

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान, (नवीन भवन)

कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ-226007

संख्या: 4116/यू.पी.रेरा/सा.रेग्यू. 2019, 6ठा संशो./2025-26 दिनांक: 11/04/2025

—:अधिसूचना:—

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) रेग्यूलेशन, 2019 के प्रस्तर-38 के अन्तर्गत
6ठा संशोधन


भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-85 के अन्तर्गत भू-सम्पदा विकास प्राधिकरण को रेग्यूलेशन बनाने का अधिकार दिया गया है। उक्त धारा-85 एवं इस सम्बन्ध में रेरा अधिनियम की धारा-37 सपठित रेग्यूलेशन का प्रस्तर-38 तथा इस सम्बन्ध में प्रदत्त अन्य अधिकारों का प्रयोग करते हुये उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण निम्नवत् रेग्यूलेशन एवं इसे क्रियान्वित करने की रीति बनाते है:-

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) रेग्यूलेशन, 2019 के प्रस्तर-38 के अन्तर्गत
6ठा संशोधन

अधिनियम की धारा-3 के अधीन उ.प्र. रेरा में पंजीकृत नहीं करायी गयी परियोजनाओं के सम्बन्ध में उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण तथा इसकी पीठों द्वारा क्रेता से प्राप्त सभी प्रकार के परिवादों में अधिनियम, नियमावली व रेग्यूलेशन के अधीन केवल जमा धनराशि की वापसी के सम्बन्ध में संलग्न मानक संचालन प्रक्रिया के अनुक्रम में क्रियान्वित करते हुए आदेश पारित किया जा सकेगा।

उक्त रेग्यूलेशन रेरा पोर्टल पर अधिसूचित करने की तिथि को लंबित एवं आगामी परिवादों पर प्रभावी होगा।

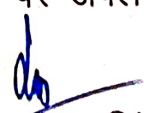
संलग्नक-यथोक्त।


(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 को अवलोकनार्थ कृपया।
- (2) समस्त मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
- (3) विधि सलाहकार, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (4) वित्त नियंत्रक, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (5) तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (6) संयुक्त सचिव/उपसचिव, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
- (7) सहायक निदेशक सिस्टम्स/सिस्टम एनालिस्ट, उ.प्र. रेरा को पोर्टल पर अपलोड करने हेतु।


(उमा शंकर सिंह)
संयुक्त सचिव

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) रेग्यूलेशन्स, 2019 के
6ठां संशोधन का संलग्नक

**अपंजीकृत परियोजनाओं के सम्बन्ध में प्राप्त शिकायतों के निस्तारण हेतु
मानक संचालन प्रक्रिया।**

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) रेग्यूलेशन्स, 2019 के 6ठां संशोधन से प्रभावी अपंजीकृत परियोजनाओं में प्राप्त परिवारों के निस्तारण के सम्बन्ध में निम्नवत् मानक संचालन प्रक्रिया निर्धारित की जाती है:-

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-3 के अनुसार किसी प्लानिंग एरिया में स्थित किसी भी परियोजना का भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकरण अनिवार्य है, जिसका सभी फेजेज को मिलाकर, क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से अधिक है अथवा जिसमें 08 से अधिक फ्लैट/अपार्टमेन्ट हैं। इस प्रकार की किसी परियोजना का पंजीकरण कराये बिना उस परियोजना से सम्बन्धित प्लॉट/फ्लैट/अपार्टमेन्ट या उसके किसी भाग को, किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, उसका विक्रय या विक्रय करने की प्रास्थापना या क्रय करने के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जायेगा। अधिनियम की धारा-4 में परियोजना के पंजीयन के लिए आवेदन करने हेतु अपेक्षित अभिलेखों, शपथ-पत्र एवं अन्य प्रतिबन्धों/शर्तों से सम्बन्धित प्रावधान दिये गये हैं। अधिनियम की धारा-4 में अपेक्षित प्रक्रियाओं को पूरा कर, निर्धारित अभिलेखों के साथ आवेदन प्रस्तुत करने पर अधिनियम की धारा-5 के अनुरूप किसी परियोजना के पंजीयन के सम्बन्ध में रैरा प्राधिकरण द्वारा निर्णय लिया जाता है। धारा-4 की अपेक्षाओं के अनुरूप पंजीयन आवेदन पत्र न पाये जाने पर पंजीयन आवेदन प्रमोटर को सुनकर निरस्त किया जा सकता है। धारा-4 में यथा अपेक्षित सूचना यदि प्रमोटर गलत देता है अथवा धारा-4 का उल्लंघन करता है, तो यह अधिनियम की धारा-60 में दण्डनीय है।

धारा-3 का उल्लंघन अधिनियम की धारा-59 के अन्तर्गत दण्डनीय है। अधिनियम की धारा-3 के स्पष्ट प्रावधानों के बावजूद उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के समक्ष इस प्रकार के अनेक प्रकरण एवं परिवार प्राप्त हो रहे हैं, जिनमें धारा-3 के उल्लंघन की स्थिति स्पष्ट होती है। पूर्व में उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय ज्ञाप संख्या: 4407/यू.पी.रैरा/एस.ओ.पी./2018-19, दिनांक: 27-11-2018 द्वारा एस.ओ.पी. निर्गत की गयी थी, जिसमें अपंजीकृत परियोजनाओं के आवंटियों द्वारा प्रस्तुत शिकायतों के निस्तारण के लिए भी प्रक्रिया का निर्धारण किया गया था। दिनांक: 27-11-2018 के उपरान्त हुए परिवर्तनों के दृष्टिगत अपंजीकृत परियोजनाओं से सम्बन्धित शिकायतों के निस्तारण हेतु पूर्व की व्यवस्था को

अवक्रमित करते हुए नयी मानक संचालन प्रक्रिया का निर्धारण किया जाना आवश्यक पाये जाने के दृष्टिगत वर्तमान मानक संचालन प्रक्रिया निर्गत की जा रही है।

2. आवंटियों के हितों की रक्षा एवं भू-सम्पदा सेक्टर के विकास के लिए अधिनियम एवं नियमावली में विभिन्न प्रावधान किये गये हैं। भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 में प्रावधानित है कि कोई पीड़ित व्यक्ति, प्राधिकरण एवं न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकता है। उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम-33 में प्राधिकरण में परिवाद दाखिल करने तथा प्राधिकरण द्वारा जांच करने की रीति एवं निस्तारण की प्रक्रिया निर्धारित की गयी है। अधिनियम की धारा-34(f) में प्राधिकरण के कार्यों में यह उपबन्धित है कि प्राधिकरण, प्रमोटर, आवंटी एवं एजेंट से रेरा अधिनियम, उ.प्र. रेरा नियमावली एवं रेग्यूलेशन्स में प्रदत्त उनके कर्तव्यों एवं बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित करायेगा। भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-35 में प्राधिकरण को स्वप्रेरणा से या किसी परिवाद के क्रम में अन्वेषण एवं सूचना मंगाने की शक्तियाँ प्राप्त हैं। भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-37 में यह प्रावधानित किया गया है कि प्राधिकरण अपने कृत्यों के निर्वहन के प्रयोजन से प्रवर्तकों, आवंटियों एवं भू-सम्पदा अभिकर्ताओं को निर्देश निर्गत कर सकेगा, जो सम्बन्धित पक्षों पर बाध्यकारी होंगे। भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-38(1) में प्रवर्तकों, आवंटियों एवं भू-सम्पदा अभिकर्ताओं को रेरा अधिनियम, उ.प्र. रेरा नियमावली एवं रेग्यूलेशन्स में प्रदत्त दायित्वों के उल्लंघन की दशा में सम्बन्धित के ऊपर शास्ति एवं ब्याज अधिरोपित करने का अधिकार प्राधिकरण को दिया गया है। अधिनियम की धारा-39 में प्राधिकरण को अपने आदेशों में सुधार की शक्तियाँ प्राप्त हैं।

3. परियोजना पंजीयन के लिए किसी प्रमोटर का रेरा में नामांकन आवश्यक होता है। अधिनियम की धारा-4 में किसी परियोजना हेतु आवश्यक अभिलेखों यथा- भू-स्वत्व से सम्बन्धित अभिलेख, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित मानचित्र, प्रमोटर इकाई से सम्बन्धित वैध रजिस्ट्रेशन, बैंक एकाउण्ट आदि आवश्यक होते हैं। अधिनियम की विभिन्न धाराओं यथा-11, 15, 17, एवं 18, उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016, उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 आदि में किसी परियोजना के पंजीयन एवं आवंटी के साथ किये जाने वाले अनुबन्ध, विक्रय, कब्जा आदि के सम्बन्ध में प्रमोटर के विभिन्न प्रकार के दायित्व निर्धारित किये गये हैं। उ.प्र. रेरा में अनेक शिकायतें इस आशय की प्राप्त हुई हैं, जिनमें प्रमोटर द्वारा जानबूझ कर परियोजना का पंजीकरण नहीं कराया जा रहा है। परियोजना के पंजीकरण न होने से धारा-4, 11, 15, 17 आदि में प्रदत्त व्यवस्था के अनुसार प्रमोटर के महत्वपूर्ण दायित्वों यथा

भू-स्वत्व से सम्बन्धित अभिलेख की उपलब्धता एवं वैधता, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित मानचित्र की उपलब्धता एवं वैधता, प्रमोटर इकाई से सम्बन्धित वैध रजिस्ट्रेशन, बैंक एकाउण्ट सम्बन्धी प्रावधानों के अनुपालन हेतु प्रमोटर को बाध्य किया जाना विधिक रूप से सम्भव नहीं होगा। धारा-3 का अनुपालन न किये जाने से धारा-59 के अधीन कार्यवाही की जा सकती है जिसके अन्तर्गत प्रमोटर को दण्डित किया जा सकता है किन्तु प्रक्रिया लम्बी हो सकती है तथा प्रमोटर के पास धारा-4 की अपेक्षाओं के अनुरूप अभिलेख आदि न होने से परियोजना का विधिपूर्ण पंजीयन भी सम्भव नहीं हो सकेगा। अधिनियम की धारा-11, 17 तथा 19, उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमवली, 2016 एवं उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के अनुसार किसी परियोजना के पूर्ण होने के उपरान्त आवश्यक सुरक्षा सम्बन्धी अनापत्तियां तथा प्रमाण-पत्र, यथा संरचनात्मक सुरक्षा, फायर सेफ्टी, लिफ्ट सुरक्षा, इनवायरमेन्ट क्लीयरेंस, विद्युत सुरक्षा प्रमाण पत्र आवश्यक होते हैं, जिनके बिना कोई परियोजना पूर्ण एवं निवास योग्य नहीं मानी जा सकती। इस प्रकार जहां धारा-4 की अपेक्षाओं के अनुरूप प्रक्रिया पूरी न होने पर किसी परियोजना का पंजीकरण किया जाना विधि सम्मत नहीं होगा वहीं असुरक्षित परियोजना में कब्जा दिये जाने का आदेश पारित किया जाना विधि सम्मत नहीं होगा।

4. प्रमोटर द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन न करने से, उसे अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत दण्डित किया जा सकता है, किन्तु इससे ऐसे व्यक्तियों/आवंटियों को कोई लाभ नहीं होगा जिन्होंने ऐसी परियोजना में अपनी धनराशि जमा कर रखी है। विधिक व्यवस्था, अधिनियम के व्यापक उद्देश्य एवं अधिनियम के अन्तर्गत भू-सम्पदा प्राधिकरण को दिये गये दायित्वों के समुचित निर्वहन हेतु यह उपयुक्त एवं विधिपूर्ण होगा कि प्रमोटर के परियोजना पंजीकरण न कराने से जिन व्यक्तियों की धनराशि प्रमोटर द्वारा जमा करा ली गयी है ऐसी अपंजीकृत परियोजनाओं में जिन व्यक्तियों ने किन्हीं कारणों से धनराशि जमा कर दी है, उन्हें उनकी धनराशि वापस करते हुए प्रमोटर के अनुत्तरदायी एवं विधि विरुद्ध क्रियाकलाप के दायरे से बाहर लाया जाये। इसके समानान्तर ही प्रमोटर को दण्डित करने की कार्यवाही भी की जाये।

5. इस सम्बन्ध में राजस्थान, पंजाब, हरियाणा, बिहार आदि राज्यों में व्यापक जनहित को ध्यान में रखते हुए तथा रियल एस्टेट सेक्टर को रेग्युलेट करने की मंशा से अपंजीकृत परियोजनाओं में धनराशि जमा करने वाले व्यक्तियों को धनराशि वापसी किये जाने सम्बन्धी आदेश पारित किये जा रहे हैं। उ.प्र. रेरा द्वारा अधिनियम के व्यापक उद्देश्यों, इस बिन्दु पर विभिन्न राज्यों द्वारा अपनायी जा रही प्रक्रिया पर विचार-विमर्श किया गया। इसके अतिरिक्त मा. सर्वोच्च न्यायालय, विभिन्न मा. उच्च

न्यायालय तथा विभिन्न राज्यों के मा. अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित निर्णयों पर भी विचार-विमर्श किया गया।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा M/s Newtech Promoters and Developers Pvt. Ltd. Vs State Of UP & Ors. Etc. (2021) 18 SCC 1 के पैरा 54 में यह व्यवस्था दी गई है कि—

54. From the scheme of the Act 2016, its application is retroactive in character and it can safely be observed that the projects already completed or to which the completion certificate has been granted are not under lis fold and therefore, vested or accrued rights, if any, in no manner are affected. At the same time, it will apply after getting the on-going projects and future projects registered under Section 3 to prospectively follow the mandate of the Act 2016.

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दी गयी उक्त व्यवस्था के उपरान्त विभिन्न राज्यों के मा. उच्च न्यायालय तथा विभिन्न राज्यों के मा. अपीलीय अधिकरण द्वारा समय-समय पर निम्नवत् व्यवस्थाएं दी गयी हैं:—

(i) मा. उच्च न्यायालय, बम्बई द्वारा सेकेण्ड अपील संख्या 209/2022 मोहम्मद जैन खान बनाम एमनोय प्रापर्टीज इण्डिया व अन्य में पारित आदेश दिनांक: 25-04-2024 में अपंजीकृत परियोजनाओं के सम्बंध में व्यवस्था की गई है, जिसका सुसंगत अंश निम्नवत है:—

25. Thus, failure to register a project amounts to violation or contravention of provisions of the RERA, which act can be punished under Section 59. Therefore, in strict sense, registration of a project is not a pre-condition for maintaining a complaint under section 31 of the RERA. If section 31 of the RERA is read to mean that complaints only in respect of registered projects can be entertained by Regulatory Authority or Adjudicating Officer, this would mean that no action can be taken by Regulatory Authority against a person who contravenes section 3 of the RERA. In fact, contravention of section 3 necessarily takes place in respect of unregistered project. I am therefore of the view that even in respect of unregistered projects, complaint under section 31 of the RERA would be maintainable.

(ii) मा. उच्च न्यायालय इलाहाबाद खण्डपीठ लखनऊ द्वारा रेरा अपील डिफेक्टिव संख्या 42/2023 ए.जी.सी. रियल्टी प्रा.लि. बनाम राजरानी में पारित आदेश दिनांक: 30-08-2023 में अपंजीकृत परियोजनाओं के सम्बंध में व्यवस्था की गई है, जिसका सुसंगत अंश निम्नवत है:—

5.14 The authority would have to admit a complaint even if it is to reach a conclusion about the completion of a project or to draw further conclusions about the applicability of the Act. Merely because a project hasn't been registered can never be an acceptable reason to deprive the allottee of his/her statutory right to file a complaint.

15.15 In our view, the Authority has to act as a watchdog and play an active role in thwarting such malpractices which may result in closing its doors to any aggrieved person.

15.16 Further, the Authority cannot also turn a blind eye to its own powers under Section 35, under which it can act suo motu to call for information or clarifications relating to the affairs of any promoter, especially when an allottee complaint of incomplete work as well as infrastructural development, suggesting that the project may still be an ongoing project.

15.17 Sections 32, 34 and 35 of the Act read together leave no doubt that the Authority is a watchdog designed to ensure transparency in the real estate sector, to protect all players, be it the allottee, the promoter Or be a real estate agent. The underlying emphasis is to protect the interest of an allottee, who is a dwarf compared to the might of the promoters/developers.

15.18 No doubt the language of the statute would state that registration would not be required on completion of a project, but in the event of a complaint regarding deficiency in development works, it is the duty of the Authority to consider the matter, watch closely, otherwise such pleas may be resorted to by unscrupulous developers/promoters to defeat the valuable rights of the allottees.

15.19 We are of the opinion that the language of the statute also provides that a developer shall be protected from the registration and consequences of the Act, only in case where the project was completed with completion certificate. But, to establish a fact that whether the project is ongoing or completed just to free the promoter from the consequences of the act are matters of fact to be determined in the course of proceedings initiated by an aggrieved person. Non-applicability of the Act cannot be a presumption to be derived from a mere fact simplification of a project not being registered.

15.20 Proceeding under section 59 of the Act is a course available to the Authority except for determination of a complaint. Once a complaint is filed on issues pointing out the deficiencies and defaults of a promoter, the Authority has to decide on its own whether to take recourse to the procedure prescribed under section 59 after filing a complaint.

(iii) मा. भू-संपदा अपीलीय अधिकरण, पंजाब द्वारा अपील संख्या 60/2022, 61/2022, 64/2022 एवं 65/2022 में पारित संयुक्त आदेश दिनांक: 25-04-2022 में अपंजीकृत परियोजनाओं पर रेरा अधिनियम, 2016 लागू होने के सम्बंध में व्यवस्था की गई है, जिसका सुसंगत अंश निम्नवत है:-

28. We are also of the opinion and observe at the cost of repetition that the Authority wrongly interpreted the judgment of the Hon'ble Supreme Court. The retroactive operation of the the Act, as observed by the Hon'ble Supreme Court, and as the language of the statute also suggests would protect a developer from registration and

consequences of the Act, only in a situation, where the project stood completed with a completion certificate but to establish a fact, whether a project is ongoing or complete to resultantly liberate the promoter of the consequences of the Act are matters of fact to be determined during the course of proceedings initiated by an aggrieved person. The non-applicability of the Act cannot be a presumption to be derived from a fact simplicitor of a project not being registered.

29. The proceedings under Section 59 of the Act is a course available to the Authority in addition to the one that a determination of a complaint would warrant. It is not desirable to ask an allottee/complainant to file a separate complaint to invoke Section 59 of the Act. This is a provision empowering the Authority to penalize a defaulting promoter, once any complaint is filed on issues pointing out deficiencies and default of a promoter, the Authority after entering upon a complaint has to decide from itself, whether a course prescribed under Section 59 has to be resorted to. A separate complaint qua this aspect is not essential.

(iv) मा. भू-सम्पदा अपीलीय अधिकरण, हरियाणा द्वारा अपील संख्या 1392/2019 अभिषेक अग्रवाल बनाम मेसर्स कासमोस इन्फ्रा इंजीनियरिंग इण्डिया प्रा.लि. में पारित आदेश दिनांक: 04-01-2023 में अपंजीकृत परियोजनाओं पर रेरा अधिनियम, 2016 लागू होने के सम्बंध में व्यवस्था की गई है, जिसका सुसंगत अंश निम्नवत है:-

14. From these aforesaid observations of the Hon'ble Supreme Court, by no stretch of imagination it can be construed that the Act is not applicable to the unregistered projects. In fact, without any distinction between the registered and unregistered projects, the Hon'ble Supreme Court has explicitly laid down that all "ongoing projects" that commenced prior to the Act and in respect of which completion certificate has not been issued, fall within the purview of the Act. Thus, the aforesaid submission of learned Senior Counsel for the respondent cannot be attached any legal credence. Rather, the acceptance of aforesaid submissions of learned Senior Advocate would provide immunity not only to the promoters of ongoing unregistered projects, from the applicability of the Act, but also to unscrupulous promoters of future projects, who may be enticed by such interpretation not to get their upcoming projects registered as per provisions under Section 3 of the Act.

15. Admittedly, at the time of institution of the complaint on 04.12.2018, and at the time of handing down of the impugned order dated 10.04.2019, the project 'COSMOS EXPRESS 99', in which the unit of the appellants is situated, was an ongoing project regarding which completion certificate had not been issued and thus it was within the purview of the Act, and for the decision of the present appeal, it is of no relevance that the said project was got registered by the respondent/promoter on 14.10.2019.

16. Thus, keeping in view our aforesaid discussion, the impugned order dated 10.04.2019 passed by the learned Authority is not sustainable. Consequently, the

present appeal filed by the allottees is hereby allowed, the impugned order dated 10.04.2019 is set aside. The appellants/ allottees are entitled for refund of the entire amount paid by them i.e. Rs.40,24,441/- along with interest at the prescribed rate prevailing as on today, i.e. @ 10.6% per annum (SBI highest+MCLR+2%), as per Rule 15 of the Haryana Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017. The interest shall be calculated from the dates of respective payments made by the allottees to the respondent/promoter, till the date of realization.

उपर्युक्त विधिक स्थिति एवं मा. न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित व्यवस्थाओं से स्पष्ट है कि अपंजीकृत परियोजनाओं की शिकायतों की सुनवाई करते हुए रिफण्ड, क्षतिपूर्ति आदि के आदेश पारित किया जाना विधिपूर्ण होगा।

6. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-38(2) में प्राधिकरण को स्वयं की प्रक्रिया को विनियमित करने की शक्तियाँ प्राप्त हैं। अधिनियम की धारा-81 में प्राधिकरण को अपनी शक्तियों एवं कार्यों को (धारा-85 में रेग्यूलेशन बनाने की शक्ति को छोड़ कर), अपने किसी सदस्य अथवा किसी अधिकारी को प्रत्यायोजित कर सकने से सम्बन्धित प्रावधान दिया गया है। अधिनियम एवं नियमावली में परिवाद निस्तारण एवं आदेशों/निदेशों के निष्पादन से सम्बन्धित विभिन्न प्रावधानों को सम्यक रूप से क्रियान्वित करने की दृष्टि से अधिनियम की धारा-38(2) एवं धारा-81 में प्रदत्त प्रावधानों के दृष्टिगत अधिकारों का प्रतिनिधायन करते हुए आगामी प्रस्तरो में प्रदत्त व्यवस्था के अनुसार अपंजीकृत परियोजनाओं से सम्बन्धित शिकायत के निस्तारण हेतु मानक संचालन प्रक्रिया निर्धारित की जाती है। यह प्रक्रिया यथास्थिति प्राधिकरण, पीठों, न्यायनिर्णायक अधिकारी आदि के लिए प्रभावी होगी।

7. रेरा अधिनियम एवं उ.प्र. रेरा नियमावली के प्राविधानों के अनुरूप अपंजीकृत परियोजनाओं के आवंटियों की शिकायतों की सुनवाई तथा निस्तारण हेतु मानक प्रक्रिया:-

7.1 मा. पीठ द्वारा अपंजीकृत परियोजनाओं के आवंटियों की शिकायतों पर मात्र रिफण्ड का अनुतोष प्रदान करने पर ही विचार किया जाएगा।

7.2 शिकायतकर्ता से अतिरिक्त रूप से परियोजना का स्वीकृत मानचित्र, परियोजना के भूमि सम्बन्धी अभिलेखों की प्रति, परियोजना का भू-क्षेत्रफल, परियोजना में इकाईयों की संख्या, प्रमोटर/प्रमोटर कम्पनी का पंजीकृत, आवासीय तथा स्थलीय पता, प्रमोटर का वर्तमान ई-मेल एड्रेस तथा मोबाइल नम्बर, परियोजना में विकास की स्थिति (पूर्ण, निर्माणाधीन, अवरुद्ध, अनारम्भ), पूर्णता/अभिभोग प्रमाण-पत्र की प्रति/स्थिति, परियोजना में अध्यासियों की संख्या, परियोजना के आरम्भ (लॉन्च) तिथि तथा परियोजना के निकटवर्ती के


क्षेत्र की रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं का प्रमोटर सहित विवरण प्राप्त किया जाएगा।

- 7.3 विधि परामर्शदाता द्वारा पूर्व निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार शिकायत की समीक्षा की जाएगी। विधि परामर्शदाता द्वारा मार्क करने पर शिकायत की एक प्रति तकनीकी सलाहकार के लॉगिन पर भी उपलब्ध हो जाएगी। तकनीकी सलाहकार द्वारा 3 कार्य दिवसों में अनिवार्य रूप से इन बिन्दुओं पर आख्या दी जाएगी कि क्या परियोजना आवासीय या वाणिज्यिक परियोजना है, परियोजना नियोजन क्षेत्र में है, परियोजना रेरा में उसी नाम से या किसी अन्य नाम से पंजीकृत है, यदि पंजीकृत है तो परियोजना के निर्माण/पूर्णता का स्तर क्या है, यदि परियोजना का पूर्व में निरीक्षण हुआ है, तो निरीक्षण का सारांश तथा परियोजना का भू-क्षेत्र तथा इकाईयों की संख्या क्या है।
- 7.4 विधि परामर्शदाता द्वारा तकनीकी सलाहकार की आख्या को समाविष्ट करते हुए शिकायतों की समीक्षा हेतु निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार शिकायत की सुनवाई के लिए लिस्टिंग हेतु सिस्टम एनालिस्ट को मार्क किया जाएगा। सिस्टम एनालिस्ट द्वारा शिकायत सम्बन्धित मा. पीठ के समक्ष सुनवाई हेतु नियत कर दी जाएगी।
- 7.5 मा. पीठ द्वारा शिकायतों की सुनवाई तथा निस्तारण हेतु निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार पक्षों को सुनकर गुण-दोष के आधार पर शिकायत का निर्णय किया जाएगा। मा. पीठ द्वारा शिकायत स्वीकार होने योग्य पाए जाने पर धनराशि के रिफण्ड का अनुतोष प्रदान किया जाएगा। यदि शिकायतकर्ता द्वारा इकाई के कब्जे का अनुतोष मांगा गया है, तो शिकायतकर्ता को शिकायत संशोधित करके अनुतोष को रिफण्ड में परिवर्तित करने का विकल्प दिया जाएगा। अगर शिकायतकर्ता अनुतोष का विकल्प संशोधित नहीं करता है, तो इस निष्कर्ष के साथ शिकायत निर्णीत कर दी जाएगी कि परियोजना पंजीकृत हो जाने की दशा में शिकायतकर्ता पुनः शिकायत दर्ज कर सकता है।
- 7.6 यदि मा. पीठ द्वारा शिकायत की सुनवाई के दौरान यह पाया जाता है कि परियोजना का पंजीकरण रेरा अधिनियम की धारा-3 के अनुसार अपेक्षित होने पर भी सम्बन्धित प्रमोटर द्वारा उ.प्र. रेरा में परियोजना का पंजीकरण नहीं कराया गया है, तो इस सम्बन्ध में अपना मन्तव्य अंकित करते हुए शिकायत पत्रावली की प्रति अधिनियम की धारा-3/59 के अधीन कार्यवाही हेतु तकनीकी सलाहकार रेरा को संदर्भित की जाएगी।
- 7.7 प्रमोटर द्वारा अभिलेख प्रस्तुत करने पर मा. पीठ प्रकरण को सचिव, उ.प्र. रेरा को पंजीयन सम्बन्धी अग्रेतर कार्यवाही हेतु प्रेषित कर दिया जायेगा।

परियोजना पंजीकरण सम्बन्धी प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत अभिलेख मा. पीठ से प्राप्त करने के उपरान्त सचिव, उ.प्र. रेरा द्वारा स्थापित प्रक्रिया के अनुसार परियोजना पंजीकरण हेतु मा. प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण रखा जायेगा। मा. पीठ द्वारा परियोजना पंजीकरण के उपरांत ही कब्जे के अनुतोष की कार्यवाही हेतु सुनवाई की जाएगी।

- 8 शिकायत की सुनवाई मा. पीठ द्वारा किये जाने एवं धारा-3 के उल्लंघन के परिणाम स्वरूप धारा-59 में दण्डात्मक कार्यवाही साथ-साथ चलेगी तथा नियमानुसार मा. पीठ एवं मा. प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में निर्णय लिया जायेगा।
- 9 शिकायत निस्तारण की प्रक्रिया में मा. पीठ द्वारा इस सम्बन्ध में निर्गत मानक संचालन प्रक्रिया के अन्य बिन्दुओं के अनुरूप कार्यवाही की जायेगी।

उक्त मानक संचालन प्रक्रिया में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित व्यवस्था का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।


(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव