उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,

6, जगदीश चन्द्र बोस मार्ग, लालबाग, लखनऊ।

संख्या 840/रेरा–वेबसाइट/2018–19 दिनांकः 07 मई, 2018

कार्यालय आदेश

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की आधिकारिक वेबसाइट www.up-rera.in दिनांक 26.07.2017 को लांच की गई थी और भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 तथा उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2017 के प्राविधानों के अनुसार भू–सम्पदा में नवीन तथा ongoing परियोजनाओं तथा एजेन्ट के रजिस्ट्रेशन एवं शिकायतों के online पंजीकरण की सुविधा प्रदान की गई थी। उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में अब तक 1292 प्रोमोटर्स द्वारा 386 नवीन तथा 2012 ongoing परियोजनाओं सहित कुल 2398 परियोजनाओं का पंजीयन कराया गया है।

2. रेरा में प्रोमोटर द्वारा परियोजना के पंजीकरण, प्रोमोटर द्वारा पंजीकरण में दिए जाने वाले विवरण तथा डाक्यूमेन्ट्स, परियोजनाओं की त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट, आडिटेड स्टेटमेन्ट जैसे महत्वपूर्ण बिन्दुओं पर आवश्यक प्राविधान अधिनियम की धारा–3, 4, 5, 11, 17 तथा अन्य सुसंगत धाराओं एवं नियमावली के नियम–3, 4, 14 तथा अन्य सुसंगत नियमों में दिए गए हैं। अधिनियम तथा नियमावली के प्राविधान प्रोमोटर पर बाध्यकारी हैं, जिनके अनुपालन में प्रोमोटर द्वारा परियोजनाओं के रजिस्ट्रेशन में समस्त अपेक्षित विवरण अंकित करना एवं डाक्यूमेन्ट्स अपलोड करना अनिवार्य था। तथापि प्रोमोटर्स द्वारा परियोजनाओं के पंजीकरण में आधे–अधूरे विवरण तथा डाक्यूमेन्ट्स दिए गए हैं।

3. उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण स्तर पर परियोजनाओं के पंजीकरण विवरणों का परीक्षण करने के पश्चात बड़ी संख्या में प्रोमोटर्स को नोटिसें जारी कर उनसे उत्तर प्राप्त किया गया। प्रायः समस्त प्रोमोटर्स द्वारा यह कहा गया कि प्रारम्भिक दिनों में कतिपय तकनीकी कठिनाइयों एवं समय की कमी के कारण उनके द्वारा सम्पूर्ण विवरण नहीं दिया जा सका। उल्लेखनीय है कि प्रारम्भ में रेरा द्वारा प्रोमोटर्स को उनके द्वारा दिए गए विवरणों को एडिट करने की सुविधा प्रदान की गई थी। उनके द्वारा आवश्यक डाक्यूमेन्ट्स अपलोड करने की सुविधा अब तक उपलब्ध थी। इसके बावजूद प्रोमोटर्स द्वारा परियोजना के सम्बन्ध में आवश्यक विवरण निर्धारित समय–सीमा में अपडेट नहीं किए गए और निर्दिष्ट डाक्यूमेन्ट्स भी अपलोड नहीं किए गए। यह अधिनियम के प्राविधानों का उल्लंघन है।

4. अतः उ.प्र. रेरा के स्तर पर सम्यक विचारोपरान्त वेब पोर्टल पर परियोजना के वेब रजिस्ट्रेशन फार्म में सुधार करते हुए इस प्रकार रि–डिजाइन कर दिया गया है कि प्रोमोटर द्वारा अधिनियम तथा नियमावली की अपेक्षानुसार समस्त विवरण अंकित किए जा सकें तथा समस्त डाक्यूमेन्ट्स अपलोड किए जा सकें। यह अत्यन्त यूज़र फ्रेन्डली रजिस्ट्रेशन फार्म है जिसमें सुसंगत पेजेज पर आइटम्स परिभाषित और डाक्यूमेन्ट्स सूचीबद्ध कर दिए गए हैं। प्रोमोटर के लिए परियोजना में रजिस्ट्रेशन के समय दिए जाने वाले आइटम्स/विवरणों एवं अपलोड किए जाने वाले डाक्यूमेन्ट्स के सम्बन्ध में सभी फील्ड्स अनिवार्य हैं। इसके अतिरिक्त त्रैमासिक प्रगति विवरण, अपार्टमेन्ट तथा प्लाट की बुकिंग एवं रजिस्ट्री आदि के सम्बन्ध में भी वेब पृष्ठ उपलब्ध करा दिया गया है।

5. भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत प्राधिकरण के मामलों के संचालन हेतु सामान्य अधीक्षण तथा निदेशन की शक्तियां प्राधिकरण के अध्यक्ष में निहित हैं। अतः अधिनियम की धारा–25 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए मैं, नितिन रमेश गोकर्ण, प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन/अध्यक्ष, भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) में परियोजनाओं के रजिस्ट्रेशन, पूर्व में पंजीकृत परियोजनाओं की एडिटिंग, त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट आदि के लिए निम्नलिखित व्यवस्थाएं निर्धारित करता हूँ :–

(1) प्रोमोटर रजिस्ट्रेशन

रेरा में परियोजनाओं का पंजीकरण करने के लिए सर्वप्रथम प्रोमोटर द्वारा प्रोमोटर से सम्बन्धित समस्त आवश्यक विवरण तथा अपलोड्स प्रोमोटर्स रजिस्ट्रेशन फार्म पर देने की व्यवस्था है जिसके पश्चात ही उन्हें परियोजना का वेब पेज क्रिएट करने तथा उसमें काम करने हेतु लॉगइन आईडी एवं पासवर्ड उपलब्ध होता है। प्रोमोटर रजिस्ट्रेशन फार्म में कतिपय सुधार करते हुए अधिनियम की अपेक्षा के अनुरूप बना दिया गया है। समस्त फील्ड्स अनिवार्य हैं। पहले से पंजीकृत प्रोमोटर्स के लिए भी निर्दिष्ट सीमित अवधि में edit facility का उपयोग करते हुए इस रजिस्ट्रेशन फार्म में समस्त आवश्यक सूचनाएं तथा डक्यूमेन्ट्स दिया जाना अनिवार्य है।

(2) नवीन परियोजनाओं का पंजीकरण

समस्त फील्ड्स अनिवार्य हैं। यदि कोई फील्ड अप्लीकेबल नहीं है, तो NA लिखने के पश्चात ही अगले text box में एन्ट्री की जा सकेगी।

(3) त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट

परियोजना की त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट अपडेट करने के लिए अलग से एक यूजर फ्रेन्डली Q.P.R. module सृजित कर दिया गया है जिसमें प्रोमोटर द्वारा त्रैमासिक लक्ष्य सेट करते हुए प्रत्येक त्रैमास के अन्त में भौतिक तथा वित्तीय प्रगति अंकित करना अनिवार्य कर दिया गया है। यह वेब पृष्ठ त्रैमास समाप्ति के अगले महीने की 15 तारीख तक अपडेशन हेतु उपलब्ध रहेगा। त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट के समस्त घटक, आइटम तथा फील्ड्स पूर्व से निर्धारित हैं।

(4) परियोजनाओं की बुकिंग, सेल, रिसेल, भुगतान, AOA आदि की प्रगति रिपोर्ट

परियोजनाओं के रजिस्ट्रेशन फार्म के साथ परियोजना में अपार्टमेन्ट/प्लाट की बुकिंग, सेल, रिसेल, भूमि की लीज, लीज रेन्ट का भुगतान, AOA, परियोजना के हस्तान्तरण आदि से सम्बन्धित माड्यूल सृजित कर दिया गया है जिस पर प्रोमोटर द्वारा प्रगति के साथ–साथ आवश्यक विवरण अपडेट किया जाना अनिवार्य है।

(5) पंजीकृत परियोजनाओं के लिए प्रोमोटर्स एवं परियोजना के रजिस्ट्रेशन के वेब पेज में एडिट की व्यवस्था

(1) उ.प्र. रेरा के पोर्टल पर परियोजनाओं के रजिस्ट्रेशन हेतु रि–डिजाइन्ड रजिस्ट्रेशन फार्म के प्रकाशन की तिथि 07.05.2018 तक पंजीकृत समस्त ऑन गोईंग तथा नवीन परियोजनाओं तथा सम्बन्धित प्रोमोटर्स के पंजीकरण विवरण एवं डिटेल्स की अपडेटिंग edit facility का उपयोग करते हुए किया जाना अनिवार्य है।

(2) प्रोमोटर रजिस्ट्रेशन पेज तथा परियोजना रजिस्ट्रेशन पेज में एडिटिंग की सुविधा परियोजना के रजिस्ट्रेशन फीस की 10 प्रतिशत एडिटिंग फीस के साथ इस आदेश के रेरा की वेबसाईट पर प्रकाशन की तिथि दिनांक 07.05.2018 से एक माह तक अर्थात दिनांक 06.06.2018 तक प्रदान की जाती है। दिनांक 07.06.2018 से अग्रेतर एक माह दिनांक 06.07.2018 तक एडिटिंग की सुविधा परियोजना के रजिस्ट्रेशन फीस की 20 प्रतिशत धनराशि के बराबर एडिटिंग फीस के साथ अनुमन्य होगी। तद्नुसार साफ्टवेयर में व्यवस्था कर दी गई है। यह फीस रेरा के पोर्टल पर पेमेन्ट गेटवे के माध्यम से जमा की जा सकेगी।

(3)• दिनांक 06.07.2018 के पश्चात रेरा द्वारा एडिटिंग की सुविधा बन्द कर दी जाएगी और परियोजना के पंजीकरण में रेरा को पूर्ण विवरण या समस्त आवश्यक डाक्यूमेन्ट्स न देने वाले प्रोमोटर्स को नोटिस देकर अधिनियम की धारा–7 तथा 8 एवं अन्य सुसंगत प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।

(4) रेरा के स्तर से एडिटेबल फील्ड्स का विवरण एनेक्सचर–1 पर संलग्न है।

(5) एडिट बटन प्रोमोटर द्वारा निश्चित एडिटिंग फीस जमा करने पर क्रियाशील होगी। एडिटेबल फील्ड की एडिटिंग सम्बन्धित प्रोमोटर द्वारा निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत की जा सकेगी । पूर्व में अंकित कोई भी विवरण, अपलोडेड अभिलेख डिलीट नहीं होगा, बल्कि अन्य विवरण या अन्य अभिलेख के साथ रजिस्ट्रेशन डिटेल अपडेट हो जाएगा।

(6) रेरा द्वारा एडिटेबल फील्ड के सम्बन्ध में सम्बन्धित प्रोमोटर द्वारा आवश्यक साक्ष्य तथा औचित्य के साथ प्रार्थना–पत्र सचिव, य.पी. रेरा को सम्बोधित करते हुए ई–मेल द्वारा ई–मेल आई.डी. contactuprera@up-rera.in पर अविलम्ब प्रस्तुत किया जाएगा जिस पर सम्यक विचारोपरान्त, यथा आवश्यकता सम्बन्धित प्रोमोटर या एजेन्ट से अनुपूरक जानकारी करने के पश्चात, अधिकतम 15 दिन के अन्दर आवश्यक आदेश पारित करते हुए अगले एक सप्ताह के अन्दर आवश्यक अपेडेशन कर दिया जाएगा। प्रोमोटर द्वारा यह अनुरोध प्रस्तर–5(2) में उल्लिखित फीस जमा करने के पश्चात् ही स्वीकार किया जा सकेगा जिसका साक्ष्य आवेदन के साथ देना अनिवार्य है। इस सम्बन्ध में सम्बन्धित प्रोमोटर द्वारा हार्ड कापी के माध्यम से भी सचिव, यू.पी. रेरा से अनुरोध किया जा सकेगा।

(7) रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं में दिनांक 06.07.2018 के पश्चात एडिटिंग अनुमन्य नहीं होगी। रेरा में पंजीकृत की जाने वाली परियोजनाओं में जिन फील्ड्स में एक बार एडिट कर लिया गया है, उनमें पुनः एडिटिंग अनुमन्य नही होगी।

(8) दिनांक 06.07.2018 के पश्चात् पंजीकृत होने वाली परियोजनाओं में रजिस्ट्रेशन फीस की 5 प्रतिशत धनराशि पेमेन्ट गेटवे के माध्यम से जमा करने के पश्चात प्रोमोटर द्वारा उनके स्तर पर अनुमन्य एडिटिंग एक सप्ताह के अन्दर की जा सकेगी। इस सम्बन्ध में एडिट बटन एक सप्ताह के लिए भुगतान के साथ एक्टीवेट कर दिया जाएगा। इस परियोजना में भी जो फील्ड्स रेरा द्वारा एडिटेबल है, उनके सम्बन्ध में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार रेरा से अनुरोध

करना होगा। रेरा द्वारा यथा आवश्यकता, प्रोमोटर से अनुपूरक सूचना लेने के पश्चात् यथोचित आदेश पारित करते हुए 21 दिन के अन्दर विवरण अपडेट कर दिया जाएगा।

(9) एजेन्ट् रजिस्ट्रेशन के विवरण में कोई भी संशोधन सम्बन्धित एजेन्ट द्वारा एजेन्ट रजिस्ट्रेशन फीस की 10 प्रतिशत धनराशि पेमेन्ट गेटवे के माध्यम से रेरा में जमा करने के पश्चात उनके द्वारा रेरा की ई–मेल आई.डी. contactuprera@up-rera.in पर आवश्यक साक्ष्य तथा औचित्य के साथ प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र पर उ.प्र. रेरा के आदेशान्तर्गत किया जा सकेगा।

6. प्रोमोटर्स की सुविधा के लिए वेब रजिस्ट्रेशन पेज में डेटा एन्ट्री/डाक्यूमेन्ट अपलोड, परियोजना–प्रोमोटर रजिस्ट्रेशन फार्म में एडिटिंग, QPR पेज में एन्ट्री तथा बुकिंग, सेल, भुगतान आदि से सम्बन्धित पेज पर डाटा एन्ट्री/डाक्यूमेन्ट अपलोडिंग के लिए सरल निर्देशिका यू.पी. रेरा के पोर्टल पर अपलोड कर दी गई है।

7. इस आदेश का प्रचार–प्रसार उ.प्र. रेरा की वेबसाइट पर प्रकाशन द्वारा, प्रोमोटर्स को उनकी पंजीकृत ई–मेल आई.डी. पर भेजकर तथा समाचार पत्रों में प्रकाशन के माध्यम से कराया जाय।

7/5/2018

(नितिन रमेश गोकर्ण),
प्रमुख सचिव आवास एवं शहरी नियोजन/अध्यक्ष,
उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

<u>संख्या एवं दिनांक तदैव।</u>

प्रतिलिपिः निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास, उ.प्र. शासन
2. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा/ग्रेटर नोएडा/यमूना एक्सप्रेस–वे अथॉरिटी।
5. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद।
6. प्रबन्ध निदेशक, उ. प्र. राज्य औद्योगिक विकास निगम।
7. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
8. नगर आयुक्त, समस्त नगर निगम, उत्तर प्रदेश।
9. रेरा में पंजीकृत समस्त प्रोमोटर्स को पॅजीकृत ई–मेल आईडी के द्वारा अनुपालनार्थ।

5\. अध्यक्ष तथा महामन्त्री, केडाईं, उ.प्र.।

6\. सहायक निदेशक (सिस्टम्स) रेरा को रेरा की वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।

आज्ञा से,

7/5/18

(अबरार अहमद)
सचिव रेरा

Annexure-1

Details of Fields Editable by RERA

Sr.No.	Field Name	Editable by Promoter	Editable by RERA	Remarks
1	Project Category	No	Yes	Relevant order shall have to be uploaded
2	Toal Area in round figure (Sq.mt.)	No	Yes	Relevant order shall have to be uploaded
3	Project Name	No	Yes	Relevant order shall have to be uploaded
4	Project Cost (in Lacs)	No	Yes	Relevant order shall have to be uploaded
5	Revised End Date (if postponed)	No	Yes	Relevant order shall have to be uploaded
6	Project Bank Details	No	Yes	Relevant order shall have to be uploaded