

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांक: 8528 / उ0प्र0रेरा / गाईडलाइन्स / 2022-23

दिनांक: 21, जुलाई, 2022

प्रेषक,

राचिव,
उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,
लखनऊ।

सेवा में,

1. अपर मुख्य सचिव,
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग,
उ0प्र0 शासन।
2. प्रमुख सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3,
उ0प्र0 शासन।

विषय:-Guidelines for promoters about advertisements relating to promotion marketing and sale in Real Estate Projects.

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ के पत्रांक 1317 / उ0प्र0रेरा / गाईडलाइन्स / 2020-21 दिनांक 11.02.2021 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

इस सम्बन्ध में मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्राधिकरण के उपरोक्त पत्र द्वारा प्रदेश में रियल एस्टेट परियोजनाओं में प्रमोशन, मार्केटिंग तथा सेल हेतु प्रमोटर्स के मार्गदर्शन में उ0प्र0 रेरा द्वारा दिशा-निर्देश तैयार कर प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित करने के साथ-साथ समस्त सक्षम प्राधिकारियों, प्रमोटर्स एसोसिएशन एवं समस्त प्रमोटर्स को ई-मेल के माध्यम से प्रेषित किया जायें।

प्रदेश में रियल एस्टेट परियोजनाओं में प्रमोशन मार्केटिंग तथा सेल हेतु तैयार की गयी दिशा-निर्देशों की हिन्दी रूपान्तरण की प्रति इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जा रही है कि अपने स्तर से अधीनस्थ प्राधिकारियों को अनुपालनार्थ प्रेषित करने का कष्ट करें।

संलग्नक:-दिशा-निर्देशों के हिन्दी रूपान्तरण की प्रति।

भवदीय,

(राजेश कुमार त्यागी)
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि:-सहायक निदेशक (सिस्टम्स) उ0प्र0 रेरा का इस निर्देश के साथ प्रेषित की इस गाईडलाइन्स को प्राधिकरण की वेब-साइट पर प्रकाशित करने के साथ-साथ सक्षम प्राधिकारियों प्रमोटर्स एसोसिएशन एवं समस्त प्रमोटर्स को ई-मेल के माध्यम से प्रेषित करने का कष्ट करें।

(राजेश कुमार त्यागी)
सचिव

प्रमोटर्स तथा रियल इस्टेट एजेण्ट्स द्वारा भू-सम्पदा परियोजनाओं के अन्तर्गत विपणन तथा विक्रय के लिए विज्ञापन हेतु दिशा-निर्देश

इन दिशा-निर्देशों का उद्देश्य प्रमोटर्स, रियल इस्टेट एजेण्ट्स तथा जन सम्पर्क एवं विज्ञापन संस्थाओं के लिए उ.प्र. रेरा में पंजीकृत आवासीय तथा वणिज्य परियोजनाओं के विभिन्न ऑनलाइन तथा ऑफलाइन समाचार माध्यमों के माध्यम से प्रमोशन तथा विज्ञापन हेतु रूपरेखा उपलब्ध कराना है। इसके साथ ही इन दिशा-निर्देशों का उद्देश्य प्रमोटर्स, रियल इस्टेट एजेण्ट्स तथा जन सम्पर्क एवं विज्ञापन संस्थाओं के लिए रेरा अधिनियम के अन्तर्गत भू-सम्पदा परियोजनाओं के मार्केटिंग तथा प्रमोशनल कोलैट्रल्स के लिए रेरा अधिनियम के अनिवार्य प्राविधानों तथा उनके उल्लंघन की दशा में परिणामों तथा प्राविधानित दण्ड की जानकारी भी प्रदान करना है।

भू-सम्पदा क्षेत्र के नियमन तथा उन्नयन हेतु नियामक प्राधिकरण की स्थापना, यथा स्थिति भू-खण्ड, एपार्टमेंट या भवन या भू-सम्पदा परियोजना का कुशलतापूर्वक एवं पारदर्शी रिति से विक्रय सुनिश्चित कराने, भू-सम्पदा क्षेत्र के उपभोक्ताओं के हितों के संरक्षण तथा विवादों के समाधान हेतु भू-सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 लागू किया गया है।

रेरा अधिनियम 2016 के उद्देश्यों की पूर्ति हेतु प्रमोटर्स तथा रियल इस्टेट एजेण्ट्स द्वारा भू-सम्पदा परियोजनाओं के अन्तर्गत विपणन तथा विक्रय के लिए विज्ञापन तथा विवरण पुस्तिका की सत्यता को सुनिश्चित किया जाना रेरा अधिनियम की आधारभूत आवश्यकताओं में से एक है। रेरा अधिनियम के अन्तर्गत परियोजना के प्रमोशन, मार्केटिंग तथा सेल हेतु विज्ञापन तथा प्रचार-प्रसार से सम्बन्धित महत्वपूर्ण प्राविधान नीचे उद्धृत किए गए हैं:-

1. धारा-3(1)- कोई भी प्रवर्तक, भू-सम्पदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण से पंजीयन कराए बिना, किसी योजना क्षेत्र में यथा स्थिति, किसी भू-सम्पदा परियोजना या उसके किसी भाग में, किसी भी भू-खण्ड, एपार्टमेंट या भवन के किसी भी रिति से विपणन, बुकिंग विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिए व्यक्तियों को विज्ञापन द्वारा आमंत्रित नहीं करेगा।
2. धारा-7(1)- प्राधिकरण इस परिपेक्ष्य में कोई शिकायत प्राप्त होने पर या स्वप्रेरणा से या सक्षम प्राधिकारी की सिफारिश पर संतुष्ट होने के पश्चात धारा-5 के अधीन प्रदत्त पंजीयन निरस्त कर सकता है कि-

(क) प्रवर्तक इस अधिनियम के अधीन या उसके अन्तर्गत बनाए गए नियमों एवं विनियमों या उसके अधीन अपेक्षित किसी बात को करने में व्यतिक्रम करता है;

(ख) प्रवर्तक, सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिए गए अनुमोदन के किन्ही प्रतिबन्धों या शर्तों का उल्लंघन करता है;

(ग) प्रवर्तक किसी प्रकार की अनिमिता या अनुचित व्यवहार में लिप्त है।

स्पष्टीकरण- इस खण्ड के प्रयोजन के लिए 'अनुचित व्यवहार' पद से तात्पर्य उस व्यवहार से है जो प्रवर्तक किसी भू-सम्पदा परियोजना के विक्रय, सम्बर्धन या विकास के प्रयोजन के लिए अपना तर्क या अनुचित पद्धति, अनुचित कपटी व्यवहार जिसमें निम्नलिखित में से कोई रिति है; जैसे-

(अ) कोई वक्तव्य देने की रिति चाहे लिखित में या प्रत्यक्ष प्रत्यावेदन जो-

- i. मिथ्या प्रतिवेदन करता है कि सेवाएं एक विशिष्ट मानक या श्रेणी की हैं;

- ii. मिथ्या प्रतिवेदन करता है कि प्रवर्तक के पास ऐसा अनुमोदन या सम्बद्धता है जो कि उस प्रवर्तक के पास नहीं है;
 - iii. सेवाओं के सम्बन्ध में मिथ्या या भ्रमक प्रतिवेदन करता है
- (ब) प्रवर्तक ऐसी सेवाओं के सम्बन्ध में, जिसकी प्रस्थापना किया जाना आशयित नहीं है, किसी विज्ञापन या विवरण पत्रिका को समाचार पत्र में प्रकाशित करने की अनुमति देता है।

(घ) प्रवर्तक किन्हीं कपटपूर्ण रीतियों में सम्मिलित होता है।

3. धारा-10(क)- भू-सम्पदा अभिकर्ता किसी योजना क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भू-सम्पदा परियोजना में, जैसी भी स्थिति हो, किसी भू-खण्ड, एपार्टमेन्ट या भवन या उसके भाग का, जिसका ऐसे प्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण के पास पंजीकरण कराए बिना विक्रय किया जा रहा है, विक्रय या क्रय सुगम नहीं करेगा।
4. धारा-11(2)- प्रवर्तक द्वारा निर्गत या प्रकाशित विज्ञापन या विवरण में प्राधिकरण के वेबसाइट पते का प्रमुखता से उल्लेख किया जाएगा, जिसमें पंजीकृत परियोजना के सभी विवरण प्रविष्ट हों और प्राधिकरण से प्राप्त पंजीयन संख्या और ऐसे प्रकरणों को जो उसके अनुसांगिक, सम्मिलित किया जाएगा।
5. धारा-12- जहाँ कोई व्यक्ति सूचना, विज्ञापन या विवरण पत्रिका में दी गयी सूचना या किसी प्रतिमान एपार्टमेन्ट, भू-खण्ड या भवन, जैसी भी स्थिति हो, के आधार पर कोई अग्रिम या निक्षेप करता है और उसमें सम्मिलित गलत, मिथ्या कथन के कारण कोई हानि या क्षति उठाना पड़ता है, तो प्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के अधीन यथा उपबन्धित रीति में क्षतिपूर्ति की जाएगी;

परन्तु यह कि सूचना, विज्ञापन या विवरण पत्रिका या प्रतिमान एपार्टमेन्ट या भू-खण्ड या भवन, जैसी स्थिति हो, में अंतर्निहित ऐसे असत्य मिथ्या कथन से प्रभावित कोई व्यक्ति प्रस्तावित परियोजना से अपना नाम वापस लेता है तो सम्पूर्ण विनियोग ब्याज सहित, ऐसी दर पर, जैसा कि विहित हो, लौटायी जाएगी और अधिनियम के अधीन प्रदत्त रीति में क्षतिपूर्ति दी जाएगी।
6. धारा-59(1)- यदि कोई प्रवर्तक धारा-3 के प्राविधानों का अतिलंघन करता है तब वह ऐसी शास्ति, जो प्राधिकरण द्वारा यथा निर्धारित भू-सम्पदा परियोजना की अनुमानित लागत का 10 प्रतिशत तक का विस्तारित हो सकती है, का दायी होगा।

(2)- यदि प्रवर्तक उप धारा-(1) के अधीन निर्गत आदेशों, निर्णयों या निर्देशों का अनुपालन नहीं करता या धारा-3 के प्राविधानों का सतत उल्लंघन करता है तब वह कारावास जिसकी अवधि तीन वर्ष तक हो सकती है या जुर्माने जो भू-सम्पदा परियोजना की अनुमानित लागत के 10 प्रतिशत तक हो सकती है या दोनों से दण्डनीय होगा।
7. धारा-60- यदि कोई प्रवर्तक मिथ्या सूचना देता है अथवा धारा-4 के प्राविधानों का उल्लंघन करता है, तब वह ऐसी शास्ति, जो प्राधिकरण द्वारा यथा निर्धारित हो परियोजना के अनुमानित लागत का 5 प्रतिशत तक हो सकती है, का दायी होगा।
8. धारा-65- यदि कोई भू-सम्पदा अभिकर्ता, प्राधिकरण के किन्हीं आदेशों या निर्देशों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनमें किसी का उल्लंघन करता है, तब वह

प्रत्येक दिन, जिसके दौरान ऐसी चूक जारी रहती है, के लिए ऐसी शास्ति, जो संचयी रूप से भू-सम्पदा परियोजना के भू-खण्ड, एपार्टमेन्ट या भवन, जैसा मामला हो, जिसके लिए विक्रय या क्रय की सुविधा दी गयी है, और प्राधिकरण द्वारा यथा निर्धारित अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक हो सकती है, का दायी होगा।

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर्स, रियल इस्टेट एजेण्ट्स तथा जन सम्पर्क एवं विज्ञापन संस्थाओं द्वारा प्रदेश के अन्दर रियल इस्टेट परियोजनाओं के सम्बन्ध में विभिन्न ऑनलाइन तथा ऑफलाइन प्रमोशनल तथा विज्ञापन माध्यमों के अनुश्रवण में यह देखा गया है कि उनके द्वारा इस सम्बन्ध में रेरा अधिनियम में निहित अनिवार्य प्राविधानों का अनुपालन नहीं किया जा रहा है और विभिन्न हित धारकों, यथा प्रमोटर्स, होम बायर्स तथा प्रोफेशनल्स द्वारा इस सम्बन्ध में समग्र दिशा-निर्देश जारी करने का अनुरोध किया जा रहा है। उपर्युक्त के दृष्टिगत शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्रमोटर्स तथा रियल इस्टेट एजेण्ट्स सहित निम्नलिखित के लिए जन सामान्य के उपयोगार्थ प्रकाशित किए जा रहे मार्केटिंग कोलैट्रल्स का मानकीकरण करते हुए निम्नवत दिशा-निर्देश जारी करने का निर्णय लिया गया है, जिनका उनके द्वारा अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा:-

- (क) रियल इस्टेट प्रमोटर्स तथा रियल इस्टेट एजेण्ट्स
- (ख) प्रापर्टी साइट्स जिनके द्वारा रियल इस्टेट परियोजनाओं में विज्ञापन प्रदर्शित किया जाता है
- (ग) प्रिंट मीडिया या इलेक्ट्रानिक मीडिया जैसे ऑर्गनाइजेशनस
- (घ) एडवर्टाईजिंग इण्डस्ट्री इण्टरमीजियरीज

1. समाचार पत्र तथा मैगजीन

समाचार पत्रों तथा मैगजीन्स (प्रिंट या ई-मीडिया) या वेबसाइट पर प्रकाशित किए जाने वाले समस्त विज्ञापनों में उ.प्र. रेरा की वेबसाइट का एड्रेस <https://www.up-rera.in> तथा उ.प्र. रेरा द्वारा जारी पंजीकरण प्रमाण पत्र में अंकित परियोजना का पूर्ण पंजीकरण संख्या प्रमुखता के साथ दिया जाना अनिवार्य है। उदाहरण निम्नवत है:-

- उ.प्र. रेरा का वेबसाइट एड्रेस <https://www.up-rera.in>
- परियोजना का रेरा पंजीकरण संख्या UPRERAPRJ XXXXX(x का तात्पर्य परियोजना के संख्यात्मक विवरण से है)

2. ब्रोशर तथा लीफलेट्स

समस्त पेपर प्रिंट प्रमोशनल कोलैट्रल्स जैसे ब्रोशर्स, लीफलेट्स तथा फ्लायर्स में उक्तानुसार यू.पी. रेरा की वेबसाइट का एड्रेस तथा परियोजना का पंजीकरण का विवरण प्रमुखता के साथ प्रकाशित करना अनिवार्य है।

3. एलेक्ट्रानिक मीडिया

- प्रत्येक ऑडियो-विजुअल मीडिया या रेडियो पर उदघोषणा में यू.पी. रेरा की वेबसाइट का एड्रेस तथा परियोजना का पंजीकरण विवरण प्रदर्शित किया जाना तथा/या भली प्रकार से पठनीय शब्दों में लिखा जाना और धीमी गति में पर्याप्त ध्वनि के साथ उदघोषित किया जाना, जैसी स्थिति हो, अनिवार्य है।

- यह दिशा-निर्देश समस्त ऑडियो-विजुअल माध्यमों जैसे कि रेडियो, टी.वी. कामर्शियल्स, वीडियो क्लिप्स, मीडिया स्ट्रीमिंग, डिजिटल मीडिया कान्टेन्ट इत्यादि पर समान रूप से प्रभावी है।
- समस्त समाचार घरानों (मीडिया हाउसेज) के स्तर से उपर्युक्त निर्देशों का अनुपालन अनिवार्य है। उ.प्र. रेरा द्वारा इन निर्देशों के उल्लंघन के समस्त प्रकरणों में सम्बन्धित मीडिया हाउस के विरुद्ध रेरा अधिनियम के अनुसार उपयुक्त दण्डात्मक कार्यवाही की जाएगी और प्रकरण अग्रतर कार्यवाही हेतु सूचना एवं प्रसारण मंत्रालय, भारत सरकार तथा समाचार नियामक संस्थाओं को यथोचित कार्यवाही हेतु संदर्भित किया जाएगा।

4. सोशल मीडिया तथा डिजिटल मीडिया

- प्रत्येक मार्केटिंग कोलैट्रल में, चाहे प्रमोटर या रियल इस्टेट एजेण्ट के फेसबुक एकाउण्ट पर हो, ट्विटर एकाउण्ट पर हो, इन्सटाग्राम या लिंकडिन पर हो उ.प्र. रेरा की वेबसाइट एड्रेस तथा परियोजना का रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर उक्तानुसार प्रमुखता के साथ अनिवार्य रूप से लिखा जाएगा।
- सम्पत्ति सम्बन्धित वेबसाइट्स पर परियोजना के समस्त बैनर ऐड्स, टेक्स्ट ऐड्स तथा मार्केटिंग क्रिएटिव्स में उ.प्र. रेरा की वेबसाइट एड्रेस तथा परियोजना का रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर उक्तानुसार प्रमुखता के साथ अनिवार्य रूप से लिखा जाएगा।

5. आउटडोर पब्लिसिटी

- बड़े आकार के वाह्य प्रसार विज्ञापन पट (आउटडोर पब्लिसिटी बिलबोर्ड्स) तथा हार्डिंग्स पर परियोजना के प्रचार-प्रसार के लिए विज्ञापन में उ.प्र. रेरा की वेबसाइट एड्रेस तथा परियोजना का रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर उक्तानुसार प्रमुखता के साथ अनिवार्य रूप से उसी प्रकार लिखा जाएगा जैसे कि समाचार पत्रों में लिखे जाने की व्यवस्था दी गयी है। ये लिखावटें दूर से देखने वाली व्यक्ति को आसानी से पठनीय होनी चाहिए।
- रोड/स्ट्रीट्स, डिवाइडर्स, विद्युत/प्रकाश पोस्ट्स इत्यादि पर लगाई गयी हार्डिंग्स में उ.प्र. रेरा की वेबसाइट एड्रेस तथा परियोजना का रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर उक्तानुसार प्रमुखता के साथ अनिवार्य रूप से उसी प्रकार लिखा जाएगा जैसे कि समाचार पत्रों में लिखे जाने की व्यवस्था दी गयी है। ये लिखावटें दूर से देखने वाली व्यक्ति को आसानी से पठनीय होनी चाहिए।

समस्त प्रमोटर्स, समस्त रियल इस्टेट एजेण्ट्स तथा समस्त पब्लिसिटी माध्यमों द्वारा रियल इस्टेट परियोजनाओं के प्रचार-प्रसार के समस्त विज्ञापनों, जिनका विवरण ऊपर दिया गया है, समस्त दिशा-निर्देशों का अक्षरशः अनुपालन किया जाए।

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा उपर्युक्त निर्देशों के अनुपालन के अनुश्रवण तथा निर्देशों का उल्लंघन करने वाले प्रमोटर्स, रियल इस्टेट एजेण्ट्स तथा अन्य सम्बन्धित के विरुद्ध रेरा अधिनियम तथा अन्य सुसंगत अधिनियमों/नियमों तथा निर्देशों के अनुसार यथोचित कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।