उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान (नवीन भवन)
कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ–226007

संख्याः 7562 /उ.प्र. रेरा/SOP/2020–21 दिनांकः02 सितम्बर, 2020

कार्यालय आदेश

उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (उ.प्र. रेरा) में प्राधिकरण तथा प्राधिकरण की पीठों द्वारा पारित आदेशों के कार्यान्वयन हेतु मानक प्रक्रिया (Standard Operating Procedure)

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की बैठक दिनांक 28.08.2020 में लिए गए निर्णय के अनुसार प्राधिकरण तथा प्राधिकरण की पीठों द्वारा पारित आदेशों के कार्यान्वयन के सम्बन्ध में मानक प्रक्रिया (Standard Operating Procedure) निम्नवत हैः–

1– प्राधिकरण/पीठ द्वारा पारित आदेश के अनुपालन हेतु नियत समय–सीमा पूर्ण होने की तिथि के अगले दिन प्रोमोटर/विपक्षी को वेब जनरेटेड नोटिस भेज कर 15 दिन के अन्दर आदेश की अनुपालन आख्या उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किया जाएगा। प्रोमोटर/विपक्षी उनके डैशबोर्ड पर प्रदत्त मेनू आप्शन का उपयोग करके रेरा की वेबसाइट पर कम्प्लाएन्स ट्रैकिंग माड्यूल पर अनुपालन आख्या अपलोड की जाएगी। शिकायतकर्ता को भी उनका रिस्पान्स देने का विकल्प है।

2– प्राधिकरण के आदेश में प्रोमोटर को प्रदत्त आदेश के अनुपालन की समय–सीमा समाप्त होने पर शिकायतकर्ता द्वारा वेबसाइट के मुख्य पृष्ठ पर रिक्वेस्ट फॉर आर्डर एक्ज़ीक्यूशन लिंक का उपयोग करते हुए आदेश के कार्यान्वयन हेतु आवेदन किया जाएगा। शिकायतकर्ता का आवेदन प्राप्त होने पर प्राधिकरण स्तर पर निम्नवत कार्यवाही की जाएगीः

(क) धनराशि वापसी (रिफण्ड) से सम्बन्धित आदेश

I. मुख्यालय/क्षेत्रीय कार्यालय द्वारा सर्वप्रथम यह देखा जाएगा कि क्या रिक्वेस्ट फॉर आर्डर एक्ज़ीक्यूशन आदेश के अनुपालन हेतु नियत अवधि के समाप्त होने पर दिया गया है। यदि आवेदन नियत समय–सीमा के पश्चात दिया गया है, तो प्रोमोटर को रेरा अधिनियम की धारा–40 तथा उ.प्र. रेरा रूल्स के नियम–23 के अन्तर्गत नोटिस जारी करके 15 दिन के अन्दर आदेश की अनुपालन आख्या उपलब्ध कराने के निर्देश दिए जाएंगे। नोटिस में यह भी अंकित किया जाएगा कि प्रोमोटर द्वारा नियत समय–सीमा में अनुपालन आख्या न देने पर देय धनराशि की भू–राजस्व के बकाए की भांति वसूली हेतु वसूली प्रमाण–पत्र जारी कर दिया जाएगा।

II. प्रोमोटर की अनुपालन आख्या संतोषजनक न होने या अनुपालन आख्या न प्राप्त होने पर वसूली प्रमाण–पत्र में वसूली योग्य धनराशि की गणना हेतु पत्रावली लेखा शाखा को प्रेषित कर दी जाएगी। यदि शिकायतकर्ता द्वारा रिक्वेस्ट फॉर

एक्जीक्यूशन के साथ भुगतान सम्बन्धी रसीदें/साक्ष्य उपलब्ध नहीं कराए गए हैं, तो उन्हें पत्र भेजकर भुगतान सम्बन्धी रसीदें/साक्ष्य उपलब्ध कराने हेतु सूचित किया जाएगा।

III. लेखा शाखा द्वारा चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट की सहायता से देय धनराशि की गणना कराकर पत्रावली कार्यान्वयन शाखा के प्रभारी अधिकारी के माध्यम से सचिव को वसूली प्रमाण–पत्र पर हस्ताक्षर हेतु प्रस्तुत की जाएगी।

IV. कार्यालय द्वारा जारी नोटिस/वसूली प्रमाण–पत्र/अन्य पत्र वेबसाइट पर उसी दिन अपलोड किया जाएगा।

V. लम्बित वसूली प्रमाण–पत्रों के सम्बन्ध में माह के प्रथम सप्ताह में सम्बन्धित जिलाधिकारी को पत्र प्रेषित किया जाएगा और मा0 अध्यक्ष महोदय से समय निर्धारित करवाकर सम्बन्धित जिलाधिकारियों के साथ समीक्षा बैठक भी आयोजित करायी जाएगी।

VI. प्रोमोटर्स से शिकायतकर्तागण की देय धनराशि की वसूली हेतु जिलाधिकारियों को सहयोग प्रदान करने के लिए सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों तथा प्रोमोटर्स से डिफॉल्टिंग प्रोमोटर्स की सम्पत्तियों का निम्नलिखित विवरण प्राप्त कर सम्बन्धित जिलाधिकारी को उपलब्ध कराया जाएगा :

- Unsold inventory in all of your projects, both ongoing and completed, with details of units tower/block/pocket wise.
- Area of the vacant land (unutilized land) in each of the projects along with location on the map.
- Unused FAR in each of the projects
- Details of the re-sale of the complainant's unit along with date and value of the resale.
- In addition to the information sought vide points 1-4 above, the details of the assets and properties of the company, including the land/plots owned by the company on which a project has yet to be launched.

VII. सचिव द्वारा प्रत्येक माह के प्रारम्भ में लम्बित वसूली प्रमाण–पत्रों का विवरण राजस्व परिषद को भेजकर परिषद स्तर पर समीक्षा करने तथा जिलाधिकारियों को यथोचित निर्देश प्रदान करने का अनुरोध किया जाएगा।

VIII. जिलाधिकारी के स्तर से वसूल धनराशि प्राप्त होने पर शिकायतकर्ता से निर्धारित शपथ–पत्र तथा बैंक एकाउण्ट डिटेल्स प्राप्त कर वसूल धनराशि आर0टी0जी0एस0 द्वारा उनके खाते में अंतरित कर दी जाएंगी।

(ख) कब्जा प्रदान करने/अन्य प्रकृति के आदेश

I. मुख्यालय/क्षेत्रीय कार्यालय द्वारा सर्वप्रथम यह देखा जाएगा कि क्या रिक्वेस्ट फॉर एक्ज़ीक्यूशन ऑफ आर्डर अनुपालन हेतु नियत अवधि के समाप्त होने पर दिया गया है। यदि आवेदन नियत समय–सीमा के पश्चात दिया गया है, तो प्रोमोटर को रेरा

अधिनियम की धारा–38/40/63 तथा उ.प्र. रेरा रूल्स के नियम–24 के अन्तर्गत नोटिस जारी करके 15 दिन के अन्दर आदेश की अनुपालन आख्या उपलब्ध कराने के निर्देश दिए जाएंगे। नोटिस में यह भी अंकित किया जाएगा कि प्रोमोटर द्वारा नियत समय–सीमा में अनुपालन आख्या न देने पर रेरा अधिनियम की धारा–63 के अन्तर्गत निहित व्यवस्था के अनुसार परियोजना की कुल लागत के 5 प्रतिशत तक अर्थदण्ड आरोपित करने की कार्यवाही की जाएगी।

II. प्रोमोटर द्वारा आदेश की अनुपालन आख्या उपलब्ध करा देने पर कार्यवाही समाप्त कर दी जाएगी।

III. प्रोमोटर द्वारा आदेश की अनुपालन आख्या उपलब्ध न कराने या अनुपालन आख्या स्वीकार योग्य न होने पर प्ररकण रेरा अधिनियम की धारा–38/40/63 तथा उ.प्र. रेरा नियमावली के नियम–24 के अन्तर्गत पंजीकृत करके प्रोमोटर को नोटिस जारी करके प्राधिकरण की सम्बन्धित पीठ के समक्ष सुनवाई हेतु नियत तिथि पर अनुपालन आख्या प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया जाएगा। नोटिस में यह भी अंकित किया जाएगा कि निर्धारित तिथि पर प्रोमोटर द्वारा आदेश की अनुपालन आख्या उपलब्ध न कराने पर रेरा अधिनियम की धारा–63 की व्यवस्था के अनुसार परियोजना की 5 प्रतिशत लागत तक अर्थदण्ड आरोपित कर दिया जाएगा। नोटिस की प्रति शिकायतकर्ता को भी भेजी जाएगी।

IV. नियत तिथि पर प्रोमोटर के अनुपस्थित होने पर पब्लिक नोटिस के माध्यम से नोटिस की तामील करायी जाएगी।

V. प्रोमोटर द्वारा आदेश का अनुपालन कर लेने पर कार्यवाही समाप्त कर दी जाएगी। यदि प्रोमोटर द्वारा आदेश का अनुपालन नहीं किया गया है, तो पीठ द्वारा अपने निष्कर्षों सहित अभिमत/संस्तुति अंकित करते हुए धारा–63 के अन्तर्गत अर्थदण्ड आरोपित करने हेतु पत्रावली रेरा सचिवालय के माध्यम से प्राधिकरण को संदर्भित की जाएगी। सचिव द्वारा प्राधिकरण के समक्ष समेकित प्रस्ताव प्रस्तुत करके रेरा अधिनियम की धारा– 36 के अन्तर्गत दण्ड निर्धारण के बिन्दु पर निर्णय कराया जाएगा और प्राधिकरण के निर्णय के अनुसार आदेश जारी किया जाएगा।

VI. पीठ द्वारा प्रकरण के सुनवाई के दौरान प्रोमोटर द्वारा परियोजना का कम्प्लीान/ऑक्यूपेंसी प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करने पर शिकायकर्ता को कब्जा हस्तगत करने के लिए अतिरिक्त औचित्यपूर्ण समय प्रदान किया जा सकता है।

VII. पक्षों के मध्य एकाउण्ट्स/परियोजना में कतिपय कार्यों की पूर्ति जैसे बिन्दुओं पर असहमतियां होने पर सम्बन्धित पीठ द्वारा प्ररकण कन्सिलिएशन फोरम को संदर्भित किया जा सकता है, जहां पर सुलह–समझौते के आधार पर प्रकरण का समाधान कराया जाएगा। कन्सिलिएशन फोरम की सहायता हेतु सुनवाई के समय चार्टड एकाउण्टेन्ट को भी आबद्ध किया जाएगा।

VIII. प्राधिकरण का आदेश मिश्रित प्रकृति का हो सकता है। उदाहरण स्वरूप आदेश में यह लिखा गया है कि प्रोमोटर द्वारा निर्दिष्ट समय–सीमा में आवंटी–शिकायतकर्ता को यूनिट का विधिवत कब्जा हस्तगत कर दिया जाएगा, परन्तु इस अवधि तक कब्जा हस्तगत न करने की दशा में प्रोमोटर द्वारा शिकायतकर्ता द्वारा जमा की गयी सम्पूर्ण धनराशि ब्याज सहित शिकायतकर्ता को वापस कर दी जाएगी।

IX. ऐसे मामलों में आदेश के कार्यान्वयन का मामला पंजीकृत होने पर प्राधिकरण की पीठ द्वारा प्रथमतया प्राधिकरण के कब्जा प्रदान करने सम्बन्धी आदेश का कार्यान्वयन कराया जाएगा। परियोजना अपूर्ण होने की दशा में या प्रोमोटर द्वारा अन्यथा आदेश का अनुपालन न करने पर सम्बन्धित पीठ द्वारा वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत करने का आदेश अंकित करते हुए पत्रावली अग्रतर कार्यवाही हेतु रेरा सचिवालय को संदर्भित कर दी जाएगी।

रेरा में कार्यान्वयन शाखा द्वारा रिफण्ड के मामलों की भांति ही वसूली प्रमाण–पत्र के माध्यम से शिकायतकर्ता को देय धनराशि की वसूली की कार्यवाही की जाएगी।

(अबरार अहमद)
सचिव

प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतुः–

(1) मा. अध्यक्ष महोदय, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(2) समस्त मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(3) वित्त नियंत्रक, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(4) तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(5) संयुक्त सचिव/उप सचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(6) सहायक निदेशक (सिस्टम्स), उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को उ.प्र. रेरा की वेबसाइट पर अपलोड कराने हेतु।
(7) समस्त कन्सिलिएशन कन्सल्टेन्ट, उ.प्र. रेरा।
(8) श्री डी.के. सिंह, परामर्शदाता, पी0एम0डी0, एन0सी0आर0, क्षे0का0, ग्रेटर नोएडा, गौतमबुद्धनगर।
(9) पी0एम0यू0, उ.प्र. रेरा।

2/9/20

(अबरार अहमद)
सचिव