उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

6, जगदीश चन्द्र बोस मार्ग, लालबाग, लखनऊ।

संख्या 894 /यू.पी.रेरा./वेबसाइट/2018–19 दिनांकः 15 मई, 2018

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा) में पंजीकृत परियोजनाओं के अन्य पक्षकार को अंतरण हेतु मानक प्रक्रिया (Standard Operating Procedure)

भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा–15 में रेरा में पंजीकृत किसी भू–सम्पदा परियोजना को संप्रवर्तक (Promoter) द्वारा किसी अन्य पक्षकार को अंतरण के लिए व्यवस्था निम्नानुसार हैः–

(1) संप्रवर्तक दो–तिहाई आवंटियों से पूर्व लिखित सहमति अभिप्राप्त किए बिना और प्राधिकरण के पूर्व लिखित अनुमोदन के बिना, संप्रवर्तक के सिवाय किसी अन्य पक्षकार को किसी भू–सम्पदा परियोजना के संबंध में अपने बहुमत अधिकार और दायित्व अंतरित या समनुदेशित नहीं करेगा :

परन्तु ऐसा अंतरण या समनुदेशन तत्कालीन संप्रवर्तक द्वारा बताई गई भू–संपदा परियोजना में, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू–खंडों या भवनों के आवंटन या विक्रय को प्रभावी नहीं करेगा।

स्पष्टीकरण– इस उपधारा के प्रयोजन के लिए, आवंटी को, उसके द्वारा बुक किए गए या उसके कुटुंब के नाम से बुक किए गए या कंपनियों या फर्मों या किसी व्यक्ति–संगम, चाहे किसी भी नाम से ज्ञात हो जैसे अन्य व्यक्ति की दशा में, उसके नाम से बुक किए गए या उसकी सहबद्ध इकाइयों से संबंधित उद्यमों के नाम से बुक किए गए, यथास्थिति, अपार्टमेंट या भू–खंडो को विचार में लाए बिना, केवल एक आवंटी के रूप में माना जाएगा।

(2) उपधारा (1) के आवंटियों और प्राधिकरण द्वारा अंतरण या समनुदेशन अनुज्ञात किए जाने पर आशयित संप्रवर्तक से, इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधो के अधीन सभी लंबित बाध्यताओं और तत्कालीन संप्रवर्तक द्वारा आवंटियों के साथ किए गए विक्रय करार के अनुसार लंबित बाध्यताओं का स्वतंत्र रूप पर पालन किए जाने की अपेक्षा की जाएगी :

परंतु इस धारा के उपबंधों के अधीन अनुज्ञात किसी अंतरण या समनुदेशन के परिणामस्वरूप आशयित संप्रवर्तक को भू–संपदा परियोजना को पूरा करने के लिए समय का विस्तार नहीं किया जाएगा और उससे तत्कालीन संप्रवर्तक की सभी लंबित बाध्यताओं का पालन करने की अपेक्षा की जाएगी और व्यतिक्रम की दशा में ऐसा आशयित संप्रवर्तक, इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन यथा उपबंधित, यथास्थिति, भंग या विलंब के परिणामों का दायी होगा।

2. भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–25 के अनुसार प्राधिकरण के कियाकलापों को करने में साधारण अधीक्षण और निदेशन की शक्तियां अध्यक्ष, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में निहित हैं। अतः अधिनियम की उक्त शक्तियों का उपयोग करते हुए अधिनियम की धारा–15 के अंतर्गत परियोजनाओं के अन्य पक्षकार को अंतरण के लिए निम्नलिखित प्रकिया निर्धारित की जाती है:–

(1) प्रोमोटर द्वारा आवेदन की तिथि पर प्रश्नगत परियोजना के कुल आवंटियों में से 2/3 आवंटियों की सहमति पत्र के साथ परियोजना में अपने अधिकारों तथा दायित्वों का तृतीय पक्ष को अंतरण की अनुमति प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र सचिव रेरा को ई–मेल आई.डी. contactuprera@up-rera पर प्रस्तुत किया जायेगा।

(2) आवेदन पत्र प्राप्त होने पर सचिव द्वारा रेरा की विधिक शाखा के माध्यम से आवेदन पत्र व्यवहृत (process) कराया जायेगा और उ.प्र. रेरा का अनुमोदन प्राप्त किया जाएगा। इस प्रकिया में सुनवाई की कोई तिथि निर्धारित करते हुए हित सम्बद्ध पक्षकारों को सुनवाई का अवसर भी प्रदान किया जा सकता है।

(3) इस कार्यवाही में पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिए सुनवाई की तिथि एवं स्थान की व्यापक जानकारी सुनिश्चित करने के उद्देश्य से परियोजना के क्षेत्र में पढ़े जाने वाले 04 समाचार–पत्रों (हिन्दी तथा अंग्रेजी) में सार्वजनिक सूचना प्रोमोटर के व्यय पर प्रकाशित करायी जायेगी।

(4) प्रभावित पक्षकारों को अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु 15 दिन का समय दिया जायेगा।

(5) उ.प्र.. रेरा द्वारा परियोजना के अन्तरण की अनुमति प्रदान करने सम्बन्धी आदेश, ऐसी शर्तों के साथ जैसा वह आवश्यक समझें, एक माह के अन्दर पारित कर दिया जायेगा, या अन्तरण का प्रार्थना–पत्र निरस्त कर दिया जायेगा।

(6) उ.प्र. रेरा द्वारा परियोजना के अन्तरण से सम्बन्धित आदेश की प्रति पूर्व तथा भावी प्रोमोटर के ई–मेल आई.डी. पर भेजी जायेगी और नये प्रोमोटर को परियोजना के अन्तरण/परियोजना के विवरण के editing की अनुमति प्रदान करने के लिए परियोजना के रजिस्ट्रेशन शुल्क की 20 प्रतिशत धनराशि editing शुल्क के रूप में पेमेन्ट गेटवे के माध्यम से जमा करने की अपेक्षा की जायेगी।

(7) प्रोमोटर द्वारा अन्तरण शुल्क जमा करने की पुष्टि के पश्चात् सचिव रेरा द्वारा प्रश्नगत परियोजना के रजिस्ट्रेशन में editing हेतु edit option कियाशील किया जायेगा। edit option/updating विकल्प 7 दिन तक उपलब्ध रहेगा।

(8) प्रोमोटर द्वारा परियोजना के सम्बन्ध में आवश्यक अभिलेख (documents) तथा यथावश्यकता भूस्वत्व, अनुमोदित प्लान इत्यादि भी रेरा की वेबसाइट www.up-rera.in में रजिस्ट्रेशन पृष्ठ पर अपलोड किया जायेगा।

(9) प्रोमोटर द्वारा यू.पी. रेरा की वेबसाइट www.up-rera.in पर इस आशय का शपथ–पत्र अपलोड किया जायेगा कि वह भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं इसके अधीन बनाये गये नियमों एवं विनियमों के प्राविधानों के अन्तर्गत लम्बित समस्त दायित्वों तथा तत्कालीन प्रवर्तक द्वारा आवंटियों के साथ किये गये अनुबन्ध अथवा विक्रय–विलेख के अनुसार लम्बित दायित्वों का स्वतन्त्र रूप से पालन करेगा।

14/5/2018

(नितिन रमेश गोकर्ण)
अध्यक्ष, रेरा/प्रमुख सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग

संख्या एवं दिनांक : उपरोक्त।

प्रतिलिपिः निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1. प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास, उत्तर प्रदेश शासन।
2. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा/ग्रेटर नोएडा/यमुना एक्सप्रेस–वे अथारिटी
5. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु।
6. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
7. प्रबन्ध निदेशक, उ.प्र. स्टेट इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट कार्पोरेशन।
8. अध्यक्ष तथा महामन्त्री, क्रेडाई, उ.प्र.।
9. सहायक निदेशक (सिस्टम्स) रेरा को रेरा की वेबसाइट पर अपलोड कराने हेतु।

आज्ञा से,

15/5/18

(अबरार अहमद)
सचिव रेरा