project and grant of occupation or completion certificate on the UP RERA website. In case of delay, there is a provision of late fee of Rs 10,000 per quarter for updating the achievements online on the Authority's website.

In case of delay, the Authority may, in accordance with the Act and Rules, impose a penalty on the promoter, which may extend up to five per cent of the estimated cost of the real estate project, as may be determined by the Authority based on the facts and circumstances of the given case.

QPR is an instrument to ensure transparency and accountability by the promoter which is one of the foremost objectives of the RERA Act.

AGREEMENT TO SALE UNDER REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016

ABSTRACT

Agreement To Sale is an agreement entered into by the parties to make a sale of the property in some future time. There is no immediate transfer of property under agreement to sell. It sets out the conditions, as set by the parties upon consensus or through standard practice, which shall be obliged by both the allottee and the promoter. The execution of the agreement ensures the future sale or property and transfer of rights, duties, liabilities and obligations in the immovable property from the builder to the buyer, if the conditions specified in the agreement are met with.

SALE DEED AND AGREEMENT TO SALE

As buyer get confused between Sale Deed and Agreement to Sale. It should be kept in mind that Sale deed transfers the right, ownership and interest to the buyer as soon as the Conveyance deed is made by the parties. However, in case of the agreement to sale, this is not the case. The right and ownership is transferred to the buyer on some future date after fulfilment of certain conditions. Ownership becomes clear and proper only on the execution of the sale deed. Under the Registration Act, Section 17(2), the registration of an agreement to sell is not compulsory whereas it is made compulsory after enforcement of RERA Act. As Section 13 of the RERA Act 2016 requires the sale agreement to be registered, which is not the case under the Registration Act.

AGREEMENT TO SALE

A contract for the sale of immovable property is concluded on terms agreed between the parties in accordance with Article 54 of the Transfer of Ownership Act. A purchase agreement contains the promise to transfer a property in the future to meet

certain conditions. The conclusion of the contract for compliance with these conditions.

Agreement To Sale is an agreement entered into by the parties to make a sale of the property in some future time. There is no immediate transfer of property under agreement to sell.

It sets out the conditions, as set by the parties upon consensus or through standard practice, which shall be obliged by both the allottee and the promoter. The execution of the agreement ensures the future sale or property and transfer of rights, duties, liabilities and obligations in the immovable property from the builder to the buyer, if the conditions specified in the agreement are met with.

As buyer get confused between Sale Deed and Agreement to Sale. It should be kept in mind that Sale deed transfers the right, ownership and interest to the buyer as soon as the Conveyance deed is made by the parties. However, in case of the agreement to sale, this is not the case. The right and ownership is transferred to the buyer on some future date after fulfilment of certain conditions. Ownership becomes clear and proper only on the execution of the sale deed. Under the Registration Act, Section 17(2), the registration of an agreement to sell is not compulsory whereas it is made compulsory after enforcement of RERA Act. As Section 13



Amitesh Srivastava
Legal Consultant

of the RERA Act 2016 requires the sale agreement to be registered, which is not the case under the Registration Act.

A contract for the sale of immovable property is concluded on terms agreed between the parties in accordance with Article 54 of the Transfer of Ownership Act. A purchase agreement contains the promise to transfer a property in the future to meet certain conditions. The conclusion of the contract for compliance with these conditions is important and critical. The long wait for a standardized, unified agreement for sales across the state is over.

The Government of Uttar Pradesh has notified Model Agreement for Sale on 17-10-2018 as U.P. Real Estate (Regulation and development) (Agreement for sale/Lease) Rules, 2018 with a objective to allow a uniform procedure for all builders and project promoters. It is a binding document for builders and buyers regarding all aspects related to the sale of a property, including the completion of the project, the conditions of sale, the deposit and other provisions.

The Provisions provided under section 13 and Model agreement to sale are in public interest and are provided in the act to safeguard the interest of the home buyers. The Model agreement to sale must be registered with the Sub-Registrar's office after being signed by the allottee and the promoter. The Details of the progressive or mixed development should be set out in the agreement, as the proponent may have provided assurance that it will provide certain facilities and amenities that may be common to all members of all phases and that can be integrated once the overall development is complete. It includes:

- Appropriate Identity of the Promoter and the Buyer,
- Personal and Tax Identity,

- Details of Various Certificates and NOCs,
- Carpet Area,
- Transparency in Pricing,
- Binding Construction Schedule,
- Warranties by Promoter and default,
- Defect Liability Period

in respect of the dwelling, land or building prior to the conclusion of sale. It also compliment's the existing U.P. Apartment Act, 2010 through its provisions related to Maintenance, Common Area and Holding charges.

This agreement, which is now being followed throughout the State, will benefit all home buyers of all economic classes. The format of the contract ensures that it is balanced and does not only favour the manufacturer, as was the case before. This will make the agreement much more transparent and hold the manufacturer accountable. An organizer may not accept an amount greater than ten percent of the cost of the apartment, land or building as a deposit or application fee from a person without first entering into a written purchase agreement with that person and registering the said contract for sale. under the law currently in force.



प्राधिकरण के नवीन मुख्यालय का भूमिपूजन

उ.प्र. रेरा के नवीन मुख्यालय के निर्माण हेतु भूमिपूजन 9 नवम्बर 2022 को सेक्टर 4, गोमती नगर एक्सटेंशन, लखनऊ में प्राधिकरण के माननीय सदस्य श्रीमती कल्पना मिश्रा, सचिव श्री राजेश कुमार त्यागी एवं मुख्य सलाहकार श्री अबरार अहमद सहित अन्य वरिष्ठ अधिकारियों की उपस्थिति में सम्पन्न हुआ। 3753.07 वर्ग मीटर के क्षेत्रफल में फैले इस ऑफिस में 4 मंजिलें होंगी जिसमें प्राधिकरण के माननीय चेयरमैन, माननीय सदस्यों, सचिव, उप-सचिव, न्यायनिर्णायक अधिकारी के कार्यालय, शिकायतकर्ताओं की सुनवाई हेतु पीठ, कन्सिलीएशन

फोरम के कन्सिलीएटर तथा मध्यक्षता करने वाले सदस्यों के बैठने एवं बैठक स्थल का निर्माण किया जाएगा।

इसके अलावा नवीन मुख्यालय में विडियो कॉन्फ्रेंसिंग की सुविधायुक्त मीटिंग हाल, सभी सदस्यों व वरिष्ठ अधिकारियों के पीए के कैबिन, रिकार्ड रूम, कैफेटेरिया, वेटिंग रूम, फायर कॉरिडोर, स्टाफ रूम, कैम्प ऑफिस, कॉन्फ्रेंस हॉल, ऑडिटोरियम सहित अन्य कार्यों हेतु सुविधापूर्ण कार्यस्थल उपलब्ध कराये जाएंगे। उपभोक्ताओं और हिस्सेदारों का ध्यान रखते हुए वेटिंग हाल व पार्किंग स्पेस सहित विभिन्न सुविधायुक्त कार्यालय का निर्माण वर्ष 2024 तक पूरा कर लिया जाएगा।



उ.प्र. रेरा में दो नए सदस्यों ने पद भार ग्रहण किया

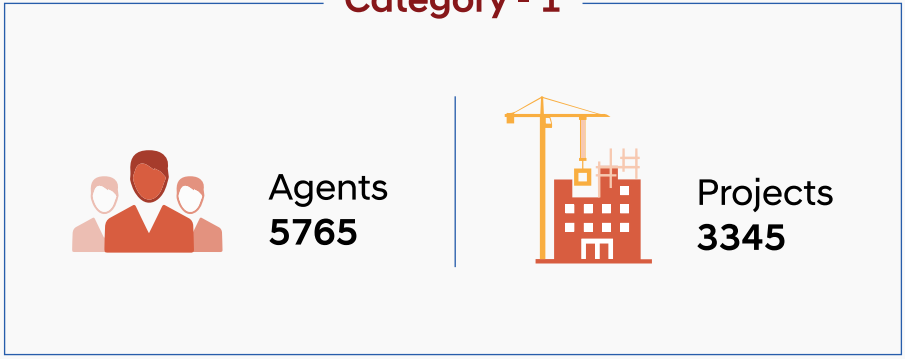
दो नए सदस्य, श्री टी. वेंकटेश, आईएएस (अपर मुख्य सचिव) उत्तर प्रदेश 1988 (सेवानिवृत्त) एवं डॉ. दीपक स्वरुप सक्सेना, एच.जे.एस (हायर ज्यूडिसियल सर्विसेस) भूतपूर्व जनपद न्यायाधीश, ने आज उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (उ.प्र. रेरा) में नए सदस्यों के रूप में दिसम्बर 28, 2022 को पद भार ग्रहण किया।

श्री टी वेंकटेश का श्री राजेश कुमार त्यागी, सचिव, उ.प्र. रेरा, ने लखनऊ स्थित मुख्यालय तथा डॉ. दीपक स्वरुप सक्सेना का श्री बलराम वर्मा, उप-सचिव, उ.प्र. रेरा, ने एनसीआर स्थित क्षेत्रीय कार्यालय, ग्रेटर नोएडा में स्वागत किया।

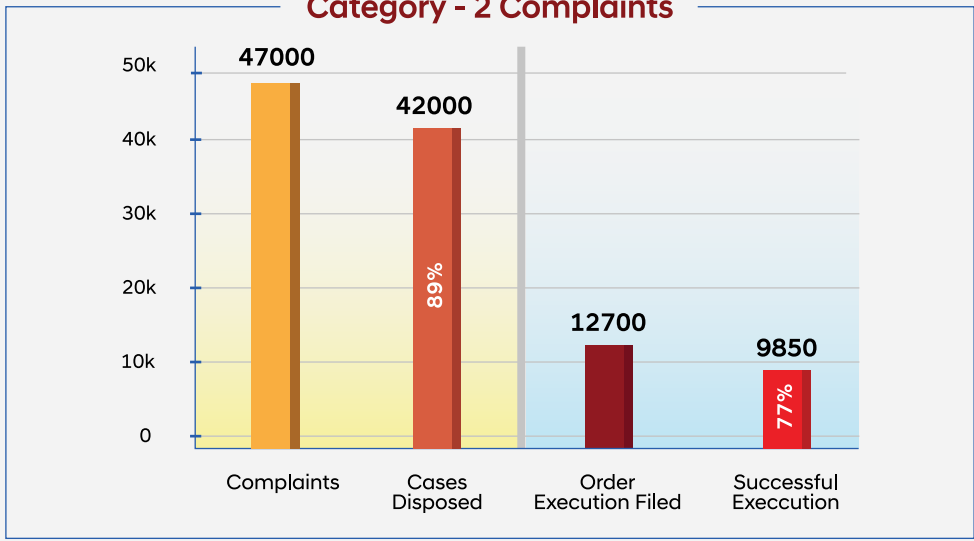


U.P. RERA at a Glance

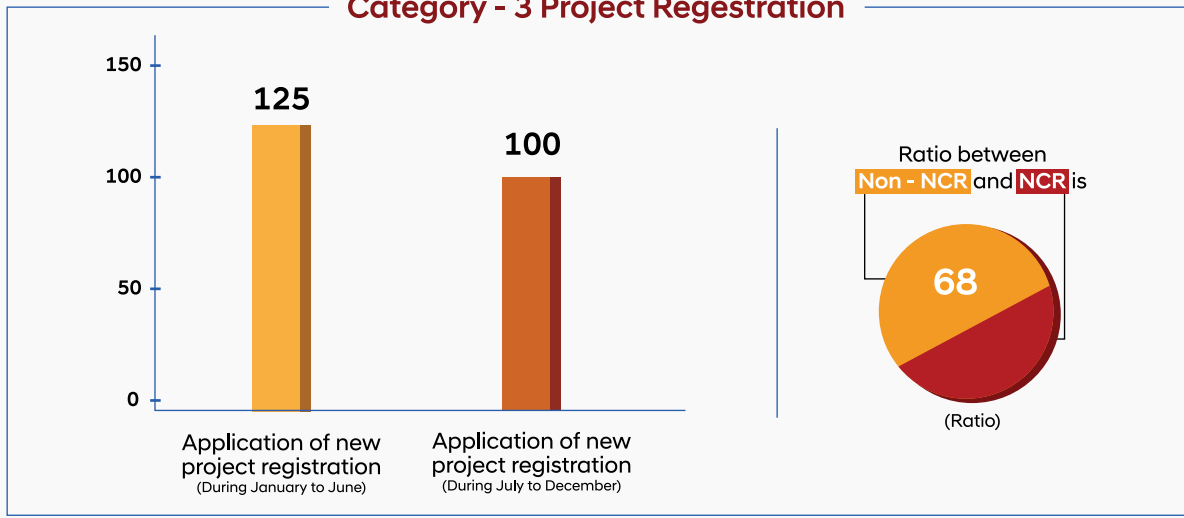
Category - 1



Category - 2 Complaints



Category - 3 Project Registration



जेपी कैलिप्सो कोर्ट

जेपी कैलिप्सो कोर्ट फेज-2 रेरा अधिनियम की धारा-8 के प्राविधानों के अन्तर्गत तथा उ.प्र. रेरा के देख-रेख में पुनर्वासित होकर पूर्ण होने वाली "देश की प्रथम परियोजना है।"

परियोजना की मुख्य विशेषताएं-

जेपी ग्रीन्स कैलिप्सो कोर्ट परियोजना वर्ष 2010-11 में मेसर्स जयप्रकाश एसोसिएट्स लिमिटेड द्वारा नोएडा के जेपी विश टाउन, सेक्टर-128, गौतमबुद्ध नगर में लाई गई थी।

इस परियोजना के 8 टावरों को प्रोमोटर ने वर्ष 2017 में उ.प्र. रेरा में पंजीकृत कराया था एवं पंजीकरण तिथि समाप्त होने तक केवल 4 टावरों का निर्माण हो सका था।

रेरा अधिनियम की धारा- 8 के तहत उ. प्र. रेरा द्वारा 29 जुलाई 2020 को जारी आदेश के अनुसार शेष 4 टावरों, टॉवर 7, 8, 11 व 12, के 304 इकाइयों के पुनर्वास हेतु प्रोमोटर को 50 प्रतिशत से अधिक आवंटियों के संघ, प्रोग्रेसीव वेलफेयर सोसाइटी, की सहमति से अधिकृत किया गया था।

अंततः प्रोमोटर ने टॉवर 7 व 8 को अगस्त 2022 तथा टॉवर 11 व 12 को नवम्बर 2022 में नोएडा विकास प्राधिकरण से ऑक्यूपेंसी

सर्टिफिकेट/अधिभोग प्रमाण पत्र (ओसी) प्राप्त हो गया।

इस प्रकार लगभग एक दशक से रुकी पड़ी एक रियल एस्टेट परियोजना रेरा अधिनियम के तत्वाधान में लगभग 2 वर्ष में पूर्ण हो गई है।

उ.प्र. रेरा द्वारा एक भिन्न प्रकार का दृष्टिकोण अपनाते हुए परियोजना के पुनर्निर्माण को स्वीकृति दी गई थी जिससे अधूरी या रुकी पड़ी परियोजनाओं के आवंटियों में एक नई आशा और सकारात्मक ऊर्जा का संचार किया जा सके।

इस परियोजना का पूर्ण होना उ.प्र. रेरा की बहुत बड़ी उपलब्धि है तथा यह उन 14 परियोजनाओं के लिए एक दृष्टांत स्थापित करने जैसा है जिन्हे धारा-8 के तहत शेष निर्माण व विकास कार्य पूर्ण हेतु स्वीकृत किया गया है।



Click to view : <https://youtu.be/ccXz4uH5Ems>

Off the beat - Social Media Testimonials



Click to view : <https://youtu.be/77q58iWKr2o>



Click to view : <https://youtu.be/VbIoYRTd5qw>



Click to view : <https://youtu.be/ov6t6EFs6gY>



Click to view : https://youtu.be/3E1X_VbBaUM



Talk of the State - News Clips

The Indian Express- September 26, 2022

'RERA has empowered buyers and reined in builders'

New law RERA... RERA has empowered buyers and reined in builders...

Committee of... RERA has empowered buyers and reined in builders...



More than all the work of five years, the realisation that non-compliance of norms could lead to a certain consequence is starkly clear to everyone...

It's not just... RERA has empowered buyers and reined in builders...

It's not just... RERA has empowered buyers and reined in builders...

ET Government- October 10, 2022

ET Government article: Strategic Innovator & Leadership Masterclass. Digitisation has brought new dimensions to delivery of real estate projects: Rajive Kumar, UP-RERA chief.

The Times of India - October 14, 2022

THE TIMES OF INDIA, NEW DELHI / NOIDA / GHAZIABAD, FRIDAY, OCTOBER 14, 2022

New preferred spot? Registries up in non-NCR

'Noida Int'l Airport, Rapid Rail Triggered Real Estate Boom'

Table with 2 columns: Residential projects, Commercial projects. Total number of units: 8,116. Total value: ₹ 3,648 crore.

Abhijit Jha & Aditya Dev... Ghaziabad: The real estate sector in the state has finally started coming out of a two-year, pandemic-induced slump...

Amar Ujala - December 20, 2022

13 बिल्डरों पर लगाया 1.77 करोड़ का जुर्माना

माई सिटी रिपोर्ट

ग्रेटर नोएडा। उत्तर प्रदेश भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण (यूपी रेरा) ने एनसीआर क्षेत्र के 13 बिल्डरों पर 1.77 करोड़ रुपये का जुर्माना लगाया है। आदेशों का पालन नहीं करने पर जुर्माना लगाया गया है। बिल्डरों को एक माह के अंदर जुर्माने की धनराशि जमा करने को कहा गया है। साथ ही बिल्डरों को 15 दिन के अंदर आदेशों का पालन कर रिपोर्ट देने के निर्देश दिए गए हैं।



11वीं बैठक में आदेशों का पालन नहीं करने पर यूपीरेरा ने की कार्रवाई

बिल्डरों को एक माह के अंदर जुर्माने की धनराशि जमा करने को कहा गया

सबसे अधिक गार्डनिया इंडिया लिमिटेड बिल्डर पर 62.13 लाख रुपये का जुर्माना लगाया गया है। वहीं श्री सी ग्रीन डेवलपर्स बिल्डर पर सात लाख रुपये का जुर्माना लगाया गया है। अअधिकारियों ने बताया कि एक माह के अंदर ऐसे नहीं जमा करने वाले बिल्डरों के खिलाफ रिकवरी सर्टिफिकेट जारी किया जाएगा। यूपी रेरा में अभी तक 46 हजार से अधिक शिकायत आ चुकी है। इनमें से करीब 80 प्रतिशत शिकायतों का निस्तारण हो चुका है, लेकिन ज्यादातर आदेशों का पालन बिल्डरों ने नहीं किया है। खरीदार लगातार आदेश का पालन कराने की अपील यूपी रेरा से कर रहे हैं। शिकायत के बाद यूपी रेरा बिल्डर को नोटिस जारी कर आदेशों का पालन करने की चेतावनी दे रहा है। उसके बाद भी बिल्डर आदेशों का पालन नहीं कर रहे हैं। जिस पर यूपी रेरा जुर्माना लगा रहा है।

81 बिल्डरों पर लग चुका है 23.82 करोड़ का जुर्माना

यूपी रेरा आदेश का पालन नहीं करने वाले बिल्डरों पर लगातार जुर्माना लगाने की कार्रवाई कर रहा है। यूपी रेरा अब तक 81 बिल्डरों पर 23.82 करोड़ का जुर्माना लगा चुका है। इनमें कई बिल्डर ऐसे हैं जिन पर एक से ज्यादा बार जुर्माना लगाया गया है। आदेशों का पालन नहीं करने पर यूपी रेरा के पास प्रोजेक्ट की कुल कीमत का पांच प्रतिशत जुर्माना लगाने का अधिकार होता है।

इन बिल्डरों पर लगाया गया है जुर्माना

| बिल्डर के नाम | जुर्माना |
|--|-----------|
| गार्डनिया इंडिया लिमिटेड | 62.13 लाख |
| एसेनैट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड | 07.93 लाख |
| रुद्रा बिल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड | 03.12 लाख |
| यूनिवर्स डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड | 06.31 लाख |
| केवी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड | 06.67 लाख |
| श्री सी ग्रीन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड | 42.20 लाख |
| अंतरिक्ष इन्वोनियर्स प्राइवेट लिमिटेड | 06.98 लाख |
| अंतरिक्ष रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड | 08.90 लाख |
| अनिल गुप्ता | 09.02 लाख |
| आइडिया बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड | 06.80 लाख |
| गार्डनिया डेवलपर्स एम प्राइवेट लिमिटेड | 07.57 लाख |
| लॉजिक्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड | 09.60 लाख |
| सन सिटी हार्ट-एक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड | 47 हजार |

कई बिल्डर खरीदारों के हितों के प्रति असंवेदनशीलता दिखा रहे हैं। ऐसे बिल्डरों पर लगातार कार्रवाई की जा रही है। 11वीं बैठक में 13 बिल्डरों पर 1.77 करोड़ का जुर्माना लगाया गया है। अन्य बिल्डरों को भी चिन्तित किया जा रहा है। - राजीव कुमार, अध्यक्ष यूपी रेरा

Zee Business - August 22, 2022



Click to view: <https://www.youtube.com/watch?v=FU5745Fl3eg>

Hindustan - December 10, 2022

फ्लैट न देने पर आवंटी को ब्याज समेत रकम दिलाई

सुनवाई

गाजियाबाद संघादयता। आवंटी को फ्लैट दस वर्ष बाद भी नहीं मिले पर रेरा कंसिलीएशन फोरम ने रकम और उसका ब्याज वापस दिलवाया है। यह रकम कुल 40 लाख रुपये है।

जुलाई 2020 में आवंटी विजय कुमार अरोड़ा ने रेरा में शिकायत दर्ज की थी। उनका आरोप था कि अप्रैल 2012 में राजनगर एक्सटेंशन में एमआरजेबी कंस्ट्रक्शन संस्थान की परियोजना पाम रिपोर्ट प्रोजेक्ट में एक फ्लैट युक्त किया था। इसका कब्जा बिल्डर ने 6 महीने के ग्रेस पीरियड सहित 36 माह में देने का वादा किया था। लेकिन प्रोमोटर तथा आवंटी के मध्य हुए एग्रीमेंट फॉर सेल के अनुसार आवंटी को तब समय पर कब्जा नहीं मिल सका।

वर्ष 2015 में परियोजना का काम रुकने के बाद आवंटी ने प्रोमोटर को भुगतान भी बंद कर दिया। वर्ष 2017-18 में परियोजना का काम पुनः प्रारंभ हुआ और 2019 आवंटी ने प्रोमोटर से आपसो सहमति के आधार पर इकाई की

विवाद निपटा

कंसिलीएटर आरडी फलीवाल की उपस्थिति में कंसिलीएशन फोरम द्वारा बिल्डर तथा आवंटी के पक्ष की सुनवाई की गई और आवंटी की मांग के अनुसार ब्याज सहित निवेश राशि वापस करने का आदेश जारी किया। प्रोमोटर ने आदेश का पालन करते हुए लगभग रुपये 40 लाख की राशि अगले दो महीनों में आवंटी को चुका दी और इस प्रकार से विवाद का निस्तारण करा दिया गया।

शेष राशि का भी भुगतान भी कर दिया। इस समय तक आवंटी द्वारा लगभग रुपये 28 लाख प्रोमोटर को दिए जा चुके थे। इसके बाद भी 6 महीने तक आवंटी को युनिट का कब्जा प्राप्त नहीं हुआ। उन्हें बिल्डर की तरफ से प्राप्त ऑफर ऑफ फजेशन में अनुचित रूप से 2.50 लाख की अतिरिक्त मांगें रखी गई थी। इससे खचित आवंटी ने जुलाई-अगस्त 2020 में रेरा में शिकायत दर्ज की। ई-कोर्ट के माध्यम से सुनवाई के उपरान्त आवंटी के पक्ष में आदेश हुआ लेकिन बिल्डर ने उसका पालन नहीं किया।

Amar Ujala- July 26, 2022

दिसंबर, 2023 तक 184 घर खरीदारों का सपना होगा पूरा

यूपी रेरा ने खरीदारों की सहमति पर बिल्डर को दिया प्रोजेक्ट पूरा करने का मौका

माई सिटी रिपोर्ट

ग्रेटर नोएडा। उत्तर प्रदेश भूसंगदा विनियामक प्राधिकरण (यूपी रेरा) ने गौतमवादा के गौतम इंडिया एस्टेट प्रोजेक्ट को पूरा करने की जिम्मेदारी मूल बिल्डर को सौंप दी है। बिल्डर को दिसंबर, 2023 तक प्रोजेक्ट पूरा कर खरीदारों को कब्जा देना होगा। प्रोजेक्ट में 184 फ्लैट हैं और इनमें 48 की बुकिंग हो चुकी है। यूपी रेरा हर तीन माह में प्रोजेक्ट के निर्माण की समीक्षा करेगा। तब निर्माण को समय से पूरा कराया जा सके।



गौतमवादा के गांव इंडिया स्थित यूपी रेरा एस्टेट। अमर उजाला

प्रोजेक्ट को पूरा करने में खर्च होंगे 35.47 करोड़

प्रोजेक्ट को पूरा करने पर करीब 35.47 करोड़ रुपये का खर्च आएगा। जबकि अभी प्रोजेक्ट में 77.48 करोड़ रुपये जुटाए जा सकते हैं। इसमें मौजूदा खरीदारों से 8.14 करोड़, बाकी फ्लैटों की बिक्री से 65 करोड़ और पब्लिक स्पेस की बिक्री से 4.14 करोड़ रुपये शामिल हैं।

सहमति के साथ प्रोजेक्ट को दिसंबर, 2023 तक पूरा करने का प्रस्ताव यूपी रेरा को दिया। जिस पर यूपी रेरा ने प्रोजेक्ट का भौतिक निरीक्षण कराया। मौके पर केवल 40 प्रतिशत निर्माण कार्य मिले।

गौतमवादा के गौतम इंडिया स्थित अंसल एक्वापॉलिस में यूपी रेरा एस्टेट प्रोजेक्ट को वर्ष 2016 में अधिराज रॉड एंड प्रॉमोटर्स ने लांच किया था। इसमें दो टावर डी-13 और डी-14 हैं, लेकिन केवल डी-13 टावर ही यूपी रेरा में पंजीकृत है। इस टावर में 184 फ्लैट हैं और 48 की बुकिंग हो चुकी है। बिल्डर ने तीन साल में कब्जा देने का वादा किया था, लेकिन अभी तक प्रोजेक्ट पूरा नहीं हो सका है। जबकि बिल्डर, यूपी रेरा से कई बार समय विस्तार का लाभ ले चुका है। 28 मार्च, 2022 को प्रोजेक्ट का पंजीकरण समाप्त हो चुका है, लेकिन अभी निर्माण अधूरा है। बिल्डर ने 95 प्रतिशत खरीदारों की

Hindustan Times- December 27, 2022

UP-Rera revives delayed housing project in G Noida

Vinod Rajput

vinod.rajput@htlives.com

GREATER NOIDA: The Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority (UP-Rera) on Monday said that it has revived the delayed Elegant Splendour residential project in Greater Noida West's Sector Techzone IV under section 8 of the RERA Act, 2016.

Under section 8 of the Rera Act, the real estate authority invites buyers to choose their construction contractor when the promoter fails to complete the project within the stipulated time frame. UP-Rera has allowed a new developer along with the old developer to jointly complete 30% of the remaining construction work and deliver at least 211 units within a year's time, said officials.

Officials said that it will become the 15th project that will be completed and delivered by a new developer with the consent of homebuyers due to the failure of the existing promoter. The Kalypso Court project, part of the debt-ridden Jaypee Group's Wish Town project, was the first such project that was completed and delivered in Noida under section 8 of the Act, said an official.

"We aim to protect the interests of all stakeholders of the stuck projects, especially allottees. Elegant Splendour is the 15th project in the state wherein we have facilitated a new promoter to complete the remaining development work in an understanding with the allottees," said Rajive Kumar, UP-Rera chairman.

At least 70% percent construction work in three towers at Elegant Splendour has been

completed and only 10% construction work has been done in five towers, as per a Rera survey. Realty firm Elegant Infracon Private Limited registered the project on August 23, 2017, but failed to deliver it within the timeline. In June 2019, Elegant Splendour Flat Buyers' Welfare Association sought help from Rera and Floral Realtech Private Limited was handed over the assignment along with the existing promoter to complete and deliver the project.

"We have started construction at the site with ₹8 crore funds being invested right away. We will also spend around ₹12 crore in other related works to revive the housing project and deliver them in accordance with the new timeline," said Sagar Batra, director of Floral Realtech Private Limited.

Rera said that only 211 units out of the 640 have been sold out in three towers and ₹239.10 crore can be raised by selling unsold units and ₹20.69 crore is to be recovered from the old buyers. The project can raise ₹260.06 crore against the requirement of ₹219.69 crore funds for its completion. The five towers will be completed and delivered by March 2026, said officials.

Homebuyers are hopeful of getting their flats after a delay of many years.

"We bought a 2BHK flat way back in 2016 with delivery assurance in 2017-end. But till date, nothing has moved at the construction site. Now, with a new developer taking over the housing project, we can hope to get our flat by the end of next year," said M Hasan, secretary, Elegant Splendour Flat Buyers' Welfare Association.

Hindustan - August 05, 2022

पांच साल बाद खरीदार को वापस मिले 44 लाख

ग्रेटर नोएडा, वरिष्ठ संवाददाता। यूपी रेरा मैसर्स हिमालय रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड की ग्रेनो वेस्ट की आवासीय परियोजना हिमालय प्राइड आवंटी परवेज अख्तर को उनकी सम्पूर्ण जमा धनराशि वापस करा दी।

परवेज अख्तर ने वर्ष 2015 में आवासीय परियोजना हिमालय प्राइड में फ्लैट बुक कराया था। एग्रीमेंट के अनुसार आवंटी ने अप्रैल 2018 तक लगभग 44 लाख रुपये प्रोमोटर को चुका दिए थे। लेकिन निर्माण कार्यों में देरी होने के कारण युनिट का निर्माण तब समय पर नहीं किया जा सका। कब्जे की समय सीमा भीत जाने के

बाद आवंटी ने प्रोमोटर से युनिट का कब्जा देने या जमा धनराशि वापस करने की मांग की। परेशान आवंटी ने दिसम्बर 2019 में रेरा में शिकायत दर्ज कराई। सितम्बर 2020 में फैसला आवंटी के पक्ष में आया। इसमें प्रोमोटर को 45 दिनों के अन्दर पैसा वापस करने के लिए कहा गया। आवंटी ने नवम्बर 2020 में आदेश का पालन नहीं करने पर शिकायत दर्ज कराई। इसके बाद रेरा ने वसूली प्रमाण पत्र जारी कराया। इसके बाद प्रोमोटर ने आवंटी से सम्पर्क कर मामला सुलझाने की प्रक्रिया शुरू की। प्रोमोटर ने आवंटी को 44 लाख का डिमांड ड्राफ्ट दे दिया।

Amar Ujala- December 29, 2022

अब नहीं मिलेगी लंबी तारीख, शिकायतों का जल्द होगा निस्तारण

आई सिटी रिपोर्टर

देहरादून, उत्तर प्रदेश: उत्तर प्रदेश भूखण्ड विनियमक अधिनियम (यूपी रेरा) के तहत नवीनीकृत सदन ग्रेटर नोएडा कार्यालय में बैठने में देरी। हर सप्ताह इनको फेड करीलों को निकालने पर सुनवाई करेगी।
ये जनता से देने सदन को फेड सुनवाई शुरू कर देंगे, जिसके बाद शिकायतों पर सुनवाई की जायेगी लंबी लंबी और अब सदन के अंदर शिकायतों का निस्तारण भी होगा। अभी सदन को फेड करने के बाद 5000 से अधिक शिकायतें लंबी चल रही हैं। यूपी रेरा के कुल चार

यूपी रेरा के नवीनीकृत दोनों सदस्य केवल ग्रेटर नोएडा कार्यालय में करेंगे सुनवाई
नौ माह बाद बनी यूपी रेरा की संपूर्ण पीठ, फास्ट ट्रैक की तरह फिर शुरू होगी सुनवाई

सदन हैं। इनमें से एक सदन कार्यालय कुशावती, 2022 और दूसरे सदन चतु प्रताप सिंह जूरी, 2022 में नवीनीकृत हो चुके हैं, जिसके बाद यूपी रेरा में केवल दो सदन रह गए थे। इनमें पंचसैन लखनऊ कुशावती भी शामिल है। लखनऊ और देहरा

फिर बैठ सकती है यूपी रेरा की संपूर्ण पीठ
यूपी रेरा में संपूर्ण पीठ पचास वर परसो में बैठे थी। अब यूपी रेरा में केवल दो सदन बा कि इन सदन संपूर्ण पीठ बैठेगी। अब 52 शिकायतों को 1598 शिकायतों का निस्तारण किया गया था, लेकिन सदन अब होने के कारण संपूर्ण पीठ नहीं बैठ सकी। अब संपूर्ण पीठ पूरी हो चुकी है। ऐसे में फिर से संपूर्ण पीठ सुनवाई शुरू कर सकती है, जो फास्ट ट्रैक कोड की तरह शिकायतों का निस्तारण करेगी।

नोएडा कार्यालय में सुनवाई करने के बाद शिकायतों का निस्तारण कार्य प्रथमिकता से। नई शिकायतों पर सुनवाई की जायेगी लंबी लंबी रहती थी। लंबी शिकायतों की संख्या बढ़ती जा रही थी। अब यूपी रेरा के चार सदन हो गए हैं। ऐसे में शिकायतों पर सुनवाई की गति में सुधार होगा। यूपी रेरा

के अंतर्गत में कार्यालय नए सदन दोनक कुशावती के देर नोएडा कार्यालय में कामकाज शुरू कर दिया है, जबकि टी वीकेटी ने लखनऊ कार्यालय में कामकाज शुरू किया है। दोनों सदन को फेड देर नोएडा कार्यालय में बैठेगी। अंतर्गत में कार्यालय 30 दिनों को यूपी रेरा की

“यूपी रेरा में अब तक 75 शिकायतें एनसीआर कोड की हैं। इन सदन को फेड कर सदन देर नोएडा कार्यालय में सुनवाई करेगी। शिकायतों का जल्द से जल्द निस्तारण करना जरूरी है।
राजेश कुमार, चेयरमैन यूपी रेरा

बैठक होगी। बैठक में कार्यालय पर केवल शिकायतें।
अब चार नई तीन पीठ करेगी सुनवाई
देर नोएडा कार्यालय में अभी तक चार सदन को फेड सुनवाई करेगी। फेड एक, एक (ए), टी और तीन बैठने थी,

लेकिन अब केवल तीन पीठ बैठ करेगी। इनमें फेड एक, एक (ए) और दो शामिल है। फेड तीन में सुनवाई नहीं होगी। फेड एक और दो हर सप्ताह काम करेगी, जबकि पंचसैन लखनऊ कुशावती लखनऊ और देर नोएडा में शिकायतों पर सुनवाई करेगी। एक माह बाद काम हो जाएगा एक सदन में। नौ माह बाद यूपी रेरा के चार सदन को तीन पीठ होंगे, लेकिन चार एक माह बाद अभी हो जाएगी। यूपी रेरा की सदन कार्यालय निकलने में नवीनीकृत हो जाएगी। अगर इनको जल्द नई नियुक्त में भी सदन लगे तो फिर से शिकायतों का निस्तारण प्रथमिकता हो सकता है।

The Times of India- December 29, 2022

THE TIMES OF INDIA, NEW DELHI / NOIDA / GHAZIABAD
THURSDAY, DECEMBER 29, 2022

UP-Rera hands over stalled project to another developer

Abhijay.jha@timesgroup.com

Ghaziabad: The Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority (UP-Rera) has transferred the rights and liabilities of a stalled project in Noida to another developer.

This is the third project in the state in which the rights and liabilities have been transferred to an eligible promoter willing to complete the same.

The project in question is 'Oh My God', a commercial venture in Noida's Sector 129 by Baya Weaver Ltd. Work on the project began in April 2015, chasing a February 2023 deadline.

However, in December 2021, the developer approached Rera expressing its inability to complete the project. After securing the consent of two-third of the allot-

OFFICIAL SAYS

in December 2021, the developer approached Rera expressing its inability to complete the project. After securing the consent of two-third of the allottees, the regulator has now handed over the project to another developer

tees, the regulator has now handed over the project to another developer," said an official.

It may be mentioned here that subsequently land owner — Alisa Infratech Pvt. Ltd. — approached the UP-Rera to transfer the registration of the project in its name, citing reasons of defaults in timelines committed by Baya Weaver Ltd to complete the project as per a joint development agreement between them.

In the meantime, Saya Cementation Ltd acquired

Baya Weaver Ltd and Alisa Infratech Pvt Ltd and thus both the companies became its subsidiaries. "So, Saya Cementation Ltd is now liable to complete the stalled commercial project and the Rera has given the go-ahead," the official said.

Prior to this, the rights of BizLife project was transferred to HSL Software Pvt Ltd and now it is being developed as I-thum 62 in Noida, and another project — Klara Residency — is being developed by Klara Lifespaces Pvt Ltd in Lucknow.

Hindustan Times- August 9, 2022

UP RERA supervises completion of Jaypee Greens project

HT Correspondent
letters@htlive.com

LUCKNOW: The Jaypee Greens Kalyso Court project has become the first stalled housing project in the state to be completed under the supervision of the UP RERA (Real Estate Regulatory Authority). The project got stalled after the developer couldn't complete it within the stipulated time frame.

The promoter, Jalprakash Associates Limited, has started giving possession of flats to 148 allottees in two towers in its township in Gautam Buddha Nagar. Overall possession of 274 flats will be handed over to allottees in the next few weeks.

"UP RERA has successfully supervised completion of the first project using provisions of Section 8 of the RERA Act for rehabilitating delayed and stalled projects," said Rajiv Kumar, chairman, UP RERA.

The promoter registered the

project comprising eight towers with UP RERA in 2017. But it could only construct four towers before the expiry of the RERA registration.

The UP RERA, in its order dated July 29, 2020, approved the plan for the completion of the remaining four incomplete towers, having 304 units.

Under the supervision of the UP RERA, 13 more stalled projects are on their way to completion.

The UP RERA has set up a project advisory and monitoring committee to identify stalled projects, advise and support promoters and allottees' associations for completing such projects.

This committee is headed by one of the members of the UP RERA. It also includes officials of the UP RERA, the development authority concerned, developers and the association of allottees.

Over the last two years, the committee convened multiple meetings for effective monitoring of the project. "This parallel monitoring mechanism has been instrumental in reducing mistrust between the promoter and the allottees," said UP RERA chairman.

RERA takes promoters to task
UP RERA has issued public notices to 43 promoters to remain present before the respective bench of the regulatory authority on the next date of hearing. All these promoters have been avoiding appearing before the RERA for the past several hearings.

Amar Ujala- December 30, 2022

प्रदेश में हर साल आ रहे 250 नए आवासीय और कॉमर्शियल प्रोजेक्ट

यूपी रेरा में पांच साल के दौरान 1290 प्रोजेक्ट हुए पंजीकृत, एनसीआर के 480 प्रोजेक्ट शामिल

आई सिटी रिपोर्टर



आई 6900 और निस्तारित हुई 7300 शिकायतें

यूपी रेरा में अभी तक 47 हजार से अधिक शिकायतें आ चुकी हैं। इनमें से करीब 42 हजार शिकायतों का निस्तारण हो चुका है। वर्ष 2022 में 6900 शिकायतें आई हैं। जबकि 43 शिकायतों का निस्तारण किया गया है। अभी तक 2120 शिकायतें शेष हैं। यूपी रेरा में कुल 700 शिकायतें हैं। इनमें से 5555 शिकायतें पंजीकृत नहीं कर पाए हैं। फिर पर सदन सुनवाई चल रही है। अभी तक 2575 शिकायतों को 410 करोड़ रुपये का नुकसान का पुरान है।

एजेंट का पंजीकरण 10 साल तक होगा मान्य
यूपी रेरा में अब नए एजेंट पंजीकृत होकर 12710 एजेंट हैं। अगामी का नुकसान है कि एजेंट को यूपी रेरा में नवीकरण करना जरूरी है। इससे पंजीकरण 10 साल का होगा, लेकिन अब पंजीकरण को नवीकरण 10 साल का कर दिया है।

उत्तर प्रदेश में 1990 के बाद शहरों में हर साल 250 नए आवासीय और कॉमर्शियल प्रोजेक्टों की सुनवाई हो रही है। इनमें से हर साल के दौरान 1290 प्रोजेक्टों का निस्तारण हुआ है। इनमें 480 प्रोजेक्ट एनसीआर कोड के हैं जबकि बाकी एनसीआर कोड के हैं। इनमें से 2017 प्रोजेक्ट निस्तारण हो चुके हैं। यूपी रेरा में अभी तक 700 शिकायतें हैं। इनमें से 5555 शिकायतें पंजीकृत नहीं कर पाए हैं। फिर पर सदन सुनवाई चल रही है। अभी तक 2575 शिकायतों को 410 करोड़ रुपये का नुकसान का पुरान है।

विकास एजेंट हो रहा है। एक वर्ष 2017 के बाद से अभी तक यूपी रेरा में 1290 नए प्रोजेक्ट पंजीकृत हो चुके हैं। यूपी रेरा में कुल 700 शिकायतें हैं। इनमें से 5555 शिकायतें पंजीकृत नहीं कर पाए हैं। फिर पर सदन सुनवाई चल रही है। अभी तक 2575 शिकायतों को 410 करोड़ रुपये का नुकसान का पुरान है।

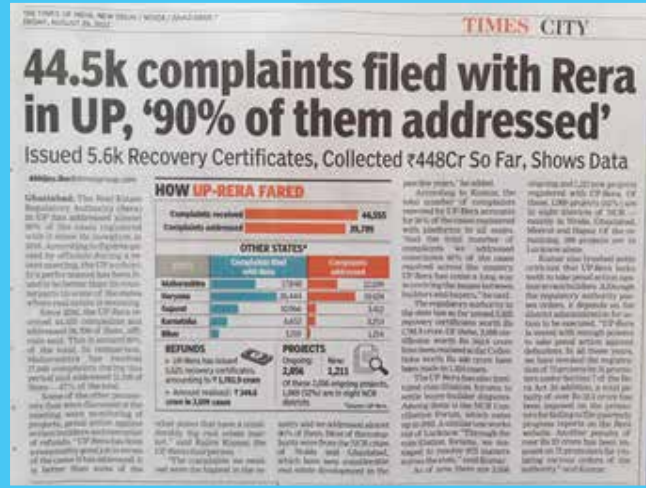
Dainik Jagran- November 02, 2022

रेरा में सितंबर में सर्वाधिक 36 परियोजना हुई पंजीकृत

जागरण संवाददाता, देहरादून: उत्तर प्रदेश में सितंबर में अभी तक की सर्वाधिक 36 परियोजनाएं रजिस्टर्ड हुई हैं। इन परियोजनाओं की कुल 8116 यूनिट में से 3841 यूनिट लगभग 47 प्रतिशत पंजीकरण के तीन जिलों गजियाबाद, गौतमबुद्ध नगर और मेरठ में हैं। पंजीकरण के बाहर के 11 जिलों को 24 परियोजनाओं में 4275 यूनिट बनेंगी। पंजीकरण में ज्यादा यूनिट्स वाली परियोजना होने के कई कारणों में पत्तौर परिया देखी (एफएआर), पंजीकरण में रोजगार व व्यापार के बेहतर मौकों के कारण घर खरीदने को पंजीकरण में बसने की प्राथमिकता के कारण धरो को ज्यादा मांग है। इस मांग को पूरा करने के लिए बड़े क्षेत्रफल वाली 10 से 20 एकड़ व इससे भी ज्यादा भूमि पर

इन परियोजनाओं की 8,116 यूनिट में से 3,841 यूनिट एनसीआर के गजियाबाद, गौतमबुद्ध नगर और मेरठ में हैं। पंजीकरण में बने वाले प्रोजेक्ट हैं। एनसीआर क्षेत्र में गजियाबाद स्थित गीढ़ ऐरो माल, गीढ़ ग्रुप का सबसे अधिक यूनिट्स 908 प्रोजेक्ट है। इसके बाद गौतमबुद्ध नगर स्थित महामुन को माडर्न में 746 यूनिट्स प्रस्तावित है। जबकि डीएलएफ ग्रुप का डीएलएफ टैकसाक सबसे कम यूनिट्स 35 वाली प्रोजेक्ट है। एनसीआर के बाहर के जिलों में कनपुर स्थित सबसे कम 10 यूनिट्स वाली परियोजना, चंडक विल्डर्स एंड डेवलपर्स की आराधन एन्कलेव धो रेरा में रजिस्टर्ड हुई है।

The Times of India- August 26, 2022



44.5k complaints filed with Rera in UP, '90% of them addressed'
Issued 5.6k Recovery Certificates, Collected ₹448Cr So Far, Shows Data

HOW UP-RERA FARED

| Complaints received | Complaints addressed |
|---------------------|----------------------|
| 44,500 | 39,700 |

OTHER STATES*

| State | Complaints received | Complaints addressed |
|----------------|---------------------|----------------------|
| Madhya Pradesh | 15,441 | 10,028 |
| Gujarat | 10,764 | 1,412 |
| Karnataka | 4,452 | 3,719 |
| Bihar | 1,137 | 1,014 |

REFUNDS

| Opening | New |
|---------|-------|
| 2,896 | 1,213 |

PROJECTS

| Opening | New |
|---------|-------|
| 1,086 | 1,213 |

Navbharat Times - July 29, 2022



रेरा ने दिलाई चाबी, खुशी में अपनों ने की अरदास

30 साल के कष्ट का होकर कर रहे अर्पित रहे की रा के प्रलय में कर की चाबी मिलने के बाद नौकर खुशियां लेकर आए। (फोटो: बी.जे. सिंह/रेरा)

अर्पित के एक परिवारदार ने रिकॉर्ड में एप्लीकेशन की खबर केम करवाकर उन्हें दी है।

मेरा घर की कुंजी के साथ अर्पित उन दिनों को भी लगे कुंजी-बंद 10 साल पुराने में के साथ पर का सम्भार देखा था। उनसे खान केरबन्त को भी खुश बना

दिनांक: अक्टूबर 2015 तक पर की बीमारी 36 लाख 26 हजार रुपये पुराने विवर पर रिकॉर्ड कराए जाने से मुक्त रहा। बाद में उन्हें पर मिले।

प्रकाशन व सम्पादन: उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

पत्राचार का पता

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

एनसीआर कार्यालय: एच-169, चितवन एस्टेट, गामा - 2, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्ध नगर, उ.प्र. - 201310, फोन: 0120 - 2326104

रितेश सिंह

मीडिया कन्सलटेन्ट, मीडिया सेल, उ. प्र. रेरा

ईमेल

uprerasocial@gmail.com

अस्वीकरण - इस ई-न्यूजलेटर में प्रकाशित सामग्री केवल सुचनाार्थ दी जा रही है तथा इनका उपयोग किसी अन्य संदर्भ में नहीं किया जाना चाहिये। इस उद्देश्य हेतु कृपया सम्बन्धित विभाग के प्रमुख से सम्पर्क करें।

3

POINTS

To remember before signing
**AGREEMENT FOR
SALE/LEASE (AFS)**



1

Check if "Agreement for Sale" (AFS) is as per the "Model Agreement" notified by Govt. of U.P. You can download it from legal section of U.P. RERA website: www.up-rera.in

2

Not more than 10% of the unit cost can be collected from a home buyer before signing of "Agreement for Sale".

3

Apartment area must be given in terms of "Carpet Area" only.

U.P. REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

Head Office-Lucknow

Rajya Niyojan Sansthan (Naveen Bhavan), Kalakankar House,
Old Hyderabad, Lucknow, Uttar Pradesh -226007,
Help Desk : 0522-2781452/9151602229/9151642229

Regional Office-NCR

H-169, Chitvan Estate, Gamma-2, Gr. Noida, Gautambudh Nagar, UP- 201308
Help Desk : 0120-2326111/9151672229/9151682229

RERA Hai Toh Bharosa Hai