

Secretary

उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण
 (Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority)
 5th फ्लोर, राजीव गांधी बहुउद्देश्यीय कॉम्प्लैक्स, डिस्पेन्सरी रोड, देहरादून, उत्तराखण्ड

पत्रांक:—402/RERA-222(02)/2018

दिनांक:—21.05.2019

1/6/2019
 C

सेवा में,

1—जिलाधिकारी / उपाध्यक्ष,
 समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
 उत्तराखण्ड (चमोली, रुद्रप्रयाग, पौड़ी,
 उत्तरकाशी, टिहरी, पिथौरागढ़,
 बागेश्वर, अल्मोड़ा, चम्पावत)

✓ 3—उपाध्यक्ष,
 हरिद्वार रुड़की विकास प्राधिकरण,
 हरिद्वार।

5—जिलाधिकारी सह उपाध्यक्ष,
 जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
 नैनीताल।

7—मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी,
 सीडा, देहरादून।

8—आवास आयुक्त,
 उत्तराखण्ड आवास एवं विकास परिषद्,
 देहरादून।

2—उपाध्यक्ष,
 मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण,
 देहरादून।

4—उपाध्यक्ष,
 जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
 ऊधमसिंह नगर।

6—सचिव,
 दून घाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
 देहरादून। श्री शुभेंदु शर्मा स.वि.

8—मुख्य कार्यकारी अधिकारी, दून घाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
 छावनी परिषद्, देहरादून। श्री शुभेंदु शर्मा स.वि.

५—मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी,
 दून घाटी विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
 देहरादून। श्री शुभेंदु शर्मा स.वि.

विषय:— भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण के अन्तर्गत रियल इस्टेट प्रोजेक्ट्स के पंजीकरण के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया, भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 3 का अवलोकन करें जिसमें यह व्यवस्था है कि प्रत्येक रियल इस्टेट प्रोजेक्ट को उसके प्रमोटर (डेवलपर/बिल्डर) द्वारा भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण में पंजीकृत कराना होगा। सुलभ सन्दर्भ हेतु धारा 3 निम्नानुसार उद्धृत है—

3. (1) No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it, in any planning area, without registering the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority established under this Act:

Provided that projects that are ongoing on the date of commencement of this Act and for which the completion certificate has not been issued, the promoter shall make an application to the Authority for registration of the said project within a period of

three months from the date of commencement of this Act:

Provided further that if the Authority thinks necessary, in the interest of allottees, for projects which are developed beyond the planning area but with the requisite permission of the local authority, it may, by order, direct the promoter of such project

to register with the Authority, and the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder, shall apply to such projects from that stage of registration.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), no registration of the real estate projects shall be required-

(a) where the area of land proposed to be developed does not exceed five hundred square meters or the number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases:

Provided that, if the appropriate Government considers it necessary, it may, reduce the threshold below five hundred square meters or eight apartments, as the case may be, inclusive of all phases, for exemption from registration under this Act;

(b) where the promoter has received completion certificate for a real estate project prior to commencement of this Act;

(c) for the purpose of renovation or repair or re-development which does not involve marketing, advertising selling or new allotment of any apartment, plot or building, as the case may be, under the real estate project.

Explanation.—For the purpose of this section, where the real estate project is to be developed in phases, every such phase shall be considered a stand alone real estate project, and the promoter shall obtain registration under this Act for each phase separately.

उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण के संज्ञान में विभिन्न माध्यमों/प्रकारों से आ रहा है कि कई मामलों में परियोजना का पंजीकरण भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण में कराये बिना भूमि की प्लाटिंग एवं विकास कार्य तथा/अथवा उनपर आवासों का निर्माण टुकड़ों में अथवा एकल आधार पर दर्शाते हुए इच्छुक क्रेताओं को भूखण्ड/आवास आवंटन/विक्रय की कार्यवाही की जा रही है। बिचौलियों/एजेन्टों द्वारा भी भू-स्वामियों की भूमि को विभिन्न क्रेताओं को विक्रय करने के लिए पॉवर ऑफ एटार्नी एवं अन्य माध्यमों से प्लाटिंग/भूमि विकास, यथा मार्ग निर्माण आदि कार्य किये जा रहे हैं।

उल्लेखनीय है कि किसी परियोजना का भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण में पंजीकरण कराने के लिए अन्य सूचनाओं/अभिलेखों सहित सम्बन्धित सक्षम प्राधिकरण से स्वीकृत ले आउट/ मानचित्र प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। ले आउट/मानचित्र स्वीकृत करने की शक्ति सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में निहित है जिसके द्वारा अवैध निर्माणों के सम्बन्ध में भी कार्यवाही की जाती है। सीडा (स्टेट इंडस्ट्रियल डेवलपमेंट अथॉरिटी) द्वारा भी औद्योगिक इकाइयों/भूमि के नक्शे पारित किए जाते हैं।

चूंकि विकास प्राधिकरणों में भूमि के विकास एवं उस पर प्लाटिंग/आवासों के निर्माण पर सीधा नियंत्रण एवं पर्यवेक्षण/निगरानी का कार्य निहित होने के कारण भूसम्पदा परियोजनाओं के सम्बन्ध में सूचनायें किसी न किसी रूप में प्राधिकरणों में उपलब्ध रहती हैं, आपसे अनुरोध है कि आपके क्षेत्राधिकार/सीमान्तर्गत भूमियों के विकास, प्लाटिंग एवं आवास निर्माण सम्बन्धी गतिविधियों, जो समय-समय पर अनुमति प्राप्त करके अथवा अवैध रूप से प्रारम्भ होती हैं, की नियमित रूप से मासिक अद्यतन सूचना इस प्राधिकरण को भी उपलब्ध करायें जिससे यथा स्थिति भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानान्तर्गत भी दोषी व्यक्तियों के विरुद्ध कार्यवाही की जा सके।

आपसे यह भी अनुरोध है कि भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन यथा जब भी आपके प्राधिकरण द्वारा किसी ऐसी प्लॉटेड डेवलपमेंट की परियोजना, जिसमें 500 वर्ग मी० से अधिक भूमि हो अथवा बहुमंजिली भवन निर्माण परियोजना, (चाहे वह आवासीय हो अथवा व्यावसायिक हो अथवा औद्योगिक क्षेत्र में आवासीय या व्यावसायिक हो) का नक्शा पारित किया जाए तो नक्शा पारित होने के एक सप्ताह के अन्दर तत्सम्बन्धी सूचना (आवेदक के नाम, पूर्ण पते, दूरभाष संख्या/ईमेल आईडी०, आवेदक की हैसियत—(व्यक्ति/फर्म/कम्पनी) का विवरण, परियोजना स्थल एवं भूमि का पूर्ण विवरण, लेआउट/नक्शे की स्वच्छ छाया प्रति, नक्शा पारित होने की तिथि एवं उसकी वैधता की अवधि सहित) उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण को उपलब्ध करा दें। साथ ही ऐसे मामलों में लेआउट तथा/अथवा नक्शा स्वीकृत करने से सम्बन्धित पत्र की प्रति अध्यक्ष/सचिव, उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण, पंचम तल, राजीव गांधी बहुउद्देशीय कॉम्प्लेक्स, डिस्पेंसरी रोड, देहरादून (दूरभाष संख्या 0135-2719500) को भी पृष्ठांकित की जाए।

यदि जिला विकास प्राधिकरणों अथवा केन्द्र या राज्य सरकार की किसी अन्य सरकारी अथवा अर्द्धसरकारी एजेन्सी (यथा एयरफोर्स नेवल हाउसिंग बोर्ड, एम०डी०डी०ए०, आवास विकास परिषद, सिडकुल) द्वारा भी कोई रियल इस्टेट परियोजना ली जाती है तो रेरा में उसका निबन्धन कराना आवश्यक है तथा उस स्थिति में ऐसी एजेन्सियों को प्रमोटर के रूप में अपनी परियोजना के निबन्धन हेतु आवेदन पत्र देना होता है। रेरा अधिनियम की धारा 2(zk) में वर्णित Promoter की परिभाषा में निम्नवत् भी शामिल हैः—

- (iii) any development authority or any other public body in respect of allottees of—
- (a) buildings or apartments, as the case may be, constructed by such authority or body on lands owned by them or placed at their disposal by the Government; or
- (b) plots owned by such authority or body or placed at their disposal by the Government, for the purpose of selling all or some of the apartments or plots;

अतः अनुरोध है कि कृपया अपने स्तर से उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करेंगे।

भवदीय,


(सुनील श्री पांथरी)
सचिव, रेरा

पृष्ठांकन सं०.....तददिनांक

प्रतिलिपि:— निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. निजी सचिव, मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन।
2. प्रमुख सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून।
3. सचिव, आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन।
4. आयुक्त गढ़वाल मण्डल, पौड़ी गढ़वाल/आयुक्त कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल।
5. गार्ड फाइल।


(सुनील श्री पांथरी)
सचिव, रेरा