



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)

PART II—Section 3—Sub-section (i)

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 754]

नई दिल्ली, सोमवार, अक्टूबर 31, 2016/कार्तिक 9, 1938

No. 754]

NEW DELHI, MONDAY, OCTOBER 31, 2016/KARTIKA 9, 1938

आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 31 अक्टूबर, 2016

सा.का.नि.1020 (अ).—केन्द्रीय सरकार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और धारा 2 के खंड (छ) के उप-खंड (i) के अनुसरण में निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :-

अध्याय-I

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम और प्रारंभ .—(1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम अंडमान और निकोबार द्वीप समूह भू-संपदा (विनियमन और विकास) (सामान्य) नियम, 2016 है।

(2) ये राजपत्र में प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएं : (1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित हो, -

(क) "अधिनियम" से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अभिप्रेत है;

(ख) "आबंटितियों का संगम" से किसी भू-संपदा परियोजना के आबंटितियों का कोई समूह, चाहे जिस नाम से भी जाना जाए, अभिप्रेत है, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत हो और उसके सदस्यों के हेतुक की पूर्ति करने के लिए किसी समूह के रूप में कार्यरत हो और इसके अंतर्गत आबंटितियों के प्राधिकृत प्रतिनिधि है;

(ग) "अधिप्रमाणित प्रति" किसी दस्तावेज की एक स्व-सत्यापित प्रति अभिप्रेत है;

(घ) "फार्म" से इन नियमों से उपाबद्ध फार्म अभिप्रेत है;

(ङ) "समुचित सरकार" से, केन्द्रीय सरकार अभिप्रेत है;

- (च) "धारा" से अधिनियम की धारा अभिप्रेत है।
- (2) इसमें प्रयोग किए गए शब्द और पद जो इन नियमों में परिभाषित नहीं किए गए परन्तु अधिनियमों में परिभाषित किए गए हैं, के वही अर्थ होंगे जो उनके अधिनियम में हैं।

### अध्याय-II

#### भू-संपदा परियोजना

3. प्रवर्तक द्वारा परियोजना के पंजीकरण के लिए प्रदान की जाने वाली सूचना और दस्तावेज .— (1) प्रवर्तक प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के लिए अधिनियम धारा 4 के अंतर्गत विनिर्धारित दस्तावेजों के साथ निम्नलिखित सूचना और दस्तावेज प्रदान करेगा, अर्थात् :—

- (क) प्रवर्तक के पेनकार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ख) वार्षिक रिपोर्ट, जिसमें लेखापरीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट और तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल पहले की प्रवर्तक की लेखा परीक्षक रिपोर्ट हो; तथा वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध न हो तो लेखापरीक्षित लाभ व हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण और तीन वित्तीय वर्ष के तत्काल पहले की प्रवर्तक की लेखा परीक्षा रिपोर्ट हो;
- (ग) उक्त भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बंद पार्किंग क्षेत्रों की संख्या ;
- (घ) उस भूमि जिस पर ऐसे स्वामित्व के साथ कानूनी रूप से वैध दस्तावेजों सहित परियोजना के विकास का प्रस्ताव है के प्रवर्तक के स्वामित्व को दर्शाते हुए विधिक स्वामित्व विलेख की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ङ) भूमि पर ऋणभार का ब्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय, मुकदमा का ब्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पार्टी का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभवी वकील के माध्यम से तहसीलदार के रैंक से अन्यून के राजस्व प्राधिकारी से जैसा भी मामला हो, ऋणभार-मुक्त का प्रमाणपत्र।
- (च) जहां प्रवर्तक, उस भूमि जिस पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है, का स्वामी न हो, उस भूमि का प्रवर्तक और ऐसे स्वामी के बीच हस्ताक्षरित सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार अथवा किसी अन्य करार, जैसा भी मामला हो, की एक प्रति सहित भूमि के स्वामी की सहमति का विवरण और उस भूमि जिस पर परियोजना के विकसित किए जाने का प्रस्ताव है पर ऐसे स्वामी के स्वामित्व को दर्शाते हुए स्वामित्व के अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;
- (छ) यदि प्रवर्तक कोई व्यक्ति है तो उसका नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता हो तथा अध्यक्ष, साझेदार, निदेशकों और अन्य सत्ताओं की दशा में, जैसा भी मामला हो, उनके अधिकृत व्यक्ति, इत्यादि का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता ;
- (2) जब तक ऐसे आवेदन को फाइल करने के लिए प्रक्रिया वेब-आधारित कहीं बनाई जाती है, तब तक प्राधिकरण को भू-संपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन फार्म 'क' में तीन प्रतियों में लिखत में किया जाएगा।
- (3) प्रवर्तक निम्नलिखित की दर से हिसाब लगाई गई राशि का किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किए गए एक डिमांड ड्राफ्ट के जरिए अथवा आनलाईन भुगतान, जैसा भी मामला हो, के माध्यम से पंजीकरण के लिए आवेदन के समय पर पंजीकरण शुल्क का भुगतान करेगा :-

- (क) सामूहिक आवास परियोजना के मामले में, उन परियोजनाओं के लिए पांच रुपये प्रति वर्ग मीटर जहां पर विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है; अथवा उन परियोजनाओं के लिए 10 रुपये प्रति वर्ग मीटर जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो 5 लाख रुपये से अधिक की नहीं होगी;
- (ख) मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिक) परियोजनाओं के मामले में, उन परियोजनाओं के लिए प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं होता है; अथवा उन

परियोजना के लिए 15 रुपए प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो सात लाख रुपए से अधिक भी नहीं होगी;

- (ग) वाणिज्यिक परियोजनाओं के मामले में, उन परियोजनाओं के लिए बीस रुपए प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं होता है; अथवा उन परियोजना के लिए 25 रुपए प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो दस लाख रुपए से अधिक भी नहीं होगी;
- (घ) भूखंड पर विकसित की जाने वाली परियोजनाओं के मामले में, पांच रुपए प्रति वर्ग मीटर, परंतु दो लाख रुपए से अधिक नहीं होगी;
- (4) धारा (4) की उप धारा (2) के खंड (1) के अंतर्गत प्रस्तुत की जाने वाली घोषणा फार्म (ख) के अनुसार होगी जिसमें यह बताते हुए एक घोषणा शामिल होगी कि प्रवर्तक किसी अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसी भी मामला हो, के आबंटन के समय पर किसी आबंटि के साथ भेदभाव नहीं करेगा।

(4) **चल रही परियोजनाओं का प्रवर्तकों द्वारा अतिरिक्त प्रकटीकरण.**— (1) धारा 3 की उपधारा (1) के प्रारंभ की अधिसूचना पर सभी चल रही परियोजनाओं के प्रवर्तक जिनको पूर्णतः प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं हुआ है वह उक्त उप-धारा में विनिर्दिष्ट समय के भीतर प्राधिकरण को एक आवेदन करेगा जैसी कि नियम 3 में व्यवस्था की गई है।

(2) प्रवर्तक नियम 3 में की गई व्यवस्था के अनुसार प्रकटीकरणों के अतिरिक्त निम्नलिखित जानकारी भी देगा, अर्थात् :-

- (क) मूल स्वीकृत नक्शा, ले आउटप्लान और विनिर्देशन और बाद में किए गए संशोधन, यदि कोई हों, इसमें मौजूदा स्वीकृत नक्शे, लेआउट प्लान और विनिर्देशन शामिल हैं;
- (ख) आबंटियों से संग्रह की गई धन की कुल धन राशि और प्रवर्तक के पास पड़े हुए बकाया धन की कुल राशि समेत परियोजना के विकास के लिए उपयोग किए गए धन की कुल धनराशि;
- (ग) देरी और समयावधि जिसके भीतर वह लंबित परियोजना को पूरा करने की वचनबद्धता देता है या सहित विक्री के समय को परियोजना को पूरा करने के लिए आबंटि की बताई गई मूल समयावधि समेत परियोजना की स्थिति (आज तक किए गए विकास की सीमा और लंबित विकास की सीमा), इस लंबित परियोजना को पहले पूरे किए गए विकास की सीमा से शुरू किया जाएगा और इस सूचना को किसी अभियन्ता, वास्तुकार और प्रैक्टिस में लगे किसी सनदी लेखापाल द्वारा प्रमाणित किया जाएगा।
- (3) प्रवर्तक दरी क्षेत्र पर आधारित अपार्टमेंट का आकार बताएगा, भले ही उस सुपर क्षेत्रफल, सुपर निर्मित क्षेत्रफल, निर्मित क्षेत्रफल इत्यादि जैसे किसी अन्य आधार पर पहले बेचा गया हो, यह प्रवर्तक और आबंटि के बीच हस्ताक्षर हुए करार की विधिमान्यता को उस सीमा तक प्रभावित नहीं करेगा।
- (4) भू-खंड पर हुए विकास के मामले में, प्रवर्तक लेआउट प्लान के अनुसार आबंटियों को बेचे गए भू-खंड क्षेत्रफल को बताएगा।
- (5) चल रही परियोजनाओं और जिनको समापन प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख को प्रवर्तक प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के लिए आवेदन के तीन महीनों की अवधि के भीतर पृथक बैंक खाते में आबंटियों से पहले ही प्राप्त की जा चुकी 70 प्रतिशत धनराशि जमा करेगा जिसको धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (ठ) के उपखंड (घ) के अंतर्गत यथा अपेक्षित परियोजना के निर्माण और परियोजना की भूमि लागत के लिए उपयोग नहीं किया गया है, इसको इसमें विनिर्दिष्ट परियोजनाओं के लिए उपयोग किया जाएगा।

5. **परियोजना के पंजीकरण की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति.**—(1) नियम 3 और नियम 4 के साथ पठित धारा 5, जैसा भी मामला हो, के अनुसार किसी परियोजना के पंजीकरण होने पर प्राधिकरण प्रवर्तक को फार्म 'ग' के अनुसार पंजीकरण संख्या सहित एक प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

(2) प्राधिकरण आवेदक के धारा 5 के अनुसार आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, फार्म 'घ' के अनुसार सूचित करेगा :

बशर्ते कि प्राधिकरण प्रवर्तक को उसके द्वारा विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के एक अवसर प्रदान करें।

6. **परियोजना के पंजीकरण का विस्तार.**—(1) प्रवर्तक द्वारा फार्म 'ड' में किए गए आवेदन, जिनको तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जाएगा, पर धारा 6 के अनुसार धारा 5 के अंतर्गत प्रदान किए गए पंजीकरण को बढ़ाया जा सकता है जब तक कि आवेदन क्रियाविधि वेब आधारित विधि से की गई हो और वह स्वीकृत/प्रदान किए गए पंजीकरण की समाप्ति से पहले तीन मास से कम की नहीं होगी।

(2) पंजीकरण के विस्तार के आवेदन के साथ परियोजना को पूरा करने में देरी के कारणों और ऐसे कारणों के पक्ष में दस्तावेजों सहित परियोजना के पंजीकरण को बढ़ाने की आवश्यकता बताते हुए एक व्यख्यात्मक नोट सहित नियम 3 के उप-नियम(3) के अंतर्गत यथानिर्धारित आधे पंजीकरण शुल्क के समान धनराशि का किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किया गया एक डिमांड ड्राफ्ट लगा हुआ होना चाहिए अथवा ऑनलाइन भुगतान के माध्यम से किया जाना चाहिए, जो भी मामला हो।

बशर्ते कि जहां प्रवर्तक ने अप्रत्याशित घटना के कारण परियोजना के पंजीकरण के विस्तार के लिए आवेदन किया हो, इसके लिए उसको किसी शुल्क का भुगतान नहीं करना होगा।

(3) परियोजना के पंजीकरण का विस्तार उस अवधि से अधिक का नहीं होगा जिस अवधि के लिए उस परियोजना अथवा उसके चरण को पूरा करने के लिए स्थानीय कानूनों के अनुसार व्यवस्था की गई हो, जो भी मामला हो।

(4) पंजीकरण के विस्तार के मामले में, विनियामक प्राधिकरण प्रवर्तक को फार्म 'च' के अनुसार उसके बारे में सूचित करेगा और पंजीकरण के विस्तार के आवेदन की अस्वीकृति के मामले में प्राधिकरण प्रवर्तक को फार्म 'घ' में ऐसी अस्वीकृति के बारे में सूचित करेगा :

बेशर्ते कि प्राधिकरण प्रवर्तक को ऐसी समयावधि, जो भी उसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, आवेदन की कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान करे।

7. **परियोजना के पंजीकरण को निरस्त करना.**—प्राधिकरण धारा 7 के अनुसार किसी परियोजना के पंजीकरण को निरस्त करने पर प्रवर्तक को ऐसे निरस्तीकरण के बारे में फार्म 'घ' के अनुसार सूचित करेगा।

### अध्याय-III

#### भू-संपदा अभिकर्ता

8. **भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा पंजीकरण के लिए आवेदन .**— (1) धारा 9 की उप-धारा(2) के अनुसार पंजीकृत होने के लिए अपेक्षित प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता प्राधिकरण को फार्म 'छ' के अनुसार लिखित में एक आवेदन करेगा, यह आवेदन तीन प्रतियों में किया जाएगा जब तक कि निम्नलिखित आवेदन की क्रियाविधि दस्तावेजों अर्थात् के साथ वेब-आधारित न हो:-

- (क) उसके उद्यम के नाम, पंजीकृत पते, उद्यम के प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटियां, साझेदारी कंपनियां इत्यादि) समेत उसका संक्षिप्त विवरण;
- (ख) उप-नियमों, संघ ज्ञापन, संस्था के अंतर्नियमों इत्यादि, जैसा भी मामला हो, समेत पंजीकरण का विवरण (क्या यह एक स्वामित्व, साझेदारी, कंपनी, सोसाइटी इत्यादि है);
- (ग) यदि वह एक व्यक्ति हो, तो भू-संपदा अभिकर्ता के नाम, पता, संपर्क विवरण और फोटो और अन्य व्यक्तियों के मामले में साझेदारों, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क विवरण और फोटो;
- (घ) पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ड) व्यवसाय के स्थान के पते प्रमाण की अधिप्रमाणित प्रति;

(2) भू-संपदा अभिकर्ता, आवेदक, किसी व्यक्ति होने के मामले में दस हजार रूपए की राशि अथवा आवेदक के किसी व्यक्ति के अलावा कोई अन्य के मामले में पचास हजार रूपए की राशि के किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किए गए एक डिमांड ड्राफ्ट अथवा ऑनलाइन भुगतान के जरिए पंजीकरण के लिए आवेदन के समय पर पंजीकरण शुल्क का भुगतान करेगा।

9. **भू-संपदा अभिकर्ता को पंजीकरण की स्वीकृति.**— (1) प्राधिकरण नियम 8 के अंतर्गत आवेदन प्राप्त होने पर तीस दिनों के भीतर या तो भू-संपदा अभिकर्ता को स्वीकृति प्रदान करेगा अथवा अस्वीकृत करेगा, जैसा भी मामला हो, जैसाकि धारा 9 की उप-धारा (3) के अंतर्गत व्यवस्था की गई है।

बशर्ते कि प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को ऐसी समयावधि जो इसके द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए, के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान करे।

(2) प्राधिकरण, किसी भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण होने पर भू-संपदा अभिकर्ता को फार्म 'ज' के अनुसार पंजीकरण संख्या सहित पंजीकरण प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

(3) आवेदन की अस्वीकृति के मामले में आवेदक को फार्म 'झ' के अनुसार सूचित करेगा।

(4) इस नियम के अंतर्गत प्रदान किया गया पंजीकरण पांच वर्षों की अवधि के लिए विधिमान्य होगा।

10. **भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का नवीकरण .**— (1) भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा फार्म 'ज' में किए गए आवेदन पर नवीकृत किया जा सकता है। उक्त फार्म को तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जाएगा। इस आवेदन की क्रियाविधि वेब आधारित ही होगी और यह क्रियाविधि स्वीकृत पंजीकरण की समाप्ति से कम से कम तीन महीने पहले होगी।

(2) पंजीकरण के नवीकरण के आवेदन के साथ भू-संपदा अभिकर्ता के एक व्यक्ति होने के मामले में किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किए गए अथवा आन लॉइन भुगतान के माध्यम से पांच हजार रूपए की राशि अथवा भू-संपदा अभिकर्ता के व्यक्ति को छोड़कर कोई अन्य होने के मामले में पच्चीस हजार रूपए का डिमांड ड्राफ्ट लगा होना चाहिए।

(3) भू-संपदा अभिकर्ता आवेदन के नवीकरण के समय पर नियम 8 के उपनियम (1) के खंड (क) से (ड) में निर्धारित सभी अद्यतन दस्तावेज भी प्रस्तुत करेगा।

(4) प्राधिकरण, पंजीकरण के नवीकरण के मामले में भू-संपदा अभिकर्ता को उसके बारे में फार्म 'ट' के अनुसार सूचित करेगा और प्राधिकरण, भू-संपदा अभिकर्ता को फार्म 'झ' के अनुसार पंजीकरण के नवीकरण के आवेदन की अस्वीकृति की सूचना देगा:

बशर्ते कि पंजीकरण के नवीकरण के लिए किसी आवेदन को अस्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को इस मामले में सुनवाई के लिए एक अवसर प्रदान नहीं किया गया हो :

इसके अतिरिक्त बशर्ते की प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को ऐसी समयावधि जो इसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान किया जाए।

(5) इस नियम के अंतर्गत प्रदान किया गया नवीकरण पांच वर्षों की अवधि के लिए वैध होगा।

11. **भू-संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का निरस्तीकरण .**— प्राधिकरण, धारा 9 की उप-धारा (7) के अंतर्गत विनिर्दिष्ट कारणों की वजह से भू-संपदा अभिकर्ता को प्रदान किए गए पंजीकरण अथवा उसके नवीकरण, जो भी मामला हो, को निरस्त कर सकता है और ऐसे निरस्तीकरण को फार्म 'झ' के अनुसार सूचित करे।

12. **लेखों की बहियां, अभिलेख और दस्तावेज .**— भू-संपदा अभिकर्ता समय-समय पर यथा संशोधित आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अनुसार लेखा बहियों, रिकार्डों और दस्तावेजों का रख-रखाव करेगा।

13. **किसी भू-संपदा अभिकर्ता के अन्य कार्य .**— भू-संपदा अभिकर्ता आबंटी और प्रवर्तक को उनके अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने में समर्थ बनाने तथा बुक कराने के समय पर उनके अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने और किसी भू-खंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जो भी मामला हो, की बिक्री करने के लिए सहायता प्रदान करेगा।

#### अध्याय IV

##### प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाने वाला विवरण

14. **वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाने वाला विवरण .**— (1) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि यथा लागू निम्नलिखित सूचना को इस अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत प्रत्येक परियोजना के लिए इसकी वेबसाइट पर उपलब्ध कराया जाएगा, अर्थात् :-

(क) निम्नलिखित समेत प्रवर्तक का विवरण, अर्थात् :-

(i) प्रवर्तक अथवा समूह प्रोफाइल,--

- (क) उसके उद्यम (स्वामित्व, सीमित देयता साझेदारी, सोसाइटी, साझेदारी, कम्पनी, सक्षम प्राधिकरण) का प्रकार इसके नाम, पंजीकृत पते समेत का संक्षिप्त विवरण और इस उद्यम के रूप में पंजीकरण का विवरण और नए रूप से किसी निगमित अथवा पंजीकृत उद्यम के मामले में इसके नाम, पंजीकृत पते, उद्यम (स्वामित्व, सोसाइटियां, सीमित देयता साझेदारी, साझेदारी, कम्पनियां, सक्षम प्राधिकरण) का प्रकार समेत मूल उद्यम का संक्षिप्त विवरण ;
- (ख) प्रवर्तक की पृष्ठ भूमि – प्रवर्तक का कार्य अनुभव तथा नए निगमित अथवा पंजीकृत इकाई के मामले में अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों, जैसा भी मामला हो, का कार्य अनुभव तथा उसकी मूल इकाई के प्राधिकृत व्यक्ति;
- (ग) एकल व्यक्ति के मामले में प्रवर्तक का नाम, पता, संपर्क विवरण तथा तस्वीर और अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों, जैसा भी मामला हो, तथा उसके प्राधिकृत व्यक्ति का नाम, पता, संपर्क विवरण तथा तस्वीर ।

(ii) प्रवर्तक का इतिहास,--

- (क) संघ राज्य क्षेत्र में रियल एस्टेट विकास में प्रवर्तक अथवा मूल इकाई, जैसा भी मामला हो, के वर्ष अनुभव की संख्या ;
- (ख) अन्य राज्यों अथवा संघ राज्य क्षेत्र में रियल एस्टेट विकास में प्रवर्तक अथवा मूल कोई, जैसा भी मामला हो, के वर्ष अनुभव की संख्या ;
- (ग) परियोजनाओं की वस्तुस्थिति, पूर्णता में विलंब, भूमि के प्रकार तथा लंबित भुगतान के ब्यौरे के साथ-साथ पिछले पांच वर्षों में अब तक पूर्ण परियोजनाओं तथा निर्मित क्षेत्र की संख्या;
- (घ) परियोजनाओं की वस्तुस्थिति, पूर्णता में विलंब, भूमि के प्रकार तथा लंबित भुगतान के ब्यौरे के साथ-साथ पिछले पांच वर्षों में घोषित निर्माणाधीन परियोजनाओं तथा निर्मित किए जाने हेतु प्रस्तावित क्षेत्र की संख्या ;
- (ङ.) धारा 4 के उप-धारा (2) के खंड (ख) के अंतर्गत दिए गए अनुसार विगत 5 वर्षों के लिए निर्माणाधीन तथा पूर्ण परियोजनाओं के ब्यौरे और रूपरेखा ।

(iii) मुकद्दमेबाजी,-- प्रवर्तक द्वारा निर्मित अथवा निर्मित किए जा रहे रियल एस्टेट परियोजनाओं के संबंध में पिछले पांच वर्षों में मुकद्दमेबाजी का विवरण ।

(iv) वेबसाइट,--

- (क) प्रवर्तक अथवा मूल इकाई, जैसा भी मामला हो, का वेब लिंक ;
- (ख) परियोजना वेबसाइट के लिए वेब लिंक ;

(ख) निम्नलिखित के साथ रियल एस्टेट परियोजना का ब्यौरा, अर्थात् :-

(i) परियोजना के संबंध में जारी विज्ञापन तथा विवरणिका ।

(ii) अनुपालन तथा पंजीकरण,--

- (क) धारा 4 के उप- धारा (2) के खंड (ग) के अंतर्गत दिए गए प्रावधान अनुसार सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमोदन तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति ;
- (ख) धारा 4 के उप- धारा (2) के खंड (घ) के अंतर्गत दिए गए प्रावधान अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार परियोजना अथवा उसके चरण तथा संपूर्ण परियोजना की स्वीकृत योजना, ले-आउट योजना तथा विशिष्टताएं ;
- (ग) इस अधिनियम के अंतर्गत प्राधिकारी द्वारा दिए गए पंजीकरण का ब्यौरा;

(iii) अपार्टमेंट, भूखंड तथा गैरेज से संबंधित ब्यौरे :

(क) अपार्टमेंट के साथ विशेष बालकनी क्षेत्र अथवा बरामदा क्षेत्र तथा विशेष खुले टैरेस क्षेत्र के साथ परियोजना में विक्रय के लिए अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार तथा फर्शी क्षेत्र का ब्यौरा, अथवा इस परियोजना अथवा दोनों में जैसा भी मामला हो, विक्रय के लिए भू-खंड की संख्या, प्रकार तथा क्षेत्र के ब्यौरे ;

(ख) परियोजना में विक्रय के लिए गैरेज की संख्या तथा क्षेत्र का ब्यौरा ;

(ग) रियल एस्टेट परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्र तथा छतयुक्त पार्किंग क्षेत्र की संख्या का विवरण ;

(iv) पंजीकृत एजेंट : रियल एस्टेट अभिकर्ताओं (एजेंट) के नाम और पते ।

(v) परामर्शदाता : रियल एस्टेट परियोजना के निर्माण से संबंधित ठेकेदारों, शिल्पकार तथा संरनात्मक अभियंताओं तथा अन्य व्यक्तियों के नाम और पते सहित ब्यौरे, जैसे कि -

(क) व्यक्ति का नाम और पता;

(ख) प्रवर्तकों के नाम;

(ग) स्थापना - वर्ष;

(घ) पूर्ण प्रमुख परियोजनाओं के नाम और रूपरेखा ;

(vi) स्थल,-- धारा-4 की उप-धारा (2) के खंड (च) के अंतर्गत दिए गए प्रावधान अनुसार परियोजना के अंतिम छोर की लंबाई और चौड़ाई सहित इसकी सीमाओं के साथ-साथ परियोजना हेतु समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ परियोजना के स्थल का ब्यौरा ;

(vii) विकास योजना,--

(क) प्रस्तावित परियोजना में निर्माण कार्यों की योजना का निष्पादन किया जाना है तथा उस पर अग्रिशमन सुविधाओं, पेयजल सुविधाओं, आपातकालीन निकास सेवाओं, नवीकरणीय ऊर्जा इत्यादि के उपयोग सहित प्रस्तावित सुविधाएं प्रदान की जानी है;

(ख) सुविधाएं-- परियोजना में सड़क प्रकाश व्यवस्था, जलापूर्ति सुविधाओं तथा निपटान के लिए स्थल और वर्षा तथा मैले जल के शोधन और किन्हीं अन्य सुख- सुविधाओं अथवा सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं सहित परियोजना तक पहुंच, विद्युत आपूर्ति की रूपरेखा के साथ-साथ प्रस्तावित परियोजना की मुख्य विशेषताओं को दर्शाता एक विस्तृत नोट प्रदान किया जाना है;

(ग) गैट तालिका अथवा उपलब्धि तालिका और परियोजना सारणी : परियोजना में निर्माण कार्य योजना का निष्पादन किया जाना है तथा उसकी प्रस्तावित सुविधाओं का ब्यौरा प्रदान किया जाना है और उसे पूर्ण करने की समय-सीमा दी जाएगी ;

(घ) नागरिक अवसंरचना जैसे - जल, स्वच्छता तथा विद्युत आदि के लिए प्रावधान के साथ-साथ परियोजना के पूर्णता की चरण-वार समय-सारणी ।

(ग) प्रवर्तक का वित्तीय विवरण :

(i) प्रवर्तक के पैन कार्ड की सत्यापित प्रति ;

(ii) तत्काल पिछले तीन वर्षों के लिए प्रवर्तक की वार्षिक रिपोर्ट (लेखा परीक्षित लाभ तथा हानि खाता, तुलन पत्र (बैलेंस शीट), धन प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट तथा लेखा परीक्षक रिपोर्ट) और जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है तब तत्काल पिछले तीन वर्षों के लिए प्रवर्तक का लेखापरीक्षित लाभ तथा हानि खाता, तुलनपत्र, धनप्रवाह विवरण तथा

लेखापरीक्षक रिपोर्ट और नए निगमित अथवा पंजीकृत इकाई के मामले में यही मूल इकाई के लिए प्रदर्शित की जाएगी ;

(घ) प्रवर्तक, प्रत्येक तिमाही के समाप्त होने से 15 दिनों के भीतर परियोजना के लिए वेबपेज पर निम्नलिखित जानकारियों को अपलोड करेगा :

- (i) अपार्टमेंटों अथवा भूखंड, की संख्या और प्रकार की सूची ;
- (ii) बुक किए गए गैरेज की संख्या की सूची ;
- (iii) परियोजना की वस्तुस्थिति,--
  - (क) तस्वीर के साथ प्रत्येक भवन के निर्माण की वस्तुस्थिति ;
  - (ख) तस्वीरों के साथ प्रत्येक तल के निर्माण की वस्तुस्थिति ;
  - (ग) तस्वीरों के साथ आंतरिक अवसंरचना तथा आम क्षेत्रों के निर्माण की वस्तुस्थिति।

(iv) अनुमोदन की वस्तुस्थिति , -

- (क) प्राप्त अनुमोदन ;
- (ख) आवेदन किया गया अनुमोदन तथा प्राप्ति की संभावित तिथि ;
- (ग) अनुमोदन जिसका आवेदन किया जाना है तथा आवेदन के लिए नियोजित तिथि;
- (घ) परियोजना हेतु किन्हीं स्वीकृत योजनाओं, ले-आउट योजनाओं, विशिष्टताओं, लाइसेंस, परमिट अथवा अनुमोदन के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आशोधन, संशोधन अथवा समीक्षा, यदि कोई हो ;

(इ) अनुमोदनों, अनुमतियों, स्वीकृतियों, विधिक दस्तावेजों के ब्यौरे,--

(i) अनुमोदन -

- (क) परियोजना के लिए लागू कानून के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से लाइसेंस अथवा भूमि उपयोग अनुमति, भवन-निर्माण स्वीकृति योजना तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति प्राप्त की जाती है तथा जहां चरणों में परियोजना के निर्माण किए जाने का प्रस्ताव है, ऐसे प्रत्येक चरण के लिए लाइसेंस अथवा भूमि उपयोग अनुमति, भवन-निर्माण स्वीकृति योजना तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति प्राप्त की जाती है ;
- (ख) राजस्व संपदाओं के नाम, सर्वेक्षण संख्या, भू-कर संबंधी संख्या, खसरा संख्या तथा परियोजना भूमि के प्रत्येक पार्सल क्षेत्र के साथ-साथ परियोजना स्थल को दर्शाते परियोजना स्थल योजना अथवा परियोजना स्थल मानचित्र की सत्यापित प्रति ;
- (ग) परियोजना अथवा उसके चरण के ले-आउट योजना की सत्यापित प्रति और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार संपूर्ण परियोजना का ले-आउट योजना भी तथा परियोजनाओं की अन्य विशिष्टताएं ;
- (घ) क्लब हाउस, सुख सुविधाओं तथा आम क्षेत्रों सहित प्रत्येक टावर तथा ब्लॉक के लिए तल योजनाएं ;
- (ङ) अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जल और सीवरेज विभाग से अनुमति आदि सहित लागू कानून के अंतर्गत किसी अन्य अनुमति, अनुमोदन अथवा लाइसेंस की आवश्यकता होगी ;
- (च) इसके आवेदन सहित अधिभोग प्रमाण-पत्र तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति ।

(ii) विधिक दस्तावेज -

- (क) आवेदन प्रपत्र, आवंटन पत्र, विक्रय तथा हस्तांतरण पत्र के लिए करार का प्रारूप सहित विवरण;



- (ख) भूमि के प्रवर्तक के नाम को दर्शाते विधिक अधिकार पत्र की सत्यापित प्रति जिस पर ऐसे अधिकार के सत्यापन के साथ विधिक रूप से वैद्य दस्तावेजों के साथ-साथ परियोजना का विकास प्रस्तावित है ;
- (ग) कम से कम 10 वर्षों के अनुभव वाले वकील से भूमि स्वामित्व सर्च रिपोर्ट ;
- (घ) भूमि पर ऋणभार का ब्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय, मुकदमा का ब्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पार्टी का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभवी वकील के माध्यम से तहसीलदार के रैंक से अनूयून के राजस्व प्राधिकारी से जैसा भी मामला हो, ऋणभार-मुक्त का प्रमाणपत्र ;
- (ङ.) जिस भूमि पर विकास कार्य प्रस्तावित है यदि वह प्रोमोटर भूमि का स्वामी नहीं है तो भूमि के मालिक की सहमति का ब्यौरा, सहकार्य करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार अथवा अन्य कोई करार जैसा भी मामला हो कि प्रतियां, हकदारी एवं अन्य दस्तावेज जो विकास की जाने वाली प्रस्तावित भूमि के स्वामी का नाम प्रदर्शित करें ;
- (च) भूमि एवं परियोजना पर सृजित बंधक अथवा प्रभार यदि कोई है, का ब्यौरा ;
- (च) संपर्क ब्यौरा - प्रमोटर, प्राधिकृत व्यक्ति और परियोजना की देख रेख करने वाले अन्य कर्मचारियों का संपर्क पता, संपर्क नंबर एवं ई-मेल आईडी ।
- (2) प्राधिकरण एक डाटाबेस का अनुरक्षण करेगा और सुनिश्चित करेगा कि इसमें प्रत्येक वापस किए गए अथवा दंडित की गई परियोजना, जैसा भी मामला हो, के संबंध में निर्दिष्ट सूचना वेबसाइट पर उपलब्ध होगी।
- (3) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि इससे पंजीकृत प्रत्येक रीयल एस्टेट एजेंट अथवा पंजीकरण हेतु जिसके आवेदन पत्र अस्वीकार अथवा रद्द कर दिए गए हैं के संबंध में इसे वेबसाइट पर उपलब्ध कराया जाएगा, अर्थात्:--
- (क) प्राधिकरण से पंजीकृत रीयल एस्टेट एजेंट:
- (i) प्राधिकरण के साथ रीयल एस्टेट एजेंट की पंजीकरण संख्या और पंजीकरण की वैधता की अवधि;
  - (ii) उसके उद्यम का संक्षिप्त ब्यौरा जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनी इत्यादि) ;
  - (iii) उपनियम, संगठन ज्ञापन, संस्था के अंतर्नियम इत्यादि सहित जैसा भी मामला हो, स्वामित्व, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनियों इत्यादि के रूप में पंजीकरण, का विवरण;
  - (iv) रीयल एस्टेट एजेंट यदि एक व्यक्ति है तो, उसका नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ और अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदार, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ;
  - (v) पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
  - (vi) कार्यस्थल के पता साक्ष्य की अधिप्रमाणित प्रति और रीयल एस्टेट एजेंट एवं अन्य जिम्मेवार कर्मचारियों के संपर्क पते, संपर्क नंबर एवं इमेल आईडी;
- (ख) ऐसे आवेदकों के मामले में जिनके रीयल एस्टेट एजेंट के रूप में पंजीकरण हेतु आवेदन अस्वीकृत कर दिए गए हो अथवा रीयल एस्टेट एजेंट जिनके पंजीकरण प्राधिकरण द्वारा रद्द कर दिए गए हों -
- (i) प्राधिकरण के साथ रीयल एस्टेट एजेंट की पंजीकरण संख्या और पंजीकरण की वैधता की अवधि;
  - (ii) उसके उद्यम का संक्षिप्त ब्यौरा जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वामित्व, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनी इत्यादि) ;

(iii) रीयल एस्टेट एजेंट यदि एक व्यक्ति है तो, उसका नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ और अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदार, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ;

(ग) अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों और विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाने वाले अन्य दस्तावेज या जानकारी।

(4) प्राधिकरण इस नियम के तहत अपनी वेबसाइट की सामग्री को डिजिटल रूप में बैंक-अप रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इसे प्रत्येक माह के अंतिम दिन अद्यतन किया जाए।

#### अध्याय V

#### प्रोमोटर एवं आबंटियों द्वारा भुगतान योग्य ब्याज दर एवं धनराशि वापसी हेतु समय सीमा

15. प्रोमोटर एवं आबंटियों द्वारा भुगतान योग्य ब्याज दर प्रोमोटर द्वारा आबंटी को अथवा आबंटी द्वारा प्रोमोटर को जैसा भी मामला हो, भुगतान योग्य ब्याज दर भारतीय स्टेट बैंक का उच्चतम मार्जिनल ऋणदाता दर की लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।

बशर्ते कि यदि भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की लागत उपयोग में नहीं है तो इसे ऐसे बेंचमार्क ऋणदाता दरों से प्रतिस्थापित किया जाएगा जिसे भारतीय स्टेट बैंक द्वारा समय सीमा पर आम जनता को ऋण देने हेतु निर्धारित किया जाता है।

16. धनराशि हेतु समय सीमा अधिनियम अथवा उसके तहत नियम या विनियम के अनुसार प्रोमोटर द्वारा भुगतान योग्य यदि कोई लागू ब्याज एवं मुआवजा के साथ कोई धन वापसी प्रोमोटर द्वारा आबंटी को पैतालीस दिन के भीतर की जाएगी यह उस तिथि से होगी जिससे लागू ब्याज एवं मुआवजा जैसा भी मामला हो, देय हो।

#### अध्याय VI

#### रीयल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण

17. प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों का चयन .— (1) जब कभी भी प्राधिकरण में अध्यक्ष अथवा किसी अन्य सदस्य की रिक्ति होती है अथवा होने की संभावना होती है, समुचित सरकार भरे जाने वाले रिक्तियों के संबंध में चयन समिति को संदर्भ कर सकती है।

(2) चयन समिति, प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के चयन के समाप्ति हेतु यथोचित प्रक्रिया का पालन कर सकती है जिसमें सर्व समिति की नियुक्ति शामिल है जिसमें ऐसे व्यक्ति शामिल होंगे जिन्हें चयन समिति उचित समझे और प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए नामों का सुझाव कर सकती है।

(3) चयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और समुचित सरकार को इसकी अनुशंसा करेगी।

(4) चयन समिति समुचित सरकार को इसकी अनुशंसा उप-नियम (1) के तहत किए गए संदर्भ की तिथि से साठ दिन की अवधि के भीतर करेगा।

(5) समुचित सरकार चयन समिति द्वारा अनुशंसा की तिथि से तीस दिन के भीतर अध्यक्ष अथवा सदस्य जैसा भी मामला हो, की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।

18. प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को भुगतान योग्य वेतन एवं भत्ते तथा सेवा के अन्य अनुबंध एवं शर्तें.— (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को भुगतान योग्य वेतन एवं भत्ते निम्नानुसार होंगे -

(क) अध्यक्ष को दो लाख पचास हजार रूपए की समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा और वह आवास एवं वाहन से संबंधित किसी भत्ते का हकदार नहीं होगा ;

(ख) सदस्य को दो लाख रूपए की समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा और वह आवास एवं वाहन से संबंधित किसी भत्ते का हकदार नहीं होगा ;

(2) अध्यक्ष और प्रत्येक सदस्य प्रत्येक वर्ष की सेवा के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश के हकदार होंगे।

(3) अध्यक्ष एवं सदस्यों के अन्य भत्ते एवं सेवा की शर्तें ऐसी होंगी जो समुचित सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित की जाएं।

19. प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां .— (1) प्राधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित के संबंध में प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा-

- (क) कर्मचारी संख्या, मजदूरी एवं वेतन संरचना, परिलाभ, परिलब्धि एवं कार्मिक नीति से संबंधित मामले।
- (ख) पदों के सृजन एवं समापन से संबंधित मामले।
- (ग) सभी पदों के लिए नियुक्ति, पदोन्नति एवं पुष्टिकरण संबंधी मामले।
- (घ) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा त्यागपत्र स्वीकार करना।
- (ङ.) स्वीकृत पदों के स्थान पर स्थानापन्न ।
- (च) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले दूर को अधिकृत करना: भारत के अंदर एवं बाहर तथा इसके लिए भत्ते की अनुमति देना ।
- (छ) चिकित्सा दावे की प्रतिपूर्ति से संबंधित मामलों।
- (ज) छुट्टियों को स्वीकार अथवा अस्वीकार करने संबंधी मामलों।
- (झ) सरकारी उपयोग हेतु वाहनों को किराए पर लेने हेतु अनुमति देना।
- (ञ) भारत अथवा विदेश में सेमिनार, सम्मेलन और प्राशिक्षण पाठ्यक्रमों में भाग लेने हेतु नामांकन ।
- (ट) प्राशिक्षण पाठ्यक्रम संचालित करने अतिथियों के निमंत्रण हेतु अनुमति;
- (ठ) स्टाफ कल्याण व्यय से संबंधित मामले;
- (ड) स्वीकृति वापस लेने अथवा पूंजीगत परिसंपत्तियों को बट्टे खाते डालना जो सामान्य टूट-फूट के कारण कार्य उपयोगी नहीं रह गई हैं अथवा कम खर्चे पर मरम्मत योग्य नहीं पाए गई हैं;
- (ढ) किसी भी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित मामले;
- (ण) प्राधिकरण का अध्यक्ष अन्य शक्तियों का भी प्रयोग करेगा जो प्राधिकरण के सुचारू रूप से कार्य करने और अधिनियमों के उपबंधों को लागू करने तथा इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों को लागू करने के लिए अपेक्षित हों ।
20. **प्राधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों तथा प्राधिकरण द्वारा नियुक्त विशेषज्ञों और परामर्शदाताओं को देय वेतन एवं भत्ते तथा उनकी सेवाओं की अन्य शर्तें एवं नियम :** (1) प्राधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों की सेवा शर्तों और वेतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यभार ग्रहण समय, कार्यभार ग्रहण वेतन, अधिवार्षिता की आयु और अन्य सेवा शर्तों के मामले में अन्य श्रेणी के कर्मचारी की सेवा शर्तों को समुचित सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों को लागू समय समय पर लागू ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमन किया जाएगा और वेतनमान के सदृश वेतन लेंगे ।
- (2) समुचित सरकार को अधिकारियों या कर्मचारियों की किसी श्रेणी या वर्ग के संबंध में इनके से किन्हीं नियमों के उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति होगी ।
21. **प्राधिकरण का कार्य संचालन .—** (1) प्राधिकरण का कार्यालय समुचित सरकार द्वारा अधिसूचना द्वारा यथानिर्धारित स्थान पर अवस्थित होगा।
- (2) प्राधिकरण के कार्य दिवस और कार्यालय दिवस समुचित सरकार के समान ही होंगे ।
- (3) प्राधिकरण की सरकारी सांझा मुहर और प्रतीक चिन्ह समुचित सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट के समान होगी ।
- (4) प्राधिकरण के प्रत्येक नोटिस, आदेश और निदेशों पर प्राधिकरण की मुहर लगेगी, जो अध्यक्ष द्वारा पदनामित व्यक्ति के संरक्षण में होगी ।
- (5) प्राधिकरण की सामान्यतः इसके मुख्यालय पर बैठकें होगी और ऐसे स्थानों पर होंगी जैसा अध्यक्ष सामान्य अथवा विशेष आदेश द्वारा विनिर्दिष्ट करे ।
22. **प्राधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां .—** (1) प्राधिकरण की धारा 35 की उप-धारा (2) के खंड (iv) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अलावा प्राधिकरण निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियों का प्रयोग करेगा -

- (क) प्रवर्तक, आबंटनी अथवा भू-संपदा एजेंट से उस उचित समयावधि में लिखित में ऐसी सूचना अथवा स्पष्टीकरण अथवा ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत करना अपेक्षित हो जैसा ये आवश्यक समझें;
- (ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 और 124 के उपबंधों के अध्यक्षीन सार्वजनिक रिकार्ड अथवा दस्तावेज अथवा ऐसे रिकार्ड की प्रति अथवा किसी कार्यालय से दस्तावेज की मांग करते हुए
- (2) प्राधिकरण अर्थव्यवस्था, वाणिज्य, लेखा शास्त्र, भू-संपदा, प्रतिस्पर्धा, निर्माण, वास्तुशिल्प अथवा इंजीनियरिंग के क्षेत्र अथवा किसी संकाय के ऐसे विशेषज्ञों अथवा परामर्शदाताओं से इसके समक्ष किसी प्रकार की जांच करने अथवा कार्यवाही करने में प्राधिकरण की सहायता करने के लिए जैसा आवश्यक समझे, आग्रह कर सकती है।
- (3) प्राधिकरण आबंटियों के हित में यह सुनिश्चित करने के लिए प्रवर्तक द्वारा भुगतान किए गए अथवा देय शक्ति, ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति के रूप में लगाई गई राशियों के भुगतान के बारे में पूछताछ कर सकता है कि प्रवर्तक ने :-
- (क) धारा 4 की उप-धारा (2) के उपखंड (घ) के खंड (1) के अंतर्गत यथानिहित रखे गए लेखे से उक्त राशियां वापिस नहीं ली हैं; अथवा
- (ख) आबंटियों द्वारा उस भू-संपदा परियोजना के लिए ऐसे प्रवर्तक को भुगतान की गई किसी राशि का उपयोग नहीं किया है जिसके लिए शक्ति, ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति देय है अथवा किसी अन्य भू-संपदा के लिए; अथवा
- (ग) संगत भू-संपदा परियोजना अथवा अन्य किसी भू-संपदा परियोजना के आबंटियों से शक्ति, जुर्माना अथवा क्षतिपूर्ति के रूप में भुगतान की गई राशियों की वसूली नहीं की है।
23. **ब्याज, शक्ति और क्षतिपूर्ति की वसूली .—** ब्याज, शक्ति अथवा क्षतिपूर्ति जैसी देय राशियों की वसूली स्थानीय नियमों में दी गई प्रक्रिया के अनुसार भू-राजस्व की बकाया राशि के रूप में की जाएगी।

#### अध्याय VII

#### केन्द्रीय परामर्शी परिषद

24. **केन्द्रीय परामर्शी परिषद की सिफारिशों को प्रभावी बनाने का तरीका .—** (1) केन्द्रीय परामर्शी परिषद, धारा 42 के उप-धारा(1) के अनुसार, ऐसे अंतरालों पर जैसा वे आवश्यक समझें, सिफारिश करेगी।
- (2) केन्द्रीय परामर्शी परिषद प्रारूप सिफारिश तैयार करेगी और हितधारकों, विशेषज्ञों, सिविल सोसाइटी आदि से इस पर टिप्पणियां आमंत्रित करेगी।
- (3) उप-नियम (2) के अनुसार, प्रारूप सिफारिश पर टिप्पणियां प्राप्त होने पर, केन्द्रीय परामर्शी परिषद, जैसा वह उचित समझे, ऐसी टिप्पणियों को शामिल करने के बाद इसकी सिफारिश को अंतिम रूप देगी और केन्द्र सरकार को इसे संदर्भित करेगी, जिसका निम्न प्राधिकार होगा,—
- (क) ऐसी सिफारिश को समग्र रूप में स्वीकार करना;
- (ख) ऐसे संशोधनों को जैसा वे उचित और न्याय संगत समझें, स्वीकार करना;
- (ग) केन्द्रीय परामर्शी परिषद को इसके विचारार्थ टिप्पणियों सहित ऐसी सिफारिश वापिस भेजना; और
- (घ) ऐसी सिफारिश को अस्वीकृत करना;
- (4) सिफारिशों अथवा इसके भाग की स्वीकृति के अनुसरण में, केन्द्र सरकार समुचित राज्य सरकारों और विधानसभा वाली संघ राज्य क्षेत्र सरकारों के साथ केन्द्रीय परामर्शी परिषद की सिफारिश को उक्त सिफारिश को लागू करने के लिए आगे की आवश्यक कार्रवाई हेतु सांझा कर सकती है।
- (5) जहां तक, बिना विधानसभा वाले संघ राज्य क्षेत्रों का संबंध है, केन्द्र सरकार यदि उचित समझे, अधिसूचना द्वारा केन्द्रीय परामर्शी परिषद कह ऐसी सिफारिशों को लागू करने के लिए नियम बनाती है।

## अध्याय VIII

## भू-संपदा अपीलीय प्राधिकरण

25. **अपील और देय फीस .—** (1) धारा 44 की उप-धारा(1) के अंतर्गत की गई प्रत्येक अपील के साथ अपीलीय प्राधिकरण के पक्ष में राष्ट्रीयकृत बैंक के नाम बनाए गए डिमांड ड्राफ्ट के रूप में 5 हजार रूपए का शुल्क साथ संलग्न होगा और उस स्थान के बैंक की मुख्य शाखा जहां उक्त अपीलीय प्राधिकरण की पीठ अवस्थित हो अथवा आनलाइन भुगतान जैसा भी मामला हो द्वारा देय होगा।
- (2) प्रत्येक अपील फार्म 'ठ' के रूप में दायर की जाएगी जिसे जब तक निम्नलिखित दस्तावेजों सहित आवेदन प्रक्रिया को वेब आधारित नहीं बना दिया जाता, तीन प्रतियों में प्रस्तुत की जाएगी, अर्थात् :-
- (क) आदेश जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है, की सत्यापित असली प्रति;
- (ख) अपीलार्थी द्वारा लाए गए और अपील में हवाला दिए गए दस्तावेजों की प्रति; और
- (ग) दस्तावेजों की सूची।
- (3) प्रत्येक अपील पंजीकृत डाक अथवा आनलाइन प्रणाली के माध्यम से जैसा भी लागू हो दायर की जाएगी।
- (4) उप-नियम (3) के अंतर्गत डाक द्वारा भेजी गई अपील के मामले में, इसे अपीलीय प्राधिकरण को उस दिन प्रस्तुत कर दिया गया माना जाएगा जिस दिन यह इसके कार्यालय में प्राप्त होती है।
- (5) धारा 56 के अंतर्गत यथा निहित जहां अपील के एक पक्ष का प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, ऐसे कार्य करने के प्राधिकार और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति अपील, अथवा अपील के नोटिस के उत्तर, जैसा भी मामला हो, के साथ संलग्न की जाएगी।
- (6) सुनवाई की तारीख अथवा अन्य तारीख जिस तारीख तक सुनवाई स्थगित की जा सकती है, जैसा भी मामला हो, अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष उपस्थित होने के लिए दोनों पक्षों अथवा उनके एजेंटों के लिए अनिवार्य होगा :
- बशर्ते कि जहां शिकायतकर्ता अथवा उसका प्राधिकृत व्यक्ति, जैसा भी मामला हो, तय दिनों पर अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष उपस्थित होने में असमर्थ होते हैं, तो अपीलीय न्यायाधिकरण को यह विवेकाधिकार है कि चूक के लिए या तो शिकायत रद्द करें अथवा गुणदोष के आधार पर निर्णय लें और जहां विपक्षी पार्टी अथवा उसके प्राधिकृत व्यक्ति सुनवाई की तारीख पर उपस्थित होने में असफल रहते हैं तो अपीलीय न्यायाधिकरण अपील पर एकपक्षीय निर्णय ले सकता है।
- (7) अपील को फाइल करने एवं इसके निपटान और प्रचालन के लिए अन्य सभी मामले अपीलीय न्यायाधिकरण के दैनिक कार्य हेतु कार्यविधि, जिनका प्रावधान अधिनियम अथवा इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों में नहीं किया गया है, अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा तय किए जाएंगे।
26. **अपीलीय न्यायाधिकरण का सदस्यों के चयन .—** (1) जब कभी भी अपीलीय न्यायाधिकरण में सदस्य की रिक्तियां होती हैं अथवा होने की संभावना देखी जाती है तो उचित सरकार रिक्तियों को भरने के संदर्भ में चयन समिति के पास मामला भेज सकती है।
- (2) चयन समिति, अपीलीय न्यायाधिकरण के सदस्य के चयन के समाप्ति के लिए, उपयुक्त कार्यविधि को अपनाएगी जिसमें खोज समिति द्वारा सुझाए गए व्यक्ति होंगे जो अपीलीय न्यायाधिकरण के सदस्य की नियुक्ति के लिए नामों की सूची सुझाएंगे।
- (3) चयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी एवं इसकी अनुशंसा समुचित सरकार को करेगी।
- (4) चयन समिति उपखंड (1) के अंतर्गत संदर्भित तारीख से 60 दिनों की कार्यविधि के भीतर उचित सरकार को इसकी संस्तुति देगी।
- (5) समुचित सरकार चयन समिति द्वारा अनुशंसित तारीख से तीस दिनों के भीतर सदस्य की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।

27. **अपीलीय न्यायाधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को देय वेतन एवं भत्ते और अन्य नियम एवं शर्तें .—** (1) अपीलीय न्यायाधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को देय वेतन एवं भत्ते निम्नानुसार होंगे :

- (क) अध्यक्ष को उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के रूप में ऐसे व्यक्ति द्वारा अंतिम आहरित वेतन के समकक्ष मासिक वेतन दिया जाएगा ।
- (ख) सदस्य को भारत सरकार के अपर सचिव के अधिकतम वेतनमान पर आहरित वेतन के समकक्ष मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा :

बशर्ते कि कोई व्यक्ति जो सरकार में किसी पद पर भारत सरकार के अपर सचिव की तुलना में वरिष्ठ पद पर रहा हो, उसे सदस्य बनने पर उसकी सेवानिवृत्ति वाले पद के अनुरूप मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा ।

(2) अध्यक्ष और प्रत्येक अन्य सदस्य सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए 30 दिन के अर्जित अवकाश के पात्र होंगे ।

(3) अध्यक्ष और पूर्णकालिक सदस्य के अन्य भत्ते और सेवा शर्तें ऐसी होंगी जो समुचित सरकार द्वारा समय-समय पर अवधारित की जाएं ।

28. **प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के विरुद्ध आरोपों की जांच की प्रक्रिया .—** (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के मामले में धारा 26 की उपधारा (1) के खण्ड (घ) अथवा (ङ) में यथा निर्दिष्ट अथवा अपील अधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के मामले में धारा 49 की उप-धारा (1) में यथानिर्दिष्ट किसी भी परिस्थिति के घटित होने पर समुचित सरकार इस संबंध में किसी शिकायत की प्राप्ति पर अथवा अपने-आप, जैसा भी मामला हो, प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के विरुद्ध ऐसे आरोपों के संबंध में आरम्भिक संवीक्षा करेगी ।

(2) यदि, प्रारम्भिक संवीक्षा पर, समुचित सरकार अभिकथन की जांच-पड़ताल कराना आवश्यक समझती है, तो वह शिकायत को, यदि कोई हो, यथा उपलब्ध समर्थक सामग्री के साथ उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायमूर्ति के समक्ष उच्च न्यायालय के किसी वर्तमान या सेवानिवृत्त न्यायाधीश को नियुक्त करने के लिए रखेगी ।

(3) समुचित सरकार उपनियम (2) के अधीन नियुक्त न्यायाधीश को निम्नलिखित की प्रतियां भेजेगी,—

(क) प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण, जैसा भी मामला हो, के अध्यक्ष अथवा सदस्य के विरुद्ध आरोप कथन ; और

(ख) जांच के लिए संगत महत्वपूर्ण दस्तावेज

(4) प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के, जैसा भी मामला हो, अध्यक्ष अथवा सदस्य को आरोपों के विषय में समयावधि के भीतर, जैसा भी इस संबंध में न्यायाधीश द्वारा निर्धारित किया जाए, सुने जाने का उचित अवसर दिया जायेगा ।

(5) जहां यह अभिकथित है कि अपील अधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य किसी शारीरिक अथवा मानसिक अक्षमता के कारण अपने कर्तव्यों का निर्वाह करने में असमर्थ हैं और अभिकथन को अस्वीकार किया जाता है, तो न्यायाधीश अपील अधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य की चिकित्सा परीक्षा की व्यवस्था कर सकता है ।

(6) जांच-पड़ताल की समाप्ति के पश्चात्, न्यायाधीश अपने निष्कर्षों और आरोपों के प्रत्येक अनुच्छेद पर अलग-अलग अपने तर्क देते हुए, पूरे मामले पर अपनी ऐसी टिप्पणियां देते हुए जैसी वह उचित समझे, अपनी रिपोर्ट समुचित सरकार को प्रस्तुत करेगा ।

(7) तत्पश्चात्, समुचित सरकार उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के साथ परामर्श करके प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य को जैसा भी मामला हो, हटाने करने अथवा न हटाने का निर्णय ले सकती है ।

29. **अपील अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों और कर्मचारियों की कोई अन्य श्रेणी के देय वेतन और भत्ते तथा अन्य निबंधन और शर्तें .—** (1) अपील अधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों की कोई अन्य श्रेणी की सेवा शर्तों और वेतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यग्रहण अवधि कार्यग्रहण अवधि वेतन, अधिवर्षिता की आयु और अन्य सेवा शर्तें ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमित की जायेंगी जैसी समुचित सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों पर लागू होती हैं और जो तदनु रूप वेतनमान आहरित करते हैं;

(2) समुचित सरकार को अधिकारियों अथवा कर्मचारियों जैसा भी मामला हो, के किसी वर्ग अथवा श्रेणी के संबंध में इन नियमों के किन्हीं उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति प्राप्त है।

**30. अपील अधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां.—** (1) धारा 53 की उप-धारा (4) के खंड (छ) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, अपील अधिकरण निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियों का प्रयोग करेगा -

(क) प्रवर्तक, आबंटी अथवा भू-संपदा एजेंट को लिखित में ऐसी सूचना अथवा स्पष्टीकरण अथवा ऐसे दस्तावेज ऐसे उपयुक्त समय के भीतर जैसा आवश्यक समझा जाए प्रस्तुत करने की अपेक्षा ;

(ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 और 124 के उपबंधों के अधीन, किसी भी कार्यालय से कोई सार्वजनिक अभिलेख अथवा प्रलेख अथवा ऐसे अभिलेख अथवा प्रलेख की मांग करना।

(2) अपील अधिकरण अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखांकन, भू-संपदा, प्रतिस्पर्धा, निर्माण, वास्तुशिल्प अथवा अभियांत्रिकी अथवा किसी अन्य विषय से, जैसा आवश्यक समझा जाए, ऐसे विशेषज्ञों अथवा परामर्शदाताओं को बुला सकता है जो उसके समक्ष किसी जांच अथवा कार्यवाहियों के संचालन में अपील अधिकरण की सहायता करेंगे।

**31. अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां .—** (1) अपील अधिकरण का अध्यक्ष निम्नलिखित के संबंध में प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा -

(क) कर्मचारी संख्या, मजदूरी और वेतन ढांचा, परिलब्धियां, अनुलब्धियां और कार्मिक नीतियों संबंधी मामले ;

(ख) पदों के सृजन और समाप्ति संबंधी मामले ;

(ग) सभी पदों की नियुक्ति, पदोन्नति और स्थायीकरण से संबंधित मामले ;

(घ) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी के त्यागपत्र की स्वीकृति ;

(ङ) स्वीकृत पदों के प्रति स्थानापन्न ;

(च) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा भारत के भीतर अथवा बाहर किये गए दौरों और उसके लिए मंजूर भत्ते स्वीकृत करने का प्राधिकार ;

(छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित मामले ;

(ज) छुट्टी मंजूर अथवा नामंजूर करने संबंधी मामले ;

(झ) सरकारी कार्यके लिए वाहन किराये पर लेने की अनुमति ;

(ञ) भारत अथवा विदेश में सेमिनार, सम्मेलन और प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के लिए नामांकन ;

(ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के आयोजन में अतिथियों के आमंत्रण की अनुमति।

(ठ) कर्मचारी कल्याण व्यय से संबंधित मामले।

(ड) उन पूंजीगत परिसम्पत्तियों का रद्दीकरण अथवा बट्टे खाते डालने की स्वीकृति, जो सामान्य टूट-फूट के कारण अप्रयोजनीय हो गई है अथवा किफायती मरम्मत से इतर समझा गया है।

(ढ) किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित सभी मामले।

(2) अपील अधिकरण का अध्यक्ष अन्य शक्तियों का भी प्रयोग करेगा, जो अपील अधिकरण के सुचारू कार्यकरण के लिए और अधिनियम और इन नियमों के उपबंधों के प्रवर्तन के लिए अपेक्षित हों।

**32. अपील अधिकरण के कार्य .—** (1) अपील अधिकरण का कार्यालय ऐसे स्थान पर स्थित होगा जैसा समुचित सरकार द्वारा अधिसूचना के द्वारा निर्धारित किया जायेगा।

(2) अपील अधिकरण के कार्य दिवस और कार्य के घण्टे वही होंगे जो समुचित सरकार के हैं।

- (3) अपील अधिकरण की सरकारी सामान्य सील और संप्रतीक वह होंगे जिन्हें समुचित सरकार विनिर्दिष्ट करेगी।
- (4) अपील अधिकरण की प्रत्येक सूचना, आदेश और निर्णय पर अपील अधिकरण की मोहर लगी होनी चाहिए जो अध्यक्ष द्वारा नामोद्विष्ट व्यक्ति की अभिरक्षा में रहेगी।
- (5) अपील अधिकरण सामान्यतः अपनी बैठकें अपने मुख्यालय में और ऐसे स्थानों पर करेगा जैसा अध्यक्ष द्वारा सामान्य अथवा विशेष आदेश से विनिर्दिष्ट होगा।

### अध्याय IX

#### अपराध और शास्तियां

**33. निबंधन और शर्तें और अपराध के शमन के लिए देय जुर्माना.—** (1) न्यायालय, अधिनियम के अंतर्गत कारावास के दंडनीय अपराध की क्षतिपूर्ति के प्रयोजन से, नीचे दी गई सारणी में निर्दिष्ट राशि स्वीकार करेगा :

अपराध	अपराध के शमन के लिए भुगतान की जाने वाली राशि
धारा 59 की उप-धारा (2) के अंतर्गत कारावास का दंडनीय	भू-संपदा परियोजना की आकलित लागत का 10 %
धारा 64 के अंतर्गत कारावास का दंडनीय	भू-संपदा परियोजना की आकलित लागत का 10 %
धारा 66 के अंतर्गत कारावास का दंडनीय	भू-संपदा परियोजना के प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, जिसके लिए बिक्री अथवा क्रय हो गया है, की आकलित लागत का 10 %
धारा 68 के अंतर्गत कारावास का दंडनीय	प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, की आकलित लागत का 10%

(2) प्रवर्तक, आबंटिती अथवा भू-संपदा एजेंट को, जैसा भी मामला हो, प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन न्यायालय द्वारा निर्दिष्ट अवधि के भीतर, जो अपराध के संयोजन की तारीख से 30 दिन से अधिक नहीं होगी, करना होगा।

(3) उपनियम (1) के अनुसार राशि का भुगतान करने पर और प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने के पश्चात्, जैसा ऊपर उप-नियम (2) में दिया गया है, उस व्यक्ति को, जो उस अपराध के संबंध में अभिरक्षा में है, स्वतंत्र कर दिया जायेगा और ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध किसी न्यायालय में कोई कार्रवाई आरंभ अथवा जारी नहीं रखी जायेगी।

(4) उपनियम (1) के अधीन अपराध के शमन के लिए राशि स्वीकार करना, दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 की धारा 300 के संदर्भ में दोषमुक्त समझा जायेगा।

### अध्याय X

#### प्राधिकरण और न्याय निर्णायक अधिकारी के पास शिकायतें दायर करना

**34. प्राधिकरण के पास शिकायत दायर करना और प्राधिकरण द्वारा जांच.—** (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत किसी अतिक्रमण के लिए प्राधिकरण के पास अपनी शिकायत दर्ज करा सकता है, 'फार्म 'ड' के अनुसार, न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा न्याय निर्णय किये जाने वाली शिकायतों के सिवाय, जो तीन प्रतियों में होगी, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वैध आधारित नहीं हो जाती, और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी राष्ट्रीयकृत बैंक पर आहरित एक हजार रूपए की राशि का मांगदेय ड्राफ्ट लगा हो और जो उस स्थान पर बैंक की मुख्य शाखा में भुगतान योग्य हो जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा ऑन-लाइन भुगतान के माध्यम से, जैसा भी मामला हो।

(2) प्राधिकरण उप-नियम (1) के अंतर्गत यथा विनिर्दिष्ट किसी शिकायत पर निर्णय लेने के प्रयोजन से, निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया अपनायेगा, अर्थात् :



(क) शिकायत प्राप्त होने पर, प्राधिकरण, प्रतिवादी को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा ;

(ख) प्रतिवादी जिसे विरुद्ध उप-नियम (2) के खंड (क) के अंतर्गत ऐसी सूचना जारी की गई है, सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर दायर करेगा।

(ग) आगे और सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय निर्धारित किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जाएगा ।

(घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किसी अभिकथित उल्लंघन के बारे में समझायेगा और यदि प्रतिवादी,—

(i) दोषी होने का अभिवाक करता है, प्राधिकरण अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा जिसे वह उचित समझता है ;

(ii) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, प्राधिकरण प्रत्यर्थी से स्पष्टीकरण मांग सकता है ;

(ङ) यदि प्राधिकरण किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकता है ;

(च) यदि प्राधिकरण किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की जरूरत है, वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज अथवा अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकता है ।

(छ) प्राधिकरण को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति प्राप्त है ;

(ज) प्राधिकरण को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या किसी दस्तावेज के पेश करने, जो न्याय निर्णयन अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु से संगत हो, बुलाने और हाजरी प्रवृत्त करने की शक्ति होगी और ऐसा साक्ष्य लेते हुए प्राधिकरण, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) के उपबंधों का अनुपालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा ।

(झ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर विचार करने पर संतुष्ट है कि—

(i) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों का उल्लंघन किया है तो अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा ।

(ii) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों का उल्लंघन नहीं किया है, प्राधिकरण लिखित में आदेश द्वारा, लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है ;

(ज) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथापेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, अवहेलना करता है अथवा स्वयं हाजिर होने से मना करता है, प्राधिकरण के पास ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् जांच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है ।

(3) शिकायत दायर करने और उसके निपटान की प्रक्रिया और प्राधिकरण के संचालन और दिन-प्रति-दिन के कार्यकरण के अन्य सभी मामले, जिनके बारे में अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों में उपबंध नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाये गए विनियमों में विनिर्दिष्टियों के अनुसार होंगे ।

(4) जहां शिकायत के किसी पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा धारा 56 के अंतर्गत उपबंधित है, ऐसे पक्षकार के रूप में कार्य करने के प्राधिकार की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति शिकायत अथवा शिकायत की सूचना के उत्तर के साथ जैसा भी मामला हो, संलग्न की जानी चाहिए ।

- 35. न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष शिकायत दायर करना और न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा जांच .—** (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति धारा 12, 14, 18 और 19 के अंतर्गत, फार्म 'द' के अनुसार यथा उपबंधित ब्याज और क्षतिपूर्ति की अपनी शिकायत न्याय निर्णायक अधिकारी के पास दायर कर सकता है जो तीन प्रतियों में होगी, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वैब आधारित नहीं हो जाती, और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी राष्ट्रीयकृत बैंक पर आहरित एक हजार रूपए की राशि का मांग धनादेश लगा हो और जो उस स्थान पर बैंक की मुख्य शाखा में भुगतान योग्य हो जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा ऑन-लाइन भुगतान के माध्यम से, जैसा भी मामला हो।
- (2) न्याय निर्णायक अधिकारी ब्याज और क्षतिपूर्ति का निर्णय लेने के प्रयोजन से, निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया अपनायेगा :
- (क) शिकायत प्राप्त होने पर, न्याय निर्णायक अधिकारी प्रतिवादी को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा ;
- (ख) प्रवर्तक जिसे विरुद्ध उप-नियम 2 के खंड (क) के अंतर्गत ऐसी सूचना जारी की गई है, सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर दायर करेगा।
- (ग) आगे और सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय निर्धारित किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जाएगा।
- (घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किसी अभिकथित उल्लंघन के बारे में समझायेगा और यदि प्रतिवादी :
- (i) दोषी होने का अभिवाक करता है, न्याय निर्णायक अधिकारी अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और नियम 15 में निर्दिष्ट के अनुसार ब्याज के भुगतान का आदेश करेगा अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अनुसार जिसे वह उचित समझता है, जैसा भी मामला हो ;
- (ii) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, न्याय निर्णायक अधिकारी प्रतिवादी से स्पष्टीकरण मांग सकता है ;
- (ड) यदि न्याय निर्णायक अधिकारी किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकता है ;
- (च) यदि न्याय निर्णायक अधिकारी किये गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की जरूरत है, वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज अथवा अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकता है।
- (छ) न्याय निर्णायक अधिकारी को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति प्राप्त है ;
- (ज) न्याय निर्णायक अधिकारी के पास साक्ष्य देने अथवा कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए किसी भी ऐसे व्यक्ति को समन करने और उसके उपस्थित होने को बाध्य करने की शक्ति है, जो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित हैं जो न्याय निर्णायक अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु से संगत अथवा लाभदायक हो सकता है, और ऐसा साक्ष्य लेते समय, न्याय निर्णायक अधिकारी भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के उपबंधों का अनुपालन करने को बाध्य होगा।
- (झ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर विचार करने पर संतुष्ट है कि प्रतिवादी –
- (i) ब्याज और क्षतिपूर्ति अदा करने का, जैसा भी मामला हो, दायी है, अथवा उसके अंतर्गत न्याय निर्णय अधिकारी ब्याज के भुगतान का लिखित में, आदेश करेगा, किया है तो जैसाकि नियम 15 में निर्दिष्ट है और ऐसी क्षतिपूर्ति जैसी वह उचित समझे, जैसा भी मामला हो, अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा।

(ii) कोई व्याज अथवा क्षतिपूर्ति देने को दायी नहीं है, तो न्याय निर्णायक अधिकारी लिखित में आदेश द्वारा, लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है ;

(ट) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथापेक्षित हाजिर होने से असफल रहता है, अवहेलना करता है अथवा स्वयं हाजिर होने से मना करता है, न्याय निर्णायक अधिकारी के पास ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् जांच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है।

(3) शिकायत दायर करने और उसके निपटान की प्रक्रिया और न्याय निर्णायक अधिकारी के संचालन और दिन-प्रति-दिन के कार्यकरण के अन्य सभी मामले, जिनके बारे में अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों में उपबंध नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों में विनिर्दिष्टियों के अनुसार होंगे।

(4) जहां शिकायत के किसी पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा धारा 56 के अंतर्गत उपबंधित है, ऐसे पक्षकार के रूप में कार्य करने के प्राधिकार की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति शिकायत अथवा शिकायत की सूचना के उत्तर के जैसा भी मामला हो, संलग्न की जानी चाहिए।

## अध्याय XI

### बजट और रिपोर्ट

36. **बजट, लेखे और लेखा परीक्षा .—**प्रत्येक वित्तीय वर्ष के अंत में प्राधिकरण एक बजट बनायेगा, उचित लेखे और अन्य संगत अभिलेख तैयार करेगा और फार्म 'ण' के अनुसार वार्षिक लेखा विवरण तैयार करेगा जैसा धारा 77 में; उपबंधित है।

(2) प्राधिकरण उप नियम उपरोक्त (1) के अंतर्गत तैयार लेखाओं और अन्य संगत अभिलेखों को पांच वर्ष की न्यूनतम अवधि के लिए संरक्षित रखेगा।

(3) उपखंड (1) के अंतर्गत लेखा एवं अन्य संबंधित रिकार्ड पर वित्त एवं लेखा के अध्यक्ष, सदस्य, सचिव एवं प्रभारी अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे।

(4) संसद के समक्ष रखने के लिए प्राधिकरण के लेखा एवं लेखा-परीक्षा रिपोर्ट यथाशीघ्र समुचित सरकार को प्रस्तुत करनी होगी।

37. **वार्षिक रिपोर्ट .—**(1) प्राधिकरण फार्म 'पी' के आधार पर अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा।

(2) प्राधिकरण उसके द्वारा समुचित सरकार को सूचित करने के लिए जो भी ठीक समझा जाए ऐसे अन्य विविध मामलों को वार्षिक रिपोर्ट में भी सम्मिलित कर सकता है।

(3) प्राधिकरण की बैठक में वार्षिक रिपोर्ट के स्वीकार करने और अध्यक्ष तथा सदस्यों द्वारा हस्ताक्षर करने तथा प्राधिकरण की सामान्य मुहर लगाकर अधिप्रमाणित करने के पश्चात् अपेक्षित संख्या में उसकी प्रतियां समुचित सरकार को उस वर्ष जिसके लिए इसे तैयार किया गया है, की समाप्ति के तत्काल पश्चात् 180 दिनों की अवधि के भीतर प्रस्तुत की जाएगी।

### प्ररूप 'क'

[नियम 3(2) देखें]

परियोजना के पंजीकरण के लिए आवेदन

सेवा में

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

महोदय,

[मैं/हम] एतद् द्वारा [मेरी/हमारी] परियोजना के पंजीकरण की अनुमति प्रदान करने के लिए आवेदन करते हैं जो \_\_\_\_\_ तहसील \_\_\_\_\_ जिला \_\_\_\_\_ संघ शासित क्षेत्र \_\_\_\_\_ में स्थापित की जानी है।

1. अपेक्षित विवरण निम्नानुसार है:-

(i) आवेदक का स्तर-[व्यक्तिगत/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटियां/साझेदार फर्म/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि];

(ii) व्यक्तिगत मामले में-

(क) नाम

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) पता

(ङ.)संपर्क विवरण (फोन नंबर, ई-मेल, फैक्स नम्बर इत्यादि)

(च) प्रवर्तक का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता

अथवा

[फर्म, सोसाइटियों/न्यास/कंपनियों/सीमित देयता साझेदारी/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि] के मामले में

(क) नाम

(ख) पता

(ग) [फर्म, सोसाइटियों/न्यास/कंपनियों/सीमित देयता साझेदारी/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि] के रूप में पंजीकरण प्रमाण पत्र की प्रति

(घ) मुख्य समाप्ति

(ङ.) संपर्क विवरण (दूरभाष संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि )

(च) अधिकृत व्यक्ति (अध्यक्ष/साझेदार/निदेशक) इत्यादि का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता।

(iii) पेन सं. \_\_\_\_\_ ;

(iv) उस बैंक अथवा बैंकर का नाम और पता जिसके साथ धारा 4 (2) (1) (घ) के अनुसार खाते को रखा जाएगा \_\_\_\_\_ ;

(v) आवेदक के स्वामित्व वाली परियोजना भूमि का विवरण;

(vi) पिछले पांच वर्षों में प्रवर्तक द्वारा शुरू की गई परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण, उक्त परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति, क्या इसको पूरा करने में देरी हुई, लंबित मामलों का विवरण भूमि के प्रकार और लंबित भुगतानों इत्यादि के विवरण समेत पहले से ही पूरी की जा चुकी अथवा विकसित की जा रही परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण \_\_\_\_\_ ;

(vii) बाह्य विकास निर्माण कार्यों को शुरू करने के लिए एजेंसी \_\_\_\_\_ (स्थापित प्राधिकरण/स्व विकास);

(viii) नियम 3 की उप नियम (3) के अनुसार हिसाब लगाई गई अथवा ऑनलाइन भुगतान जैसा भी मामला हो, के माध्यम से \_\_\_\_\_ की धनराशि का डिमाण्ड ड्राफ्ट संख्या \_\_\_\_\_ दिनांक \_\_\_\_\_ जिसको \_\_\_\_\_ (बैंक का नाम) पर ड्रा किया गया है, के माध्यम से पंजीकरण शुल्क (दिनांक \_\_\_\_\_) को भुगतान किया गया, लेन देन संख्या इत्यादि जैसे ऑनलाइन भुगतान का विवरण दें;

(ix) आवेदक ऐसी कोई अन्य सूचना जो देना चाहे।

2. [मैं/हम] निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करते हैं, अर्थात्: \_\_\_\_\_

(i) प्रवर्तक के पेन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ii) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें लेखापरीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन पत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट और तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल पहले की प्रवर्तक की लेखा परीक्षक रिपोर्ट हो तथा वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध न हो लेखापरीक्षित

लाभ व हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण और तीन वित्तीय वर्ष के तत्काल पहले की प्रवर्तक की लेखा परीक्षा रिपोर्ट हो;

- (iii) उस भूमि जिस पर ऐसे स्वामित्व के साथ कानूनी रूप से वैध दस्तावेजों सहित परियोजना के विकास का प्रस्ताव है के प्रवर्तक के स्वामित्व को दर्शाते हुए विधिक स्वामित्व विलेख को अधिप्रमाणित प्रति;
- (iv) भूमि पर ऋणभार का ब्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, हकदारी, हित, देय, मुकदमा का ब्यौरा तथा ऐसी भूमि पर किसी पार्टी का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभवी वकील के माध्यम से तहसीलदार के रैंक से अनूयन के राजस्व प्राधिकारी से जैसा भी मामला हो, ऋणभार-मुक्त का प्रमाणपत्र।
- (v) जहां प्रवर्तक उस भूमि जिस पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है का स्वामी न हो, उस भूमि का प्रवर्तक और ऐसे स्वामी में हस्ताक्षरित सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार अथवा किसी अन्य करार, जैसा भी मामला हो, के एक प्रति सहित भूमि के स्वामी की सहमति का विवरण और उस भूमि जिस पर परियोजना के विकसित किए जाने का प्रस्ताव है पर ऐसे स्वामी के स्वामित्व को दर्शाते हुए स्वामित्व की अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;
- (vi) आवेदन में उल्लिखित भू संपदा परियोजना के लिए यथा लागू कानूनों के अनुसार सक्षम प्राधिकरण से प्राप्त अनुमोदनों और प्रारंभ करने के प्रमाण पत्र की एक अधिप्रमाणित प्रति, और जहां परियोजनाओं को चरणों में विकसित किए जाने का प्रस्ताव है ऐसे प्रत्येक चरण के लिए सक्षम प्राधिकरण से अनुमोदनों और प्रारम्भ करने के प्रमाण पत्र की एक अधिप्रमाणित प्रति;
- (vii) प्रस्तावित परियोजना अथवा उसके चरण का स्वीकृत नक्शा ले आऊट प्लान और विनिर्देशन तथा सक्षम प्राधिकरण द्वारा यथा स्वीकृत संपूर्ण परियोजना;
- (viii) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास संबंधित निर्माण कार्य का नक्शा और अग्रिशमन सुविधाओं, पेय जल सुविधाओं आपाती मल सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा समेत उसकी प्रदान की जाने वाली प्रस्तावित सुविधाएं।
- (ix) परियोजना के अंतिम स्थलों के अक्षांश और देशांतर रेखांश समेत इसकी सीमाओं सहित परियोजना के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन सहित परियोजना का स्थान विवरण;
- (x) आबंटन पत्र, विक्रय करार का प्रपत्र तथा स्वामित्व भिलेख जिस पर आबंटियों से हस्ताक्षर किए जाने का प्रस्ताव है।
- (xi) केवल छज्जा अथवा मिरांडा क्षेत्रों के क्षेत्रफल सहित परियोजना में बिक्री के लिए अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार और दरी क्षेत्र तथा अपार्टमेंट सहित केवल खुले चबूतरों के क्षेत्र, यदि कोई हों;
- (xii) परियोजना में बिक्री के लिए करार की संख्या और क्षेत्र;
- (xiii) उक्त भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बंद पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;
- (xiv) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू संपदा के एजेंट यदि कोई हो, के नाम और पते;
- (xv) संविदाकारों, वास्तुकार, संरनात्मक अभियंता, यदि कोई हो तथा प्रस्तावित परियोजना के विकास से संबंधित अन्य व्यक्तियों के नाम और पते;
- (xvi) फार्म 'ख' के अनुसार एक घोषणा पत्र

3. [मैं/हम] नियम 4 और अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अन्य उपबंधों के अधीन जारी परियोजनाओं के संबंध में निम्नलिखित अतिरिक्त दस्तावेज और जानकारी संलग्न करता हूं/करते हैं, अर्थात्:--

- (i)
- (ii)
- (iii)

.....

4. [मैं/हम] सत्यनिष्ठा से पुष्टि और घोषणा करते हैं कि इसमें दिए गए विवरण (मेरी/हमारी) जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सही है और (मेरी/हमारे) द्वारा कुछ भी छुपाया नहीं गया है।

दिनांक:

स्थान:

भवदीय

आवेदक (कों) के हस्ताक्षर और मोहर

प्ररूप 'ख'

**[देखें नियम 3 (4)]**

शपथ पत्र द्वारा समर्थित घोषणा संसंप्रवर्तक अथवा संसंप्रवर्तक द्वारा अधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा।

**शपथपत्र सह घोषणा**

(श्री/श्रीमती) ..... के शपथपत्र सह घोषणा [परियोजना का संसंप्रवर्तक/परियोजना के संसंप्रवर्तक द्वारा विधिवत प्राधिकृत, तारीख ..... के इसके/उनके प्राधिकार के अधीन]: मैं ..... [परियोजना के संसंप्रवर्तक/परियोजना के संसंप्रवर्तक द्वारा विधिवत प्राधिकृत] निम्नानुसार वचन देता हूँ, घोषणा और कथन करता हूँ :

1. यह कि [मैं/संसंप्रवर्तक] भूमि का स्वामी हूँ जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है।

अथवा

\_\_\_\_\_ पास भूमि का विधिक स्वामित्व है जिस पर परियोजना का विकास किया जाना प्रस्तावित है।

और

भू-संपदा परियोजना के विकास हेतु ऐसे स्वामी एवं संसंप्रवर्तक के बीच करार की अधिप्रमाणित प्रति के साथ ऐसी भूमि के विधिक रूप से वैध स्वामित्व की अधिकृत प्रति इसके साथ संलग्न है।

2. यह कि उक्त भूमि सभी तरह की विल्लंगम से मुक्त है।

अथवा

\_\_\_\_\_ विल्लंगमों का ब्यौरा जिसमें किसी अधिकार, स्वामित्व, देय, मुकदमा तथा इस भूमि पर किसी पार्टी के नाम के ब्यौरे शामिल हो।

3. यह कि ..... इस समय सीमा के भीतर परियोजना [मेरे/संसंप्रवर्तक] द्वारा पूर्ण की जाएगी।

4. यह कि समय-समय पर आवंटितियों से रीयल एस्टेट परियोजना के लिए [मेरे/संसंप्रवर्तक] द्वारा जुटाई गई धनराशि का 70 प्रतिशत एक अलग खाते में जमा की जाएगी जिसका अनुरक्षण निर्माण लागत एवं भूमि की लागत को पूरा करने के लिए एक अनुसूचित बैंक में किया जाएगा और इसका उपयोग केवल इसी समाप्ति के लिए किया जाएगा।

5. यह कि परियोजना की लागत को कवर करने के लिए अलग खाते की धनराशि परियोजना की पूर्णतया के प्रतिशत के अनुपात में [मेरे/संसंप्रवर्तक] द्वारा निकाली जाएगी।

6. यह कि अलग खाते से धनराशि [मेरे/संसंप्रवर्तक] द्वारा इस आधार पर इंजीनियर, आर्किटेक्ट और चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित होने के बाद निकाला जाएगा कि निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात में है।

7. यह कि [मैं/संसंप्रवर्तक] चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रत्येक वित्त वर्ष की समाप्ति के पश्चात् 6 माह के भीतर लेखाओं की लेखा परीक्षा कराऊंगा और लेखाओं का विवरण प्रस्तुत करूंगा जो चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित एवं हस्ताक्षरित हो और यह लेखा परीक्षा के दौरान सत्यापित होंगी कि एक विशेष परियोजना के लिए एकत्रित धनराशि का उपयोग उसी परियोजना के लिए किया जाएगा और निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात के अनुरूप की गई है।

8. यह कि [मैं/संसंप्रवर्तक] सक्षम प्राधिकारी से समय पर सभी लंबित अनुमोदन ले लूंगा।
9. यह कि [मैं/संसंप्रवर्तक] ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत कराऊंगा जैसा कि अधिनियम एवं नियमों तथा इसके तहत बनाए गए विनियमों द्वारा निर्धारित है।
10. यह कि [मैं/संसंप्रवर्तक] किसी भी आवंटिती के खिलाफ किसी अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, किसी तरह का भेदभाव नहीं करूंगा।

अभिसाक्षी

**सत्यापन**

मेरे उपर्युक्त शपथपत्र सह घोषणा पत्र की सामग्री सत्य और सही है तथा मेरे द्वारा प्ररूप में कोई सामग्री छिपाई नहीं गई है।

\_\_\_\_\_ के इस दिन \_\_\_\_\_ को मेरे द्वारा सत्यापित

अभिसाक्षी

**प्ररूप 'ग'****[नियम 5 (1) देखें]****परियोजना का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र**

निम्नलिखित परियोजना को धारा 6 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण के इस विस्तार की अनुमति दी गई है:

\_\_\_\_\_

[परियोजना, जिसके अंतर्गत परियोजना का पता भी है, के व्यौरे विनिर्दिष्ट करें]

1. [व्यष्टि के मामले में] [श्रीमान/श्रीमती] \_\_\_\_\_ सुपुत्र [श्रीमान/श्रीमती] \_\_\_\_\_ तहसील \_\_\_\_\_ जिला \_\_\_\_\_ संघ राज्य क्षेत्र \_\_\_\_\_;

अथवा

\_\_\_\_\_ [ फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामले में] \_\_\_\_\_ [फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] का \_\_\_\_\_ में अपना (कारबार का रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/मूल स्थान) है।

2. निम्नलिखित शर्तों के आधार पर रजिस्ट्रीकरण प्रदान किया जाता है, अर्थात् :-

(i) संप्रवर्तक उचित सरकार द्वारा यथा निर्धारित आवंटियों के साथ विक्री हेतु

करार करेगा।

(ii) संप्रवर्तक धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, अथवा साझा क्षेत्रों के आवंटिती अथवा आवंटितियों के संघ, जैसा भी मामला हो, के पक्ष में अभिहस्तांतरण पत्र तैयार तथा रजिस्ट्रीकरण करेगा।

(iii) संप्रवर्तक एक पृथक खाते में संप्रवर्तक द्वारा वसूल की गई धनराशि का 70% जमा करेगा जिसको निर्माण के लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (1) के उप-खंड (घ) के परंतुक भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा;

(iv) यह रजिस्ट्रीकरण \_\_\_\_\_ वर्ष की अवधि तक विधिमान्य रहेगा और \_\_\_\_\_ तक समाप्त हो जाएगा, जब तक कि इस अधिनियम और बनाए गए नियमों के अधीन प्राधिकरण इसका विस्तारण न कर दें।

(v) संप्रवर्तक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा;

(vi) संप्रवर्तक तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के, जैसा कि परियोजना के लिए लागू हो, उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;

3. यदि उपरोक्त शर्तों को संप्रवर्तक पूरा नहीं करता है, तब प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार इसमें किए गए रजिस्ट्रीकरण को प्रत्याहृत करने सहित संप्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख:

स्थान:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर व मुद्रा

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

प्ररूप 'घ'

[नियम 5 (2), नियम 6(4), नियम 7 देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के निरस्त होने/परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन के निरस्त होने/परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के निरसित होने की सूचना

प्रेषक:

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

सेवा में

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[आवेदन/रजिस्ट्रीकरण] सं: \_\_\_\_\_

तारीख: \_\_\_\_\_

आपको सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आपका आवेदन निरस्त कर दिया गया है।

अथवा

आपको सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आपका आवेदन निरस्त कर दिया गया है

अथवा

आपको सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के लिए स्वीकृति रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहरित किया जाता है।

उपरोक्त के कारण:- \_\_\_\_\_

स्थान:

तारीख:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर और मुद्रा

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण



प्ररूप 'ड.'

[नियम 6 (1) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन

प्रेषक:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

सेवा में

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

महोदय,

[मैं/हम] निम्नलिखित परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं:

परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र के तहत प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत है जिसकी सं. \_\_\_\_\_ है, यह \_\_\_\_\_ को समाप्त हो रहा है।

[मैं/हम] यथा अपेक्षित निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं, अर्थात् :-

- (i) नियम 6 के उप-नियम (2) में यथा उपबंधित के अनुसार विस्तार शुल्क \_\_\_\_\_ बैंक से \_\_\_\_\_ के पक्ष में \_\_\_\_\_ रूपए के तारीख \_\_\_\_\_ के मांग पत्र सं./ बैंकर्स चैक सं. \_\_\_\_\_ अथवा ऑनलाइन भुगतान, जैसा भी मामला हो, \_\_\_\_\_ के माध्यम से अंतरित किया गया (ऑनलाइन भुगतान का विवरण दें जैसे-भुगतान की तारीख, अंतरण सं. इत्यादि);
- (ii) अब तक शुरू किए गए विकास कार्यों के चरण को दर्शाते परियोजना की सत्यापित योजना;
- (iii) परियोजना में विकास कार्य की स्थिति तथा \_\_\_\_\_ परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करते समय फार्म 'ख' में प्रस्तुत घोषणा में घोषित अवधि के भीतर परियोजना में निर्माण कार्य पूरा न करने के कारण के संबंध में स्पष्टीकरण टिप्पण ;
- (iv) सक्षम प्राधिकारी से [अनुमति/अनुमोदन] की अधिप्रमाणित प्रति जो कि एक अवधि के लिए विधिमान्य है, यह प्राधिकरण से मांगे गए रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तावित विस्तार अवधि से अधिक है;
- (v) परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति ; और
- (vi) कोई अन्य सूचना जिसे विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जा सके।

स्थान:

तारीख:

भवदीय

आवेदक का हस्ताक्षर तथा मुद्रा

## प्ररूप 'च'

[नियम 6 (4) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए प्रमाण-पत्र

निम्नलिखित परियोजना को धारा 6 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण के इस विस्तार की अनुमति दी गई है:

---



---

परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के अधीन प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत है जिसकी सं. \_\_\_\_\_ है, जो है:-

1. [व्यष्टि के मामले में] [श्रीमान/श्रीमती] \_\_\_\_\_ सुपुत्र [श्रीमान/श्रीमती] \_\_\_\_\_ तहसील \_\_\_\_\_ जिला \_\_\_\_\_ संघ राज्य क्षेत्र \_\_\_\_\_;

अथवा

\_\_\_\_\_ [एक फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामले में] \_\_\_\_\_ [फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] का \_\_\_\_\_ में अपना (कारबार का रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/मूल स्थान) है।

2. निम्नलिखित शर्तों के आधार पर रजिस्ट्रीकरण का यह विस्तारण किया जाता है, अर्थात् :-

- i. संप्रवर्तक धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, अथवा साझा क्षेत्रों के आवंटिती अथवा आवंटितियों के संघ, जैसा भी मामला हो, के पक्ष में अभिहस्तांतरण पत्र तैयार तथा रजिस्ट्रीकरण करेगा।
- ii. संप्रवर्तक एक पृथक खाते में संप्रवर्तक द्वारा वसूल की गई धनराशि का 70% जमा करेगा जिसको निर्माण के लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (1) के उप-खंड (घ) के परंतुक भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा;
- iii. इस रजिस्ट्रीकरण को \_\_\_\_\_ की अवधि [दिन/सप्ताह/महीने] तक बढ़ाया जाएगा तथा यह \_\_\_\_\_ तक विधिमान्य रहेगा।
- iv. संप्रवर्तक अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा ;
- v. संप्रवर्तक तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के, जैसा कि परियोजना के लिए लागू हो, उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा;
- vi. यदि उपरोक्त शर्तों को संप्रवर्तक पूरा नहीं करता है, तब प्राधिकरण अधिनियम तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार इसमें किए गए रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहरित करने सहित संप्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख:

स्थान:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर व मुद्रा

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

## प्ररूप - 'छ'

[दिखें नियम 8(1)]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का आवेदन

सेवा में,

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

(स्थान का नाम)

-----

-----

महोदय,

[मैं/हम] अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और अधिनियमों के अनुसरण में-----संघ शासित प्रदेश में रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजनाओं में भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, के विक्रय अथवा क्रय को सुविधाजनक बनाने के लिए भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति के लिए आवेदन करते हैं।

1. [व्यक्ति के मामले में] [श्री/सुश्री]-----पुत्र/पुत्री [श्री/सुश्री]-----तहसील-----  
-----जिला-----संघ शासित प्रदेश

अथवा

[फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि मामले में]----- [फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि]-----जिसका [रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान]-----स्थित है।

2. अपेक्षित विवरण इस प्रकार है :

(i) आवेदक की प्रास्थिति, क्या (व्यक्ति/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी आदि)

(ii) व्यक्ति के मामले में -

(क) नाम [व्यक्तिगत / स्वामित्व फर्म]

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) पता

(ङ) संपर्क का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स संख्या आदि)

(च) स्वत्वधारी का नाम, फोटो, संपर्क, ब्यौरे और पता

अथवा

[फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि] के मामले में

(क) नाम

(ख) पता

(ग) [फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि] के रूप में रजिस्ट्रीकृत प्रमाण-पत्र की प्रति

(घ) मुख्य कार्यकलाप

(ड) सम्पर्क ब्यौरा [फोन संख्या/ई मेल/फैक्स नं. आदि]

(च) नाम, फोटोग्राफ, सम्पर्क ब्यौरा और पता [सभी भागीदार / निदेशक आदि]

(iii) रजिस्ट्रीकरण का विवरण [स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में], उप-विधियां, संगम ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद आदि, जैसा भी मामला हो।

(iv) कारबार करने के स्थान के पते के सबूत की अधिप्रमाणित प्रति।

(v) किसी अन्य राज्य अथवा संघ शासित प्रदेश में रजिस्ट्रीकरण का ब्यौरा।

(vi) अन्य कोई सूचना, जैसी विनियमों में निर्दिष्ट हो।

3. [मैं/हम] इसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करता / करते हैं, अर्थात् :

(i) नियम 8 के उप-नियम (2) के अनुसार रजिस्ट्रीकरण शुल्क के रूप में -----बैंक पर आहरित -----के पक्ष में रू.---  
-----की राशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या ----- तारीख-----अथवा ऑन-लाइन भुगतान, जैसा भी मामला हो----- (ऑन-लाइन भुगतान का ब्यौरा जैसे अदायगी की तारीख, संव्यवहार संख्या आदि) ;

(ii) भू-संपदा अभिकर्ता के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति ; और

(iii) किसी अन्य राज्य अथवा संघ शासित प्रदेश में भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण की अधिप्रमाणित प्रति, यदि लागू हो।

4. [मैं/हम] सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूं कि, इसमें दिया गया विवरण [मेरी/हमारी] जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है और [मेरे / हमारे] द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है।

तारीख :

भवदीय,

स्थान :

आवेदक(कों) के हस्ताक्षर और मुद्रा

प्ररूप - 'ज'

[दिखें नियम 9(2)]

भू-संपदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र

1. यह रजिस्ट्रीकरण रजिस्ट्रीकरण संख्या ----- सहित धारा 9 के अंतर्गत प्रदान किया जाता है।

[व्यक्ति के मामले में] [श्री/सुश्री]-----पुत्र/पुत्री [श्री/सुश्री]-----तहसील-----  
-----जिला-----संघ शासित प्रदेश

अथवा

[फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि मामले में]----- [फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि]-----जिसका [रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान]-----स्थित है।

अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के निबंधनों में-----संघ शासित प्रदेश में रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजनाओं में भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, के विक्रय अथवा क्रय को सुविधाजनक बनाने के लिए भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में कार्य करने के लिए।

2. यह रजिस्ट्रीकरण निम्नलिखित शर्तों पर प्रदान किया जाता है, अर्थात् :-

- (i) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भू-संपदा परियोजना अथवा उसके भाग के, भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, का क्रय अथवा विक्रय नहीं करेगा जो संप्रवर्तक द्वारा विक्रय किया जा रहा होगा, जो अपेक्षित है परन्तु प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत है।
- (ii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसी लेखा पुस्तकें, अभिलेख और प्रलेख अनुरक्षित और संरक्षित करेगा जैसा नियम 12 में उपबंधित है।
- (iii) भू-संपदा अभिकर्ता स्वयं को धारा 10 के खण्ड (ग) में यथानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार व्यवहार में शामिल नहीं करेगा।
- (iv) भू संपदा अभिकर्ता भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बुकिंग के समय सारी सूचनाओं और प्रलेखों का कब्जा दिलवायेगा, जिनका आवंटिती पात्र है।
- (v) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन की, जैसा भी मामला हो, बुकिंग के समय आवंटिती और संप्रवर्तक को उसके अपने अधिकारों और अपने दायित्वों को पूरा करने में सहायता करेगा।
- (vi) भू संपदा अभिकर्ता अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा।
- (vii) भू संपदा अभिकर्ता जैसे उसके ऊपर लागू हों, तत्समय प्रवृत्त किन्ही अन्य विधियों के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा।
- (viii) भू संपदा अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा यथानिर्दिष्ट किये हों।

3. रजिस्ट्रीकरण -----से आरंभ होकर ----- को समाप्ति के साथ पांच वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा जब तक कि प्राधिकरण द्वारा उसका अधिनियम और अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार नवीकरण नहीं किया जाता।

4. यदि उपरोक्त उल्लिखित शर्तों को भू संपदा अभिकर्ता द्वारा पूरा नहीं किया जाता, प्राधिकरण इसमें स्वीकृत रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण सहित भू संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर

व मुद्रा

स्थान :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

प्ररूप 'झ'

[नियम 9 (3), नियम 10(4), 11 देखें]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के निरस्त होने/भू-संपदा अभिकर्ता के नवीकरण के विस्तार के लिए आवेदन के निरस्त होने/ भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरित होने की सूचना

प्रेषक:

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

सेवा में

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[आवेदन/रजिस्ट्रीकरण] सं: \_\_\_\_\_

तारीख: \_\_\_\_\_

आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में के रजिस्ट्रीकरण के लिए आपका आवेदन निरस्त कर दिया गया है।

अथवा

आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आपका आवेदन निरस्त कर दिया गया है

अथवा

आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में आपको दिया गया रजिस्ट्रीकरण प्रतिसंहरित किया जाता है।

उपरोक्त के कारण:- \_\_\_\_\_

स्थान:

तारीख:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर और मुद्रा

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

प्ररूप – 'अ'

[दिखें नियम 10(1)]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन

सेवा में,

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

(स्थान का नाम)

-----  
-----

महोदय,

(मैं/हम) निम्नलिखित भू-संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन करते हैं, जिसकी रजिस्ट्रीकरण सं. .... है जो ..... को समाप्त हो रहा है।

1. [मैं/हम] इसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करता / करते हैं, अर्थात् :

(i) नियम 10 के उपनियम (2) के अनुसार नवीकरण शुल्क के रूप में -----बैंक पर आहरित -----के पक्ष में रू.-----  
-----की राशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या/ बैंकर्स चैक सं. ----- तारीख-----अथवा ऑन-लाइन भुगतान, जैसा भी मामला हो----- (ऑन-लाइन भुगतान का ब्यौरा जैसे अदायगी की तारीख, संव्यवहार संख्या आदि) ;

(ii) रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति;

(iii) आवेदक की प्रास्थिति, क्या (व्यष्टि/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटी/भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी आदि)

(iv) व्यष्टि के मामले में –

(क) नाम [व्यक्तिगत / स्वामित्व फर्म]

(ख) पिता का नाम

- (ग) व्यवसाय  
 (घ) पता  
 (ङ) संपर्क का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स संख्या आदि)  
 (च) संप्रवर्तक का नाम, फोटोग्राफ संपर्क ब्यौरा एवं पता

अथवा

[फर्म/सोसाइटी /कंपनी आदि] के मामले में

- (क) नाम  
 (ख) पता  
 (ग) [फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि] के रूप में रजिस्ट्रीकृत प्रमाण-पत्र की प्रति  
 (घ) मुख्य कार्यकलाप  
 (ङ) सम्पर्क ब्यौरा [फोन संख्या/ई मेल/फैक्स नं. आदि]  
 (च) नाम, फोटोग्राफ, संपर्क ब्यौरा और पता [सभी भागीदार / निदेशक आदि]

(v) रजिस्ट्रीकरण का विवरण [स्वामित्व, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में], उप-विधियां, संगम ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद आदि, जैसा भी मामला हो।

(vi) कारबार करने के स्थान के पते के प्रमाण की अधिप्रमाणित प्रति।

(vii) भू-संपदा अभिकर्ता के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति ; और

(viii) किसी अन्य राज्य अथवा संघ शासित प्रदेश में भू संपदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण की अधिप्रमाणित प्रति, यदि लागू हो।

(ix) अन्य कोई सूचना, जैसी विनियमों में निर्दिष्ट हो।

2. [मैं/हम] सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता हूं कि, इसमें दिया गया विवरण [मेरी/हमारी] जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है और [मेरे / हमारे] द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है।

तारीख :

भवदीय,

स्थान :

आवेदक (कों) के हस्ताक्षर और मुद्रा

प्ररूप - 'ट'

[दिखें नियम 10(4)]

भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण प्रमाण-पत्र

1. यह रजिस्ट्रीकरण नवीकरण धारा 9 के अधीन प्रदान किया जाता है।

[व्यक्ति के मामले में] [श्री/सुश्री]-----पुत्र/पुत्री [श्री/सुश्री]-----तहसील-----  
 -----जिला-----संघ शासित प्रदेश

अथवा

[फर्म/सोसाइटी / कंपनी आदि मामले में]----- [फर्म/सोसाइटी/कंपनी आदि]-----जिसका [रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान]-----स्थित है।

सं. -----वाले रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के क्रम में-----

2. यह रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन रहते हुए किया जाता है, अर्थात् :-

(i) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भू-संपदा परियोजना अथवा उसके भाग के, भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, का क्रय अथवा विक्रय सुकर नहीं बनाएगा जो संप्रवर्तक द्वारा विक्रय किया जा रहा हो, जो अपेक्षित है परन्तु प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं है।

(ii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसी लेखा पुस्तकें, अभिलेख और दस्तावेज अनुरक्षित और संरक्षित करेगा जैसा नियम 12 में उपबंधित है।

(iii) भू-संपदा अभिकर्ता स्वयं को धारा 10 के खण्ड (ग) में यथानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार व्यवहार में शामिल नहीं करेगा।

(iv) भू-संपदा अभिकर्ता भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बुकिंग के समय सारी सूचनाओं और दस्तावेजों का कब्जा दिलवायेगा, जिनका आवंटिती पात्र है।

(v) भू-संपदा अभिकर्ता किसी भूखंड, अपार्टमेंट अथवा भवन की, जैसा भी मामला हो, बुकिंग के समय आवंटिती और संप्रवर्तक को उसके अपने अधिकारों और अपने दायित्वों को पूरा करने में सहायता करेगा।

(vi) भू-संपदा अभिकर्ता अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा।

(vii) भू-संपदा अभिकर्ता उसके ऊपर लागू तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा।

(viii) भू-संपदा अभिकर्ता ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा यथानिर्दिष्ट किये हों।

3. रजिस्ट्रीकरण -----से आरंभ होकर ----- को समाप्ति के साथ पांच वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा जब तक कि प्राधिकरण द्वारा उसका अधिनियम और अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार नवीकरण नहीं किया जाता।

4. यदि उपरोक्त निबंधनों और शर्तों को भू संपदा अभिकर्ता द्वारा पूरा नहीं किया जाता, प्राधिकरण इसमें स्वीकृत रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण सहित भू संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर

व मुद्रा

स्थान :

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

प्ररूप 'ठ'

[ नियम 25(2) देखें ]

अपीलीय प्राधिकरण को अपील

धारा 44 के अंतर्गत अपील

अपीलीय प्राधिकरण के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

{डाक द्वारा/आन लाईन फाइलिंग} की तारीख : \_\_\_\_\_



अपील सं : \_\_\_\_\_

हस्ताक्षर : \_\_\_\_\_

रजिस्ट्रार : \_\_\_\_\_

भू-संपदा अपीलीय प्राधिकरण में (स्थान की नाम)

\_\_\_\_\_ अपीलार्थी

और

\_\_\_\_\_ प्रत्यर्थी

अपील का ब्यौरा :

1. अपीलार्थियों का विवरण :

(i) अपीलार्थी का नाम :

(ii) अपीलार्थी के मौजूदा कार्यालय/ निवास स्थान का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :

2. प्रत्यर्थियों का विवरण :

(i) प्रत्यर्थी का नाम :

(ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :

3. अपीलीय प्राधिकरण की अधिकारिता :

अपीलार्थी यह घोषणा करता है कि अपील की विषय वस्तु अपीलीय प्राधिकरण की अधिकारिता के अंतर्गत आती है।

4. सीमाएं :

अपीलार्थी यह घोषणा करता है कि अपील धारा 44 की उप-धारा(2) में विनिर्दिष्ट सीमा के भीतर है।

अथवा

यदि अपील धारा 44 की उप-धारा (2) के अंतर्गत विनिर्दिष्ट सीमा अवधि के समाप्त होने के बाद दायर की जाती है तो विलंब के कारणों का उल्लेख करें \_\_\_\_\_

5. मामले के तथ्य :

धाराओं \_\_\_\_\_ या नियम (यों) \_\_\_\_\_ या विनियम (यों) के अधीन पारित प्राधिकरण अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी जैसा भी मामला हो, के विनिर्दिष्ट आदेश के विरुद्ध अपील के आधारों और तथ्यों का संक्षिप्त विवरण दें)

6. मांगा गया अनुतोष :

उपर्युक्त पैरा 5 में उल्लिखित तथ्यों के दृष्टिगत, अपीलार्थी निम्नलिखित अनुतोष के लिए मांग करता है :

[अनुतोष के आधारों और मान्य कानूनी उपबंधों (यदि कोई हो) को स्पष्ट करते हुए मांगे गए अनुतोष का नीचे उल्लेख करें]

7. अंतरिम आदेश, यदि अनुरोध किया गया :-

अपीलार्थी अपील के लंबित अंतिम विनिश्चय में निम्नलिखित अंतरिम आदेश जारी करने की मांग करता है :

[यहां कारणों सहित, अनुरोध किए गए अंतरिम आदेश की प्रकृति बतायें]

8. मामले जो किसी भी अन्य न्यायालय आदि के पास लंबित नहीं हैं :

अपीलार्थी यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में यह अपील की गई है, किसी भी न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है।

9. नियम 25 के उप-नियम(1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (बैंक ड्राफ्ट अथवा आनलाईन भुगतान) का विवरण :-

- (i) राशि :
- (ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :
- (iii) [डिमांड ड्राफ्ट संख्या/ आनलाईन लेन-देन संख्या] :

10. सलंगनों की सूची :

- (i) आदेश की सत्यापित सत्य प्रति जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है।
- (ii) अपीलार्थी द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जिनकी अपील में निर्दिष्ट किया गया
- (iii) दस्तावेजों की सूची
- (iv) परिवाद के साथ उपाबंध अन्य दस्तावेज

#### सत्यापन

मैं \_\_\_\_\_ (पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] \_\_\_\_\_ अपीलार्थी यह सत्यापन करता हूं कि पैरा (1 से 10 तक) की विषय वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने कोई सारगर्भित तथ्य छिपाए नहीं हैं।

स्थान :

तारीख :

अपीलार्थी के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढ़ा जाने वाला टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित की गई हो। जिसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी पर दायी ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायें हाशिया, विधिवत पेज अंकित हो, सूचीबद्ध हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जिल्दसाज हो।

(2) प्रत्येक अपील प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहां एक से अधिक प्रतिवादी हैं, तब अपीलकर्ता पक्ष द्वारा प्रत्येक प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत किए जाएंगे।

#### प्ररूप 'ड'

[ नियम 34(1) देखें ]

**प्राधिकरण को परिवाद**

धारा 31 के अंतर्गत परिवाद

अपीलीय प्राधिकरण के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

{डाक द्वारा/आन लाईन फाइलिंग} की तारीख : \_\_\_\_\_

शिकायत सं : \_\_\_\_\_

हस्ताक्षर : \_\_\_\_\_

रजिस्ट्रार : \_\_\_\_\_

नियामक प्राधिकरण कार्यालय में (स्थान की नाम)

\_\_\_\_\_ परिवादी

और

\_\_\_\_\_ परिवादी के बीच

दावे का ब्यौरा :

1. परिवादी का विवरण :

(i) परिवादी का नाम :

(ii) परिवादी के मौजूदा कार्यालय/ निवास स्थान का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :

2. प्रत्यर्थियों का विवरण :

(i) प्रत्यर्थी का नाम :

(ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :

3. प्राधिकरण की अधिकारिता :

परिवादी यह घोषणा करता है कि अपील की विषय वस्तु अपीलीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आती है।

4. मामले के तथ्य :

परिवाद के आधारों और तथ्यों का संक्षिप्त विवरण दें)

5. मांगा गया अनुतोष :

उपर्युक्त पैरा 4 में उल्लिखित तथ्यों के दृष्टिगत, अपीलार्थी निम्नलिखित अनुतोष के लिए मांग करता है :

[अनुतोष के आधारों और मान्य विधिक उपबंधों (यदि कोई हो) को स्पष्ट करते हुए मांगे गए अनुतोष का नीचे उल्लेख करें]

6. अंतरिम आदेश, यदि अनुरोध किया गया :-

परिवादी परिवाद के लंबित अंतिम विनिश्चय में निम्नलिखित अंतरिम आदेश जारी करने की मांग करता है :

[यहां कारणों सहित, अनुरोध किए गए अंतरिम आदेश की प्रकृति बतायें]

7. मामले जो किसी भी अन्य न्यायालय आदि के पास लंबित नहीं हैं :

परिवादी यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में यह अपील की गई है, किसी भी न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है।

8. नियम 34 के उप-नियम(1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (बैंक ड्राफ्ट अथवा आनलाईन भुगतान) का विवरण :-

- (i) राशि
- (ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :
- (iii) [डिमांड ड्राफ्ट संख्या/ आनलाईन लेन-देन संख्या] :

9. संलग्नों की सूची :

- (i) अपीलार्थी द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जिनको अपील में निर्दिष्ट किया गया
- (ii) दस्तावेजों की सूची
- (iii) शिकायत के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज

**सत्यापन**

मैं \_\_\_\_\_ (पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] \_\_\_\_\_

अपीलार्थी यह सत्यापन करता हूँ कि पैरा (1 से 9 तक) की विषय वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने कोई सारगर्भित तथ्य छिपाए नहीं हैं।

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढा जाने वाला टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित की गई हो। जिसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी पर दायी ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायें हाशिया, विधिवत पेज अंकित हो, सूचीबद्ध हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जिल्दसाज हो।

(2) प्रत्येक अपील प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहां एक से अधिक प्रतिवादी हैं, तब अपीलकर्ता पक्ष द्वारा प्रत्येक प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत किए जाएंगे।

**प्ररूप 'ढ'**

[ नियम 35(1) देखें ]

**न्याय निर्णायक अधिकारी को परिवाद**

**(धारा 71 के साथ पठित धारा 31 के अंतर्गत ब्याज और प्रतिकर का दावा)**

न्यायानिर्णायक अधिकारी के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

{डाक द्वारा/आन लाईन फाइलिंग} की तारीख : \_\_\_\_\_

परिवाद सं : \_\_\_\_\_

हस्ताक्षर : \_\_\_\_\_

अधिकृत अधिकारी : \_\_\_\_\_

न्याय निर्णायक अधिकारी के कार्यालय में (स्थान की नाम)

परिवादी (दियों)

और

प्रत्यर्थी

दावे का ब्यौरा :

1. परिवादी (दियों) का विवरण :

- (i) परिवादी का नाम :
- (ii) परिवादी के मौजूदा कार्यालय/ निवास स्थान का पता :
- (iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :
- (iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :
- (v) आवंटिती के अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो ।

2. प्रत्यर्थियों का विवरण :

- (i) प्रत्यर्थी का नाम :
- (ii) प्रत्यर्थी के कार्यालय का पता :
- (iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :
- (iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :
- (v) परियोजना की रजिस्ट्रीकरण संख्या और पता

3. न्याय निर्णायक अधिकारी की अधिकारिता :

परिवादी यह घोषणा करता है कि दावे की विषय वस्तु न्याय निर्णायक अधिकारी के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आती है ।

4. मामले के तथ्य :

(संप्रवर्तक के विरुद्ध दावे के तथ्य आधारों का संक्षिप्त विवरण दें)

5. मांगा गया अनुतोष :

उपर्युक्त पैरा 4 में उल्लिखित तथ्यों के दृष्टिगत में, शिकायतकर्ता निम्नलिखित प्रतिकर के लिए मांग करता है :

[प्रतिकर के आधारों और मान्य विधिक उपबंधों (यदि कोई हो) को स्पष्ट करते हुए मांगे गए प्रतिकर का नीचे उल्लेख करें]

6. दावा किसी अन्य न्यायालय आदि के पास लंबित नहीं है :

परिवादी यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में यह परिवाद किया गया है, किसी भी न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी अधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है ।

7. नियम 35 के उप-नियम(1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (बैंक ड्राफ्ट अथवा आनलाईन भुगतान) का विवरण :-

- (i) रकम :
- (ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :
- (iii) [डिमांड ड्राफ्ट संख्या/ आनलाईन लेन-देन संख्या] :

4. अनुलग्नकों की सूची :

- (i)परिवादी द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जो परिवाद में निर्दिष्ट
- (ii) दस्तावेजों की सूची
- (iii)शिकायत के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज

**सत्यापन**

मैं \_\_\_\_\_ (पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] \_\_\_\_\_

आवेदक यह सत्यापन करता हूँ कि पैरा (1 से 08 तक) की विषय वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने कोई सारगर्भित तथ्य छिपाए नहीं हैं।

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक शिकायत अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढ़ा जाने वाला टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित की गई हो। जिसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी पर दायी ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायें हाशिया, विधिवत पृष्ठ अंकित हो, सूचीबद्ध हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जिल्दबंद हो।

(2) प्रत्येक शिकायत प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहां एक से अधिक प्रत्यर्थी हैं, तब पक्षकार पक्ष को प्रत्येक प्रत्यर्थी के पूरे पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत करते होंगे।

**प्ररूप 'ण'**

**[नियम 36 (1)देखें]**

**लेखाओं का वार्षिक विवरण**

प्राप्तियां एवं भुगतान लेखा

\_\_\_\_\_ को समाप्त वर्ष के लिए

(रू. में)

लेखा कोड	प्राप्तियां	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	भुगतान	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार
1.	नीचे लायी गई धनराशि			13.	अध्यक्ष एवं सदस्य		
1.1.	बैंक			13.1.	वेतन एवं भत्ते		
1.2.	नकदी			13.2.	अन्य लाभ		
2.	शुल्क, प्रभार और अर्थदंड			13.3.	यात्रा व्यय		
2.1.	फीस			13.3.1.	विदेशी		
2.2.	प्रभार			13.3.2.	घरेलू		
2.3.	अर्थ दंड			14.	अधिकारी		
2.4.	अन्य (स्पष्ट करें)			14.1.	वेतन एवं भत्ते		
3.	अनुदान			14.2.	सेवा निवृत्ति लाभ		

3.1.	सरकार के साथ लेखा			14.3.	अन्य लाभ		
3.2.	अन्य (स्पष्ट करें)			14.4.	यात्रा व्यय		
4.	उपहार			14.4.1.	विदेशी		
5.	संगोष्ठियां एवं सम्मेलन			14.4.2.	घरेलू		
6.	प्रकाशनों का विक्रय			15.	कर्मचारी		
7.	निवेशों और जमा राशि संबंधी आय			15.1.	वेतन एवं भत्ते		
7.1.	निवेश संबंधी आय			15.2.	सेवानिवृत्ति लाभ		
7.2.	जमा संबंधी आय			15.3.	अन्य लाभ		
8.	ऋण			15.4.	यात्रा व्यय		
8.1.	सरकार			15.4.1.	विदेशी		
8.2.	अन्य (स्पष्ट करें)			15.4.2.	घरेलू		
9.	आस्तियों का विक्रय			16.	परिवहन का किराया		
10.	निवेशों का विक्रय			17.	मजदूरी		
11.	वेतन बिलों से वसूली			18.	अतिरिक्त समय		
11.1.	ऋण और अग्रिम मूल राशि			19.	मानदेय		
11.2.	ऋणों और अग्रिमों पर ब्याज			20.	अन्य कार्यालय व्यय		
11.3.	विविध			21.	अनुसंधान संबंधी व्यय		
51	अन्य (स्पष्ट करें)			22.	परामर्श व्यय		
				23.	संगोष्ठियां और सम्मेलन		
				24.	प्राधिकरण का प्रकाशन		
				25.	किराया एवं शुल्क		
				26.	ऋण पर ब्याज		
				27.	प्रोत्साहनात्मक व्यय		
				28.	सदस्यता शुल्क		
				29.	अंशदान		
				30.	निर्धारित संपत्तियों की खरीद		
				31.	निवेश और जमा राशि		
				31.1.	निवेश		
				31.2.	जमा राशि		
				32.	प्रतिभूति जमा		
				33.	ऋण एवं अग्रिम		
				33.1	कर्मचारी:		
				33.1.1.	ब्याज लगाना		
				33.1.2.	ब्याज नहीं लगाना		
				33.2.	आपूर्तिकर्ताओं / ठेकेदारों द्वारा		
				33.3.	अन्य (स्पष्ट करें)		
				34.	ऋण की पुर्नभगुतान		
				35.	अन्य		

				35.1.	छुट्टी वेतन एवं पेंशन		
				35.2.	अंशदान		
				35.3.	लेखा परीक्षा शुल्क		
				35.4.	विविध:		
				36.	नीचे लायी गई शेष राशि:		
				36.1	बैंक		
				36.2	नकद		
	कुल				कुल		

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्यों के (हस्ताक्षर)

सचिव(हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी( वित्त एवं लेखा)

### आय और व्यय लेखा

1 \_\_\_\_\_ से 31 \_\_\_\_\_ तक की अवधि के लिए

(रू. में)

लेखा कोड	व्यय	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	आय	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार
13.	अध्यक्ष एवं सदस्य				2.	शुल्क, प्रभार एवं अर्थदंड	क		
13.1.	वेतन एवं भत्ते				2.1.	शुल्क			
13.2.	अन्य लाभ	ग			2.2.	प्रभार			
13.3.	यात्रा व्यय				2.3.	अर्थदंड			
13.3.1.	विदेशी				2.4.	अन्य (स्पष्ट करें)			
13.3.2.	घरेलू				3.	अनुदान	ख		
14.	अधिकारी				3.1.	सरकार के साथ लेखा			
14.1.	वेतन एवं भत्ता				3.2.	अन्य (स्पष्ट करें)			
14.2.	सेवानिवृत्ति लाभ	घ			4.	उपहार			
14.3.	अन्य लाभ	ग			5.	संगोष्ठियां और सम्मेलन			



14.4.	यात्रा व्यय				6.	प्रकाशनों का विक्रय			
14.4.1.	विदेशी				7.	निवेशों और जमा राशि संबंधी आय			
14.4.2.	घरेलू				7.1.	निवेश संबंधी आय			
15.	कर्मचारी				7.2.	जमा राशि संबंधी आय			
15.1.	वेतन एवं भत्ते				11.2.	ऋण और अग्रिम पर व्याज			
15.2.	सेवानिवृत्ति लाभ	घ			12.	विविध आय			
15.3.	अन्य लाभ	ग			12.1.	आस्तियों के विक्रय पर लाभ			
15.4.	यात्रा व्यय					आय से अधिक व्यय			
15.4.1.	विदेशी					पूंजी कोष खाते में अंतरित किया गया			
15.4.2.	घरेलू								
16.	परिवहन का किराया								
17.	मजदूरी								
18.	अतिरिक्त समय								
19.	मानदेय								
20.	अन्य कार्यालय व्यय	ङ							
21.	अनुसंधान पर व्यय								
22.	परामर्श व्यय								
23.	संगोष्ठियां और सम्मेलन								
24.	प्राधिकरण का प्रकाशन								
25.	किराया और कर								
26.	ऋणों पर ब्याज								
27.	प्रोत्साहनात्मक व्यय								
28.	सदस्यता शुल्क	च							
29.	अंशदान	छ							
35.	अन्य								
35.1.	छुट्टी वेतन एवं पेंशन								

35.2.	अंशदान								
35.3.	लेखा परीक्षा शुल्क								
35.4.	विविध								
37.	अवमूल्यन	ज							
48.	आस्तियों पर हानि								
49.	वसूल न किए जाने वाले ऋणों को बट्टे खाते में डालना								
50.	वसूले न जाने वाले और संदेहास्पद ऋणों के लिए उपबंध								
	व्यय पर आधिक्य आय								
	पूँजीगत कोष खाते में अंतरित किया गया								
	कुल					कुल			

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्यों के (हस्ताक्षर)

सचिव(हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी( वित्त एवं लेखा)

31 को तुलनपत्र (माह)(वर्ष) .....

लेखा कोड	देयता	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	आय	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार
40.	निधि				43.	नियत आस्तियां	ज		
40.1	पूँजी निधि व्यय के ऊपर आय की अधिकता जोड़/ आय के ऊपर व्यय की अधिकता की कमी				43.1	लागत पर सकल ब्लॉक का संचयी ह्रास			
40.2	अन्य निधियां (विनिर्दिष्ट करे)				42.2	नियत ब्लॉक			

41	आरक्षित	ज			44.	प्रगति में पूंजीगत कार्य	ड		
8.	ऋण	ट			31.	निवेश और जमा	ढ		
8.1	सरकार				31.1	निवेश			
8.2	अन्य				31.2	जमा			
42.	वर्तमान देयता और उपबंध				33.	ऋण और अग्रिम	ण		
					3.1	सरकार के साथ लेखा	थ		
					45.	संडरी ऋणी	त		
					36.	नकद और बैंक अधिशेष	थ		
					46.	अन्य वर्तमान आस्तियां	द		
	कुल					कुल			
	लेखा नीतियां और टिप्पण	न							

अनुदेश : (1) उपरोक्त निर्दिष्ट/संदर्भित अनुसूची प्राधिकरण द्वारा समुचित सरकार या विनियामक प्राधिकरणों या भारत के नियंत्रक और महालेखापरीक्षक द्वारा समय-समय पर सुझाए गए लेखा सिद्धांतों के आधार पर तैयार किए जाएंगे।

(2) उपरोक्त निर्दिष्ट अनुसूचियां, आय और व्यय लेखा या तुलन पत्र, जैसा की मामला हो, का अभिन्न भाग होगी।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

साक्ष्य (गण) (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

कार्यालय का भारसाधक (वित्त और लेखा)

प्ररूप - 'त'

[नियम 37(1) देखें]

विनियामक प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाने वाली वार्षिक रिपोर्ट

(क) प्रस्ताव :

(i) अध्यक्ष की टिप्पणी

(ii) समाप्ति

(iii) प्रमुख उपलब्धियां

(iv) समीक्षा का वर्ष :

क. लैंडमार्क विनिश्चय

ख. विधायी कार्य

ग. आऊटरीच कार्यक्रम

v) क्षमता निर्माण :

vi) अंतर्राष्ट्रीय संबंध

vii) जिस पर प्रभाव पड़ता है :

क. आवंटितियां

ख. संप्रवर्तक

ग. भू-संपदा अभिकर्ता

घ. अर्थव्यवस्था

(ख) अधिनियम के तहत संप्रवर्तकों और भू-संपदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण :

1. संप्रवर्तकों के संबंध में

क्र. सं.	संप्रवर्तक का नाम	संप्रवर्तक का पता	परियोजना का विवरण जिसके लिए रजिस्ट्रीकरण जारी किया गया है	भुगतान किया गया शुल्क	रजिस्ट्रीकरण संख्या
1	2	3	4	5	6

रजिस्ट्रीकरण जारी करने की तारीख	रजिस्ट्रीकरण समाप्त होने वाली तारीख	बढ़ायी गई अवधि सहित रजिस्ट्रीकरण की विस्तारित तारीख	टिप्पणी
7	8	9	10

II भू-संपदा अभिकर्ता के संबंध में :

क्र. सं.	भू-संपदा अभिकर्ता का नाम	भू-संपदा अभिकर्ता का पता	भुगतान किया गया रजिस्ट्रीकरण शुल्क	रजिस्ट्रीकरण सं.	रजिस्ट्रीकरण जारी की गई तारीख	रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र समाप्त होने की तारीख	रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र के नवीकरण की तारीख और अवधि की तारीख	टिप्पणी

ग. प्राधिकरण और न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष विवादों के समाधान हेतु दर्ज किए गए मुकदमों की सं.

क्र. सं.	अंतिम तिमाही में प्राधिकरण के साथ लंबित मुकदमों की सं.	प्राधिकरण द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मुकदमों की सं.	प्राधिकरण द्वारा निपटाए गए मुकदमों की संख्या
क्र. सं.	अंतिम तिमाही में न्याय निर्णायक अधिकारी के साथ लंबित मुकदमों की सं.	न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मुकदमों की सं.	न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा निपटाए गए मुकदमों की संख्या

घ. संप्रवर्तकों, आवंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अधिनियम के उपबंधों के अनुपालन की निगरानी करने के लिए प्राधिकरण द्वारा आयोजित आवधिक सर्वेक्षण संबंधी विवरण

क्र. सं.	ब्यौरे सहित तिमाही के दौरान आयोजित सर्वेक्षण	प्राधिकरण की टिप्पणी	की गई उपचारात्मक कार्रवाई

ङ. संप्रवर्तकों, आवंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अधिनियम के उपबंधों और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के कोई भी गैर अनुपालन को कम करने के लिए उठाए गए कदमों से संबंधित विवरण

क्र. सं.	विषय	उठाए गए कदम	प्राप्त परिणाम

च. प्राधिकरण के निर्देशों और अधिनियम और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन के लिए लगाई गई दंड संबंधी विवरण और न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा निर्देशित ब्याज और क्षतिपूर्ति संबंधी विवरण

क्र. सं.	संप्रवर्तक का नाम	प्राधिकरण / न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए दंड / ब्याज / प्रतिकर	क्या भुगतान किया गया

क्र. सं.	आवंटिती का नाम	प्राधिकरण / न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए दंड / ब्याज / प्रतिकर	क्या भुगतान किया गया

क्र. सं.	भू-संपदा अभिकर्ता का नाम	प्राधिकरण / न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए दंड / ब्याज / प्रतिकर	क्या भुगतान किया गया

छ. प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा आदेश किए गए जांच-पड़ताल: प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारियों द्वारा शुरू की गई जांच-पड़ताल तथा सक्षम प्राधिकारी अथवा समुचित सरकार से प्राप्त निर्देशों का संक्षिप्त विवरण।

ज. प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा पारित आदेश: प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों का संक्षिप्त विवरण पृथक रूप से जहां कोई अपराध न किया गया हो, और यदि अपराध साबित हो जाता है तो धाराओं को दर्शाते वर्गवार विवरण के साथ पारित आदेशों के प्रत्येक वर्ग के लिए वर्ग-वार ब्यौरा जिसके अंतर्गत आदेश को पारित किया गया और आदेशों का संक्षिप्त विवरण दिया गया।

- झ. प्राधिकरण के आदेशों का निष्पादन तथा शास्तियों को लगाना: (i) मौद्रिक दंड-लगाए गए अर्थ दंड की वसूली का ब्यौरा, लगाए गए पर वसूल न किए गए अर्थदंड का ब्यौरा, कुल मामलों की संख्या और वसूल किए गए मौद्रिक अर्थदंड की कुल राशि, नियम 23 की सहायता लेकर वसूली गई कुल धनराशि; (ii) धारा 59 के अंतर्गत न्यायालय को संदर्भित मामले - वर्ष के दौरान न्यायालय को भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या (iii) नियम 40 के अंतर्गत न्यायालय के पास भेजे गए मामले - वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या;
- ञ. न्याय निर्णायक अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा ब्याज और क्षतिपूर्ति आरोपण: (i) ब्याज और क्षतिपूर्ति - लगाए गए ब्याज तथा क्षतिपूर्ति का ब्यौरा, लगाए गए परंतु भुगतान न किए गए ब्याज व क्षतिपूर्ति के ब्यौरे, मामलों की कुल संख्या और लगाए गए ब्याज व क्षतिपूर्ति की कुल राशि नियम 23 की सहायता से वसूली गई कुल धनराशि; (ii) नियम 40 के अंतर्गत न्यायालय के पास भेजे गए मामले- वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या;
- ट. अपील:
- (i) वर्ष में प्राधिकारी अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी के आदेशों के विरुद्ध दर्ज अपीलों की संख्या:
- (ii) वर्ष के आरंभ में लंबित अपीलों की संख्या:
- (iii) वर्ष के दौरान दर्ज अपील:
- (iv) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमत्य अपीलों की संख्या:
- (v) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमति नहीं दिए गए अपीलों की संख्या:
- (vi) अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुज्ञात अपील का संक्षिप्त सार:
- ठ. धारा 33 के अंतर्गत समुचित सरकार से प्राप्त निर्देश: वर्ष के दौरान प्राप्त निर्देशों की संख्या, वर्ष के दौरान निपटाए गए निर्देशों की संख्या, वर्ष के अंत में लंबित निर्देशों की संख्या प्रदान करने के लिए धारा 33 के अंतर्गत समुचित सरकार से निर्देशों पर संक्षिप्त टिप्पणी प्राप्त हुई ।
- ड. धारा 33 की उप-धारा (3) के अंतर्गत वकालती उपाय: धारा 33 की उप-धारा (3) के अंतर्गत शुरू की गई गतिविधियों पर संक्षिप्त विवरण - (i) भू-संपदा क्षेत्र और उसी पर जागरूकता के प्रसार के लिए उससे संबंधित नियमों तथा नीतियों पर जनता/विशेषज्ञों/नीति-निर्माताओं/नियामक निकायों के साथ कार्यशालाएं, सम्मेलन तथा अन्य वार्ताएं; (ii) भू-संपदा क्षेत्र से संबंधित तथा इसी पर जागरूकता में प्रसार के लिए नियमों तथा नीतियों की पक्षधरता हेतु प्रकाशित दस्तावेज तथा अध्ययन; (iii) प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित/प्रस्तुत परामर्श पत्र; (iv) तैयार तथा परीक्षित विश्लेषणात्मक दस्तावेज ; (v) उपरोक्त ।
- (ढ) प्रशासन एवं स्थापना मामले: (i) सचिव का रिपोर्ट (ii) प्राधिकरण का गठन (iii) वर्ष में नियुक्ति अध्यक्ष एवं सदस्यों तथा त्यागपत्र देने वालों का ब्यौरा (iv) वर्ष में नियुक्त एवं त्यागपत्र देने वाले न्याय निर्णायक अधिकारियों का ब्यौरा; (v) संगठनात्मक संरचना (vi) प्राधिकरण में कार्मिक की सूचना, श्रेणीवार, स्वीकृत पद, भरे गए पद, रिक्तियां, वर्ष में की गई नियुक्तियों का विवरण तालिका रूप में।
- (ण) नियुक्त विशेषज्ञ एवं परामर्शदाता: वर्ष में नियुक्त विशेषज्ञ एवं परामर्शदाताओं और जिन्होंने इस्तीफा दे दिया है, की संख्या का ब्यौरा।
- (त) प्राधिकरण द्वारा रोजगार की नियमित अनुबंध एवं शर्तों से परे शुरू की गई, यदि कोई है, कर्मचारी कल्याण उपाय।

- (थ) बजट एवं लेखा: (i) व्यापक श्रेणी के तहत बजट प्राक्कलन एवं संशोधित प्राक्कलन (ii) धारा 75 की उपधारा (1) के तहत स्थापित भू-संपदा नियामक कोष में बड़े श्रेणी के तहत प्राप्तियां (iii) बड़ी श्रेणी के तहत वास्तविक व्यय ; (iv) धारा 75 की उपधारा (1) के तहत रीयल एस्टेट नियामक कोष में उपलब्ध धनराशि; (v) अन्य कोई सूचना।
- (द) अंतरराष्ट्रीय सहभागिता: प्राधिकरण द्वारा शुरू की गई, यदि कोई है, अंतरराष्ट्रीय सहभागिता का संक्षिप्त विवरण।
- (ध) क्षमता निर्माण: क्षमता निर्माण पहल के संक्षिप्त विवरण के साथ (i) सामग्री, अवधि एवं फैकल्टी जैसे कार्यक्रमों के व्यौरा के साथ आंतरिक प्रशिक्षित कर्मचारियों (श्रेणी-वार एवं ग्रेड-वार) की संख्या; (ii) बाहरी सोसाइटियों (भारत में और भारत के बाहर अलग-अलग) द्वारा सोसाइटियों का नाम एवं अवधि भी दर्शाई जाए कि प्रशिक्षण इंटरशिप, विनियम कार्यक्रम, फेलोशिप, अध्ययन अवकाश, विदेशी विश्व विद्यालयों/सोसाइटियों के साथ विशेष प्रबंधन के तहत की गई। (iii) क्षमता निर्माण पहल प्रयास के व्यय।
- (न) चल रहे कार्यक्रम: चल रहे कार्यक्रमों का एक संक्षिप्त विवरण।
- (प) सूचना का अधिकार: (i) आरटीआई अधिनियम के तहत सूचना प्राप्त करने हेतु सीपीआईओ/एसीपीआरओ द्वारा प्राप्त आवेदनों की संख्या; (ii) ऐसे आवेदनों की संख्या जिसकी सूचना सीपीआईओ द्वारा प्रदान की गई है; (iii) सीपीआईओ के पास लंबित आवेदनों की संख्या (iv) सीपीआईओ के आदेश के विरुद्ध प्रथम अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपीलों की संख्या (v) प्रथम अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निपटाए गए अपीलों की संख्या (vi) प्रथम अपीलीय प्राधिकारी के पास लंबित अपीलों की संख्या (vii) निर्धारित समय सीमा में नहीं निपटाए गए आवेदनों/अपीलों की संख्या का संक्षिप्त विवरण।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) के हस्ताक्षर

[फा.सं. ओ-17034/18/2009-एच]

राजीव रंजन मिश्र, संयुक्त सचिव

## MINISTRY OF HOUSING AND URBAN POVERTY ALLEVIATION

### NOTIFICATION

New Delhi, the 31st October, 2016

**G.S.R. 1020(E).**—In exercise of the powers conferred by section 84 and in pursuance of sub-clause (i) of clause (g) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), the Central Government, hereby makes the following rules, namely: —

### CHAPTER I

#### PRELIMINARY

1. **Short title and Commencement.**— (1) These rules may be called the Andaman and Nicobar Islands Real Estate (Regulation and Development) (General) Rules, 2016.
  - (2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.
2. **Definitions.**— (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-
  - (a) “Act” means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);
  - (b) “association of allottees” means a collective of the allottees of a real estate project, by whatever name called, registered under any law for the time being in force, acting as a group to serve the cause of its members, and shall include the authorised representatives of the allottees;
  - (c) “authenticated copy” shall mean a self-attested copy of any document;
  - (d) “Form” means a Form appended to these rules;
  - (e) “appropriate government” means the Central Government;

(f) “section” means a section of the Act.

(2) Words and expressions used but not defined in these rules, but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

## CHAPTER II

### REAL ESTATE PROJECT

3. **Information and documents to be furnished by promoter for registration of real estate project.**— (1) A promoter shall furnish the following information and documents, along with those specified under section 4 of the Act, for registration of the project with the Authority, namely:-

- (a) authenticated copy of the PAN card of the promoter;
- (b) annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years; and where annual report is not available, the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;
- (c) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
- (d) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;
- (e) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of party in or over such land or non encumbrance certificate through an advocate having experience of atleast ten years from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;
- (f) where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed;
- (g) name, photograph, contact details and address of the promoter if it is an individual and the name, photograph, contact details and address of the chairman, partners, directors, as the case may be, and the authorised person in case of other entities.

(2) An application to the Authority for registration of the real estate project shall be made in writing in Form ‘A’, in triplicate, until the procedure is made web based for filing of such application.

(3) The promoter shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment mode, as the case may be, for a sum calculated at the rate of,-

- (a) in case of group housing project,- five rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or rupees ten per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than five lakhs rupees;
- (b) in case of mixed development (residential and commercial) project,- ten rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or fifteen rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than seven lakhs rupees;
- (c) in case of commercial projects,- twenty rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or twenty five rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than ten lakhs rupees;
- (d) in case of plotted development projects,- five rupees per square meter, but shall not be more than two lakhs rupees.



(4) The declaration to be submitted under clause (1) of sub-section (2) of section 4, shall be in Form 'B', which shall include a declaration stating that the promoter shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be.

**4. Additional disclosure by promoters of ongoing projects.**— (1) Upon the notification for commencement of sub-section (1) of section 3, the promoter of an ongoing project which has not received completion certificate shall, within the time specified in the said sub-section, make an application to the Authority as provided in rule 3.

(2) The promoter shall in addition to disclosures provided in rule 3 disclose the following information, namely:-

- (a) the original sanctioned plan, layout plan and specifications and the subsequent modifications carried out, if any, including the existing sanctioned plan, layout plan and specifications;
- (b) the total amount of money collected from the allottees and the total amount of money used for development of the project including the total amount of balance money lying with the promoter;
- (c) status of the project (extent of development carried out till date and the extent of development pending) including the original time period disclosed to the allottee for completion of the project at the time of sale including the delay and the time period within which he undertakes to complete the pending project, which shall be commensurate with the the extent of development already completed, and this information shall be certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice.

(3) The promoter shall disclose the size of the apartment based on carpet area even if earlier sold on any other basis such as super area, super built up area, built up area etc. which shall not affect the validity of the agreement entered into between the promoter and the allottee to that extent.

(4) In case of plotted development, the promoter shall disclose the area of the plot being sold to the allottees as per the layout plan.

(5) For projects that are ongoing and have not received completion certificate, on the date of commencement of the Act, the promoter shall, within a period of three months of the application for registration of the project with the Authority, deposit in the separate bank account, seventy per cent. of the amounts already realized from the allottees, which have not been utilized for construction of the project or the land cost for the project as required under sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4, which shall be used for the purposes specified therein.

**5. Grant or rejection of registration of project.**— (1) Upon the registration of a project as per section 5 read with rule 3 and rule 4, as the case may be, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in Form 'C' to the promoter.

(2) In case of rejection of the application as per section 5, the Authority shall inform the applicant in Form 'D':

Provided that the Authority may grant an opportunity to the applicant to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.

**6. Extension of registration of project.**— (1) The registration granted under the Act, may be extended by the Authority, on an application made by the promoter in Form 'E', in triplicate, until the application procedure is made web based, within three months prior to the expiry of the registration granted.

(2) The application for extension of registration shall be accompanied with a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment mode, as the case may be, for an amount equivalent to half the registration fees as prescribed under sub-rule (3) of rule 3 along with an explanatory note setting out the reasons for delay in the completion of the project and the need for extension of registration for the project, along with documents supporting such reasons:

Provided that where the promoter applies for extension of registration of the project due to *force majeure* he shall not be liable to pay any fee.

(3) The extension of registration of the project shall not be beyond the period provided as per local laws for completion of the project or phase thereof, as the case may be.

(4) In case of extension of registration, the Authority shall inform the promoter about such extension in Form 'F' and in case of rejection of the application for extension of registration the Authority shall inform the promoter about such rejection in Form 'D':

Provided that the Authority may grant an opportunity to the promoter to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.

**7. Revocation of registration of the project.**— Upon the revocation of registration of a project as per section 7, the Authority shall inform the promoter about such revocation in Form 'D'.

## CHAPTER III

## REAL ESTATE AGENT

- 8. Application for registration by the real estate agent.**— (1) Every real estate agent required to register as per sub-section (2) of section 9 shall make an application in writing to the Authority in Form 'G', in triplicate, until the application procedure is made web based, along with the following documents, namely:-
- the brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, partnership, company etc.);
  - the particulars of registration (whether as a proprietorship, partnership, company, society etc.) including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
  - name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other entities;
  - the authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;
  - the authenticated copy of the address proof of the place of business.
- (2) The real estate agent shall pay a registration fee at the time of application for registration by way of a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum of ten thousand rupees in case of the applicant being an individual or fifty thousand rupees in case of the applicant other than an individual.
- 9. Grant of registration to the real estate agent.**— (1) On receipt of the application under rule 8, the Authority shall within a period of thirty days either grant registration to the real estate agent or reject the application, as the case may be:
- Provided that the Authority may grant an opportunity to the real estate agent to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.
- Upon the registration of a real estate agent, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in Form 'H' to the real estate agent.
  - In case of rejection of the application, the Authority shall inform the applicant in Form 'I'.
  - The registration granted under this rule shall be valid for a period of five years.
- 10. Renewal of registration of real estate agent.**— (1) The registration granted to a real estate agent under the Act, may be renewed, on an application made by the real estate agent in Form 'J', in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall not be less than three months prior to the expiry of the registration granted.
- The application for renewal of registration shall be accompanied with a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum of five thousand rupees in case of the real estate agent being an individual or twenty five thousand rupees in case of the real estate agent other than an individual.
  - The real estate agent shall also submit all the updated documents set out in clauses (a) to (e) of sub-rule (1) of rule 8 at the time of application for renewal.
  - In case of renewal of registration, the Authority shall inform the real estate agent about the same in Form 'K' and in case of rejection of the application for renewal of registration the Authority, shall inform the real estate agent in Form 'I':
- Provided that no application for renewal of registration shall be rejected, unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter:
- Provided further that the Authority may grant an opportunity to the real estate agent to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.
- The renewal granted under this rule shall be valid for a period of five years.
- 11. Revocation of registration of real estate agent.**— The Authority may, due to reasons specified under sub-section (7) of section 9, revoke the registration granted to the real estate agent or renewal thereof, as the case may be, and intimate the real estate agent of such revocation in Form 'I'.
- 12. Books of accounts, records and documents.**— The real estate agent shall maintain and preserve its books of account, records and documents in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 (43 of 1961), as amended from time to time, and the rules made thereunder.

- 13. Other functions of a real estate agent.**— The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.

#### CHAPTER IV

##### DETAILS TO BE PUBLISHED ON THE WEBSITE OF THE AUTHORITY

- 14. Details to be published on website.**— (1) The Authority shall ensure that the following information, as applicable, shall be made available on its website in respect of each project registered under the Act, namely:-
- (a) details of the promoter including the following, namely:-
- (i) promoter or group profile,-
- (A) a brief detail of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, limited liability partnership, society, partnership, company, competent authority) and the particulars of registration as such enterprise and in case of a newly incorporated or registered entity, brief details of the parent entity including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, societies, limited liability partnership, partnership, company, competent authority);
- (B) background of promoter:- work experience of the promoter and in case of a newly incorporated or registered entity work experience of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons of the parent entity;
- (C) name, address, contact details and photograph of the promoter in case of an individual and the name, address, contact details and photograph of the chairman, directors, partners, as the case may be and that of the authorised persons.
- (ii) track record of the promoter,-
- (A) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in the Union territory;
- (B) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in other States or Union territories;
- (C) number of completed projects and area constructed till date in the past five years including the status of the projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
- (D) number of ongoing projects and proposed area to be constructed launched in the past five years including the status of the said projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
- (E) details and profile of ongoing and completed projects for the last five years as provided under clause (b) of sub-section (2) of section 4.
- (iii) litigations,- Details of litigation in the past five years in relation to the real estate projects developed or being developed by the promoter.
- (iv) website,-
- (A) web link of the promoter or parent entity, as the case may be;
- (B) web link of the project;
- (b) details of the real estate project including the following, namely:-
- (i) advertisement and prospectus issued in regard to the project;
- (ii) compliance and registration,-
- (A) authenticated copy of the approvals and commencement certificate received from the competent authority as provided under clause (c) of sub-section (2) of section 4;
- (B) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority as provided under clause (d) of sub-section (2) of section 4;
- (C) details of the registration granted by the Authority under the Act;
- (iii) apartment, plot and garage related details,-

- (A) details of the number, type and carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any, or details of the number, type and area of plots for sale in the project or both, as the case may be;
- (B) details of the number and area of garage for sale in the project;
- (C) details of the number of open parking areas and covered parking areas available in the real estate project;
- (iv) registered Agents,- names and addresses of real estate agents for the project.
- (v) consultants,- Details, including name and addresses, of contractors, architect, structural engineers and other persons concerned with the development of the real estate project such as-
  - (A) name and address of the person;
  - (B) names of promoters;
  - (C) year of establishment;
  - (D) names and profile of key projects completed;
- (vi) location,- the details of the location of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;
- (vii) development Plan,-
  - (A) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy etc.;
  - (B) amenities:- a detailed note explaining the salient features of the proposed project including access to the project, design for electric supply including street lighting, water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water, and any other facilities and amenities or public health services proposed to be provided in the project;
  - (C) gantt charts or milestone charts and project schedule:- the plan of development works to be executed in the project and the details of the proposed facilities to be provided thereof and the timelines to achieve the same;
  - (D) the stage wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity etc.
- (c) financial details of the promoter,-
  - (i) the authenticated copy of the PAN card of the promoter;
  - (ii) the annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available then the audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and in case of newly incorporated or registered entity such information shall be disclosed for the parent entity;
- (d) the promoter shall upload the following updates on the webpage for the project, within fifteen days from the expiry of each quarter, namely:-
  - (i) list of number and types of apartments or plots, booked;
  - (ii) list of number of garages booked;
  - (iii) status of the project,-
    - (A) status of construction of each building with photographs;
    - (B) status of construction of each floor with photographs;
    - (C) status of construction of internal infrastructure and common areas with photographs.
  - (iv) status of approvals,-
    - (A) approvals received;
    - (B) approvals applied and expected date of receipt;

- (C) approvals to be applied and date planned for application;
  - (D) modifications, amendment or revisions, if any, issued by the competent authority with regard to any sanctioned plans, layout plans, specifications, license, permit or approval for the project;
  - (e) the details of approvals, permissions, clearances, legal documents,-
    - (i) approvals-
      - (A) authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws applicable for the project, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate for each of such phases;
      - (B) authenticated copy of the site plan or site map showing the location of the project land along with names of revenue estates, survey numbers, cadastral numbers, khasra numbers and area of each parcels of the project land;
      - (C) authenticated copy of the layout plan of the project or the phase thereof, and also the layout plan of the whole project as sanctioned by the competent authority and other specifications of the project;
      - (D) floor plans for each tower and block including clubhouse, amenities and common areas;
      - (E) any other permission, approval, or license that may be required under applicable law including fire no-objection certificate, permission from water and sewerage department etc.;
      - (F) authenticated copy of occupancy certificate and completion certificate including its application.
    - (ii) legal documents-
      - (A) the details including the proforma of the application form, allotment letter, agreement for sale and the conveyance deed;
      - (B) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;
      - (C) land title search report from an advocate having experience of at least ten years;
      - (D) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land or non encumbrance certificate through an advocate having experience of atleast ten years from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;
      - (E) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed;
      - (F) details of mortgage or charge, if any, created on the land and the project;
  - (f) Contact details- contact address, contact numbers and email-id of the promoter, authorised person and other officials related to the project.
- (2) The Authority shall maintain a database and ensure that the information specified therein shall be made available on its website in respect of each project revoked or penalised, as the case may be.
- (3) The Authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each real estate agent registered with it or whose application for registration has been rejected or revoked, namely:-
- (a) For real estate agents registered with the Authority:-
    - (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Authority;
    - (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, societies, partnership, company etc.);

- (iii) particulars of registration as proprietorship, societies, partnership, company etc. including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
  - (iv) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other persons;
  - (v) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;
  - (vi) authenticated copy of the address proof or the place of business and the contact address, contact numbers and email-id of the real estate agent and its other officials;
- (b) In case of applicants whose application for registration as a real estate agent have been rejected or real estate agents whose registration has been revoked by the Authority-
- (i) registration number and the period of validity of the registration of the real estate agent with the Authority;
  - (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, societies, partnership, company etc.);
  - (iii) name, address, contact details and photograph of the real estate agent if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other persons;
- (c) such other documents or information as may be specified by the Act or the rules and regulations made thereunder.
- (4) The Authority shall maintain a back-up, in digital form, of the contents of its website in terms of this rule, and ensure that such back-up is updated on the last day of each month.

## CHAPTER V

### INTEREST PAYABLE BY PROMOTER AND ALLOTTEE AND TIMELINES FOR REFUND

- 15. Interest payable by promoter and allottee.**— The rate of interest payable by the promoter to the allottee or by the allottee to the promoter, as the case may be, shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Lending Rate plus two per cent.:

Provided that in case the State Bank of India Marginal Cost of Lending Rate is not in use it would be replaced by such benchmark lending rates which the State Bank of India may fix from time to time for lending to the general public.

- 16. Timelines for refund.**— Any refund of monies along with the applicable interest and compensation, if any, payable by the promoter in terms of the Act or the rules and regulations made thereunder, shall be payable by the promoter to the allottee within forty-five days from the date on which such refund along with applicable interest and compensation, as the case may be, becomes due.

## CHAPTER VI

### REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

- 17. Selection of Chairperson and other Members of Authority.**— (1) As and when vacancies of Chairperson or any other Member in the Authority exist or arise, or are likely to arise, the appropriate Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies to be filled.
- (2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Chairperson or Member of the Authority, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as Chairperson or Member of the Authority.
- (3) The Selection Committee shall select two persons for each vacancy and recommend the same to the appropriate Government.
- (4) The Selection Committee shall make its recommendation to the appropriate Government within a period of sixty days from the date of reference made under sub-rule (1).
- (5) The appropriate government shall within thirty days from the date of receipt of the recommendation by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for the vacancy of the Chairperson or other Member, as the case may be.

- 18. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and other Members of Authority.**— (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and other Members of the Authority shall be as follows-
- (a) the Chairperson shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh fifty thousand rupees and shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle;
  - (b) the Member shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh rupees and shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle.
- (2) The Chairperson and other Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.
- (3) The other allowances and conditions of service of the Chairperson and the Members shall be such as may be determined by the appropriate Government from time to time.
- 19. Administrative powers of the Chairperson of Authority.**— (1) The Chairperson of the Authority shall exercise the administrative powers in respect of-
- (a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies;
  - (b) matters pertaining to creation and abolition of posts;
  - (c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;
  - (d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee of the Authority;
  - (e) officiating against sanctioned posts;
  - (f) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee of the Authority within and outside India;
  - (g) matters in relation to reimbursement of medical claims;
  - (h) matters in relation to grant or rejection of leaves;
  - (i) permission for hiring of vehicles for official use;
  - (j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;
  - (k) permission for invitation of guests to carry out training course;
  - (l) matters pertaining to staff welfare expenses;
  - (m) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
  - (n) matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employee of the Authority.
- (2) The Chairman of the Authority shall also exercise such other powers that may be required for the efficient functioning of the Authority and enforcement of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder.
- 20. Salary and allowances payable to and the other terms and conditions of service of the officers and of the employees of Authority.**— (1) The conditions of service of the officers and employees of the Authority in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, applicable to officers and employees of the appropriate Government and drawing the corresponding scales of pay.
- (2) The appropriate Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees.
- 21. Functioning of Authority.**— (1) The office of the Authority shall be located at such place as may be determined by the appropriate Government by notification.
- (2) The working days and office hours of the Authority shall be the same as that of the normal working days and office hours of the other offices of the appropriate Government.
- (3) The official common seal and emblem of the Authority shall be such as the appropriate Government may specify.
- (4) Every notice, order and direction of the Authority shall bear the seal of the Authority which shall be in custody with the person designated by the Chairperson.

(5) The Authority shall ordinarily have sittings at its headquarters and at such other places as the Chairperson may by general or special order specify.

- 22. Additional powers of Authority.**— (1) In addition to the powers specified in clause (iv) of sub-section (2) of section 35, the Authority shall exercise the following additional powers,-
- (a) require the promoter, allottee or real estate agent to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary;
  - (b) requisitioning, subject to the provisions of sections 123 and 124 of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872), any public record or document or copy of such record or document from any office.
- (2) The Authority may call upon such experts or consultants from the fields of economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Authority in the conduct of any inquiry or proceedings before it.
- (3) The Authority may in the interest of the allottees, inquire into the payment of amounts imposed as penalty, interest or compensation, paid or payable by the promoter, in order to ensure that the promoter has not,-
- (a) withdrawn the said amounts from the account maintained under sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4; or
  - (b) used any amounts paid to such promoter by the allottees for that real estate project for which the penalty, interest or compensation is payable, or any other real estate project; or
  - (c) recovered the amounts paid as penalty, fine or compensation from the allottees of the relevant real estate project or any other real estate project.
- 23. Recovery of interest, penalty and compensation.**— The recovery of the amounts due such as interest, penalty or compensation shall be recovered as arrears of land revenue in the manner provided under applicable local laws.

## CHAPTER VII

### CENTRAL ADVISORY COUNCIL

- 24. Recommendation of the Central Advisory Council.**— (1) The Central Advisory Council shall, at such intervals as it may deem necessary, make recommendation on the matters set out in sub-section (1) of section 42.
- (2) The Central Advisory Council shall prepare draft recommendation and invite comments on the same from stakeholders, experts, civil society etc.
- (3) Upon receipt of comments on the draft recommendation as per sub-rule (2), the Central Advisory Council shall finalise its recommendation after incorporating such comments as it may deem appropriate and refer the same to the Central Government, who shall have the authority,-
- (a) to accept such recommendation in entirety;
  - (b) to accept such recommendation with such amendments as it may deem fit and proper;
  - (c) to refer back such recommendation to the Central Advisory Council with its comments for consideration; and
  - (d) to reject such recommendation.
- (4) Pursuant to acceptance of the recommendations or part thereof the Central Government may share the recommendation of the Central Advisory Council with the appropriate Government of States and Union territories with Legislature for further necessary action to give effect to the said recommendation.
- (5) As regards, the Union territories without Legislature, the Central Government may, if it deems fit, by notification, make rules to give effect to such recommendations of the Central Advisory Council.

## CHAPTER VIII

### REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL

- 25. Appeal and the fees payable.**— (1) Every appeal filed under sub-section (1) of section 44 shall be accompanied by a fees of five thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank in favour of the Appellate Tribunal and payable at the branch of that Bank at the station where the seat of the said Appellate Tribunal is situated or through online payment, as the case may be.
- (2) Every appeal shall be filed in Form 'L', in triplicate, until the application procedure is made web based, along with the following documents, namely:-
- (a) true copy of the order against which the appeal is filed;



- (b) copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal; and
- (c) an index of the documents.

(3) Every appeal shall be either filed at the filing counter of the Registry of the Appellate Tribunal or through a registered post or through online system, as applicable.

(4) In case of an appeal sent by post under sub-rule (3), it shall be deemed to have been presented to the Appellate Tribunal on the day on which it is received in its office.

(5) Where a party to the appeal is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the appeal or the reply to the notice of the appeal, as the case may be.

(6) On the date of hearing or any other date to which hearing could be adjourned, it shall be obligatory on the parties or their agents, as the case may be, to appear before the Appellate Tribunal:

Provided that where the appellant or his authorised person, as the case may be, fails to appear before the Appellate Tribunal on such days, the Appellate Tribunal may in its discretion either dismiss the appeal for default or decide it on merits and where the opposite party or his authorised person fails to appear on the date of hearing, the Appellate Tribunal may decide the appeal ex-parte.

(7) The procedure for day to day functioning of the Appellate Tribunal, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by the Appellate Tribunal.

**26. Selection of Members of Appellate Tribunal.**— (1) As and when vacancies of a Member in the Appellate Tribunal exist or arise, or are likely to arise, the appropriate Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies to be filled.

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Member of the Appellate Tribunal, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as Member of the Appellate Tribunal.

(3) The Selection Committee shall select two persons for each vacancy and recommend the same to the appropriate Government.

(4) The Selection Committee shall make its recommendation to the appropriate Government within a period of sixty days from the date of reference made under sub-rule (1).

(5) The appropriate Government shall within thirty days from the date of the receipt of the recommendation by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for the vacancy of the Member.

**27. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of Appellate Tribunal.**— (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and Members of the Appellate Tribunal shall be as follows,-

(a) the Chairperson shall be paid a monthly salary equivalent to the last drawn salary by such person, as a Judge of a High Court;

(b) the Member shall be paid a monthly salary equivalent to the salary drawn at the maximum of the scale of pay of Additional Secretary to the Government of India:

Provided that any person who has held a post with the Government, senior than that of Additional Secretary to the Government of India, prior to becoming a Member, he shall be paid a monthly salary corresponding to the post at which he retired.

(2) The Chairperson and every other Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.

(3) The other allowances and conditions of service of the Chairperson and the other Member shall be such as may be determined by the appropriate Government from time to time.

**28. Inquiry of the charges against Chairperson or Member of Authority or Appellate Tribunal.**—(1) The appropriate Government shall on the occurrence of any of the circumstances specified in clause (d) or clause (e) of sub-section (1) of section 26 in case of a Chairperson or Member of the Authority or as specified under sub-section (1) of section 49 in case of a Chairperson or Member of the Appellate Tribunal, either by receipt of a complaint in this regard or *suo motu*, as the case may be, make a preliminary scrutiny with respect to such charges against the Chairperson or any Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

(2) If, on preliminary scrutiny, the appropriate Government considers it necessary to investigate into the allegation, it shall place the complaint, if any, together with supporting material as may be available, before Chief Justice of the High Court to appoint a sitting or retired Judge of the High Court.

(3) The appropriate Government shall forward to the Judge appointed under sub-rule (2), copies of,-

- (a) the statement of charges against the Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be; and
- (b) material documents relevant to the inquiry.

(4) The Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, shall be given a reasonable opportunity of being heard with respect to the charges within the time period as may be specified in this behalf by the Judge conducting the inquiry in the matter.

(5) Where it is alleged that the Chairperson or Member of an Appellate Tribunal is unable to discharge the duties of his office efficiently due to any physical or mental incapacity and the allegation is denied, the Judge may arrange for the medical examination of the Chairperson or Member of the Appellate Tribunal.

(6) After the conclusion of the investigation, the Judge shall submit his report to the appropriate Government stating therein his findings and the reasons thereof on each of the articles of charges separately with such observations on the whole case as he thinks fit.

(7) After receipt of the report under sub-rule (6), the appropriate Government shall in consultation with the Chief Justice of the High Court decide to either remove or not to remove the Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

**29. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of officers and other employees of Appellate Tribunal.**— (1) The conditions of service of the officers and employees of the Appellate Tribunal and any other category of employees in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, as applicable to officers and employees of the appropriate Government and drawing the corresponding scales of pay.

(2) The appropriate Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees, as the case may be.

**30. Additional powers of Appellate Tribunal.**— (1) In addition to the powers specified in clause (g) of sub-section (4) of section 53, the Appellate Tribunal shall exercise the following additional powers,-

- (a) require the promoter, allottee or real estate agent to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary;
- (b) requisitioning, subject to the provisions of sections 123 and 124 of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872), any public record or document or copy of such record or document from any office.

(2) The Appellate Tribunal may call upon such experts or consultants from the fields of economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Appellate Tribunal in the conduct of any inquiry or proceedings before it.

**31. Administrative powers of Chairperson of Appellate Tribunal.**—(1) The Chairperson of the Appellate Tribunal shall exercise the administrative powers in respect of-

- (a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies;
- (b) matters pertaining to creation and abolition of posts;
- (c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;
- (d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee;
- (e) officiating against sanctioned posts;
- (f) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee: within and outside India;
- (g) matters in relation to reimbursement of medical claims;
- (h) matters in relation to grant or rejection of leaves;
- (i) permission for hiring of vehicles for official use;
- (j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;

- (k) permission for invitation of guests to carry out training course;
- (l) matters pertaining to staff welfare expenses;
- (m) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
- (n) all matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employee.

(2) The Chairperson of the Appellate Tribunal shall also exercise such other powers that may be required for the efficient functioning of the Appellate Tribunal and enforcement of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder.

**32. Functioning of Appellate Tribunal.**— (1) The office of the Appellate Tribunal shall be located at such place as may be determined by the appropriate Government by notification.

(2) The working days and office hours of the Appellate Tribunal shall be the same as that of the normal working days and office hours of the other offices of the appropriate Government.

(3) The official common seal and emblem of the Appellate Tribunal shall be such as the appropriate Government may specify.

(4) Every notice, order and judgment of the Appellate Tribunal shall bear the seal of the Appellate Tribunal which shall be in custody with the person designated by the Chairperson.

(5) The Appellate Tribunal shall ordinarily have sittings at its headquarters and at such places as the Chairperson may by general or special order specify.

## CHAPTER IX

### OFFENCES AND PENALTIES

**33. Terms and conditions and the fine payable for compounding of offence.**— (1) The court shall, for the purposes of compounding any offence punishable with imprisonment under the Act, accept an amount as specified in the Table below:

Offence	Amount to be paid for compounding the offence
Punishable with imprisonment under sub section (2) of section 59.	ten per cent. of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 64.	ten per cent. of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 66.	ten per cent. of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchase has been facilitated.
Punishable with imprisonment under section 68.	ten per cent. of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be.

(2) The promoter, allottee or real estate agent, as the case may be, shall comply with the orders of the Authority or the Appellate Tribunal, within the period specified by the court, which shall not be more than thirty days from the date of compounding of the offence.

(3) On payment of the sum of money in accordance with sub-rule (1) and subsequent to compliance of the orders of the Authority or the Appellate Tribunal as provided in sub-rule (2), any person in custody in connection with that offence shall be set at liberty and no proceedings shall be instituted or continued against such person in any court for that offence.

(4) The acceptance of the sum of money for compounding an offence under sub-rule (1), by the Court shall be deemed to be an acquittal within the meaning of section 300 of the Code of Criminal Procedure, 1973 (2 of 1974).

## CHAPTER X

## FILING OF COMPLAINT WITH THE AUTHORITY AND THE ADJUDICATING OFFICER

- 34. Filing of complaint with the Authority and inquiry by Authority.**— (1) Any aggrieved person may file a complaint with the Authority for any violation under the Act or the rules and regulations made thereunder, save as those provided to be adjudicated by the adjudicating officer, in Form 'M', in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall be accompanied by a fees of one thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank in favour of Authority and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Authority is situated or through online payment, as the case may be.
- (2) The Authority shall for the purposes of deciding any complaint as specified under sub-rule (1), follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:-
- (a) upon receipt of the complaint, the Authority shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
  - (b) the respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2), may file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
  - (c) the notice may specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
  - (d) on the date so fixed, the Authority shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent,-
    - (i) pleads guilty, the Authority shall record the plea, and pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
    - (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the Authority shall demand an explanation from the respondent;
  - (e) incase the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
  - (f) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by it;
  - (g) the Authority shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
  - (h) the Authority shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the Authority shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (11 of 1872);
  - (i) on the date so fixed, the Authority upon consideration of the evidence produced before it and other records and submissions is satisfied that,-
    - (i) the respondent is in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, it shall pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder;
    - (ii) the respondent is not in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, the Authority may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
  - (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the Authority, the Authority shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.
- (3) The procedure for day to day functioning of the Authority, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by regulations made by the Authority.

(4) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the complaint or the reply to the notice of the complaint, as the case may be.

**35. Filing of complaint with the adjudicating officer and inquiry by adjudicating officer.**— (1) Any aggrieved person may file a complaint with the adjudicating officer for interest and compensation as provided under section 12, 14, 18 and 19 in Form 'N', in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall be accompanied by a fees of one thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank in favour of the Authority and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Authority is situated or through online payment, as the case may be.

(2) The adjudicating officer shall for the purposes of adjudging interest and compensation follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:-

- (a) Upon receipt of the complaint, the adjudicating officer shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
- (b) The respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2) may file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
- (c) The notice may specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
- (d) On the date so fixed, the adjudicating officer shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent,-
  - (i) pleads guilty, the adjudicating officer shall record the plea, and by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as he thinks fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
  - (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the adjudicating officer shall demand and explanation from the respondent;
- (e) in case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
- (f) in case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by him;
- (g) the adjudicating officer shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
- (h) the adjudicating officer shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the adjudicating officer shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (11 of 1872);
- (i) on the date so fixed, the adjudicating officer upon consideration of the evidence produced before him and other records and submissions is satisfied that the respondent is,-
  - (i) liable to pay interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as he thinks fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder; or
  - (ii) not liable to any interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
- (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the adjudicating officer, the adjudicating officer shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.

(3) The procedure for day to day functioning of the adjudicating officer, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by regulations made by the Authority.

(4) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the complaint or the reply to the notice of the complaint, as the case may be.

## CHAPTER XI

### BUDGET AND REPORT

- 36. Budget, accounts and audit.**— (1) At the end of the financial year of every year, the Authority shall prepare a budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts in Form 'O'.
- (2) The Authority shall preserve the accounts and other relevant records prepared under sub-rule (1) for a minimum period of five years.
- (3) The accounts and other relevant records under sub-rule (1) shall be signed by the Chairperson, Members, Secretary and the officer in-charge of Finance and Accounts.
- (4) The accounts of the Authority and the audit report shall, as soon as possible, be submitted to the appropriate Government for laying before the Parliament.
- 37. Annual Report.**— (1) The Authority shall prepare its annual report in Form 'P'.
- (2) The Authority may also include in the Annual Report such other matters as deemed fit by the Authority for reporting to the appropriate Government.
- (3) The annual report shall, after adoption at a meeting of the Authority and signed by the Chairperson and Members and authenticated by affixing the common seal of the Authority, with requisite number of copies thereof, be submitted to the appropriate Government within a period of one hundred and eighty days immediately following the close of the year for which it has been prepared.

### FORM 'A'

[See rule 3(2)]

#### APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sir,

[I/We] hereby apply for the grant of registration of [my/our] project to be set up at \_\_\_\_\_ Tehsil \_\_\_\_\_ District \_\_\_\_\_ Union territory \_\_\_\_\_.

1. The requisite particulars are as under:-
- (i) Status of the applicant - [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / competent authority etc.];
- (ii) In case of individual –
- (a) Name
  - (b) Father's Name
  - (c) Occupation
  - (d) Address
  - (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
  - (f) Name, photograph, contact details and address of the promoter

OR

In case of [firm / societies / trust / company / limited liability partnership / competent authority etc.] -

- (a) Name
- (b) Address
- (c) Copy of registration certificate as [firm / societies / trust / company / limited liability partnership / competent authority etc.]
- (d) Main objects
- (e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)
- (f) Name, photograph, contact details and address of [chairman / partners / directors] and authorised person etc.
- (iii) PAN No. \_\_\_\_\_ of the promoter;
- (iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4 will be maintained \_\_\_\_\_;
- (v) Details of project land held by the applicant \_\_\_\_\_;
- (vi) Brief details of the projects launched by the promoter in the last five years, whether already completed or being developed, as the case may be, including the current status of the said projects, any delay in its completion, details of cases pending, details of type of land and payments pending etc. \_\_\_\_\_;
- (vii) Agency to take up external development works \_\_\_\_\_ [Local Authority / Self Development];
- (viii) Registration fee by way of a demand draft / bankers cheque dated \_\_\_\_\_ drawn on \_\_\_\_\_ bearing no. \_\_\_\_\_ for an amount of Rs. \_\_\_\_\_/- calculated as per sub-rule (3) of rule 3 or through online payment as the case may be \_\_\_\_\_ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ix) Any other information the applicant may like to furnish.
2. [I/We] enclose the following documents, namely:-
- (i) authenticated copy of the PAN card of the promoter;
- (ii) annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available, the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;
- (iii) authenticated copy of the legal title deed reflecting the title of the promoter to the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;
- (iv) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land or no encumbrance certificate from an advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;
- (v) where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed;
- (vi) an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;
- (vii) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;
- (viii) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;

- (ix) the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;
  - (x) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the allottees;
  - (xi) the number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any;
  - (xii) the number and areas of garage for sale in the project;
  - (xiii) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
  - (xiv) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;
  - (xv) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project;
  - (xvi) a declaration in Form 'B'.
3. [I/We] enclose the following additional documents and information regarding ongoing projects, as required under rule 4, and under other provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, namely:-
- (i)
  - (ii)
  - (iii)
  - .....
4. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given herein are correct to [my/our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

**FORM 'B'**

[See rule 3(4)]

**DECLARATION, SUPPORTED BY AN AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER**

Affidavit cum Declaration

Affidavit cum Declaration of [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ [promoter of the project / duly authorised by the promoter of the project, vide its/his/their authorisation dated \_\_\_\_\_];

I, \_\_\_\_\_ [promoter of the project / duly authorised by the promoter of the project] do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

1. That [I / promoter] [have / has] a legal title to the land on which the development of the project is proposed  
or  
\_\_\_\_\_ [have/has] a legal title to the land on which the development of the proposed project is to be carried out  
and  
a legally valid authentication of title of such land along with an authenticated copy of the agreement between such owner and promoter for development of the real estate project is enclosed herewith.
2. That the said land is free from all encumbrances.  
or



That details of encumbrances \_\_\_\_\_ including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land.

3. That the time period within which the project shall be completed by [me / the promoter] is \_\_\_\_\_.
4. That seventy per cent. of the amounts realised by [me / the promoter] for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.
5. That the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, shall be withdrawn by [me / the promoter] in proportion to the percentage of completion of the project.
6. That the amounts from the separate account shall be withdrawn by [me / the promoter] after it is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project.
7. That [I / the promoter] shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice, and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during the audit that the amounts collected for a particular project have been utilised for the project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project.
8. That [I / the promoter] shall take all the pending approvals on time, from the competent authorities.
9. That [I / the promoter] [have / has] furnished such other documents as have been prescribed by the Act and the rules and regulations made thereunder.
10. That [I / the promoter] shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be.

Deponent

#### Verification

The contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Verified by me at \_\_\_\_\_ on this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_.

Deponent

#### FORM 'C'

[See rule 5(1)]

#### REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

This registration is granted under section 5 to the following project under project registration number \_\_\_\_\_:

\_\_\_\_\_ [Specify Details of Project including the project address];

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ son of [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ Tehsil \_\_\_\_\_ District \_\_\_\_\_ Union Territory \_\_\_\_\_;

OR

[in the case of a firm / society / company / competent authority etc.] \_\_\_\_\_ [firm / society / company / competent authority etc.] \_\_\_\_\_ having its [registered office / principal place of business] at \_\_\_\_\_.

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
  - (i) The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees as prescribed by the appropriate Government;
  - (ii) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17;

- (iii) The promoter shall deposit seventy per cent. of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
- (iv) The registration shall be valid for a period of \_\_\_\_\_ years commencing from \_\_\_\_\_ and ending with \_\_\_\_\_ unless extended by the Authority in accordance with the Act and the rules made thereunder;
- (v) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (vi) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project.
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorised Officer  
Real Estate Regulatory Authority

**FORM 'D'**

[See rule 5(2), rule 6(4); rule 7]

**INTIMATION OF**

**REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT / REJECTION OF APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT / REVOCATION OF REGISTRATION OF PROJECT**

From:

The Real Estate Regulatory Authority (Name of place)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

To

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

[Application/Registration] No.: \_\_\_\_\_

Dated: \_\_\_\_\_

You are hereby informed that your application for registration of your project is rejected.

or

You are hereby informed that your application for extension of the registration of your project is rejected.

or

You are hereby informed that the registration granted to your project is hereby revoked.

for the reasons set out:- \_\_\_\_\_

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorised Officer  
Real Estate Regulatory Authority

**FORM 'E'**

[See rule 6(1)]

**APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT**

From:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sir,

[I/We] hereby apply for extension of registration of the following project:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

registered with the Authority vide project registration certificate bearing No. \_\_\_\_\_, which expires on \_\_\_\_\_.

As required [I/We] submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand Draft No. / Bankers Cheque No. \_\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_ for rupees \_\_\_\_\_ in favour of \_\_\_\_\_ drawn on \_\_\_\_\_ bank as extension fee as provided under sub-rule (2) of rule 6 or through online payment as the case may be \_\_\_\_\_ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) Authenticated Plan of the project showing the stage of development works undertaken till date;
- (iii) Explanatory note regarding the state of development works in the project and reason for not completing the development works in the project within the period declared in the declaration submitted in Form 'B' at the time of making application for the registration of the project \_\_\_\_\_;
- (iv) Authenticated copy of the [permission/approval] from the competent authority which is valid for a period which is longer than the proposed term of extension of the registration sought from the Authority;
- (v) The authenticated copy of the project registration certificate; and
- (vi) Any other information as may be specified by regulations.

Place:

Dated:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

**FORM 'F'**

[See rule 6(4)]

**CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT**

This extension of registration is granted under section 6, to the following project:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

registered with the Authority vide project registration certificate bearing No. \_\_\_\_\_ of:-

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ son of  
[Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ Tehsil \_\_\_\_\_ District \_\_\_\_\_ Union  
Territory \_\_\_\_\_;

OR

[in the case of a firm / society / company / competent authority etc.] \_\_\_\_\_ [firm / society / company /  
competent authority etc.] \_\_\_\_\_ having its [registered office/principal place of business] at  
\_\_\_\_\_.

2. This extension of registration is granted subject to the following conditions, namely:-
- (i) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17;
  - (ii) The promoter shall deposit seventy per cent. of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4;
  - (iii) The registration shall be extended by a period of \_\_\_\_\_ [days / weeks / months] and shall be valid until \_\_\_\_\_;
  - (iv) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
  - (v) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project;
  - (vi) If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorised Officer  
Real Estate Regulatory Authority

### FORM 'G'

[See rule 8(1)]

#### APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Sir,

[I/We] apply for the grant of registration as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the \_\_\_\_\_ Union Territory in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder,

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ son of [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ Tehsil \_\_\_\_\_ District \_\_\_\_\_ Union Territory \_\_\_\_\_.

OR

[in the case of a firm / society / company etc.] \_\_\_\_\_ [firm / society / company etc.] \_\_\_\_\_ having its [registered office / principal place of business] at \_\_\_\_\_.

2. The requisite particulars are as under:-

(i) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];

(ii) In case of individual –

- (a) Name of [Individual / Proprietorship firm]  
 (b) Father's Name  
 (c) Occupation  
 (d) Address  
 (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)  
 (f) Name, photograph, contact details and address of the proprietor

OR

In case of [firm / societies / company etc.] -

- (a) Name  
 (b) Address  
 (c) Copy of registration certificate as [firm / societies / company etc.]  
 (d) Major activities  
 (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)  
 (f) Name, photograph, contact details and address of [partners / directors etc.]
- (iii) Particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
- (iv) Authenticated copy of the address proof or the place of business;
- (v) Details of registration in any other State or Union Territory;
- (vi) Any other information as specified by regulations.

3. [I/We] enclose the following documents along with, namely:-

- (i) Demand Draft / Bankers Cheque No. \_\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_ for a sum of Rs. \_\_\_\_\_, in favour of \_\_\_\_\_, drawn on \_\_\_\_\_ bank as registration fee as per sub-rule (2) of rule 8 or through online payment as the case may be \_\_\_\_\_ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) Authenticated copy of the PAN card of the real estate agent; and
- (iii) Authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable.

4. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

**FORM 'H'****[See rule 9(2)]****REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE AGENT**

1. This registration is granted under section 9 with registration certificate bearing No. \_\_\_\_\_ to -  
 [in the case of an individual] [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ son of  
 [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ Tehsil \_\_\_\_\_ District \_\_\_\_\_ Union  
 Territory \_\_\_\_\_;
- OR
- [in the case of a firm /society/company etc.] \_\_\_\_\_ [firm / society / company etc.] \_\_\_\_\_  
 having its [registered office / principal place of business] at \_\_\_\_\_.
- to act as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the \_\_\_\_\_ Union Territory in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder.
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
- (i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;
  - (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;
  - (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;
  - (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;
  - (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be;
  - (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
  - (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
  - (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations.
3. The registration is valid for a period of five years commencing from \_\_\_\_\_ and ending with \_\_\_\_\_ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.
4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorised Officer  
 Real Estate Regulatory Authority

**FORM 'I'**

[See rule 9(3), 10(4), 11]

**INTIMATION OF****REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT / REJECTION OF APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT / REVOCATION OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

From

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

To

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[Application / Registration] No.: \_\_\_\_\_

Dated: \_\_\_\_\_

You are hereby informed that your application for registration as real estate agent is rejected.

or

You are hereby informed that your application for the renewal of the registration as real estate agent is rejected.

or

You are hereby informed that the registration granted to you as real estate agent is hereby revoked.

for the reasons set out:- \_\_\_\_\_

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorised Officer

Real Estate Regulatory Authority

**FORM 'J'**

[See rule 10(1)]

**APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

From:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sir,

[I/We] apply for renewal my/our registration as a real estate agent under registration certificate bearing No. \_\_\_\_\_, which expires on \_\_\_\_\_.

1. As required [I/We] submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand draft / bankers cheque no. \_\_\_\_\_ dated \_\_\_\_\_ for rupees \_\_\_\_\_ in favour of \_\_\_\_\_ drawn on \_\_\_\_\_ bank as renewal fee as per sub-rule (2) of rule 10 or through online payment as the case may be \_\_\_\_\_ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) The authenticated copy of the registration certificate; and
- (iii) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];
- (iv) In case of individual –
  - (a) Name of [Individual / Proprietorship Firm]
  - (b) Father's Name
  - (c) Occupation
  - (d) Address
  - (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
  - (f) Name, photograph, contact details and address of the proprietor
- OR
- In case of [firm / societies / company etc.] -
  - (a) Name
  - (b) Address
  - (c) Copy of registration certificate as [firm / societies / company etc.]
  - (d) Major activities
  - (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
  - (f) Name, photograph, contact details and address of [partners / directors etc.];
- (v) particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
- (vi) authenticated copy of the address proof of the place of business;
- (vii) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;
- (viii) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable;
- (ix) Any other information as specified by regulations.

2. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

**FORM 'K'**

[See rule 10(4)]

**CERTIFICATE FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

1. This renewal of registration is granted under section 9 to -



[in the case of an individual] [Mr./Ms.] \_\_\_\_\_ son of  
[Mr./Ms. \_\_\_\_\_ Tehsil \_\_\_\_\_ District \_\_\_\_\_ Union Territory  
\_\_\_\_\_];

OR

[in the case of a firm / society / company etc.] \_\_\_\_\_ [firm / society / company etc.]  
\_\_\_\_\_ having its [registered office / principal place of business] at \_\_\_\_\_.

in continuation to registration certificate bearing No. \_\_\_\_\_, of \_\_\_\_\_.

2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-
- (i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;
  - (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;
  - (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;
  - (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;
  - (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be;
  - (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
  - (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
  - (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations.
3. The registration is valid for a period of five years commencing from \_\_\_\_\_ and ending with \_\_\_\_\_ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.
4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated:

Place:

Signature and seal of the Authorised Officer  
Real Estate Regulatory Authority

**FORM 'L'**

[See rule 25(2)]

**APPEAL TO APPELLATE TRIBUNAL**

Appeal under section 44

For use of Appellate Tribunal's office:

Date of filing: \_\_\_\_\_

Date of [receipt at the filing counter of the Registry / receipt by post / online filing]: \_\_\_\_\_

Appeal No.: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

Registrar: \_\_\_\_\_

## IN THE REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL (Name of place)

Between

\_\_\_\_\_ Appellant(s)

And

\_\_\_\_\_ Respondent(s)

Details of appeal:

## 1. Particulars of the appellants:

- (i) Name(s) of the appellant:
- (ii) Address of the existing office / residence of the appellant:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

## 2. Particulars of the respondents:

- (i) Name(s) of respondent:
- (ii) Office address of the respondent:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

## 3. Jurisdiction of the Appellate Tribunal:

The appellant declares that the subject matter of the appeal falls within the jurisdiction of the Appellate Tribunal.

## 4. Limitation:

The appellant declares that the appeal is within the limitation specified in sub-section (2) of section 44

OR

If the appeal is filed after the expiry of the limitation period specified under sub-section (2) of section 44 specify reasons for delay \_\_\_\_\_.

## 5. Facts of the case:

(give a concise statement of facts and grounds of appeal against the specific order of the Authority or the adjudicating officer, as the case may be, passed under section(s) \_\_\_\_\_ or rule(s) \_\_\_\_\_ or regulation(s) \_\_\_\_\_).

## 6. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 5 above, the appellant prays for the following relief(s) \_\_\_\_\_.

[Specify below the relief(s) sought explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

## 7. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the appeal the appellant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

## 8. Matter not pending with any other court, etc.:

The appellant further declares that the matter regarding which this appeal has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

## 9. Particulars of [demand draft / bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 25:

- (i) Amount:
- (ii) Name of the bank on which drawn:
- (iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no.]:

## 10. List of enclosures:

- (i) An attested true copy of the order against which the appeal is filed
- (ii) Copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal
- (iii) An index of the documents
- (iv) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the appellant(s)

**Verification**

I \_\_\_\_\_ (name in full block letters) [son / daughter] of \_\_\_\_\_ the appellant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 10] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the appellant(s)

Instructions: (1) Every appeal shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every appeal shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the appeal.

**FORM 'M'****[See rule 34(1)]****COMPLAINT TO AUTHORITY****Complaint under section 31**

For use of Regulatory Authority(s) office:

Date of filing: \_\_\_\_\_

Date of [receipt at the filing counter of the Registry / receipt by post / online filing]: \_\_\_\_\_

Complaint No.: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

Registrar: \_\_\_\_\_

IN THE REGULATORY AUTHORITIES OFFICE (Name of place)

Between

\_\_\_\_\_ Complainant(s)

And

\_\_\_\_\_ Respondent(s)

Details of claim:

## 1. Particulars of the complainant(s):

- (i) Name(s) of the complainant:
- (ii) Address of the existing office / residence of the complainant:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

## 2. Particulars of the respondents:

- (i) Name(s) of respondent:
- (ii) Office address of the respondent:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

## 3. Jurisdiction of the Authority:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the Authority.

## 4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds for complaint]

## 5. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following relief(s)

\_\_\_\_\_.

[Specify below the relief(s) claimed explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

## 6. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the complaint the complainant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

## 7. Complainant not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

## 8. Particulars of [demand draft / bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 34:

- (i) Amount
- (ii) Name of the bank on which drawn
- (iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no.]

## 9. List of enclosures:

- (i) Copies of the documents relied upon by the complainant and referred to in the complaint
- (ii) An index of documents
- (iii) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the complainant(s)

**Verification**

I \_\_\_\_\_ (name in full block letters) [son / daughter] of \_\_\_\_\_ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 9] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions: (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

**FORM 'N'**

[See rule 35(1)]

**COMPLAINT TO ADJUDICATING OFFICER**Claim for interest and compensation under section 31 read with section 71

For use of Adjudicating Officers office:

Date of filing: \_\_\_\_\_

Date of [receipt at the filing counter / receipt by post / online filing]: \_\_\_\_\_

Complaint No.: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

Authorised Officer: \_\_\_\_\_

IN THE ADJUDICATING OFFICERS OFFICE (Name of place)

Between

\_\_\_\_\_ Complainant(s)

And

\_\_\_\_\_ Respondent(s)

Details of claim:

1. Particulars of the complainant(s):

(i) Name(s) of the complainant:

(ii) Address of the existing office / residence of the complainant:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

(v) Details of allottees apartment, plot or building, as the case may be:

2. Particulars of the respondents:

(i) Name(s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

(v) Registration no. and address of project:

3. Jurisdiction of the adjudicating officer:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the adjudicating officer.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds of claim against the promoter]

5. Compensation(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following compensation(s)

\_\_\_\_\_.

[Specify below the compensation(s) claimed explaining the grounds of claim(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Claim not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

7. Particulars of [demand draft / bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 35:
- (i) Amount:
  - (ii) Name of the bank on which drawn:
  - (iii) [Demand draft number / bankers cheque / online payment transaction no]:
8. List of enclosures:
- (i) Copies of the documents relied upon by the complainant and referred to in the complaint
  - (ii) An index of documents
  - (iii) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the complainant(s)

**Verification**

I \_\_\_\_\_ (name in full block letters) [son / daughter] of \_\_\_\_\_ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 8] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions: (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

**FORM 'O'**

[See rule 36(1)]

**ANNUAL STATEMENT OF ACCOUNTS**

Receipts and Payments Account

For the year ended \_\_\_\_\_

(In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current year As on	Previous Year As on	A/c Code	Payments	Current year As on	Previous year As on
1.	To Balance Brought down:			13.	By Chairperson and Members:		
1.1.	To Bank			13.1.	By Pay and Allowances		
1.2.	To Cash in hand			13.2.	By Other benefits		
2.	To Fee, Charges and Fine:			13.3.	By Travelling expenses:		

2.1.	To Fees			13.3. 1.	By Overseas		
2.2.	To Charges			13.3. 2.	By Domestic		
2.3.	To Fines			14.	By Officers:		
2.4.	To Others (specify)			14.1.	By Pay and Allowances		
3.	To Grants:			14.2.	By Retirement benefits		
3.1.	To Accounts with Government			14.3.	By Other benefits		
3.2.	To Others (specify)			14.4.	By Travelling expenses:		
4.	To Gifts			14.4. 1.	By Overseas		
5.	To Seminars and conferences			14.4. 2.	By Domestic		
6.	To Sale of Publications			15.	By Staff:		
7.	To Income on investments and deposits:			15.1.	By Pay and Allowances		
7.1.	To Income on investments			15.2.	By Retirement benefits		
7.2.	To Income on Deposits			15.3.	By Other benefits		
8.	To Loans:			15.4.	By Travelling expenses:		
8.1.	To Government			15.4. 1.	By Overseas		
8.2.	To Others (specify)			15.4. 2.	By Domestic		
9.	To Sale of Assets			16.	By Hire of Conveyance		
10.	To Sale of Investments			17.	By Wages		
11.	To Recoveries from pay bills:			18.	By Overtime		
11.1.	To Loans and Advances Principal Amount			19.	By Honorarium		
11.2.	To Interest on Loans and Advances			20.	By Other office expenses		
11.3.	To Miscellaneous			21.	By Expenditure on Research		
51	To Others (specify)			22.	By Consultation expenses		
				23.	By Seminars and conferences		
				24.	By Publications of Authority		
				25.	By Rent and Taxes		
				26.	By Interest on Loans		
				27.	By Promotional Expenses		
				28.	By Membership fee		
				29.	By Subscription		

				30.	By Purchase of Fixed Assets (specify)		
				31.	By Investments and Deposits:		
				31.1.	By Investments		
				31.2.	By Deposits		
				32.	By Security Deposits		
				33.	By Loans and Advances to:		
				33.1	By Employees:		
				33.1. 1.	By Bearing Interest		
				33.1. 2.	By Not bearing Interest		
				33.2.	By Suppliers/contractors		
				33.3.	By others (specify)		
				34.	By Repayment of loan		
				35.	By Others		
				35.1.	By Leave Salary and Pension		
				35.2.	Contribution		
				35.3.	By Audit Fee		
				35.4.	By Misc:		
				36.	By Balance carried down:		
				36.1	By Bank		
				36.2	By Cash in hand		
	Total				Total		

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

## Income and Expenditure Account

For the period 1<sup>st</sup> \_\_\_\_\_ to 31<sup>st</sup> \_\_\_\_\_

(In Rupees)

A/c Code	Expenditure	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Income	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on
13.	To Chairperson and Members				2.	By Fee, Charges and Fine	A		
13.1.	To Pay and Allowances				2.1.	By Fee			
13.2.	To Other benefits	C			2.2.	By Charges			



13.3.	To Travelling Expenses				2.3.	By Fines			
13.3.1.	To Overseas				2.4.	By Others (specify)			
13.3.2.	To Domestic				3.	By Grants	B		
14.	To Officers				3.1.	By Account with Government			
14.1.	To Pay and Allowances				3.2.	By Others (Specify)			
14.2.	To retirement Benefits	D			4.	By Gifts			
14.3.	To Other Benefits	C			5.	By Seminars and Conferences			
14.4.	To Traveling Expenses				6.	By Sale of Publications			
14.4.1.	To Overseas				7.	By Income on investments and Deposits			
14.4.2.	To Domestic				7.1.	By Income on investments			
15.	To Staff				7.2.	By Income on Deposits			
15.1.	To Pay and Allowances				11.2.	By Interest on Loan and Advances			
15.2.	To Retirement Benefits	D			12.	By Miscellaneous Income			
15.3.	To Other Benefits	C			12.1.	By Gain on Sales of Assets			
15.4.	To Travelling expenses					By Excess of expenditure over income			
15.4.1.	To Overseas					(Transferred to Capital Fund Account)			
15.4.2.	To Domestic								
16.	To hire of Conveyance								
17.	To Wages								
18.	To Overtime								
19.	To Honorarium								
20.	To Other office expenses	E							
21.	To expenditure on								

	Research								
22.	To Consultation expenses								
23.	To Seminars and conferences								
24.	To Publications of Authority								
25.	To Rent and Taxes								
26.	To Interest on loans								
27.	To Promotional Expenses								
28.	To membership fee	F							
29.	To Subscription	G							
35.	To Others								
35.1.	To Leave Salary and Pension								
35.2.	Contribution								
35.3.	To Audit Fee								
35.4.	To Misc.								
37.	To Depreciation	H							
48.	To Loss on sale of assets								
49.	To Bad Debts written off								
50.	To Provision for bad and doubtful debts								
	To Excess of income over expenditure								
	(Transferred to Capital Fund Account)								
	Total:					Total:			

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

Balance Sheet as on 31<sup>st</sup> (Month) (Year) \_\_\_\_\_

(In Rupees)

A/c Code	Liabilities	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Assets	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on
40.	Funds	I			43.	Fixed Assets	H		
40.1.	Capital Fund				43.1.	Gross Block at Cost			
	Add Excess of Income over Expenditure/less excess of Expenditure over Income					Less Cumulative depreciation			
40.2.	Other Funds (Specify)				42.2.	Net Block			
41.	Reserves	J			44.	Capital Work-in-progress	M		
8.	Loans	K			31.	Investments & Deposits	N		
8.1.	Government				31.1.	Investment			
8.2.	Others				31.2.	Deposits			
42.	Current Liabilities and provisions	L			33.	Loans and Advances	O		
					3.1.	Account with Government	S		
					45.	Sundry Debtors	P		
					36.	Cash and Bank Balances	Q		
					46.	Other Current Assets	R		
	Total					Total			
	Accounting Policies and Notes to	T							

Instructions: (1) The Schedules referred / referenced above shall be prepared by the Authority based on accounting principles followed by the appropriate Government or by other regulatory authorities or as suggested by the Comptroller and Auditor General of India from time to time.

(2) The Schedules referred to above shall form an integral part of the Income and Expenditure Account or the Balance Sheet, as the case may be.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

**FORM 'P'**

[See rule 37(1)]

**ANNUAL REPORT TO BE PREPARED BY AUTHORITY****A. Introduction:**

- (i) Chairman's statement:
- (ii) Objectives:
- (iii) Important achievements:
- (iv) The year in review:
  - a. Landmark decisions:
  - b. Legislative work:
  - c. Outreach programme:
- (v) Capacity building:
- (vi) International engagements:
- (vii) Impact on:
  - a. Allottees:
  - b. Promoters:
  - c. Real Estate Agents:
  - d. Economy:

**B. Registration of promoters and real estate agents under the Act:****I. In relation to Promoters:**

Serial Number	Name of promoter	Address of promoter	Description of project for which registration has been issued	Fee paid	Registration Number
1	2	3	4	5	6

Date of issue of registration	Date on which registration expires	Date of extension of registration with period of extension	Remark
7	8	9	10

**II. In relation to Real Estate Agents:**

Serial Number	Name of Real Estate Agent	Address of Real Estate Agent	Registration Fee paid	Registration Number	Date of issue of registration certificate	Date on which registration certificate expires	Date and period of renewal of registration certificate	Remark
1	2	3	4	5	6	7	8	9

**C. Number of cases filed before the Authority and the adjudicating officer for settlement of disputes and number of cases disposed:**

SI. No.	No. of cases pending in the last quarter with the Authority	No. of cases received during the quarter by the Authority	No. of cases disposed of by the Authority

Sl. No.	No. of cases pending in the last quarter with the adjudicating officer	No. of cases received during the quarter by the adjudicating officer	No. of cases disposed of by the adjudicating officer

D. Statement on the periodical survey conducted by the Authority to monitor the compliance of the provisions of the Act by the promoters, allottees and real estate agents:

Sl. No.	Survey conducted during the quarter with details	Observation of Authority	Remedial steps taken

E. Statement on steps taken to mitigate any non-compliance of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder by the promoters, allottees and real estate agents:

Sl. No.	Subject	Steps taken	Results achieved

F. Statements on directions of the Authority and the penalty imposed for contraventions of the Act and the rules and regulations made thereunder and statement on interest and compensations ordered by the adjudicating officer:

Sl. No.	Name of the promoter	Details of the directions issued by the Authority / adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid

Sl. No.	Name of the allottee	Details of the directions issued by the Authority / adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid

Sl. No.	Name of the real estate agent	Details of the directions issued by the Authority / adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid

G. Investigations and inquiries ordered by the Authority or the adjudicating officer: A brief narrative of investigations and inquiries taken up by the Authority or the adjudicating officers and references received from the competent authority or the appropriate Government.

H. Orders passed by the Authority and the adjudicating officer: A brief narrative of orders passed by the Authority or the adjudicating officers separately for where no offence is made out, and in case offence is proved, category-wise for each category of orders passed along with a tabular statement indicating the sections under which the order was passed and brief particulars of the orders.

- I. Execution of the orders of the Authority and imposition of penalties: (i) monetary penalties – details of recovery of penalty imposed, details of penalty imposed but not recovered, total number of matters and total amount of monetary penalty levied, total amount realized by resorting to rule 23; (ii) matters referred to court under section 59 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year; (iii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.
- J. Execution of the orders of the adjudicating officer and imposition of interest and compensation: (i) interest and compensations – details of interest and compensation imposed, details of interest and compensation imposed but not paid, total number of matters and total amount of interest and compensations imposed, total amount realized by resorting to rule 23; and (ii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.
- K. Appeals:
- (i) Number of appeals filed against the orders of the Authority or the adjudicating officer in the year:
  - (ii) Number of appeals pending at the beginning of the year:
  - (iii) Appeals filed during the year:
  - (iv) Number of appeals allowed by the Appellate Tribunal during the year:
  - (v) Number of appeals disallowed by the Appellate Tribunal during the year:
  - (vi) Brief write up on the appeals allowed by the Appellate Tribunal:
- L. References received from the appropriate Government under section 33: a brief narrative on references received from the appropriate Government under section 33 providing for – number of references received during the year, number of references disposed of during the year, number of references pending at the end of the year.
- M. Advocacy measures under sub-section (3) of section 33: a brief narrative on activities undertaken under sub-section (3) of section 33 – (i) workshops, seminars and other interactions with public / experts / policy-makers / regulatory bodies on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (ii) papers and studies published for advocacy on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (iii) consultation papers published/placed on website of the Authority; (iv) analytical papers prepared and examined; (v) others.
- N. Administration and establishment matters: (i) report of the Secretary; (ii) composition of the Authority; (iii) details of Chairperson and Members appointed in the year and of those who demitted office (iv) details of adjudicating officers appointed in the year and those who demitted office; (v) organizational structure; (vi) a tabular statement containing information on personnel in the Authority, category-wise: sanctioned posts, posts filled up, vacancies, appointments made in the year etc.
- O. Experts and consultants engaged: details of number of experts and consultants appointed in the year and of those who demitted office.
- P. Employee welfare measures, if any, beyond the regular terms and conditions of employment, undertaken by the Authority.
- Q. Budget and Accounts: (i) budget estimates and revised estimates, under broad categories; (ii) receipts under broad categories in the Real Estate Regulatory Fund established under sub-section (1) of section 75; (iii) actual expenditure under broad categories; (iv) balance available in the Real Estate Regulatory Fund under sub-section (1) of section 75; (v) any other information.
- R. International cooperation: A brief narrative of international cooperation, if any, undertaken by the Authority.
- S. Capacity Building: A brief narrative of capacity building initiative undertaken including (i) number of employees (category wise and grade wise) trained in house with details of such programmes like content, duration and faculty; (ii) number of employees (category wise and grade wise) trained by outside institutions (separately within Indian and outside India) with details of names of institutions and duration also to specify whether training was under internship, exchange programme, fellowships, study leave, special arrangements with foreign universities/institutions; (iii) expenditure of capacity building initiatives.
- T. Ongoing programmes: A brief narrative of ongoing programmes.
- U. Right to Information: A brief narrative of (i) number of applications received by CPIO/ACPIO seeking information under RTI Act; (ii) Number of applications for which information has been provided by CPIO; (iii)

number of applications pending with CPIO; (iv) number of appeals filed before the First Appellate Authority against the order of CPIO; (v) number of appeals which have been disposed of by First Appellate Authority; (vi) number of appeals pending with the First Appellate Authority; (vii) number of applications/appeals not disposed of in the stipulated time frame.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

[F. No. O-17034/18/2009-H]

RAJIV RANJAN MISHRA, Jt. Secy.