

**Subject:** Change in Cancellation and Refund Process for Allotted Unit

**Reference:** UP-RERA Office Memorandum bearing no. 2440/UP-RERA/Tax&Sale/2022 dated 22.03.2022

**Key Changes:**

- 1) Notice of cancellation cum Interest Charges to be given after defaulting on second consecutive stage demand. This notice will be for a period of one month. On non-payment of third consecutive stage and expiry of the said notice, the unit maybe cancelled by the Promoter.
- 2) On cancellation under above conditions, the refund of principle amount after deducting the booking amount to be made on resale of the unit or on completion of project, whichever is earlier.

**Annexure:** Copy of above referred Office Memorandum dated 22.03.2022

If any queries, please feel free to contact us at



Email Id: [smathur.vfac@gmail.com](mailto:smathur.vfac@gmail.com)

Mobile No. 8130743927

# उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांक: 2440/यू.पी.-रेरा/तक0सेल/2022

दिनांक: 22 मार्च, 2022

## कार्यालय ज्ञाप

भारत सरकार द्वारा भू-सम्पदा परियोजनाओं के नियमन हेतु भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण की स्थापना करने तथा यथा स्थिति भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय सुनिश्चित करने या भू-सम्पदा परियोजना का कुशलता पूर्ण एवं पारदर्शी रीति से विक्रय करने तथा भू-सम्पदा क्षेत्र के उपभोक्ताओं की रक्षा करने और विवादों के शीघ्र समाधान हेतु न्याय निर्णायक तंत्र की स्थापना जैसे उद्देश्यों की प्राप्ति हेतु भू-सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम 2016, को अधिनियमित किया गया है। अधिनियमों के प्राविधानों के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश में दिनांक 01.05.2017 से भू-सम्पदा परियोजनाओं के रेरा में पंजीयन तथा परियोजनाओं के नियमन की व्यवस्था प्रभावी की गई है।

ऐसी परियोजनाओं, जिनका पंजीकरण समाप्त हो गया है या जिनका पंजीकरण प्राधिकरण द्वारा निरस्त कर दिया गया है, उन्हें पूर्ण कराने के लिए रेरा अधिनियम की धारा-8 में निम्नवत् व्यवस्था नियत है:-

*"इस अधिनियम की अधीन रजिस्ट्रीकरण के व्यपगत हो जाने या रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण पर, प्राधिकरण ऐसी कार्रवाई करने के लिए, जो वह ठीक समझे, जिसके अंतर्गत, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी द्वारा या आबंटितियों के संगम द्वारा या ऐसी किसी अन्य रीति में, जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए, शेष विकास कार्यों को करना भी है, समुचित सरकार से परामर्श कर सकेगा।"*

भू-सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम 2016, की धारा-8 के अन्तर्गत कालातीत परियोजनाओं एवं पंजीयन निरस्तीकरण या पंजीयन की वैधता अवधि समाप्त होने की स्थिति में ऐसी परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 द्वारा दिनांक 26.06.2020 को मार्ग निर्देश जारी किया गया है।

प्राधिकरण के आदेश के अधीन रेरा अधिनियम की धारा-8 के प्राविधानों के अनुसार अब तक 12 परियोजनाओं में आवंटियों के समूह के माध्यम से या प्रमोटर द्वारा आवंटियों के समूह के साथ परियोजना के अवशेष कार्यों को पूर्ण कराने की कार्यवाही की जा रही है। प्राधिकरण की बैठक दिनांक 11.02.2022 में प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया कि प्राधिकरण के आदेश से रेरा अधिनियम की धारा-8 के अन्तर्गत विकसित की जा रही परियोजनाओं के कतिपय आवंटियों द्वारा अवशेष किशतों का भुगतान नहीं किया जा रहा है, जिससे परियोजना के विकास कार्यों को पूर्ण करने में अवरोध उत्पन्न हो रहा है। सम्पूर्ण वस्तुस्थिति पर विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा धारा-8 के अन्तर्गत विकसित की जा रही परियोजनाओं के सम्बन्ध में आने वाली कठिनाइयों के निराकरण हेतु निम्नवत् निर्णय लिया गया:-

1. सम्बन्धित प्रमोटर/आवंटियों के समूह द्वारा आवंटियों को इस आशय की नोटिस भेजी जाए कि देय किशत का भुगतान निर्धारित तिथि (तिथि अंकित करें), अन्यथा भू-सम्पदा (विनियम एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के नियम-9.3 (i) के अनुसार अवशेष किशत की धनराशि पर एस.बी.आई. MCLR+1 प्रतिशत की दर से ब्याज का भुगतान करना होगा।
2. प्रमोटर द्वारा भू-सम्पदा (विनियम एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के नियम-9.3 (i) के प्राविधानों के अनुसार ऐसे आवंटियों को, जिनके द्वारा दो

4

लगातार किशतों का भुगतान नहीं किया गया है, उन्हें एस.बी.आई. MCLR+1 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित अवशेष किशत का एक माह के अन्दर भुगतान करने की नोटिस भेजी जाए और नोटिस में यह भी उल्लेख किया जाए कि यदि सम्बन्धित आवंटी द्वारा इस तरह की अवशेष दो किशतों के साथ तीसरी किशत का भुगतान समय से नहीं किया जाता है, तो उनका आवंटन निरस्त कर दिया जाएगा। नोटिस में यह भी स्पष्ट किया जाए कि आवंटन निरस्त करने के पश्चात नियम-9.3 (ii) के अनुसार बुकिंग धनराशि तथा ब्याज सम्बन्धी देनदारियों की कटौती करने के पश्चात आवंटी द्वारा जमा की गयी मूल धनराशि प्रश्नगत इकाई के पुनर्विक्रय या परियोजना पूर्ण होने पर, जो भी पहले हो, पर वापस कर दी जाएगी।


प्राधिकरण के यह निर्देश रेरा अधिनियम की धारा-37 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों के अधीन जारी किए जा रहे हैं और सभी सम्बन्धित पर बाध्यकारी हैं।

  
(राजेश कुमार त्यागी)  
सचिव

### संख्या एवं दिनांक उपरोक्त

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. मा0 अध्यक्ष, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
2. समस्त मा0 सदस्यगण, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
3. विधि सलाहकार, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
4. परियोजना प्रबन्धन परामर्शदाता, क्षेत्र 0क0 ग्रेटर नोएडा गौतमबुद्ध नगर।
5. तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
6. सहायक निदेशक (सिस्टम)/सिस्टम एनालिस्ट, उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड करने हेतु।
7. मीडिया कन्सलटेन्ट, उ.प्र. रेरा लखनऊ मुख्यालय/एन.सी.आर. क्षेत्रीय कार्यालय, गौतमबुद्धनगर को प्रेस विज्ञप्ति के रूप में समाचार पत्रों में प्रकाशनार्थ।
8. सम्पदा लिविया (एस0एल0बी0 वेलफेयर एसोशिएशन/जी0पी0 ग्रीन्स केलेप्सो कोर्ट फेज- 2 (जे0पी0 एस0 लि0)/जे0पी0 ग्रीन्स नाईट कोर्ट (जे0पी0 एस0 लि0)/एपल 07, टॉवर एस 2 ए (ए0एस0जी0आई0 प्रॉपर्टीज प्रा0लि0)/रोहतास प्यूमेरिया होम्स (प्यूमेरिया आर0डब्लू0ए0)/नोवीना ग्रीन्स (डी0एस0डी0 होम्स प्रा0लि0)/लॉ कासा अंसल एक्वापोलिस (ऐडविक होम्स प्रा0लि0)/यूनिवेरा टॉवर्स (यूनिवेरा डेवलपर्स प्रा0लि0)/ला पेलेसिया (न्यूटेक ला पेलेसिया प्रा0लि0)/कासा ग्राण्ड- 2 (अर्थकॉन कन्सट्रक्शन्स)/ला गैलेसिया (न्यूटेक प्रोमोटर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0लि0) को आवश्यक कार्यवाही हेतु।

  
(राजेश कुमार त्यागी)  
सचिव