

# उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांक: 7316 / उ.प्र. रेरा / प्रशा. / 2024-25

दिनांक: 29 / 05 / 2024

## कार्यालय आदेश

उ.प्र. रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं की पूर्णता के उपरान्त अपेक्षित प्रमाण-पत्रों के साथ प्रमोटर द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र (Occupancy Certificate) के लिए आवेदन सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जाता है। पूर्णता प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र (Occupancy Certificate) प्राप्त होने के उपरान्त ऑफर-ऑफ-पजेशन सम्बन्धी पत्र निर्गत करते हुए आवंटियों के पक्ष में कन्वेयान्स डीड (Conveyance Deed) का निष्पादन एवं भौतिक रूप से कब्जा दिये जाने का प्रावधान भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं The Uttar Pradesh Real Estate (Regulation And Development) (Agreement For Sale/Lease) Rules, 2018 में दिया गया है।

2. उ.प्र. अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट एक्ट, 1973 के Chapter V की धारा-15(A) में पूर्णता प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) हेतु आवेदन करने के उपरान्त सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) न जारी करने की स्थिति में कतिपय शर्तों के अधीन पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी होना मान लिये जाने (deemed) के सम्बन्ध में व्यवस्था निम्नवत् दी गयी है:-

### **15-A Completion Certificate -**

- (1) Every person or body having been granted permission under Sub-section (3) of Section 15, shall complete the development according to the approved plan and send a notice in writing of such completion to the Authority, and obtain a completion certificate from the Authority in the manner prescribed or provided in the bye-laws of the Authority. Provided that if completion certificate is not granted and refusal to grant it is not intimated within three months after receipt of the notice of completion, it shall be deemed that the Completion certificate has been granted by the Authority.
- (2) No person shall occupy or permit to be occupied any commercial building or use or permit to be used such building or part thereof affected building or work until completion certificate has been issued by the Authority, or Authority has failed for three months after the receipt of notice of completion to intimate its refusal of grant of the said certificate.



*Explanation - For the purposes of this section, the expression 'commercial building' shall have the meaning assigned to it in the Uttar Pradesh Municipal Corporations Act, 1959.*

उ.प्र. अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट एक्ट, 1973 के उपर्युक्त प्रावधान के दृष्टिगत उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा पत्रांक: 4127/उ.प्र.रेरा/का.आ./2021-22, दिनांक 14.06.2021 के माध्यम से एक कार्यालय-झाप निर्गत किया गया है।

3. The Uttar Pradesh Urban Planning And Development Act, 1973, The Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976, The Uttar Pradesh Special Area Development Authorities Act, 1986 एवं The U.P. (Regulations of Building Operations) Act, 1958 के प्रावधानों से आच्छादित विकास प्राधिकरणों, विनियमित क्षेत्रों एवं औद्योगिक विकास प्राधिकरणों द्वारा विकास एवं निर्माण के विनियमन से सम्बन्धित कार्य सम्पादित किये जाते हैं। The Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 के प्रावधानों से आच्छादित औद्योगिक विकास प्राधिकरणों द्वारा अपने रेग्यूलेशन्स बनाये गये हैं, जो औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के लिये दिशा-निर्देश निर्धारित करते हैं।

4. उ.प्र. रेरा के पत्रांक: 4127/उ.प्र.रेरा/का.आ./2021-22, दिनांक 14.06.2021 द्वारा निर्गत कार्यालय-झाप में उ.प्र. इन्डस्ट्रीयल एरिया डेवलपमेन्ट एक्ट, 1976, अधिनियमों से आच्छादित विकास प्राधिकरण, विनियमित क्षेत्र, विशेष विकास क्षेत्र शामिल नहीं किये जा सके हैं। उ.प्र. रेरा के स्तर पर इस कमी के साथ ही वर्तमान में प्रोमोटर्स एवं आवंटियों की समस्याओं से सम्बन्धित निम्नवत् स्थितियां स्पष्ट हुई हैं, जिनका निराकरण किया जाना आवश्यक है:-

4.1 उ.प्र. रेरा द्वारा निर्गत पत्रांक: 4127/उ.प्र.रेरा/का.आ./2021-22, दिनांक 14.06.2021 की परिधि में केवल उ.प्र. अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट एक्ट, 1973 शामिल हुआ है। अन्य अधिनियमों विशेष रूप से उ.प्र. इन्डस्ट्रीयल एरिया डेवलपमेन्ट एक्ट, 1976 के प्रावधानों से विनियमित नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यीडा को उक्त परिधि में लाना आवश्यक है।

4.2 पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी होने में अनेक तरह की समस्याएं रेरा स्तर पर परिलक्षित हो रही हैं, जिससे आवंटियों को समस्याओं का सामना करना पड़ रहा है;

4.2.1 प्रोजेक्ट के नाम, स्वीकृत मानचित्र एवं परियोजना में भिन्न होने से भ्रांतियां हो रही है।

4.2.2 कुछ प्रकरणों में आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा आंशिक अधिभोग

प्रमाण-पत्र जारी होने की स्थिति में किस अंश का प्रमाण-पत्र जारी हुआ है, स्पष्ट नहीं हो रहा है।

4.2.3 कुछ प्रकरणों में सीमित अवधि के लिए अस्थायी अथवा अनन्तिम (Temporary) पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी होने की स्थितियां प्रकाश में आयीं हैं।

4.3 पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त होने के उपरान्त रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप आवंटी को कब्जा देने एवं कन्वेयान्स डीड (Conveyance Deed) निष्पादित करने के पूर्व प्रोमोटर्स द्वारा ऑफर-ऑफ-पजेशन दिया जाता है। इस ऑफर-ऑफ-पजेशन से सम्बन्धित पत्र के निर्गत करने में एकरूपता नहीं है। अलग-अलग प्रोमोटर अलग-अलग तरीके से ऑफर-ऑफ-पजेशन सम्बन्धी पत्र जारी कर रहे हैं, जिससे अनेक जटिलताएं उत्पन्न हो रही हैं।

5. रेरा अधिनियम में सक्षम प्राधिकरण से अनुमोदित ले-आउट प्लान, डेवलपमेन्ट प्लान तथा उसी के अनुरूप निर्माण कार्य करते हुए आवंटियों को तथा आवंटियों के एसोसिएशन को स्वत्व एवं कब्जा अन्तरित किये जाने के प्रावधान विस्तार से दिये गये हैं। इस सम्बन्ध में रेरा अधिनियम की धारा-4(2)(c), (d) एवं (e), धारा-11(3)(a) एवं (b), धारा-11(4)(a), (b) एवं (f), धारा-14 एवं धारा-19(3), (6), (10) एवं (11) विशेष रूप से ध्यातव्य हैं।

5.1 रेरा अधिनियम की धारा-4(2)(c), (d) एवं (e) में प्रोमोटर द्वारा परियोजना पंजीकरण के समय प्रस्तुत किये जाने वाले अभिलेखों के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकरण से परियोजना पर लागू होने वाले विधियों के अनुसार अभिप्राप्त किये गये अनुमोदनों एवं कार्य प्रारम्भ करने के प्रमाण-पत्र की प्रमाणिक प्रति तथा जहां पर परियोजना का विकास फेजेज में होना प्रस्तावित है, ऐसे मामलों में प्रत्येक फेज के लिए अभिप्राप्त किये गये अनुमोदनों एवं कार्य प्रारम्भ करने के प्रमाण-पत्र के प्रमाणिक प्रति के साथ सैंक्शन्ड प्लान, ले-आउट प्लान, सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत की गयी सम्पूर्ण परियोजना एवं विकास कार्यों के निष्पादन की योजना तथा प्रस्तावित सुविधाओं से सम्बन्धित दस्तावेज संलग्न करने हेतु प्रावधान दिये गये हैं। धारा-4(2)(c), (d) एवं (e) निम्नवत् हैं:-

(2) The promoter shall enclose the following documents along with the application referred to in sub-section (1), namely: —

(c) an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance



*with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;*

*(d) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;*

*(e) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;*

**5.2** रेरा अधिनियम की धारा-11(3)(a) एवं (b) के अन्तर्गत प्रमोटर के उत्तरदायित्वों का वर्णन करते हुए कहा गया है कि प्रमोटर बुकिंग के समय तथा आवंटन-पत्र जारी करते समय आवंटी को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित सैक्शनड प्लान, ले-आउट प्लान तथा परियोजना पूर्ण होने की प्रक्रमवार अवधि की जानकारी उपलब्ध करायेंगे। धारा-11(3)(a) एवं (b) निम्नवत् हैं:-

*(3) The promoter at the time of the booking and issue of allotment letter shall be responsible to make available to the allottee, the following information, namely:—*

*(a) sanctioned plans, layout plans, along with specifications, approved by the competent authority, by display at the site or such other place as may be specified by the regulations made by the Authority;*

*(b) the stage wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity.*

**5.3** रेरा अधिनियम की धारा-11(4)(a), (b) एवं (f) के अन्तर्गत प्रमोटर को रेरा अधिनियम तथा उसके अधीन बनाये गये नियमों एवं विनियमों के अधीन ऐसी बाध्यताओं, उत्तरदायित्वों और कृत्यों के लिए, एग्रीमेन्ट-फॉर-सेल के अनुसार आवंटियों के प्रति सभी अपार्टमेंटों, भूखण्डों या भवनों के हस्तान्तरण किये जाने तक तथा कामन एरिया के हस्तान्तरण के सम्बन्ध में एसोसिएशन ऑफ एलाटीज/सक्षम प्राधिकारी के प्रति उत्तरदायी माना गया है। उक्त प्रावधान के परन्तुक के अनुसार प्रमोटर का दायित्व अवसंरचनात्मक त्रुटि अथवा धारा-14(3) के अन्तर्गत आने वाले उत्तरदायित्वों के सम्बन्ध में कन्वेयान्स डीड



(Conveyance Deed) को निष्पादित किये जाने के पश्चात भी बने रहने का प्रावधान किया गया है, इसके साथ ही प्रमोटर प्रवृत्त विधियों के अनुसार पूर्णता प्रमाण—पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण—पत्र सक्षम प्राधिकारी से अभिप्राप्त कर तथा आवंटियों अथवा एसोसिएशन—ऑफ—एलॉटीज को उपलब्ध कराने तथा आवंटियों के पक्ष में एक पंजीकृत कन्वेयान्स डीड (Conveyance Deed) निष्पादित करने के लिए उत्तरदायी है। उक्त प्रावधान निम्नवत् है:—

(4) *The promoter shall —*

*(a) be responsible for all obligations, responsibilities and functions under the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder or to the allottees as per the agreement for sale, or to the association of allottees, as the case may be, till the conveyance of all the apartments, plots or buildings, as the case may be, to the allottees, or the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be: Provided that the responsibility of the promoter, with respect to the structural defect or any other defect for such period as is referred to in sub-section (3) of section 14, shall continue even after the conveyance deed of all the apartments, plots or buildings, as the case may be, to the allottees are executed.*

*(b) be responsible to obtain the completion certificate or the occupancy certificate, or both, as applicable, from the relevant competent authority as per local laws or other laws for the time being in force and to make it available to the allottees individually or to the association of allottees, as the case may be;*

*(f) execute a registered conveyance deed of the apartment, plot or building, as the case may be, in favour of the allottee along with the undivided proportionate title in the common areas to the association of allottees or competent authority, as the case may be, as provided under section 17 of this Act;*

**5.4** रेरा अधिनियम की धारा-14 में प्रमोटर द्वारा प्रस्तावित परियोजना का सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित सैक्शनड प्लान, ले-आउट प्लान एवं विनिर्देशों के अनुसार विकास एवं पूर्ण किये जाने का दायित्व उल्लिखित है। इसके साथ ही उक्त धारा-14 में यह भी सुनिश्चित करने का प्रावधान दिया गया है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित सैक्शनड प्लान, ले-आउट प्लान व विनिर्देशों और उनमें वर्णित फिक्सचर, फिटिंग और

सुख-सुविधाओं आदि को आवंटियों के समक्ष प्रस्तुत करने के पश्चात प्रमोटर द्वारा बिना उक्त आवंटियों के पूर्व सहमति के परिवर्तित नहीं किया जायेगा; आवंटियों की अपेक्षा अथवा अवसंरचनात्मक कारणों के दृष्टिगत इंजीनियर की अनुशंसा पर मामूली परिवर्तन करने की अनुमति दी गयी है। इसके अतिरिक्त किसी भी अन्य परिवर्तन हेतु प्रमोटर से भिन्न कम से कम दो-तिहाई आवंटियों की पूर्व सहमति प्राप्त करना अनिवार्य है। धारा-14 निम्नवत् है:-

14.(1) *The proposed project shall be developed and completed by the promoter in accordance with the sanctioned plans, layout plans and specifications as approved by the competent authorities.*

(2) *Notwithstanding anything contained in any law, contract or agreement, after the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of the fixtures, fittings, amenities and common areas, of the apartment, plot or building, as the case may be, as approved by the competent authority, are disclosed or furnished to the person who agree to take one or more of the said apartment, plot or building, as the case may be, the promoter shall not make—*

(i) *any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described therein in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, which are agreed to be taken, without the previous consent of that person:*

*Provided that the promoter may make such minor additions or alterations as may be required by the allottee, or such minor changes or alterations as may be necessary due to architectural and structural reasons duly recommended and verified by an authorised Architect or Engineer after proper declaration and intimation to the allottee.*

*Explanation — For the purpose of this clause, "minor additions or alterations" excludes structural change including an addition to the area or change in height, or the removal of part of a building, or any change to the structure, such as the construction or removal or cutting into of any wall or a part of a wall, partition, column, beam, joist, floor including a mezzanine floor or other support, or a change to or closing of any required means of access ingress or egress or a change to the fixtures or equipment, etc.*

(ii) *any other alterations or additions in the sanctioned plans, layout plans and specifications of the buildings or the*

common areas within the project without the previous written consent of at least two-thirds of the allottees, other than the promoter, who have agreed to take apartments in such building.

*Explanation — For the purpose of this clause, the allottees, irrespective of the number of apartments or plots, as the case may be, booked by him or booked in the name of his family, or in the case of other persons such as companies or firms or any association of individuals, etc., by whatever name called, booked in its name or booked in the name of its associated entities or related enterprises, shall be considered as one allottee only.*

(3) In case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the promoter within a period of five years by the allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the promoter to rectify such defects without further charge, within thirty days, and in the event of promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under this Act.

- 5.5 रेरा अधिनियम की धारा-19(3), (6), (10) एवं (11) में वर्णित प्रावधानों के अनुसार कोई आवंटी अपार्टमेन्ट, बिल्डिंग अथवा प्लॉट का कब्जा प्राप्त करने हेतु दावा प्रस्तुत करने के साथ विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण तथा अन्य आवश्यक संदाय या भुगतान करने तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र के दो माह के अन्दर भवन का कब्जा प्राप्त करने तथा कन्वेयान्स डीड (Conveyance Deed) के पंजीकरण से सम्बन्धित कार्यवाही में प्रतिभाग करने का अधिकारी होगा। रेरा अधिनियम की धारा-19(3), (6), (10) एवं (11) के प्रावधान निम्नवत् हैं:-

19(3) *The allottee shall be entitled to claim the possession of apartment, plot or building, as the case may be, and the association of allottees shall be entitled to claim the possession of the common areas, as per the declaration given by the promoter under sub-clause (C) of clause (I) of sub-section (2) of section 4.*

(6) *Every allottee, who has entered into an agreement for sale to take an apartment, plot or building as the case may be, under section 13, shall be responsible to make necessary payments*



*in the manner and within the time as specified in the said agreement for sale and shall pay at the proper time and place, the share of the registration charges, municipal taxes, water and electricity charges, maintenance charges, ground rent, and other charges, if any.*

(10) *Every allottee shall take physical possession of the apartment, plot or building as the case may be, within a period of two months of the occupancy certificate issued for the said apartment, plot or building, as the case may be.*

(11) *Every allottee shall participate towards registration of the conveyance deed of the apartment, plot or building, as the case may be, as provided under sub-section (1) of section 17 of this Act.*

6. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 में प्रदत्त उक्त प्रावधानों से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त अनुमोदनों एवं कार्य प्रारम्भ करने का प्रमाण-पत्र के साथ सैंक्शन्ड प्लान, ले-आउट प्लान आदि का विधिक महत्व स्पष्ट होता है। रियल एस्टेट सेक्टर में विश्वास बनाये रखने तथा आवंटियों के हित में इनका अनुपालन कराया जाना आवश्यक है। इस पृष्ठभूमि एवं उपर्युक्त प्रस्तर-4 में उल्लिखित जटिलताओं को दूर करने एवं रियल एस्टेट सेक्टर के विकास हेतु जनहित में रेरा अधिनियम की धारा-37, धारा-38(2) एवं इस सम्बन्ध में अन्य प्रावधानों के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा आदेश निर्गत किये जा रहे हैं।
7. उ.प्र. अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट एक्ट, 1973 के प्रावधान उ.प्र. राज्य के विभिन्न आवासीय विकास प्राधिकरणों में लागू है। उ.प्र. इन्डस्ट्रीयल एरिया डेवलपमेन्ट एक्ट, 1976 के प्रावधान नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यीडा में लागू हैं। इन औद्योगिक प्राधिकरणों द्वारा अपने रेग्यूलेशन्स भी इस सम्बन्ध में बनाये गये हैं, जो इस प्रकार हैं:-

#### **New Okhla Industrial Development Area Building Regulation, 2010**

##### **Regulation 20.0: Notice for issue of Occupancy —**

*Every owner shall have to submit a notice of completion of the building to the Authority regarding completion of work described in the building permit as per Appendix-9 accompanied by the documents as per checklist annexed with Appendix-9.*

##### **Regulation 20.1.1: Occupancy Certificate necessary for occupation —**

*No building erected, re-erected, shall be occupied in whole or part until the issue of occupancy certificate by the Chief Executive Officer in the Form given in Appendix-11. Provided that if the Chief Executive Officer fails to issue the occupancy certificate or send any intimation showing his inability to issue such*

certificate within 60 days of the date of receipt of application for occupancy certificate an intimation to this effect shall have to be sent to the Authority by the owner for occupying the building and if no communication is sent to the applicant for a further period of 30 days, the allottee may occupy the building after expiry of 30 days from the date of intimation received in the Authority.

In case objections are intimated by the Chief Executive Officer or by an authorized officer showing inability to issue occupancy certificate the owner shall take necessary action to remove the objections. If the objections remain un-removed for a period of 6 months, the application for issue of occupancy certificate shall stand automatically rejected. Thereafter the Chief Executive Officer shall take suitable action for removal of unauthorised construction with fee. Thereafter, the applicant has to apply afresh with fee for occupancy certificate.

#### **Greater Noida Industrial Development Area Building Regulations, 1992**

In exercise of the powers under Section 19 of the Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act 6 of 1976), the Greater Noida Industrial Development Authority, with the previous approval of the State Government, hereby makes the following regulations for the purpose of proper Planning and Development of the Greater NOIDA Industrial Development Area.

##### **Regulation 22: Notice of completion —**

Every owner shall have to submit a notice of completion of the building to the Authority regarding completion of work described in the building permit in the proforma given in Appendix 5 accompanied by three copies of the completion plan.

##### **Regulation 23: occupancy certificate necessary for occupation —**

No building erected, re-erected or altered, shall be occupied in whole or part until the issue of occupancy certificates by the Chief Executive Officer in the form given in Appendix 6. Provided that if the Chief Executive Officer fails to issue the occupancy certificate or send any intimation showing his inability to issue such certificate within 30 days of the date of receipt of completion certificate, the building may be occupied without waiting for such certificate. Intimation to this effect shall have to be sent to the Authority by the owner before occupying the same.

#### **Yamuna Expressway Industrial Development Area Building Regulations, 2011**

##### **Regulation 20.0: notice for issue of occupancy certificate —**

Every owner shall have to submit a notice of completion of the building to the Authority regarding completion of work described in the building permit as per Appendix-9 accompanied by the documents as per checklist annexed with Appendix-9.

##### **Regulation 20.1.1: occupancy certificate necessary for occupation —**

No building erected, re-erected, shall be occupied in whole or part until the issue of occupancy certificate by the Chief Executive Officer in the Form given in Appendix-11. Provided that if the Chief Executive Officer fails to issue the occupancy certificate or send any intimation showing his inability to issue such



certificate within 90 days of the date of receipt of application for occupancy certificate an intimation to this effect shall have to be sent to the Authority by the owner for occupying the building.

In case objections are intimated by the Chief Executive Officer or by an authorized officer showing inability to issue occupancy certificate the owner shall take necessary action to remove the objections. If the objections remain un-removed for a period of 6 months, the application for issue of occupancy certificate shall stand automatically rejected. Thereafter the Chief Executive Officer shall take suitable action for removal of unauthorised construction with fee. Thereafter, the applicant has to apply afresh with fee for occupancy certificate and in such case time extension shall not be required

**Regulation 20.1.2: issue of occupancy certificate regarding multi storey buildings-**

Without prejudice to the provision of regulation 20.1.1, In case of multi storey building the work shall also be subjected to the inspection of the Chief Fire Officer, Uttar Pradesh Fire Service and the occupancy certificate shall be issued by the Chief Executive Officer only after the clearance from the Chief Fire Officer regarding the completion of work from the fire protection point of view. Other certificates such as fees, structural safety, water harvesting, etc also have to be submitted alongwith the completion drawings.

उपर्युक्त से स्पष्ट है कि डीम्ड अधिभोग प्रमाण-पत्र के सम्बन्ध में उ.प्र. इन्डस्ट्रीयल एरिया डेवलपमेन्ट एक्ट, 1976 से आच्छादित औद्योगिक विकास प्राधिकरणों यथा नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यीडा की कार्यवाही को भी शामिल किया जाना उपयुक्त है। उक्त के दृष्टिगत इस बिन्दु पर निम्नवत् कार्यवाही की जाये:-

- 7.1 उ.प्र. रेरा द्वारा निर्गत पत्रांक: 4127/उ.प्र.रेरा/का.आ./2021-22, दिनांक 14.06.2021 में उ.प्र. इन्डस्ट्रीयल एरिया डेवलपमेन्ट एक्ट, 1976 से आच्छादित औद्योगिक विकास प्राधिकरणों यथा नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यीडा में भी डीम्ड अधिभोग प्रमाण-पत्र के प्रावधान लागू माने जाने सम्बन्धी प्रावधानों को ध्यान में नहीं रखा गया है। अतः पत्रांक: 4127/उ.प्र.रेरा/का.आ./2021-22, दिनांक 14.06.2021 को निरस्त करते हुए आदेशित किया जाता है कि डीम्ड पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा डीम्ड अधिभोग प्रमाण-पत्र को उ.प्र. अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट एक्ट, 1973 से विनियमित विकास प्राधिकरणों के साथ ही उ.प्र. इन्डस्ट्रीयल एरिया डेवलपमेन्ट एक्ट, 1976, से विनियमित औद्योगिक विकास प्राधिकरणों के लिए भी प्रभावी माना जायेगा। उ.प्र. स्पेशल एरिया डेवलपमेन्ट अथारिटी एक्ट, 1986 एवं उ.प्र. (रेग्यूलेशन्स आफ बिल्डिंग आपरेशन्स) एक्ट, 1958 के प्रावधानों से आच्छादित विकास क्षेत्रों एवं विनियमित क्षेत्रों द्वारा इस प्रकार का रेग्यूलेशन बनाये जाने की स्थिति में भी डीम्ड पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा डीम्ड अधिभोग प्रमाण-पत्र जैसी स्थिति हो, के प्रावधान लागू माने जायेंगे।



8. आवासीय विकास प्राधिकरणों द्वारा उ.प्र. अर्बन प्लानिंग एवं डेवलपमेन्ट एक्ट, 1973 के प्रावधानों के अधीन तथा औद्योगिक विकास प्राधिकरणों द्वारा उ.प्र. इन्डस्ट्रीयल एरिया डेवलपमेन्ट एक्ट, 1976 के अधीन एरिया डेवलपमेन्ट के लिए ले-आउट आदि तथा भवन निर्माण के लिए मानचित्र आदि स्वीकृत करने की प्रक्रिया अपनायी जाती है। भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अधीन उ.प्र. रेरा द्वारा आवंटियों के हितों की सुरक्षा हेतु प्रक्रिया अपनायी जाती है। प्रमोटर द्वारा सक्षम विकास प्राधिकरण के स्तर से स्वीकृत ले-आउट प्लान, डेवलपमेन्ट प्लान आदि के अनुरूप परियोजनाओं के पूर्ण होने तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी होने के उपरान्त आवंटी को यूनिट का स्वत्व अन्तरित करने तक की कार्यवाही इस प्रक्रिया में शामिल है। विकास प्राधिकरणों द्वारा ले-आउट तथा भवन निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृत करने की प्रक्रिया में भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों को अपेक्षित सजगता के साथ लागू न किये जाने से विसंगतियां प्रकाश में आयीं हैं।
- 8.1 भूमि के स्वत्वाधिकारी से भिन्न इकाई के नाम से ले-आउट, मानचित्र आदि स्वीकृत किया जा रहा है। यह प्रक्रिया नियमों से विपरीत होने के कारण इसे मान्यता नहीं दी गयी है। आवास विकास परिषद, विभिन्न औद्योगिक विकास प्राधिकरणों एवं आवासीय विकास प्राधिकरणों द्वारा जो रेग्यूलेशनस अपनाये गये हैं, उनमें क्षेत्र विकास (Area Development) के स्तर पर ले-आउट स्वीकृत करते समय तथा निर्माण के स्तर पर भवन मानचित्र स्वीकृत करते समय, दोनों अवसरों पर स्वत्व के अभिलेख प्रस्तुत करने की अनिवार्यता का उल्लेख किया गया है।
- 8.2 सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा किसी परियोजना के एरिया डेवलपमेन्ट के लिए जो ले-आउट स्वीकृत किया जाता है तथा निर्माण के लिए जो भवन मानचित्र स्वीकृत किया जाता है, उसमें प्लॉट, खसरा नम्बर, ब्लॉक नम्बर, फेजेज आदि को संज्ञा/नाम देते हुए कार्यवाही की जाती है। इसी संज्ञा/नाम का उपयोग विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय किया जाता है। उ.प्र. रेरा में परियोजना पंजीकृत करते समय प्रमोटर द्वारा मानचित्र स्वीकृत कराते समय उल्लिखित प्लॉट, खसरा नम्बर, ब्लॉक नम्बर, फेजेज आदि संज्ञा/नाम से भिन्न नामों से परियोजना, टावर्स, ब्लॉक्स एवं फेजेज का उल्लेख करते हुए परियोजना पंजीकृत करायी जाती है। इस प्रकार विकास प्राधिकरण के स्तर पर उपलब्ध अभिलेखों एवं रेरा स्तर पर उपलब्ध कराये गये अभिलेखों में परियोजना के

नाम को लेकर अन्तर उत्पन्न हो जाता है। मानचित्र स्वीकृतकर्ता सक्षम प्राधिकारी तथा प्रमोटर द्वारा ले-आउट, भवन मानचित्र की स्वीकृति एवं इस स्वीकृति के अनुरूप प्रोजेक्ट के पूर्ण होने की प्रक्रिया को सम्पूर्णता में एक ही प्रक्रिया के दो भाग के रूप में नहीं देखा जा रहा है। ले-आउट, भवन मानचित्र में विद्यमान संज्ञा/नामों तथा रेरा में परियोजना पंजीकरण हेतु प्रस्तुत संज्ञा/नामों में अन्तर के कारण रेरा पोर्टल पर पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र अपलोड करने के उपरान्त परियोजना के सम्बन्ध में यह स्पष्ट नहीं हो पाता कि पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र किस परियोजना का है। इससे परियोजना में प्राप्त शिकायतों के निस्तारण में मा. पीठों को तथा एकाउन्ट क्लोजर के समय रेरा प्राधिकरण को अनेक प्रकार की समस्याओं एवं जटिलताओं का सामना करना पड़ता है।

- 8.3 जिन प्रकरणों में किसी परियोजना का आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा आंशिक अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किया जा रहा है, उन प्रकरणों में ऐसा प्रमाण-पत्र जारी करते समय स्पष्ट उल्लेख नहीं किया जा रहा है कि उस परियोजना में कितने और किस नाम से फेजेज, टावर्स, ब्लॉक्स, भू-खण्ड आदि हैं तथा उनमें से कितने और किस नाम के फेज, टावर, ब्लॉक, भू-खण्ड का आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा आंशिक अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किया जा रहा है।
- 8.4 कतिपय प्रकरणों में अस्थाई/अनन्तिम (Temporary) पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र सीमित अवधि के लिये जारी किये जा रहे हैं। इस प्रक्रिया का सक्षम प्राधिकारी के स्तर पर विधिक परीक्षण कर लिया जाये। अनन्तिम (Temporary) प्रमाण-पत्र हेतु निर्धारित अवधि समाप्त होने के बाद उन आवंटियों के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा, जिनको इस अवधि में कब्जा आदि देते हुए कन्वेयान्स डीड (Conveyance Deed) निष्पादित कर दी गयी होगी। इस परम्परा को मान्यता दिया जाना विधिक रूप से उपयुक्त नहीं है।
- 8.5 उपर्युक्त-8.1, 8.2, 8.3 एवं 8.4 के दृष्टिगत निम्नवत् कार्यवाही की जाये:-
  - 8.5.1 ले-आउट एवं भवन मानचित्र स्वीकृत करते समय भूमि के स्वत्व के सम्बन्ध में उ.प्र. अर्बन प्लॉनिंग एवं डेवलपमेन्ट एक्ट, 1973 तथा उ.प्र. इन्डस्ट्रीयल एरिया डेवलपमेन्ट एक्ट, 1976 के प्रावधानों के साथ ही रेग्यूलेशन्स का ले-आउट, भवन मानचित्र स्वीकृत करने वाले सक्षम प्राधिकारी कड़ाई से अनुपालन करें।
  - 8.5.2 ले-आउट एवं भवन मानचित्र स्वीकृत करते समय सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी प्रमोटर से रेरा में पंजीकृत किये जाने वाले परियोजना के टावर, ब्लॉक,

फेजेज, भू-खण्ड की कुल संख्या के साथ ही इनके नाम का पूर्ण विवरण अनिवार्य रूप से प्राप्त करें, जिससे रेरा अधिनियम के प्रावधानों को सम्यक् रूप से लागू करते हुए आवंटियों के व्यापक हितों की सुरक्षा की जा सके। जिन प्रकरणों में मानचित्र पूर्व में स्वीकृत हो चुका है, उनमें पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करते समय ले-आउट एवं भवन मानचित्र में स्वीकृत नाम के सापेक्ष परियोजना के नाम का मिलान करते हुए पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किया जाये।

- 8.5.3 जिन प्रकरणों में किसी परियोजना का आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा आंशिक अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किया जाता है, उन प्रकरणों में ऐसा प्रमाण-पत्र जारी करते समय स्पष्ट उल्लेख किया जाये कि उस परियोजना में कितने और किस नाम से फेजेज, टावर्स, ब्लॉक्स, भू-खण्ड आदि है तथा उनमें से कितने और किस नाम के फेज, टावर, ब्लॉक, भू-खण्ड का आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा आंशिक अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी किया जा रहा है।
- 8.5.4 कतिपय प्रकरणों में अस्थाई/अनन्तिम (Temporary) पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र सीमित अवधि के लिये जारी किये जा रहे हैं। यह परम्परा अविधिक है। सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी कृपया समीक्षा करते हुए इस प्रवृत्ति पर प्रभावी अंकुश लगाये।
- 8.5.5 सक्षम प्राधिकारी ले-आउट एवं भवन मानचित्र स्वीकृत करने के सम्बन्ध में रेरा अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए कार्यवाही करें, जिससे एकरूपता रहे एवं आवंटियों तथा प्रोमोटर्स के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।
9. पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी होने के उपरान्त आवंटियों को कब्जा देने एवं कन्वेयान्स डीड (Conveyance Deed) निष्पादित करने का अवसर उत्पन्न होता है। इस सम्बन्ध में The Uttar Pradesh Real Estate (Regulation And Development) (Agreement For Sale/Lease) Rules, 2018 के प्रस्तर-7.2 एवं 7.3 में प्रक्रिया का उल्लेख करते हुए कहा गया है कि प्रोमोटर द्वारा सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के 02 माह के अन्दर आवंटी को लिखित रूप से पजेशन ऑफर किया जायेगा तथा भवन के हस्तान्तरण के समय उक्त प्रमाण-पत्र आवंटी को सौंप दिया जायेगा। The Uttar Pradesh Real Estate (Regulation And Development) (Agreement For Sale/Lease) Rules, 2018 के प्रस्तर-7.2 एवं 7.3 में निम्नवत् है:—



7.2 Procedure for taking possession- The Promoter, upon obtaining the completion certificate/occupancy certificate (as applicable) from the competent authority shall offer in writing the possession of the [Apartment/Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within two months from the date of issue of completion certificate/occupancy certificate (as applicable):

[Provided that, in the absence of Applicable Law the conveyance deed in favour of the Allottee shall be carried out by the Promoter within 3 months from the date of issue of completion certificate/occupancy certificate (as applicable)]. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee, after taking possession, agrees to pay the maintenance charges as determined by the Promoter/association of Allottees, as the case may be after the issuance of the completion certificate/occupancy certificate (as applicable) for the Project. The Promoter shall hand over the completion certificate/occupancy certificate (as applicable) of the apartment/plot, as the case may be, to the Allottee at the time of conveyance of the same.

7.3 Failure of Allottee to take Possession of [Apartment/Plot] - Upon receiving a written intimation from the Promoter as per Para 7.2, the Allottee shall take possession of the [Apartment/Plot] from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in para 7.2, such Allottee shall be liable to pay to the promoter holding charges at the rate of Rs. 2/- per month per sq. ft. of carpet area (in case of apartment) and at the rate of Rs. 1/- per month per SQ. ft. per month of plot area (in case of plot) for the period beyond 3 months till actual date of possession in addition to maintenance charges as specified in para 7.2

9.1 The Uttar Pradesh Real Estate (Regulation And Development) (Agreement For Sale/Lease) Rules, 2018 के उक्त प्रावधानों के बावजूद कतिपय मामलों में प्रोमोटर्स एवं आवंटियों द्वारा इसका सम्यक् अनुपालन नहीं किया जा रहा है। भिन्न-भिन्न प्रोमोटर्स द्वारा The Uttar Pradesh Real Estate (Regulation And Development) (Agreement For Sale/Lease) Rules, 2018 के प्रस्तर-7.2 की व्यवस्था के अनुपालन में ऑफर-ऑफ-पजेशन के पत्र जारी किये जा रहे हैं, किन्तु इनमें एकरूपता नहीं है। इस व्यवस्था की मंशा के अनुरूप पूर्ण अनुपालन भी नहीं किया जा रहा है। एकरूपता न होने से तथा नियमावली के

प्रावधानों के अनुरूप ऑफर-ऑफ-पजेशन के पत्र की भाषा न होने से अनेक प्रकार की जटिलताएं उत्पन्न हो रही हैं। अतः ऑफर-ऑफ-पजेशन के सम्बन्ध में निम्नवत् प्रक्रिया सुनिश्चित की जाये:-


- 9.1.1 पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त होने के बाद प्रमोटर द्वारा आवंटी को लिखित रूप से कब्जे के ऑफर सम्बन्धी पत्र प्रेषित किया जायेगा। यह पत्र आवंटी के पंजीकृत ई-मेल आईडी के साथ ही डाक द्वारा भी आवासीय पते पर प्रेषित किया जायेगा। आवंटी के दूरभाष नम्बर पर भी एतद्विषयक सूचना फोन एवं एस.एम.एस. के माध्यम से दी जायेगी। प्रमोटर के हेड आफिस, साईट आफिस आदि स्थानों पर नोटिस बोर्ड में स्पष्ट रूप से यह दर्शाया जायेगा कि परियोजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त हो गया है तथा आवंटियों को ऑफर-ऑफ-पजेशन सम्बन्धी पत्र भेजा जा रहा है।
- 9.1.2 ऑफर-ऑफ-पजेशन सम्बन्धी पत्र के शीर्षक पर स्पष्ट शब्दों में **"ऑफर ऑफ पजेशन"** का उल्लेख किया जायेगा। डिमाण्ड नोटिस, फाइनल डिमाण्ड नोटिस, फाइनल डिमाण्ड नोटिस व ऑफर-ऑफ-पजेशन या इससे मिलती-जुलती संदिग्ध भाषा का प्रयोग करके भेजे गये किसी पत्र को ऑफर-ऑफ-पजेशन से सम्बन्धित पत्र नहीं माना जायेगा तथा The Uttar Pradesh Real Estate (Regulation And Development) (Agreement For Sale/Lease) Rules, 2018 के प्रावधानों का उल्लंघन मानते हुए कार्यवाही की जायेगी। यदि कुछ देन-दारी आवंटी के स्तर पर लम्बित है, तो उसका उल्लेख किया जा सकेगा, किन्तु यह देन-दारी बिल्डर-बायर्स एग्रीमेन्ट की परिधि से बाहर नहीं होगा तथा प्रमोटर को उन विधिक एवं बाध्यकारी परिस्थितियों का उल्लेख करते हुए इसका औचित्य भी दर्शाना होगा। ऑफर-ऑफ-पजेशन के इस पत्र से मूल आशय एवं कुल मिलाकर भाव यह आना चाहिए कि आवंटी को कब्जा देने के लिए बुलाया जा रहा है। इस पत्र में अवशेष फिनीशिंग कार्यों एवं उसमें लगने वाले समय का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा। ऑफर-ऑफ-पजेशन के पत्र का एक प्रारूप सुलभ-संदर्भ हेतु संलग्न किया जा रहा है।
- 9.1.3 यदि भविष्य में कोई विवाद ऑफर-ऑफ-पजेशन की भाषा एवं भाव को लेकर उत्पन्न होता है और आवंटी द्वारा यह कहा जाता है कि उसे ऑफर-ऑफ-पजेशन न देकर फाइनल डिमाण्ड नोटिस अथवा नोटिस दी गयी है, तो The Uttar Pradesh Real Estate (Regulation And Development) (Agreement For

Sale/Lease) Rules, 2018 के प्रस्तर-7.2 के प्रावधानों के आलोक में प्रकरण में निर्णय लिया जायेगा।

9.1.4 The Uttar Pradesh Real Estate (Regulation And Development) (Agreement For Sale/Lease) Rules, 2018 के प्रस्तर-7.2 के प्रावधानों के अनुरूप पत्र प्राप्त हो जाने के उपरान्त इस नियमावली के प्रस्तर-7.3 के अनुरूप कार्यवाही करने की जिम्मेदारी आवंटी की होगी।

उक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाये। आदेशों का उल्लंघन रेरा के सुसंगत प्रावधानों के अधीन दण्डनीय होगा।


संलग्नक-यथोक्त।

  
(प्रमोद कुमार उपाध्याय)  
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

- (1) मा. अध्यक्ष, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (2) मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (3) अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन को इस आशय से कि कृपया उपर्युक्त आदेश से उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद तथा समस्त विकास प्राधिकरणों को अवगत कराते हुए अनुपालन हेतु निर्देशित करने का कष्ट करें।
- (4) प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र. शासन को इस आशय से कि समस्त औद्योगिक विकास प्राधिकरणों को अवगत कराते हुए अनुपालन हेतु निर्देशित करने का कष्ट करें।
- (5) विधि/तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (6) संयुक्त सचिव/उप सचिव, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (7) अध्यक्ष, नरेडको/क्रेडाई को इस आशय से कि अपने स्तर से भी समस्त प्रोमोटर्स को अनुपालनार्थ सूचित करने का कष्ट करें।
- (8) समस्त प्रोमोटर्स को अनुपालनार्थ।
- (9) सहायक निदेशक, सिस्टम्स, उ.प्र. रेरा को इस आशय से प्रेषित कि सूचना उ.प्र. रेरा पोर्टल के पब्लिक डोमेन पर प्रदर्शित करायें।
- (10) अन्य सम्बन्धित एवं गार्ड फाइल।

  
(प्रमोद कुमार उपाध्याय)  
सचिव



## कब्जा प्राप्ति हेतु प्रस्ताव (Offer of Possession) सम्बन्धी पत्र का प्रारूप

प्रेषक— (प्रमोटर का नाम, पता आदि)

प्रेषिती— (आवंटी का नाम, पता आदि)

विषय:— कब्जा प्राप्ति हेतु प्रस्ताव (Offer of Possession)

महोदय,

आप द्वारा अधोहस्ताक्षरी प्रमोटर की परियोजना.....के टॉवर.....में यूनिट/भूखण्ड संख्या.....(यूनिट/भूखण्ड की संख्या, माप इत्यादि विवरण) की बुकिंग करायी गयी थी। इस सम्बन्ध में दिनांक .....को बिल्डर बायर एग्रीमेन्ट निष्पादित किया गया था। हमारी उक्त परियोजना में निर्माण कार्य सभी अवस्थापना सुविधाओं के साथ पूर्ण हो चुका है तथा सक्षम प्राधिकारी.....के पत्र संख्या.....दिनांक ..... द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) /अधिभोग प्रमाण-पत्र (Occupancy Certificate) प्रदान कर दिया गया है।

2. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के प्रावधानों के अनुरूप आपको यह पत्र प्रेषित किया जा रहा है। कृपया बायर बिल्डर एग्रीमेन्ट की शर्तों के अनुरूप पत्र प्राप्त होने के 15 दिवस के अन्दर बायर बिल्डर एग्रीमेन्ट की शर्तों के अनुरूप अवशेष देनदारियों (यदि कोई देनदारी अवशेष हो तो, उसका उल्लेख करें) का भुगतान करते हुए कब्जा एवं कन्वेयान्स डीड निष्पादन की कार्यवाही करने का कष्ट करें।

3. बायर बिल्डर एग्रीमेन्ट की शर्तों के अनुरूप समस्त निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका हैं। फिनिशिंग से सम्बन्धित निम्न कार्य अवशेष हैं:—

i. ....

ii. ....

iii. ....

जिन्हें 10 के अन्दर पूर्ण कर लिया जायेगा।

इस सम्बन्ध में किसी जानकारी अथवा सहयोग के लिए हमारे कार्यालय पता..... (कार्यालय का पूर्ण विवरण) से व्यक्तिगत रूप से अथवा दूरभाष नम्बर..... पर जानकारी प्राप्त की जा सकती है।

(प्रमोटर/अधिकृत हस्ताक्षरी का नाम व पदनाम)

नोट:— 1. उक्त पत्र प्रमोटर के लेटर हेड पर होगा। हस्ताक्षर करने हेतु वही पदाधिकारी अधिकृत होगा, जिसकी सूचना उ.प्र. रेरा में पहले से उपलब्ध है।

2. बायर बिल्डर एग्रीमेन्ट अथवा विकास प्राधिकरण/सक्षम न्यायालय के आदेश से भिन्न किसी प्रकार की देनदारी अथवा शर्तें आवंटी के ऊपर आरोपित नहीं की जायेगी।