

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांक: 10178 यू.पी.रेरा/तक.सेल/2026-27

दिनांक: 15/10/2026

आदेश

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 14-08-2026 के अनुसार भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा-35 के अन्तर्गत 'APPLE7, TOWER S2A, S2B' रेरा पंजीकरण संख्या-UPRERAPRJ 8494 के प्रमोटर मेसर्स ASGI PROPERTIES PVT. LTD. के काम-काज (Affairs) की जाँच।

उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की 210वीं बैठक दिनांक 14-08-2026 में ए.एस.जी. एपल-7 बायर्स एसोसिएशन के प्रत्यावेदन दिनांक 17-03-2026 (प्राधिकरण कार्यालय में दिनांक 10-04-2026 को प्राप्त) पर प्राधिकरण में पंजीकृत परियोजना 'APPLE7, TOWER S2A, S2B' रेरा पंजीकरण संख्या-UPRERAPRJ8494 के प्रमोटर मेसर्स ASGI PROPERTIES PVT. LTD. के निदेशक श्री अचल कुमार गुप्ता एवं आवंटियों के समूह ए.एस.जी. एपल-7 बायर्स एसोसिएशन की ओर से एसोसिएशन के अध्यक्ष श्री दीपांशु जैन तथा अधिवक्ता श्री हरीश पाण्डेय को सुनने के पश्चात प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नलिखित निर्णय लिया गया था:-

"आवंटियों के समूह की ओर से यह अवगत कराया गया कि परियोजना लैप्स होने के बाद भी प्रमोटर द्वारा इकाईयों का विक्रय किया जा रहा है। प्रमोटर द्वारा यह कहा गया कि कुल इकाईयों की संख्या 171 है जिसमें से विक्रीत इकाईयों की संख्या 115 है। उनके द्वारा परियोजना के व्ययगत होने जाने के पश्चात् किसी भी इकाई का विक्रय नहीं किया गया है।

उभयपक्षों को ध्यानपूर्वक सुनने तथा सुसंगत अभिलेखों का अवलोकन करने के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा सर्वसम्मति से निम्नलिखित निर्णय लिया गया-

1. प्रमोटर द्वारा रु.100/- के नान ज्यूडिशियल स्टाम्प पेपर पर इस आशय का नोटराइज्ड शपथ-पत्र उपलब्ध कराया जाये कि परियोजना का पंजीकरण व्ययगत होने के पश्चात् उनके द्वारा किसी भी इकाई का विक्रय नहीं किया गया है।
2. प्रमोटर द्वारा 03 कार्यदिवस के अन्दर शपथ-पत्र से पोषित परियोजना के आवंटियों की सूची उपलब्ध कराया जाये, जिसमें आवंटी का नाम, आवंटन तिथि, यूनिट की यूनिक संख्या, बिल्डर-बायर अनुबंध (AFS) की तिथि, आवंटी द्वारा किए गये प्रथम एवं अंतिम भुगतान की तिथि तथा आवंटी से प्राप्त कुल प्राप्त धनराशि का पूर्ण विवरण साक्ष्य सहित उपलब्ध कराया जाये।

3. प्राधिकरण द्वारा जारी सार्वजनिक सूचना दिनांक 02-07-2026 का प्रचार-प्रसार facebook, linkedin, instagram, whatsapp पर प्राधिकरण के सोशल मीडिया हैंडिडल्स पर भी किया जाये।
4. प्राधिकरण द्वारा भू-सम्पदा (अधिनियम एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-35 के अन्तर्गत सम्पूर्ण मामले की जाँच कराए जाने का निर्णय लिया गया तथा समयबद्ध जाँच सुनिश्चित करने हेतु वित्त सलाहकार, तकनीकी सलाहकार तथा विधि परामर्शदाता/प्रभारी विधि सलाहकार की समिति गठित किया गया। प्राधिकरण द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि प्रकरण में जाँच लम्बित होने के दौरान प्रमोटर को परियोजना में अग्रतर विक्रय, प्रमोशन तथा मार्केटिंग के निषिद्ध कर दिया जाए। प्राधिकरण द्वारा सचिव को मा. अध्यक्ष के अनुमोदन से विस्तृत आदेश जारी करने हेतु अधिकृत किया गया। समिति की जाँच रिपोर्ट प्राप्त होने पर प्रकरण पुनः प्राधिकरण के समक्ष अग्रतर निर्देश/निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जाए।”

प्राधिकरण के उक्त निर्णय के क्रम में मा. अध्यक्ष, भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के अनुमोदन दिनांक 14.10.2026 के अनुसार एतद्वारा भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (संक्षेप में अधिनियम, 2016) की धारा-35 के अन्तर्गत सम्पूर्ण प्रकरण में, जैसा कि आगे उल्लिखित है, प्रमोटर के काम-काज (मामलों) की जाँच संस्थित की जाती है तथा प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 14-08-2026 के अधीन इस प्रकरण की जाँच हेतु वित्त सलाहकार, तकनीकी सलाहकार तथा विधि परामर्शदाता/प्रभारी विधि सलाहकार की तीन सदस्यीय समिति गठित की जाती है।

प्रमोटर मेसर्स ASGI PROPERTIES PVT.LTD. द्वारा उ.प्र. रेरा में भू-सम्पदा परियोजना ‘APPLE7, TOWER S2A, S2B’ रेरा पंजीकरण संख्या-UPRERAPRJ 8494 का पंजीकरण दिनांक 09-08-2017 को कराया गया था, परियोजना की आरम्भ तिथि 22-01-2014 थी और प्रमोटर द्वारा यह घोषित किया गया था कि उनके द्वारा परियोजना दिनांक 22-05-2018 तक पूर्ण कर ली जाएगी। उनके द्वारा परियोजना का विकास कार्य घोषित समय-सीमा के अन्तर्गत पूर्ण नहीं किया गया। तत्पश्चात प्रमोटर तथा आवंटियों के समूह की पारस्परिक सहमति के आधार पर प्राधिकरण द्वारा अधिनियम, 2016 की धारा-8 सपठित धारा-37 के अन्तर्गत पारित आदेश दिनांक 12-04-2021 द्वारा प्रमोटर को आवंटियों के समूह की सहमति से परियोजना को पूर्ण करने के लिए दिनांक 30-09-2022 तक का समय प्रदान किया गया था तथा आवंटियों के समूह की सहमति के आधार पर प्राधिकरण के आदेश दिनांक 10-06-2023 द्वारा प्रमोटर को परियोजना का टावर-S2A को पूर्ण करने के लिए अगस्त, 2023 तक का तथा टावर-S2B को पूर्ण करने के लिए अप्रैल, 2024 तक का

समय प्रदान किया गया था। प्राधिकरण द्वारा दो बार समय विस्तार प्रदान करने के बाद भी प्रमोटर द्वारा परियोजना का कार्य पूर्ण नहीं किया गया। तदोपरान्त आवंटियों के समूह द्वारा परियोजना के विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए प्रमोटर को अधिकृत करने के सम्बन्ध में दी गयी सहमति वापस ले ली गयी जिसके क्रम में प्राधिकरण की 192वीं बैठक दिनांक 30-12-2025 में लिए गए निर्णय के क्रम में प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 07-03-2026 द्वारा अधिनियम, 2016 की धारा-8 सपटित धारा-37 के अन्तर्गत निर्गत आदेश दिनांक 12-04-2021, सपटित आदेश दिनांक 10-06-2023 वापस ले लिया गया।

एसोसिएशन द्वारा अपने पत्र दिनांक 17-03-2026 के माध्यम से सूचित किया गया कि परियोजना पूर्ण करने के लिए प्राधिकृत अवधि व्यतीत होने के उपरांत भी प्रमोटर द्वारा इकाईयों का विक्रय किया जा रहा है। एसोसिएशन द्वारा परियोजना की इकाईयों के विक्रय पर रोक लगाये जाने का अनुरोध किया गया। परियोजना को पूर्ण करने के लिए प्रदत्त अवधि दिनांक 30-04-2024 को समाप्त हो जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा दैनिक समाचार पत्र हिन्दी अमर उजाला, दिल्ली/एन.सी.आर एवं अंग्रेजी टाइम्स आफ इण्डिया दिल्ली/एन.सी.आर. संस्करण में सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन करा कर जनसामान्य को सूचित किया गया कि प्रमोटर का प्रश्नगत परियोजना की इकाईयों के विक्रय तथा आवंटियों से धनराशि प्राप्त करने का अधिकार समाप्त हो गया है, अर्थात् उनके द्वारा इस परियोजना में निवेश न किया जाए।

प्राधिकरण स्तर पर दिनांक 14-08-2026 को सूनवाई के दौरान एसोसिएशन द्वारा यह कहा गया कि प्राधिकरण द्वारा प्रकाशित स्पष्ट सार्वजनिक सूचना के बावजूद प्रमोटर द्वारा परियोजना की इकाईयों का विक्रय किया जा रहा है और आवंटियों को भ्रमित कर के उनसे धनराशि भी प्राप्त की जा रही है।

आवंटियों के समूह ने प्राधिकरण को सम्बोधित पत्र दिनांक 04-05-2026 के माध्यम से प्रमोटर के विरुद्ध निम्नलिखित गम्भीर शिकायतें की गयी हैं:-

- i. प्रमोटर द्वारा अधिनियम, 2016 की धारा 4(2)(I)(D) का प्रत्यक्ष उल्लंघन करते हुए परियोजना के लिए समय-समय पर आवंटियों से वसूल की गयी धनराशि का 70 प्रतिशत अलग बैंक खाते में रखने की व्यवस्था का पालन नहीं किया गया तथा इन निधियों का उपयोग निर्माण एवं भूमि की लागत के लिए नहीं किया गया।
- ii. आवंटियों से कुल विक्रय प्रतिफल का 90 प्रतिशत से 95 प्रतिशत तक प्राप्त कर लेने के पश्चात भी प्रमोटर परियोजना को उसी अनुपात में पूरा करने में विफल रहा है, जो गम्भीर वित्तीय अनियमितता एवं धन विचलन को दर्शाता है।



- iii. आवंटियों से प्राप्त धनराशि को उ.प्र. रेरा द्वारा निर्गत दिशा निर्देश में निर्दिष्ट बैंक खाते के अतिरिक्त अन्य खातों में जमा कराया जा रहा है एवं उक्त धनराशि को वहां से अन्यत्र अंतरित/निकाला जा रहा है।
- iv. प्रमोटर द्वारा बिना पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए ही टावर S2A में लगभग 40 आवंटियों को कब्जा सौंप दिया गया है। अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र एवं विद्युत सुरक्षा प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना भवन में लोगों का निवास करना निवासियों के जीवन के लिए खतरा है और भवन उपविधियों एवं अग्निसुरक्षा मानकों का उल्लंघन है।
- v. परियोजना का पंजीयन लैप्स होने के बाद भी प्रमोटर द्वारा सक्रिय रूप से परियोजना की इकाईयों का विक्रय, विपणन एवं विज्ञापन किया जा रहा है। यह नए और अनजान खरीदारों को एक रूकी हुई परियोजना में फंसाने के निरन्तर प्रयास को दर्शाता है, जिसका उद्देश्य नया निवेश प्राप्त कर इस धनराशि को अन्यत्र अंतरित किया जाना है।
- vi. परियोजना की इकाईयों को एक से अधिक पक्षों को बेचा जा रहा है। इस धोखाधड़ी एवं अवैध गतिविधियों के सम्बन्ध में अनेक प्राथमिकियां पंजीकृत हुई हैं।

जाँच की कार्यवाही में विचारणीय बिन्दु-

1. क्या प्रमोटर द्वारा परियोजना के आवंटियों से उ.प्र. रेरा में संसूचित बैंक खाते से गिन्न किसी बैंक खाते में धनराशि प्राप्त की गयी है?
2. क्या प्रमोटर द्वारा आवंटियों से प्राप्त धनराशि का व्यय परियोजना के कार्यों की पूर्णता के अनुपात से अधिक दर्शाया गया है?
3. क्या प्रमोटर द्वारा आवंटियों से प्राप्त धनराशि का 70 प्रतिशत पृथक बैंक खाते में रखने के सम्बन्ध में अधिनियम, 2016 की धारा-4(2)(1)(D) का उल्लंघन किया गया है?
4. क्या प्रमोटर द्वारा अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र एवं विद्युत सुरक्षा प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना आवंटियों को इकाईयों का कब्जा दे दिया गया है और ऐसे आवंटी परियोजना में असुरक्षित रहते हुए भी निवास कर रहे हैं?
5. क्या प्रमोटर द्वारा परियोजना को पूर्ण करने के लिए अधिनियम की धारा-8 सपठित धारा-37 के अन्तर्गत प्रदत्त प्राधिकृत अवधि समाप्त होने के बाद भी परियोजना की इकाईयों का विक्रय, विपणन एवं विज्ञापन किया जा रहा है?

6. क्या प्रमोटर द्वारा परियोजना की कुछ इकाईयों का एक से अधिक आवंटियों को बेंचा गया है?

प्रमोटर मेसर्स **ASGI PROPERTIES PVT.LTD.** को एतद्वारा निर्देश दिए जाते हैं कि उपर्युक्त जाँच के बिन्दुओं पर शपथ-पत्र से पोषित तथा समस्त सुसंगत साक्ष्यों से समर्थित अपना स्पष्टीकरण निम्नलिखित सूचनाओं तथा विवरणों के साथ जाँच समिति को दिनांक 30.10.2026 तक अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें:-

1. अधिनियम, 2016 की धारा-4(2)(1)(D) के तृतीय परन्तुक सपठित रेग्यूलेशन-4(a) के अनुसार परियोजना के खातों की वित्तीय वर्ष 2017-18 से ले कर 2025-26 तक की एनुअल ऑडिट रिपोर्ट्स (REG-5) की स्वप्रमाणित प्रतियां।
2. परियोजना के आवंटियों से प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि तथा परियोजना के निर्माण तथा विकास कार्यों पर व्यय धनराशि का लेखा, परियोजना के पृथक खाते (Separate Account) से धनराशि की निकासी हेतु बैंक में प्रस्तुत आर्किटेक्ट प्रमाण-पत्र (REG-1), इंजीनियर प्रमाण-पत्र (REG-2) तथा चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट (REG-3) की स्वप्रमाणित प्रतियों सहित।
3. परियोजना के बैंक खाते का स्वप्रमाणित बैंक स्टेटमेन्ट, यदि परियोजना की धनराशि सेपरेट खाते से भिन्न किसी बैंक खाते में रखी गयी थी/है, तो ऐसे खाते का स्वप्रमाणित बैंक स्टेटमेन्ट।
4. परियोजना के समस्त आवंटियों का विवरण- आवंटी का नाम, आवंटी के पिता/पति का नाम, पता, मोबाइल नम्बर, ई-मेल आई.डी., आवंटित इकाई की यूनिक संख्या, आवंटन की तिथि, बी.बी.ए. की तिथि, इकाई का मूल्य, कुल प्राप्त धनराशि।
5. परियोजना के टावर-S2A में आवासित रागरत आवंटियों की अपार्टमेन्ट नम्बर सहित सूची।
6. परियोजना की फायर एन.ओ.सी. तथा इलेक्ट्रिकल सर्टिफिकेट की स्वप्रमाणित प्रति, यदि उपलब्ध है।
7. आवंटियों का आवंटन निरस्त किए जाने के सभी मामलों में आवंटी का नाम, इकाई की संख्या, इकाई का मूल्य, आवंटी से प्राप्त धनराशि, आवंटन निरस्तीकरण का आधार, निरस्तीकरण की तिथि, आवंटी को वापस की गयी धनराशि साक्ष्य सहित।

प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 14-08-2026 के अनुक्रम में प्रकरण में जाँच लम्बित होने के दौरान अधिनियम की धारा-36 में प्राधिकरण को प्रदत्त शक्तियों के



अधीन प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर मेसर्स ASGI Properties Pvt. Ltd. को परियोजना 'APPLE7, TOWER S2A, S2B' रेरा पंजीकरण संख्या-UPRERAPRJ8494 में अग्रतर विक्रय, प्रमोशन तथा गार्केटिंग के निषिद्ध कर दिया गया है। प्रमोटर द्वारा प्राधिकरण के इन आदेशों का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित किया जाए। इन आदेशों का उल्लंघन अधिनियम की धारा-38/63 के अनुसार परियोजना की कुल लागत के 5 प्रतिशत तक अर्थदण्ड से दण्डनीय होगा।

प्रमोटर का स्पष्टीकरण प्राप्त होने पर जाँच समिति द्वारा एक सप्ताह के अन्दर जाँच पूर्ण करके सुस्पष्ट निष्कर्षों के साथ जाँच आख्या उपलब्ध कराना सुनिश्चित किया जाए।


(महेन्द्र वर्मा)
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि: निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. निजी सचिव, अध्यक्ष उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को मा. अध्यक्ष के अवलोकनार्थ कृपया।
2. समस्त सदस्य, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को सूचनार्थ कृपया।
3. वित्त सलाहकार/तकनीकी सलाहकार/विधि परामर्शदाता/प्रभारी विधि सलाहकार, उ.प्र. रेरा मुख्यालय, लखनऊ को इस आशय से कि प्रकरण की जाँच दिनांक 16.11.2026 तक पूर्ण करके जाँच आख्या उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
4. ASGI Properties Pvt. Ltd., Address: Ansal API, Sushant Aquapolis Doondahera Ghaziabad. UP-201016, E-mail: kwalia@asgireality.com को इस निर्देश के साथ कि शपथ-पत्र से समर्थित सुसंगत साक्ष्यों सहित अपना स्पष्टीकरण दिनांक 30.10.2026 तक जाँच समिति को अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।


(महेन्द्र वर्मा)
सचिव