उ.प्र. भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान, कालाकांकर भवन,
ओल्ड हैदराबाद, लखनऊ
Email- contactuprera@up-rera.in

संख्याः 105 / यू.पी.रेरा / प्रशा. / 2025–26 दिनांकः 05/02/26

आदेश

उत्तर प्रदेश रियल इस्टेट रेग्यूलेटरी अथॉरिटी (जनरल) रेग्यूलेशन्स, 2019 (7वॉ संशोधन) के रेग्यूलेशन्स 54 में रियल इस्टेट एजेन्ट के प्रशिक्षण प्रमाणन एवं नामांकन का प्राविधान उल्लिखित है।

उक्त के क्रम में प्रदेश के रियल—एस्टेट सेक्टर के विकास में भू—संपदा अभिकर्ताओं की अहम भूमिका एवं योगदान को ध्यान मे रखते हुए एवं अभिकर्ताओं द्वारा संपादित किए जा रहे कार्यों में और अधिक स्थिरता लाए जाने के उद्देश्य से उ.प्र. भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण (उ.प्र. रेरा) द्वारा अभिकर्ताओं के लिए प्रशिक्षण एवं प्रमाणन कार्यक्रम संचालित किया जा रहा है। प्रशिक्षण कार्यक्रम का उद्देश्य यह है कि अभिकर्ताओं को विनियमन संरचना का ज्ञान हो, रेरा अधिनियम के प्राविधानों एवं नियमों की पर्याप्त जानकारी हो, प्राधिकरण द्वारा समय—समय पर दिये जाने वाले दिशा—निर्देशों के अनुपालन हेतु सहज रूझान हो एवं सेक्टर के विनियमन एवं समग्र विकास में भी वृद्धि हो।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा कार्यालय आदेश संख्याः 10520 / यू.पी.रेरा / प्रशा. / 2025–26, दिनांक 10.10.2025 जारी किया गया है।

सम्यक विचारोपरान्त उपर्युक्त सन्दर्भित आदेश दिनांक 10.10.2025 को अतिक्रमित करते हुए प्राधिकरण द्वारा रियल इस्टेट अभिकर्ताओं के प्रशिक्षण एवं प्रमाणन कार्यक्रम के सम्बन्ध में नवीन व्यवस्था निम्नवत् निर्धारित की जाती हैः—

क— प्रशिक्षण हेतु पात्रता

1. प्रशिक्षण एवं प्रमाणन कार्यक्रम रेरा अधिनियम, उ.प्र. रेरा नियमावली, विनियमों, समय—समय पर जारी किए जाने वाले दिशा—निर्देशों, हितधारकों की भूमिका एवं जिम्मेदारियों, घर खरीदारों तथा प्रोमोटर्स के मध्य रियल एस्टेट लेनदेन को सुविधाजनक बनाने हेतु प्रासंगिक कानूनों पर केंद्रित होगा।
2. उ.प्र. रेरा में अभिकर्ताओं के नये रजिस्ट्रेशन अथवा रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट में अमेंडमेंट संबंधी ऑनलाइन आवेदन प्रशिक्षण एवं प्रमाणन प्राप्त करने के उपरांत ही प्रस्तुत किया जा सकेगा।
3. प्रशिक्षण कार्यक्रम नॉन—रेजीडेन्शिएल होगा। इसकी अवधि कुल चार दिवसों की होगी। कार्यक्रम के चौथे दिन परीक्षा का आयोजन होगा। प्रशिक्षणार्थियों की उत्तर

पुस्तिका के मूल्यांकन के आधार पर सफल अभिकर्ताओं को प्रमाण–पत्र निर्गत किए जाएंगे।

4. प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन इण्डिया लिटरेसी बोर्ड (आई.एल.बी.), लखनऊ और यथानिर्णय कानपुर विश्वविद्यालय के सहयोग से एन.आई.ई.टी., ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर में किया जाएगा।

5. प्रशिक्षण प्रमाण–पत्र के आधार पर सम्बन्धित व्यक्ति

5.1 उ.प्र. रेरा में एकल अथवा प्रोपाराइटरशिप अभिकर्ता के रूप में पंजीकरण आवेदन अथवा पंजीकरण एमेन्डमेन्ट आवेदन कर सकता है।

5.2 उ.प्र. रेरा में अभिकर्ता के रूप में पंजीकृत किसी पार्टनरशिप–फर्म, लिमिटेड लाइबिलिटी पार्टनरशिप (एलएलपी) अथवा कंपनी में किसी भी पोजीशन पर कार्य कर सकता है।

6. प्रत्येक एजेंट, जो पूर्व से उ.प्र. रेरा में एकल अथवा प्रोपराइटर के रूप में पंजीकृत हैं अथवा नये पंजीकरण हेतु आवेदन करने के इच्छुक हैं अथवा पंजीकरण एमेन्डमेन्ट आवेदन के इच्छुक हैं, को उपर्युक्त प्रशिक्षण प्राप्त करना अनिवार्य है।

7. रेरा अधिनियम, 2016 एवं उ.प्र. रेरा नियमावली के प्रविधानों के अनुसार पार्टनरशिप, एलएलपी अथवा कंपनी के रूप में उ.प्र. रेरा में पंजीकृत एजेन्ट के लिए, नये एजेंट के रूप में पंजीकरण आवेदन करने के लिए अथवा पंजीकरण एमेन्डमेन्ट आवेदन करने के लिए

7.1 सम्बन्धित प्रतिष्ठान द्वारा प्रशिक्षण में इनरोलमेन्ट करते समय अपने समस्त पार्टनर्स/डायरेक्टर्स की संख्या का उल्लेख ऑनलाइन फार्म में करना अनिवार्य होगा। उ.प्र. रेरा में एजेन्ट पंजीकरण हेतु उस प्रतिष्ठान के समस्त पार्टनर्स अथवा डायरेक्टर्स की संख्या के 50 प्रतिशत अथवा 02 पार्टनर/डायरेक्टर (इंचार्ज ऑफ ओपरेशन्स) जो भी कम हो, को प्रशिक्षण प्राप्त करते हुए मूल्यांकन प्रक्रिया में सफल होने की स्थिति में प्रमाण–पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

7.2 उपर्युक्त प्राविधान से स्पष्ट है कि प्रशिक्षण हेतु सम्बन्धित प्रतिष्ठान द्वारा सर्वप्रथम आपरेशन्स के कार्य में संलग्न पार्टनर/ डायरेक्टर का प्रशिक्षण कराना आवश्यक होगा। कालान्तर में शेष पार्टनर्स/ डायरेक्टर्स को भी प्रशिक्षण प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

7.3 ऐसे पार्टनर्स अथवा डायरेक्टर्स जो विदेशी नागरिक हैं अथवा प्रवासी भारतीय हैं अथवा स्लीपिंग प्रकृति के होने के दृष्टिगत रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 2(zm) में रियल इस्टेट एजेन्ट के रूप में आच्छादित नहीं है, के सम्बन्ध में सम्बन्धित पार्टनरशिप, एलएलपी, कंपनी अथवा सोसाइटी द्वारा

प्रशिक्षण हेतु ऑनलाइन प्रोफाइल क्रिएशन के समय इस तथ्य की पुष्टि के रूप में क्रमशः पार्टनरशिप डीड, एलएलपी के प्रकरण में इनकार्पोरेशन प्रमाण पत्र, कम्पनी के प्रकरण में मेमोरेन्डम ऑफ एसोसिएशन एवं आर्टिकल ऑफ एसोसिएशन और सोसाइटी के प्रकरण में मेमोरेन्डम ऑफ एसोसिएशन एवं बाई–लॉज की स्व–सत्यापित प्रति अपलोड करते हुए साथ में इस तथ्य के सम्बन्ध में नोटराइज्ड शपथ पत्र अपलोड करना अनिवार्य होगा।

8. प्रोप्राइटरशिप, पार्टनरशिप, एलएलपी, कंपनी अथवा सोसाइटी के रूप में उ.प्र. रेरा में नए एजेंट के रूप में पंजीकरण हेतु अथवा पंजीकरण एमेन्डमेन्ड हेतु उपर्युक्त प्राविधानों के अनुसार उस इन्टिटी के पार्टनर्स/डायरेक्टर्स/सीईओ/सचिव आदि के साथ–साथ ऐसी समस्त मानव–सम्पदा एवं कार्मिक अथवा जिस किसी नाम से भी उस इन्टिटी में वे जाने जाते हों, जो घर खरीदारों द्वारा यूनिट/प्लॉट आदि के क्रय से संबंधित कार्यों में संलग्न हो, को भी प्रशिक्षण प्राप्त करना अनिवार्य होगा। इस हेतु सम्बन्धित प्रतिष्ठान द्वारा प्रशिक्षण में इनरोलमेन्ट करते समय ऐसी समस्त मानव–सम्पदा एवं कार्मिकों की संख्या का उल्लेख ऑनलाइन फार्म में करना अनिवार्य होगा। प्रतिष्ठान की कुल मानव सम्पदा/कार्मिकों की संख्या की 25 प्रतिशत संख्या (समीपस्थ पूर्णांक तक) जो प्रतिष्ठान द्वारा चिन्हित किये गये हों और घर खरीदारों द्वारा यूनिट/प्लॉट आदि के क्रय से संबंधित कार्यों में संलग्न हो, को प्रथमतः प्रशिक्षण प्राप्त करना होगा।

9. उपर्युक्त प्रस्तर 7 एवं 8 के अनुसार प्रशिक्षण प्राप्त कर लेने के उपरान्त सम्बन्धित पार्टनरशिप, एलएलपी, कंपनी अथवा सोसाइटी के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता द्वारा उस प्रतिष्ठान के समस्त ऐसे पार्टनर, निदेशक, पदाधिकारी, कार्मिक आदि जो प्रशिक्षण के लिए शेष हैं, द्वारा कालान्तर में अनिवार्यतः प्रशिक्षण प्राप्त करने सम्बन्धी नोटराइज्ड शपथ पत्र उ.प्र. रेरा पोर्टल के प्रशिक्षण इनरोलमेन्ट सम्बन्धी वेब पेज पर अपलोड करना सुनिश्चित किया जाएगा।

10. उपर्युक्त प्रस्तर 7 एवं 8 के अनुसार सम्बन्धित प्रतिष्ठान के पार्टनर्स अथवा डायरेक्टर्स की संख्या के 50 प्रतिशत अथवा 02 पार्टनर/डायरेक्टर जो भी कम हो एवं सेल एवं मार्केटिंग में संलग्न कार्मिकों की संख्या के 25 प्रतिशत कार्मिकों का सफ़ल प्रशिक्षण पूर्ण होने एवं प्रस्तर–9 के अनुसार नोटराइज्ड शपथ पत्र प्राप्त होने के उपरान्त सम्बन्धित प्रतिष्ठान द्वारा उ.प्र. रेरा में एजेन्ट पंजीकरण हेतु आवेदन किया जा सकेगा। रेरा पंजीकरण हेतु प्राप्त आवेदन के पूर्ण पाये जाने पर प्राधिकरण द्वारा एजेन्ट प्रमाण पत्र निर्गत किया जा सकेगा।

11. उपर्युक्त प्रस्तर–9 के अनुसार शेष पार्टनर्स/डायरेक्टर्स एवं सेल और मार्केटिंग में संलग्न शेष कार्मिकों जिनका प्रशिक्षण हेतु इनरोलमेन्ट करा लिया गया है, को कालान्तर में प्रशिक्षण प्राप्त करना होगा। रेरा पंजीकरण के उपरान्त एजेन्सी में

सम्मिलित/प्रतिस्थापित पार्टनर्स/डायरेक्टर्स/पदधारकों और नये कार्मिकों को भी प्रशिक्षण हेतु इनरोल करते हुए प्रशिक्षण प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

ख– प्रशिक्षण शुल्क एवं आवेदन प्रकिया

12. प्रशिक्षण एवं प्रगाणन कार्यक्रम में प्रतिभाग करने हेतु प्रति प्रशिक्षणार्थी रू.6,000/– का ऑनलाइन भुगतान करना होगा। ऐसे आवेदक – एकल, प्रोपाराइटरशिप, पार्टनरशिप, एलएलपी अथवा कंपनी आदि– जिनके द्वारा पूर्व में प्रति प्रशिक्षणार्थी रू.5,000/– का भुगतान किया गया है, वह अतिरिक्त रू.1,000/– का भुगतान रेरा पोर्टल पर अपने लॉगिन स्थित डैशबोर्ड के माध्यम से करेंगे।

13. प्रदेश के समस्त इच्छुक आवेदकों के द्वारा एजेन्ट प्रशिक्षण एवं प्रमाणन कार्यक्रम में प्रतिभाग करने हेतु उ.प्र. रेरा पोर्टल पर प्रशिक्षण हेतु पंजीकरण कराया जाएगा।

14. प्रत्येक प्रतिभागी द्वारा प्रशिक्षण–केंद्र पर निम्नलिखित अभिलेख प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा –

    i. एक पासपोर्ट साइज नवीनतम रंगीन फोटोग्राफ (फॉर्मल ड्रेस में)

    ii. फोटो आईडी–कार्ड की प्रति (आधार कार्ड/पैन कार्ड/ड्राइविंग लाइसेन्स/पासपोर्ट/वोटर कार्ड)।

15. आवेदकों को प्रशिक्षण हेतु ट्रेनिंग–बैच अलॉटमेंट होने पर इसकी सूचना ईमेल के माध्यम से दी जाएगी। आवेदकों को प्राधिकरण के ईमेल के उत्तर में प्रश्नगत ट्रेनिंग–बैच में अपनी प्रतिभागिता के संबंध में पुष्टि करना अनिवार्य होगा।

    i. जिन आवेदकों द्वारा निर्धारित ट्रेनिंग–बैच में असमर्थता व्यक्त की जाएगी, उनको प्रशिक्षण हेतु आगामी सत्रों में किसी सत्र में एक अवसर और दिया जाएगा।

    ii. जिन आवेदकों द्वारा सम्बन्धित बैच में प्रतिभाग नहीं किया जाता है, उन्हें आगामी आगामी सत्रों में किसी सत्र में एक अवसर और दिया जाएगा।

    iii. एक अतिक्ति अवसर के उपरान्त भी प्रशिक्षण कार्यक्रम में भाग नहीं लेने की स्थिति में उनके द्वारा जमा किये गये शुल्क की धनराशि रू.6000/– जब्त कर ली जाएगी। किन्तु

    क– यदि प्राधिकरण द्वारा प्रशिक्षण के लिए आमंत्रित करने हेतु ईमेल प्रेषण के 48 घंटे की अवधि में सम्बन्धित एजेन्ट प्रशिक्षणार्थी द्वारा किसी विशेष परिस्थिति के कारण उस प्रशिक्षण कार्यक्रम में प्रतिभाग करने में असमर्थता व्यक्त करते हुए छूट प्राप्त कर आगामी प्रशिक्षण कार्यक्रम में उसे समायोजित करने का अनुरोध किया जाता है तो ऐसी स्थिति में अनुरोध को स्वीकार करते हुए शुल्क जब्त किये बगैर एक अतिरिक्त अवसर सम्बन्धित अभ्यर्थी को अनुमन्य किया जा सकेगा।

ख– यदि प्राधिकरण द्वारा प्रशिक्षण के लिए आमंत्रित करने हेतु ईमेल प्रेषण के उपरान्त सम्बन्धित एजेन्ट प्रशिक्षणार्थी द्वारा उस प्रशिक्षण कार्यक्रम में प्रतिभग की पुष्टि करने के उपरान्त भी प्रतिभाग नहीं किया जाता है तो रू. 3000/–अतिरिक्त शुल्क के साथ आगामी कार्यक्रमों में उसे प्रशिक्षण अनुमन्य किया जा सकेगा।

ग– अन्य परिस्थितियों में एक अतिरिक्त अवसर के उपरान्त भी प्रशिक्षण कार्यक्रम में प्रतिभाग न करने पर प्रशिक्षण शुल्क की पूर्ण धनराशि जब्त कर ली जाएगी।

iv. भविष्य में प्रशिक्षण हेतु इच्छुक होने की स्थिति में शुल्क की पूर्ण धनराशि जमा करते हुए उनके द्वारा ऑनलाइन आवेदन की प्रक्रिया फिर से पूर्ण करनी होगी।

16. प्रशिक्षणोपरांत हुए मूल्यांकन में असफल प्रशिक्षणार्थियों द्वारा आगामी प्रशिक्षण सत्र में रु.3000/– प्रशिक्षण शुल्क जमा करते हुए प्रशिक्षण हेतु पुनः पंजीकृत किया जा सकेगा।

17. प्रशिक्षण मूल्यांकन के उपरान्त सफल हुए प्रशिक्षणार्थियों को उ.प्र. रेरा मुख्यालय पर प्रमाण पत्र उपलब्ध कराया जाएगा। इस हेतु प्रतिभागी के लिए व्यक्तिगत रूप से फॉर्मल ड्रेस में प्राधिकरण मुख्यालय पर उपस्थित होकर प्रमाण पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

18. फर्म, पार्टनरशिप, एलएलपी अथवा कम्पनी के प्रतिनिधि के रूप में प्रशिक्षण प्राप्त किये हुए प्रतिभागियों को प्रदान किये जाने वाले प्रमाण पत्र में उस प्रतिभागी द्वारा सम्बन्धित फर्म, पार्टनरशिप, एलएलपी अथवा कम्पनी के प्रतिनिधि के रूप में प्रशिक्षण प्राप्त करने का उल्लेख रहेगा। किन्तु यह प्रमाण पत्र सम्बन्धित प्रतिभागी हेतु तब भी वैध रहेगा, जब वह उस फर्म, पार्टनरशिप, एलएलपी अथवा कम्पनी से इतर किसी अन्य रियल इस्टेट एजेन्सी/ प्रतिष्ठान में कार्य करने लगता है अथवा अपना स्वयं का पृथक पंजीकरण रेरा में प्राप्त करने हेतु आवेदन करता है।

19. पूर्व में पंजीकृत अभिकर्ताओं द्वारा दिनांक 31.12.2026 तक प्रशिक्षण ग्रहण कर प्रमाण–पत्र प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

20. सफल प्रशिक्षण के उपरान्त प्राप्त प्रमाण पत्र के आधार पर रेरा पंजीकरण हेतु आवेदन की मानक–प्रक्रिया हेतु आवेदक द्वारा इस हेतु निर्गत पृथक आदेश के अनुसार कार्यवाही करना अपेक्षित होगा।

21. रेरा पंजीकरण के लिए एजेन्सी द्वारा अपनी यथास्थिति शुल्क की धनराशि ऑनलाइन जमा करनी होगी। शुल्क की धनराशि उ.प्र. रेरा नियमावली, 2016 एवं

यथानिर्णय उ.प्र. रेरा रेग्यूलेशन्स, 2019 (मय संशोधन) में वर्णित प्राविधानों के अनुसार होगी।

(महेन्द्र वर्मा)
सचिव

<u>संख्या एवं दिनांक तदैव।</u>

प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. निजी सचिव, मा. अध्यक्ष, उ.प्र. रेरा को मा. अध्यक्ष महोदय के अवलोकनार्थ।
2. विधि सलाहकार, उ.प्र. रेरा ।
3. वित्त नियंत्रक, उ.प्र. रेरा ।
4. तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. रेरा ।
5. संयुक्त सचिव एवं उपसचिव (क्षे.का.), उ.प्र. रेरा ।
6. सहायक निदेशक सिस्टम्स, उ.प्र. रेरा को आवश्यक कार्यवाही एवं उ.प्र. रेरा के वेबपोर्टल पर अपलोड करने हेतु।
7. मीडिया सलाहकार, उ.प्र. रेरा।
8. उ.प्र. रेरा में पंजीकृत समस्त अभिकर्ताओं एवं प्रोमोटर्स को अनुपालनार्थ।
9. गार्ड फाइल।

(महेन्द्र वर्मा)
सचिव