रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)

PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 2596] **नई दिल्ली, शुक्रवार, अक्तूबर 28, 2016/कार्तिक 6, 1938**

No. 2596] **NEW DELHI, FRIDAY, OCTOBER 28, 2016/KARTIKA 6, 1938**

आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय

आदेश

नई दिल्ली, 28 अक्तूबर, 2016

का.आ. 3347(अ).—भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) (जिसे इसमें इसके पश्चात् अधिनियम कहा गया है) की कतिपय धाराएं 01 मई, 2016 से प्रवृत्त हुई है;

और, अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (1) उपबंध करती है कि प्रत्येक संप्रवर्तक, भूसंपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण हेतु भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (जिसे इसमें इसके पश्चात् प्राधिकरण कहा गया है) को ऐसे प्ररुप, रीति, ऐसे समय के भीतर और ऐसी फीस को संलग्न करते हुए आवेदन करेगा जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए;

और अधिनियम की धारा 6 उपबंध करती है कि धारा 5 के अधीन प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण प्राधिकरण को संप्रवर्तक द्वारा अप्रत्याशित घटना के कारण किए गए आवेदन पर ऐसी रीति में और ऐसी फीस के संदाय पर विस्तारित किया जा सकेगा जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए;

और, अधिनियम की धारा 31 की उपधारा (2) उपबंध करती है कि उक्त धारा की उपधारा (1) के अधीन परिवाद फाइल करने के लिए प्ररुप, रीति और फीस ऐसी होगी जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए;

और, धारा 9 की उपधारा (2) के अधीन भू-संपदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण हेतु प्ररुप, रीति, समय और अपेक्षित फीस तथा दस्तावेजों, धारा 9 की उपधारा (6) के अधीन भू-संपदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण हेतु रीति और फीस तथा अधिनियम की धारा 44 की उपधारा (2) के अधीन भू-संपदा अपील अधिकरण के पास अपील फाइल करने के लिए प्ररुप और फीस से संबंधित मामले समुचित सरकार द्वारा बनाए गए नियमों द्वारा उपबंधित किए जाने हैं ;

और, उक्त उपबंधों में असंगति प्रतीत होती है, चूंकि प्राधिकरण को पूर्वोक्त धाराओं में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में विनियम बनाने के लिए सशक्त किया गया है, जबकि अधिनियम के कतिपय उपबंधों को कार्यान्वित करना कठिन बनाते हुए, समुचित सरकार को धारा 9 और धारा 44 में उपबंधित मामलों के संबंध में नियम बनाने के लिए सशक्त किया गया है;

और, अधिनियम की धारा 17 की उपधारा (2) का परंतुक उपबंध करता है कि "किसी स्थानीय विधि की अनुपस्थिति में, संप्रवर्तक आवश्यक दस्तावेज और नक्शे, जिसके अंतर्गत, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के आम क्षेत्र है, अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त करने के पश्चात् तीस दिन के भीतर सौंपेगा "। तथापि, आम क्षेत्र आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को केवल अधिभोग प्रमाणपत्र के बजाए समापन प्रमाणपत्र जारी करने पर सौंपे जा सकते हैं;

और, पूर्ववर्ती पैरा में उल्लिखित उक्त संदिग्धार्थकता का परिवर्जन करने के लिए, उक्त धारा 17 की उपधारा (2) के परंतुक का संशोधन करना आवश्यक समझा गया है;

अत:, अब केंद्रीय सरकार, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 91 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए पूर्वोक्त कठिनाइयों को दूर करने के लिए निम्नलिखित आदेश करती है, अर्थात् :-

	1. (1) इस आदेश का संक्षिप्त नाम भू-संपदा (विनियमन और विकास) कठिनाइयों को दूर करना आदेश, 2016 है। (2) ये राजपत्र में प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होगा	संक्षिप्त नाम और प्रारंभ
	2. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 में, - (i) धारा 4 में, उपधारा (1) में, "प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट" शब्दों के स्थान पर "विहित" शब्द रखा जाएगा; (ii) धारा 6 में, "प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट" शब्दों के स्थान पर "विहित" शब्द रखा जाएगा; (iii) धारा 17 में, उपधारा (2) में, परंतुक में "अधिभोग" शब्द के स्थान पर "समापन" शब्द रखा जाएगा;	अधिनियम की कतिपय धाराओं में संशोधन।
	(iv) धारा 31 में, उपधारा (2) में, "विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट" शब्दों के स्थान पर "विहित" शब्द रखा जाएगा;	
	(v) धारा 84 में, उपधारा (2) में, - (अ) खंड (क) के स्थान पर, निम्नलिखित खंड रखे जाएंगे, अर्थात् :-	
	"(क) धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन आवेदन करने का प्ररुप, समय और रीति तथा उसके साथ संदेय फीस ;	
	(कख) धारा 4 की उपधारा (2) के खंड (ड) के अधीन रजिस्ट्रीकरण के लिए प्राधिकरण को आवेदन हेतु सूचना और दस्तावेज;	
	(कग) धारा 6 के अधीन रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन का प्ररुप और फीस;";	

	(आ) खंड (ण) के पश्चात् निम्नलिखित खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-- "(णक) धारा 31 की उपधारा (2) के अधीन परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस ;"	
	(vi) धारा 85 में, उपधारा (2) में, खंड (क), (ख) और (छ) का लोप किया जाएगा।	

[फा. सं. O-17034/18/2009-एच]

राजीव रंजन मिश्रा, संयुक्त सचिव

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN POVERTY ALLEVIATION

ORDER

New Delhi, the 28th October, 2016

S.O. 3347(E).—Whereas, certain sections of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016) (hereinafter referred to as the Act) came into force with effect from the 1st day of May, 2016;

And whereas, sub-section (1) of section 4 of the Act provides that every promoter shall make an application to the Real Estate Regulatory Authority (hereinafter referred to as the Authority) for registration of the real estate project in such form, manner, within such time and accompanied by such fees as may be specified by the regulations made by the Authority;

And whereas, section 6 of the Act provides that the registration granted under section 5 may be extended by the Authority on an application made by the promoter due to *force majeure*, in such form and on payment of such fee as may be specified by the regulations made by the Authority;

And whereas, sub-section (2) of section 31 of the Act provides that the form, manner and fees for filing complaint under sub-section (1) of said section shall be such as may be specified by the regulations made by the Authority;

And whereas, matters regarding form, manner, time and required fees and documents for registration of real estate agents under sub-section (2) of section 9, manner and fees for renewal of registration of real estate agents under sub-section (6) of section 9 and the form and fees for filing appeal with the Real Estate Appellate Tribunal under sub-section (2) of section 44 of the Act are to be provided by rules made by the appropriate Government;

And whereas, there appears to be inconsistency in the said provisions as the Authority has been empowered to make regulations in respect of matters specified in the aforesaid sections, while the appropriate Government is empowered to make rules in respect of matters provided in sections 9 and 44, making it difficult to implement certain provisions of the Act;

And whereas, proviso to sub-section (2) of section 17 of the Act provides that "in the absence of any local law, the promoter shall hand over the necessary documents and plans, including common areas, to the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, within thirty days after obtaining the occupancy certificate". However, common areas can only be handed over to the association of the allottees or the competent authority upon issuance of the completion certificate instead of occupancy certificate;

And whereas, in order to avoid the said ambiguity mentioned in the preceding paragraph, it is considered necessary to amend the proviso to sub-section (2) of said section 17;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 91 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), the Central Government hereby makes the following Order to remove the aforesaid difficulties, namely:—

	1. (1) This Order may be called the Real Estate (Regulation and Development) Removal of Difficulties Order, 2016. (2) It shall come into force on the date of its publication in the Official Gazette.	Short title and commencement.
	2. In the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016,— (i) in section 4, in sub-section (1), for the words "specified by the regulations made by the Authority", the word "prescribed" shall be substituted; (ii) in section 6, for the words "specified by regulations made by the Authority", the word "prescribed" shall be substituted; (iii) in section 17, in sub-section (2), in the proviso, for the word "occupancy", the word "completion" shall be substituted; (iv) in section 31, in sub-section (2), for the words "specified by regulations", the word "prescribed" shall be substituted; (v) in section 84, in sub-section (2),— (A) for clause (a), the following clauses shall be substituted, namely:— "(a) the form, time and manner of making application and fees payable therewith under sub-section (1) of section 4; (ab) information and documents for application to the Authority for registration under clause (m) of sub-section (2) of section 4; (ac) the form of application and the fees for extension of registration under section 6;"; (B) after clause (o), the following clause shall be inserted, namely:— "(oa) the form, manner and fees for filing of a complaint under sub-section (2) of section 31;"; (vi) in section 85, in sub-section (2), clauses (a), (b) and (g) shall be omitted.	Amendments in certain sections of Act.

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

RAJIV RANJAN MISHRA, Jt. Secy.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.