उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

संख्या:1310 /उ.प्र. रेरा/तक0सेल/अंसल ए0पी0आई0/2020–21 दिनांक: 10 /02/2021

निर्णय

प्रोमोटर मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 को उ.प्र. भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (आदेश में आगे अधिनियम कहा गया है) की धारा– 35 तथा 7(2) के अन्तर्गत दिनांक 01.05.2019 को इस आशय की कारण दर्शाओ नोटिस (आगे नोटिस कहा गया है) जारी की गयी थी कि उनके द्वारा नोटिस की प्राप्ति के 30 दिन के अन्दर इस बात का कारण दर्शाया जाए कि प्राधिकरण में उनके द्वारा पंजीकृत करायी गयी परियोजना Ansal API, Pocket-2, Sector-P, Sushant Golf City परियोजना पंजीयन संख्या– **UPRERAPRJ7122** का पंजीयन अधिनियम की धारा–4, 7 तथा 11 एवं उ.प्र. भू–सम्पदा (नियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 (आगे नियमावली कहा गया है) के नियम–3, 4 तथा 5 तथा उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (आगे प्राधिकरण कहा गया है) द्वारा अधिनियम की धारा–36 के अन्तर्गत निर्गत निर्देशों के उल्लंघन के लिए क्यों न निरस्त कर दिया जाए और निम्नवत आदेश पारित कर दिया जाए :–

(A) In view of the above, you are hereby directed to show cause as to why the Registration Number UPRERAPRJ7122 granted to your Project not be revoked and all consequent penalties and restrictions imposed.

(B) In view of the above, you are hereby called upon to show cause as to why the appropriate directions and penalties as listed herein below not be imposed:

1. To impose a penalty which may extend upto 5% of the estimated cost of the Project, under Section 60 for violation of provisions of Section 4 of the Act and Rules made thereunder;
2. To impose a penalty which may extend upto 5% of the estimated cost of the Project, under Section 61 for violation of provisions of the Act & Rules made thereunder;
3. To impose a penalty which may extend upto 5% of the estimated cost of the Project as provided under Section 63 of the Act for violation of directions/orders issued on 25-10-2018 by the Authority under Section 36 of the Act.
4. To pass such other directions, as may be deemed necessary in interest of the allotees or public interest.

प्राधिकरण द्वारा अपनी बैठक दिनांक 05.02.2021 प्रश्नगत नोटिस पर अंतिम निर्णय हेतु विस्तृत विचार–विमर्श किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में प्राधिकरण की विवेचना एवं निर्णय निम्नवत है :–

1. प्राधिकरण द्वारा जारी नोटिस दिनांक 29.03.2019 का सारांश निम्नवत है :–

1.1. प्रोमोटर द्वारा विकास प्राधिकरण के साथ निष्पादित 03 डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्टस के अनुसार सुशान्त गोल्फ सिटी हाई–टेक टाउनशिप का विकास लगभग 6 हजार एकड क्षेत्रफल में 03 फेजेज में किया जा रहा है।

1.2. प्राधिकरण में प्रोमोटर द्वारा पंजीकृत परियोजनाओं के आवंटियों द्वारा बहुत बड़ी संख्या में शिकायतें योजित की गयी हैं जिनमें इकाईयों का कब्जा न प्रदान करने, आवंटियों द्वारा जमा की गयी धनराशि वापस न करने, विक्रय अनुबन्ध/आवंटन पत्र के नियमों एवं शर्तों का उल्लंघन करने, स्वीकृतियों से सम्बन्धित शर्तों का उल्लंघन करने जैसे आरोप लगाए

गए है। प्राधिकरण के समक्ष प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से प्राप्त धनराशि के कुप्रबन्ध के भी आरोप लगाए गए हैं।

1.3. प्रोमोटर तथा आवंटियों के विद्वान अधिवक्तागण के तर्कों को सुनने के पश्चात प्राधिकरण का प्रथम दृष्टया यह मत था कि यह प्रोमोटर द्वारा परियोजना के फण्डस के कुप्रबन्धन तथा प्राधिकरण में पंजीकृत परियोजनाओं से भिन्न गतिविधियों में परियोजना के आवंटियों से प्राप्त धनराशि के उपयोग का मामला हो सकता है। इस पृष्ठभूमि में आवंटियों के हितों के संरक्षण तथा परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए धनराशि के श्रोतों को चिन्हित करने हेतु प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण में पंजीकृत कराई गई परियोजनाओं का फारेन्सिक ऑडिट कराना आवश्यक पाया गया।

1.4. प्राधिकरण के आदेश दिनांक 25.10.2018 के अधीन मेसर्स करी एण्ड ब्राउन इण्डिया प्रा0लि0 (आगे आडिटर कहा गया है) को प्रोमोटर की प्राधिकरण में पंजीकृत परियोजनाओं के फारेन्सिक आडिट हेतु आडिटर नियुक्त किया गया। आडिटर द्वारा दिनांक 23.02.2019 को आडिट रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। आडिटर द्वारा सुशान्त गोल्फ सिटी हाई–टेक टाउनशिप में प्रोमोटर के स्तर पर गम्भीर वित्तीय तथा प्रशासकीय अनिमित्तओं और कुप्रबन्धन का मामला प्रकाश में लाया गया। आडिटर्स की रिपोर्ट का सुसंगत सारांश नीचे दिया जा रहा है :–

"The auditor has found breach of RERA compliance by the developer in managing escrow accounts and half yearly project account audit. Developer should have developed and delivered the projects phase wise contrary to which developer expanded hugely which resulted in mis-management of resources & funds. Currently, large parcel of land in phase-1 and phase-2 is mortgaged to various banks through the process of equitable mortgage. Repayment of the availed loan has posed a challenge in project completion. In few loan agreements, developer has not only mortgaged the project land but hypothecated the project receivables. This has eventually led to mis-management of the escrow accounts as per RERA guidelines. Currie & Brown (Auditor) has found that there was surplus money in the project which should have been utilized towards project completion. Developer has sold FSI in many projects which has resulted in robust inflows in the project. Auditor has also identified that developer has got the project completion certificate from Lucknow Development Authority (LDA) for only six projects in Phase-1 and Phase-2, out of these six projects four projects are group housing, one project is commercial, and one project is educational. There could be other projects in the township which are ongoing as per RERA Act and are currently not registered. Developer has applied for completion certificate in LDA and claims that there are many projects such as 'golf villas' which are complete, but completion certificate has not been received from LDA due to which projects are not registered in the authority.

Consolidated Position of Inflows, Outflows and diversion of funds for other purposes

Total Inflows of Funds on the Registered Projects	:	Rs. 2672.00 Cr.
Total Outflows of Funds on the Registered Projects	:	Rs. 2067.00 Cr.

Total Funds diverted from the Projects for other Purposes: Rs. 606.00 Cr.

1.5 प्रश्नगत परियोजना Ansal API, Pocket-2, Sector-P, Sushant Golf City के सम्बन्ध में आडिटर्स के द्वारा निम्नवत रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी है, जिससे प्रोमोटर द्वारा परियोजना के वित्तीय तथा अन्य मामलों में गम्भीर कुप्रबन्धन देखा जा सकता है :–

Further, some of the key findings in respect of the Project under reference herein the SCN are as follows:

Project Summary **(Amount in Crore rupees)**

Current Construction Status	**Under Construction**
Saleable Area- Ansals (in sqft)	13,43,182
Area Sold (in sqft)	1,00,384

Total Units	446
Sold Units	297
Unsold Units	149
Amount received from sold units (in INR Cr)	48.20
Balance Amount to be received from sold units (in INR Cr.)	50.30
Amount expected from unsold (in Cr)	92.90
Development cost Incurred- INR Cr. (C&B's assessment)	00
Development Cost to be Incurred- INR Cr. (C&B's assessment)	29.20

Construction status of the project

As per the site assessment carried out in the month of December-18, construction work has not started in the project.

Site survey is based on the actual work done on site and percentage completion of the work is arrived through assessment of components such as structure, Civil & MEP, External Development, etc.

Current Surplus/Deficit in the project based on RERA compliance (70:30)

As per the RERA, promoter should utilised 70% of the collection from allottees for construction and land payment and 30% towards fullfiling other project obligations. Therfore, below assessment showcases the estimated surplus/ deficit in the project based on rera compliance:

a. 70% of the Cash inflows in the project is INR 33.8 Cr. (70% of 48.20 Cr. which is total collection from customers as at Nov. 2018)

b. Cash outflows in the project is estimated to be INR 25.20 Cr.

c. **Accordingly, there is estimated excess withdrawal of INR 8.6 Cr.**

1.6 प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना के सम्बन्ध में अपूर्ण, त्रुटिपूर्ण तथा भ्रामक सूचनाएं दी गयी हैं, जो अनुचित तथा कपटपूर्ण व्यापार पद्धति में प्रोमोटर की संलिप्तता को दर्शाता है। प्रोमोटर का यह कृत्य अधिनियम की धारा–4, 7, 11 तथा नियमावली के सुसंगत प्राविधानों का उल्लंघन है। प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–36 के अन्तर्गत जारी निर्देशों का भी उल्लंघन किया गया है।

1.7 प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से प्राप्त कुल धनराशि में से 70 प्रतिशत धनराशि परियोजना के पृथक खातें में नहीं जमा की गयी और परियोजना में नियामनुसार अनुमन्य व्यय से रू. 8.6 करोड़ अधिक धनराशि परियोजना के आवंटियों से प्राप्त धनराशि से व्यय किया गया है।

1.8 प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना की लागत रू. 53.00 करोड़ दी गयी है, जबकि चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट के सर्टिफिकेट में परियोजना की लागत रू. 68.95 करोड़ दी गयी है। आडिट के दौरान प्रोमोटर द्वारा परियोजना की लागत रू. 80.77 करोड़ अनुमानित की गयी है। इस प्रकार प्रोमोटर द्वारा परियोजना की लागत के सम्बन्ध में भ्रामक जानकारियां दी गयी हैं।

1.9 प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना की मूल आरम्भ तिथि 22.06.2011 दी गयी है, जबकि सैंक्शन्ड प्लान और स्वीकृतियां दिनांक 19.08.2016 को प्राप्त हुई हैं और परमिट टू बिल्ड दिनांक 19.08.2016 को जारी हुआ है।

1.10 प्रोमोटर द्वारा परियोजना लॉन्च करने, बुकिंग करने और आवंटियों से धनराशि प्राप्त करने से पूर्व आवश्यक स्वीकृतियाँ नहीं प्राप्त की गयीं और अधिनियम के प्राविधानों का उल्लंघन किया गया जैसा कि उपर्युक्त प्रस्तर– 1.9 में दिए गए विवरण से स्पष्ट होता है।

1.11 प्रोमोटर द्वारा आवंटियों के समक्ष यह प्रस्तुत किया गया कि परियोजना की स्वीकृतियाँ प्राप्त कर ली गयीं हैं, उनके द्वारा बुकिंग्स वर्ष 2011 में प्रारम्भ की गयीं और अनुबन्ध भी निष्पादित किए गए, जबकि स्वीकृतियाँ अगस्त, 2016 में प्राप्त हुईं। इस प्रकार प्रोमोटर की अनुचित तथा अनियमित व्यपार पद्धति में संलिप्तता पायी गयी है।

1.12 प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपूर्ण तथा भ्रामक शपथ–पत्र अपलोड किया गया है।

1.13 प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर दी गयीं सूचनाएं अपर्याप्त तथा त्रुटिपूर्ण हैं। उनके द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपेक्षित क्वाटर्ली विवरण नहीं दिए गए हैं।

1.14 प्रोमोटर द्वारा आवंटियों के साथ निष्पादित अनुबन्ध में अपने दायित्वों और कर्तव्यों का निर्वहन नहीं किया गया है।

1.15 प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–36 के अन्तर्गत जारी अंतरिम आदेश में यह निर्देश दिए गए थे कि परियोजना के आवंटियों से प्राप्त 90 प्रतिशत धनराशि परियोजना के पृथक खाते (एस्क्रो एकाउण्ट) में जमा की जाएगी और यह धनराशि अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार परियोजना के विकास तथा निर्माण कार्यों पर ही व्यय की जाएगी। आडिटर्स द्वारा यह जानकारी दी गयी है कि प्रोमोटर के द्वारा परियोजना में पूर्ण किए गए कार्यों के सापेक्ष अनुमन्यता से अधिक धनराशि आहरित की गयी है।

प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–36 के अन्तर्गत जारी आदेश दिनांक 25.10.2018 में निहित निर्देशों का प्रोमोटर द्वारा उल्लंघन करने, आडिटर्स की रिपोर्ट में प्रोमोटर के स्तर पर वित्तीय कुप्रबन्धन प्रकाश में आने तथा प्रोमोटर के द्वारा प्राधिकरण के वेबसाइट पर परियोजना से सम्बन्धित अपूर्ण तथा भ्रामक जानकारियां देने जैसी गम्भीर अनिमित्ताओं सहित अन्य गम्भीर अनिमित्ताओं के दृष्टिगत प्रोमोटर मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 को प्रश्नगत कारण दर्शाओ नोटिस दिनांक 01.05.2019 जारी करने का निर्णय लिया गया था।

2. प्राधिकरण के आदेश दिनांक 25.10.2018 का सारांश निम्नवत है :–

2.1 आवंटियों द्वारा दिनांक 24.10.2018 तक प्राधिकरण में प्रोमोटर के विरूद्ध 403 शिकायतें योजित की गयी थीं। प्रोमोटर द्वारा बहुत बड़ी संख्या में विभिन्न कम्पनियों तथा कन्सार्शियम के माध्यम से परियोजना विकसित की जा रही हैं और प्रोमोटर के द्वारा 91 परियोजनाएं प्राधिकरण में पंजीकृत करायी गयी हैं। आवंटियों द्वारा लगभग सभी मामलों में यह शिकायत की गयी है कि प्रोमोटर द्वारा विक्रय अनुबन्ध/आवंटन पत्र के नियम तथा शर्तों का पालन नहीं किया गया है, परियोजनाओं को पूर्ण करने तथा आवंटियों को कब्जा प्रदान करने में असाधारण विलम्ब है, कुछ मामलों में प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से काफी बड़ी धनराशि प्राप्त करने के बावजूद निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है। कुछ आवंटियों ने यह भी शिकायत किया है कि प्रोमोटर के पास परियोजना के लिए भूमि नहीं होने के बावजूद परियोजना लॉन्च कर दी गयी है, जबकि प्रोमोटर द्वारा यह कहा गया था कि परियोजना की भूमि उनके कब्जे में है और सक्षम प्राधिकारी से आवश्यक स्वीकृतियाँ प्राप्त कर ली गयी हैं। लगभग समस्त शिकायतकर्ताओं द्वारा निम्नलिखित आशय की शिकायतें की गयी हैं :–

These complainants have, during the hearing, made serious allegations of mismanagement by the promoter. Some of the common allegations made by the complainants against the promoter are as follows:-

1- The promoter has not followed the timeline to complete the project. The time to complete the projects and handover possession of the unit to allottees has been over already.

2- The promoter has given very unreasonable completion date in RERA, in some cases still 4 to 5 years away and in some further more.

3- There is no work going on in the project and hence they cannot trust the promoter to complete the project even by the revised timeline given by the promoter in RERA.

4- The management does not respond to their queries about the status of the project or give a convincing action plan to complete the project or to pay them delay penalties or to refund the money deposited by them.

5- In certain cases, the promoter does not have the project land. He made allotment to them without having the required land and thus gross negligence on them.

6- The promoter has not started the construction in the project besides having taken sizable amount against the cost price of the unit from them years back. It had been stated by the promoter in the agreement for sale that he had the acquired land and necessary approvals from the competent authority.

7- The promoter has diverted the money received from them to other activities. Many of them have alleged that the promoter has siphoned off the project money to some other destinations.

8- Many of the complainants alleged that they have invested their hard earned money in the project in the hope of a roof on their heads, that they are paying huge amount against the EMI and house rent. Now they have neither money nor the house and want their hard earned money back with interest.

9- A fairly large number of complainants have labelled very serious charges of mismanagement of the project and financial irregularities by the promoter.

10- Some of the complainants/allottees are ready to wait for possession but want a firm commitment from the promoter for possession within a reasonable time and payment of delay penalty.

2.2 परियोजनाओं के पूर्ण होने में असाधारण विलम्ब के कारण बहुत से शिकायतकर्ता अपनी धनराशि वापस चाहते हैं। ऐसे आवंटियों की धनराशि वापस करने के लिए प्रोमोटर को लगभग रू. 150.00 करोड़ का प्रबन्ध करना आवश्यक है। जैसे–जैसे प्राधिकरण में अन्य आवंटियों द्वारा शिकायत प्रस्तुत की जाएगी, यह धनराशि बढ़ती जाएगी। समस्या की गम्भीरता को प्रोमोटर की पैराडाइज़ डायमन्ड सेक्टर–1 लखनऊ परियोजना से समझा जा सकता है, जिसमें लगभग 650 आवंटियों द्वारा प्रोमोटर को पहले ही रू. 44.40 करोड़ का भुगतान किया गया है। प्रोमोटर द्वारा विक्रय अनुबन्ध में उदघोषित कब्जे की तिथि पहले ही व्यतीत हो गयी है। इस परियोजना के 31 आवंटियों ने दिनांक 24.10.2018 तक रेरा में शिकायतें योजित की थीं। परियोजना की भूमि प्रोमोटर के कब्जे में नहीं है और इस प्रकार परियोजना में कार्य भी प्रारम्भ नहीं हुआ था। परियोजना की भूमि पर प्रोमोटर को कब्जा प्राप्त होने के पश्चात परियोजना पूर्ण करने में कम से कम 03 वर्ष का समय लगेगा और आवंटियों को कब्जे के लिए 03 से 04 वर्ष प्रतीक्षा करनी पड़ेगी।

2.3 प्रोमोटर द्वारा परियोजनाओं को पूर्ण करने, आवंटियों को कब्जा प्रदान करने या विकल्प के रूप में उनकी धनराशि वापस करने के लिए कोई भी संतोषजनक प्रस्ताव नहीं दिया गया है। यह गम्भीर चिंता का विषय है कि प्रोमोटर द्वारा परियोजना की भूमि पर कब्जा तथा परियोजना की स्वीकृतियां न होने के बावजूद आवंटियों को एपार्टमेन्ट या प्लाट आवंटित कर दिए गए और वास्तव में कार्य प्रारम्भ किए बिना या परियोजना की भूमि उपलब्ध हुए बिना आवंटियों से लागतार धनराशि प्राप्त की जाती रही है। ऐसी दशा में जबकि प्रोमोटर द्वारा कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है, आवंटियों से प्राप्त की गयी धनराशि उसके खाते में उपलब्ध होनी चाहिए। यह खतरे की घण्टी से कम नहीं है कि प्रोमोटर के पास धनराशि उपलब्ध नहीं है। यह भी सम्भव है कि परियोजना में धनराशि उपलब्ध न होने के कारण भूमि का कब्जा प्राप्त करने के बाद भी प्रोमोटर द्वारा परियोजना को पूरा न किया जा सके। प्रोमोटर द्वारा वैकल्पिक श्रोतों से वित्तीय संसाधनों की व्यवस्था के सम्बन्ध में कोई प्रस्ताव नहीं दिया गया।

2.4 उपर्युक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण का यह मत था कि प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से प्राप्त धनराशि को परियोजना के बाहर उपयोग में लाने सहित वित्तीय कुप्रबन्धन का मामला हो सकता है, अतः प्राधिकरण द्वारा आवंटियों के हितों के संरक्षण तथा परियोजना को पूर्ण करने के लिए वित्तीय श्रोतों के चिन्हान्कन हेतु प्रोमोटर की परियोजनाओं का फारेन्सिक आडिट कराना आवश्यक समझा गया।

प्राधिकरण द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्रोमोटर को निम्नवत 09 निर्देश दिए गए :-

The Authority, therefore, in exercise of powers conferred on it under Section 35 and 36 of the Act and other relevant sections of the Act and the rules framed there under do hereby order as follows:

I. Secretary UP RERA, after taking approval from appropriate level, will get a forensic audit of all the projects of Ansal API registered in RERA done through a reputed financial consultant with a view to investigate into the affairs, especially the accounts of Ansal API and their subsidiaries or consortium to find out the possible diversion of funds, causes of inordinate delay, to assign responsibilities therefor and to suggest effective corrective remedial measures. The financial consultant may be required to complete the audit maximum in 2 months.

II. The auditor will scrutinize the accounts to ascertain the money collected (cash inflows) in the projects from homebuyers and financial avenues vis-a-vis money deployed (cash outflows) on the project to ascertain whether the money has been properly utilized or not by Ansal API. The auditor will carry out assessment of the stuck up projects through site surveys and make observations w.r.t the work done and to be done to complete the project. The auditor is also expected to compile future receivable from stock as well as disposable/unsold assets and estimate the possible inflows of funds.

III. The auditor will further suggest the ways and work out the modalities to dispose of unsold inventory/ assets and other receivables so that funds could be used to refund the money with interest to homebuyers and complete the ongoing projects for expediting delivery of plots/flats and villas.

IV. The cost of the audit will be charged on the promoter. However, the same will not be borne from the 70 percent component of the receipts from the allottees meant for construction work only.

V. The auditors should carry out the audit of projects in a manner that the audit of the most challenged ones is completed first. The reports will be concurrently submitted to the Authority for further appropriate orders.

VI. Henceforth 90% of the amount received from the allottees in lieu of Sales, transfers, instalments/receipts of sold properties including sold by way of FSI will be deposited in the escrow /designated account of the concerned project till the requirement of 70% of the total money received from buyers, since the inception of the project, to be deposited in the escrow account, is fulfilled. The money from the designated account of the project can be withdrawn only for the purposes of construction and development work relating to project strictly in compliance of the provisions of the Act.

VII. The Authority hereby direct the auditor to act as a Financial Observer to oversee all financial transactions including Inflows and outflows of funds in Ansal Properties and Infrastructure Ltd (Ansal API) and to periodically report to the Authority.

VIII. Whenever 'any third party right is created by these companies or their subsidiaries or consortium by way of sale, transfer, mortgage, or any other means, the same will be intimated to the Financial Observer by the promoter.

IX. The promoter will, within 15 days submit the following to the authority:

i. The details of project-wise Escrow accounts.

ii. List of each incomplete projects and funds required to complete them, along with timelines."

iii. List of all their allottees including FSI who have not paid up their dues (overdue amount)to the promoter and the balance to be paid [installments/payments due in future].

iv. List and details (amount/area) of allotees who have paid advance money but they haven't been allotted the property (amount to be given) but have not been given their plots/flats/shops etc and reasons for non-performance.

3. प्राधिकरण के आदेश दिनांक 05.11.2018 के अधीन मेसर्स करी एण्ड ब्राउन इण्डिया (P) लि0 को प्रोमोटर की 91 परियोजनाओं के फारेन्सिक आडिट हेतु निम्नलिखित टर्म्स ऑफ रिफरेन्स के साथ आबद्ध किया गया :–

3.1 Financial consultant will carry out forensic audit of all the projects of Ansal API registered in RERA with a viewto investigate into the affairs, especially the accounts of Ansal API and their subsidiaries or consortium to find out the possible diversion of funds, causes of inordinate delay, to assign responsibilities therefor and to suggest effective corrective remedial measures. The financial consultant shall complete the audit maximum in 2 months.

3.2 The consultant will scrutinize the accounts to ascertain the money collected (cash inflows) in the projects from homebuyers and financial avenues vis-A-vis money deployed (cash outflows) on the project to ascertain whether the money has been properly utilized or not Ansal API. The consultant will carry out assessment of the stuck up projects through site surveys and make observations w.r.t the work done and to be done to complete the project. The consultant is also expected to compile future receivable from stock as well as disposable/unsold assets and estimate the possible inflows of funds.

3.3 The consultant will further suggest the ways and work out the modalities to dispose of unsold inventory/ assets and other receivables so that funds could be used to refund the money with interest to homebuyers and complete the ongoing projects for expediting delivery of plots/flats and villas.

3.4 The consultant will carry out the audit of projects in a manner that the audit of the most challenged ones is completed first. The reports will be concurrently submitted to the Authority for further appropriate orders.

3.5 The consultant will also act as a Financial Observer to oversee all financial transactions including inflows and outflows of funds in Ansal Properties and Infrastructure Ltd (Ansal API) and to periodically report to the Authority.

3.6 Whenever any third party right is created by these companies or their subsidiaries or consortium by way of sale, transfer, mortgage, or any other means, the promoter shall report the same to the financial observer.

4. आडिटर द्वारा दिनांक 23.02.2019 को उपलब्ध करायी गयी आडिट रिपोर्ट में प्रोमोटर के द्वारा परियोजनाओं में प्राप्त धनराशि के बड़े पैमाने पर दुरूपयोग तथा कुप्रबन्धन सहित अन्य अनिमित्ताएं प्रकाश में आने पर प्रोमोटर की प्रश्नगत परियोजना में संज्ञान में आई अन्य गम्भीर अनिमित्तओं के लिए परियोजना का पंजीयन निरस्त करने सहित अन्य कार्यवाहियों के सम्बन्ध में प्रोमोटर को रेरा अधिनियम की धारा–35 सपठित धारा–7 के अन्तर्गत कारण दर्शाओ नोटिस निर्गत करने का निर्णय लिया गया।

5. प्रोमोटर द्वारा शो काज़ नोटिस दिनांक 01.05.2019 का उत्तर दिनांक 31.05.2019 में उपलब्ध कराया गया। प्रोमोटर का उत्तर संक्षेप में निम्नवत है :–

5.1 प्रोमोटर के द्वारा भारत वर्ष में सबसे अच्छी टाउनशिप्स में से एक हाई–टेक टाउनशिप सुशांत गोल्फ सिटी लखनऊ का विकास किया जा रहा है। यह इण्डियन ग्रीन बिल्डिंग कौन्सिल से प्रमाणित है। लगभग 6000 परिवार टाउनशिप में आकर रह रहे हैं, टाउनशिप में 04 उच्च प्रतिष्ठित स्कूल हैं। टाउनशिप में 1000 बेड का सुपर स्पेशालिटी मेदांता अस्पताल जून–जुलाई से प्रारम्भ हो रहा है। लगभग 01 वर्ष में लुलू इण्टरनेशनल मॉल प्रारम्भ हो जाएगा। परियोजना में 7000 श्रमिक कार्य कर रहे हैं और समस्त हितधारकों द्वारा कुल मिलाकर लगभग रू. 18 हजार करोड़ का निवेश किया गया है।

5.2 फारेंसिक आडिट रिपोर्ट के अनुसार रू. 606.00 करोड़ का सरप्लस कैश फ्लो रेरा में पंजीकृत 91 परियोजनाओं के अन्तर्गत पहुचने के लिए आडिटर्स द्वारा निम्नलिखित 03 श्रोतों से प्राप्त धनराशि को सम्मिलित किया गया हैः—

(i) कस्टमर्स से प्राप्तियां	रू. 2210.00 करोड़
(ii) विक्रित एफ.एस.आई से प्राप्तियां	रू. 132.00 करोड़
(iii) ऋण प्राप्त / विक्रित	रू. 330.00 करोड़

5.3 विक्रित एफ.एस.आई. रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं का अंश न होकर व्यापार से व्यापार लेन—देन हेतु है और इसे प्राप्तियों में सम्मिलित नहीं किया जाना चाहिए। बैंक से प्राप्त ऋण कस्टमर्स से प्राप्त प्राप्तियों के अंश नहीं हैं, उन्हें भी प्राप्तियों में सम्मिलित नहीं करना चाहिए। यदि इन दोनों धनराशियों को हटा दिया जाए, तो 91 परियोजनाओं से शुद्ध सरप्लस रू. 140.00 करोड़ है। फारेंसिक आडिटर द्वारा इन 91 परियोजनाओं के कस्टमर्स को वापस की गयी धनराशि रू. 181.88 करोड़ को गणना में सम्मिलित नहीं किया गया है। यदि रिफण्ड की धनराशि को भी समायोजित कर लिया जाए तो यह देखा जा सकता है कि प्रोमोटर के द्वारा रू. 11.88 करोड़ का निवेश किया गया है।

5.4 आडिटर्स के द्वारा आयकर और दूसरे विधिक देनदारियों को सम्मिलित नहीं किया गया है।

6. प्रोमोटर द्वारा प्रश्नगत परियोजना Ansal API, Pocket-2, Sector-P, Sushant Golf City पंजीयन संख्या— **UPRERAPRJ7122** के सम्बन्ध में यह कहा गया है किः—

6.1 परियोजना में बड़ी संख्या अन्सोल्ड इकाईयां हैं, आशय यह है कि इन इकाईयों के विक्रय से काफी बड़ी धनराशि प्राप्त होनी है। विक्रय की गयी इकाईयों से भी काफी बड़ी धनराशि प्राप्त होना अवशेष है। आडिटर की रिपोर्ट के अनुसार भी परियोजना से रू. 143.20 करोड़ प्राप्त होंगे, जबकि परियोजना को पूर्ण करने के लिए मात्र रू. 29.20 करोड़ अपेक्षित है।

6.2 प्राधिकरण के साथ आयोजित बैठकों में परियोजना को समय से पूर्ण करने के लिए कार्य योजना तथा प्रगति पर विचार—विमर्श किया गया था, जिसमें उनसे समस्त परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए संशोधित समय सारिणी तथा कैश फ्लोज का विवरण देने के निर्देश दिए गए थे। उन्होंने पत्र दिनांक 02.04.2019 के माध्यम से समस्त विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए अनुमानित कैश फ्लोज एवं समय सारिणी प्रस्तुत किया। परियोजना में कैश फ्लोज़ को दृष्टिगत रखते हुए उनका संकल्प इस परियोजना को माह जनवरी, 2020 में प्रारम्भ करना और दिसम्बर, 2022 में पूर्ण करना है।

6.3 प्राधिकरण के निर्देशों तथा प्राधिकरण द्वारा उनसे लिए गए संकल्प के अनुसार 70:30 का अनुपात नयी परियोजनाओं को पंजीकृत करते समय इस प्रकार से सुनिश्चित किया जाएगा कि नवीन पंजीकृत परियोजनाओं से प्राप्त सरप्लस धनराशि को दूसरी परियोजनाओं को पूरा करने के लिए उपयोग में लाया जाएगा और इस प्रकार से अधिनियम में प्राविधानित 70 प्रतिशत धनराशि को परियोजना के विकास तथा निर्माण कार्यों में उपयोग में लाने की शर्त का अनुपालन सुनिश्चित हो सकेगा।

6.4 प्रस्तर 6, 7, 8, 8—A(1),(2),(3),(4) के सम्बन्ध में प्रोमोटर द्वारा यह कहा गया है कि कम्पनी द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर समयान्तर्गत सूचना देने का प्रयास किया गया है, और पूर्व में दी गयी सूचना को संशुद्ध करने के लिए वह तत्पर हैं। यह प्रकरण दिनांक 21.05.2019 को प्राधिकरण के साथ आयोजित बैठक में लिया गया था, जिसमें उनको शो—काज़ नोटिस में इंगित समस्त परिमार्जन करने के साथ—साथ अतिरिक्त रूप से अन्य आवश्यक परिमार्जन करने के निर्देश दिए गए थे। उनके द्वारा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार परिमार्जन तथा संशुद्धिकरण का कार्य किया जा रहा है और शीघ्र ही अनुपालन आख्या उपलब्ध कराएंगे।

6.5 जहाँ तक शो–काज़ नोटिस के पैरा 8–A(5) में परियोजना की लागत का प्रश्न है, प्रोमोटर का कथन है कि परियोजना की लागत सांकेतिक प्रकृति की होती है और परियोजना के लागत के सम्बन्ध में किसी निश्चित समय पर त्रुटिरहित लागत देना सम्भव नहीं है, क्योंकि परियोजना की लागत कतिपय कारणों से दिन–प्रतिदिन के आधार पर परिवर्तित होती रहती है। विगत 03 वर्षों में परियोजना में प्रयोग होने वाली कच्ची सामग्री में 15 से 20 प्रतिशत की वृद्धि हुई है और परियोजना की वास्तविक लागत का आंगणन परियोजना के पूर्ण होने के पश्चात ही सम्भव हो सकता है। इसी परिदृश्य में उनके द्वारा परियोजना की लागत रू. 53 करोड़ दी गयी थी, जिसे बाद में चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट के प्रमाण–पत्र के आधार पर रू. 68.97 करोड़ कर दिया गया और प्राधिकरण की वेबसाइट पर भी अपलोड कर दिया गया।

6.6 प्रोमोटर द्वारा यह कहा गया है कि उनके द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन किया जा रहा है और किसी भी आदेश का उल्लघन नहीं किया गया है।

6.7 प्रोमोटर द्वारा यह कहा गया है कि वह जनवरी, 2020 में परियोजना आरम्भ करने और दिसम्बर, 2022 तक पूर्ण करने हेतु कृत संकल्प हैं। उनके स्तर पर प्रक्रियाओं के अनुपालन में कतिपय त्रुटियां हैं, जिसके लिए उन्हें दण्डित भी किया गया है। प्रोमोटर के द्वारा लचीला दृष्टिगतकोण अपनाने और उन्हें व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान करने का अनुरोध किया गया है।

7. प्राधिकरण द्वारा प्रोमोटर के अनुरोध पर उन्हें दिनांक 21.05.2019 को व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया। कम्पनी के चेयरमैन श्री सुशील अंसल द्वारा सुनवाई के दौरान कम्पनी का पक्ष प्रस्तुत किया गया। व्यक्तिगत सुनवाई के दौरान प्रोमोटर द्वारा शो–काज़ नोटिस के सम्बन्ध में उनके उत्तर में सम्मिलित बिन्दुओं को ही दोहराया गया और यह कहा गया कि वह प्राधिकरण के आदेशों में निहित शर्तों तथा प्राधिकरण द्वारा भविष्य में प्रदान किए जाने वाले आदेशों के अनुसार परियोजनाओं को पूर्ण करने और आवंटियों को आवंटित एपार्टमेन्ट्स तथा प्लाट्स का कब्जा प्रदान करने के लिए कृत संकल्प हैं।

8. प्रोमोटर द्वारा दिनांक 12.06.2019 को प्राधिकरण को 10 नयी परियोजनाओं का विवरण उपलब्ध कराया गया और यह कहा गया कि यह सब प्लाटेड डेवेलपमेन्ट की परियोजनाएं हैं जिन्हें 06 से 09 महीने के मध्य आरम्भ किया जाएगा। इन 10 परियोजनाओं से रू. 588.00 करोड़ सरप्लस राजस्व प्राप्त होगा। इस सरप्लस राजस्व से रू. 146.00 करोड़ ऋण की अदायगी और विधिक देनदारियों का समाधान करने में व्यय किया जाएगा। इसके पश्चात अवशेष रू. 442.00 करोड़ से प्राधिकरण में पंजीकृत 91 परियोजनाओं में से 38 परियोजनाओं को 02–03 वर्ष के अन्दर पूर्ण किया जाएगा। प्रोमोटर के द्वारा यह भी कहा गया कि इन 38 परियोजनाओं से रू. 1375.00 करोड़ सरप्लस राजस्व प्राप्त होगा। विधिक देनदारियों, प्रशासकीय व्यय तथा ऋण की अदायगी जैसी देनदारियों के समाधान के पश्चात रू. 750.00 करोड़ सरप्लस धनराशि उपलब्ध होगी, जिसके उपयोग के द्वारा अवशेष 48 अपूर्ण परियोजनाओं को पूरा किया जाएगा। इन 48 अवशेष परियोजनाओं की अवशेष लागत रू. 1898.00 करोड़ है जबकि इन परियोजनाओं से रू. 3194.00 करोड़ प्राप्त होगा। प्रोमोटर द्वारा इस प्रकार से समस्त परियोजनाओं को पुनरीक्षित समय–सीमा पूरा करने आशवासन दिया गया।

9. प्रोमोटर द्वारा यह आशवासन भी दिया गया कि उनके द्वारा परियोजना के कार्यों में पारदर्शिता सुनिश्चित की जाएगी और आवंटियों से प्राप्त की गयी धनराशि के उपयोग पर नियंत्रण हेतु उपयुक्त तंत्र निर्धारित किया जाएगा। उनके द्वारा इन 10 नयी परियोजनाओं से प्राप्त धनराशि में से सरप्लस धनराशि को 38 लक्षित परियोजनाओं में निवेश की मासिक जानकारी उपलब्ध करायी जाएगी। प्रोमोटर द्वारा अपने उत्तर में यह भी कहा गया कि उनके द्वारा कैश फ्लोज़ पर सतत् नियंत्रण रखा जाएगा और चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट/आडिटर द्वारा सत्यापित वित्तीय विवरण प्रति माह रेरा तथा लखनऊ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराए जाएंगे, जिसमें नयी परियोजनाओं में प्राप्त कुल धनराशि, इन परियोजनाओं पर व्यय की गयी

धनराशि तथा अन्य पंजीकृत परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए सरप्लस धनराशि में से निवेश हेतु हस्तानान्तरित धनराशि का विवरण सम्मिलित होगा। यह भी आशवासन दिया गया था कि इन नवीन परियोजनाओं में से अन्य पंजीकृत परियोजनाओं के विकास हेतु अंतरित धनराशि का विवरण कम्पनी के वेबसाइट पर भी अपलोड किया जाएगा।

10. प्रोमोटर के स्पष्टीकरण तथा उनके द्वारा दिए गए आशवासनों के आधार पर, होम बायर्स के हितों तथा रियल इस्टेट परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए रेरा अधिनियम के उद्देश्यों को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.07.2019 को सर्व सम्मति से परियोजना के पंजीयन निरस्तीकरण पर अंतिम निर्णय 04 माह के लिए होल्ड पर रखा गया और निम्नलिखित निर्देशों के साथ लम्बित परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए एक अवसर प्रदान किया गया :–

(i) The entire money received by the promoter from the allottees of the project(s), including the projects proposed to be launched or by way of loans from banks/financial institutions/creditors will be deposited into the separate (escrow) account of the project given by the promoter on UPRERA web portal. Not less than 90 percent of the amount so received will be utilised for the purposes of the construction and development works of the project.

(ii) The promoter will issue a public notice through atleast two national Hindi and one English daily newspapers published from Lucknow informing all the existing and prospective allottees about depositing the money only in the designated separate account of the project.

(iii) The promoter will furnish to UPRERA a list of the branches of the banks having project accounts along with names of the Branch Managers and e-mail IDs within 03 days. Letters will be sent to all Branch Managers separately for compliance with the provisions of the Act and instructions contained in these orders.

(iv) The surpluses of these newly launched and to be launched projects shall be strictly transferred towards completion of 38 projects listed by the promoter.

(v) The surpluses generated from the above mentioned 38 projects will be taken towards completion of remaining projects strictly within the timeframe given by promoter to RERA.

(vi) The withdrawal from the escrow accounts of the projects, including this one as well as the projects to be launched in future shall be made only on the basis of joint certificate of structural engineer, architect and chartered accountant, duly counter signed by Auditor appointed by RERA for concurrent audit of the projects of the promoter at his cost.

(vii) The monthly inflows, outflows and transfer of the surpluses, wherever it is required, shall be uploaded on the Promoter's website for information of the homebuyers.

(viii) The construction related monthly progress shall be monitored by a Committee consisting of Sri M.P. Mishra, Consultant, Shri Sudhanshu Tripathi, Finance Controller and Shri Subodh Rai, Technical Advisor and the same shall be brought before the authority in its monthly review meetings.

(ix) The authority will review the progress of the projects at the end of 03 months in the presence of the Chairman and Directors of the Company as well as the representatives of the Association of Allottees.

11. प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 09.07.2019 में निर्धारित शर्तों का अनुपालन नहीं किया गया और अनुपालन आख्या उपलब्ध नहीं करायी गयी। प्राधिकरण द्वारा अपनी 40वीं बैठक दिनांक 28.08.2020 में सम्पूर्ण प्रकरण पर गहन विचार–विमर्श किया गया और यह निर्णय लिया गया कि प्रोमोटर को 15 दिन की एक नोटिस भेजकर प्राधिकरण के आदेश दिनांक 09.07.2019 की अनुपालन आख्या प्राप्त की जाए और उनके द्वारा प्रस्तुत अनुपालन आख्या पर सम्यक रूप से विचारोपरान्त रेरा अधिनियम एवं नियमावली के अनुसार प्रकरण में अंतिम निर्णय लिया जाए।

12. प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 28.08.2020 के अनुपालन में प्रोमोटर को दिनांक 05.09.2020 को नोटिस भेजकर उनसे प्राधिकरण के आदेश दिनांक 09.07.2019 की समग्र बिन्दुवार आख्या अभिलेखीय साक्ष्यों सहित 15 दिन के अन्दर उपलब्ध कराने की अपेक्षा की गयी।

13. प्रोमोटर द्वारा अपना उत्तर दिनांक 14.10.2020 को प्रस्तुत किया गया और इस उत्तर के माध्यम से प्रकरण में व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर प्रदान करने का अनुरोध किया गया। प्रोमोटर के अनुरोध को स्वीकार करते हुए प्राधिकरण द्वारा उन्हें दिनांक 19.12.2020 को व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर दिया गया। प्रोमोटर की ओर से कम्पनी के चेयरमैन श्री सुशील अंसल द्वारा अपने सहयोगियों सहित व्यक्तिगत सुनवाई में प्रतिभाग किया गया और सुनवाई के दौरान अपनी बातें मौखिक रूप से रखने के साथ–साथ एक पावर प्वाइन्ट प्रेज़ेन्टेशन किया गया।

14. प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 05.11.2018 के अन्तर्गत प्रोमोटर की रेरा में पंजीकृत परियोजनाओं के लिए नामित फाइनेन्शियल ऑब्ज़र्वर से प्रोमोटर की इस परियोजना सहित समस्त 06 परियोजनाओं, जिनके सम्बन्ध में अधिनियम की धार–7 के अन्तर्गत जारी शो–काज़ नोटिस पर निर्णय विचाराधीन है, की अपडेटेड आडिट रिपोर्ट प्राप्त की गयी। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण के आदेश दिनांक 09.07.2019 के प्रस्तर–8 के अन्तर्गत गठित समिति से इन परियोजनाओं की अद्यतन भौतिक सत्यापन आख्या भी प्राप्त की गयी। फाइनेन्शियल ऑब्ज़र्वर मेसर्स करी एण्ड ब्राउन इण्डिया (P) लि0 द्वारा अपडेटेड आडिट रिपोर्ट दिनांक 24.12.2019 को प्रस्तुत की गयी। सत्यापन समिति द्वारा दिनांक 26 तथा 28.11.2020 को परियोजनाओं का भौतिक सत्यापन करने के पश्चात निरीक्षण आख्या उपलब्ध करायी गयी।

15. प्राधिकरण द्वारा प्रोमोटर के आश्वासन पर उनकी 03 नवीन परियोजनाओं (1) अंसल बिजिनेस पार्क UPRERAPRJ237172 (2) अंसल बिजिनेस पार्क–2 UPRERAPRJ468196 तथा (3) गोल्फ रेज़िडेन्शिया UPRERAPRJ468073 का पंजीयन किया गया था। इन परियोजनाओं की प्रगति, वित्तीय प्राप्तियों, व्यय तथा इन परियोजनाओं से प्राप्त सरप्लस धनराशि का प्रोमोटर की अन्य परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु धनराशि के अन्तरण सहित अन्य सुसंगत बिन्दुओं के समाधान हेतु मेसर्स बी.डी.ओ. इण्डिया लि0 को फारेन्सिक आडिटर नियुक्त किया गया। प्रोमोटर द्वारा आडिटर से सहयोग न करने के कारण आडिटर द्वारा फारेन्सिक आडिट का कार्य पूर्ण नहीं किया जा सका है।

16. प्राधिकरण की नोटिस दिनांक 05.09.2020 के अनुपालन में प्रोमोटर द्वारा प्रस्तुत अपने उत्तर दिनांक 14.10.2020 में मुख्यतया निम्नलिखित बातों का उल्लेख किया गया है :–

16.1 प्रोमोटर द्वारा आवंटियों/बैंक फाईनॉन्स/क्रेडिटर्स से प्राप्त धनराशि यू.पी. रेरा के वेब पोर्टल पर दिए गए एस्क्रो एकाउण्ट में जमा की जा रही है। उनके द्वारा एकाउण्ट/ट्रान्जैक्शन डिटेल्स उ.प्र. रेरा के वेब पोर्टल पर उपलब्ध कराए गए हैं। उनके द्वारा प्राधिकरण के पोर्टल पर घोषित बैंक एकाउण्ट्स के अतिरिक्त कोई और एकाउण्ट नहीं रखे गए हैं।

16.2 उनके द्वारा दिनांक 21.07.2019 को दो हिन्दी समाचार पत्रों दैनिक जागरण और हिन्दुस्तान में तथा अंग्रेजी समाचार पत्र हिन्दुस्तान टाईम्स में प्रकाशित पब्लिक नोटिस

के माध्यम से आवंटियों को परियोजना के पृथक एकाउण्ट में ही धनराशि/किस्त मा करने की जानकारी दे दी गयी है।

16.3 प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण को उन बैंकों की सूची, ई–मेल आई.डी. तथा शाखा प्रबन्धक के टेलीफोन नम्बर उपलब्ध करा दिए गए हैं जिनमें परियोजनाओं के खाते खोले गए हैं।

16.4 प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण में पंजीकृत करायी गयी 03 नवीन परियोजनाओं (1) अंसल बिजिनेस पार्क UPRERAPRJ237172 (2) अंसल बिजिनेस पार्क–2 UPRERAPRJ468196 तथा (3) गोल्फ रेज़िडेन्शिया UPRERAPRJ468073 में 60 से 70 प्रतिशत कार्य कर लिया गया है। इन 03 परियोजनाओं में आवंटियों से प्राप्त धनराशि का उपयोग पूर्णतया इन्हीं परियोजनाओं में किया गया है और अब इन परियोजनाओं में सरप्लस धनराशि आने लग गयी है, जिसको 38 अन्य परियोजनाओं के विकास में उपयोग में लाया जा रहा है। उनके द्वारा दी गयी टाइम लाइन के अनुसार इन 03 परियोजनाओं को पूरा किया जा रहा है। उन्हें आशा है कि अगले 06 से 09 महीनों में इन 03 परियोजनाओं को पूर्ण कर लेंगे और उसकी सरप्लस प्राप्तियों का उपयोग दूसरे 38 परियोजनाओं को पूर्ण करने में करेंगे।

16.5 उनके द्वारा इन 38 परियोजनाओं के विकास कार्यों को आवंटियों से प्राप्त धनराशि और इन नवीन 03 परियोजनाओं के सरप्लस धनराशि के उपयोग के माध्यम से गति दी जा रही है। यह सरप्लस इन्हीं 38 परियोजनाओं के लिए पर्याप्त होगा और जब यह 38 परियोजनाएं पूरी हो जाएंगी और इन 38 परियोजनाओं की प्रगति पर्याप्त सीमा तक हो जाएगी, तो इनसे प्राप्त सरप्लस धनराशि से उनके पूर्व आश्वासन के अनुसार अवशेष परियोजनाओं को पूरा किया जाएगा।

16.6 परियोजनाओं के एस्क्रो एकाउण्ट से धनराशि की निकासी स्ट्रक्चरल इंजीनियर, चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट तथा आर्किटेक्ट के संयुक्त प्रमाण पत्रों के आधार पर किया जा रहा है। उन्हें रेरा द्वारा नियुक्त किए गए कान्करेन्ट आडिटर की जानकारी नहीं प्राप्त हुई है।

16.7 प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से प्राप्त धनराशि, व्यय की गयी धनराशि तथा सरप्लस धनराशि को दूसरी परियोजनाओं को पूर्ण करने की जानकारी आवंटियों की जानकारी के लिए अपने वेब साइट पर प्रतिमाह अपलोड की जा रही है।

16.8 प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजनाओं की क्यू.पी.आर. नियमित रूप से अपडेट की जा रही है।

16.9 प्रोमोटर कम्पनी का रियल इस्टेट सेक्टर में डेलिवरी बेस्ड परफार्मेन्स ओरिएन्टेड बैकग्राउण्ड के साथ 50 वर्ष से अधिक का अनुभव है। प्रोमोटर द्वारा यह अनुरोध किया गया है कि प्रकरण में उदार दृष्टिकोण अपनाया जाए।

16.10 अपने उत्तर में प्रोमोटर द्वारा निम्नलिखित समान्य (जेनेरिक) बातें कही गयी हैं :–

(i) प्रोमोटर कम्पनी लखनऊ रियल इस्टेट सेक्टर में पायनियर रही ही प्रोमोटर की टाउनशिप में लगभग 5000 श्रमिक कार्य कर रहे हैं और कार्य के शीर्ष पर होने पर यह संख्या लगभग 10000 होती है।

(ii) टाउनशिप का लगभग 40 प्रतिशत क्षेत्रफल सार्वजनिक उपयोग, जैसे कि सम्पर्क मार्ग, हरित पट्‌टी के लिए समर्पित है और लगभग 35 प्रतिशत क्षेत्रफल आवासीय प्रयोजन हेतु उपलब्ध है।

(iii) परियोजना में लगभग रू 50000 करोड़ का निवेश अनुमानित है और अब तक रू. 10000 करोड़ का निवेश किया गया है।

(iv) टाउनशिप में विकास पूर्ण होने पर 4.50 से 5.00 लाख व्यक्तियों को रोजगार उपलब्ध होगा।

(v) विश्व स्तरीय ब्राण्ड जैसे कि लुलू, मेदान्ता तथा वाल मार्ट पहले से क्रियाशील हैं, इण्टरनेशनल गोल्फ कोर्स भी क्रियाशील है।

(vi) प्रोमोटर के द्वारा कस्टमर्स की शिकायतों का निस्तारण किया जा रहा है और पिछले वित्तीय वर्ष में लगभग 3000 शिकायतों का समाधान किया गया है। उनके द्वारा रेरा के आदेशानुसार होम बायर्स को रू. 215.35 करोड़ का रिफण्ड भी किया गया है।

(vii) परियोजना के समक्ष बहुत सी चुनौतियां उत्पन्न हुई हैं जो उनके नियंत्रण के बाहर थीं।

(viii) हाई–टेक टाउनशिप पॉलिसी की नीति के अनुसार उनके 03 गाँवों में योजना की भूमि के अधिग्रहण हेतु लखनऊ विकास प्राधिकरण में आवेदन किया गया। इन गाँवों में भूअर्जन का एवार्ड दिनांक 02.04.2014 को घोषित किया गया तथा दिनांक 07.05.2014 को कम्पनी के पक्ष में लीज़ डीड सम्पादित किया गया। लखनऊ विकास प्राधिकरण से बार–बार अनुरोध करने के बावजूद उन्हें भूमि पर कब्जा नहीं मिला है। भूअर्जन के विरूद्ध बहुत से किसानों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय से अंसल ए0पी0आई0 तथा लखनऊ विकास प्राधिकरण के विरूद्ध स्थगन आदेश प्राप्त कर लिया है। उनके भरसक प्रयास के बावजूद स्थगन आदेश अपास्त नहीं हो पाया है, जिसके कारण इस भू–उपयोग से आच्छादित अवस्थापना सुविधाओं (45 मीटर चौड़ी सड़क) का विकास बाधित होने से विक्रय योग्य इकाईयों का कब्जा प्रदान करने पर कुप्रभाव पड़ रहा है।

(ix) हाई–टेक टाउनशिप पॉलिसी की नीति के अनुसार उनके द्वारा ग्राम समाज भूमि तथा राज्य सरकार में निहित सीलिंग भूमि के पुनर्ग्रहण हेतु आवेदन किया गया। उनके पक्ष में भूमि के पुनर्ग्रहण के बावजूद इसमें से अधिकांश भूमि का कब्जा उन्हें नहीं प्राप्त हुआ, जिसके परिणाम स्वरूप इस भूमि पर अवस्थापना सुविधाओं सहित अन्य विकास कार्य प्रतिकूल रूप से प्रभावित हुआ।

(x) हाई–टेक टाउनशिप पॉलिसी के अन्तर्गत सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त करने की प्रक्रिया अत्यत्न दीघ्र तथा जटिल है, परिणाम स्वरूप विकासकर्ता को समय से भूमि नहीं प्राप्त होती और परियोजना की भूमि के भूस्वामियों को कन्सार्शियम या डेवलपमेन्ट अग्रीमेन्ट से जोड़कर विकास कराए जाने की नीति अपनायी जाती है, परन्तु ऐसे मामलों में भी अनुसूचित जाति तथा जनजाति के भूस्वामियों द्वारा उनकी अनुमति के बिना भूमि का विक्रय कर दिया गया है, जिससे परियोजना के विकास कार्यों की गति बाधित हो रही है।

(xi) उनकी परियोजना के ले–आउट के अनुमोदन के पश्चात राज्य सरकार द्वारा टाउनशिप के मध्य से किसान पथ प्रारम्भ कर दिया गया, जिसके अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा सैकड़ों एकड़ भूमि अधिग्रहीत कर ली गयी और टाउनशिप के विकास में व्यवधान उत्पन्न हो गया। उनके द्वारा प्रभावित क्षेत्रफल का पुनर्नियोजन करते हुए सरकार के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। किसान पथ के अन्तर्गत उनकी भूमि भी राज्य सरकार में निहित हो गयी है, जिसका प्रतिकर भी उन्हें नहीं प्राप्त हुआ है।

(xii) उन्हें ग्राम समाज की भूमि/उनके पक्ष में अर्जित भूमि एंव क्रय की गयी भूमि पर अवैध अध्यासन की भी समस्या से जूझना पड़ रहा है।

(xiii) उनकी परियोजना, बिल्डिंग तथा ले–आउट प्लान पिछले तीन चार वर्षो से लखनऊ विकास प्राधिकरण में लम्बित हैं, जिससे विकास कार्यों एवं पहले से विक्रित इकाईयों से राजस्व की प्राप्तियों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है।

(xiv) विदित है कि पिछले 04–05 वर्षों में रियल इस्टेट सेक्टर दबाव में है और पैन्डेमिक के कारण भी सेक्टर प्रतिकूल रूप से प्रभावित हुआ है। बैंकों द्वारा भी सेक्टर को आवश्यक ऋण नहीं दिया जा रहा है। उनके द्वारा यह भी कहा गया है कि प्रकरण में निर्णय लेते समय कम्पनी द्वारा किए गए इन्वेस्टमेन्ट और होम बायर्स के भविष्य को ध्यान में रखा जाए।

17. प्रोमोटर द्वारा दिनांक 19.12.2019 को सुनवाई के दौरान एक प्रेजेन्टेशन किया गया और मौखिक रूप से भी अपनी बातें रखी गयीं।

18. प्रोमोटर द्वारा इस प्रेजेन्टेशन यह बताया गया है कि परियोजना का मानचित्र दिनांक 07.11.2016 को स्वीकृत किया गया था तथा परियोजना बुकिंग के लिए लॉन्च की गयी थी। परियोजना पर ग्रामीणों तथा भू माफिया का अतिक्रमण है, उनका लक्ष्य अतिक्रमण हटाकर योजना का विकास करना है, होम बायर्स में से 42 प्रतिशत (मुख्तया निवेशकर्ता) ने एकरेज स्कीम के अन्तर्गत बुकिंग किया था जिसमें उन्हें अविकसित भूमि दी गयी थी। परियोजना का सम्पूर्ण भू क्षेत्र अतिक्रमित है, अतः उनके द्वारा होम बायर्स को उनकी इकाई परियोजना के दूसरे सेक्टर या एफ0एस0आई0 बायर्स की परियोजना में रिलोकेट करने का विकल्प दिया गया है।

19. परियोजना अन्तर्गत 218 इकाईयों का विक्रय किया गया है, 228 इकाईयों का विक्रय शेष है, विक्रित इकाईयों से रू. 33.81 करोड़ तथा अविक्रित इकाईयों से रू. 71.53 करोड़ प्राप्त होंगे। परियोजना में अब भी रू. 21.58 करोड़ खर्च होंगे और इस प्रकार परियोजना से रू. 83.76 करोड़ सरप्लस प्राप्त होगा।

20. कम्पनी के चेयरमैन श्री सुशील अंसल द्वारा सुनवाई के दौरान मौखिक रूप से यह कहा गया कि प्राधिकरण के आदेश उनके लिए वेदवाक्य (गॉस्पेल) की भांति हैं, प्राधिकरण के कुछ निर्देशों का अनुपालन उनके नियंत्रण के बाहर है, अतः उनको प्राधिकरण की सहायता की आवश्यकता है। उनके द्वारा सभी निर्देशों का पालन किया गया है, परन्तु यदि निर्देशों के अनुपालन में कोई कमी रह गयी हो तो, उन्हें जानकारी दी जाए जिससे उनके द्वारा अनुपालन किया जा सके। उनके द्वारा यह भी कहा गया कि टाउनशिप के नियोजन के पश्चात किसान पथ के अस्तित्व में आने पर परियोजना की अधिकांश भूमि किसान पथ के अन्दर चली गयी। उन्हें लगभग रू. 30.00 करोड़ अर्जन मूल्य का भी भुगतान नहीं हुआ है। परियोजना के लिए उन्हें पुनः भूमि क्रय करनी होगी। राज्य सरकार के अर्जन आदेश के विरूद्ध किसानों द्वारा न्यायालय से स्थगन आदेश प्राप्त कर लिया गया है। राज्य सरकार का दायित्व है कि वह स्थगन आदेश को वापस करवाए। हाई–टेक टाउनशिप पालिसी के अन्तर्गत यह व्यवस्था है कि अगर विकासकर्ता द्वारा भूमि का अर्जन नहीं किया जा सकता, तो राज्य सरकार भूमि का अर्जन करके विकासकर्ता को उपलब्ध कराएगी। प्रोमोटर द्वारा यह कहा गया कि उनके द्वारा भूमि का अर्जन किया जाना सम्भव नहीं है, परिणामतया वह सीवर लाइन, वाटर लाइन जैसी व्यवस्थाएं करने की स्थिति में नहीं हैं। इस परियोजना में उन्हें विदेश से शीघ्र पूंजी निवेश की आशा है। पैन्डमिक के कारण भी विकास में रूकावट आयी है। प्राधिकरण द्वारा आवंटियों की धनराशि वापसी के आदेश के सम्बन्ध में प्रोमोटर द्वारा यह कहा गया कि उन्होंने शिकायतकर्तागण की देनदारियों का अंश भुगतान प्रारम्भ कर दिया है और बहुत से मामलों में आवंटी की इकाई को रिलोकेट करके आदेश का अनुपालन कर लिया है। प्रोमोटर द्वारा यह अनुरोध किया गया है कि उन्हें प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने के लिए 09 महीने का अतिरिक्त अवसर प्रदान किया जाए और यदि इस दौरान उनके स्तर से प्राधिकरण के आदेशों के अनुपालन में विचलन होता है, तभी किसी कार्यवाही का निर्णय लिया जाए।

21. प्राधिकरण द्वारा गठित दल द्वारा दिनांक 28.11.2020 को प्रोमोटर के प्रतिनिधि चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट श्री सुशील सिंह, कॉन्सट्रक्शन हेड श्री संजय श्रीवास्तव तथा आर्किटेक्ट श्री संदीप सेठ की उपस्थिति में परियोजना का निरीक्षण किया गया। निरीक्षण रिपोर्ट के निष्कर्ष निम्नवत है:–

I. परियोजना में 446 प्लाट प्रस्तावित हैं।

II. प्रोमोटर द्वारा जानकारी दी गयी परियोजना की भूमि क्रय नहीं की गयी है, अत: विकास कार्य नहीं कराया गया है। निरीक्षण के समय परियोजना में किसी भी प्रकार का विकास कार्य प्रगति में नहीं पाया गया।

III. निरीक्षण दल द्वारा अपनी रिपोर्ट में यह लिख गया है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण से परियोजना का मानचित्र दिनांक 19.08.2016 को स्वीकृत किया गया है, परियोजना का मानचित्र दिनांक 18.08.2021 तक वैध है, परियोजना की आरम्भ तिथि 22.09.2015 है तथा परियोजना की पूर्णता हेतु पोर्टल पर घोषित तिथि 20.03.2024 है।

22. प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना के सम्बन्ध में दिए गए विवरण त्रुटिपूर्ण हैं। डेवलपमेन्ट वर्क के अन्तर्गत कार्य मद का नाम दिया गया है, परन्तु सूक्ष्म विवरण जैसे कि वेस्ट डिस्पोज़ल प्लान, वाटर सप्लाई प्लान तथा डेवलपमेन्ट वर्क प्लान के विवरण तथा अपेक्षित अभिलेख नहीं दिए गए हैं, परियोजना पर इन्कम्बरेन्स डिटेल्स नहीं दिए गए हैं, क्यू.पी. आर. में अधीकांश मदों (कार्यों) में भौतिक प्रगति नहीं दी गयी है, वित्तीय प्रगति 5 प्रतिशत दी गयी है, जबकि जुलाई, 2020 से कोई विवरण नहीं दिया गया है। क्यू.पी.आर. के अन्तर्गत परियोजना में बुकिंग्स से सम्बन्धित सूचना नहीं दी गयी है। प्रोमोटर द्वारा लैण्ड डिटेल्स के अन्तर्गत खसरा नम्बरान, 30 वर्षीय लीज़ डीड दिनांक 30.07.2013 तथा कन्सार्शियम एग्रीमेन्ट की प्रति दी गयी है। लैण्ड डिटेल्स से सम्बन्धित सूचनाएं भ्रामक हैं, क्योंकि परियोजना की भूमि क्रय नहीं की गयी है। वेबसाइट पर परियोजना की मूल आरम्भ तिथि 22.06.2011 तथा संशोधित आरम्भ तिथि 22.09.2015 दी गयी है।

23. परियोजना के फारेन्सिक आडिट के लिए नियुक्त आडिटर मेसर्स करी एण्ड ब्राउन इण्डिया (P) लि० द्वारा परियोजना की फारेन्सिक आडिट रिपोर्ट अप्रैल, 2019 में प्रस्तुत की गयी है और अपडेटेड रिपोर्ट दिनांक 24.12.2020 को उपलब्ध करायी गयी है। प्रोमोटर द्वारा उ.प्र. रेरा द्वारा उपलब्ध करायी गयी प्रोजेक्ट एकाउण्ट वेरिफिकेशन फेसिलिटी पर दिनांक 14.09.2020 को प्रोजेक्ट एकाउण्ट से सम्बन्धित कतिपय विवरण अपलोड किए गए हैं। प्रोमोटर द्वारा रेरा की वेबसाइट पर परियोजना के चार्टर्ड एकाउण्टेन्ट का सर्टिफिकेट दिनांक 30.09.2020 अपलोड किया गया है। परियोजना के सम्बन्ध में प्रोमोटर द्वारा उपलब्ध करायी गयी जानकारी तथा फारेन्सिक आडिटर मेसर्स करी एण्ड ब्राउन इण्डिया (P) लि० की रिपोर्ट्स का विवेचनात्मक सारांश निम्नवत है :-

Project Details				
Project Name	LAYOUT SECTOR P POCKET 2		Registration No.	UPRERAPRJ7122
Sold Units				
Particulars	**Currie& Brown (Dec'2020)**	**Currie& Brown (Feb2019)**		**U.P Rera Portal (14/09/2020)**
Total units	446	446		446
Sold Units	220	297		228
Unsold units	**226**	**149**		**218**
Project Reciept Details				
Particulars	**Currie& Brown (Dec'2020)**	**Currie& Brown (Feb2019)**	**CA Certificate (30/09/2020)**	**U.P Rera Portal (14/09/2020)**
From Allottes	34.6	48.2	30.53	28.59
Cancelled Units	23.2	0	0	0
Financial Institution	0	0	0	0

Total	57.8	48.2	30.53	28.59

Expenditure incurred				
Particulars	Curries& Brown (Dec'2020)	Currie& Brown (Feb2019)	CA Certificate (30/09/2020)	U.P Rera Portal (14/09/2020)
Land cost	13.7	13.7	0	N.A
Construction cost (exc. Interest)	0	0	0	N.A
Construction Trunk Infra.	8.4	6.6	0	N.A
Interest Cost (Trunk Infra)	4.5	2.7	0	N.A
Loan Repayment (inc. Interest)	0	0	0	N.A
Refund to the allottees	21.7	0	0	N.A
Sactions and approvals	2.2	2.2	1.51	N.A
Total Cost	**50.5**	**25.2**	**1.51**	N.A

Physical and financial progress			
Particulars	Currie& Brown (Dec'2020)	Currie& Brown (Feb2019)	CA Certficate (30/09/2020)
% Completion	0%	0%	0.0%
Construction Cost	0	0	0

Deposits in sepearte bank account				
Particulars	Currie& Brown (Dec'2020)	Currie& Brown (Feb2019)	CA Certficate (30/09/2020)	U.P Rera Portal (14/09/2020)
Collected from allottees (70% of Allotees)	24.2	33.7	21.37	28.59
70% of Fund from Cancelled Units	16.2	0.0		
Project Finance	0	0	0	0
Total	40.5	33.7	21.37	28.59

Withdrawals Admissible from sepereate bank account			
Particulars	Currie& Brown (Dec'2020)	Currie& Brown (Feb2019)	CA Certficate (30/09/2020)
Actual Constructrion	0	0	0
Actual Infra development cost	12.9	9.3	0
Payment against land cost	13.7	13.7	0
Loan & Interest Paid to Financial Institution	0	0	0
Sacnctions and approvals	2.2	2.2	1.51
70% of Refund to Cancelled Units	15.19	0	
Total	43.99	25.2	1.51

Diversions from Separate Bank Account		
	Currie& Brown (Dec'2020)	Currie& Brown (Feb'2019)
Deposits to be sepearte bank account	40.5	33.7

Less: Withdrawals Admissible from sepereate bank account	43.99	25.20
	-3.53	**8.54**

Balance Actually Available in Separate Bank Account			
	Currie& Brown (Dec'2020)	**U.P Rera Portal (14/09/2020)**	**CA Certficate (30/09/2020)**
Balance Available in Separate Account as on	NIL	0.0	NIL

24. प्राधिकरण द्वारा प्रोमोटर के विरूद्ध रिफण्ड के कुल 1103 आदेश पारित किए गए हैं, 615 वसूली प्रमाण–पत्र जारी किए गए हैं, प्रोमोटर द्वारा 54 मामलों में सम्पूर्ण धनराशि का तथा 58 मामलों में आंशिक रूप से भुगतान किया गया है। प्रोमोटर के विरूद्ध 596 मामलों में आवंटियों को कब्जा प्रदान करने के आदेश पारित किए गए हैं। प्रोमोटर द्वारा आवंटियों को कब्जा उपलब्ध कराने की जानकारी नहीं दी गयी है।

25. प्राधिकरण द्वारा अपनी बैठक दिनांक 05.02.2021 में उपर्युक्त उल्लिखित अभिलेखों तथा साक्ष्यों सहित अन्य सुसंगत अभिलेखों तथा साक्ष्यों का सम्यक परिशीलन किया गया। प्राधिकरण का निष्कर्ष निम्नवत है :–

(i) आडिटर द्वारा अप्रैल 2019 में प्रस्तुत आडिट रिपोर्ट के अनुसार प्रोमोटर द्वारा 297 यूनिट्स का विक्रय किया गया है, आडिटर्स की अपडेटेड रिपोर्ट दिनांक 24.12.2020 के अनुसार प्रोमोटर द्वारा 220 यूनिट्स का विक्रय किया गया है। दोनों रिपोर्ट्स में अन्तर प्रोमोटर द्वारा कतिपय आवंटियों के आवंटन को निरस्त किया जाना प्रतीत होता है। इन तथ्यों से भिन्न प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर क्यू0पी0आर0 के अन्तर्गत विक्रित इकाईयों की संख्या नहीं दी गयी है। उपर्युक्त से इस बात की पुष्टि होती है कि प्रोमोटर द्वारा क्यू0पी0आर0 में असत्य तथा भ्रामक विवरण दिए गए हैं और इस प्रकार अधिनियम की धारा–4 तथा 11 सहित अधिनियम तथा नियमावली के अन्य सुसंगत प्राविधानों का उल्लंघन किया गया है।

(ii) परियोजना वास्तव में दिनांक 22.06.2011 को लॉन्च की गयी थी और प्रोमोटर द्वारा परियोजना में बुकिंग तथा आवंटियों से धनराशि प्राप्त करना प्रारम्भ कर दिया गया था। प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना प्रारम्भ करने की मूल तिथि दिनांक 22.06.2011 दी गयी है। प्रोमोटर द्वारा परियोजना प्रारम्भ करने की पुनरीक्षित तिथि 22.09.2015 दी गयी है। परियोजना का परमिट दिनांक 22.12.2017 को जारी हुआ है। प्रोमोटर के पास लगभग 6 वर्ष तक परियोजना की आवश्यक स्वीकृतियां नहीं थीं। इसके बावजूद परियोजना का विज्ञापन करना, क्रय हेतु आवेदन आमंत्रित करना, वास्तविकता को छुपाकर आवंटन करना और आवंटियों से धनराशि प्राप्त करते रहना आवंटियों के साथ विश्वासघात, अनुबन्ध के नियम एवं शर्तों तथा नियमों एवं कानूनों का खुला उल्लंघन है। प्रोमोटर का यह कृत्य अधिनियम की धारा– 4, 11, 12 सहित अधिनियम तथा नियमावली के सुसंगत प्राविधानों का उल्लंघन है।

(iii) परियोजना का कार्य वास्तविक रूप से सम्भव न होने के बावजूद प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से पेमेन्ट प्लान के अनुसार किस्तों की धनराशि प्राप्त करना जारी रखा गया और आवंटियों से कुल रू. 34.6 करोड़ प्राप्त कर लिए गए। वास्तव में

आवंटियों से प्राप्त धनराशि इससे भी कहीं अधिक है, क्योंकि रू. 23.2 करोड़ ऐसे आवंटियों को वापस किया गया है, जिनके आवंटन निरस्त किए गए हैं। इस प्रकार कुल प्राप्त धनराशि रू. 57.8 करोड़ थी जबकि वेबसाइट पर घोषित परियोजना की कुल लागत रू. 53.00 करोड़ है। आशय यह है कि प्रोमोटर द्वारा परियोजना की अनुमानित लागत से अधिक धनराशि आवंटियों से प्राप्त की जा चुकी थी, जबकि परियोजना में पिछले लगभग 10 वर्षों में कोई भी कार्य नहीं किया गया है। परियोजना की स्वीकृतियां अनुपलब्ध होने तथा परियोजना में कोई कार्य न होने पर प्रोमोटर को आवंटियों से धनराशि प्राप्त करने का अधिकार नहीं था। प्रोमोटर का यह भी विधिक दायित्व था कि आवंटियों को सही जानकारी उपलब्ध कराते तथा परियोजना में विकास कार्य की सम्भावना न होने के कारण उनसे प्राप्त की गयी धनराशि नियमानुसार अनुमन्य ब्याज के साथ वापस कर देते। निरस्त इकाईयों के विरूद्ध वापस की गयी धनराशि रू. 23.2 करोड़ घटा देने के बाद भी प्रोमोटर के पास परियोजना के आवंटियों की रू. 34.6 करोड़ धनराशि जमा है और उन्हें उनके प्लाट प्राप्त होने की कोई सम्भावना नहीं है। प्रोमोटर का यह कृत्य अधिनियम की धारा–4, 11, 12 तथा 18 के साथ–साथ नियमावली के नियम–14 का उल्लंघन है।

(iv) प्रोमोटर का यह कथन है कि परियोजना के कैश फ्लोज़ को दृष्टिगत रखते हुए उनका संकल्प इस परियोजना को माह जनवरी 2020 में प्रारम्भ करना और दिसम्बर 2022 में पूरा करना है। उनका यह कथन आवंटियों को दिवास्वप्न दिखाने तथा प्राधिकरण को भ्रमित करने के प्रयास के अतिरिक्त और कुछ नहीं है। जबकि प्रोमोटर के स्वयं के कथनानुसार परियोजना के लिए भूमि उपलब्ध नहीं है और उनके द्वारा भूमि क्रय करने की कोई ठोस कार्योजना भी नहीं दी गयी है, तो उनके इस कथन पर विश्वास करने का कोई आधार नहीं है। उनका आश्वासन माह जनवरी 2020 में परियोजना को प्रारम्भ करने का था। यह माह जनवरी, 2021 की अंतिम तिथियां हैं और परियोजना में कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ है। रियल इस्टेट की परियोजना का एक मात्र उद्देश्य आवंटियों को आवास या आवासीय भूखण्ड उपलब्ध कराना है और प्रोमोटर द्वारा विगत लगभग 10 वर्षों में इस परियोजना में आंवटियों को उनके आवासीय भूखण्ड उपलब्ध कराने की दिशा में कार्य नहीं किया गया है। प्रोमोटर द्वारा अधिनियम सहित अन्य सुसंगत नियमों तथा अधिनियमों का उल्लंघन किया गया है।

(v) प्रोमोटर का कथन है कि परियोजना की लागत सांकेतिक प्रकृति की होती है और परियोजना के लागत के सम्बन्ध में त्रुटिरहित आंगणन सम्भव नहीं है। विचारणीय है कि परियोजना की लागत निश्चित किए बिना इकाईयों का मूल्य भी निश्चित नहीं किया जा सकता। प्रोमोटर द्वारा आवंटियों की इकाईयों का मूल्य निर्धारित कर दिया गया है, अतः उनका यह कथन स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि परियोजना की लागत का सही आंगणन सम्भव नहीं है और परियोजना पूर्ण होने के पश्चात ही लागत का सही आंगणन हो सकता है। प्रोमोटर द्वारा यह सब बातें इस लिए कही जा रही हैं कि उनके द्वारा लगभग 10 वर्ष बिना कोई कार्य किए व्यतीत कर दिए गए हैं। अगर उनके द्वारा परियोजना को समय से पूरा करने के लिए कोई भी सार्थक प्रयास किया गया होता, तो उनके द्वारा इस प्रकार का अनुत्तरदायित्वपूर्ण अभिकथन न किया जाता।

(vi) प्राधिकरण द्वारा प्रोमोटर के आश्वासन पर उनकी 03 नवीन परियोजनाओं (1) अंसल बिजिनेस पार्क UPRERAPRJ237172 (2) अंसल बिजिनेस पार्क–2

UPRERAPRJ468196 तथा (3) गोल्फ रेज़िडेन्शिया UPRERAPRJ468073 का पंजीयन किया गया था। इन परियोजनाओं की प्रगति, वित्तीय प्राप्तियों, व्यय तथा इन परियोजनाओं से प्राप्त सरप्लस धनराशि का प्रोमोटर की अन्य परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु धनराशि के अन्तरण सहित अन्य सुसंगत बिन्दुओं के समाधान हेतु मेसर्स बी.डी.ओ. इण्डिया लि0 को फारेन्सिक आडिटर नियुक्त किया गया। प्रोमोटर द्वारा आडिटर से सहयोग न करने के कारण आडिटर द्वारा फारेन्सिक आडिट का कार्य पूर्ण नहीं किया जा सका है। प्रोमोटर का यह कृत्य प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों का उल्लंघन है।

(vii) प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 24.10.2018 में प्रोमोटर को यह निर्देश दिए गए थे कि प्राधिकरण द्वारा नियुक्त आडिटर प्रोमोटर की परियोजना के लिए वित्तीय प्रेक्षक का भी कार्य करेंगे और प्रोमोटर के स्तर पर समस्त इन–फ्लोज़ तथा आउट–फ्लोज़ सहित समस्त ट्रान्जैक्शन्स को देखेंगे। प्रोमोटर या उनकी सबसीडियरी कम्पनियों या कन्सॉर्शियम द्वारा जब भी सेल, ट्रान्सफर, मॉर्टगेज या किसी अन्य विधि से कोई भी थर्ड पार्टी इन्टरेस्ट सृजित किया जाएगा, तो उसकी जानकारी फाईनेन्शियल ऑब्ज़र्वर को दी जाएगी। प्राधिकरण के आदेश दिनांक 05.11.2018, जिसके माध्यम से फारेन्सिक आडिटर की नियुक्ति की गयी थी, में भी इन निर्देशों को बिन्दु संख्या– 5 तथा 6 में सम्मिलित किया गया था। प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण के इन निर्देशों के अनुपालन में वित्तीय ऑब्ज़र्वर को यह जानकारियां उपलब्ध नहीं करायी गयीं। प्रोमोटर का यह कृत्य अधिनियम की धारा–11, 35, 36 तथा 37 का उल्लंघन है।

(viii) प्रोमोटर द्वारा अपने स्पष्टीकरण में यह कहा गया है कि एफ0एस0आई0 से प्राप्त धनराशि कस्टमर्स से प्राप्तियां न होकर व्यापार से व्यापार के मध्य लेन–देन हैं और इसी प्रकार वित्तीय संस्थाओं से प्राप्त ऋण की धनराशि को कस्टमर्स से प्राप्त धनराशि के 70 प्रतिशत भाग के अन्तर्गत नहीं रखा जा सकता। प्रोमोटर का यह कथन पूर्णतया विधि विरूद्ध है। इस परियोजना तथा इस प्रकार की अन्य परियोजनाओं के आवंटियों से प्राप्त धनराशि को प्रोमोटर द्वारा टाउनशिप में अवस्थापना सुविधाओं के विकास पर व्यय किया गया है और आडिटर द्वारा इन्फ्रास्ट्रक्चर पर प्रोमोटर द्वारा व्यय की गयी धनराशि रू. 12.9 करोड़ को व्यय धनराशि के अन्तर्गत दिखाया भी गया है। इस प्रकार एफ0एस0आई0 से प्राप्त धनराशि का उपयोग परियोजना के अवस्थापना सुविधाओं में किया जाना अपेक्षित है। इन धनराशियों का शुद्ध लेखा–जोखा देने तथा उसके उपयोग के द्वारा परियोजना को पूर्ण करने के लिए प्रोमोटर उत्तरदायी हैं। प्रोमोटर द्वार अधिनियम की धारा–4 तथा 11 का स्पष्ट उल्लंघन किया गया है।

(ix) प्रोमोटर का कथन है कि आडिटर द्वारा आयकर या दूसरी देन दारियों में उपयोग में लायी गयी धनराशि को अनुमन्य व्यय में सम्मिलित नहीं किया गया। उनका स्पष्टीकरण स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि इस प्रकार का व्यय परियोजना की प्राप्तियों के 30 प्रतिशत भाग से ही अनुमन्य हो सकता है।

(x) प्रोमोटर का कथन है कि परियोजना में बड़ी संख्या में अनसोल्ड इकाईयां हैं और उनके विक्रय से काफी बड़ी धनराशि प्राप्त होगी। परियोजना को पूर्ण करने के लिए अब आगे रू. 29.20 करोड़ अपेक्षित है, परन्तु परियोजना से सम्भावित प्राप्तियां रू. 143.20 करोड़ है। प्रोमोटर का आशय यह है कि परियोजना को पूर्ण करने हेतु अब भी पर्याप्त धनराशि उपलब्ध हो सकती है। प्रोमोटर का यह कथन पूर्णतया भ्रामक है क्योंकि यहां प्रश्न यह है कि उनके द्वारा परियोजना के

आवंटियों से प्राप्त धनराशि को अब तक परियोजना के निर्माण तथा वि :स कार्यों पर व्यय नहीं किया गया है। यह अचम्भित करने वाला तथ्य है कि प्रोमोटर के पास अब भी आवंटियों से प्राप्त रू. 34.6 करोड़ जमा है, जिसका उपयोग करके परियोजना का अधिकांश काम पूरा हो सकता था, जबकि परियोजना में अब तक कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है। प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर क्वाटर्ली प्रोग्रेस रिपोर्ट के अन्तर्गत वित्तीय प्रगति 5 प्रतिशत दर्शायी गयी है, जबकि आडिटर्स को दी गयी जानकारी के अनुसार परियोजना पर लैण्ड कॉस्ट पर रू. 13.7 करोड़, ट्रन्क इन्फ्रास्ट्रक्चर के निमार्ण के लिए रू. 8.3 करोड़ तथा ट्रंक इन्फ्रास्ट्रक्चर कॉस्ट पर इन्टेरेस्ट कॉस्ट के 4.5 करोड़ व्यय किया गया है। परियोजना में भूमि क्रय नहीं की गयी है। भूमि क्रय तथा ट्रंक इन्फ्रा पर आवंटियों से प्राप्त भूमि का व्यय किसी भी तरह से अधिनियम के अन्तर्गत अनुमन्य व्यय की परिभाषा में नहीं आएगा। यह आवंटियों से प्राप्त धनराशि के दुरूपयोग का ज्वलंत उदाहरण है। प्रोमोटर का यह कृत्य अधिनियम की धारा–4 तथा 11 का उल्लंघन है।

(xi) प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण को यह आशवासन दिया गया था कि उनकी 10 नयी परियोजनाओं के पंजीकरण के पश्चात उनसे प्राप्त सरप्लस से सर्वप्रथम 38 तथा उसके पश्चात अवशेष 48 परियोजनाओं को पूर्ण कर लिया जाएगा। प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण के समक्ष यह असत्य कथन किया गया था जैसा कि उनके अपडेटेड उत्तर दिनांक 14.10.2020 से स्पष्ट है। प्रोमोटर द्वारा अपने उत्तर में यह कहा गया है कि उनके द्वारा पंजीकृत करायी गयी 03 नवीन परियोजनाओं में 60 से 70 प्रतिशत कार्य पूर्ण कर लिया गया है। इन परियोजनाओं से प्राप्त धनराशि का उपयोग पूर्णतया इन्हीं परियोजनाओं में किया गया है। अब इन परियोजनाओं से सरप्लस धनराशि प्राप्त होने लग गयी है जिनसे प्राधिकरण में पंजीकृत 38 परियोजनाओं को और फिर इन 38 परियोजनओं से प्राप्त सरप्लस धनराशि से अन्य परियोजनाओं को पूरा किया जाएगा। प्रोमोटर द्वारा अपने स्पष्टीकरण में इन 03 परियोजनाओं से प्राप्त वास्तविक धनराशि, इन परियोजनाओं पर व्यय की गयी वास्तविक धनराशि, इन परियोजनाओं से अन्य परियोजनाओं के विकास हेतु ट्रान्सफर की गयी वास्तविक धनराशि का विवरण नहीं दिया गया है। उनके द्वारा वास्तव में ऐसी परियोजनाओं का नाम भी नहीं लिया गया है। प्रोमोटर का सम्पूर्ण स्पष्टीकरण शब्दों की जगलरी (जादूगरी) के अलावा और कुछ भी नहीं है। प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण के अदेशों का उल्लंघन स्वतः सिद्ध है।

(xii) प्रोमोटर को यह आदेश दिए गए थे कि आवंटियों से प्राप्त धनराशि, व्यय की धनराशि तथा सरप्लस धनराशि को दूसरे परियोजनाओं को पूर्ण करने के लिए स्थानान्तरित करने की जानकारी उनके द्वारा कम्पनी के वेबसाइट पर प्रतिमाह अपलोड की जाएगी। प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण में इन निर्देशों का पालन नहीं किया गया और वेबसाइट पर माह जनवरी 2020 से नवम्बर 2020 के मध्य सूचनाओं का सारांश अपलोड किया गया है, जबकि प्राधिकरण के आदेश दिनांक 09.07.2019 के प्रस्तर– iv, v एवं vii के अनुसार प्रोमोटर को समस्त परियोज़नाओं के मासिक इन–फ्लोज़, आउट–फ्लोज़ तथा नवीन पंजीकृत परियोजनाओं से अन्य परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु सरप्लस के ट्रान्सफर की सूचना होम बायर्स की जानकारी के लिए अपनी वेबसाइट पर अपलोड करनी थी। प्रोमोटर द्वारा परियोजनावार जानकारी उपलब्ध नहीं करायी गयी थी और इस प्रकार से यह सूचना होम बायर्स के लिए पूर्णतया अनुपयोगी है। प्रोमोटर

द्वारा प्राधिकरण के आदेश दिनांक 09.07.2019 के जारी होने के पश्चात माह जुलाई 2019 से माह दिसम्बर 2019 के मध्य कोई सूचना अपलोड नहीं की गयी। प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण के इन आदेशों के अनुपालन करने का दावा खोखला है।

(xiii) प्रोमोटर का कथन है कि उनके द्वारा परियोजना में 3000 शिकायतों का समाधान किया गया है और रू. 235.00 करोड़ रिफण्ड किया गया है। प्रोमोटर का यह कथन भी असत्य तथा अप्रमाणित है। प्रोमोटर के विरूद्ध प्राधिकरण में कुल 2852 शिकायतें प्राप्त हुई हैं जो प्रदेश में सबसे अधिक हैं। वास्तव में प्रोमोटर के विरूद्ध प्राप्त शिकायतें देश के अन्य प्रदेशों की रेरा में प्राप्त सम्पूर्ण शिकायतों से भी अधिक हैं। प्राधिकरण द्वारा प्रोमोटर के विरूद्ध 615 वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत किए गए हैं जिनमें रू. 114.05 करोड़ मांग निहित है। प्रोमोटर द्वारा मात्र 54 वसूली प्रमाण–पत्रों में सम्पूर्ण धनराशि रू. 6.55 करोड़ का भुगतान किया गया है, 58 वसूली प्रमाण–पत्रों में आंशिक रूप से रू. 13.15 करोड़ का भुगतान किया गया है। कुल 503 वसूली प्रमाण–पत्रों, जिनमें रू. 94.34 करोड़ मांग निहित है, में कोई भुगतान नहीं किया गया है। प्रोमोटर द्वारा वसूली प्रमाण–पत्रों में निहित मांग के सापेक्ष 9.5 प्रतिशत मात्र का भुगतान किया गया है। प्रोमोटर के विरूद्ध कब्जे के 596 आदेश पारित किए गए हैं। प्रोमोटर द्वारा कब्जा सम्बन्धी आदेशों के अनुपालन में जानकारी नहीं उपलब्ध करायी गयी है जबकि प्राधिकरण द्वारा प्रोमोटर के डैशबोर्ड पर रेरा के आदेशों की कम्पलायन्स आख्या आनलाइन अपलोड करने की फैसिलिटी प्रदान की गयी है।

(xiv) प्रोमोटर द्वारा प्राधिकरण की वेबसाइट पर क्यू0पी0आर0 नियमानुसार अपडेट नहीं की जा रही है और अधिनियम की धारा–4 तथा 11 के साथ–साथ नियमावली के नियम–14 का उल्लंघन किया जा रहा है।

(xv) मेसर्स करी एण्ड ब्राउन इण्डिया (पी) लि0 द्वारा दिनांक 24.12.2020 को उपलब्ध करायी गयी आडिट रिपोर्ट के अनुसार परियोजना में भौतिक प्रगति शून्य है। परियोजना की वर्तमान स्थिति को देखते हुए प्रोमोटर द्वारा इस परियोजना को पूर्ण करने की सम्भावना नहीं है। परियोजना में सक्रिय आवंटियों से रू. 34.6 करोड़, निरस्त इकाईयों के आवंटियों से रू. 23.2 करोड़ सहित कुल रू. 57.8 करोड़ प्राप्त हुए हैं। इस धनराशि के सापेक्ष परियोजना पर खर्च की जाने वाली धनराशि या परियोजना के पृथक खाते गें उपलब्ध होने वाली धनराशि आवंटियों से प्राप्त धनराशि 34.6 का 70 प्रतिशत 23.2 करोड़, वित्तीय संस्थाओं से प्राप्त धनराशि रू. 24.2 करोड़, तथा कैंसेल्ड यूनिट्स से प्राप्त धनराशि का 70 प्रतिशत 16.2 करोड़, योग– 40.5 करोड़ होनी चाहिए। प्रोमोटर के लिए इस धनराशि में से इस परियोजना में वास्तविक निर्माण पर कोई धनराशि व्यय नहीं की गयी है, लैण्ड कॉस्ट पर रू. 13.7 करोड़, ट्रंक इन्फ्रा कन्सट्रक्शन पर रू. 8.4 करोड़, ट्रंक इन्फ्रा इण्टरेस्ट पर रू. 4.5 करोड़, सैंक्शन्स तथा अर्पूवल्स पर रू. 2.2 करोड़ तथा आवंटियों को रिफण्ड पर रू. 21.7 करोड़ का व्यय बुक किया गया है। जबकि इस परियोजना में कोई कार्य नहीं हुआ है और परियोजना के लिए भूमि भी उपलब्ध नहीं है, तो प्रोमोटर द्वारा दर्शाया गया व्यय आवंटियों से प्राप्त धनराशि के दूरूपयोग तथा कुप्रबन्धन का उदाहरण है।

(xvi) दिनांक 19.12.2020 को व्यक्तिगत सुनवाई के दौरान प्रोमोटर कम्पनी के चेयरमैन श्री सुशील अंसल द्वारा यह अनुरोध किया गया कि उन्हें परियोजना के कामों में अपेक्षित सुधार लाने के लिए 09 माह का अतिरिक्त अवसर प्रदान कर

दिया जाए। यदि उनके इस अनुरोध को उपर्युक्त विवेचना तथा निष्कर्ष के आलोक में देखा जाए कि परियोजना में विगत 10 वर्षों में कोई कार्य नहीं किया गया है, परियोजना में आवंटियों से प्राप्त धनराशि का कुप्रबन्धन द्वारा दुरूपयोग किया गया है, तो मात्र यही निष्कर्ष ग्रहण किया जा सकता है कि प्रोमोटर की मंशा परियोजना को पूर्ण करने की नहीं है और किसी न किसी बहाने से रजिस्ट्रेशन बचा कर आवंटियों से आगे धनराशि प्राप्त करने और उन्हें धनराशि वापस करने से बचने के लिए कवच चाहते हैं। उनके द्वारा रेरा अधिनियम के समस्त सुसंगत प्राविधानों का उल्लंघन किया गया है और ऐसी दशा में आवंटियों के हितों के संरक्षण और रेरा अधिनियम के उद्धेश्यों की पूर्ति हेतु अधिनियम की धारा–7(1) के प्राविधानों के अनुसार परियोजना का पंजीयन निरस्त करने और परियोजना के अवशेष कार्यों को पूर्ण कराने के लिए अधिनियम की धारा–8 के अन्तर्गत कार्यवाही के अतिरिक्त कोई विकल्प नहीं है।

आदेश

उपर्युक्त विवेचना तथा निष्कर्षों के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा निम्नवत आदेश पारित किया गया :–

1. मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 की परियोजना Ansal API, Pocket-2, Sector-P, Sushant Golf City परियोजना पंजीयन संख्या– UPRERAPRJ7122 का पंजीयन अधिनियम की धारा–7 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तत्कालिक प्रभाव से निरस्त किया जाता है।
2. प्रोमोटर को इस परियोजना के सम्बन्ध 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 वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जाए और देश के अन्य राज्यों तथा संघीय राज्यों के भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के कार्यालयों को परियोजना का पंजीयन निरस्त करने के सम्बन्ध में सूचित किया जाए।
4. परियोजना का एच0डी0एफ0सी0 बैंक लि0, हजरतगंज में बैंक एकाउन्ट नम्बर– 50200026578932, आई0एफ0एस0सी0 कोड नं0 HDFC0000078 फ्रीज़ निष्क्रिय किया जाता है।
5. परियोजना का शेष विकास कार्यों को पूर्ण करने के उद्धेश्य से अधिनियम की धारा–8 के अन्तर्गत अग्रतर कार्यवाही के सम्बन्ध में सुविचारित प्रस्ताव करने के लिए प्राधिकरण के मा0 सदस्य श्री भानु प्रताप सिंह की अध्यक्षता में एक परियोजना अनुश्रवण तथा परामर्शदात्री समिति गठित की जाती है, जिसमें उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण, वित्त नियंत्रक, उ.प्र रेरा, तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. रेरा, श्री एस. पी. मिश्रा, कन्सिलिएशन कन्सल्टेन्ट, उ.प्र. रेरा तथा उ.प्र. रेरा द्वारा नियुक्त आडिटर, सम्बन्धित बैंक/वित्तीय संस्था तथा परियोजना के आवंटी समूह सदस्य होंगे। उ.प्र. रेरा प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट डिविजन द्वारा विशेषज्ञ सहायता प्रदान की जाएगी।
6. रेरा अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत परियोजना का पंजीयन अधिनियम की धारा–7 के अन्तर्गत निरस्त किए जाने अथवा पंजीयन अवधि समाप्त हो जाने की दशा में शासन

द्वारा जारी मार्गदर्शी सिद्धान्त दिनांक 26.06.2020 के अनुसार परियोजना को अधिनियम की धारा–8 के अन्तर्गत पूर्ण कराने हेतु अग्रतर कार्यवाही की जाए।

Anand Shukla
(आनन्द शुक्ला)
विधि सलाहकार/प्रभारी सचिव
उ.प्र. रेरा।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु :–

1. मा० अध्यक्ष, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण कृपया।
2. समस्त मा० सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
3. प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजना अनुभाग–3, उ.प्र. शासन।
4. उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण।
5. वित्त नियंत्रक, उ.प्र. रेरा।
6. तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. रेरा को इस निर्देश के साथ कि आदेश की प्रति प्रोमोटर मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० को तत्काल ई–मेल तथा डाक द्वारा प्रेषित कराना सुनिश्चित करें। इसके अतिरिक्त आदेश की प्रति अन्य सर्वसम्बन्धित को भी ई–मेल तथा डाक द्वारा प्रेषित कराना सुनिश्चित करें।
7. श्री एस.पी. मिश्रा, कन्सिलिएशन कन्सलटेन्ट, उ.प्र. रेरा।
8. शाखा प्रबन्धक, एच०डी०एफ०सी० बैंक लि०, हजरतगंज, लखनऊ ।
9. परियोजना के आवंटियों का समूह।
10. उ.प्र. रेरा द्वारा परियोजना के अल्पकालिक वित्तीय तथा भौतिक आडिट हेतु नियुक्त आडिटर।
11. परामर्शदाता, प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट डिविजन, क्षे०का०, गौतमबुद्धनगर।
12. ए.डी. सिस्टम, उ.प्र. रेरा को इस निर्देश के साथ कि आदेश की प्रति प्रोमोटर मेसर्स अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० ई–मेल द्वारा प्रेषित करने के साथ–साथ प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड करें तथा आई.टी. सेल के स्तर से सम्पादित की जानी वाली समस्त कार्यवाही तत्काल सुनिश्चित करें।
13. श्री सुशील अंसल, होल टाइम डाएरेक्टर, अंसल ए.पी. आई. तथा अन्य समस्त डाएरेक्टर्स को ई–मेल तथा डाक द्वारा सूचनार्थ तथा आवश्यक कार्यवाही हेतु।

Anand Shukla
(आनन्द शुक्ला)
विधि सलाहकार/प्रभारी सचिव
उ.प्र. रेरा।