उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

संख्या:6340/यू.पी.रेरा/प्रशा./2026–27 दिनांक:20/06/2026

कार्यालय–आदेश

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय आदेश संख्याः 8653/यू.पी.–रेरा/प्रशा.प्रको./2023–24, दिनांक 20.06.2023 के अन्तर्गत, रेरा अधिनियम की धारा–7 के अधीन परियोजना का पंजीकरण निरस्त होने के पश्चात धारा–8 के प्राविधानों के अधीन परियोजना के निर्माण तथा विकास कार्यों के दौरान अथवा परियोजना का पंजीकरण समाप्त हो जाने के पश्चात् धारा–8 के अधीन प्राधिकृत आवंटियों के समूह (AoA)/आवंटियों के बहुमत की सहमति से अधिनियम की धारा–8 सपठित धारा–6 तथा 37 के अधीन परियोजना के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए मूल प्रोमोटर को अधिकृत किए जाने की स्थिति में या स्वामीह इन्वेस्टमेन्ट फण्ड 1 से वित्त पोषित परियोजनाओं के विकास के दौरान आवंटियों को रिफण्ड का अनुतोष प्रदान करने/रिफण्ड एवं भुगतान के आदेशों का कार्यान्वयन कराने के सम्बन्ध में निम्नवत् मार्गदर्शी सिद्धान्त निर्धारित किये गये थेः–

(क) रेरा अधिनियम की धारा–7 के अन्तर्गत परियोजना का पंजीकरण निरस्त होने के पश्चात् धारा–8 के प्राविधानों के अधीन परियोजना के निर्माण तथा विकास कार्यों के दौरान परियोजना के आवंटियों को सामान्तया परियोजना से बाहर आने तथा रिफण्ड प्राप्त करने की अनुमति न दी जाए और जिन आवंटियों के पक्ष में पहले से रिफण्ड के आदेश हैं, उनमें भी आदेश कार्यान्वयन के आवेदन को होल्ड पर रखा जाए। अपवादस्वरूप अपरिहार्य कारणों पर यदि रिफण्ड का क्लेम स्वीकार किया जाता है, तो ऐसे मामलों में देय धनराशि का भुगतान करने का उत्तरदायित्व मूल प्रोमोटर का होगा, देय धनराशि का अधिभार परियोजना पर होगा और इस प्रकार देय धनराशि (refund amount) का भुगतान परियोजना पूर्ण होने के पश्चात किया जाएगा।

(ख) परियोजना का पंजीकरण अवधि समाप्त होने के पश्चात् आवंटियों के समूह (AoA) /आवंटियों के बहुमत के साथ या उनकी सहमति से अधिनियम की धारा–8 सपठित धारा–6 तथा 37 के अनुसार परियोजना के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु मूल प्रोमोटर को अधिकृत किए जाने तथा स्वामीह इन्वेस्टमेन्ट फण्ड-1 से वित्त पोषित परियोजनाओं के मामलों में भी बिन्दु 'क' में निर्धारित मार्गदर्शी नीति के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

2. प्राधिकरण द्वारा मा. उ.प्र. भू–सम्पदा अपीलीय अधिकरण द्वारा अपील संख्या–D-645/2023 मेजर संदीप थापा बनाम उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण एवं अन्य अपीलों में पारित आदेश दिनांक 19.12.2024 का संदर्भ लिया गया। मा. अपीलीय अधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 19.12.2024 के अधीन मेसर्स अंतरिक्ष रियलटेक प्रा.लि. की परियोजना अंतरिक्ष संस्कृति फेज़–2 (पंजीकरण संख्या–UPRERAPRJ10928) तथा अंतरिक्ष संस्कृति फेज़–3 (पंजीकरण संख्या–UPRERAPRJ11055) के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–7 तथा 8 सपठित धारा–37 के अन्तर्गत निर्गत कार्यालय आदेश दिनांक 04–07–2023 के प्रस्तर–18 को रेरा अधिनियम के अनुसार प्राधिकरण की अधिकारिता क्षेत्र से परे (ultra vires) घोषित करते हुए निरस्त कर दिया गया था।

3. प्राधिकरण द्वारा इस तथ्य पर भी विचार किया गया कि मा. पीठों में संस्थित शिकायतों में प्रोमोटर द्वारा Swamih Investment Fund-1 से वित्त पोषित परियोजनाओं में शिकायतों को कार्यालय आदेश दिनांक 20–06–2023 के आधार पर Abeyance में रखे जाने का अनुरोध किया जा रहा है और यह कि प्राधिकरण की मा. पीठों द्वारा इस प्रकृति की शिकायतों को Abeyance में रखने से होम–बायर्स/आवंटियों के हित प्रभावित हो रहे हैं।

4. प्राधिकरण द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–8 के प्राविधानों पर विस्तृत विचार–विमर्श किया गया और यह मत स्थिर किया गया कि अगर किसी परियोजना का पंजीकरण संहरित करने या पंजीकरण की अवधि समाप्त हो जाने के पश्चात उसके अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए आवंटियों के समूह या सक्षम प्राधिकरण को रेरा अधिनियम की धारा–8 के अधीन प्राधिकृत करने का निर्णय लिया जाता है, तो ऐसे मामले में आवंटियों को धनराशि वापसी का विकल्प देने पर परियोजना को पूर्ण करने के लिए आर्थिक संसाधनों पर दबाव होना स्वाभाविक है और उन्हें धनराशि वापस करने का निर्णय या उन्हें देय धनराशि की वसूली के लिए वसूली प्रमाण–पत्र जारी करने का निर्णय परियोजना के विकास कार्यों को पूर्ण करने में बाधक हो सकता है। जहाँ तक स्वामीह फण्ड से वित्त पोषित परियोजनाओं में आवंटियों को धनराशि वापसी का प्रश्न है, प्राधिकरण द्वारा इस बात का संज्ञान लिया गया कि स्वामीह फण्ड के वित्त पोषण योजना में प्राधिकरण के आदेशों के सापेक्ष धनराशि वापस करने के लिए भी वित्तीय व्यवस्था सम्मिलित होती है।

5. उपर्युक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा अपनी 203वीं बैठक दिनांक 22.05.2026 में प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 29.05.2023 के अनुक्रम में निर्गत कार्यालय

आदेश दिनांक 20.06.2023 वापस लिया गया।

6. प्राधिकरण द्वारा सम्यक विचारोपरान्त निम्नवत मार्गदर्शी सिद्धान्त निर्धारित किया गया:–

a. परियोजना का पंजीकरण संहरित होने या पंजीकरण अवधि समाप्त हो जाने के पश्चात परियोजना के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु आवंटियों के समूह या सक्षम प्राधिकरण को रेरा अधिनियम की धारा–8 के अनुसार प्राधिकृत किए जाने की स्थिति में प्राधिकरण के स्तर पर निम्नलिखित मार्गदर्शी सिद्धान्तों के आधार पर कार्यवाही की जाएगी:–

i. आवंटी की शिकायत पर पूर्व पारित आदेश के अनुसार आवंटियों का समूह या सक्षम प्राधिकरण धनराशि की वापसी हेतु उत्तरदायी नहीं होगा।

ii. चूंकि (क) उपरोक्त पर उल्लिखित मार्गदर्शी सिद्धान्त मूल प्रोमोटर के विरूद्ध पारित आदेश के सम्बन्ध में है, अतः प्राधिकरण द्वारा मूल प्रोमोटर के विरूद्ध वसूली प्रमाण–पत्र जारी किया जा सकेगा, परन्तु वसूली प्रमाण–पत्र में निहित मांग की वसूली प्रश्नगत परियोजना की परिसम्पत्तियों से नहीं की जाएगी।

iii. परियोजना के अवशेष कार्यों के विकास के दौरान अगर किसी आवंटी द्वारा अपने निवेश की वापसी के लिए शिकायत पंजीकृत की जाती है, तो पीठ द्वारा उसे यह परामर्श देने पर विचार किया जाएगा कि उन्हें धनराशि की वापसी सम्बन्धी अनुतोष प्रदान करने पर परियोजना के संसाधनों पर दबाव आएगा, अतः वह अपनी शिकायत पर सुनवाई को परियोजना पूर्ण होने तक स्थगित रखने के विकल्प पर अपना पक्ष दे दें और यदि कोई आवंटी धनराशि वापसी पर बल देता है तो प्राधिकरण द्वारा गुण–दोष के आधार पर ऐसी शिकायतों का निर्णय किया जाएगा, परन्तु धनराशि वापसी के आदेश का कार्यान्वयन परियोजना पूर्ण होने तक स्थगित रखा जाएगा।

b- जिन परियोजनाओं के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए रेरा अधिनियम की धारा–6 तथा 8 सपठित धारा–37 के अनुसार आवंटियों/आवंटियों के समूह की सहमति से मूल प्रोमोटर को अधिकृत किया गया है, उनके आवंटियों की शिकायतों का निर्धारित प्रक्रिया का पालन करते हुए नियमानुसार गुण–दोष के आधार पर आदेश पारित किया जाएगा।

c- प्राधिकरण द्वारा स्वामीह फण्ड या किसी ऐसे अन्य फण्ड से वित्त पोषित

परियोजनाओं के आवंटियों की शिकायतों पर भी निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने हुए नियमानुसार गुण–दोष के आधार पर आदेश पारित किया जाएगा।

यह व्यवस्था तत्काल प्रभाव से लागू होगी।

(महेन्द्र वर्मा)
सचिव

प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को मा. अध्यक्ष महोदय के अवलोकनार्थ कृपया।
2. समस्त मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
3. वित्त नियंत्रक, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
4. विधि सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
5. तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
6. संयुक्त सचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
7. उप सचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
8. राजस्व (रिकवरी) अधिकारी, लखनऊ, मुख्यालय तथा एन.सी.आर. क्षेत्रीय कार्यालय गौतमबुद्धनगर।
9. सहायक निदेशक (सिस्टम्स)/सिस्टम एनालिस्ट, उ.प्र. रेरा को प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर अपलोड करने हेतु।
10. गार्ड फाइल।

20/06/24

(कृष्ण कुमार सिंह)
संयुक्त सचिव