उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांकः 3422/यू.पी.रेरा/सा.रेग्यू./2026–27 दिनांकः 10/04/2026

आदेश

(उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) रेग्यूलेशन्स, 2019 के रेग्यूलेशन–38 के अन्तर्गत)

प्राधिकरण द्वारा उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) रेग्यूलेशन्स, 2019 में 10वें संशोधन के माध्यम से रेग्यूलेशन–24. Adjudication Proceedings में संशोधन करके उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में अपंजीकृत परियोजनाओं के आवंटियों की शिकायतों के निस्तारण हेतु निम्नवत क्लॉज़ 24(e), (f) एवं (g) सम्मिलित किया गया है:–

24. Adjudication Proceedings.

24(e)– The complaints by the allottees of the un-registered projects shall be heard by the Benches of the Authority as per the procedure laid down in this behalf and admissible relief, if any, granted after deciding the question of exemption of the concerned project from registration under the Act as provided under Section-3 read with rule-2(1)(h) of the Rules. The reliefs shall be based on the evidence adduced by the parties and available at the level of the Authority, including through physical inspections.

24(f)– Requisite additional information required for servicing of notice and deciding the complaint shall be obtained from the complainants for which a separate order will be issued under Regulation-38 and additional fields created on the web portal of the Authority.

24(g)– The Bench shall first decide the question of registration of the project taking into consideration the provisions of Section-3 of the Act and rule-2(1)(h) of the Rules, as applicable, along with the status of the map and land of the project and other relevant factors. In case, the Bench arrives at the conclusion

that registration of the project in question is required under the Act, it will make a separate reference to the Secretary for ensuring further necessary action towards the registration of the project in question in light of the provisions of the Act, the Rules and the Regulations.

The Bench, after deciding the preliminary question on registration of the project, shall decide the complaint of the allottee on merits and grant the admissible relief, if any, based on the applicable law and facts and circumstances of the case.

उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) रेग्यूलेशन्स, 2019 के रेग्यूलेशन–38 में यह प्राविधान है कि रेरा अधिनियम, उ.प्र. रेरा नियमावली तथा विनियम के अधीन रहते हुए प्राधिकरण द्वारा विनियम के कार्यान्वयन तथा प्रक्रिया के निर्धारण के सम्बन्ध में समय–समय पर आदेश एवं निर्देश जारी किए जा सकते हैं।

रेरा अधिनियम की धारा–31 में यह प्राविधान है कि पीड़ित व्यक्ति द्वारा प्राधिकरण में किसी भी प्रोमोटर, एजेण्ट या आवंटी के विरूद्ध शिकायत दायर की जा सकती हैं। उ.प्र. रेरा नियमावली में प्राधिकरण में शिकायत दायर करने हेतु Form-M निर्धारित किया गया है। प्राधिकरण के पोर्टल पर पंजीकृत परियोजनाओं तथा उनके प्रोमोटर्स के सम्बन्ध में यथोचित विवरण उपलब्ध होते हैं जिसके आधार पर पक्षकारों को नोटिस भेजी जा सकती है और पोर्टल पर उपलब्ध विवरण का उपयोग शिकायतों के निस्तारण में किया जा सकता है। अपंजीकृत परियोजनाओं तथा उनके प्रोमोटर्स के सम्बन्ध में प्राधिकरण की वेबसाइट पर जानकारियाँ उपलब्ध नहीं होती हैं, अतः रेग्यूलेशन–24 के सुसंगत प्राविधानों के कार्यान्वयन हेतु Form-M में शिकायत दायर करते समय शिकायतकर्तागण से निम्नलिखित जानकारियां भी प्राप्त की जाएंगीः–

1. **प्रोमोटर के सम्बन्ध में–**
    a. प्रोमोटर का नाम तथा प्रोमोटर इकाई का पंजीकृत पता पिनकोड सहित,
    b. आर.ओ.सी. (R.O.C.) की वेबसाइट के अनुसार कम्पनी की ई–मेल आई.डी. तथा पिनकोड सहित कार्यालय का पूरा रजिस्टर्ड पता (मात्र कम्पनी तथा एल.एल.पी. की दशा में),
    c. प्रोमोटर (प्रोमोटर के व्यक्ति होने की दशा में) का पिनकोड सहित आवासीय पता, लैण्डलाइन नम्बर, मोबाइल नम्बर तथा वर्तमान ई–मेल आई.डी.,

d. चेयरमैन, डायरेक्टर, पार्टनर, अध्यक्ष या सचिव, जैसी स्थिति हो, का पिनकोड सहित आवासीय पता, लैण्डलाइन नम्बर, मोबाइल नम्बर तथा वर्तमान ई–मेल आई.डी.,

e. प्रोमोटर का परियोजना साइट का पत्राचार का पूरा पता।

(जो भी विवरण उपलब्ध न हो उसके सम्बन्ध में टेक्स्ट बॉक्स में अधिकतम 120 करेक्टर में स्थिति स्पष्ट की जाए)

2. **परियोजना के सम्बन्ध में:–**

a. परियोजना का नाम (मार्केटिंग का नाम तथा स्वीकृत मानचित्र में नाम),

b. परियोजना का पता, जिला, तहसील, थाना, गाँव, मोहल्ला, सड़क/गली, सेक्टर पिनकोड सहित,

c. भूखण्ड संख्या/खसरा संख्या, ब्लॉक, पॉकेट, सेक्टर (जो भी लागू हो),

d. परियोजना का गूगल लोकेशन (अनिवार्यतः साइट पर जाकर शेयर करें जिससे लोकेशन सही हो),

e. परियोजना के निकटस्थ किसी रेरा में पंजीकृत परियोजना का नाम एवं पंजीकरण संख्या एवं गूगल लोकेशन,

f. परियोजना का भू–क्षेत्रफल,

g. परियोजना का भू–स्वामी/स्वामियों का नाम, पता, सम्पर्क नम्बर,

h. प्रोमोटर के स्वत्व का माध्यम (आवंटन, विक्रय–विलेख, लीज़ डीड, खतौनी, संयुक्त विकास अनुबन्ध या अन्य कोई अनुबन्ध),

i. परियोजना का प्रकार– रेज़िडेन्शियल/कॉमर्शियल/मिक्सड, जैसी भी स्थिति हो,

j. परियोजना का उप–प्रकार– प्लॉटेड/विला/अपार्टमेन्ट, इत्यादि, जैसी भी स्थिति हो,

k. परियोजना के मानचित्र की स्वीकृति तिथि तथा अंतिम वैधता तिथि,

l. मानचित्र स्वीकृत करने वाले सक्षम प्राधिकरण का नाम **(नियोजित क्षेत्र की परियोजना के आवंटियों द्वारा ही शिकायत दर्ज की जा सकती है)**,

m. प्लॉट/विला/टावर/अपार्टमेन्ट्स/दुकानों की संख्या (जैसी भी स्थिति हो),

n. परियोजना प्रारम्भ होने का वर्ष/माह/तिथि,

o. परियोजना की सी.सी./पार्ट सी.सी./ओ.सी./पार्ट ओ.सी. की तिथि,

p. परियोजना में कार्य का प्रतिशत (फोटोग्राफ सहित), यदि परियोजना अपूर्ण है,

q. परियोजना पूर्ण है, निर्माणाधीन है, अवरूद्ध है या अनारम्भ है,

r. परियोजना में आवंटियों की अनुमानित संख्या, आवासित आवंटियों की अनुमानित संख्या।

(जो भी विवरण उपलब्ध न हो उसके सम्बन्ध में टेक्स्ट बॉक्स में अधिकतम 120 करेक्टर में स्थिति स्पष्ट की जाए)

3. **अपलोड किए जाने वाले अभिलेखों के सम्बन्ध में:–**

a. बुकिंग अप्लीकेशन, एलॉटमेन्ट लेटर, बी.बी.ए., ऑफर ऑफ पजेशन, पजेशन सर्टिफिकेट की प्रति,

b. भुगतान सम्बन्धी रसीदों, चेक, डिमाण्ड ड्राफ्ट, बैंक एकाउण्ट, आवंटी लेजर की प्रति,

c. स्वीकृत मानचित्र की प्रति,

d. जे.डी.ए./अन्य अनुबन्ध की प्रति।

(जो भी अभिलेख उपलब्ध न हो उनके सम्बन्ध में टेक्स्ट बॉक्स में अधिकतम 120 करेक्टर में स्थिति स्पष्ट की जाए)

4. Form-M में वर्तमान में आवंटी तथा परियोजना के सम्बन्ध में प्राप्त की जा रही सूचनाएं यथावत प्राप्त की जाएंगी।

5. Form-M में निम्नानुसार पॉप–अप दिया जाएगा–

"This project is not registered with U.P. RERA. As per regulation-24(e), (f) and (g) relating to the Adjudication Proceedings the hearing Bench of U.P. RERA shall first decide the question of requirement of registration of the project with this Authority keeping in view the provisions of Section-3 of the RERA Act and rule-2(1)(h) of the U.P. RERA Rules and shall

decide the complaint on merit after deciding the preliminary issue of registration of this project."

6. शिकायतों को सम्बन्धित पीठ में सूचीबद्ध करने से पूर्व संवीक्षा की कार्यवाही प्राधिकरण के आदेश, दिनांक 02–12–2023 में निर्धारित व्यवस्था के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी।
7. प्राधिकरण की मा. पीठों द्वारा अपंजीकृत परियोजनाओं के आवंटियों के शिकायतों का निस्तारण उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016, उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 एवं उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) रेग्यूलेशन्स, 2019 के अनुसार किया जाएगा।

यह आदेश मा. अध्यक्ष उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण की स्वीकृति से जारी किया जा रहा है।

(महेन्द्र वर्मा)
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. मा. अध्यक्ष उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण कृपया।
2. समस्त मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण कृपया।
3. सचिव, वित्त नियंत्रक/विधि सलाहकार/तकनीकी सलाहकार/संयुक्त सचिव/उप सचिव/राजस्व (रिकवरी) अधिकारी उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण मुख्यालय, लखनऊ एवं एन.सी.आर., क्षेत्रीय कार्यालय, गौतमबुद्धनगर को आवश्यक कार्यवाही हेतु।
4. सहायक निदेशक आई.टी. तथा सिस्टम एनालिस्ट को प्राधिकरण की वेबसाइट पर यथोचित सुविधा विकसित कराने हेतु तथा एक प्रति प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
5. मीडिया कन्सलटेन्ट, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को सोशल मीडिया पर अपलोड करने तथा प्रचार–प्रसार हेतु।
6. गार्ड फाइल।

(उमा शंकर सिंह)
संयुक्त सचिव