

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांक: 677 (amp)/उ.प्र.रेरा/का.ज्ञा./2023-24

दिनांक: 06/12/2023

कार्यालय-ज्ञाप

रेरा अधिनियम, 2016 लागू होने के उपरान्त क्रेताओं और विकासकर्ताओं को विभिन्न मूल विषयों पर स्पष्टता सुनिश्चित की गई है, जिससे विभिन्न विषयों पर सभी पक्षकारों के समक्ष एकरूपता रहे, भ्रम की स्थिति न उत्पन्न हो तथा क्रेताओं और विकासकर्ताओं दोनों का हित सुरक्षित रहे।

2. उपर्युक्त मूल विषयों में से एक विषय किसी फ्लैट/अपार्टमेंट के विक्रय के समय उस फ्लैट/अपार्टमेंट के क्षेत्रफल की गणना से सम्बन्धित है। कुछ क्षेत्रों में सुपर एरिया जैसा शब्द प्रयोग किया जा रहा है, जो नितान्त अस्पष्ट एवं भ्रामक है। सुपर एरिया जैसा कोई कान्सेप्ट रेरा एक्ट के अनुसार विधिमानी नहीं है। रेरा अधिनियम में कार्पेट एरिया शब्द का प्रयोग करते हुए इसे निम्नवत परिभाषित किया गया है:-

धारा-2(k) "carpet area" means the net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony or verandah area and exclusive open terrace area, but includes the area covered by the internal partition walls of the apartment.

“फर्श क्षेत्र” (Carpet area) से किसी अपार्टमेंट का, बाह्य दीवारों द्वारा आवेष्टित क्षेत्र, सर्विस शाफ्टों के अधीन के क्षेत्रों, अनन्य बालकनी या बरामदों के क्षेत्रों और अनन्य खुले टेरेस क्षेत्रों को छोड़कर, वास्तविक प्रयोक्तव्य फर्श क्षेत्र अभिप्रेत है, किंतु इनके अन्तर्गत अपार्टमेंट की आन्तरिक विभाजक दीवारों द्वारा आवेष्टित क्षेत्र आता है।

3. किसी प्रमोटर द्वारा परियोजना पंजीकृत कराते समय उससे रेरा अधिनियम की धारा-4 के अनुसार विभिन्न प्रकार के अभिलेख एवं सूचनाएं प्राप्त की जाती है। इस सम्बन्ध में रेरा अधिनियम 4(2)(H) प्रासंगिक है, जिसमें प्रमोटर से विक्रय योग्य अपार्टमेंट के सम्बन्ध में इस प्रकार से सूचना प्राप्त किया जाना अपेक्षित है:-

धारा-4(2)(H) the number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas apartment with the apartment, if any;

परियोजना में विक्रय हेतु अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार और अपार्टमेंट से संलग्न अनन्य बालकनी या बरामदा के क्षेत्रों और अनन्य खुला टेरेस क्षेत्रों, यदि कोई हो, सहित फर्श क्षेत्र;

4. प्रमोटर एवं क्रेताओं के मध्य किसी अपार्टमेंट के कय-विक्रय के समय निष्पादित होने वाले अनुबन्ध के सम्बन्ध में उ.प्र. शासन आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा रेरा अधिनियम की धारा-84 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 प्रख्यापित की गयी है। इस नियमावली के साथ संलग्न

विक्रय/पट्टा अनुबन्ध के प्रस्तर 1.7 में स्पष्ट प्रावधान दिया गया है कि इस प्रकार के विक्रय के समय कार्पेट एरिया के आधार पर ही विक्रय किया जायेगा एवं मूल्य की गणना भी तदनुसार ही की जायेगी। सम्बन्धित पैरा इस प्रकार है— *[Applicable in case of an apartment] The Promoter shall confirm to the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the Building is complete and the completion certificate/occupancy certificate (as applicable) is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is reduction in the carpet area then the Promoter shall refund the excess money paid by Allottee within forty-five days with annual interest at the rate prescribed in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area, which is not more than three percent of the carpet area of the apartment, allotted to Allottee, the Promoter may demand that from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan as provided in Schedule C. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square meter/square foot as agreed in para 1.2 of this Agreement.*

उपर्युक्त से स्पष्ट है कि रेरा अधिनियम एवं अन्य विधिक उपबन्धों में सुपर एरिया का कोई कान्सेप्ट नहीं है। सुपर एरिया के आधार पर कोई भी क्रय विक्रय अवैधानिक माना जायेगा। रेरा अधिनियम प्रावधानों के अनुसार कार्पेट एरिया के आधार पर ही क्रय-विक्रय विधि सम्मत है।

5. इसी प्रकार कॉमन एरिया के सम्बन्ध में भी यह अवगत कराया जा रहा है कि कतिपय क्षेत्रों में कॉमन एरिया का भी विक्रय किया जा रहा है। रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार कॉमन एरिया का विक्रय नहीं किया जा सकता है। इस सम्बन्ध में कॉमन एरिया को परिभाषित किया गया है, जिसका सुसंगत अंश निम्नवत है:—

- धारा-2(n)** (ii) the stair cases, lifts, staircase and lift lobbies, fire escapes, and common entrances and exits of buildings;
- (iii) the common basements, terraces, parks, play areas, open parking areas and common storage spaces;
- (iv) the premises for the lodging of persons employed for the management of the property including accommodation for watch and ward staffs or for the lodging of community service personnel;
- (v) installations of central services such as electricity, gas, water and sanitation, air-conditioning and incinerating, system for water conservation and renewable energy;
- (vi) the water tanks, sumps, motors, fans, compressors, ducts and all apparatus connected with installations for common use;
- (vii) all community and commercial facilities as provided in the real estate project;

6. कॉमन एरिया के अन्तिम निस्तारण के सम्बन्ध में रेरा अधिनियम की धारा 17(1) इस प्रकार प्राविधानित किया गया है:—

प्रवर्तक, जैसा मामला हो, आवंटियों के संघ या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में, सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक स्वामित्व सहित एक पंजीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और स्थानीय विधियों के अधीन यथा विहित प्लान के अनुसार विहित अवधि के भीतर किसी भू-सम्पदा परियोजना में आवंटियों को, यथास्थिति, भू-सम्पदा, अपार्टमेन्ट या भवन का


आवंटियों के संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसा मामला हो, को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक कब्जा और उससे सम्बन्धित अन्य स्वामित्व के दस्तावेज सौंपेगा:

परन्तु यह कि किसी स्थानीय विधि की अनुपस्थिति में, इस अधिनियम के अधीन आवंटिती या आवंटितियों के संघ या सक्षम प्राधिकारी, जैसा मामला हो, के पक्ष में हस्तांतरण विलेख प्रवर्तक द्वारा, अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि से तीन मास के भीतर, निष्पादित किया जायेगा।

स्पष्ट है कि सभी कॉमन एरिया एसोसिएशन आफ अलाटीज (AOA) को हस्तांतरित की जाएगी और किसी रूप में कॉमन एरिया का विक्रय नहीं किया जायेगा।

7. उक्त विधिक प्रावधानों से स्पष्ट है कि किसी अपार्टमेन्ट का विक्रय उसके कार्पेट एरिया के आधार पर किया जायेगा। किसी अपार्टमेन्ट/फ्लैटों के क्षेत्रफल की गणना के लिए इरारो इतर कोई फार्मूला अथवा कान्सेप्ट विधि विरुद्ध होगा। इसी प्रकार कॉमन एरिया का भी क्रय-विक्रय प्रतिबंधित है।

कृपया उक्त प्रावधानों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।


(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव

प्रतिलिपि:—निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं अनुपालनार्थ।

1. मा. अध्यक्ष, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण कृपया अवलोकनार्थ।
2. मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण कृपया अवलोकनार्थ।
3. सम्स्त अधिकारी, रेरा मुख्यालय लखनऊ एवं क्षेत्रीय कार्यालय, ग्रेटर नोएडा।
4. सम्स्त पंजीकृत प्रोमोटर्स/एजेण्टों को अनुपालनार्थ।
5. आई.टी. अनुभाग को इस आशय से प्रेषित की सूचना उ.प्र. रेरा पोर्टल पर अपलोड कराना सुनिश्चित करें।


(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव