



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

No. MahaRERA/Secy/104/2023

Date: 17/07/2023

To,

1. NAREDCO WEST FOUNDATION
1105,11th Floor, Hallmark Business
Plaza, Opp. Gurunanak Hospital,
Jagat Vidya Marg, Bandra East,
Mumbai, Maharashtra - 400051
2. CREDAI - MCHI
Maker Bhavan -II, 4th Floor, 18,
V. Thackersey Marg, New Marine
Lines, Mumbai - 400020
3. CREDAI Maharashtra
Office No. 605, 6th Floor, Nucleus
Jeejeebhoy Towers, Opp. Police
Commissioners Office, Church Road,
Camp, Pune - 411001
4. Builders Association of India Maharashtra State
G-1/G-20,7th floor, Commerce Centre,
J.Dadajee Road,Tardeo, Mumbai 400034.
5. Marathi Bandhkam Vyavsayik Association
Pro One Business Center, 2nd Floor, Office no.201,
Opp. Ratna Hospital, Senapati Bapat Road, Pune-411016
6. Brihanmumbai Developers Association
201,63 Goldmedal Avenue, Piramal Nagar,
S. V. Road, Goregaon West, Mumbai - 400104

Sub: In the matter of verification of the Commencement Certificates /
Occupation Certificate submitted by promoters.

Ref: 1. महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग, शासन निर्णय- न्याया प्र - २०२३/ प्र.

क्र. १३/नवि-२० दि. २३ फेब्रुवारी- २०२३

2. MahaRERA Order No. 45/2023 dated 15.05.2023 bearing No.

MahaRERA/Secy/File No. 27/853/2023

3. MahaRERA order No-32/2022 under no MahaRERA/Secy/File no.

27/163/2022 dated 01.07.2022

MAHARERA HEADQUARTERS

Housefin Bhavan, Plot No.C-21, E-Block, Bandra-Kurla-Complex, Bandra (E), Mumbai 400051

Tel. No. 022-68111600 • E mail : helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in

महारेरा मुख्यालय

हाउसफिन भवन, प्लॉट नं. सी-21, ई-ब्लॉक, वांद्रे-कुर्ला-कॉम्प्लेक्स, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०००५१.

दूरध्वनी. क्रमांक. ०२२-६८१११६०० ई-मेल: helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in

Sir / Madam,

Government of Maharashtra vide Government Resolution, dated 23.02.2023 referred at Sr. No. 1 above, has directed the respective Planning / Competent Authority in the State of Maharashtra to ensure that their websites are integrated with the website of MahaRERA in a time bound manner. Pending such integration, the above-referred Government Resolution, further directs the respective Planning / Competent Authority to attach and forward at the division wise emails set apart by MahaRERA, the Commencement Certificates / Occupation Certificate issued in respect of real estate projects, immediately upon issuance of the same, so as to enable MahaRERA to compare and verify for the purpose of ascertaining the authenticity / genuineness of the Commencement Certificates / Occupation Certificate submitted by promoters along with their application for registration of their real estate projects / correction appreciation / form - 4 & other.

The above-referred Government Resolution was issued to avoid promoters obtaining registration from MahaRERA of their real estate project on the basis of submission of fake / fraudulent Commencement Certificates as noticed in some cases pertaining to Kalyan Dombivli Municipal Corporation.

Pursuant to the Government Resolution, MahaRERA has issued MahaRERA Order referred at Sr. No. 2 above. By this Order, the cutoff date to commence verification of the Commencement Certificates / Occupation Certificate has been fixed with effect from 19.06.2023. Though the above-referred MahaRERA Order has been put up on the website on 15.05.2023, till date every Planning / Competent Authority are not complying with the directions issued in the above-referred Government Resolution.

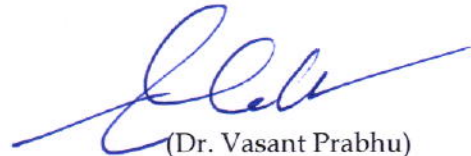
In this regard it is requested that an intimation be sent to all concerned officers of the Planning / Competent Authority directing them to comply with the directions issued in the Government Resolutions as well as calling upon them to have a separate designated email id for the purpose of attaching and forwarding the Commencement Certificate / Occupation Certificate under intimation to MahaRERA. Further follow up action with these officers shall be taken up by MahaRERA. If a dedicated email is made and communicated to MahaRERA than all other emails being written to the email set apart by MahaRERA for the purpose of receiving the Commencement Certificates / Occupation Certificate could be blocked. This action will enable receipt by MahaRERA of only the emails and the attached Commencement Certificates from the designated emails of the respective Planning / Competent Authority, thus avoiding non-reliable emails.

The copy of MahaRERA Order referred at Sr. No. 2 above is enclosed herewith for your ready reference. The Government Resolution referred above as well as the list of emails set apart by MahaRERA for receipt of Commencement Certificates / Occupation Certificate for verification are attached to the said Order as Annexure 'A' and 'B' respectively.

It is to be further informed that the MahaRERA order 32/2022 as referred 3) above shall be strictly implemented with effect from 1st August 2023. Therefore, all members of the respective SROs shall be informed and aware about the penalty provisions specifically so as to ensure diligent submission of the applications by the promoters with due care and complete in all respect including uploading legible documents in the respective tabs only.

This may please be treated as MOST URGENT as the applications submitted for registration of real estate projects cannot be cleared unless the Commencement Certificates / Occupation Certificate are verified for its authenticity/genuineness as per the directions issued under the Government Resolution for registration of project with MahaRERA, other purpose.

Regards,



(Dr. Vasant Prabhu)
Secretary / MahaRERA

Annexure 'A'

राज्यातील सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थानी त्यांच्याकडून त्यांच्या नागरी क्षेत्रातील बांधकाम प्रकल्पांना जारी करण्यात येणारी प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्रे त्यांच्या संकेतस्थळावर तसेच, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) यांना उपलब्ध करून देण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांक:- न्यायाप्र-२०२३/प्र.क्र.१३/नवि-२०

मंत्रालय (मुख्य इमारत), ४ था मजला, मादाम काना मार्ग,

हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक:- २३ फेब्रुवारी, २०२३.

- संदर्भ:-**
१. नगर विकास विभाग शासन परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१६/प्र.क्र.४६८/नवि-२०, दि.१०.०३.२०१७.
 २. नगर विकास विभाग शासन परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१६/प्र.क्र.५१०/नवि-२०, दि.०३.०५.२०१८
 ३. सहाय्यक सरकारी वकील, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांचे क्र.जीपी/डब्ल्युपी/बीव्हीएस/१५११२/२०२२, दि.२९.०९.२०२२ चे पत्र.
 ४. सचिव, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) यांचे दि.१०.११.२०२२ चे पत्र.

प्रस्तावना-

राज्यातील नागरी क्षेत्रात होणाऱ्या अनधिकृत बांधकामामुळे सर्वसामान्य नागरिकांची विकासकाकडून होणारी फसवणूक रोखण्यासाठी या विभागाने संदर्भ क्र.१ व २ येथील शासन परिपत्रक निर्गमित केले आहे. राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणांच्या नागरी क्षेत्रात विकास प्रस्तावांतर्गत बांधण्यात आलेल्या इमारतींची यादी, सविस्तर विकास प्रस्ताव, त्यांची मंजूरी, सर्व्हे नंबर व विकासकाच्या नावासह सर्व माहिती सर्वसामान्य नागरिकांना कळण्यासाठी वेबसाईटवर प्रसिद्ध करण्याचे निर्देश, तसेच, अनधिकृत बांधकामांची यादी प्रसिद्ध करून नागरिकांना जाहिर आवाहन करून त्याबाबत व्यापक जनजागृती करण्यासाठी स्थानिक वृत्तवाहिन्या, वृत्तपत्र आणि होर्डिंगच्या माध्यमातून नागरिकांना अनधिकृत इमारतीत घर घेऊ नये, यासाठी सर्वसामान्य नागरिकांना आवाहन करण्याचे निर्देश, राज्यातील सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था व सर्व नियोजन प्राधिकरणांना सदर शासन परिपत्रकान्वये देण्यात आले होते.

तथापि, मा.उच्च न्यायालयाकडील जनहित याचिका क्र.४९/२०२१ (श्री.संदिप पांडुरंग पाटील वि. महाराष्ट्र शासन व इतर) मध्ये, मा.उच्च न्यायालयात झालेल्या सुनावणीत, विकासक हे शासन प्राधिकरणांच्या समन्वयाच्या अभावाचा फायदा घेत, नागरी क्षेत्रातील नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या, तसेच, नियोजन प्राधिकरणांच्या, बनावट बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्राच्या आधारे, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (महारेरा) नोंदणी करून, अनधिकृत घर बांधणी प्रकल्प सुरू करत असल्याचे, मा.उच्च न्यायालयाच्या निर्देशनास आल्याने त्याबाबत कार्यवाहीस्तव संदर्भ क्र.३ येथील पत्रान्वये सहाय्यक सरकारी वकील, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी शासनास कळविले आहे.

याबाबत उपाययोजना करण्याबाबत संदर्भ क्र.४ येथील पत्रान्वये, सचिव, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांनी शासनास विनंती केली आहे. उक्त पार्श्वभूमीवर विकासकांकडून सर्वसामान्य नागरिकांच्या रहिवासासाठी/वाणिज्य वापरासाठी, सदनिका खरेदी करताना होणाऱ्या फसवणूकीला आळा घालण्यासाठी व शासनाच्या विविध प्राधिकरणांमध्ये समन्वय करण्यासाठीची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती, सदर विचाराधीन बाबीच्या अनुषंगाने शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

शासन निर्णय क्रमांक: न्यायाप्र-२०२३/प्र.क्र.१३/नवि-२०

शासन निर्णय:-

राज्यातील सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थानी, (महानगरपालिका/नगरपरिषदा/नगरपंचायती) तसेच, नियोजन प्राधिकरणांनी त्यांच्या क्षेत्रातील रहिवास/वाणिज्य वापरसाठीच्या प्रकल्पांना जारी करत असलेले प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्रे ही त्यांच्या संकेतस्थळावर (Website/Webpage) सामान्य जनतेसाठी प्रसिद्ध करावीत. तसेच, सदर संकेतस्थळावरील माहिती ही वेळोवेळी करण्यात येणाऱ्या बदल/सुधारणांसह अद्ययावत राहिल याची दक्षता घ्यावी.

२. राज्यातील महानगरपालिका/नगरपरिषदा/नगरपंचायती यांची संकेतस्थळे अद्ययावत नसल्यास वा विकसित केली नसल्यास, सदर संकेतस्थळे विकसित करण्यासाठी व अद्ययावत करण्यासाठी नगरपरिषद प्रशासन संचालनालयाने त्यांच्याशी समन्वय करून नियंत्रण ठेवावे. सदर संकेतस्थळे दि.३१ मार्च, २०२३ पर्यंत विकसित/अद्ययावत करण्यात यावीत.

३. राज्यातील नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या क्षेत्रातील बांधकामासंदर्भात, बनावट बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रांच्या आधारे, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (महारेरा)प्रमाणपत्र मिळवून अनधिकृतरीत्या प्रकल्पाचे बांधकाम होत असल्याची बाब निदर्शनास आल्यामुळे, सदर नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थानी/नियोजन प्राधिकरणांनी बांधकामाबाबत जारी केलेली बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रे/भोगवटा प्रमाणपत्रे, त्यांच्याकडून निर्गमित झाल्याबरोबर ती, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या ई-मेलवर पाठविण्यात यावी. सदर ई-मेलची जिल्हानिहाय यादी परिशिष्ट -अ मध्ये नमूद करण्यात आलेली आहेत. मात्र, नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांची संकेत स्थळे विकसित/अद्ययावत झाल्यानंतर, सदर संकेतस्थळे, तसेच, नियोजन प्राधिकरणांची संकेतस्थळे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (महारेरा) च्या संकेतस्थळासोबत दि.३१.०३.२०२३ पूर्वी संलग्न (Integrate) होतील याची दक्षता नगरपरिषद प्रशासन संचालनालयाने घ्यावी. तसेच, याबाबतचा अहवाल शासनास सादर करावा.

४. नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडून, तसेच, नियोजन प्राधिकरणांकडून जारी करण्यात येणारी प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्रे संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करून ती अद्ययावत ठेवणे व त्याबाबत शासनाच्या विविध प्राधिकरणांशी समन्वय करण्याचे काम हे सदर प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करणाऱ्या स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या व नियोजन प्राधिकरणांचे नगररचना विभागातील प्रमुखाचे असेल.

५. वरील आदेशांची सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था (महानगरपालिका/नगरपरिषदा/नगरपंचायती) तसेच, नियोजन प्राधिकरणांनी काटेकोरपणे अंमलबजावणी करावी व त्यानुसार तात्काळ कार्यवाही करावी.

६. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक २०२३०२३१०५५४२४४२५ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षात्कृत करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Digitally signed by SUSHILA DHONDIRAM
PAWAR

Date: 2023.02.23 11:59:29 +05'30'

(सुशिला पवार)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत:-

- १) मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- २) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा (पूर्व), मुंबई.
- ३) व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, नवी मुंबई.
- ४) सर्व विभागीय आयुक्त.

शासन निर्णय क्रमांक: न्यायाप्र-२०२३/प्र.क्र.१३/नवि-२०

- ५) आयुक्त तथा संचालक, महाराष्ट्र नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, वरळी, मुंबई.
- ६) सर्व जिल्हाधिकारी.
- ७) संचालक, नगररचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग, पुणे.
- ८) राज्यातील सर्व महानगरपालिकांचे आयुक्त.
- ९) सभापती, नागरी सुधार प्रन्यास, नागपूर
- १०) राज्यातील सर्व नगरपरिषदा/नगरपंचायती यांचे मुख्याधिकारी.
- ११) निवडनरती (नवि-२०).



7

MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

Order No. 45/2023

No. MahaRERA/Secy/File No. 27/853/2023
Date: 15.05.2023

Sub: In the matter of verification by MahaRERA to ascertain the authenticity/ genuineness of the commencement certificates and occupation certificates submitted by promoters.

Ref: महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग, शासन निर्णय- न्याया प्र - २०२३/ प्र. क्र. १३/नवि-२० दि. २३ फेब्रुवारी- २०२३

Whereas, Government of India has enacted the Real Estate (Regulation and Development) Act,2016 (the Act) and all sections of the Act have come into force with effect from 01.05.2017.

And whereas, the Government of Maharashtra vide Notification No. 23 dated 08.03.2017 has established the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, hereinafter referred to as "MahaRERA" or as "the Authority".

And whereas, the Government of Maharashtra has notified the Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules,2017 (the Rules) for carrying out the provisions of the Act.

And whereas, the Authority has notified the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2017 (the Regulations) to carry out the purposes of the Act.

And whereas, the Authority under Section 37 of the Act, and Regulation 38 of the Regulations is vested with the powers to issue directions to promoters, real estate agents and allottees from time to time as it may consider necessary.

And whereas, the Chairperson, MahaRERA, is vested with the powers of general superintendence and directions in the conduct of the affairs of MahaRERA under Section 25 of the Act.

And whereas, "Competent Authority" is defined under Section 2 (p) of the Act to mean the local authority or any authority created or established under any law for the time being in force by the appropriate Government which exercises authority over land under its jurisdiction and has powers to give permission for development of such immovable property.

MAHARERA HEADQUARTERS

Housefin Bhavan, Plot No.C-21, E-Block, Bandra-Kurla-Complex, Bandra (E), Mumbai 400051

Tel. No. 022-68111600 • E mail : helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in

महारेरा मुख्यालय

हाउसफिन भवन, प्लॉट नं. सी-21, ई-ब्लॉक, वांद्रे-कुर्ला-कॉम्प्लेक्स, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०००५१.

दूरध्वनी. क्रमांक. ०२२-६८१११६०० ई-मेल: helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in

And whereas, it is mandatory for every promoter to make an application for registration of a real estate project in such form, manner, within such time and accompanied by the prescribed fees and documents in compliance of the provisions of the Act, the Rules and the Regulations made thereunder as well as in compliance and in consonance of the Orders and Circulars issued by MahaRERA from time to time.

And whereas, one of the documents that is required to be submitted by every promoter for registration of the real estate project is the commencement certificate issued by the Competent Authority.

And whereas, the Authority, in the order passed in the Suo Moto proceedings initiated, as an important consumer protection measure had urged Urban Development Department, Government of Maharashtra to put in place a system wherein all approvals granted to real estate projects such as commencement certificates, occupation certificates are put upon a dedicated portal by the respective Competent Authority so that the veracity of the certificates could be verified by both the buyers / purchasers of real estate projects and MahaRERA.

And whereas, Secretary, MahaRERA vide letter dated 10.11.2022 in view of the orders passed by the Authority in the Suo-Moto proceedings had requested Urban Development Department, Government of Maharashtra to ensure that the website of the respective Competent Authorities in the State are integrated with the website of MahaRERA in a time bound manner and pending such integration necessary directions be issued that the respective Competent Authority shall as and when commencement certificates and occupation certificates are issued, attach and forward the same to a designated email set apart in that regard by MahaRERA.


And whereas, the Government of Maharashtra by Government Resolution dated 23.02.2023 referred above has issued necessary directions to the respective Competent Authority in the state of Maharashtra, the copy of the above-referred **Government Resolution** is attached herewith as **Annexure 'A'**.

In view of the above-referred Government Resolution dated 23.02.2023 the following further directions are issued:

- a) With effect from **19.06.2023** the commencement certificate submitted by promoters along with their application for registration of real estate projects shall be compared and verified for its authenticity/ genuineness with the commencement certificate attached and forwarded to the designated email set apart by MahaRERA. The designated emails set apart by MahaRERA in that regard is annexed herewith as **Annexure 'B'**.
- b) Only after the commencement certificate is confirmed as having been issued by the respective Competent Authority, as the case may be on comparison and verification with the commencement certificate submitted by promoter shall the application submitted for registration of real estate projects be processed further for grant / issuance of MahaRERA project registration

- D
- certificate subject to promoters complying with the scrutiny remarks if any issued by MahaRERA.
- c) The above procedure shall be followed by MahaRERA until the respective Competent Authority integrate their website with the website of MahaRERA.
 - d) The timeline prescribed in Clause 6 in MahaRERA Circular No. 6 of 2017 dated 04.07.2017 bearing No. MahaRERA/Secy/File No. 27/113/2017 in the matter of start of the period of 30 days mentioned in Section 5 of the Act shall also apply to the procedure enumerated in clauses (a) and (b) above.
 - e) The procedure mentioned in clause (a) and (b) above shall be followed when promoters submit further commencement certificates and occupation certificates in respect of their real estate projects.
 - f) Self - Regulatory Organization for promoters registered with MahaRERA shall take note of the above and shall ensure that its member promoters are made aware about the need and requirement to follow the above procedure.
 - g) Promoters shall also take note of the introduction of the above procedure, understand the need and requirement to follow the same.

(As approved by the Authority)


(Mohun Rao)
Secretary (Ic) / MahaRERA

Annexure 'A'

राज्यातील सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थानी त्यांच्याकडून त्यांच्या नागरी क्षेत्रातील बांधकाम प्रकल्पांना जारी करण्यात येणारी प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्रे त्यांच्या संकेतस्थळावर तसेच, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) यांना उपलब्ध करून देण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांक:- न्यायाप्र-२०२३/प्र.क्र.१३/नवि-२०

मंत्रालय (मुख्य इमारत), ४ था मजला, मादाम कामा मार्ग,
हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक:- २३ फेब्रुवारी, २०२३.

- संदर्भ:-** १. नगर विकास विभाग शासन परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१६/प्र.क्र.४६८/नवि-२०,
दि.१०.०३.२०१७.
२. नगर विकास विभाग शासन परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१६/प्र.क्र.५१०/नवि-२०,
दि.०३.०५.२०१८
३. सहाय्यक सरकारी वकील, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांचे क्र.जीपी/डब्ल्यूपी/बीव्हीएस/
१५११२/२०२२, दि.२९.०९.२०२२ चे पत्र.
४. सचिव, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) यांचे दि.१०.११.२०२२ चे
पत्र.

प्रस्तावना-

राज्यातील नागरी क्षेत्रात होणाऱ्या अनधिकृत बांधकामामुळे सर्वसामान्य नागरिकांची विकासकाकडून होणारी फसवणूक रोखण्यासाठी या विभागाने संदर्भ क्र.१ व २ येथील शासन परिपत्रक निर्गमित केले आहे. राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणांच्या नागरी क्षेत्रात विकास प्रस्तावांतर्गत बांधण्यात आलेल्या इमारतींची यादी, सविस्तर विकास प्रस्ताव, त्यांची मंजूरी, सर्व्हे नंबर व विकासकाच्या नावासह सर्व माहिती सर्वसामान्य नागरिकांना कळण्यासाठी वेबसाईटवर प्रसिद्ध करण्याचे निर्देश, तसेच, अनधिकृत बांधकामांची यादी प्रसिद्ध करून नागरिकांना जाहिर आवाहन करून त्याबाबत व्यापक जनजागृती करण्यासाठी स्थानिक वृत्तवाहिन्या, वृत्तपत्र आणि होर्डिंगच्या माध्यमातून नागरिकांना अनधिकृत इमारतीत घर घेऊ नये, यासाठी सर्वसामान्य नागरिकांना आवाहन करण्याचे निर्देश, राज्यातील सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था व सर्व नियोजन प्राधिकरणांना सदर शासन परिपत्रकान्वये देण्यात आले होते.

तथापि, मा.उच्च न्यायालयाकडील जनहित याचिका क्र.४९/२०२१ (श्री.संदिप पांडुरंग पाटील वि. महाराष्ट्र शासन व इतर) मध्ये, मा.उच्च न्यायालयात झालेल्या सुनावणीत, विकासक हे शासन प्राधिकरणांच्या समन्वयाच्या अभावाचा फायदा घेत, नागरी क्षेत्रातील नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या, तसेच, नियोजन प्राधिकरणांच्या, बनावट बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्राच्या आधारे, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (महारेरा) नोंदणी करून, अनधिकृत घर बांधणी प्रकल्प सुरू करत असल्याचे, मा.उच्च न्यायालयाच्या निर्देशानास आल्याने त्याबाबत कार्यवाहीस्ताव संदर्भ क्र.३ येथील पत्रान्वये सहाय्यक सरकारी वकील, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी शासनास कळविले आहे.

याबाबत उपाययोजना करण्याबाबत संदर्भ क्र.४ येथील पत्रान्वये, सचिव, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांनी शासनास विनंती केली आहे. उक्त पार्श्वभूमीवर विकासकांकडून सर्वसामान्य नागरिकांच्या रहिवासासाठी/वाणिज्य वापरासाठी, सदनिका खरेदी करताना होणाऱ्या फसवणूकीला आळा घालण्यासाठी व शासनाच्या विविध प्राधिकरणांमध्ये समन्वय करण्यासाठीची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती, सदर विचाराधीन बाबीच्या अनुषंगाने शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

शासन निर्णय:-

राज्यातील सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थानी, (महानगरपालिका/नगरपरिषदा/ नगरपंचायती) तसेच, नियोजन प्राधिकरणांनी त्यांच्या क्षेत्रातील रहिवास/वाणिज्य वापरासाठीच्या प्रकल्पांना जारी करत असलेले प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्रे ही त्यांच्या संकेतस्थळावर (Websit/Webpage) सामान्य जनतेसाठी प्रसिद्ध करावीत. तसेच, सदर संकेतस्थळावरील माहिती ही वेळोवेळी करण्यात येणाऱ्या बदल/सुधारणांसह अद्ययावत राहिल याची दक्षता घ्यावी.

२. राज्यातील महानगरपालिका/नगरपरिषदा/नगरपंचायती यांची संकेतस्थळे अद्ययावत नसल्यास वा विकसित केली नसल्यास, सदर संकेतस्थळे विकसित करण्यासाठी व अद्ययावत करण्यासाठी नगरपरिषद प्रशासन संचालनालयाने त्यांच्याशी समन्वय करून नियंत्रण ठेवावे. सदर संकेतस्थळे दि.३१ मार्च, २०२३ पर्यंत विकसित/अद्ययावत करण्यात यावीत.

३. राज्यातील नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या क्षेत्रातील बांधकामासंदर्भात, बनावट बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रांच्या आधारे, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (महारेरा)प्रमाणपत्र मिळवून अनधिकृतरीत्या प्रकल्पाचे बांधकाम होत असल्याची बाब निदर्शनास आल्यामुळे, सदर नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थानी/नियोजन प्राधिकरणांनी बांधकामाबाबत जारी केलेली बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रे/भोगवटा प्रमाणपत्रे, त्यांच्याकडून निर्गमित झाल्याबरोबर ती, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या ई-मेलवर पाठविण्यात यावी. सदर ई-मेलची जिल्हानिहाय यादी परिशिष्ट -अ- मध्ये नमूद करण्यात आलेली आहेत. मात्र, नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांची संकेत स्थळे विकसित/अद्ययावत झाल्यानंतर, सदर संकेतस्थळे, तसेच, नियोजन प्राधिकरणांची संकेतस्थळे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (महारेरा) च्या संकेतस्थळासोबत दि.३१.०३.२०२३ पूर्वी संलग्न (Integrate) होतील याची दक्षता नगरपरिषद प्रशासन संचालनालयाने घ्यावी. तसेच, याबाबतचा अहवाल शासनास सादर करावा.

४. नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थाकडून, तसेच, नियोजन प्राधिकरणांकडून जारी करण्यात येणारी प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्रे संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करून ती अद्ययावत ठेवणे व त्याबाबत शासनाच्या विविध प्राधिकरणांशी समन्वय करण्याचे काम हे सदर प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करणाऱ्या स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या व नियोजन प्राधिकरणाचे नगररचना विभागातील प्रमुखाचे असेल.

५. वरील आदेशांची सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था (महानगरपालिका/ नगरपरिषदा/नगरपंचायती) तसेच, नियोजन प्राधिकरणांनी काटेकोरपणे अंमलबजावणी करावी व त्यानुसार तात्काळ कार्यवाही करावी.

६. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक २०२३०२३१०५४२४४२५ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षात्कृत करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Digitally signed by SUSHILA DHONDIRAM PAWAR

Date: 2023.02.23 11:59:29 +05'30'

(सुशिला पवार)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत:-

- १) मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- २) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा (पूर्व), मुंबई.
- ३) व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, नवी मुंबई.
- ४) सर्व विभागीय आयुक्त.

शासन निर्णय क्रमांक: न्यायाप्र-२०२३/प्र.क्र.१३/नवि-२०

- ५) आयुक्त तथा संचालक, महाराष्ट्र नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, वरळी, मुंबई.
- ६) सर्व जिल्हाधिकारी.
- ७) संचालक, नगररचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग, पुणे.
- ८) राज्यातील सर्व महानगरपालिकांचे आयुक्त.
- ९) सभापती, नागरी सुधार प्रन्यास, नागपूर
- १०) राज्यातील सर्व नगरपरिषदा/नगरपंचायती यांचे मुख्याधिकारी.
- ११) निवडनरती (नवि-२०).

Annexure B		
List of Districtwise email ids		
Sr No	District	Email id
1	Ahmednagar	mahareracc.ahmednagar@gmail.com
2	Akola	mahareracc.akola@gmail.com
3	Amravati	mahareracc.amravati@gmail.com
4	Aurangabad	mahareracc.aurangabad@gmail.com
5	Beed	mahareracc.beed@gmail.com
6	Bhandara	mahareracc.bhandara@gmail.com
7	Buldhana	mahareracc.buldhana@gmail.com
8	Chandrapur	mahareracc.chandrapur@gmail.com
9	Dhule	mahareracc.dhule@gmail.com
10	Gadchiroli	mahareracc.gadchiroli@gmail.com
11	Gondiya	mahareracc.gondiya@gmail.com
12	Hingoli	mahareracc.hingoli@gmail.com
13	Jalgaon	mahareracc.jalgaon@gmail.com
14	Jalna	mahareracc.jalna@gmail.com
15	Kolhapur	mahareracc.kolhapur@gmail.com
16	Latur	mahareracc.latur@gmail.com
17	Mumbai City	mahareracc.mumbaicity@gmail.com
18	Mumbai Suburban	mahareracc.mumbaisuburban@gmail.com
19	Nagpur	mahareracc.nagpur@gmail.com
20	Nanded	mahareracc.nanded@gmail.com
21	Nandurbar	mahareracc.nandurbar@gmail.com
22	Nashik	mahareracc.nashik@gmail.com
23	Osmanabad	mahareracc.osmanabad@gmail.com
24	Palghar	mahareracc.palghar@gmail.com
25	Parbhani	mahareracc.parbhani@gmail.com
26	Pune	mahareracc.pune@gmail.com
27	Raigad	mahareracc.raigad@gmail.com
28	Ratnagiri	mahareracc.ratnagiri@gmail.com
29	Sangli	mahareracc.sangli@gmail.com
30	Satara	mahareracc.satara@gmail.com
31	Sindhudurg	mahareracc.sindhudurg@gmail.com
32	Solapur	mahareracc.solapur@gmail.com
33	Thane	mahareracc.thane@gmail.com
34	Wardha	mahareracc.wardha@gmail.com
35	Washim	mahareracc.washim@gmail.com
36	Yavatmal	mahareracc.yavatmal@gmail.com



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

Order No- 32 /2022

Date 01/07/2022

MahaRERA/Secy/File no.27/163 /2022

**Subject- Directions in the matter of application submitted for
Registration of Real Estate Projects and Real Estate Agents,
Project Extensions and Corrections.**

MahaRERA, receives online applications for registration of real estate projects and real estate agents as well as for project extensions and corrections. Many a times, such applications are incomplete and / or submitted without proper information/data or submitted by uploading non-legible documents etc. This leads to delay in processing and according final sanctions. The following directions are therefore issued in the matter of submission of the applications for registration of real estate projects and real estate agents, project extensions and corrections.

On receipt of an application, the same shall be scrutinized as per the provisions of the Real Estate and Development Act, 2016, the Rules and the Regulations as well as MahaRERA Circulars and Orders made thereunder. If all the information is uploaded properly and found in order, the application will be submitted to next level for approval.

Scenario-1

In case where an application is submitted with discrepancy, mismatch in information, non-legible document, such application shall be treated as an incomplete application.

Such incomplete application shall be sent back to the applicant with scrutiny remarks indicating the discrepancy and /or the incomplete documents on the portal and mail id of the applicant.

MAHARERA HEADQUARTERS

Housefin Bhavan, Plot No. C - 21, E - Block, Bandra Kurla Complex, Bandra (E), Mumbai 400051

Tel. No.: 022 68 111 600 • E mail : helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in

महारेरा मुख्यालय

हाऊसफिन भवन प्लॉट नं. सी-२१ ई-ब्लॉक, बंद्रे- कुर्ला कॉम्प्लेक्स, बंद्रे (पूर्व), मुंबई - ४०० ०५१.

फोन नं.: ०२२ - ६८ १११ ६०० • ई मेल : helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in

Scenario-2

Subsequent to resubmission of the application, if all the information is uploaded and the scrutiny points complied with, such application will then be submitted to next level for approval.

In case the application is found to be incomplete or scrutiny points have not been complied with, such applications shall be once again sent back to the applicant for more information with scrutiny remarks on the portal and mail id of the applicant.

On receipt of scrutiny remarks in both the above scenarios, the applicant shall upload all the documents and information with utmost care as specified in the scrutiny remarks, and only then resubmit the same on the portal. In the event, the applicant desires any clarification on the scrutiny remarks as issued, the applicant may approach MahaRERA Helpdesk before resubmission of the application.

Scenario 3-

On resubmission of application, if all the information is uploaded properly and the same found in order, the application will be submitted to next level for approval.

However, if the application as resubmitted is still found to be incomplete and/or not in compliance with the scrutiny remarks, then the applicant shall be informed to appear in Open House Meeting before the designated official of MahaRERA on a scheduled date (Physically or Virtually) for resolving of the issues / queries. Applicant is expected to carry all necessary documents in order to enable verification. Applicant shall be informed of the remaining compliances during the course of the open house meeting. Applicant shall then submit the completed application complying with all remarks brought to the notice of the applicant during the open house meeting. Within 7 (seven) days after the date of the open house meeting.

Scenario 4-

On resubmission of application after the open house meeting, if all the information is uploaded properly and the same is found in order, such application will be submitted to next level for approval.

In the event the application as resubmitted after the open house meeting it is noticed that the scrutiny remarks raised have not been complied with and/or the application still remains incomplete, such application shall then be considered as incomplete, closed and filed.

Resubmission of the applications thereafter shall be permitted and taken up for consideration only on payment of penalty of 25% of the registration fees in the 1st (first) instance.

On resubmission of the applications on payment of penalty, if it is found that the applications are submitted without having complied with the scrutiny remarks the above stated stages shall once again be followed and if after the second open house meeting it is noticed that the application still remains incomplete such application shall be once again considered as incomplete closed and filed.

Resubmission of the application thereafter shall be permitted and taken up for consideration only on payment of 40% of the registration fees in the 2nd (second) instance.

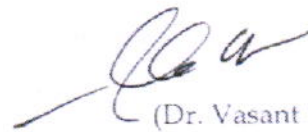
The above penalty shall be applicable for applications submitted for registration of real estate projects, real estate agents and project extensions. In the case of project corrections penalty shall be Rs. 5000/- for every instance. Completion of all the 4 (four) Scenario mentioned above shall be considered as a single cycle for the purpose of determining a single instance.

In the event it is noticed that even after payment of 40% of the penalty amount, applications are resubmitted without having complied with the scrutiny remarks, the case shall be referred to the Authority for appropriate orders.

The above direction shall also be applicable in the event the applicant or his representative does not attend the open house meeting.

All promoters are requested to take necessary steps to ensure that applications as submitted are complete in all aspects and all supporting documents as uploaded are legible in order to avoid delays in the matter of disposal of the applications.

Issued with the approval of the Authority.



(Dr. Vasant Prabhu)
Secretary / MahaRERA