

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

नवीन भवन, राज्य नियोजन संस्थान, कालाकांकर हाउस,
ओल्ड हैदराबाद, लखनऊ-226007

पत्रांक: 8208/यू.पी. रेरा/20वीं बैठक/का0आ0/2019-20

दिनांक: 16 सितम्बर, 2019

कार्यालय आदेश

1- रेरा अधिनियम की धारा-11 (4)(b) में यह प्राविधान है कि "The promoter shall be responsible to obtain the completion certificate or the occupancy certificate, or both, as applicable, from the relevant competent authority as per local laws or other laws for the time being in force and to make it available to the allottees individually or to the association of allottees, as the case may be." आशय यह है कि पूर्णता प्रमाण-पत्र या अधिभोग प्रमाण-पत्र स्थानीय विधियों के अन्तर्गत प्राप्त किया जाएगा।

2- उ0 प्र0 अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेन्ट ऐक्ट के चैप्टर V, धारा-15-A में प्राविधान है कि "(15-A Completion Certificat-(1) Every person or body having been granted permission under sub-section (3) of section 15, shall complete the development according to the approved plan and send a notice in writing of such completion to the Authority, and obtained a completion certificate from the Authority in the manner prescribed or provided in the bye-laws of the Authority.

Provided that if completion certificate is not granted and refusal to grant it is not intimated within three months after receipt of the notice of completion, it shall be deemed that the completion certificate has been granted by the Authority."

3- आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के शासनादेश संख्या-1241/8-3-17/34विविध/2008 दिनांक 31-10-2017 के प्रस्तर-2 में यह कहा गया है कि :-

" उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम-1973 की धारा-57 के अधीन AMRUT योजना के अन्तर्गत भारत सरकार द्वारा जारी मॉडल बिल्डिंग बाईलाज-2016 तथा Ease of Doing Business के अन्तर्गत भारत सरकार के Business Reform Action Plan 2017 की अपेक्षाओं एवं उक्त के कार्यान्वयन हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संलग्नक के अनुसार सम्यक विचारोपरान्त संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया है।"

4- शासनादेश संख्या 1241/8/3/17/34 विविध/2008 दिनांक 31-10-2017 के संलग्नक में प्रस्तर-6 के अन्तर्गत निम्नवत प्राविधान कर दिया गया है:-

"पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्राप्त होने पर अधिकतम सात कार्य-दिवस में जाँच/परीक्षण कर स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र के अनुरूप मौके पर विकास/निर्माण न पाए जाने की स्थिति में उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र के आवेदन को अस्वीकार करते हुए अपेक्षित संशोधनों सहित आवेदन को आवेदन करने के 08 कार्य-दिवस में सूचित कर दिया जायेगा।

ऐसा न करने की दशा में प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र स्वीकृत किया (डीमंड एप्रूव्ड) माना जायेगा।”

5- वर्तमान में प्रभावी उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा-57 के अधीन अधिसूचित बिल्डिंग बायलाज के अनुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र के आवेदन को अस्वीकार करने के लिए 07 कार्यदिवस की सीमा निर्धारित है और यदि सक्षम प्राधिकारी द्वारा 08 कार्यदिवस के अन्दर आवेदक को आवेदन अस्वीकार करने की सूचना नहीं दी जाती, तो ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र स्वीकृत किया जाना (डीमंड एप्रूव्ड) माना जाएगा।

6- उ0प्र0 भू-सम्पदा (विनियम एवं विकास) नियमावली 2016 के नियम-2 (1)(h)(iv) में यह व्यवस्था निर्धारित की गयी है कि यदि किसी परियोजना में विकास कार्य पूरे कर लिए गए हैं और पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिए सक्षम प्राधिकारी से आवेदन कर लिया गया है, तो ऐसी परियोजना को रेरा में पंजीकृत कराने की आवश्यकता नहीं होगी। इस नियम का आशय यह है कि इस प्रकार की परियोजनाओं में प्रमोटर द्वारा आवंटी को रजिस्टर्ड सेल/लीज़/सबलीज़ डीड निष्पादित करके कब्जा दिया जा सकेगा और आवंटी द्वारा कब्जा प्राप्त किया जा सकेगा।

अतः आवंटियों के हितों के संरक्षण तथा रेरा अधिनियम एवं नियमावली में आवंटियों को उन्हें आवंटित इकाईयों का कब्जा सुलभ करवाने के उद्देश्यों के पूर्ति हेतु उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिनांक 04.09.2019 को आयोजित प्राधिकरण की बैठक में सम्यक विचारोपरान्त निम्नवत निर्णय लिया गया :-

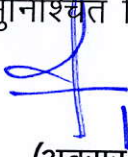
1- यदि प्रमोटर द्वारा विद्युत आपूर्ति, जलापूर्ति, सीवरेज निस्तारण, जल निकासी तथा आन्तरिक मार्गों से सम्बन्धित कार्यों को पूर्ण करके 1- इलेक्ट्रिकल सेफ्टी सर्टीफिकेट, 2-फायर सेफ्टी सर्टीफिकेट, 3-स्ट्रक्चरल इंजीनियर सर्टीफिकेट तथा 4-लिफ्ट इन्स्टालेशन/सेफ्टी सर्टीफिकेट सहित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिए आवेदन-पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रमोटर के आवेदन-पत्र को 7 कार्य दिवस में अस्वीकार करते हुए अपेक्षित संशोधनों सहित आवेदक को 8 कार्यदिवस के अन्दर सूचित नहीं किया गया है, तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा ऐसा पूर्णता प्रमाण-पत्र स्वीकृत किया (डीमंड अप्रूव्ड) माना जाएगा।

2- ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर को यह आदेश दिया जा सकेगा कि उनके द्वारा रजिस्टर्ड सेल डीड/लीज़ डीड/सब लीज़ डीड निष्पादित करके आवंटी को कब्जा दिया जाए, और इसी प्रकार आवंटी को भी आदेश दिया जा सकेगा कि उनके द्वारा रजिस्टर्ड सेल डीड/लीज़ डीड/सब लीज़ डीड निष्पादित कराकर कब्जा प्राप्त कर लिया जाए। नोएडा/ग्रेटर नोएडा/यमुना एक्सप्रेस वे जैसे प्राधिकरणों में, जहां पर ट्राई पारटाइट सबलीज़ डीड निष्पादित करने की व्यवस्था है, वहां पर प्रमोटर द्वारा रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट फार सेल निष्पादित करके आवंटी को आवंटित यूनिट का कब्जा दिया जा सकेगा।

4

3- उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के आदेशों के कार्यान्वयन में भी इसी व्यवस्था का अनुपालन किया जाएगा।

सर्वसम्बन्धित द्वारा प्राधिकरण के इन निर्णयों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।


(अबरार अहमद)
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि :- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. मा0 अध्यक्ष, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को सूचनार्थ कृपया।
2. समस्त मा0 सदस्य, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को सूचनार्थ कृपया।
3. प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ.प्र. शासन।
4. प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र. शासन।
5. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
6. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नवीन ओखला इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट अथॉरिटी / मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नोएडा इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट अथॉरिटी / मुख्य कार्यपालक अधिकारी, यमुना एक्सप्रेस-वे इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट अथॉरिटी।
7. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, उ.प्र. औद्योगिक विकास प्राधिकरण।
8. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, लखनऊ औद्योगिक विकास प्राधिकरण, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण गोरखपुर, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, भदौही, मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण, सतहरिया जौनपुर।
9. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. समस्त प्रमोटर्स को उ.प्र. रेरा की वेबसाइट पर प्रकाशन के माध्यम से तथा उनकी लॉगिन के माध्यम से अनुपालनार्थ।
11. समस्त होम बायर्स एसोसिएशन तथा होम बायर्स को उ.प्र. रेरा की वेबसाइट पर प्रकाशन के माध्यम से सूचनार्थ।
12. तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण लखनऊ।
13. संयुक्त सचिव, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
14. उप सचिव, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यालय, ग्रेटर नोएडा।
15. सहायक निदेशक सिस्टम, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।


(अबरार अहमद)
सचिव