

कक्षा संख्या: ५०५ (१-२) / स्त्री ०३०२०२०२०२० / १३
 कार्यालय सहायक आयुक्त स्तम्भ, गाजियाबाद-प्रथम
 दिनांक १५-५-१३

- १-उपनिबन्धक प्रथम सदर गाजियाबाद।
- २-उपनिबन्धक द्वितीय सदर गाजियाबाद।
- ३-उपनिबन्धक तृतीय सदर, गाजियाबाद।
- ४-उपनिबन्धक चतुर्थ सदर गाजियाबाद।
- ५-उपनिबन्धक पंचम सदर, गाजियाबाद।
- ६-उपनिबन्धक सादीनगर।

कक्षा तथा उपप्राध्यापक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र दिनांक २७-०४-२०१३ का अवलोकन करने का कष्ट करें। यह पत्र जिलाधिकारी गाजियाबाद के कार्यालय से प्राप्त हुआ है। पत्र में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुसंधान) अधिनियम, २०१० में की गयी व्यवस्थाओं का उल्लेख किया गया है। जिलाधिकारी महोदय द्वारा निर्दिष्ट किया गया है कि उक्त अधिनियम की धारा ४ की उपधारा ५ के अन्तर्गत आवश्यक कार्यवाही उपनिबन्धकों द्वारा की जानी है।

अतः आपको निर्दिष्ट किया जाता है कि अधिनियम के अधिनियम की व्यवस्थाओं का

पालन करना सुनिश्चित करें।

संलग्नक: उपरोक्तानुसार।

पत्र संख्या व दिनांक लदेव।

प्रतिपत्रि:

- ०१- जिलाधिकारी महोदय, गाजियाबाद को उनके निर्देश के क्रम में अवलोकनार्थ प्रेषित।
- ०२- अपर जिलाधिकारी (वि०/२१०) गाजियाबाद को संयोजित प्रेषित।

सहायक आयुक्त स्तम्भ, गाजियाबाद।

५०५-१-२

सहायक आयुक्त स्तम्भ, गाजियाबाद।

(जी०पी० सिंह)

५०५-१-२

आन्तरिक संप्रदायों, मूल निकासी, जल निकासी एवं पंच जलापूर्ति प्रणाली आदि के विवरण, और वास्तु रेखाचित्र, नक्शे, दसकाल विमान से आनापलित प्रमाण पत्र, विद्युत की वास्तु एवं के लिए प्रस्तावित सामग्री के विवरण के साथ संघ को उपलब्ध कराये जाने वाले संरचनात्मक संकर्म के अभिकल्प और विनिर्देश, भवन के निर्माण में प्रयोग किये गये या प्रयोग किये जाने की प्रकृति,

प्रदान किये गये या प्रदान किये जाने के लिए प्रस्तावित फिक्सचर्स, फिटिंग और प्रसविधाओं का विवरण,

अनुमोदित छाका-नक्शा और भवन मानचित्र के अनुसार समस्त साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का अनुमोदित या उसके समक्ष अनुमोदन के लिए प्रस्तुत नक्शा और विनिर्देश,

उस सम्पूर्ण भवन के, जिसका ऐसा अपार्टमेंट एक भाग है, स्थानीय प्राधिकरण द्वारा व्यक्त का अधिकार, हक, हिल या दावा,

ऐसी भूमि या भवन पर सभी विवन्नाम, यदि कोई हो, और ऐसी भूमि या भवन में या पर किसी निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो,

उस भूमि और भवन के अधिकार और हक जिसमें अपार्टमेंटों का निर्माण किया गया हो या समक्ष निम्नलिखित का पूर्ण और सत्य रूप से प्रकटन करना ।

(1) प्रमोटर जो किसी अपार्टमेंट का विक्रय करना चाहता है, इच्छुक कला या सक्षम प्राधिकारी के

करने की व्यवस्था है ।

विक्रय करते समय इच्छुक कला या सक्षम प्राधिकारी के समक्ष निम्नलिखित का पूर्ण एवं सत्य प्रकटन धारा-4 के अन्तर्गत प्रमोटरों के दायित्व का उल्लेख किया गया है । प्रमोटर को किसी अपार्टमेंट को उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुसंधान का संवर्धन) अधिनियम-2010 की

39/विधि अन्तर्गत दिनांक 15/1/13 द्वारा अनुसंधान किया गया था । उक्त सन्दर्भ में पुनः आपके कृपया उपरोक्त विषयक प्रकरण में इस कार्यालय द्वारा जिला निबन्धक को पत्र संख्या संज्ञान में निम्नानुसार तथ्य संज्ञान में लाये जा रहे हैं ।

विषय : उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुसंधान का संवर्धन) अधिनियम-2010 के अन्तर्गत प्रमोटरों द्वारा अपार्टमेंट के स्वामियों के पक्ष में विवेक निष्पादन के समय भवन पूर्णता प्रमाण पत्र का उल्लेख अन्तर्गत विवेक में करने के सम्बन्ध में ।

जिलाधिकारी
गाजियाबाद ।

सेवा में,

उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद ।

प्रभु,

दिनांक 27/4/13

704/106/1/13/13

विकास पत्र, गाजियाबाद ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण



उपरोक्त अधिनियम की धारा-4 की उपधारा-5 से यह प्रमाणित है कि प्रमोटर अपार्टमेंट का अन्तर्ग पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही कर सकता तथा उपधारा-6 के अनुसार कब्जा भी उसके पश्चात् दिया जाएगा। अधिनियम की धारा-12 के अन्तर्गत प्रमोटर द्वारा की जाने वाली

(6) उपरोक्तानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् अपार्टमेंट का शौचिक कब्जा आवंटियों को सौंपने के पश्चात् प्रमोटर का यह दावेत होगा कि वह संयुक्त क्षेत्र का कब्जा या आवंटियों को सौंपने के पश्चात् प्रमोटर या दस्तावेजों की मूल प्रतियाँ धारा-14 की उपधारा-2 के अधीन गठित और रजिस्ट्रिकृत अपार्टमेंट स्वामी संघ को सौंप दे परन्तु प्रमोटर को क्षेत्र अपार्टमेंट के विक्रय व अन्तर्ग का अधिकार होगा। संयुक्त क्षेत्र का कब्जा व सुविधाएँ सौंप जाने का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने की दिनांक से या अपार्टमेंट का 75 प्रतिशत भाग आवंटियों को सौंप जाने की दिनांक से एक वर्ष के भीतर पूरा कर लिया जाएगा।

(5) किसी प्रमोटर द्वारा अपार्टमेंट का विहित स्वीकृतकाला प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही अन्तर्ग किया जा सकता। पूर्णता प्रमाण पत्र विक्रय करने के दिनांक से 2 माह की अवधि के भीतर प्राप्त कर लिया जाएगा, यदि नियत समय में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हो पाता है तो वह तीन माह के पश्चात् जारी किया जाना, समझा जाएगा।

(4) प्रमोटर द्वारा स्वीकृतकाला प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत अपार्टमेंट का विक्रय का विहित परिचालन प्राधिकृत वास्तुविद या अभियन्ता द्वारा घोषणा करने पर स्वामी को सूचना उपरान्त किया जा सकता है परन्तु विक्रय जाने वाले परिवर्तन भवन उपविधि में अज्ञेय सीमा तक हो होंगे।

(3) किसी प्रमोटर द्वारा भवन या अपार्टमेंट के निर्माण की स्वीकृतकाला प्राधिकारी से योजना का अन्तिम प्रारूप जल संस्थान या उत्तर प्रदेश पंचायत विकास विभाग या स्थानीय प्राधिकारी से अस्थायी स्वीकृत जल, विद्युत आपूर्ति करना परन्तु विहित स्वीकृतकाला प्राधिकारी की सूचना पर यथा रूप से कम्प्लायंस जल, विद्युत आपूर्ति करना परन्तु विहित स्वीकृतकाला प्राधिकारी से अस्थायी स्वीकृत अन्तिम प्रारूप जल संस्थान या उत्तर प्रदेश पंचायत विकास विभाग या स्थानीय प्राधिकारी से योजना का अन्तिम प्रारूप जारी करते हुए सुनवाई का अवसर प्रदान करना और एक लिखित विवरण आदेश पारित करना।

(2) प्रत्येक प्रमोटर :-
• अपरिहार्य घटना और कला को भूमी गती सूचना के अधीन रहते हुए, लिखित रूप में ऐसा दिनांक निर्दिष्ट करना कि कब तक अपार्टमेंट का निर्माण पूरा कर लिया जाएगा,
• भवन के पूर्ण होने में विलम्ब के लिए शास्ति और कला द्वारा किराने का भुगतान न करने की स्थिति में शास्ति की घोषणा करना,
• आवंटन के निरस्तीकरण या प्रत्याहरण की शर्तों और किन्हीं शर्तों के उल्लंघन की स्थिति में किसी रूप में प्रतिकार की सीमा की घोषणा करना,
• इस धारा में निर्दिष्ट दस्तावेजों की सत्य प्रतियों की फाटो प्रति के प्रसार के भुगतान किये जाने पर, इच्छुक कला द्वारा सीमा किये जाने पर देना।

• किसी निगम, निरक्षर, नगर पालिका या अन्य स्थानीय कर, जल एवं विद्युत प्रसार, राजस्व निधारण, अनुसंधान एवं अन्य प्रसार, किसी बस्वक पर ब्याज, या ऐसी भूमि, भवन और अपार्टमेंट के सम्बन्ध में अन्य विनियम आदि, यदि कोई हो, सम्मिलित है,
• ऐसी अन्य सूचना और दस्तावेज जैसी विहित की जाय।

उपाध्यक्ष
(सन्तोष कुमार यादव)

भारतीय,

तदनुसार सम्बन्धित सब-रजिस्ट्रारों को आवश्यक निर्देश जारी करने का कष्ट करें।

अपार्टमेंट का विलेख पूर्णतः प्रमाण पत्र के सत्यापन के पश्चात् ही निष्पादित करें।
वर्तित स्थिति में सम्बन्धित सब-रजिस्ट्रारों को यह निर्देश जारी किया जाना आवश्यक है कि वह
उपधारा-5 के अन्तर्गत पूर्णतः प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही कब्जा दिये जाने की व्यवस्था है।
धारा-12 में अंकित धोषणाओं की सत्य प्रतिलिपि संलग्न करना तथा अधिनियम की धारा-4 की
अपार्टमेंट का कब्जा केंद्रा को नहीं दिया जा सकता तथा उक्त विलेख के साथ अधिनियम की
विलेख अपार्टमेंट एक्ट की धारा-13 के अन्तर्गत निष्पादित किया जाना है उसे निष्पादित किये बिना
अतः अनुरोध है कि प्रमोटर द्वारा केंद्रा के पक्ष में निष्पादित होने वाला अपार्टमेंट

धोषणाओं का उल्लेख अधिनियम की धारा-13 के अन्तर्गत अपार्टमेंट विलेख के पंजीकरण में किये
जाने की व्यवस्था है।