संख्या-6/2023/7774/77-4-2023-6011/2023

प्रेषक,

मनोज कुमार सिंह,
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण/
ग्रेटर नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण/
यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण।

औद्योगिक विकास अनुभाग-4 लखनऊः दिनाँकः 21 दिसम्बर, 2023

विषय- लिगेसी स्टाल्ड रियल स्टेट प्रोजेक्ट्स की समस्याओं के निदान के लिए श्री अमिताभ कान्त (एक्स-सी.ई.ओ. नीति आयोग), भारत सरकार की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा की गयी संस्तुतियों के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में।

महोदय,

"सफलता में निर्णय का रोल 5% होता है, और क्रियान्वयन की भूमिका 95 फीसदी होती है।"

2. उत्तर प्रदेश शासन नौएडा, ग्रेटर नौएडा एवं यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण के के क्षेत्र में लम्बे समय से रूकी ग्रुप हाऊसिंग परियोजनाओं को तत्काल पूरा करने, तथा फ्लैट बायर को यथाशीघ्र मकान उपलब्ध कराने एवं फ्लैट की रजिस्ट्री करने के लिए एक ऐतिहासिक निर्णय लिया है।

3. इस निर्णय के सफल क्रियान्वयन हेतु प्राधिकरण, डेवलपर, वित्तीय संस्थाएं व फ्लैट बायर एवं अन्य सभी स्टेक होल्डर्स का एक्टिव पार्टिसिपेशन आवश्यक है।

4. पुरानी रूकी हुई भू-सम्पदा परियोजनाओं (लिगेसी स्टाल्ड रियल स्टेट प्रोजेक्ट्स) के सम्बन्ध में आवास एवं शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश संख्या-ओ-17024/1059/2017-हाऊसिंग सेक्शन-एमएचयूपीए-पार्ट (9) ईएफएस- 9138424, दिनांक 31.03.2023 द्वारा श्री अभिताभ कान्त (एक्स-सी.ई.ओ. नीति आयोग) की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया। समिति को घर खरीददारों के हितों की रक्षा के लिए तथा रूकी हुई परियोजनाओं को समयबद्ध तरीके से पूर्ण करते हुए घर खरीददारों को आवास सौंपने के लिए उपायों की संस्तुति करनी थी। समिति द्वारा विभिन्न स्टेक होल्डर के साथ 05 बैठकें की गयीं और अपनी बैठक दिनांक 20.07.2023 में रिपोर्ट को अन्तिम किया गया। समिति द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 24.07.2023 को प्रस्तुत की गयी।

5. रियल स्टेट एक महत्वपूर्ण सेक्टर है और इससे 200 से अधिक इण्डस्ट्रीज जुड़ी हुई हैं तथा इसमें बड़ी संख्या में रोजगार का सृजन होता है। इण्डियन बैंक एसोसिएशन के एक अनुमान के अनुसार पूरे देश में लगभग 4.12 लाख ऐसे घर हैं, जो डेवलपर्स की खराब वित्तीय स्थिति की वजह से पूर्ण नहीं हो पा रहे हैं। इनमें से लगभग 2.40 लाख घर एन.सी.आर. में स्थित हैं। इनके पूर्ण हो जाने से जहाँ एक ओर मध्यम व निम्न वर्ग, जिन्होंने इन मकानों के लिए बड़ी धनराशि बिल्डर्स को अदा की है, उनके मकान का सपना पूरा होगा, वहीं दूसरी ओर क्षेत्र के आर्थिक विकास को गति मिलेगी।

http://shasanadesh.up.gov.in

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

6. नोएडा, ग्रेटर नोएडा एवं यीडा में कतिपय कारणों से ऐसी परिस्थितियाँ उत्पन्न हो गयी कि बिल्डरों द्वारा फ्लैट/घर के बायर्स को पूर्ण निर्मित फ्लैट नियत समय से बहुत अधिक समय बीत जाने जाने के बावजूद भी उपलब्ध नहीं कराया जा पा रहा है। दूसरी तरफ फ्लैट के बायरों को बिल्डर से फ्लैट की उपलब्धता सुनिश्चित कराने पर प्रश्न चिन्ह होने की वजह से वह अपने देय किश्तों का भुगतान बिल्डर को नहीं कर रहे हैं। उक्त के अतिरिक्त बायर, बैंकों से लिए गए लोन की ई.एम.आई. भी चुका रहे हैं तथा रेन्ट के मकान में रेन्टल की अदायगी करने का दोहरा भार भी उठा रहे हैं। बिल्डर्स को बैंक व अन्य वित्तीय संस्थानों से वर्तमान हालातों को देखते हुए अधूरे प्रोजेक्ट को पूरा करने के लिए लोन भी मुहैया नहीं कराया जा रहा है। उपरोक्त डेडलॉक की स्थिति में बिल्डर द्वारा अथॉरिटी को विभिन्न देयकों का भुगतान न करने से अथॉरिटी द्वारा फ्लैट की रजिस्ट्री करने की अनुमति, नक्शा पास करने अथवा रि-न्यू करने एवं परमीशन-टू-मॉर्टगेज आदि भी नहीं दिया जा रहा है। शासन द्वारा लिया गया उपरोक्त विषय पर यह निर्णय विद्यमान डेडलॉक को समाप्त कर सभी पक्षों पक्षों के हितों की रक्षा करते हुए विकास को आगे बढ़ाने में कारगर भूमिका अदा करेगा। शासन द्वारा इस विषय पर सम्यक् विचारोपरान्त नीतिगत निर्णय लेते हुए एक पैकेज निर्धारित किया गया है।

7. उपर्युक्त वर्णित तथ्यों/परिस्थितियों के दृष्टिगत श्री अमिताभ कान्त, एक्स सी.ई.ओ., नीति आयोग की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा की गई संस्तुतियों पर सम्यक् विचारोपरान्त उन्हें स्वीकार करते हुए राज्य सरकार द्वारा निम्नवत् नीति/पैकेज निर्धारित करने का निर्णय लिया गया है। है। नीति/पैकेज का मुख्य लक्ष्य होम बायर को रजिस्ट्री के साथ घर/फ्लैट यथाशीघ्र उपलब्ध कराना है।

<u>7.1. प्रकरण जो इस नीति/पैकेज से आच्छादित होंगे:-</u>

(i) प्राधिकरणों के ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट्स।

(ii) ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट यदि किसी वाणिज्यिक प्रोजेक्ट का हिस्सा है तो ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट की सीमा तक।

(iii) ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट ऑफ टाउनशिप डेवलपमेंट प्रोजेक्ट।

(iv) ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट, जो एन.सी.एल.टी. अथवा कोर्ट में हैं, वह भी इस पैकेज का लाभ ले सकते हैं यदि वह एन.सी.एल.टी. एवं कोर्ट से अपना वाद विद्ड्रा करते हैं अथवा समाप्त कराते हैं।

<u>7.2. प्रकरण जो इस नीति/पैकेज से आच्छादित नहीं होंगे:-</u>

(i) स्पोर्ट्स सिटी योजना के अन्तर्गत स्थित ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट।

(ii) रिक्रिएशनल इन्टरटेनमेंट पार्क योजना के अन्तर्गत शामिल ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट।

(iii) ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट के अतिरिक्त प्रोजेक्ट यानि कॉमर्शियल, इन्स्टीट्यूशनल, इण्डस्ट्रियल आदि।

7.3. प्राधिकरण के बोर्ड के अनुश्रवण में इस नीति/पैकेज का क्रियान्वयन-

इस नीति/पैकेज के अन्तर्गत दिए जा रहे अनुतोष एवं किए जा रहे प्रस्तावों के क्रियान्वयन के लिए आवश्यक निर्णय प्राधिकरण बोर्ड की देखरेख में किया जाएगा। इसके लिए आवश्यकतानुसार बोर्ड विशेष बैठकें आहूत करेगा। समस्या के समुचित निदान होने तक यह विषय प्रत्येक बोर्ड बैठक में एक एजेण्डा के रूप में प्रस्तुत किया जाएगा। बोर्ड आवश्यकतानुसार बिल्डर बायर को भी प्रगति की समीक्षा के लिए आमंत्रित कर सकता है।

8. ''शून्य अवधि'' का लाभ दिया जानाः

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

(i) कोविड-19 पैन्डेमिक- कोविड-19 महामारी के दृष्टिगत दिनांक 01.04.2020 से दिनांक दिनांक 31.03.2022 की अवधि में जीरो पीरियड का लाभ दिया जाएगा।

(ii) ओखला बर्ड सेंचुरी के 10 कि.मी. के दायरे में एन.जी.टी. के आदेशों के क्रम में दिनांक 14.08.2013 से 19.08.2015 तक जीरो पीरियड का लाभ दिए जाने पर ग्रुप हाऊसिंग परियोजनाओं पर केस-टू-केस आधार पर विचार किया जाएगा।

(iii) परियोजनाओं पर अन्य परिस्थितियों के दृष्टिगत प्राधिकरण की नीतियों के अनुसार केस-टू-केस आधार पर जीरो पीरियड का लाभ दिया जाएगा।

प्राधिकरण में पूर्व में जमा की गयी धनराशि इन प्राविधानों को लागू करने के उपरान्त वापस नहीं की जाएगी। जीरो पीरियड का आशय यह होगा कि प्रश्नगत अवधि में ब्याज तथा पीनल इन्टरेस्ट नहीं लगेगा तथा किस्तें उक्त अवधि से आगे शिफ्ट की जायेंगी।

9. को-डेवलपर (सह-डेवलपर्स) को शामिल करनाः परियोजना को पूरा करने के लिए को-डेवलपर्स को प्राधिकरण के अभिलेखों में रिकोनाईज करते हुए अनुमति दी जाएगी। को-डेवलपर को अनुमति की दशा में प्राधिकरण के ड्यूज को अदा करने तथा परियोजना को पूर्ण करने की जिम्मेदारी संयुक्त रूप से को-डेवलपर तथा आवंटी की होगी।

10. आंशिक सरेंडर नीति/आंशिक कैंसिलेशन नीतिः परियोजना के अनुपयुक्त भूमि का आंशिक सरेंडर/कैंसिलेशन की अनुमति होगी। प्राधिकरण सरेंडर की गई भूमि के लिए पहले से भुगतान की गई राशि को डेवलपर्स के बकाया के साथ समायोजित करेगा। पार्शियल सरेन्डर पॉलिसी अथवा पार्शियल कैंसिलेशन पॉलिसी के अन्तर्गत डेवलपर अनुपयुक्त भूखण्ड को प्राधिकरण को समर्पित कर सकता है। डेवलपर द्वारा सरेन्डर न करने की दशा में तथा प्राधिकरण के ड्यूज की अदायगी न करने की दशा में में प्राधिकरण अनुपयुक्त भूखण्ड के आंशिक भाग का एलाटमेंट एवं लीज डीड कैंसिल कर सकेगा।

पार्शियल सरेंडर/कैंसिलेशन के केस में प्रश्नगत भूखण्ड के ड्यूज के सापेक्ष भुगतान की गयी राशि को डेवलपर के नेट ड्यूज से समायोजित की जाएगी। डेवलपर को प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड की लागत का 10 प्रतिशत लेकर भूखण्ड हस्तगत किया गया है। प्राधिकरण द्वारा डेवलपर को एक पेमेन्ट पेमेन्ट प्लान उपलब्ध कराया जाता है, जिसमें 6-10 वर्षों तक छमाही किस्तों के भुगतान का प्लान होता है। इसमें प्रीमियम तथा ब्याज की राशि शामिल होती है। इस निर्गत पेमेन्ट प्लान के अनुसार भूखण्ड का कुल मूल्य (समस्त प्रीमियम राशि तथा ब्याज राशि पेमेन्ट प्लान अवधि) के सापेक्ष भुगतान की गई कुल प्रीमियम तथा कुल ब्याज की राशि के रेशियों में भूखण्ड का सरेन्डर/समायोजन अनुमन्य होगा। पीनल इन्ट्रेस्ट और पैनाल्टी आदि की राशि इसमें शामिल नहीं होगी।

11. बकाया राशि की पुनर्गणनाः सभी बकाया राशि का एक स्वतंत्र चार्टर्ड अकाउंटेंट/तृतीय पक्ष द्वारा पुनः सत्यापन किया जाएगा और इसकी पुनर्गणना लीज डीड की शर्तों तथा प्राधिकरण द्वारा इस इस विषय पर समय-समय पर निर्गत आदेशों के क्रम में की जाएगी।

12. पट्टा विलेख रद्द न करनाः प्रस्तावित पैकेज के अनुसार कार्य की सहमति देने वाले तथा कार्य कार्य करने वाले डेवलपर के पट्टा विलेख निरस्त नहीं किए जायेंगे।

13. फ्लैट बायर से कोई अतिरिक्त लागत नहीं लिया जानाः जिस परियोजना में राज्य सरकार के के पैकेज/रियायतों का लाभ उठाया गया है, वहां आवास क्रेताओं से कोई जुर्माना/अतिरिक्त ब्याज/अतिरिक्त लागत नहीं ली जाएगी ताकि शासन/प्राधिकरण द्वारा बिल्डर को अनुमन्य कराई जा रही सुविधा अन्ततः बायर को मिल सके।

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

14. परियोजनाओं के लिए फ्लोर एरिया अनुपात (एफएआर): वर्तमान नीति के अनुसार जरूरी आवश्यकताओं और नियमों को पूरा करने के पश्चात प्रचलित दर पर अतिरिक्त एफ.ए.आर. अनुमन्य कराया जाएगा।

15. परियोजना को अधिकतम 3 वर्ष के अन्दर पूरा करने के लिए समय विस्तार बगैर शुल्क के दिया जाएगा।

16. परमीशन टू मॉर्टगेज (पी.टी.एम.): पैकेज स्वीकार कर नेट ड्यूज के सापेक्ष 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने पर प्राधिकरण द्वारा भूमि गिरवी रखने की अनुमति दी जाएगी ताकि बिल्डर परियोजनाओं को पूरा करने और बकाया राशि के भुगतान के लिए संसाधन जुटा सकें। पी.टी.एम. में प्राधिकरण के ड्यूज का स्पष्ट उल्लेख होगा। वित्तीय संस्था से इस 25% धनराशि को मोबलाईज करने करने के लिए भी यदि PTM की आवश्यकता है तो उस दशा में वित्तीय संस्था इस आशय का एक पत्र प्राधिकरण को लिखेगी एवं 25% की धनराशि एक in dependent escrow account में जमा करेगी, जो PTM बैंक को प्राप्त होते ही स्वतः प्राधिकरण के एकाउण्ट में release हो जाएगी।

17. नेट ड्यूज के सापेक्ष 25% धनराशि जमा करने के उपरान्त रजिस्ट्री, प्लैन अप्रूवल, एक्सटेंशन आदि तत्काल उपलब्ध कराया जाएगा।

18. पैकेज स्वीकार करने तथा इसके प्रति प्रतिबद्धता के रूप में डेवलपर्स उपरोक्त कोविड-19 के दृष्टिगत जीरो पीरियड के लाभ के रियायतों के बाद आंगणित धनराशि का 25% साठ (60) दिनों के भीतर प्राधिकरण को भुगतान करेगा। शेष 75% का भुगतान साधारण ब्याज के साथ तीन साल की अवधि में किया जाएगा।

19. 100 करोड़ तक के नेट बकाए की राशि अधिकतम एक वर्ष में अदा की जाएगी। रू. 500 करोड़ तक की नेट बकाए की राशि दो वर्षों में अदा की जाएगी तथा रू. 500 करोड़ से ऊपर की बकाए की राशि 3 वर्षों में अदा की जाएगी। डेवलपर को दी जाने वाली रियायत तथा प्राधिकरण के नेट ड्यूज के भुगतान तथा फ्लैट बायर को मकानों की रजिस्ट्री आपस में लिन्क्ड रहेगी।

परियोजना की परिस्थितियों को ध्यान में रखकर प्रत्येक बिल्डर द्वारा बायर के फ्लैट के निर्माण को पूर्ण करने तथा प्राधिकरण के ड्यूज के भुगतान की एक समय-सारिणी उपरोक्त प्राविधानों के दृष्टिगत दी जाएगी। प्राधिकरण बोर्ड समय-सारिणी को दिए जाने वाले रिलीफ के साथ लिंक करते हुए प्रोपोजल सम्बन्धित बिल्डर को उपलब्ध कराएगा तथा इसके क्रियान्वयन की मॉनीटरिंग करेगा। यदि कोई माइल स्टोन मिस होता है तो उस अवधि की रियायत राशि का समायोजन नहीं किया जाएगा।

20. यदि कोई डेवलपर निर्धारित समय सीमा के भीतर परियोजना को पूरा करने में विफल रहता है तो 3 वर्ष की अवधि के बाद ड्यूज की शेष धनराशि पर 20% जुर्माना लगाया जाएगा, और परियोजना प्राधिकरण द्वारा पूरा कराने का प्रयास किया जाएगा। यदि प्राधिकरण को ड्यूज का भुगतान किया जा चुका है तो जुर्माना नहीं लगाया जाएगा।

21. पैकेज को क्रियान्वित करने के लिए निर्धारित चरणबद्ध रणनीति निम्नवत् होगीः-

(i) पैकेज का क्रियान्वयन प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा मॉनिटर किया जाएगा तथा सभी महत्वपूर्ण निर्णय बोर्ड से अनुमोदित कराए जायेंगे। पैकेज के क्रियान्वयन पूर्ण होने तक यह प्रत्येक बोर्ड बैठक में एक एजेण्डा के रूप में अनिवार्य रूप से अनुश्रवण किया जाएगा। आवश्यकतानुसार इसके लिए विशेष बोर्ड बैठकों का आयोजन किया

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

जाएगा, जिसमें यदि आवश्यक हो तो डेवलपर व बायर को भी समय-समय पर अनुश्रवण के लिए आमंत्रित किया जाएगा।

(ii) सर्वप्रथम थर्ड पार्टी/सी.ए. द्वारा आंकलित किए गए ड्यूज तथा कोविड-19 से उत्पन्न परिस्थितियों के दृष्टिगत 02 वर्ष की अवधि में दिए जाने वाले जीरो पीरियड की रिलीफ राशि को आंकलित करते हुए उसे ड्यूज की राशि से घटाते हुए नेट ड्यूज की राशि आंकलित की जाएगी।

(iii) उक्त आंकलित धनराशि (ड्यूज एवं नेट ड्यूज) से सम्बन्धित बिल्डर को प्राधिकरण में में बुलाकर अवगत कराया जाएगा। 25: धनराशि जमा करने की 60 दिन की अवधि की गणना इस सूचना को बिल्डर को उपलब्ध कराने की तिथि से की जायेगी।

(iv) बिल्डर द्वारा नेट ड्यूज की 25 प्रतिशत की धनराशि 60 दिन के अन्दर प्राधिकरण में में जमा की जाएगी।

(v) यदि कोई को-डेवलपर परियोजना को पूर्ण करने में शामिल होना चाहता है तो वह प्राधिकरण में बिल्डर की सहमति के साथ को-डेवलपर के रूप में परियोजना में शामिल होने के लिए आवेदन करेगा। प्राधिकरण द्वारा 15 दिन के अन्दर को-डेवलपर के विषय में प्राप्त आवेदन पर निर्णय लेते हुए आवेदक को परियोजना में को-डेवलपर के रूप में दर्ज किया जाएगा। इसके उपरान्त प्राधिकरण के बकायों के भुगतान के लिए तथा परियोजना को पूरा करने के लिए ओरिजनल आवंटी तथा को-डेवलपर संयुक्त रूप से जिम्मेदार होंगे।

(vi) परमीशन-टू-मार्टगेजः नेट ड्यूज के 25 प्रतिशत की धनराशि जमा करने के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता को परमीशन-टू-मार्टगेज उनके अनुरोध के सापेक्ष उपलब्ध उपलब्ध करायी जाएगी। परमीशन-टू-मार्टगेज के पत्र में प्राधिकरण के बकाए की धनराशि का स्पष्ट उल्लेख होगा तथा बकाए की धनराशि जमा होने तक सम्पत्ति पर प्रथम चार्ज प्राधिकरण का होगा। प्राधिकरण के बकाए की राशि के भुगतान के उपरान्त प्रथम चार्ज वित्तीय संस्था को प्राप्त होगा। इस विषय पर पैरा-16 में उल्लिखित व्यवस्था का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

(vii) नेट ड्यूज की राशि को कुल इनकम्प्लीट एवं अनरजिस्टर्ड फ्लैटों की संख्या से भाग देते हुए प्रति फ्लैट राशि आगणित की जाएगी और उसके सापेक्ष बिल्डर/को-डेवलपर द्वारा धनराशि जमा करते ही उस संख्या में फ्लैट के रजिस्ट्रेशन की अनुमति तत्काल तत्काल निर्गत की जाएगी।

(viii) परन्तु यह सुनिश्चित किया जाना है कि प्रत्येक दशा में सभी कम्प्लीट फ्लैट एवं फ्लैट, जिनमें ओ0सी0 प्राप्त कर अथवा बिना ओ0सी0 प्राप्त किए फ्लैट बायर निवास निवास कर रहे हैं, उन सबकी रजिस्ट्री आवश्यक औपचारिकताएं पूर्ण कर 03 माह के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी।

(ix) रजिस्ट्री करने के पूर्व यह सुनिश्चित किया जाएगा कि फ्लैट/टॉवर को फायर एन.ओ.सी., स्ट्रक्चरल एन.ओ.सी. एवं अन्य सभी आवश्यक एन.ओ.सी. सक्षम प्राधिकारियों से प्राप्त है।

(x) एन.ओ.सी. ससमय प्राप्त हो, इसके लिए इस पैकेज के क्रियान्वयन के लिए आहूत की की जाने वाली विशेष बोर्ड बैठकों में/अथवा सामान्य बोर्ड बैठकों में ऐसे सभी

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

विभाग/पदाधिकारियों के प्रतिनिधि, जिन्हें एन.ओ.सी. निर्गत करना है, वह विशेष आमंत्री के रूप में बुलाए जायेंगे तथा प्रोजक्टवार एन0ओ0सी0 आदि निर्गत करने के कार्यवाही की प्रगति की समीक्षा की जाएगी।

(xi) 03 माह के अन्दर उपरोक्त पैरा-21 ;अपपपद्ध में अंकित श्रेणी के सभी फ्लैट की रजिस्ट्री को पूर्ण करने के लिए डेवलपर/को-डेवलपर द्वारा उपरोक्तानुसार प्रति फ्लैट आंकलित धनराशि जमा करनी होगी, यह धनराशि नेट ड्यूज के 25% जमा की गई धनराशि से अधिक होने पर डेवलपर द्वारा उपरोक्तानुसार धनराशि जमा न किए जाने जाने की दशा में प्राधिकरण उस ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट के साथ सम्बद्व कॉमर्शिलय प्रोपर्टी को अटैच करते हुए सील कर अपने कब्जे में लेगा और उसका मूल्यांकन करते हुए उसके वैल्यू के समतुल्य प्रति फ्लैट नेट ड्यूज की राशि के अनुसार फ्लैट की रजिस्ट्री सुनिश्चित करायेगा। उपरोक्तानुसार अटैच की जाने वाली कॉमर्शियल प्रोपर्टी से से यदि सभी फ्लैटों की रजिस्ट्री सम्भव नहीं हो पा रही है तो प्राधिकरण आवंटित भूखण्ड का पार्शियल सरेन्डर अथवा पार्शियल कैंसिलेशन करते हुए अवशेष भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त कर उसकी समतुल्य राशि के बराबर फ्लैटों की रजिस्ट्री सुनिश्चित करायेगा। इस धनराशि के सापेक्ष बिल्डर द्वारा बैंक गारण्टी भी देने की सुविधा उपलब्ध होगी। उपरोक्तानुसार कार्यवाही करते हुए प्रत्येक दशा में प्रश्नगत श्रेणी के फ्लैट्स की रजिस्ट्री 3 माह में सुनिश्चित की जाएगी। प्राधिकरण के कुल ड्यूज के भुगतान के उपरान्त उपरोक्त अटैचमेन्ट स्वतः समाप्त माना जाएगा।

(xii) नेट ड्यूज के सापेक्ष 25 प्रतिशत की धनराशि जमा करते ही प्लैन के अप्रूवल व एक्सटेंशन आदि 15 दिन के अन्दर प्राधिकरण द्वारा निर्गत किए जायेंगे।

(xiii) कोविड-19 के दृष्टिगत 01.04.2020 से 31.03.2022 की अवधि में दिया जा रहा जीरो पीरियड का लाभ अथवा केस-टू-केस आधार पर ओखला बर्ड सैन्क्चुएरी में एन0जी0टी0 के आदेश के परिप्रेक्ष्य में दिए जाने वाले जीरो पीरियड का लाभ अथवा प्राधिकरण के नियमों के अन्तर्गत केस-टू-केस बेसिस पर पूर्व में दिए गए जीरो पीरियड का लाभ वर्तमान में परीक्षण के लिए प्रस्तुत प्रस्ताव में यह ध्यान रखा जाएगा कि वर्णित अवधि का दोहरा लाभ किसी प्रकरण में नहीं प्राप्त हो रहा है।

(xiv) बिल्डर द्वारा नेट ड्यूज का 25 प्रतिशत धनराशि 60 दिन के अन्दर जमा करने की बाध्यता है और यह नेट ड्यूज थर्ड पार्टी द्वारा आंकलित ड्यूज से कोविड-19 के दृष्टिगत उत्पन्न परिस्थितियों से 01.04.2020 से 31.03.2022 की अवधि में दिए जा रहे जीरो पीरियड के लाभ को घटाकर आंकलित की जाएगी। यदि किसी बिल्डर को कालान्तर में एन0जी0टी0 के आदेश की वजह से अथवा केस-टू-केस बेसिस पर कोई अन्य जीरो पीरियड का लाभ प्राप्त होता है तो वह ड्यूज से समायोजित किया जाएगा। परन्तु रजिस्ट्री, परमीशन-टू-मार्टगेज आदि की कार्यवाही नेट ड्यूज के 25 प्रतिशत के भुगतान के उपरान्त अथवा नेट ड्यूज के 25 प्रतिशत के समतुल्य कॉमर्शियल प्रोपटी के अटैचमेंट अथवा पार्शियल सरेंडर व पार्शियल कैंसिलेशन के उपरान्त अटैच सम्पत्तियों के सापेक्ष प्रारम्भ की जाएगी।

(xv) जिन प्रोजेक्ट्स ने ओ.सी./सी.सी. प्राप्त नहीं किए हैं और अभी निर्माण किया जाना है और उन बिल्डर्स द्वारा यह पैकेज स्वीकार किया जाता है तो उन्हें 03 वर्षों तक बगैर

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

चार्ज यानि कि निःशुल्क टाईम एक्सटेंशन ग्रान्ट किया जाएगा। परन्तु 25 प्रतिशत नेट ड्यूज की राशि जमा करने के उपरान्त कोविड-19, एन0जी0टी0 के आदेश अथवा केस-टू-केस आधार पर प्राप्त होने वाले रिलीफ की धनराशि घटाकर अवशेष ड्यूज को जमा करने एवं फ्लैट निर्माण को पूर्ण कर रजिस्ट्री कराने का प्रस्ताव बिल्डर द्वारा दिया जायेगा, जिसे बोर्ड द्वारा देय रिलीफ के साथ लिंक करते हुए अनुमोदन दिया जायेगा।

(xvi) यदि बिल्डर द्वारा निर्धारित अवधि में फ्लैट ओनर को फ्लैट का कब्जा देते हुए रजिस्ट्री नहीं करायी जाती है तो प्रस्तावित रिलीफ (कोविड-19, एन0जी0टी0, केस-टू-केस बेसिस) पर दिए जा रहे रिलीफ को निरस्त माना जाएगा और कुल तत्समय अवशेष ड्यूज के ऊपर 20 प्रतिशत अतिरिक्त पैनल्टी लगाते हुए प्रोजेक्ट को आवंटित आवंटित भूमि एवं लीज डीड कैंसिल की जाएगी तथा उसका कब्जा प्राधिकरण द्वारा प्राप्त कर आवश्यक अग्रिम कार्यवाही की जाएगी। उक्त के अतिरिक्त बिल्डर/डेवलपर को को ब्लैकलिस्ट करने की कार्यवाही एवं अगले 05 वर्षों तक नोएडा, ग्रेटर नोएडा व यमुना अथॉरिटी के क्षेत्र में ऐसे डेवलपर को भूखण्ड आवंटन नहीं करने पर प्राधिकरणों द्वारा विचार कर कार्यवाही की जायेगी।

22. उपर्युक्तानुसार कार्यवाही किए जाने में भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम-2016, भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली-2016, उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और रख-रखाव का संवर्धन) अधिनियम-2010 एवं भारतीय स्टाम्प एक्ट-1899 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।

भवदीय,

(मनोज कुमार सिंह)
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

संख्या-7774(1)/77-4-2023तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1. श्री अमिताभ कान्त, एक्स-सी.ई.ओ., नीति आयोग, सुषमा स्वराज भवन, चाणक्यपुरी, नई दिल्ली-110021, ई-मेलः amitabh.kant@nic.in
2. सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार, निर्माण भवन, नई दिल्ली।
3. डा. विवेक जोशी, सचिव, वित्तीय सेवाएं विभाग, वित्त मंत्रालय, जीवन दीप बिल्डिंग, संसद मार्ग, नई दिल्ली-110001, ई-मेलः secy-fs@nic.in
4. डा0 मनोज गोविल, सचिव, कार्पोरेट कार्य मंत्रालय, 5वां तल, ए-विंग, शास्त्री भवन, नई दिल्ली-110001, ई-मेलः secy.mca@nic.in
5. श्री अरूण कुमार गुप्ता, अपर मुख्य सचिव, नगरीय निकाय एवं नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हरियाणा सरकार, रूम नं0-303, तीसरा तल, न्यू हरियाणा, सिविल सेक्रेटेरिएट, चंडीगढ, ई-मेलः fctcp@hry.nic.in
6. श्री रवि मित्तल, अध्यक्ष, भारतीय इन्सॉल्वेंसी एण्ड बैंकरप्सी बोर्ड, 7वां तल, मयूर भवन, शंकर मार्केट, कॉनॉट सर्कस, नई दिल्ली-110001, ई-मेलः chairperson@ibbi.gov.in

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

7. श्री एस.के. होता, प्रबन्ध निदेशक, नेशनल हाऊसिंग बैंक, कोर-5, इंडिया हैबीटेट सेन्टर, लोधी रोड, नई दिल्ली-110003, ई-मेलः hotask@nhb.org.in
8. डा0 एम0एस0 साहू, डिस्टिंगुइश्ड प्रोफेसर, राष्ट्रीय विधि विश्वविद्यालय, दिल्ली, सेक्टर-14, द्वारिका, नई दिल्ली-110078, ई-मेलः mssahoo@nludelhi.ac.in
9. अध्यक्ष, रेरा, उत्तर प्रदेश, राज्य नियोजन संस्थान, काला कांकर हाऊस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ-226001, ई-मेलः contactuprera@up-rera.in
10. अध्यक्ष, रेरा, हरियाणा, न्यू पी.डब्ल्यू.डी. रेस्ट हाऊस, सिविल लाईन, गुरूग्राम, हरियाणा-122001, ई-मेलः hareragurugram@gmail.com
11. श्री सतिन्द्र पाल सिंह, अपर सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, निर्माण भवन, नई दिल्ली-110011, ई-मेलः as-mohua@gov.in
12. अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
13. अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
14. प्रमुख सचिव, न्याय विभाग, उ0प्र0 शासन।
15. प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
16. प्रमुख सचिव, स्टाम्प एवं पंजीयन विभाग, उ0प्र0 शासन।
17. प्रमुख सचिव, नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
18. श्री इरफान काजी, चीफ इन्वेस्टमेन्ट आफिसर, SWAMIH इन्वेस्टमेन्ट फण्ड-1, ए-विंग 12वां तल, मैराथन फ्यूचरएक्स, मफतलाल मिल्स कम्पाउन्ड, एन.एम.जोशी मार्ग, लोअर पारेल, मुम्बई-400013, ई-मेलः Irfan.kazi@sbicapventures.com
19. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
(मनोज कुमार सिंह)
अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त।

http://shasanadesh.up.gov.in

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।

http://shasanadesh.up.gov.in

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अत: इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नही है ।
2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट http://shasanadesh.up.gov.in से सत्यापित की जा सकती है ।