उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान (नवीन भवन)

कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ–2260007

संख्या 3825 / यू0पी0रेरा / परि0 / पंजी0निर0 / एन0सी0आर0 / 2019–20 दिनांक 03-8-2019

निर्णय

उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के पत्र सं0 4679 दिनांक 18.06.2019 द्वारा श्री पारेश रस्तोगी, चेयरमैन मे0 रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 तथा श्री पीयूष रस्तोगी, निदेशक मे0 रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 को भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा 7 के अंतर्गत इस आशय का कारण दर्शाओ नोटिस जारी किया गया था कि नोटिस की तिथि से 30 दिन के अंदर कारण दर्शाये कि उ0प्र0 रेरा में पंजीकृत उनकी परियोजना ''रोहतास प्रेसीडेन्शियल टावर'' रजिस्ट्रेशन नं0 UPRERAPRJ7245 का पंजीकरण क्यों न निरस्त कर दिया जाय।

प्रोमोटर मे0 रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 को निर्गत कारण दर्शाओ नोटिस में प्रश्नगत परियोजना के निरस्तीकरण हेतु आधार निम्नवत् हैः–

1– उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के अन्तर्गत उनकी ''रोहतास प्रेसीडेन्शियल टावर'' UPRERAPRJ7245 पर पंजीकृत है। उ0प्र0 रेरा के वेबपोर्टल पर परियोजना के प्रारम्भ की तिथि 29–07–2013 एवं पूर्ण करने की तिथि 31–07–2020 दी गई है।

2– रेरा अधिनियम की धारा–3 के अन्तर्गत आनगोइंग तथा नवीन भू–सम्पदा परियोजनाओं का रेरा में पंजीयन अनिवार्य है और रेरा के वेब पोर्टल पर परियोजना के पंजीयन हेतु रेरा अधिनियम की धारा–4 में निर्दिष्ट विवरण तथा अभिलेख उपलब्ध कराना अनिवार्य है। रेरा अधिनियम की धारा–4 के प्राविधानों का उल्लंघन करने पर अधिनियम की धारा–60 के अन्तर्गत परियोजना की लागत के 5 प्रतिशत के समतुल्य धनराशि के बराबर अर्थदण्ड का प्राविधान है। रेरा अधिनियम की धारा–11 के अन्तर्गत प्रोमोटर के बाध्यकारी तथा कर्तव्यों का विवरण दिया गया है।

प्रोमोटर के द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–3 तथा 11 के अन्तर्गत उल्लिखित प्राविधानों तथा उ0प्र0 भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) नियमावली 2016 के नियम–3 तथा 14, जिसमें रेरा के वेब पोर्टल पर परियोजना के पंजीकरण के सम्बन्ध में दी जाने वाली सूचना तथा अभिलेखों का उल्लेख है, का उल्लंघन किया गया है। उनका यह कृत्य अधिनियम की धारा–4 तथा 11 का उल्लंघन है जो कि धारा–60 एवं 61 के अन्तर्गत दण्डनीय है।

Scanned by CamScanner

3– उनके द्वारा उनकी परियोजना ''रोहतास प्रेसीडेन्शियल टावर'' UPRERAPRJ7245 के सम्बन्ध में यू0पी0 रेरा के पोर्टल पर अपलोडेड अभिलेखों तथा दी गई सूचना का परीक्षण करने पर यह पाया गया कि उन्होंने अधिनियम की धारा–3 तथा 11 एवं उ0प्र0 रेरा नियमावली के नियम–3 तथा 14 का उल्लंघन किया गया है। उन्हें सूचित किया गया था कि उनके द्वारा इन प्राविधानों के उल्लंघन के गम्भीर मामले निम्नवत् हैं और अधिनियम तथा निमयावली के प्राविधानों के उल्लंघन के लिए निम्नवत् अर्थदण्ड का प्राविधान हैः–

#	NAME OF REQUIRED FIELDS	Yes/ NO	UP RERA Rule Reference	Section Ref.(Section 11) of Act.	Penalty
1	Approved Layout	Not Uploaded	Rule 14-(1)(b)(i)(B)	Section 4(2)(c)/ (d)	Section 60 and 61 - 5% of project cost – 1.75 Cr
2	Sanctioned Letter	Not Uploaded	Rule 14-(1)(b)(i)(B)	Section 4(2)(c) / (d)	Section 60 and 61 - 5% of project cost – 1.75 Cr
3	Approved Map (Building Plan)	Not Uploaded	Rule 14-(1)(b)(i)(B)	Section 4(2)(c) / (d)	Section 60 and 61 - 5% of project cost – 1.75 Cr
4	Floor Plan Of All Types	Not Uploaded	Rule 14-(1)(e)(v) (E)	Section 4(2)(c) / (d)	Section 60 and 61 - 5% of project cost – 1.75 Cr
5	Details Of Apartment/Flat/Shop /Plot	Not Uploaded	Rule 14-(1)(b)(ii)(A)	Section 4(2)(h)	Section 60 and 61 - 5% of project cost – 1.75 Cr
6	Development Work (Brief Discription)	Not Uploaded	Rule 14-(1)(b)(vi)(A), Rule 14-(1)(b)(vi)(B)	Section 4(2)(e)	Section 60 and 61 - 5% of project cost – 1.75 Cr
7	Project Bank Details	98551010000010, Syndicate Bank, SBNB0009855		Section 4(2)(l)(D)	Section 60 - 5% of project cost – 1.75 Cr
8	Land Detail (Khasra/Plot Details)	Not Uploaded	Rule 3-(1)(d), Rule 3-(1)(f)		Section 61 – 5% of project cost – 1.75 Cr
9	Detail Of Encumbrances	Not Uploaded	Rule 3-(1)(e)		Section 61 – 5% of project cost – 1.75 Cr
10	Affidavit	Not Uploaded	Rule 3-(4)	Section 4(2)(l)	Section 60 and 61 - 5% of project cost – 1.75 Cr
11	Development Work Plan	Not Uploaded	Rule 14-(1)(b)(vi)(C)		Section 61 – 5% of project cost – 1.75 Cr
12	Commencement Certificate	Not Uploaded	Rule 14-(1)(b)(i)(A)	Section 4(2)(c)	Section 60 and 61 - 5% of project cost –

Scanned by CamScanner

					1.75 Cr
13	Quarterly Target	Not Uploaded	Rule 14-(1)(d)(i), Rule 14-(1)(d)(iii),	Section 11 (1)(b)	Section 61 – 5% of project cost – 1.75 Cr
14	Quarterly Progress Report	Not Uploaded		Section 11 (e)	Section 61 – 5% of project cost – 1.75 Cr

4– उ0प्र0 रेरा में उनकी इस परियोजना के साथ–साथ आपकी उ0प्र0 रेरा में पंजीकृत अन्य 3 परियोजनाओं 1–रोहतास समिट, 2–रोहतास प्लैटिना एवं 3–रोहतास प्रेसिडेन्शियल टॉवर सहित उनकी विभिन्न अपंजीकृत परियोजनाओं के आवंटियों द्वारा 303 शिकायतें प्रस्तुत की गई है। उनकी पंजीकृत तथा अपंजीकृत परियोजनाओं के सम्बन्ध में उ0प्र0 रेरा में सस्थिंत शिकायतों की संख्या निम्नवत है:–

पंजीकृत परियोजनाओं के सम्बन्ध में प्राप्त शिकायतें

Sr. No	Promoters	Projects	No. of Complaints
1	ANDES TOWN PLANNERS PRIVATE LIMITED	ROHTAS PLUMERIA HOMES	63
2	CLARION TOWNSHIPS PRIVATE LIMITED	ROHTAS PLATINA	29
3	ROHTAS PROJECTS LIMITED	ROHTAS PRESIDENTIAL TOWER	14
	Total (A)		106

अपंजीकृत परियोजनाओं के सम्बन्ध में प्राप्त शिकायतें

Sr. No	Promoters	Projects	No. of Complaints
1	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Icon Heights	2
2	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Acre Scheme Sultanpur Road	35
3	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Crescent Farm Project at Sultanpur Road	16
4	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Kasimpur Biruha, Sultanpur Road	5
5	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Not Given	120
6	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Oasis Raibareilly Road	1
7	ROHTAS PROJECTS LIMITED	ROHTAS PRESIDENTIAL ARCADE	1
8	ROHTAS PROJECTS LIMITED	ROHTAS SAVANNA	4
9	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Sultanpur road Scheme	9
10	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Platina Apartments	2
11	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Rohtas Gateway City	1
12	ROHTAS PROJECTS LIMITED	Rohtas Hampton Court Apartment	1
	Total (B)		197

Scanned by CamScanner

5– उनकी आलोच्य परियोजना तथा अन्य परियोजनाओं के सम्बन्ध में बड़ी संख्या में आवंटियों की शिकायत तथा अपंजीकृत परियोजनाओं से सम्बन्धित समस्याओं का रेरा अधिनियम तथा नियमावली के प्राविधानों के अन्तर्गत समाधान सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्राधिकरण स्तर पर श्री पारेश रस्तोगी, श्री पीयूष रस्तोगी तथा उनके सहयोगी श्री राकेश गर्ग के साथ बैठक में विचार–विमर्श के उपरान्त दिनांक 17–10–2018 को विस्तृत आदेश जारी किए थे। आदेश का सारांश तथा कार्यवाही से सम्बन्धित बिन्दु निम्नवत हैं:–

"1–प्रोमोटर्स द्वारा प्रस्तुत रायबरेली रोड परियोजना का डी0पीआर0 लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्तर पर तकनीकी समिति द्वारा अनुमोदित करने के पश्चात परियोजना के डी0पी0आर0 की स्वीकृति 1 वर्ष से अधिक अवधि से लम्बित है। परिणामस्वरूप परियोजना में बड़ी संख्या में थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट रेरा अधिनियम लागू होने से पूर्व सृजित होने के बावजूद लखनऊ विकास प्राधिकरण के स्तर पर परियोजना के डी0पी0आर0 की अन्तिम स्वीकृति लम्बित होने के कारण परियोजना का रेरा में पंजीकरण नहीं किया गया है और विकास कार्य अवरूद्ध है। अतः आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से लखनऊ विकास प्राधिकरण को एतद्द्वारा आदेश दिया जाता है कि परियोजना का डी0पी0आर0 नियमानुसार निर्धारित शर्तें तथा औपचारिकताएं पूर्ण करवाकर, ऐसी शर्तों तथा प्रतिबन्धों के साथ जिन्हें वह आवश्यक समझें, 15 दिन के अन्दर अनुमोदित करें जिससे प्रोमोटर्स द्वारा परियोजना मे विकास कार्य प्रारम्भ करके आवंटियों को आवंटित इकाईयों का कब्ज़ा दिया जा सके। प्रोमोटर्स भी उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण से तत्काल सम्पर्क करके उनके द्वारा इंगित कमियों का समाधान सुनिश्चित करें।

"2–रोहतास प्लूमेरिया होम्स (रोहतास समिट सहित) तथा रोहतास प्रेसीडेन्शियल योजना के समस्त कार्य मार्च 2019 तक तथा रोहतास प्लेटिना परियोजना के समस्त कार्य माह मार्च 2019 तक स्वीकृत प्लान के अनुसार पूर्ण किया जाना सुनिश्चित किया जाए।

"3–प्रोमोटर्स द्वारा सुल्तानपुर रोड की परियोजना का डी0पी0आर0 एक माह के अन्दर लखनऊ विकास प्राधिकरण में जमा कराया जाए और नियमानुसार स्वीकृतियां प्राप्त करके 3 माह के अन्दर रेरा में पंजीकृत कराकर निर्माण तथा विकास कार्य प्रारम्भ किया जाए। लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नियमों तथा प्रतिबन्धों के अधीन, ऐसी शर्तें निर्धारित करते हुए जो वह आवश्यक समझें, के साथ यथाशीघ्र आवश्यक स्वीकृतियां प्रदान कर दी जाएं।

"4–आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित हो सके, इसको दृष्टिगत रखते हुए एतद्द्वारा आदेश दिया जाता है कि प्रोमोटर्स द्वारा रायबरेली रोड परियोजना का पंजीयन रेरा में एक माह के अन्दर तथा सुल्तानपुर रोड परियोजना का पंजीयन तीन माह के अन्दर आनगोइंग परियोजना के रूप में सुनिश्चित किया जाए। उनके द्वारा इन परियोजनाओं के पंजीकरण पर देय पंजीयन शुल्क के अतिरिक्त रू0 10 हजार अर्थदण्ड आरोपित किया जाता है।

"5–प्रोमोटर्स द्वारा इन परियोजनाओं में उ0प्र0 रेरा के अग्रिम आदेशों तक नवीन थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट नहीं सृजित किये जाएंगे और रायबरेली रोड की परियोजना की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात

Scanned by CamScanner

सुल्तानपुर रोड परियोजना के आवंटियों को उनकी सहमति लेकर रायबरेली रोड परियोजना में उपलब्ध रिक्त भू–खण्डों पर समायोजित किया जाएगा।

"6–प्रोमोटर्स द्वारा समस्त परियोजनाओं में स्वीकृत ले–आउट प्लान का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

"7–प्रोमोटर्स द्वारा सभी परियोजनाओं में प्राप्त धनराशि तथा आगे प्राप्त होने वाली धनराशि को उस परियोजना के एस्को एकाउण्ट में रखा जाएगा और जब तक परियोजना के प्रारम्भ से लेकर अब तक प्राप्त धनराशि के सापेक्ष एस्को एकाउण्ट में 70 प्रतिशत धनराशि रखने की शर्त का पालन नहीं कर लिया जाता, आवंटियों से प्राप्त होने वाली धनराशि की 90 प्रतिशत धनराशि उस परियोजना के एस्को एकाउण्ट में रखी जाएगी। एस्को एकाउण्ट में उपलब्ध इस धनराशि का उपयोग मात्र परियोजनाओं के विकास और निर्माण कार्यों के लिए किया जाएगा।

"8–प्रोमोटर्स द्वारा प्रत्येक परियोजना का एस्को एकाउण्ट आवंटियों की जानकारी हेतु दैनिक समाचार पत्र दैनिक जागरण, अमर उजाला, हिन्दुस्तान तथा टाइम्स आफ इंडिया में एक माह के अन्दर कम से कम दो बार प्रकाशित कराया जाएगा।

"9–प्रोमोटर्स द्वारा परियोजना के एस्को एकाउण्ट से परियोजना के निर्माण कार्यों के लिए धनराशि चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर तथा आर्किटेक्ट के प्रमाण पत्र पर उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा नामित अधिकारी की संस्तुति पर ही निकाली जा सकेगी। इस सम्बन्ध में रेरा स्तर से सम्बन्धित बैंकों को आवश्यक आदेश अलग से जारी किए जाएं।

"10–आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्दश्य से प्रोमोटर्स को एतद्द्वारा आदेश दिया जाता है कि रेरा अधिनियम की धारा–4, 11, 14 तथा 19 में निहित प्राविधानों अनुसार आवंटियों को समस्त अभिलेख तथा जानकारियां ससमय उपलब्ध करायी जाएंगी।

"11–आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्दश्य से उ0प्र0 रेरा द्वारा समूह की समस्त परियोजनाओं का कानकरेन्ट आडिट सुनिश्चित करने हेतु कान्सलटेन्ट/चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट नियुक्त किए जाएंगे। कान्सलटेन्ट/चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट द्वारा अपनी आडिट रिपोर्ट ससमय प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी।

"12–आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने हेतु प्रोमोटर्स द्वारा सभी परियोजनाओं में एसोसिएशन आफ एलाटीज का गठन एक माह के अन्दर सुनिश्चित कर लिया जाएगा और तत्सम्बन्धी सूचना रेरा के पोर्टल पर अपलोड करने के साथ–साथ रेरा कार्यालय में भी उपलब्ध करायी जाएगी। कम्पनी के शीर्ष प्रबन्धन द्वारा प्रत्येक माह के प्रथम रविवार को एसोसिएशन आफ एलाटीज़ के पदाधिकारियों एवं सदस्यों को परियोजना स्थल पर ले जाकर निर्माण तथा विकास कार्यों की पूरी जानकारी उपलब्ध करायी जाएगी।

"13–प्रोमोटर्स द्वारा आवंटियों की जानकारी हेतु परियोजना की मासिक प्रगति अपनी वेबसाइट पर तथा त्रैमासिक प्रगति रेरा की वेबसाइट पर अपलोड की जाएगी। उनके द्वारा अपनी वेबसाइट पर परियोजना के प्रगति का अद्यावदिक वीडियो भी अपलोड किया जाएगा।

Scanned by CamScanner

"14.प्रोमोटर्स द्वारा आवंटियों से लगातार संवाद किया जाएगा और प्रत्येक माह दैनिक जागरण, अमर उजाला, हिन्दुस्तान, हिन्दुस्तान टाइम्स और टाइम्स आफ इंडिया में से किसी एक समाचार पत्र में परियोजना की भौतिक तथा वित्तीय प्रगति से सम्बन्धित विज्ञापन प्रकाशित कराया जाएगा।

"15.प्रोमोटर्स द्वारा प्रत्येक परियोजना की मासिक प्रगति उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी। उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा माह के प्रथम पक्ष में प्रोमोटर्स (शीर्ष प्रबन्धन) तथा एसोसिएशन आफ एलाटीज के पदाधिकारियों के साथ परियोजना की समीक्षा की जाएगी और अपनी टिप्पणी रेरा को उपलब्ध करायी जाएगी।

"16.प्रोमोटर्स द्वारा परियोजनावार आवंटियों की सूची लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी और परियोजना पर पहला अधिकार पूर्व आवंटियों का होगा। भविष्य में नई बुकिंग्स की दशा में प्रोमोटर्स द्वारा आवंटियों की सूची लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी और उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण की सहमति से ऐसे आवंटियों के एग्रीमेन्ट फार सेल उपनिबन्धक कार्यालय में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे।

"17.आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से उ0प्र0 रेरा के स्तर पर रोहतास समूह के समस्त परियोजनाओं की समीक्षा प्रत्येक दूसरे माह की जाएगी जिसमें समूह के चेयरमैन, डायरेक्टर्स के साथ–साथ एसोसिएशन आफ एलाटीज के पदाधिकारी भी उपस्थित रहेगें।

"प्रोमोटर्स को एतदद्वारा यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उपरोक्त उल्लिखित आदेश आवंटियों के समग्र हितों को ध्यान में रखते हुए प्रोमोटर्स द्वारा दिए गए आश्वासन एवं रोडमैप के आधार पर पारित किये जा रहे हैं और आवंटियों द्वारा रेरा में प्रस्तुत शिकायतों का निस्तारण निर्धारित प्रकिया के अनुसार अधिनियम तथा नियमावली के प्राविधानों के अनुसार किया जाएगा। प्रोमोटर्स द्वारा इन आदेशों का उल्लंघन रेरा अधिनियम की धारा–63 के अन्तर्गत दण्डनीय होगा।"

6– प्रोमोटर्स द्वारा प्रश्नगत परियोजना सहित अन्य पंजीकृत परियोजनाओं को पूर्ण करने के सम्बन्ध में निम्नवत आश्वासन दिया गया था:–

(1) रोहतास प्लूमेरिया होम्स, विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ–06 से 12 माह
(2) रोहतास प्रेसीडेन्शियल टावर, विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ–06 से 12 माह
(3) रोहतास प्लेटिना, फैजाबाद रोड, लखनऊ–03 माह में प्रारम्भ होगी।

7– प्राधिकरण स्तर पर आयोजित बैठक दिनांक 01–04–2019 में विचार विमर्श के उपरान्त पारित प्राधिकरण के आदेश दिनांक 17–10–2018 के अनुपालन की स्थिति की समीक्षा की गई। अनुपालन की स्थिति निम्नवत पायी गयी:–

रेरा द्वारा पारित आदेश दिनांकित 17-10-2018 का अनुपालनीय अंश	अद्यावधिक स्थिति
1. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से लखनऊ विकास प्राधिकरण को एतद्द्वारा आदेश दिया जाता है कि परियोजना का डी0पी0आर0 नियमानुसार निर्धारित शर्तें तथा औपचारिकताएं पूर्ण करवाकर, ऐसी शर्तों तथा प्रतिबन्धों के साथ,	लि0वि0प्रा0 द्वारा डी0पी0आर स्वीकृत। तदनुसार माँग पत्र निर्गत। प्रोमोटर द्वारा अनुपालन प्रतीक्षित।

Scanned by CamScanner

	जिन्हें वह आवश्यक समझें, 15 दिन के अन्दर अनुमोदित करें, जिससे प्रोमोटर्स द्वारा परियोजना में विकास कार्य प्रारम्भ करके आवंटियों को आवंटित इकाइयों का कब्जा दिया जा सके। प्रोमोटर्स भी उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण से तत्काल सम्पर्क करके उनके द्वारा इंगित कमियों का समाधान सुनिश्चित करें।	
2.	रोहतास प्लूमेरिया होम्स (रोहतास समिट सहित) रोहतास प्रेसिडेन्सियल योजना के समस्त कार्य मार्च, 2019 तक तथा रोहतास प्लेटिना परियोजना के समस्त कार्य माह मार्च, 2019 तक स्वीकृत प्लान के अनुसार पूर्ण किया जाना सुनिश्चित किया जाए।	स्थिति यथावत् तथा कोई उल्लेखनीय प्रगति नहीं।
3.	प्रोमोटर्स द्वारा सुल्तानपुर रोड की परियोजना का डी0पी0आर0 एक माह के अन्दर लखनऊ विकास प्राधिकरण जमा करायी जाए और नियमानुसार स्वीकृतियां प्राप्त करके 03 माह के अन्दर रेरा में पंजीकृत कराकर निर्माण तथा विकास कार्य प्रारम्भ किया जाए। लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नियमों तथा प्रतिबन्धों के अधीन, ऐसी शर्तें निर्धारित करते हुए जो वह आवश्यकत समझें, के साथ यथाशीघ्र आवश्यक स्वीकृतियां प्रदान की जाएं।	सुल्तानपुर रोड परियोजना के 25 एकड़ क्षेत्रफल की प्रशासनिक स्वीकृति प्रदत्त। तदनुसार माँग पत्र निर्गत। प्रोमोटर द्वारा अनुपालन प्रतीक्षित।
4.	आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित हो सके, इसको दृष्टिगत रखते हुए एतद्द्वारा आदेश दिया जाता है कि प्रोमोटर्स द्वारा रेरा में रायबरेली रोड परियोजना का पंजीयन तीन माह के अन्दर आनगोइंग परियोजना के रूप में सुनिश्चित किया जाए। उनके द्वारा इन परियोजनाओं के रूप में सुनिश्चित किया जाए। उनके द्वारा इन परियोजनाओं के पंजीकरण पर देय पंजीयन शुल्क के अतिरिक्त रू0 10 हजार अर्थदण्ड आरोपित किया जाता है।	रायबरेली रोड परियोजना का डी0पी0आर स्वीकृत। प्रोमोटर द्वारा प्लान स्वीकृति की पूर्व शर्तों का अनुपालन प्रतीक्षित। इस सम्बन्ध में अनुपालन की स्थिति अप्राप्त।
5.	प्रोमोटर्स द्वारा इन परियोजनाओं में उ0प्र0 रेरा के अग्रिम आदेशों तक नवीन थर्ड पार्टी इन्टेरेस्ट नहीं सृजित किये जाएंगे और रायबरेली रोड की परियोजना की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् सुल्तानपुर रोड की परियोजना के आवंटियों को उनकी सहमति लेकर रायबरेली रोड परियोजना में उपलब्ध रिक्त भू-खण्डों पर समायोजित किया जाएगा।	इस आदेश का अनुपालन परियोजना के कार्यान्वियन के दौरान अपेक्षित है।
6.	प्रोमोटर्स द्वारा समस्त परियोजनाओं में स्वीकृत ले-आउट प्लान का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।	इस आदेश के अनुपालन की स्थिति प्रोमोटर द्वारा अभी तक नहीं उपलब्ध कराई गयी है।
7.	प्रोमोटर्स द्वारा सभी परियोजनाओं में प्राप्त धनराशि तथा आगे प्राप्त होने वाली धनराशि को उस परियोजना के एस्क्रो एकाउण्ट में रखा जाएगा और जब तक परियोजना के प्रारम्भ से लेकर अब तक प्राप्त धनराशि के सापेक्ष एस्क्रो एकाउण्ट में 70 प्रतिशत धनराशि रखने की शर्त का पालन नहीं कर लिया जाता, आवंटियों से प्राप्त होने वाली धनराशि की 90 प्रतिशत धनराशि उस परियोजना के एसक्रो एकाउण्ट में रखी जाएगी। एस्क्रो एखाउण्ट में उपलब्ध इस धनराशि का उपयोग मात्र परियोजनाओं के विकास और निर्माण कार्यों के लिए किया जाएगा।	आडिट के आदेश किए गये हैं। मे0 करी एण्ड ब्राउन इण्डिया (प्रा0) लि0 को आडिटर नियुक्त किया गया है किन्तु प्रोमोटर द्वारा आडिटर्स से अभीतक सम्पर्क नहीं किया गया है।
8.	प्रोमोटर्स द्वारा इस प्रत्येक परियोजना का एस्क्रो एकाउण्ट आवंटियों की जानकारी हेतु दैनिक हेतु दैनिक समाचार पत्र दैनिक जागरण, अमर उजाला, हिन्दुस्तान तथा टाइम्स ऑफ इण्डिया में एक माह के अन्दर कम से कम दो बार प्रकाशित कराया जाएगा।	इस आदेश का अनुपालन नहीं किया जा रहा है।

Scanned by CamScanner

9. प्रोमोटर्स द्वारा परियोजना के एस्क्रो एकाउण्ट से परियोजना के निर्माण कार्यों के लिए धनराशि चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट, स्ट्रक्चरल इंजीनियर तथा आर्किटेक्ट के प्रमाण पत्र पर उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा नामित अधिकारी की संस्तुति पर ही निकाली जा सकेगी। इस सम्बन्ध में रेरा स्तर से सम्बन्धित बैंकों को आवश्यक आदेश अलग से जारी किए जाएं।	इस आदेश का अनुपालन नहीं किया जा रहा है
10. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्रोमोटर्स को एतद्द्वारा आदेश दिया जाता है कि रेरा अधिनियम की धारा-04, 11, 14 तथा 19 में निहित प्राविधआनों के अनुसार आवंटियों को समस्त अभिलेख तथा जानकारियां ससमय उपलब्ध करायी जाएंगी।	इस आदेश का अनुपालन नहीं किया जा रहा है ।
11. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से प्रोमोटर्स को एतद्द्वारा आदेश दिया जाता है कि उ0प्र0 रेरा, द्वारा समूह की समस्त परियोजनाओं का कान्करेन्ट आडिट सुनिश्चित करने हेतु कान्सल्टेन्ट/चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट द्वारा अपनी आडिट रिपोर्ट ससमय प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी।	प्रोमोटर द्वारा कान्करेन्ट आडिट के लिए कन्सल्टेन्ट/चार्टर्ड अकाउन्टेन्ट नियुक्त करने की सूचना नहीं दी गयी है।
12. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने हेतु प्रोमोटर्स द्वारा सभी परियोजनाओं में एसोसिएशन ऑफ एलाटीज का गठन एक माह के अन्दर सुनिश्चित कर लिया जाएगा और तत्सम्बन्धी सूचना रेरा के पोर्टल पर अपलोड करने के साथ-साथ रेरा कार्यालय में भी उपलब्ध करायी जाएगी। कम्पनी के शीर्ष प्रबन्धन द्वारा प्रत्येक माह के प्रथम रविवार को एसोसिएशन ऑफ एलाटीज के पदाधिकारियों एवं सदस्यों को परियोजना स्थल पर ले-जाकर निर्माण तथा विकास कार्यों की पूरी जानकारी उपलब्ध करायी जाएगी।	रोहतास प्लूमेरिया के आवंटी संघ का गठन प्रक्रियाधीन। 18-03-2019 को चुनाव प्रक्रिया पूर्ण। संघ की executive committee का गठन प्रक्रियाधीन । अन्य परियोजनाओं में भी गठन का कार्य कालान्तर में सम्पन्न कराने की सूचना ल0वि0प्रा0 द्वारा दी गयी है।
13. प्रोमोटर्स द्वारा आवंटियों की जानकारी हेतु परियोजना की मासिक प्रगति अपनी वेबसाइट पर तथा त्रैमासिक प्रगति रेरा की वेबसाइट पर अपलोड की जाएगी। उनके द्वारा अपनी वेबसाइट पर परियोजना के प्रगति का अद्यावधिक वीडियो भी अपलोड किया जाएगा।	इस आदेश का अनुपालन नहीं किया जा रहा है।
14. प्रोमोटर्स द्वारा आवंटियों से लगातार संवाद किया जाएगा और प्रत्येक माह दैनिक जागरण, अमर उजाला, हिन्दुस्तान, हिन्दुस्तान टाइम्स और टाइम्स ऑफ इन्डिया में से किसी एक समाचार पत्र में परियोनजा की भौतिक तथा वित्तीय प्रगति से सम्बन्धित विज्ञापन प्रकाशित कराया जाएगा।	इस आदेश के अनुपालन में प्रोमोटर द्वारा एक बार सुल्तानपुर रोड परियोजना के आवंटियों की सामूहिक बैठक बुलाई गयी थी । प्रत्येक माह एक समाचार पत्र में परियोजना की भौतिक तथा वित्तीय प्रगति का विज्ञापन प्रकाशित नहीं कराया जा रहा है।
15. प्रोमोटर्स द्वारा प्रत्येक परियोजना की मासिक प्रगति उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी। उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा माह के प्रथम पक्ष में प्रोमोटर्स (शीर्ष प्रबन्धन) तथा एसोसिएशन ऑफ एलाटीज के पदाधिकारियों के साथ परियोजना की समीक्षा की जाएगी और अपनी टिप्पणी रेरा को उपलब्ध करायी जाएगा।	17-10-2018 के आदेश के अनुपालन में उपाध्यक्ष, ल0वि0प्रा0 के स्तर पर कुछ बैठकें की गयी है।
16. प्रोमोटर्स द्वारा परियोजनावार आवंटियों की सूची लखनऊ विका प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी और परियोजना पर पहला अधिकार पूर्व आवंटियों का होगा। भविष्य में नई बुकिंग्स की दशा में प्रोमोटर्स द्वारा आवंटियों की सूची लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाएगी और उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास	इस आदेश का अनुपालन ल0वि0प्रा0 द्वारा कराया जाना अपेक्षित है।

Scanned by CamScanner

प्राधिकरण की सहमति से ऐसे आवंटियों के एग्रीमेन्ट फार सेल उपनिबन्धक कार्यालय में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किए जाएंगे।	
17. आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के उद्देश्य से उ0प्र0 रेरा के स्तर पर रोहतास समूह के समस्त परियोजनाओं की समीक्षा प्रत्येक दूसरे माह की जायेगी जिसमें समूह के चेयरमैन, डायरेक्टरर्स के साथ-साथ एसोसिएशन ऑफ एलाटीज के पदाधिकारी भी उपस्थित रहेंगे।	उ0प्र0 रेरा द्वारा अब तक 17-12-2018 तथा 28-01-2019 को समीक्षा बैठकें की गयी हैं।

प्रोमोटर्स के द्वारा प्राधिकरण के किसी भी आदेश का अनुपालन नहीं किया गया।

8– प्रोमोटर द्वारा आश्वासन दिया गया था कि रोहतास प्रेसीडेन्शियल टावर परियोजना 06 से 12 माह में पूर्ण कर ली जाएगी, परन्तु उनके द्वारा अब तक प्रगति से अवगत नहीं कराया गया है। उनका यह कृत्य प्राधिकरण के आदेशों का उल्लंघन होने के कारण अधिनियम की धारा–63 के अन्तर्गत परियोजना की लागत रू0 490 लाख के 5 प्रतिशत के बराबर धनराशि रू0 24.50 लाख के समतुल्य अर्थदण्ड से दण्डनीय है।

9– उपर्युक्त से पूर्णतया स्पष्ट है कि प्रोमोटर के द्वारा भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा–4 तथा 11 एवं उ0प्र0 भू–सम्पदा (विनियम एवं विकास) नियमावली 2016 के नियम–3 तथा 14 सहित अधिनियम तथा नियमावली के अन्य प्राविधानों तथा प्राधिकरण के सुसंगत आदेशों के उल्लंघन के साथ–साथ आवंटियों के साथ किए गए अनुबन्धों का भी उल्लंघन किया गया है।

10– प्राधिकरणके आदेश संख्या 1312/रेरा/आडिट/2018–19 दिनांक 05.03.2019 द्वारा प्रोमोटर की परियोजनाओं रोहतास कीसेन्ट फार्म्स सुल्तानपुर रोड, लखनऊ एवं रोहतास प्रेसीडेंशियल टावरके फारेन्सिक आडिट के आदेश प्रदान किये गये थे तथा मेसर्स करी एण्ड ब्राउन इण्डिया (प्रा0) लि0 को आडिटर नियुक्त किया गया था। मेसर्स करी एण्ड ब्राउन इण्डिया (प्रा0) लि0 ने अवगत कराया है कि उनके द्वारा आडिट में सहयोग नहीं प्रदान किया गया और उनके बार–बार सम्पर्क करने के बावजूद भी आवश्यक अभिलेख तथा विवरण उपलब्ध नहीं कराये गये हैं।

11– भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–7 में यह प्राविधान है कि:–

The Authority may, on receipt of a complaint or suo motu in this behalf or on the recommendation of the competent authority, revoke the registration granted under section 5, after being satisfied that—

(a) the promoter makes default in doing anything required by or under this Act or the rules or the regulations made thereunder;

(b) the promoter violates any of the terms or conditions of the approval given by the competent authority;

(c) the promoter is involved in any kind of unfair practice or irregularities.

Scanned by CamScanner

Explanation.—For the purposes of this clause, the term "unfair practice means" a practice which, for the purpose of promoting the sale or development of any real estate project adopts any unfair method or unfair or deceptive practice including any of the following practices, namely:—

(A) the practice of making any statement, whether in writing or by visible representation which,—

(i) falsely represents that the services are of a particular standard or grade;

(ii) represents that the promoter has approval or affiliation which such promoter does not have;

(iii) makes a false or misleading representation concerning the services;

(B) the promoter permits the publication of any advertisement or prospectus whether in any newspaper or otherwise of services that are not intended to be offered;

(d) the promoter indulges in any fraudulent practices.

उपर्युक्त के आधार पर प्रोमोटर को अधिनियम की धारा–7 के अंतर्गत नोटिस जारी करते हुए 30 दिन के अन्दर आवश्यक साक्ष्यों सहित स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये है। प्रोमोटर द्वारा कारण दर्शाओ नोटिस का कोई उत्तर नहीं दिया गया। अतः बैंक समाचार पत्र हिन्दुतान तथा दैनिक जागरण की लखनऊ संस्करण में दिनांक 17.07.2019 को सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करवाकर उन्हें पुनः सूचित किया गया कि कारण दर्शाओ नोटिस दिनांक 18.06.2019 द्वारा अपेक्षित स्पष्टीकरण 7 दिन के अन्दर निश्चित रूप से प्रस्तुत कर दें।

प्रोमोटर्स के द्वारा स्पष्टीकरण नहीं उपलब्ध कराया गया।

उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के स्तर पर अधिनियम तथा निमयावली के सुसंगत प्राविधानों के अनुसार प्रोमोटर को निर्गत कारण दर्शाओ नोटिस पर प्राधिकरण स्तर पर उपलब्ध साक्ष्यों के आलोक में समग्र विचार–विमर्श किया गया। सम्पूर्ण प्रकरण पर सम्यक विचारोपरान्त परियोजना के आवंटियों के हितों के संरक्षक तथा अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार परियोजना को पूर्ण कराने के उद्देश्य से निम्नवत् निर्णय लिया गयाः–

1– प्रोमोटर द्वारा उ0प्र0 रेरा के वेबपोर्टल पर अधिनियम की धारा–4 तथा 11 एवं उ0प्र0 रेरा नियमावली के नियम–3 एवं 14 के अन्तर्गत अनिवार्य अभिलेखों तथा विवरणों, यथा–परियोजना का अप्रूव्ड लेआउट, सैंक्शन लेटर, अप्रूव्ड मेप (बिल्डिंग प्लान), फ्लोर प्लान, अपार्टमेन्ट/फ्लैट डिटेल्स, डेवलपमेन्ट वर्क (ब्रीफ डेस्क्रिप्शन), लेण्ड डिटेल्स, एफिडेविट, डिटेल्स आफ इनकंबरेन्स, डेवलपमेन्ट वर्क प्लान, कमेन्समेन्ट सर्टिफिकेट अपलोड नहीं किये गये हैं/नहीं दिये गये हैं। प्रोमोटर द्वारा परियोजना के क्वार्टली टारगेट नहीं सेट किये गये हैं और क्वार्टली प्रोग्रेस रिपोर्ट नहीं अपलोड की जा रही है। प्रोमोटर का यह कृत्य अधिनियम की धारा– 4 तथा 11 एवं उ0प्र0 रेरा नियमावली के नियम 3 तथा 14 का उल्लंघन है तथा अधिनियम की धारा–7 (1)(a) के इस प्राविधान से आच्छादित है कि यदि प्रोमोटर द्वारा

Scanned by CamScanner

अधिनियम या नियमावली या रेगुलेशन्स के अनुपालन में त्रुटि की जाती है, तो प्राधिकरण द्वारा परियोजना का पंजीयन निरस्त किया जा सकेगा।

2– परियोजना के 14 आवंटियों द्वारा रेरा में गम्भीर शिकायतें प्रस्तुत की गयी हैं। प्रोमोटर के स्तर पर आवंटियों के साथ किये गये अनुबन्ध के नियम एवं शर्तों के अनुपालन में की गयी त्रुटियां अधिनियम की धारा–7 (1)(c) के इस प्राविधान से आच्छादित हैं कि प्रोमोटर के अनफेयर प्रेक्टिस या अनियमितताओं में लिप्त होने पर प्राधिकरण द्वारा परियोजना का पंजीयन निरस्त किया जा सकेगा।

3– प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 17.10.2018 का अनुपालन नहीं किया गया और प्राधिकरण द्वारा नियुक्त ऑडिटर्स के साथ सहयोग नहीं किया गया जिससे परियोजना का ऑडिट नहीं किया जा सका। प्रोमोटर का यह कृत्य अधिनियम की धारा 11 तथा अन्य सुसंगत प्राविधानों का उल्लंघन है तथा अधिनियम की धारा–7 (1)(a) तथा (c) से आच्छादित है जिसके अनुसार प्राधिकरण द्वारा परियोजना का पंजीयन निरस्त किया जा सकेगा।

उपर्युक्त विवेचना तथा निष्कर्ष दृष्टिगत अधिनियम के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित कराने तथा आवंटियों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित करने के साथ–साथ परियोजना को पूर्ण कराने के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा सम्यक विचारोपरान्त निम्नवत् आदेश पारित किया गया।

<u>आदेश</u>

1– **मे0 रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0 की रोहतास** प्रेसीडेन्शियल टावर परियोजना, रजिस्ट्रेशन नं0 **UPRERAPRJ 7245 का पंजीयन तत्कालिक** प्रभाव से निरस्त किया जाता है।

2– **प्रोमोटर को इस परियोजना के सम्बंध में** उ0प्र0 रेरा की वेबसाइट तक पहुंच बनाने से वंचित किया जाता है तथा प्रोमोटर का नाम चूककर्ताओं (defaulters) की सूची में विनिर्दिष्ट किया जाता है।

3– **प्रोमोटर का फोटोग्राफ उ0प्र0 रेरा की वेबसाईट पर** प्रदर्शित किया जाए और देश के अन्य राज्यों तथा संघीय राज्यों के भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण कार्यालयों को परियोजना का पंजीयन निरस्त करने के सम्बन्ध में सूचित कर दिया जाए।

4– **परियोजना का स्टेट बैंक आफ इंडिया, एन0बी0आर0आई0** ब्रान्च लखनऊ में बैंक एकाउण्ट नं0 35771913752, आईएफएस कोड SBIN0010173 फ्रीज (निष्क्रिय) किया जाता है।

5– **आवंटियों के हितों के संरक्षण तथा लोकहित में तथा अधिनियम** की धारा–8 के उपबन्धों के अनुसार शेष विकास कार्यों को सरल बनाने के दृष्टिगत ऐसी और आवश्यक कार्यवाही जिनके अंतर्गत उक्त खातों का पश्चातवर्ती कियान्वयन भी है, के सम्बंध में यथोचित आदेश अलग से जारी किए जाएंगे।

6– **परियोजना के शेष विकास कार्यों को पूर्ण कराने के उद्देश्य से अधिनियम** की धारा–8 के अंतर्गत अग्रतर कार्यवाही के सम्बंध में सुविचारित प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए प्राधिकरण के

Scanned by CamScanner

सदस्य श्री भानु प्रताप सिंह की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाती है जिसमें श्री मणि प्रसाद मिश्रा, कन्सिलिएशन कन्सलटेन्ट उ0प्र0 रेरा, उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, वित्त नियन्त्रक उ0प्र0 रेरा तथा तकनीकी सलाहकार रेरा सदस्य होंगे। उ0प्र0 रेरा के प्रोग्राम मैनेजमेन्ट यूनिट द्वारा विशेषज्ञ सहायता प्रदान की जाएगी।

(कल्पना मिश्रा) सदस्य	(भानु प्रताप सिंह) सदस्य	(बलविन्दर कुमार) सदस्य	(राजीव कुमार) अध्यक्ष

<u>संख्या एवं दिनांक उपरोक्त</u>

प्रतिलिपिः

1— मा0 अध्यक्ष, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

2— मा0 सदस्यगण, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

3— प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन।

4— उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ।

5— जिलाधिकारी, लखनऊ।

6— वित्त नियन्त्रक, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

7— तकनीकी सलाहार, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

8— वेब एडमिन, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

9— प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट यूनिट, उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

10— शाखा प्रबन्धक स्टेट बैंक आफ इंडिया, एन0बी0आर0आई0 ब्रान्च लखनऊ को इस आशय से कि परियोजना बैंक एकाउण्ट नं0 35771913752, आईएफएस कोड SBIN0010173 तत्काल प्रभाव से फ्रीज कर दें और उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के अग्रतर आदेशों तक इस एकाउण्ट से किसी भी प्रकार का लेन–देन (ट्रांज़ैक्शन) प्रतिबंधित कर दें।

11— श्री पारेश रस्तोगी चेयरमैन तथा श्री पीयूष रस्तोगी निदेशक, मे0 रोहतास प्रोजेक्ट्स लि0, 27/18, राजा राम मोहन मार्ग, लखनऊ।

12— संयुक्त सचिव उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को इस आशय से कि आदेश की एक प्रति प्रोमोटर को उपलब्ध कराकर दूसरी प्रति तामील रिपोर्ट सहित वापस करें। पंजीयन निरस्तीकरण की सूचना समाचार–पत्र में भी प्रकाशित कराएं।

13— कार्यालय प्रति।

दिनांकः—

2/8/19

(अबरार अहमद)
सचिव,
उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

Scanned by CamScanner