

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,

राज्य नियोजन संस्थान, (नवीन भवन)

कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ-226007

संख्या: 5166 /रेरा/क0फो0/2018-19

दिनांक: 31 दिसम्बर 2018

कार्यालय-आदेश

भू-सम्पदा (नियमन एवं विकास), अधिनियम 2016 दिनांक 01.05.2016 से तथा उ0प्र0 भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 दिनांक 27.10.2016 से प्रभावी हैं।

2. उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा रेरा अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार आवंटियों, प्रमोटर्स तथा एजेन्ट्स की शिकायतों का समाधान सुलभ कराने हेतु दिनांक 26.07.2018 से वेब-बेस्ड व्यवस्था निर्धारित की गयी है जिसके अन्तर्गत कोई भी पीड़ित व्यक्ति किसी भी रियल इस्टेट परियोजना के सम्बन्ध में अधिनियम, नियमावली तथा विनियमन के प्राविधानों के उल्लंघन के लिए उ0प्र0 रेरा में आनलाइन शिकायत प्रस्तुत कर सकता है। उ0प्र0 रेरा में दिनांक 31.12.2018 तक 9809 आनलाइन शिकायतें पंजीकृत हुई हैं जिनके सापेक्ष 2617 शिकायतों का निस्तारण किया गया है। प्रत्येक दिवस पर औसतन 40 नई शिकायतें पंजीकृत हो रही हैं। इसके अतिरिक्त रेरा में बड़ी संख्या में आफलाइन शिकायतें भी प्राप्त होती हैं।

3. रेरा अधिनियम की धारा-32(जी) में यह व्यवस्था है कि रेरा द्वारा उपभोक्ता या प्रवर्तक संघों द्वारा गठित विवाद निपटारण पीठ के माध्यम से प्रमोटर्स तथा आवंटियों के बीच विवादों के सौहार्दपूर्ण समझौतों को सुगम बनाने के लिए उपाय किया जाएगा। उल्लेखनीय है कि इस प्रकार का तन्त्र विकसित करने तथा उसका कार्यान्वयन होने पर पक्षकारों के मध्य आपसी सहमति से विवादों का सौहार्दपूर्ण समाधान सम्भव होगा और पक्षकारों द्वारा स्वयं ऐसे समझौतों का अनुपालन किया जाएगा। शिकायतों के सम्बन्ध में यह अनुभव रहा है कि बहुत से मामलों का निराकरण आपसी विचार-विमर्श से सम्भव है तथा इस प्रक्रिया के सार्थक परिणाम न निकलने पर ही विधिक प्रक्रिया अपनाई जाये।

4. रेरा अधिनियम में विवादों के सौहार्दपूर्ण समाधान हेतु निहित उद्देश्यों की पूर्ति सुनिश्चित के लिए प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 रेरा के निर्देशन तथा पर्यवेक्षण में यू0पी0 रेरा कन्सलिएशन फोरम स्थापित करने का निर्णय लिया गया है। यह फोरम आवंटियों, प्रमोटर्स तथा रियल इस्टेट एजेन्ट्स के मध्य विवादों के सौहार्दपूर्ण समाधान को सुगम बनाएगा जिससे पक्षकारों के समय, धन तथा ऊर्जा की बचत होगी एवं जन-सामान्य का विवादों के सौहार्दपूर्ण समाधान की प्रक्रिया में विश्वास और मजबूत होगा।

कन्सिलिएशन फोरम के माध्यम से विवादों का सौहार्दपूर्ण समाधान न हो पाने की दशा में पीड़ित व्यक्ति को रेरा में आनलाइन शिकायत दर्ज करके अनुतोष प्राप्त करने का विकल्प उपलब्ध होगा।

5. उ0प्र0 रेरा कन्सिलिएशन फोरम की विशिष्टियां निम्नवत हैं:-

- I. उ0प्र0 रेरा द्वारा अपने वेब-पोर्टल www.up-rera.in पर कन्सिलिएशन फोरम के लिए लिंक प्रकाशित कर दी गयी है जिस पर रजिस्टर तथा लॉग-इन करके पीड़ित व्यक्ति द्वारा "आनलाइन कन्सिलिएशन एप्लीकेशन" दी जा सकती है।
- II. दूसरे पक्ष को ई-मेल तथा एस.एम.एस के माध्यम से कन्सिलिएशन अनुरोध की सूचना दी जाएगी और कन्सिलिएशन के माध्यम से विवाद के समाधान के लिए सहमति उपलब्ध कराने की अपेक्षा की जाएगी।
- III. दूसरे पक्ष की सहमति प्राप्त होने पर आवेदक से पेमेन्ट गेटवे के माध्यम से रू0 1000.00 मात्र कन्सिलिएशन शुल्क जमा करने की अपेक्षा की जाएगी।
- IV. कन्सिलिएशन शुल्क जमा होने के पश्चात कन्सिलिएशन फोरम निर्धारित कर दिया जाएगा और आवेदक, द्वितीय पक्ष, कन्सिलिएशन कन्सल्टेन्ट, बायर तथा प्रोमोटर एसोसिएशन के प्रतिनिधियों को ई-मेल तथा एस.एम.एस से सूचित किया जाएगा।
- V. वर्तमान में कन्सिलिएशन फोरम का गठन ग्रेटर नोएडा तथा लखनऊ में किया गया है। ग्रेटर नोएडा कन्सिलिएशन फोरम के क्षेत्राधिकार में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन.सी.आर) के आठ जनपद, क्रमशः मेरठ, गाजियाबाद, गौतमबुद्धनगर, बुलन्दशहर, बागपत, हापुड़, मुजफ्फरनगर तथा शामली होंगे। लखनऊ कन्सिलिएशन फोरम के क्षेत्राधिकार में प्रदेश के अन्य समस्त जनपद होंगे।
- VI. फोरम के लिए कार्यालयीय सहायता रेरा द्वारा उपलब्ध करायी जाएगी और फोरम द्वारा रेरा मुख्यालय लखनऊ तथा ग्रेटर नोएडा स्थित रेरा के क्षेत्रीय कार्यालय का उपयोग फोरम की कार्यवाही हेतु किया जाएगा।
- VII. प्रत्येक फोरम के लिए बायर्स एसोसिएशन तथा क्रेडार्ड/प्रोमोटर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधियों का पैनल होगा जिनमें से कन्सिलिएशन के रूप में बायर्स एसोसिएशन तथा क्रेडार्ड/प्रोमोटर्स एसोसिएशन के 3-3 प्रतिष्ठित प्रतिनिधियों को निर्धारित तिथि पर "कन्सिलिएशन फोरम" की बैठक हेतु आमंत्रित किया जाएगा।
- VIII. कन्सिलिएटर्स द्वारा पक्षों के मध्य विवाद के समाधान में उन्हें स्वतंत्र तथा निष्पक्ष रूप से परामर्श एवं सहायता प्रदान की जाएगी।
- IX. कन्सिलिएशन फोरम की बैठकों में रेरा द्वारा नियुक्त कन्सिलिएशन कन्सल्टेन्ट द्वारा "मॉडरेटर" के रूप में कार्य किया जाएगा।
- X. कन्सिलिएशन फोरम की कार्यवाही सामान्य तथा सिविल न्यायिक प्रक्रिया के सर्वश्रेष्ठ प्रयोगों के आधार पर की जाएगी।
- XI. उ0प्र0 रेरा द्वारा कन्सिलिएशन फोरम का वृहद प्रचार-प्रसार किया जाएगा और कन्सिलिएशन फोरम को विवादों के सौहार्दपूर्ण समाधान हेतु तन्त्र के रूप में सर्वमान्य तथा लोकप्रिय बनाया जायेगा।

- xii. कन्सिलिएटर्स द्वारा, प्रकरण से सम्बन्धित परिस्थितियों, पक्षकारों की इच्छा तथा विवाद के शीघ्र समाधान को दृष्टिगत रखते हुए, कन्सिलिएसन की कार्यवाही उनके द्वारा निर्धारित किसी भी उपयुक्त रीति से की जा सकेगी। विवाद के न्यायोचित तथा सौहार्दपूर्ण समाधान पर पहुँचने के लिए कन्सिलिएटर्स द्वारा पक्षों के अनुरोध पर मौखिक रूप से भी उनका पक्ष सुना जा सकता है।
- xiii. कन्सिलिएटर्स द्वारा कार्यवाही के दौरान किसी भी स्तर पर विवाद के समाधान के लिए लिखित या मौखिक प्रस्ताव दिया जा सकता है, परन्तु ऐसे प्रस्ताव के लिए कारण भी देने की आवश्यकता नहीं होगी।
- xiv. पक्षों के मध्य विवाद के समाधान की सहमति हो जाने पर रू0 100.00 मूल्य के स्टाम्प पेपर पर एक सहमति-पत्र निष्पादित किया जाएगा। सहमति-पत्र पर आवेदक-एलॉटी, सम्बन्धित प्रमोटर तथा सभी कन्सिलिएटर्स द्वारा हस्ताक्षर किये जाएंगे। रेरा के "कन्सिलिएशन कन्सल्टेंट" द्वारा सहमति-पत्र पर प्रति-हस्ताक्षर किये जाएंगे।
- xv. सहमति-पत्र की प्रति उ0प्र0 रेरा के पोर्टल पर अपलोड किया जाएगा।
- xvi. सम्बन्धित पक्षकारों द्वारा समाधान की शर्तों का अनुपालन किया जाएगा। यदि किसी पक्षकार द्वारा समाधान की शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाता है तो दूसरा पक्ष रेरा अधिनियम की धारा-31 के अन्तर्गत शिकायत प्रस्तुत कर सकेगा और रेरा द्वारा अपने निर्णय में समाधान की शर्तों को साक्ष्य के रूप में पढ़ा जाएगा।
- xvii. कन्सिलिएसन की कार्यवाही के दौरान किसी भी पक्षकार द्वारा ऐसे विषयों पर, जो इस कन्सिलिएसन की कार्यवाही में विचारणीय हैं, के सम्बन्ध में उन अपरिहार्य परिस्थितियों को छोड़कर जिनमें वह अपने अधिकारों के संरक्षण के लिए न्यायिक या मध्यस्थता की कार्यवाही योजित करना आवश्यक समझे, न्यायिक या मध्यस्था की कार्यवाही नहीं योजित की जाएगी।

6. उ0प्र0 रेरा कन्सिलिएशन फोरम का सकुशल तथा प्रभावी कार्यान्वयन सुनिश्चित करने हेतु सचिव उ0प्र0 रेरा की अध्यक्षता में एक कोर कमेटी होगी जिनमें उ0प्र0 रेरा के अधिकारियों के साथ बायर्स तथा प्रमोटर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधि सदस्य होंगे।

यह कोर कमेटी अध्यक्ष उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के निर्देशन तथा मार्गदर्शन में कार्य करेगी और फोरम के सकुशल तथा प्रभावी कार्यान्वयन हेतु उत्तरदायी होगी।

संलग्नक-यथोपरि।



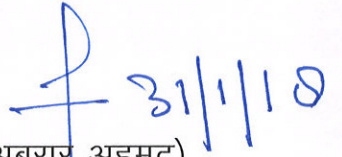
(राजीव कुमार)

अध्यक्ष

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ तथा आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. प्रमुख सचिव आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन।
2. प्रमुख सचिव औद्योगिक विकास विभाग, उ०प्र० शासन।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
5. मुख्य कार्यपालक अधिकारी नोएडा, ग्रेटर नोएडा तथा यमुना एक्सप्रसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
6. आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
7. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
8. उपाध्यक्ष, अन्य समस्त विकास प्राधिकरण, उ०प्र०।
9. निदेशक, आवास बन्धु उ०प्र०।
10. उ०प्र० रेरा के समस्त सम्बन्धित अधिकारीगण।
11. कन्सिलिएशन कन्सलटेन्ट, उ०प्र० रेरा।
12. प्रोजेक्ट मैनेजर पी.डब्ल्यू.सी. उ०प्र० रेरा/श्री आशुतोष तिवारी, एक्मे डिजिटिक सल्यूशन्स।
13. अध्यक्ष/महामंत्री क्रेडाई नेशनल, क्रेडाई लखनऊ चैप्टर, क्रेडाई उ०प्र० वेस्ट तथा क्रेडाई एन.सी.आर।
14. समस्त बायर्स एसोसिएशन द्वारा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण।
15. उ०प्र० रेरा की वेबसाइट हेतु।


(अबरास अहमद)
सचिव,

उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।