

# 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.

सजग बायर, सुरक्षित बायर

# अपार्टमेंट के एग्रीमेंट फॉर सेल/लीज (ए.एफ.एस.) पर हस्ताक्षर करने से पहले

रखें  
ध्यान

3

बातों का

1 यह सुनिश्चित करें कि अनुबन्ध उ.प्र. सरकार के "मॉडल एग्रीमेंट" के अनुरूप है। आप इसे यूपी रेरा की वेबसाइट [www.up-rera.in](http://www.up-rera.in) के लीगल सेक्शन से डाउनलोड कर सकते हैं।

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

3 "एग्रीमेंट फॉर सेल" में यूनिट का क्षेत्रफल कारपेट एरिया के रूप में ही दिया जा सकता है।

## उ.प्र. भू-संपदा 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

f t y @upreraofficial



## INDEX

S. No.	Particular	Page No.
1	Message from Hon'ble Chairman	1
2	Message from Hon'ble Secretary	2
3	Home Buyer's Guide	4
4	Knowledge Centre	8
5	Promoter's Guide	11
6	UP RERA at a Glance	13
7	News Clips	14
8	Off the beat- Social Media Testimonial	16
8	Editorial Team and Disclaimer	17

## अध्यक्ष का सन्देश

वर्ष 2022 में प्रवेश करने के साथ ही उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (उ0प्र0 रेरा) अपनी 5वीं वर्षगांठ की ओर बढ़ रहा है। हमें इस बात का अत्यन्त हर्ष तथा संतोष है कि अपने लगभग 5 वर्षों के अस्तित्व में उ0प्र0 रेरा द्वारा घर खरीदारों की 38 हजार से अधिक शिकायतों का निस्तारण किया गया है। यह और भी अधिक संतोषप्रद है कि उ0प्र0 रेरा द्वारा देश के समस्त रेरा द्वारा निस्तारित शिकायतों में से लगभग 40 प्रतिशत शिकायतों का निस्तारण इस अवधि में करके उत्तर प्रदेश के पीड़ित होमबायर्स को न्याय उपलब्ध कराया गया है। रेरा की स्थापना रियल एस्टेट सेक्टर में पारदर्शिता तथा उत्तरदायित्व सुनिश्चित करने के लिए की गयी है और रेरा में रियल एस्टेट परियोजनाओं का पंजीकरण सुनिश्चित करवाकर इन उद्देश्यों को प्राप्त किया जा रहा है। उ0प्र0 रेरा में 3200 से अधिक परियोजनाएं पंजीकृत हैं तथा इच्छुक होमबायर्स उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट पर जाकर परियोजनाओं से सम्बन्धित सभी विवरण देख सकते हैं और अपने लिए घर या दुकान क्रय करने के सम्बन्ध में उचित फैसला कर सकते हैं। उ0प्र0 रेरा ने अपने कार्यक्षेत्र को परियोजनाओं के पंजीकरण या शिकायतों के निस्तारण तक ही सीमित नहीं रखा है, बल्कि अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति सुनिश्चित करने के लिए प्रदेश में बन्द पड़ी परियोजनाओं के पुनरुद्धार का भी कार्य प्रारम्भ किया है। वर्तमान में उ0प्र0 रेरा की पहल पर प्रोमोटर तथा आवंटियों के समूह के संयुक्त प्रयास से ऐसी रूकी हुई 14 परियोजनाओं में अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण कराया जा रहा है। यह उ0प्र0 रेरा की अभिनव पहल है और इस प्रयास से लगभग 8 हजार होमबायर्स को उनके आवास शीघ्र उपलब्ध होने की सम्भावना है।



**श्री राजीव कुमार**

अध्यक्ष, उ. प्र. भू-सम्पदा  
नियामक प्राधिकरण

प्रदेश में भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (उ0प्र0 रेरा) की स्थापना से प्रदेश में भू-सम्पदा क्षेत्र की पूरी तस्वीर जनसामान्य के सामने और अधिक स्पष्ट हो गयी है और लगभग समस्त जानकारियां उ0प्र0 रेरा के वेबसाइट पर उपलब्ध हैं। उ0प्र0 रेरा में परियोजनाओं के पंजीकरण की वर्तमान स्थिति से यह देखा जा सकता है कि प्रदेश का रियल एस्टेट सेक्टर जो पूर्व में एन0सी0आर0 और मुख्य रूप से एन0सी0आर0 के कुछ जनपदों जैसे- गौतमबुद्धनगर, गाजियाबाद तथा मेरठ में केन्द्रित था, अब एन0सी0आर0 के बाहर के जनपदों, जैसे लखनऊ, प्रयागराज, वाराणसी, गोरखपुर तथा आगरा में गति प्राप्त कर रहा है। यह इस बात का संकेतक है कि प्रदेश के अन्य नगरीय क्षेत्रों में रियल एस्टेट परियोजनाओं में लोगों की रुचि बढ़ गयी है। यह प्रदेश के आर्थिक विकास के लिए शुभ संकेत है।

एक विनियामक प्राधिकरण के तौर पर हम लगातार प्रयास कर रहे हैं कि प्रदेश के आम-लोगों को रियल एस्टेट परियोजनाओं में उनके अधिकारों और कर्तव्यों के प्रति जागरूक करें और उन्हें रियल एस्टेट परियोजनाओं की सही जानकारी उपलब्ध कराने के साथ-साथ रेरा अधिनियम तथा अन्य अधिनियमों के बारे में भी उन्हें जानकारी उपलब्ध करायें। उ0प्र0 रेरा अपनी वेबसाइट के साथ-साथ समाचार पत्रों में विज्ञापन तथा प्रेस विज्ञापित, टिवटर फेस बुक जैसे-सोशल मीडिया में निरन्तर पोस्ट डालकर तथा समय-समय पर सेमिनार तथा वेब सेमिनार आयोजित करके समस्त हितधारकों, यथा प्रोमोर्टर्स, रियल एस्टेट एजेन्ट्स, होमबायर्स, चार्टर्ड एकाउन्टेंट्स, इंजीनियर्स इत्यादि को रेरा के अन्तर्गत विनियामक तथा शिकायतों के निवारण के प्रक्रिया की जानकारी उपलब्ध करा रहा है। उ0प्र0 रेरा द्वारा विगत वर्षों में अपना वार्षिक प्रतिवेदन या प्रगति विवरण प्रकाशित किया जाता रहा है और इसी श्रृंखला में इस वर्ष भी पंजीकृत परियोजनाओं की वर्तमान वास्तविक स्थिति सहित अन्य सुसंगत जानकारियों को समाविष्ट करते हुए एक अद्यावधिक रिपोर्ट शीघ्र ही प्रकाशित की जायेगी जिससे सभी हितधारकों को प्रदेश में पंजीकृत परियोजनाओं के वर्तमान स्थिति की संक्षेप में विश्वसनीय जानकारी उपलब्ध हो सकेगी।

मैं प्रदेशवासियों की जानकारी में यह लाना चाहूंगा कि प्रदेश में प्रोमोर्टर्स के एक वर्ग द्वारा रेरा के विनियामक कार्यों पर विराम लाने और आवंटियों के हित में प्रभावी ढंग से कार्य करने पर रोक लगाने की मंशा से मा0 सर्वोच्च न्यायालय में विशेष अनुज्ञा याचिकाएं तथा याचिकाएं दाखिल की गयी थीं। मुझे आपको यह बताने में अपार हर्ष हो रहा है कि उ0प्र0 रेरा द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय में इन मामलों में प्रभावी पैरवी की गयी और उसका परिणाम यह रहा कि मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रोमोर्टर्स द्वारा उठाये गये सभी बिन्दुओं को रेरा तथा होमबायर्स के पक्ष में निर्णीत किया गया। मा0 सर्वोच्च न्यायालय के इस फैसले से प्रोमोर्टर्स द्वारा रेरा के कार्यों में दिन - प्रतिदिन उत्पन्न की जा रही विधिक बाधाएं काफी हद तक दूर हो गयी हैं। मैं अपनी ओर से उ0प्र0 रेरा में कार्यरत सभी मा0 सदस्यगण, अधिकारीगण, परामर्शदाताओं तथा कर्मियों को शुभकामनाएं देता हूँ और आश्वस्त करता हूँ कि उ0प्र0 रेरा प्रदेश में रियल एस्टेट सेक्टर के संतुलित विकास तथा आवंटियों के हितों के संरक्षण के लिए और अधिक प्रभावी ढंग से कार्य करता रहेगा।

## रियल एस्टेट क्षेत्र के उन्नयन तथा उपभोक्ताओं के बढ़ते विश्वास की सतत् यात्रा

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण अपनी स्थापना के पांचवें वर्ष में प्रवेश कर चुका है और यह संतोष व हर्ष का विषय है कि बीते चार वर्षों की इस यात्रा के दौरान रियल एस्टेट क्षेत्र के समस्त हितधारकों, विशेषकर उपभोक्ताओं की अपेक्षाओं पर खरे उतरते हुए, उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण ने कई मील के पथर स्थापित किए हैं।

न केवल रेरा अधिनियम-2016 की विभिन्न धाराओं के सदुपयोग से घर खरीदारों की विभिन्न प्रकार की शिकायतों का निस्तारण किया गया बल्कि समय-समय पर विभिन्न माध्यमों से उपभोक्ताओं को उनके अधिकारों व रेरा अधिनियम के प्राविधानों के प्रति जागरूक करने के लिए अभियान भी संचालित किए जाते रहते हैं। उ0प्र0 रेरा के सोशल मीडिया पेज ट्विटर, फेसबुक, यूट्यूब आदि पर रेरा अधिनियम से सम्बंधित जानकारियां, उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट से मिलने वाली सुविधाएं, शिकायत दर्ज करने, परियोजनाओं व प्रमोटर के विषय में जानकारी प्राप्त करने की प्रक्रिया आदि क्रिएटिव तथा वीडियो द्वारा जन सामान्य तक पहुंचाई जाती हैं। साथ ही रेडियो व समाचार पत्रों के द्वारा भी उ0प्र0 रेरा के क्रियाकलाप, डिफॉल्टर प्रमोटरों पर होने वाली कार्रवाई, उनपर लगाए जाने वाले अर्थदंड आदि की सूचनाएं सार्वजनिक की जाती हैं।

नियमित प्राधिकरण की स्थापना से लेकर अब तक उ0प्र0 रेरा में आवंटियों द्वारा 44555 शिकायतें दर्ज कराई गईं, यह पूरे देश में योजित समस्त शिकायतों का 38 प्रतिशत है। यानी देश भर की समस्त शिकायतों का लगभग एक तिहाई बोझ अकेले उ0प्र0 रेरा ने सफलतापूर्वक अपने कंधों पर उठा रखा है। अब तक उ0प्र0 रेरा द्वारा 39709 शिकायतों का निस्तारण किया गया है जो कि देशभर में निस्तारित शिकायतों का 40 प्रतिशत है।

वर्तमान में उ.प्र. रेरा में पंजीकृत 2056 ऑनगोइंग परियोजनाओं के सापेक्ष 1300 (64.70%) परियोजनाएं पूर्ण हो गयी हैं। वहीं 1211 नवीन परियोजनाएं पंजीकृत हैं। ऑनगोइंग परियोजनाओं में से 1069 परियोजनाएं (52%) एन.सी.आर. के 08 जनपदों में तथा 987 परियोजनाएं (48.01%) प्रदेश के अन्य 67 जनपदों में पंजीकृत हैं, जिनमें से 399 परियोजनाएं (19.40%) जनपद लखनऊ में

हैं।

इसके अतिरिक्त उ0प्र0 रेरा द्वारा पारित आदेशों में जहां समयान्तर्गत अनुपालन न हो वहां "आदेश के कार्यान्वयन हेतु आवेदन/अनुरोध" (ऑर्डर एक्सक्यूशन) की सुविधा भी वेबसाइट पर उपलब्ध कराई गई है। अब तक इस प्रकार की एकिक्यूशन रिक्वेस्ट 12228 मामलों में प्राप्त



**राजेश कुमार त्यागी**  
सचिव, उ. प्र. रेरा

हुई है, जिसमें से 7377 आदेश रिफण्ड से सम्बंधित हैं तथा 4290 मामले इकाई के कब्जे से सम्बंधित हैं। रिफण्ड के आदेशों के सापेक्ष 5625 वसूली प्रमाण पत्र जारी किए गए हैं और अब तक 2699 मामलों में रु. 344.62 करोड़ वसूलकर यह धनराशि आवंटियों के खातों में अंतरित कर दी गई है तथा 1324 मामलों में उ0प्र0 रेरा की बेंचों के समक्ष या प्रमोटर तथा आवंटी के मध्य सेटिलमेंट के द्वारा रु. 448 करोड़ का समाधान कराया गया है। इस प्रकार 7377 मामलों के सापेक्ष 4023 मामलों में रु. 792.62 करोड़ की मांग का समाधान हो गया है और अब तक रिफण्ड के आदेश के कार्यान्वयन हेतु आवेदनों के सापेक्ष 54.5 प्रतिशत मामलों में आदेश का कार्यान्वयन हो गया है।

इसी तरह कब्जा तथा कब्जे में विलम्ब के लिए ब्याज के भुगतान के कुल 4721 आदेशों के सापेक्ष 3129 आदेशों अर्थात् 66 प्रतिशत से अधिक आदेशों का कार्यान्वयन करा दिया गया है। इसके अतिरिक्त उ0प्र0 रेरा की पीठों में शिकायतों की सुनवाई के दौरान पीठ के समक्ष की 1311 मामलों में पारस्परिक समझौते के माध्यम से समाधान कराया जा चुका है।

रियल एस्टेट सेक्टर के समस्त हितधारकों, विशेषकर उपभोक्ताओं के हितों को ध्यान में रखते हुए उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट को यूजर फ्रेंडली बनाने के साथ-साथ होमबायर्स, प्रमोटर्स, रियल एस्टेट एजेन्ट्स व अन्य हितधारकों तथा

जन सामान्य को रेरा अधिनियम के अन्तर्गत समस्त सेवाएं तथा सुविधाएं ऑनलाइन उपलब्ध कराई गई हैं। इनमें परियोजनाओं का रजिस्ट्रेशन तथा विस्तार, एजेण्ट्स का रजिस्ट्रेशन तथा विस्तार, परियोजनाओं के त्रैमासिक व अन्य अपडेट, ई-कोर्ट्स, रेरा संवाद आदि शामिल हैं। उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा के लिए डिफॉल्टर्स के विरुद्ध दण्डात्मक कार्यवाहियां भी की गई हैं।



रेरा अधिनियम की धारा-8 व 15 के प्राविधानों का उपयोग करते हुए उ0प्र0 रेरा द्वारा वर्षों से फंसी व निर्माणाधीन परियोजनाओं के पुनः निर्माण का रास्ता निकाला जा रहा है और अब तक 17 परियोजनाओं में प्रोमोटर व आवंटी संघ, आवंटियों के संघ तथा दूसरे प्रोमोटर्स द्वारा निर्माण कार्य कराया जा रहा है। अधिनियम की धारा-8 के अंतर्गत रुकी हुई परियोजना के आवंटियों के संघ तथा प्रोमोटर की आपसी सहमति से उ0प्र0 रेरा की निगरानी में 14 परियोजनाएं पूरी करवाई जा रही हैं, जिनमें से एक जेपी कैलिप्सो कोर्ट पूरी भी हो चुकी है। वहीं धारा-15 के अंतर्गत रुकी हुई परियोजनाएं आवंटियों की सहमति से किसी दूसरे प्रोमोटर को देकर, उ0प्र0 रेरा की निगरानी में पूरी करवाई जा रही हैं। वर्तमान में ऐसी 3 परियोजनाओं में निर्माण तथा विकास कार्य जारी है।

रेरा अधिनियम के नया होने के कारण इसके प्राविधानों के अनुरूप कार्य करने के साथ ही इससे जुड़ी विधिक चुनौतियां भी बहुत थीं, जिनके समाधान उ0प्र0 रेरा द्वारा समय-समय पर निकाले गए। सतत् प्रयास का परिणाम यह है कि माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद में अब तक कुल

869 मामले दर्ज हुए हैं जिनमें से 680 का निस्तारण हो चुका है और 189 प्रकरण वर्तमान में लम्बित हैं। इसी तरह माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद खण्डपीठ लखनऊ में दर्ज कुल 519 प्रकरणों में 364 का निस्तारण हो चुका है व 155 वाद लम्बित हैं। माननीय उच्चतम न्यायालय में योजित विशेष अनुज्ञा याचिकाओं की कुल संख्या 36 है व इनमें से 25 निस्तारित हैं तथा 11 अभी लम्बित हैं। इस क्रम में न्यूटेक प्रोमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम स्टेट ऑफ यू0पी0 एंड अदर्स (SLP No- 3711-3715/2021) के प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा रेरा अधिनियम के विभिन्न प्राविधानों की वैधानिकता की पुष्टि करते हुए निर्णय दिया गया जिससे कि रेरा अधिनियम के प्राविधान अधिक प्रभावी हुए।

हमारा प्रयास है कि रियल एस्टेट सेक्टर के समस्त हितधारकों के हित में रेरा अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत हर सम्भव प्रयास किया जाए जो कि इस क्षेत्र के उन्नयन और उपभोक्ताओं के विश्वास को बढ़ाने में सहायक सिद्ध हो। साथ ही यह विश्वास भी है कि रेरा अधिनियम के प्राविधानों द्वारा रियल एस्टेट क्षेत्र को पारदर्शी और अधिक सुदृढ़ बनाने व इस क्षेत्र का भविष्य और अधिक उज्ज्वल बनाने में उ0प्र0 रेरा आगे भी महत्वपूर्ण भूमिका निभाएगा।

# Home Buyer's Guide

## Rights and Obligations of Allottees

The preamble of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 lays maximum emphasis upon realizing three objects, namely (1) the promotion of the real estate sector, (2) ensuring sale of plot, apartment or building, as the case may be, or sale of for real estate project in an efficient and transparent manner and (3) the most important of the objects being the protection of the interest of the consumers in the Real Estate Sector. So, basically the RERA Act is the culmination of the evolution of law for the protection of home buyers in the real estate projects. Nevertheless, the Act strives to establish a balance between different stakeholders, the homebuyers and the promoters being two of the most important of such stakeholders. We can see that the protection of the consumer is the golden thread which permeates through the entire Act. However, what is lost sight of at the very first instance is the sublime idea of the Act visualizing an assertive homebuyer who is also responsive and responsible. This Act also deems a real estate project as a collaborative venture between the promoter and its allottees. This can be very easily seen in the scheme of section 8 which culminates in authorizing the 'Association of Allottees' for undertaking the completion of a project that was left incomplete because of the lapse of registration or because of the revocation of registration. This provision of the Act virtually signals the extinction of the rights and interests of a promoter in a particular project. There can't be a greater pronouncement of an instrument to empower the homebuyers. However, this is the declaration of both the rights as well as the duties of the home byers through their association - the right to get the project completed so that they can get their houses and simultaneously the duty to complete the project so that all the allottees can get their houses.

After discussing the general philosophy that is there at the root of the RERA Act, I would like to draw the attention of the consumers to a few of the more important provisions of this Act, which lay down the provisions relating to the rights and obligations of the homebuyers.



**Abrar Ahmed**  
Principal Advisor

In the beginning, I would like to draw the attention of readers to different provisions under section 4 of RERA. Although, the title of the section is Application for Registration of Real Estate Projects by a promoter, however every document and every detail that a promoter is required to furnish is the demonstration of the rights of the allottees to know everything about the project, to make sure that the project has all the legal approvals and sanctions, to ensure that the project is completed in a time bound manner, to ensure that the money collected from the allottees is utilized for the construction and development of the project and there is no delay in the project or abandoning of the project because of financial mismanagement by the promoter. Similarly, by providing under section 6 that the registration of a project will not be extended beyond one year, it has been ensured that the promoter does not get a license to indefinitely delay the project and in that case is not able to evade the consequences. This principle of law is further embedded in section 7 of RERA which provides that the registration of a project can be revoked if a promoter has defaulted in

observing the statutory provisions of the Act or the Rules and the Regulations, if the promoter violates allottees is utilized for the construction and development of the project and there is no delay in the project or abandoning of the project because of financial mismanagement by the promoter. Similarly, by providing under section 6 that the registration of a project will not be extended beyond one year, it has been ensured that the promoter does not get a license to indefinitely delay the project and in that case is not able to evade the consequences. This principle of law is further embedded in section 7 of RERA which provides that the registration of a project can be revoked if a promoter has defaulted in observing the statutory provisions of the Act or the Rules and the Regulations, if the promoter violates any of the terms and conditions of approval given by the competent authority, if the promoter is involved in any kind of unfair practice of trade which may include making a false statement, making false representations about services, making false representations about the approvals etc. or publishing misleading advertisement or the prospectus. The rights bestowed on the allottees culminate into the rights and obligations of the allottees through their association to complete a project under the provisions of section 8 of the Act. There cannot be a greater proclamation of the majesty of the rights on the homebuyers than what has been given under section 8 of RERA.

Apart from common rights of the homebuyers as stated above, there are some specific provisions under this Act giving rise to the specific rights of the homebuyers. Thus, section 12 grants protection to the homebuyers from a misleading advertisement or prospectus and, subsequent on this, gives the homebuyers the right to withdraw from the project and get their investment back with prescribed rate of interest or even if they decide to continue in the project, it gives them right to compensation as provided under this Act. Similarly, section 14 stipulates that every project shall be completed as per the sanctioned specifications and there should



not be any major alterations in the sanctioned plan without the consent of two third of the allottees of the project. By virtue of this provision, RERA has ensured that the promoter cannot change the design or drawing of a project as per its own free will. Further to this, it is mandated under the Act that if there are any defects relating to structure, workmanship, finishing etc., the promoter shall be liable to correct such defects within one month after being told by the allottees. In this case, the allottee would be further entitled to appropriate compensation as per the provisions of section 71 and 72 of the Act. Section 15 bars the transfer of the majority rights and liabilities of a project to any third-party without prior consent of two third of the allottees. This really makes impossible for a promoter to indulge in illegal transfer of a project except under the authority of law and this is a huge guarantee for protection of the interests of the consumers. Section 18 is perhaps one of the more important guarantees of the rights of the allottees. This stipulates that the allottees should have the right to withdraw from a project if the project is not being completed as per the terms of the agreement for sale or due to discontinuance of the business of the promoter. In such an eventuality, the allottee is entitled to seek refund of his investment along with interest at the prescribed rate or if he chooses to continue in the project, he is entitled to get interest on his investment at prescribed rate till handing over of possession to him. Besides, the allottee is also entitled for compensation as provided under this Act.



Special attention of the readers is drawn to the provisions of section 13 of the RERA which stipulates that a promoter is not entitled to collect more than 10% of the cost of the unit until he has executed a registered agreement for sale with the allottee on the proforma laid down by the state government. The state government has already notified Rules providing for Model Agreement For Sale which includes all the particulars relating to the title of the promoter over the land, sanctioned plan, completion plan, payment plan, timeline to handover the possession and details of development works and services to be provided by the promoter. It is emphasized that an allottee should not make payment of more than 10% of the unit before executing this agreement for sale with the promoter.

From the perspective of an allottee who is aggrieved by any of the acts of omission and commission by the promoter, I would like to draw the attention of the readers to section 31 of the Act which gives an aggrieved allottee a right to file complaint with the Authority or the Adjudicating Officer, as the case may be, for redressal of a grievance against a promoter or a real estate agent. The Act further ensures that the orders of the Regulatory Authority do not remain empty words by providing that the orders relating to payments will be enforced under subsection 1 of section 40 of RERA and any other order under subsection 2 of section 40 of the Act read with corresponding rules 23 and 24 of UP RERA Rules.



Whereas we have been discussing the specific provisions of law contained under different sections of this Act, this discussion may not be complete unless and until we have a look on the provisions of section 19 for they are dealing with the rights and duties of the allottees. This section has 11 sub sections. Whereas five of the sub sections confer important rights on the allottees, the other six sub sections postulate performance of important duties by the allottees so that the project is completed as emphasized at the very beginning where it was said that RERA postulates a collaborative partnership about completion of the project between the promoter and the allottees. Thus we see that according to subsection 1 an allottee is entitled to obtain from the promoter all the information relating to sanctioned plans, layout plans along with the specifications approved by the competent authority, under subsection 2 an allottee is entitled to know the stage wise completion plan of the project and all the works relating to development and civic amenities under the project, as per sub section 3 an allottee is entitled to claim the possession of the apartment and the association of allottees is entitled to claim the possession of the common areas of the project as declared by the promoter under section 4 of the the Act, as per sub section 4 an allottee is entitled to claim refund of the amount paid by him along with interest at a prescribed rate in case the promoter fails to handover the possession of the apartment or plot or building, as the case maybe, in terms of agreement and to receive interest for delay in possession in case of delay in execution of the project or handing over opposition to the allottee. The allottees is further entitled to get the necessary documents and plans including those relating to common areas after handing over of physical position of the apartment by the promoter.

What is also important under other sub sections of section 19 is the corresponding obligation cast upon the allottees. Thus, under sub section 6 an allottee is under obligation to make necessary payments towards the project in the manner specified under the agreement for sale as also to share the registration charges, municipal taxes, water and electricity charges,

maintenance charges, ground rent and any other charge, if applicable. As per sub section 7 of section 19 an allottee is liable to pay interest at the prescribed rate in case of delay in payment of instalments, as per sub section 9 an allottee is duty bound to participate in the formation of an association or society or cooperative society of the allottees or a federation of the same, under sub section 10 of section 19 he is under obligation to take physical possession of the unit after the promoter has obtained the occupancy certificate or the completion certificate of the project and finally to participate in the registration of the conveyance deed of the apartment as provided under subsection 1 of section 17 of this Act.

The attention of the readers is also invited to provisions of the rule 22 (4) of U.P. RERA Rules wherein it has been provided that a promoter can not pay the amount of penalty, interest or compensation from the separate account of the project and the Regulatory Authority can make enquiries to ensure that no such payment has been made by the promoter from the separate account of the project. This is meant to ensure that the money received by the promoter from the allottees is spent on the work relating to the construction of the project and is utilised only in the manner as provided under this Act.

The allottees have access to facility for amicable settlement of dispute with the promoter through

conciliation forum consisting of their representatives and established under section 32 (g) of the RERA Act.

To make sure that the allottees are able to have unfettered access to the relief admissible to them and enjoy the fruits of the rights conferred on them under the RERA Act, the Authority has created web based facility for registration of projects and for updating of their progress, for filing of complaints by the allottees and subsequent hearing by the Benches of the Authority, facilitating enforcement of the orders of the Authority, etc. The state government has notified Rules to further the objects of the Act and facilitate its unhindered implementation. The Regulatory Authority, to prevent the mismanagement of the finances of the project and to secure the investments of the allottees, has notified the 'Directions for Operation and Maintenance of the Project Accounts' and undertakes verification of the project accounts through its internal audit division.

The allottees have also the right to appeal against the orders of the Regulatory Authority and the Adjudicating Officer as per section 43 (5) and 44 of the Act, if aggrieved by their orders.

I would like to conclude this essay by proclaiming that RERA ushers a new dawn for the home buyers and U.P. RERA is always there with them as their protector and guardian.



## Knowledge Centre

### IMPORTANT LEGAL PRINCIPLES PROPOUNDED BY HON'BLE SUPREME COURT IN THE MATTER OF CIVIL APPEAL NO. 6745- 6749 OF 2021 (ARISING OUT OF SLP (CIVIL) NO. 3711-3715 OF 2021) M/S NEWTECH PROMOTERS AND DEVELOPERS PVT. LTD. VERSUS STATE OF U.P. AND OTHERS DECIDED ON 11.11.2021

REAR Act has been enacted by the Parliament of India mainly for the purpose of regulation and promotion of the real estate sector and to ensure sale of plot, apartment or building, as the case may be, or sale of real estate project, in an efficient and transparent manner and to protect the interest of consumers in the real estate sector.



In this S.L.Ps, following questions were framed and decided by Hon'ble Supreme Court:-

#### Question No. 1

**Whether the Act 2016 is retrospective or retroactive in its operation and what will be its legal consequences if tested on the anvil of the Constitution of India?**

**Findings of the court** - On this point following reasonings have been given by the court for deciding the issue:-

Proviso of Section 3(1) of RERA Act expressly provides that ongoing projects which do not have completion certificate on the date of commencement of RERA Act, need to be registered with RERA within three months from the commencement of RERA Act. The main purpose for bringing ongoing projects within the scheme of RERA Act was to secure the interest of allottees, promoters and real estate agents. On the basis of above discussion, Supreme Court held application of RERA Act 2016 is retroactive in character. Projects already completed or to which completion certificate has been granted are not under its fold. At the same time, it will apply after getting the ongoing projects and future projects registered under section 3 of the RERA Act.

### Question No. 3

**Whether Section 81 of the Act authorizes the authority to delegate its powers to a single member of the authority to hear complaints instituted under Section 31 of the Act?**

**Findings of the court** - On this point following reasonings have been given by the court for deciding the issue:-

- (1) Section 81 of the Act 2016 empowers the Authority by general or special order in writing, to delegate its powers to any member of the Authority, subject to conditions as may be specified in the order such of the powers and functions under the Act. Under section 81 of RERA Act, Authority can delegate all its functions and duty, except power to make regulations.
- (2) U.P. RERA has framed regulation 24(a) of U.P. RERA (General) Regulations, 2019 by which single member of Authority has been empowered to hear complaints. No other functions of Authority have been delegated to single member of the Authority.
- (3) Section 29 and 81 of RERA Act are not in derogation to each other but they operate in different fields. Section 29 is only meant for performing administrative functions, whereas under section 31, Authority has to perform quasi-judicial functions.
- (4) In RERA Act no minimum bench strength has been provided for hearing of complaints under section 31. On the other hand, section 43(3) of RERA Act prescribes that bench/Coram has to be constituted for hearing of appeal. Meaning thereby, there is no legal embargo on delegation of hearing of complaints under section 31 by single bench of the Authority.

**On the basis of above discussion, Supreme Court has propounded that under section 81 of the Act delegation of power by the Authority to one of its members for deciding applications, complaints under section of the Act expressly permissible and that cannot be said to be de hors of the mandate of law.**

### Question No. 4

**Whether the condition of pre-deposit under provisio to Section 43(5) of the Act for entertaining substantive right of appeal is sustainable in law?**

**Findings of court** - On this point following reasonings have been given by the court for deciding this issue:-

- (1) Under RERA Act, limited rights and duties of allottees are provided under section 19, on the other hand, under chapter III and VIII of the Act onerous duties and obligations have been imposed on the promoter. The promoters and allottees are distinctly identifiable separate class of persons. Therefore, there is no question of violation of Article 14 of the Constitution of India in the requirement of pre deposit for appeal as per section 43(5) of RERA .
- (2) Main object of this section is to avoid unscrupulous and uncalled for litigation at the appellate stage and to ensure that money which has been computed by the Authority at least must be secured if the promoter intends to prefer an appeal before the tribunal.

**On the basis of above discussion, Supreme Court has propounded that condition of pre deposit under section 43(5) of RERA Act is not violative of Article 14 or 19 (1) (g) of the Constitution of India.**



### Question No. 5

**Whether the authority has the power to issue recovery certificates for recovery of the principal amount under Section 40(1) of the Act?**

**Findings of Court:-** On this point following reasonings have been given by the court for deciding this issue:-

- (1) In section 40(1) of the RERA Act, there is ambiguity in regard to whether recovery certificate can be issued for realization of principal amount.
- (2) It is settled principle that if the plain interpretation does not fulfil the mandate and object of the Act, then the court has to harmonize the provisions of the Act with the purpose of the Act.
- (3) The power of the Authority to direct the refund of the principal amount is explicit in section 18 meaning thereby in the absence of the principal amount being determined, no interest can be calculated. Therefore, if principal amount cannot be recovered under section 40(1) of RERA Act, it would defeat the basic purpose of the Act.

**On the basis of above discussion, Supreme Court has propounded that Under Section 40(1) of the RERA Act, recovery certificate can be issued for principal amount also.**

**Through this judgement, hon'ble Supreme Court has finally settled all the legal question on which the promoters had been agitating before the hon'ble High Court and hon'ble Supreme Court.**

**(ANAND SHUKLA)**

Legal Advisor, U.P. RERA

## Promoter's Guide

### उ.प्र. रेरा में प्रोमोटर द्वारा परियोजना के पंजीकरण हेतु आवेदन करते समय ध्यान देने योग्य बातें

रेरा अधिनियम 2016 के अंतर्गत उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (उ.प्र. रेरा) मुख्यतः प्रदेश में रिएल एस्टेट क्षेत्र के विकास के उद्देश्य से प्रोमोटर्स और उपभोक्ताओं के बीच की कड़ी का कार्य कर रहा है। जहां एक ओर उ.प्र. रेरा होमबायर्स के अधिकारों एवं उनके निवेश को सुरक्षित रखने के लिए सतत् प्रयासरत है, वहीं दूसरी ओर प्रोमोटर्स के लिए भी परियोजना के विकास तथा परियोजना बुकिंग, विक्रय इत्यादि का प्लेटफार्म उपलब्ध कराता है। रियल इस्टेट सेक्टर की प्रदेश की अर्थ व्यवस्था में विशिष्ट स्थान है और इस प्रकार रियल इस्टेट सेक्टर एवं प्रदेश की अर्थ व्यवस्था के विकास में प्रोमोटर्स तथा विकासकर्ताओं की महत्वपूर्ण भूमिका है।



यहां यह बताना आवश्यक हो जाता है कि कई बार प्रोमोटर्स उ.प्र. रेरा में अपनी परियोजना का पंजीकरण कराते समय कुछ छोटी-छोटी बातों का ध्यान नहीं रखते जिससे उनका आवेदन या तो रद्द हो जाता है या फिर उस पर उ.प्र. रेरा द्वारा आपत्तियां लगाए जाने के कारण पंजीकरण होने में विलम्ब होता है। उ.प्र. रेरा के पोर्टल पर परियोजनाओं के पंजीकरण हेतु प्रस्तुत आवेदन-पत्रों में सामान्यतः निम्नलिखित त्रुटियां देखने को मिलती हैं-

- परियोजना की भूमि की रजिस्ट्री या विक्रय विलेख (सेल डीड) आवेदन करने वाले प्रोमोटर के नाम न होकर किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के नाम है और मूल भू-स्वामी को प्रोमोटर के रूप में परियोजना में शामिल नहीं किया गया है।
- पंजीयन आवेदन करने वाले प्रोमोटर द्वारा किसी अन्य प्रोमोटर से एफएसआई (FSI) खरीदी गई है, परन्तु समक्ष प्राधिकारी से परियोजना का मानचित्र अपने नाम से स्वीकृत नहीं कराया गया है, जबकि यदि किसी प्रोमोटर द्वारा एफएसआई खरीदी गई तो परियोजना का मानचित्र उसे अपने नाम से स्वीकृत कराना चाहिए।
- पंजीयन आवेदन में अक्सर प्रोमोटर्स द्वारा यह त्रुटि की जाती है कि परियोजना का मानचित्र किसी अन्य व्यक्ति या फर्म के नाम होता है। ऐसी स्थिति में उस व्यक्ति या फर्म को परियोजना का प्रोमोटर बनाया जाना अनिवार्य है।
- प्रोमोटर्स द्वारा सामान्यतः परियोजना सम्बन्धी बैंक खाते उ.प्र. रेरा की गाइडलाइन्स दिनांक 24.12.2020 के अनुरूप नहीं खोले जाते हैं।
- प्रोमोटर द्वारा कम्पनी की विगत तीन वर्षों की आईटीआर (ITR) एवं अद्वयधिक बैलेंस शीट आवेदन पत्र के साथ संलग्न नहीं की जाती है।

प्रोमोटर्स द्वारा परियोजना के पंजीकरण हेतु प्रस्तुत आवेदन-पत्र की उ.प्र. रेरा द्वारा रेरा अधिनियम तथा उ.प्र. रेरा नियमावली के अनुसार जांच की जाती है। इस सम्बन्ध में यू.पी. रेरा के पोर्टल पर विस्तृत जानकारी उपलब्ध है। प्रोमोटर्स इस जानकारी के आधार पर अपने आवेदन-पत्र को भली-प्रकार से पूर्ण करने के उपरांत परियोजना के पंजीयन हेतु आवेदन प्रस्तुत करें। यदि प्रोमोटर्स आवेदन करते समय इन बातों का ध्यान रखेंगे, तो समय से परियोजना के पंजीकरण आवेदन पर निर्णय हो सकेगा।

अमरीश कुमार  
सहायक निदेशक (आई.टी.)

Alert Buyer, Happy Buyer

# 3 POINTS

to remember before signing  
“**AGREEMENT FOR  
SALE/LEASE**” (AFS)

①

Check if “Agreement for sale (AFS) is as per the “Model Agreement For Sale” notified by Govt. of U.P. You can download it from legal section of U.P. RERA website: [www.up-rera.in](http://www.up-rera.in)

②

Not more than 10% of the unit cost can be collected by the promoter from a homebuyer before executing “Agreement for sale”.

③

Apartment area must be given in the terms of “Carpet Area”.

## 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**



@upreraofficial

## U.P. RERA at a Glance

### यू.पी. रेरा: एक दृष्टि में



कुल परियोजनाएं

3200

कुल प्रोमोटर

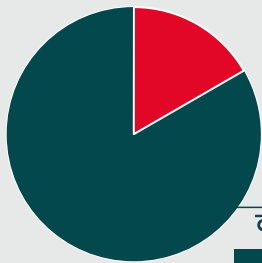
1585

कुल एजेंट्स

5378

कुल दर्ज शिकायतें

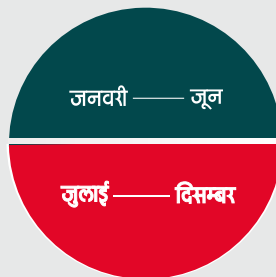
44000



कुल समाधान

38875

2022 के प्रथम छमाही में पंजीकृत नई परियोजनाएं



125

रेरा अधिनियम की धारा 8 के अन्तर्गत पुनरुद्धारित की जा रही परियोजनाएं

कुल परियोजनाएं

14

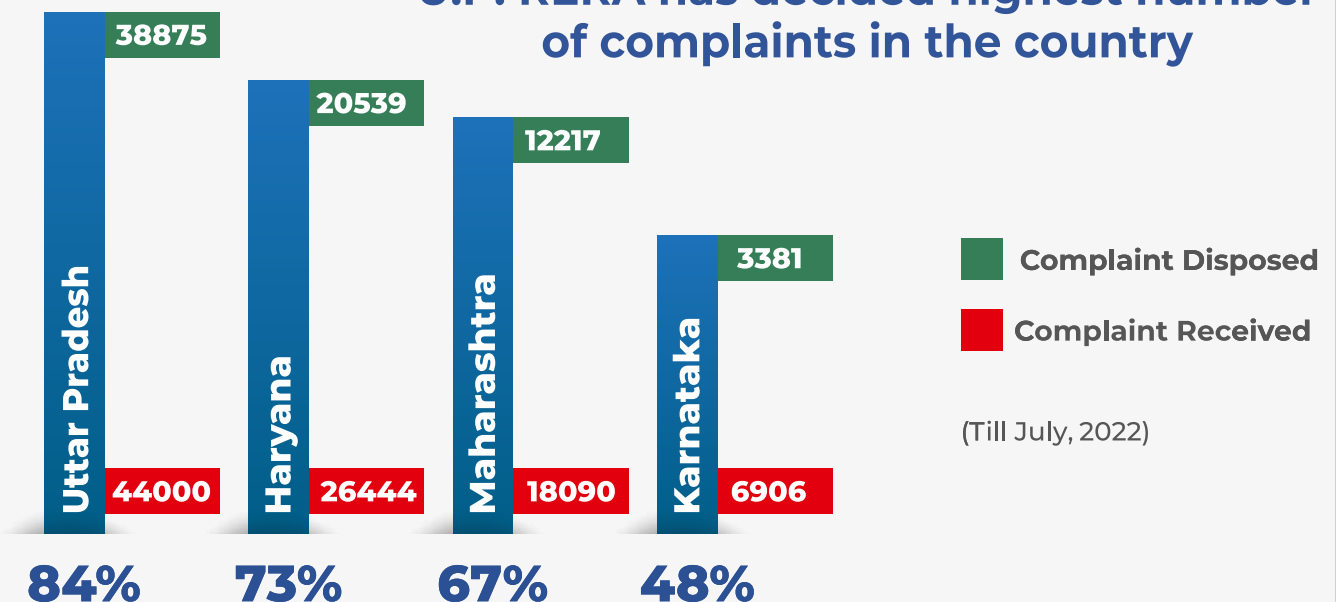
कुल इकाइयां

8000

(लागू)

(जुलाई 2022 तक की स्थिति के अनुसार)

### U.P. RERA has decided highest number of complaints in the country



(Till July, 2022)



# समाचार पत्रों में यू. पी. रेरा

टाइम्स ऑफ इंडिया- जून 9, 2022

## Didn't comply with Rera orders, nine developers in NCR fined

Possession Not Given To Homebuyers, To File Compliance Report Within 15 Days

**2 PROJECTS IN GHAZIABAD**

Project Name	Fine Amount (in lakh INR)
Shree Dandia Mittal Developers Pvt Ltd (Ghaziabad)	16.74,000
Legh Interloop Pvt Ltd (Meerut)	10,00,000
Arjun Group (Gurgaon) Pvt Ltd (Meerut)	14,00,000
Shree Ganga Int'l (Ghaziabad)	8,63,700
Shree Ganga International Pvt Ltd (Meerut)	1,99,000
Shree Ganga International Pvt Ltd (Meerut)	6,54,000
UP Infracon Ltd (Meerut)	79,500
Shree Pratishtha Pvt Ltd (Meerut)	9,42,710
K2 Developers Pvt Ltd (Meerut)	10,71,000
<b>Total</b>	<b>1.06 crore</b>

नवभारत टाइम्स- मई 15, 2022

## स्प्रिंग व्यू हाइट्स प्रॉजेक्ट का थर्ड पार्टी निर्माण सलाहकार नियुक्त

■ प्रस, गाजियाबाद: यूपी रेरा ने रूद्राभिषेक एंटरप्राइज लिमिटेड (आरईपीएल) के स्प्रिंग व्यू हाइट्स प्रॉजेक्ट का थर्ड पार्टी निर्माण सलाहकार नियुक्त कर दिया है। आरईपीएल इस प्रॉजेक्ट में प्रोमोटर द्वारा किए जाने वाले शेष निर्माण कार्यों व वित्तीय प्रबंधन की निगरानी करने के साथ यूपी रेरा की परियोजना प्रबंधन समिति को विकास व निर्माण कार्यों की सूचना देता रहेगा। हाल ही में गाजियाबाद स्थित स्प्रिंग व्यू हाइट्स प्रॉजेक्ट को रेरा अधिनियम की धारा-8 के



स्प्रिंग व्यू हाइट्स परियोजना तहत पूरा करवाने के लिए 50 फीसदी से ज्यादा आर्बिटेंटों की सहमति से प्रोमोटर को अधिकृत किया गया था।

दैनिक जागरण- मई 27, 2022

## आवंटी को अविलंब कब्जा दे बिल्डर : कंसीलेशन फोरम

जगरण संकटदाता, घंटेर नोएडा : उत्तर प्रदेश भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण (यूपी रेरा) के कंसीलेशन फोरम में बिल्डर व फ्लैट खरीदारों के बीच लगातार मध्यस्थता की जा रही है। इस कड़ी में बृहस्पतिवार को गौर समूह के सात एवेन्यू परियोजना से जुड़े एक शिकायती पत्र पर मध्यस्थता करते हुए आवंटी को अविलंब फ्लैट पर कब्जा देने का आदेश दिया है। शिकायतकर्ता राजकुमार ने बिल्डर के खिलाफ कंसीलेशन फोरम में अपनी अर्जी दायर की थी। कंसीलेशन फोरम के कंसीलेटर आरडी पालीवाल ने मध्यस्थता करते हुए दोनों के बीच समझौता कराया। आरडी पालीवाल ने बताया कि शिकायतकर्ता ने बिल्डर पर फ्लैट पर कब्जा न देने का आरोप लगाया था। शिकायतकर्ता बिल्डर को फ्लैट की कीमत का पूरा भुगतान कर चुका है। जुलाई 2021 में रजिस्ट्री की प्रक्रिया भी पूरी हो चुकी है, बावजूद इसके



यूपी रेरा कार्यालय • जगरण फ्लैट पर कब्जा नहीं दिया गया। कंसीलेशन फोरम में सुनवाई के दौरान आवंटी व प्रोमोटर दोनों पक्षों को सुनने के बाद आवंटी के पक्ष में फैसला देते हुए प्रोमोटर को अविलंब कब्जा देने का आदेश जारी किया है। साब ही फ्लैट खरीदारों को बिल्डर बायर एग्रामेंट के अनुसार सुविधाएं मुहैया कराने का आदेश दिया है। उन्होंने बताया कि कंसीलेशन फोरम अब तक दो हजार से अधिक मामलों में बिल्डर व फ्लैट खरीदारों के बीच मध्यस्थता करने में कामयाब रहा है।

नवभारत टाइम्स- जून 06, 2022

## यूपी रेरा की पहल से हुआ काम पूरा कैलिप्सो कोर्ट के 156 फ्लैट कब्जे के लिए तैयार

■ विस, ग्रेनो : नोएडा के सेक्टर 128 में कई साल से अधूरी पड़ी कैलिप्सो कोर्ट की पांच परियोजनाओं के 156 और फ्लैट कब्जे को तैयार हो गए हैं। बिल्डर ने ऑक्सिफेसी सर्विफेक्ट (ओसी) के लिए आवेदन कर दिया है। यह प्रदेश का पहला प्रॉजेक्ट है, जिसे यूपी रेरा की निगरानी में बिल्डर और खरीदार मिलकर पूरा कर रहे हैं। जयप्रकाश असोसिएट्स लिमिटेड के कैलिप्सो कोर्ट प्रॉजेक्ट के कुल आठ में से 4 टावर का निर्माण कार्य पांच साल से बंद था। खरीदारों की मांग पर यूपी रेरा ने अधिनियम की धारा-8 के तहत प्रॉजेक्ट का निर्माण नए मॉडल पर जुलाई, 2020 में शुरू कराया।

13 अधूरे प्रॉजेक्ट पर चल रहा काम, 4 इस साल होंगे पूरे

यूपी रेरा ने अधूरे प्रॉजेक्ट को पूरा कराने के लिए परियोजना सलाहकार समिति गठित की है। अभी इसकी देखरेख में प्रदेश के 13 अधूरे प्रॉजेक्ट पर काम चल रहा है। इसमें गौतमबुद्ध नगर व गाजियाबाद में सम्पदा लिबरिया, नाइट कोर्ट, कैलिप्सो कोर्ट, एपल 7, नेफिन ग्रीन्स, यूनीवर्स, ला-कासा अंसल एक्वापेलिस, कासा ग्रांड, ला-पैलेसिया आदि शामिल हैं।

टाइम्स ऑफ इंडिया- जनवरी 28, 2022

# Rera imposes over ₹1cr fine on 7 builders for not delivering flats within deadline

Shalabh@timesgroup.com

Noida: Sending out a strong message to the developers who are yet to comply with its earlier orders, the Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority (UP Rera) has imposed a penalty of Rs 1.08 crore on seven developers.

All the seven builders have failed to deliver the units to their buyers within the stipulated deadlines. While four have projects in Noida, two are from Ghaziabad and one is based in Meerut.

TOI has learnt that UP Rera chairman, along with the secretary and its three members, held a meeting on

## HIGHEST PENALTY ON GARDENIA INDIA

Developer	Penalty (in ₹ lakh)
Gardenia India Ltd.	35.4
Sarvottam Realcon Pvt. Ltd.	27
Aercity Infrastructure Pvt. Ltd.	19.1
Supertech Ltd.	6.4
S J P Infraco (Migsum Jarpah)	6.4
Ansul Urban Condominiums Pvt. Ltd.	1.1
Alpha Corp. Development Pvt. Ltd.	0.7
<b>TOTAL</b>	<b>108</b>

of its orders. At the meeting, they noticed that some developers, despite seeking additional time from the regulator to fulfil the obligations, failed to comply with the directions.

The buyers, meanwhile, kept filing their appeals before the Authority to get the due payment and allotment. Invoking the Rera Act, the regulator slapped the highest penalty of Rs 35.4 lakh on

Gardenia India Limited.

During an inspection in October last year at Rera's behest, a team of experts visited the Gardenia Gateway project in Sector 75 that was to be completed in two phases. However, several anomalies were detected during the survey of the project and many amenities promised to the buyers remained incomplete.

Similarly from Ghaziabad, Sarvottam Realcon Pvt Ltd was asked to pay up Rs 27.68 lakh while Ansul Urban Condominiums has to deposit Rs 3.09 lakh.

Alpha Corp Development Pvt Ltd, which is developing a project on the Meerut

Muzaffarnagar highway has been asked to pay Rs 6.35 lakh.

In case the developers fail to deposit the penalty amount within 15 days, officials said, the regulator could issue recovery certificates against them and ask the local administration to attach their properties to recover the money.

In another development, the regulator has extended the deadline for developers to file the quarterly progress report of their projects by two months.

"They will now get time till February 28 to upload details on our portals," said a Rera official.

अमर उजाला मार्च 6, 2022

# दिसंबर तक तैयार करना होगा 511 खरीदारों का घर

माई सिटी रिपोर्टर

ग्रेटर नोएडा। गाजियाबाद का सिंगल यू हट्टस प्रोजेक्ट के 511 खरीदारों का घर दिसंबर, 2022 तक पूरा होगा। उत्तर प्रदेश भूखण्ड विनियमक प्रबंधक (यूपी रेरा) खरीदारों की सहमति पर प्रोजेक्ट के शेष निर्माण को पूरा करने की जिम्मेदारी बिल्डर को दी है। यूपी रेरा की निगरानी में बिल्डर को काम करना होगा। 14 मार्च तक बिल्डर को प्रोजेक्ट का एक अलग कैश खाता खोलकर उसमें 8 करोड़ रुपये जमा करने होंगे। गाजियाबाद के शिव सहायपुर बन्देड़ा के पास सिंगल यू हट्टस प्रोजेक्ट है। यह प्रोजेक्ट खोसामग रिजल्टी प्रॉडक्ट लिमिटेड बिल्डर का है।

वर्ष 2013 में बिल्डर ने प्रोजेक्ट को शुरू किया था। प्रोजेक्ट में अभी तक केवल 70 प्रतिशत काम ही पूरा हुआ है। लंबे समय से काम बंद है। काम पूरा नहीं होने के कारण प्रोजेक्ट के 511 खरीदार 9 वर्ष से घर मिलने का इंतजार कर रहे हैं।

## यूपी रेरा ने गाजियाबाद के सिंगल यू हट्टस प्रोजेक्ट के बिल्डर को दिया समय

यूपी रेरा से इंतजार कर प्रोजेक्ट को पूरा करने की मांग की। बिल्डर भी प्रोजेक्ट को पूरा करने के पक्ष में है। जिस पर यूपी रेरा ने प्रोजेक्ट को पूरा करने का मौका बिल्डर को दिया है। दिसंबर, 2022 तक बिल्डर प्रोजेक्ट के शेष 30 प्रतिशत कार्य को पूरा कर खरीदारों को कब्जा देगा। प्रोजेक्ट में कुल छह टावर हैं। जिनमें कुल 660 फ्लैट हैं। 511 फ्लैट बिक चुके हैं। जबकि 149 फ्लैटों की बिक्री होना बाकी है। 149 फ्लैटों की बिक्री से करीब से 65.52 करोड़ रुपये की आमदनी होगी। जबकि 511 खरीदारों पर 99.53 करोड़ रुपये बाकी है। अभी प्रोजेक्ट में 165.05 करोड़ रुपये आना बाकी है। जबकि प्रोजेक्ट का बाकी निर्माण पूरा करने पर 107 करोड़ रुपये की जरूरत है।

यूपी रेरा ने आदेश दिया है कि बिल्डर

अमर उजाला - मार्च 12, 2022

# रेरा के हस्तक्षेप से आवंटी को मिला घर का कब्जा व हर्जाना

गाजियाबाद। रिजल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी (रेरा) के हस्तक्षेप से महिला को 11 साल बाद इंदिरापुरम अहिंसा खंड स्थित एसवीपी गुलमोहर रेजीडेंसी प्रोजेक्ट में आशियाना और हर्जाना मिला है।

कहीं से राहत नहीं मिलने पर परेशान आवंटी ने 2020 में रेरा के एनसीआर समझौता फोरम में शिकायत दर्ज कराई। फिर फोरम की मध्यस्थता और कई दौर की वार्ता के बाद आवंटी को फ्लैट पर कब्जे के साथ हुई देरी पर 3.75 लाख का हर्जाना दिलाया गया।

गुलमोहर रेजीडेंसी प्रोजेक्ट में रेनु शर्मा

ने साल 2010 में एक फ्लैट खरीदा था। इस फ्लैट के लिए एसवीपी ग्रुप, प्रमोटर को 49 लाख रुपये का भुगतान किया गया। बिल्डर के साथ हुए करार (बिल्डर बायर एग्रीमेंट) में आवंटी को मई 2013 तक कब्जा मिलना था। बिल्डर की ओर से प्रोजेक्ट के निर्माण में लगातार हुई देरी के कारण अप्रैल 2018 तक आवास की पूरी धनराशि का भुगतान आवंटी ने किया।

फोरम में नियुक्त सेवानिवृत्त बरिष्ठ प्रशासनिक अधिकारी आरडी पालीवाल के प्रयासों से विवाद का सालों बाद हल निकाल लिया गया। ब्यूरो

टाइम्स ऑफ इंडिया- मार्च 05, 2022

TIMES CITY

## 8 Boost for realty as lockdowns fuelled demand for homes

Latest Trend Hints At Registration Of Projects With Rera Gaining Pace

Aashay@timesgroup.com

**57 PROJECTS REGISTERED IN MCR**

68 projects registered from Dec 2019 & Mar 2020

0 from Mar 2020 to Jan 2021

152 projects registered in the state between Jan 2021 and Feb 2022

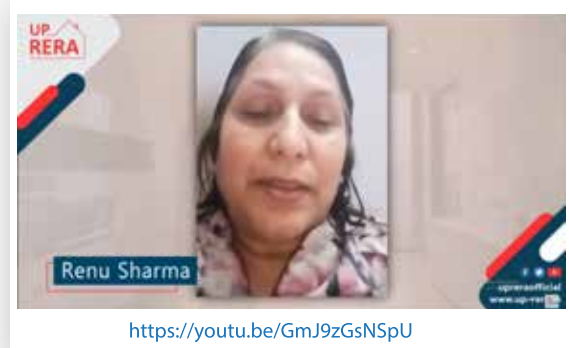
57 in MCR cities | 11 in Noida, 11 in Ghaziabad, 11 in Meerut, Bulandshahr, Ghaziabad, Bagpat & Shamli

95 in non-MCR cities

80% of projects were registered in Ghaziabad, Meerut, eight projects were registered, followed by Muzaffarnagar and four in Bagpat and Bagpat, three and two projects were registered, respectively.

Experts are of the view that the pandemic-induced lockdowns kept the real estate sector in a state of limbo before the nationwide of the real estate sector. Lockdowns kept the real estate sector in a state of limbo before the nationwide of the real estate sector. Lockdowns kept the real estate sector in a state of limbo before the nationwide of the real estate sector.

## घर खरीदारों द्वारा दी गई प्रतिक्रिया



# 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 - 2781449 / 452

**एनसीआर कार्यालय:** एच-169, चितवन एस्टेट,  
गामा - 2, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्ध नगर,  
उ.प्र. - 201310, फोन: 0120 - 2326111

रितेश सिंह / आँचल अवस्थी

मीडिया कन्सलटेन्ट, मीडिया सेल, उ. प्र. रेरा

ई-मेल

[reetesh.uprera@gmail.com](mailto:reetesh.uprera@gmail.com)  
[journoaanchalawasthi@gmail.com](mailto:journoaanchalawasthi@gmail.com)

सजग बायर, सुरक्षित बायर



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

3

बातों का ध्यान रखें



यह सुनिश्चित करें  
कि अनुबन्ध उ.प्र.  
सरकार के  
“मॉडल एग्रीमेन्ट”  
के अनुरूप है।  
आप इसे यूपी रेरा  
की वेबसाइट  
[www.up-rera.in](http://www.up-rera.in)  
के लीगल सेक्शन  
से डाउनलोड  
कर सकते हैं।

01



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

02



“एग्रीमेन्ट फॉर  
सेल” में यूनिट  
का क्षेत्रफल  
कारपेट  
एरिया के रूप  
में ही दिया  
जा सकता है।

03

उ.प्र. भू-संपदा 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

   @upreraofficial