आगरा विकास प्राधिकरण

आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा

पत्रांकः—02/समाजवादी/07/16—17 दिनांकः— 02/08/2022

प्रेषक,

अधीक्षण अभियन्ता(भवन)
आगरा विकास प्राधिकरण,
आगरा।

सेवा में,

निदेशक
मै0 एम0आर0इन्फ्रास्टेट प्रा0लि0
सुम्रिद्धि बिजनेस सूट्स,
ब्लॉक नं0—38/4ए, सूट नं0—2, तृतीय तल,
संजय टॉकीज के पास, संजय प्लेस, आगरा।

विषयः—स्वीकृत मानचित्र सं0—02/समाजवादी/07/16—17 सिंघल ड्रीम सिटी, मौजा—लड़ामदा, आगरा के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त सम्बन्ध में अपने पत्र दिनांक 25.06.2022 का सदंर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसमें आपके द्वारा उक्त स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि कोविड—19 के कारण लगे लॉकडाउन के कारण 09 माह बढ़ाये जाने का अनुरोध किया है।

उपरोक्त सम्बन्ध में अवगत कराना है कि समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत सिंघल ड्रीम सिटी कालोनी का ले—आउट 03.05.2017 को स्वीकृत किया गया था, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 02.05.2022 तक थी। आपके द्वारा कोविड—19 के कारण शासनादेश के अनुसार 09 माह की अतिरिक्त समयवृद्धि प्रदान किये जाने के अनुरोध पर शासनादेश सं0—693/आठ—3—2020—21 विविध/13 टी.सी. दिनांक 01.07.2020 के आलोक में उपाध्यक्ष महोदय की स्वीकृति दिनांक 27.07.2022 द्वारा योजना की वैधता अवधि 09 माह बढ़ाते हुए दिनांक 02.02.2023 तक प्रदान कर दी गई है।

भवदीय

अधीक्षण अभियन्ता(भवन)

प्रतिलिपिः—

सचिव, उ0प्र0 भू—सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, नवीन भवन, राज्य नियोजन संस्थान, कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ को सूचनार्थ।

अधीक्षण अभियन्ता(भवन)

आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा।

(12 मीटर से कम ऊँचाई वाले भवनों के मानचित्र स्वीकृत–पत्र)

मानचित्र सं0:–02/बी0एफ0एस0/समाजवादी/07/16–17 दिनांक :–3/5/17

मै0एम0आर0इन्फ्रा स्टेट प्रा0लि0,
सांवरिया इन्फ्रा डवलपर्स प्रा0लि0,
पता–27/68, उमरैया वाली गली, पथवारी,
आगरा।

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक **02.06.16** के सन्दर्भ में आपके प्रस्तावित **समाजवादी आवासीय योजना** की मौहल्ला/कालोनी/ग्राम–**ख0सं0–187(पार्ट), 200(पार्ट), 201 व 202(पार्ट), मौजा–लड़ामदा, आगरा** पर निम्नलिखित शर्त के साथ स्वीकृति प्रदान की जाती है:–

1. मानचित्रों की इस स्वीकृत सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे–नगर निगम, ए0डी0ए0) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता है।
2. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है, उसी प्रयोग में लाया जायेगा।
3. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय मांगा जायेगा तो वह बिना आपत्ति के देय होगा।
4. जो भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नहीं होगी, उसे शासन अथवा किसी स्थानीय निकाय/प्राधिकरण विकास करने की कोई जिम्मेदारी नहीं है।
5. दरवाजे व खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेगें कि सड़क की ओर न खुले।
6. बिजली की लाईन से निर्धारित सीमा के अन्दर कोई निर्माण नहीं किया जायेगा।
7. सड़क सर्विस लेन अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मैटेरियल) नहीं रखी जायेगी तथा गन्दे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा।
8. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृत मानचित्रों स्पेसीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की जिम्मेदारी उन्हीं की होगी।
9. यह मानचित्र उ0प्र0नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–15 के अन्तर्गत किसी अन्य शर्त के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो शर्त भी मान्य होगीं।
10. सड़क पर अथवा बैंक लेन में निर्धारित से अधिक कोई रैम्प नहीं बनाये जायेगें यह कार्य अपनी ही भूमि पर करेगें।
11. सुपरवीज़न एवं स्पेसीफिकेशन की नियम/शर्तों का पालन करना होगा।
12. पक्ष द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र दिनांक **03.09.16 व 23.11.16**, डवलपर एग्रीमेन्ट का पालन करना होगा।
13. पर्यावरण की दृष्टि से उ0प्र0 राज्य वन नीति अधिनियम के अन्तर्गत नियमानुसार वृक्षारोपण करना अनिवार्य होगा।
14. स्वीकृत डी0पी0आर0 इसके साथ संलग्न है। भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अंदर निर्धारित प्रारूप में कार्य पूरा होने का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र देना होगा तथा बिना आज्ञा व प्रमाण पत्र लिये भवन को प्रयोग में न लायें।
15. 300 वर्गमी0 या उससे अधिक क्षेत्रफल के नवनिर्मित होने वाले समस्त प्रकृति के भवनों में रूफटॉप हार्वेस्टिंग की व्यवस्था करना अनिवार्य है।

........2

16. 12.00 मी0 से अधिक ऊँचे समस्त प्रकृति के भवन तथा समस्त अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित भवनों में नियमानुसार भूकम्परोधी व्यवस्था करनी होगी।

17. अस्पताल, नर्सिंग होम, होटल, अतिथि गृह, विश्राम गृह, छात्रावास, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, प्राविधिक संस्थाएं, प्रशिक्षण केन्द्र, सामुदायिक केन्द्र, बैंकट हॉल, बारात घर व 500 वर्गमी0 से अधिक क्षेत्रफल के अधिक एकल आवासीय भवनों में सोलर वाटर हीटर संयंत्र की स्थापना करना तथा मानचित्र निर्गत होने से पूर्व अग्निशमन प्रमाण पत्र जमा करना अनिवार्य होगा।

18. निर्माण का स्ट्रक्चरल सेफ्टी, गुणवत्ता, वर्कमैनशिप एवं निर्माण के समय सुरक्षा आदि का समस्त उत्तरदायित्व भू–स्वामी/निर्माणकर्ता का होगा।

19. यह अनुज्ञा किसी भी समय प्रत्यावेदन पर अथवा अन्य प्रकार यह ज्ञात होने पर कि अनुज्ञा सारवान तथ्यों को प्रस्तुत न कर अथवा छलपूर्वक व्यवहार कर प्राप्त की गई है, निरस्त की जा सकती है।

20. किसी भी प्रकार का प्रक्षेप जो चाहें सार्वजनिक मार्ग पर नालियों के ऊपर पत्थर के रूप में हो अथवा आकड़े बालकनी छज्जा कारनिस और किसी प्रकार के प्रक्षेप रूप में हों, चाहे भले ही ऐसे प्रक्षेप में भूल से इन नक्शों में दर्शा दिये गये हों, की अनुज्ञा अमान्य होगी।

21. ऐसे निर्माण कार्यों के लिए नगर महापालिका अधिनियम की धारा–293 के अधीन पृथक् स्वीकृति अनवार्य है। अनुज्ञा के विपरीत यदि किसी प्रकार के परिवर्तन की आवश्यकता हो तो ऐसे परिवर्तन हेतु पूर्व स्वीकृति अनिवार्य होगी।

22. यह अनुज्ञा निर्माणकर्ता अथवा उनके अधिकृत प्रतिनिधि को इस बात की सहमति नहीं देती है कि वे सार्वजनिक मार्ग अथवा सार्वजनिक भूमि में मकान इत्यादि बनवाकर निर्माण कार्य करें अथवा ऐसी जगह निर्माण कार्य करें, जहाँ पर विद्युत तार हों, जब तक इस प्रकार लगे तार उ0प्र0विद्युत परिषद् द्वारा न हटा दिये जायें।

23. पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने के उपरान्त ही रेन वाटर हार्वेस्टिंग के मद में जमा करायी गयी जमानत धनराशि अवमुक्त की जायेगी।

24. भवन निर्माण उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–15(3) के अन्तर्गत इस प्रतिबंध सहित स्वीकृत किया जाता है कि विकास प्राधिकरण भूमि विषयक भू–स्वामित्व के लिए विधितः बाध्य नहीं है।

25. स्थल पर कराये जाने वाले निर्माण कार्य ऐसे श्रमिकों के माध्यम से कराया जायेगा जिनका पंजीयन श्रमविभाग में अवश्य हों।

26. निर्माण सामग्री अथवा मलबा को मैटल्ड रोड पर स्टोर नहीं किया जायेगा। मैटल्ड रोड से अलग निर्माण सामग्री को एकत्र करने हेतु स्थल का चिन्हांकन करना होगा। मा0राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण द्वारा मूल प्रार्थना पत्र सं0–21/2014 (वर्धमान कौशिक बनाम सरकार) में दिये गये आदेशों का अनुपालन आवेदक को करना होगा।

27. पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी गाईडलाइन–2010 के अनुसार आवेदक/भवन स्वामी निर्माण स्थल, सड़क, गली व कालोनी में स्थित निर्माण सामाग्री को ढक्कर रखवायेगा तथा भवन निर्माण सामग्री का भण्डारण ऐसे स्थान पर किया जाये कि वह उड़कर हवा में न फैले। आवेदक को पर्यावरण एवं वन मंत्रालय द्वारा जारी गाईडलाईन–2010 में निहित समस्त निर्देशों का अक्षशः अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

28. भवन निर्माण सामग्री के आवागमन हेतु प्रयोग होने वाले ट्रकों व अन्य वाहनों को भी ढक कर लाया व ले जाया जायेगा तथा वाहनों से उतारने के बाद आवश्यक साफ–सफाई की जायेगी।

........3

29. ऐसे कर्मचारी जो स्थल पर निर्माण कार्य कर रहे है अथवा निर्माण सामग्री को चढ़ाने व उतारने का कार्य करते हैं, विकासकर्ता द्वारा उन्हें मास्क उपलब्ध कराये जायेगें ताकि डस्ट उनके स्वास्थय में न जायें तथा ऐसे कर्मचारियों के चिकित्सा सुविधा व आवश्यक जांच व उपचार की उचित व्यवस्था किया जाना होगा।

30. पत्थर काटने व ग्राइण्डिंग का कार्य करते समय पर्यावरण में डस्ट पार्टिकल न उड़कर जायें, उसकी उचित व्यवस्था आवेदक द्वारा सुनिश्चित करवायी जायेगी तथा निर्माण स्थल पर हवा को रोकने के लिए दीवार आदि भी बनाये जाने की व्यवस्था सुनिश्चित की जायेगी। आवश्यकतानुसार वृक्षारोपण किया जायेगा।

31. योजना के नियोजन, विकास/निर्माण कार्यों एवं ऑपरेशन एवं मैन्टीनेन्स में जल एवं ऊर्जा के संरक्षण, सोलर एनर्जी के उपयोग, प्रदूषण नियंत्रण तथा ग्रीन कवर के रखरखाव हेतु समुचित प्राविधान करने होगें।

32. विकासकर्ता द्वारा योजना का कियान्वयन डी0पी0आर0 के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष/विस्तारित अवधि के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा तथा समस्त विकास एवं निर्माण कार्य 5 वर्ष में पूर्ण करने होगें। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को विकास शुल्क, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, स्टॉम्प शुल्क के रूप में दी गई छूट तथा अन्य इन्सेन्टिव वापस ले लिए जायेगें।

33. विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य अपनी लागत पर स्वयं कियान्वित किए जायेगें परन्तु कतिपय ट्रंक अवस्थापना सुविधाओं यथा–ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, आदि के लिए यदि कनेक्टिविटी प्राप्त की जाती है, तो सम्बन्धित शासकीय अभिकरण/विभाग को समानुपातिक व्यय देय होगा।

34. विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास/निर्माण कार्य पूर्ण किये बिना भूमि अथवा उसके किसी भू–भाग का हस्तान्तरण/सब–लीजिंग अनुमन्य नहीं होगी। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को प्रदत्त समस्त रियायतें/इन्सेन्टिव वापस ले लिए जायेगें।

35. अर्फोडेबल हाउसिंग एवं अन्य भवनों का आवंटन/विकय विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जायेगा।

36. विकासकर्ता द्वारा डी0पी0आर0 की स्वीकृति के समय शासकीय अभिकरण को इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि वह अर्फोडेबल हाउसिंग के अंतर्गत निर्मित भवनों की इस नीति के अधीन निर्धारित सीलिंग कास्ट से अधिक लागत पर तथा किसी व्यक्ति को एक से अधिक भवन/फ्लैट का आवंटन/बिकी नहीं करेगा। विकासकर्ता द्वारा भवनों के आवंटन में प्रचलित शासक़ीय नीतियों के अनुसार आरक्षण सम्बन्धी नियमों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

37. कालोनी के समस्त विकास कार्य मानकों के अनुसार पूर्ण करके कालोनीवासियों की रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसाइटी रजिस्टर्ड कराकर अनुरक्षण हेतु उन्हें अथवा नगर निगम को हस्तान्तरण होने तक समस्त रखरखाव विकासकर्ता को करना होगा तथा इस हेतु प्राधिकरण के साथ नियमानुसार अनुबंध करना होगा। अनुरक्षण हेतु प्राधिकरण का कोई दायित्व नहीं होगा।

38. योजना के कुल क्षेत्रफल की 15 प्रतिशत भूमि (जो विक्रय योग्य हो) प्राधिकरण के पक्ष में बंधक रखी जा चुकी है। बंधक रखी गई भूमि पर विकास/निर्माण की अनुमति होगी, परन्तु उक्त भूमि अथवा उस पर निर्मित सम्पत्तियों की बिक्री अनुमन्य नहीं होगी। बंधक रखी गई भूमि को योजना के विकास एवं निर्माण कार्यों के पूर्ण होने पर अवमुक्त किया जाएगा।

........4

39. अर्फोडेबल हाउसिंग के सम्बन्ध में शासन द्वारा समय–समय पर जारी आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

<u>संलग्नक</u> : एक सेट स्वीकृत मानचित्र एवं शासन द्वारा अनुमोदित डी0पी0आर0 की प्रति।

मुख्य नगर नियोजक,
आगरा विकास प्राधिकरण,
आगरा

<u>प्रतिलिपि</u> :

प्रवर्तन खण्ड, आ0वि0प्रा0, आगरा को स्वीकृत मानचित्र सहित सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य नगर नियोजक,
आगरा विकास प्राधिकरण,
आगरा

Real Estate Regulation and Development Authority

Naveen Bhavan, Rajya Niyojan Sansthan,

Kala Kankar House, Old Hyderabad, Lucknow – 226007

Subject – Validity of Map No. 02/B.F.S/Samajwadi/07/16-17 dated 03-05-2017

Sir,
The above-mentioned map is valid for 5 years that is up to 02-05-2022. And with reference to advisory No. K-14011/ 12/2020-AMRUT-IIA Government of India Ministry of Housing and Urban Affairs the existing maps are auto extended for the period of 9 months.

Thus, the revised validity of the project is up to 02-02-2023

Regards

M R Infraestate Private Limited

No. K-14011/12/2020-AMRUT-IIA
Government of India
Ministry of Housing and Urban Affairs

Nirman Bhawan, New Delhi
Dated: 28th May, 2020

Subject: Advisory for extension of validity and time limit of all approvals, NOCs and subsequent compliances given by State and Central agencies for real estate sector- regarding.

The undersigned is directed to refer to the above subject and to state that in view of the situation created by the pandemic COVID-19 (Corona Virus) and consequent countrywide lockdown with effect from 25 March, 2020, reverse migration of labourers to their native places and break in supply chain of construction material have adversely impacted the construction activities of real estate projects including residential, commercial, institutional and industrial across the country.

2. This Ministry has received representations from various stakeholders requesting for extension of validity of statutory approvals, licenses, registration and building plan approvals, and NOCs from various external and internal agencies, for a period of minimum 9 months.

3. In this regard, a Video Conference with State Governments, Municipal Corporations and NOC issuing Central agencies was held on 26 May, 2020 under the chairmanship of Secretary, Ministry of Housing and Urban Affairs, wherein the impact of outbreak of COVID-19 (Corona Virus) on real estate projects was discussed. It was noted that adverse impact on real estate projects is due to pandemic which is the calamity caused by nature and should be considered as a 'Force Majeure' situation.

4. In this meeting, it was noted that some States such as Haryana, Uttar Pradesh and Maharashtra have extended timelimits related to various approvals for building construction.

5. This Ministry has also issued advisory dated 13 May, 2020 (copy enclosed) for extension of registration of real estate projects for which completion date or revised completion date or extended completion date as per registration expires on or after 25 March, 2020 and to extend the said date automatically by 6 months by invoking 'Force Majeure' clause under the provisions of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (RERA). Also, regulatory authorities, may on their own discretion, consider to further extend the date of completion as per registration for another period upto 3 months if situation needs special consideration for whole or part of the State

........2/-

28/5/20

of invoking 'Force Majeure' in view of current pandemic. Such extension is to be granted suo moto by revising the date of completion through new letter of registration to be issued by RERA.

6. During the cycle of building construction, various clearances, both expirable and non-expirable, are given by different agencies. List of some of the expirable clearances/ NOCs, issued by various Departments is indicated below for reference, which is only illustrative and not exhaustive. This may vary from State to State.

S.No	Approvals /NOCs	Departments/Section
1	NOC for extension of time from Lessor/ Land owning agency for construction and issue of building permit.	Land owning agency/Lessor
2	Layout plan approvals	Building plan approval section of Municipal Corporation/ Development authority/ ULB
3	Building plan approvals	Building plan approval section of Municipal Corporation/ Development authority/ ULB
4	Commencement certificate / Plinth inspection certificates	Building plan approval section of Municipal Corporation/ Development authority/ ULB
5	Excavation permission	Revenue department/ ULB
6	Storm water & drainage/ Sewerage/ SWM	Concerned sections of Municipal Corporation
7	Consent to establish/ operate for industries	State Pollution Control Board
8	Factory related permission	Inspector of Factories
9	Environment / Forest	State Environment/ State Forests Department/ MoEF&CC
10	Traffic & transportation	Traffic and transportation department of Municipal Corporation
11	NOC for fire safety	State fire department
External Agencies		
12	NMA clearance if property is in the regulated zone	National Monument Authority
13	AAI clearance if there is airport in the city	Airport Authority of India
14	Evvironment clearance if built up area is >20,000 sqm	SEIAA or MoEF&CC
15	Defence related NOCs	Ministry of Defence
16	Railway related NOCs	Ministry of Railways

......3/-

Rajive 28/5/20

7. Ministry has examined the views of States and NOC issuing agencies and various representations from stakeholders. After detailed consideration, in order to avoid the separate application for extension of various kinds of approvals by Urban Local Bodies/ Urban Development Authorities/ other State/ Central Government agencies, States/ concerned agencies are advised to:

(i) Consider the situation as a 'Force Majeure'

(ii) Extend the validity **automatically**, of various kinds of approvals by Urban Local Bodies (ULBs)/ Urban Development Authorities/ other State agencies including Commencement/ completion certificates, payment schedule of charges including developmental charges, 'No Objection Certificates' from various agencies **by 9 months**.

(iii) Extend timelines for subsequent compliances by the building proponents as per the precondition of the permission given, automatically, for a period of 9 months.

Point (ii) and (iii) may be considered for all those projects whose validity has expired on or after 25 March, 2020. States may issue necessary directives to Municipal Corporations/ Urban Development Authorities/ ULBs so that various approvals, payment of charges and compliances by building proponents may be rescheduled without any requirement of individual application from building proponent in this regard. This is in line with promoting Ease of Doing Business.

8. Respective Central Government Ministries may also issue similar directions to NOC issuing agencies under their control.

28/5/20

(Rajeev Kumar Das)
Under Secretary to Government of India
Tel: 23062075

1. All Chief Secretaries, States/UTs
2. All Principal Secretaries (UD), States/UTs
3. Secretary, Ministry of Culture
4. Secretary, Ministry of Civil Aviation
5. Secretary, Ministry of Road Transport and Highways
6. Chairman, Railway Board
7. Joint Secretary, Ministry of Environment Forest & Climate Change
8. Joint Secretary, Ministry of Defence
9. Secretary, Delhi Urban Art Commission
10. Member Secretary, Heritage Conservation Committee
11. Vice Chairman, DDA, New Delhi

Copy to:
1. Member Secretary, National Monuments Authority
2. Chairman, Airport Authority of India
3. Chairman, National Highways Authority of India

No. O-17024/230/2018-Housing-UD/EFS-9056405
Government of India
Ministry of Housing & Urban Affairs
(Housing Section)
****

Room No. 220, C Wing,
Nirman Bhawan, New Delhi – 110 011

13th May, 2020

OFFICE MEMORANDUM

Subject: Advisory for extension of registration of real estate projects due to '*Force Majeure*' under the provisions of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (RERA)- regarding.

The undersigned is directed to refer to the above subject and state that in view of the situation created by the pandemic COVID-19 (Corona Virus) and consequent nation-wide lockdown w.e.f. 25th March, 2020, reverse migration of labourers to their native places and break in supply chain of construction material have adversely impacted the construction activities of real estate projects across the country. In consultation with Real Estate Regulatory Authorities of States / UTs, representatives of NAREDCO, CREDAI, FICCI, ASSOCHAM and other stakeholders, it is observed that in such circumstances, work on the real estate projects will take quite some time to restart in full gear.

2. In this regard, an urgent meeting of Central Advisory Council (CAC) was held on 29th April, 2020 over webinar under the chairmanship of Hon'ble Minister of State (I/C) Housing and Urban Affairs, wherein the impact of outbreak of COVID-19 (Corona Virus) on real estate projects was discussed with all the stakeholders including representatives of Homebuyers, Developers, Real Estate Agents, Financial Institutions, Regulatory Authorities, State Governments etc.

3. In this meeting, it was noted that in view of the outbreak of COVID-19 Regulatory Authorities of Maharashtra, Gujarat, Uttar Pradesh and Tamil Nadu have issued orders in their respective States for extension of completion dates for real estate projects registered under the provisions of RERA by 3 to 5 months.

4. Section 6 of RERA, 2016 provides for 'extension of registration of real estate project' on account of *'force majeure'*, which includes any calamity caused by nature affecting the regular development of the real estate projects. It is quite evident that current pandemic caused by nature is adversely affecting regular development of real estate projects. Hence, it attracts invoking the provision of *'force majeure'*.

5. In order to safeguard the interest of all stakeholders including home buyers, CAC after detailed deliberations made unanimous recommendation to invoke the '*force majeure*' clause by Real Estate Regulatory Authorities to extend the registration of projects registered under RERA. It also recommended to make this simple so that it gets implemented easily.

6. Ministry has examined the said recommendation of CAC and accordingly advises all States/Union Territories and their Real Estate Regulatory Authorities that in order to avoid submission of separate application for extension of each project and orders thereon, Regulatory Authorities may, in pursuance of section 37 of RERA read with other enabling provisions, in their respective jurisdictions issue following orders/directions to the effect that 'notwithstanding anything contained to the contrary and by virtue of powers conferred under section 37 read with section 34(f) of the RERA, the registration or extension thereto under Section 5, 6, 7(3) of the RERA or Rules thereunder, all registered projects under jurisdiction of Regulatory Authority for which the completion date or revised completion date or extended completion date as per registration expires on or after 25th March, 2020':

(i) Regulatory Authorities may issue suitable orders/ directions to extend the registration and completion date or revised completion date or extended completion date automatically by 6 months due to outbreak of COVID-19 (Corona Virus), which is a calamity caused by nature and is adversely affecting regular development of real estate projects by invoking *force majeure* clause;

(ii) Regulatory Authorities may, on their own discretion, consider to further extend the date of completion as per registration for another period upto 3 months, if the situation in their respective State or any part thereof, for reasons to be recorded in writing, needs special consideration of invoking '*force majeure*' in view of current pandemic;

(iii) Regulatory Authorities may issue fresh 'Project Registration Certificates' with revised timeline in each such registered real estate project at the earliest; and

(iv) Regulatory Authorities may extend concurrently the timelines of all statutory compliances in accordance with the provisions of RERA and the rules and regulations made thereunder.

7. This issues with the approval of the competent authority.

(Sailesh Joglani)
Under Secretary (Housing)
Tel: 2306 2252

All Chief Secretaries and
All Principal Secretaries, (Housing)
All Chairmen, Real Estate Regulatory Authorities.
All Chairmen, Real Estate Appellate Tribunal.