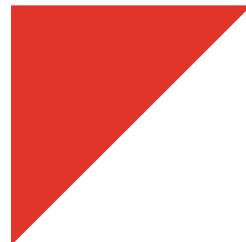
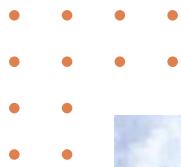
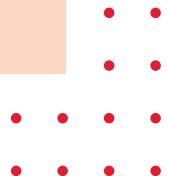
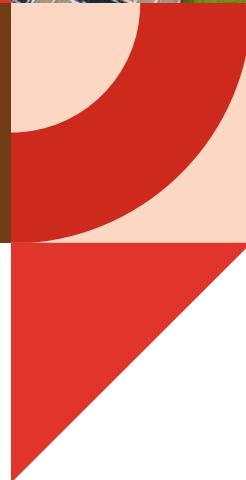




MahaRERA
Real Estate



2022



**महाराष्ट्र स्थावर
संपदा नियामक प्राधिकरण महारेता
स्थावर संपदा अभिकर्ता हस्तपुस्तिका
2022**

<https://maharera.mahaonline.gov.in>

महाराष्ट्र स्थावर

संपदा नियामक प्राधिकरण महारेता

स्थावर संपदा अभिकर्ता हस्तपुस्तिका

2022



महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण महारेता

6वा व 7वा मजला, हाऊसफिन भवन, भूखंड क्रमांक सी – 21, ड खंड,
वांद्रे कुल्हा संकुल, वांद्रे पूर्व, मुंबई 400 051.

दूरभाष क्रमांक: 022 68111600

संकेतस्थळ : www.maharera.mahaonline.gov.in

ऋणनिर्देश

स्थावर संपत्ती अभिकर्ते हे स्थावर संपत्ती उद्योगात महत्वाची भूमिका बजावतात व त्या क्षेत्रातील ते सर्वात महत्वाचे हितसंबंधी आहेत. हे ध्यानात ठेवून स्थावर संपत्ती अभिकर्त्यांना स्थावर संपत्ती (नियमन व विकसन) अधिनियम २०१६ मधील तरतुदींची सर्वांगीण व परिपूर्ण समज येण्यासाठी सदर पुस्तकाची निर्मिती केली आहे.

स्थावर संपत्ती (नियमन व विकसन) अधिनियम २०१६ हा स्थावर संपत्ती क्षेत्राचे विनियमन करणारा एक महत्वाचा अधिनियम असून या क्षेत्राची योग्य दिशेने वाढ व विकास करण्याचे त्याचे उद्दिष्ट व उद्देश आहे. त्यामुळे विविध कायदेशीर तरतुदींचे अनुपालन होण्यासाठी आणि त्यांच्या अशिलांना प्रभावी सेवा देण्यासाठी स्थावर संपत्ती अभिकर्त्यांनी सदर अधिनियमातील विविध तरतुदींची ओळख करून घेणे अतिशय महत्वाचे आहे. सदर अधिनियामावर सर्वांगीण दृष्टीक्षेप टाकून स्थावर संपत्ती अभिकर्त्यांना त्यातील कळीच्या तरतुदी व त्यातील ध्वन्यर्थ माहित व्हावा, हे सदर पुस्तकाचे उद्दिष्ट आहे.

बहुविध व्यक्ती व संस्थांनी दिलेल्या योगदानाची निष्पत्ती म्हणजे हे पुस्तक असून आम्ही त्या सर्वांचे मनापासून आभारी आहोत. सर्वात प्रथम सदर अभ्यासक्रम व प्रशिक्षण हस्तपुस्तिका तयार करण्यासाठी गठीत समितीपासून सुरवात करावी लागेल. सदर माहितीचे संकलन करून तिची मांडणी करण्यात समितीने महत्वाची भूमिका निभावली असून त्याबाबत त्यांनी समर्पित भावनेने केलेल्या मेहेनतीसाठी आम्ही त्यांची मनापासून प्रशंसा करतो.

अखिल भारतीय स्थानिक स्वराज्य प्रशासन संस्था या शासन मान्यता प्राप्त संस्थेने महासंचालक श्री जयराज पाठक यांच्या नेतृत्वाखाली या पुस्तकाचे विकसन व अंतिम संस्करण तयार करण्यात कळीची भूमिका बजावली आहे. १९२६ मध्ये स्थापित अखिल भारतीय स्थानिक स्वराज्य प्रशासन संस्थेने देशभरात स्थानिक स्वराज्य संस्थांना भक्त्र्यामध्ये पाठ्यक्रम दिले आहे. गेल्या आठ दशकाहून अधिक काळ नागरी प्रशासन, शिक्षण , संशोधन व क्षमता बांधणीसाठी त्यांनी तत्वे आणि प्रक्रिया विकसित केल्या आहेत व त्यात त्यांचे महत्वाचे योगदान आहे. त्यांनी प्रशिक्षण साहित्य व अभ्यासक्रम विषुल श्रेणीमध्ये संरचित व विकसित केले असून नागरी प्रशासन व नागरी सेवेतील विविध उपक्रमातील १५ लाखापेक्षा जास्त हितसंबंधीयांना प्रशिक्षित केले आहे.

अंतिमत: या पुस्तकाच्या निर्मितीत आणि त्यातील विषय समजून सांगण्यात योगदान दिलेल्या सर्व स्रोत आणि तजांचे आम्ही आभारी आहोत. त्यांच्या संशोधन व दृष्टिकोनामुळे आमच्या विचारांना आकार येऊन हे पुस्तक साकार झाले आहे.

सदर पुस्तक हे आमच्या वाचकांसाठी एक महत्वाचा स्रोत ठरावा व त्यामुळे स्थावर संपदा उद्योगात अर्थपूर्ण योगदान होईल अशी आशा आहे. आपल्या सर्वांच्या पाठबळ आणि आपुलकी बद्दल मनपूर्वक आभार.

स्वामित्वाधिकारासह सर्व अधिकार हे प्रकाशकांकडे सुरक्षित आहेत.

सदर प्रकाशनात चूकभूल ठाळण्यासाठी कसोथीने प्रयत्न करण्यात आला आहे. तरीही काही चूक अथवा त्रुटी आढळल्यास ती आमच्या नजरेस जठर आणावी, म्हणजे पुढील आवृत्तीत सुधारणा करता येईल. सदर प्रकाशनामुळे कोणास कोणत्याही प्रकारे झालेल्या कोणत्याही हानीस प्रकाशक किंवा लेखक किंवा विक्रेते जबाबदार असणार नाहीत. वाचकाने प्रकाशनातील सर्व तत्त्वे, कायदे व मजकूर मूळ शासकीय अधिसूचनांशी पडताळून पाहावा अशी विनंती वजा सूचना आहे. .

प्रकाशकांच्या लेखी परवानगी शिवाय पुस्तकातील कोणताही भाग हा आलेखी, इलेक्ट्रॉनिक किंवा यांत्रिक स्वरूपात छायाचित्रप्रत, ध्वनिमुद्रित, ध्वनिफित किंवा माहिती पुनर्प्रस्ती प्रणालीच्या स्वरूपात पुनर्प्रस्तुत किंवा प्रतिलिपीत किंवा तबकडी, फीत, वेजीत माध्यम किंवा अन्य माहिती साठवणूक उपकरणाद्वारे पुनर्प्रस्तुत कळ नये. सदर अटीचे उल्लंघन केल्यास ते कायदेशीर कार्यवाहीस पात्र असेल. .

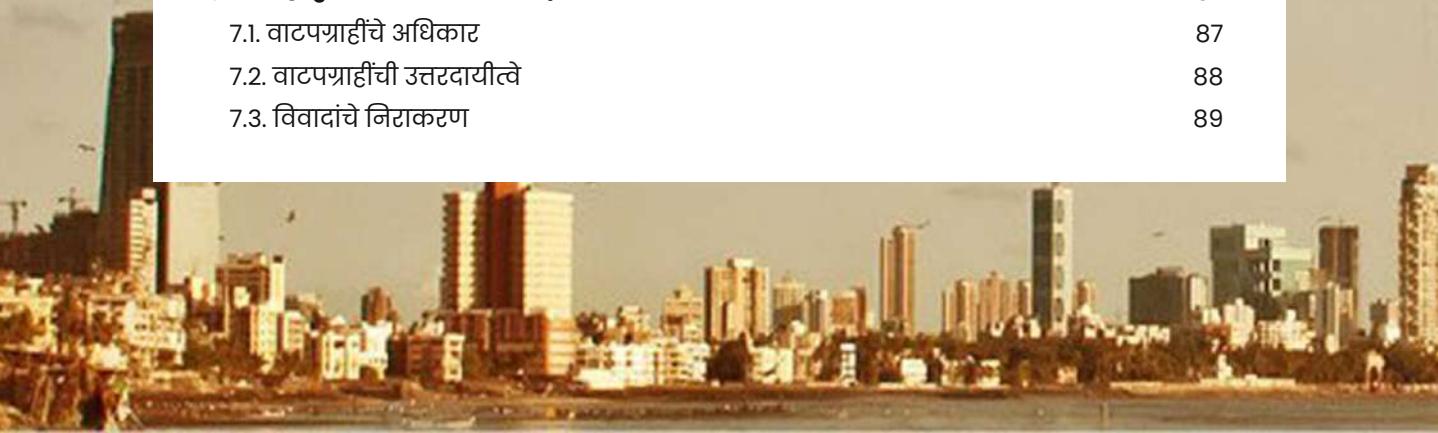
सर्व वादविवाद हे मुंबईस्थित न्यायालये, न्यायाधिकरणे र मंच यांच्या अधिकारक्षेत्राच्या अधीन असतील.





Table of Contents

1. अभ्यासक्रम अभिमुखन	6
1.1. परिचय	6
1.2. अभ्यासक्रमाची उद्दिष्टे व निष्पत्ती	6
2. स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 चा परिचय	7
2.1. प्रस्तावना प्रयोजन व उद्दिष्टे	7
2.2. अधिनियमातील कलमे	8
2.3. अधिनियमाचे कळीचे घटक	9
3. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेला)	11
3.1. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे (महारेला) कळीचे स्तंभ	11
4. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेला) संकेतस्थळ समजून घेणे	15
4.1. संकेतस्थळाचा आभासी दौरा	15
4.1.1 महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेला) मेनू व उप मेनू	20
5. स्थावर संपदा अभिकर्तनोंदणी व जबाबदार्या	36
5.1. स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणानुसार कोण स्थावर संपदा अभिकर्ता	36
5.2. अधिनियमाच्या कलम 9 नुसार स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी	36
5.3. स्थावर संपदा अभिकर्त्याची प्रकार	37
5.4. नोंदणीचा अर्ज आणि प्रक्रिया	38
5.5. स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीचे नुतनीकरण	40
5.6. स्थावर संपदा अभिकर्त्याची कार्ये	41
5.7. स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीचे प्रत्याहृतन	43
5.8. अभिकर्त्याच्या नोंदणीसाठी टप्प्यानुसार मार्गदर्शन	44
5.8.1. व्यक्तिगत अभिकर्ते	44
5.8.2. विगर व्यक्तिगत अभिकर्ते	59
6. स्थावर संपदा प्रकल्प नोंदणी व प्रवर्तकाच्या जबाबदार्या	76
6.1. स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी	77
6.2. नोंदणी अर्ज आणि प्रक्रिया	79
6.3. नोंदणीमध्ये मुदतवाढ	82
6.4. नोंदणीचे प्रत्याहृतन	82
6.5. प्रवर्तकाची कार्ये व कर्तव्ये	84
7. वाटपग्राही आणि त्याच्या जबाबदार्या	87
7.1. वाटपग्राहीचे अधिकार	87
7.2. वाटपग्राहींची उत्तरदायीत्वे	88
7.3. विवादांचे निराकरण	89



7.3.1. गाढ्हाणी	89
7.3.2. अभिनिष्ठिन	91
7.3.3. समेट	92
7.3.4 अपिले	93
7.4. दंडाळ्मक तरतुदी	94
7.4.1. प्रवर्तकांसाठी दंडाळ्मक तरतुदी	94
7.4.2. स्थावर संपदा अभिकल्पासाठी दंडाळ्मक तरतुदी	94
7.4.3. वाटपयाहीसाठी दंडाळ्मक तरतुदी	95
7.4.4. कंपन्यांकडून होणारे गुन्हे	95
8. संपदा ची विक्री सुकर करण्यापूर्वीयथायोग्य तत्परता	96
8.1. महारेला संकेतस्थळावर प्रकल्पाचा तपशील व प्रवर्तकाची खात्रजमा करा	96
8.2. संपदा ची मालकी	96
8.3. बांधकाम मंजुच्या आणि प्रारंभ प्रमाणपत्र	97
8.4. कर भरण्याची स्थिती	98
8.5. प्रकल्पाच्या विळद्व वादविवाद	98
8.6. वाटप पत्र व कराराचा नमुना	98
8.7. महारेला चर्टफ क्षेत्र	98
9. विक्री प्रक्रिया , अर्जव करार	99
9.1. वाटप पत्र	99
9.1.1. नमुना वाटप पत्र	99
9.2. कराराचा आदर्श नमूना	106
9.3. सदनिका खटेदी करण्यासाठी उद्भव कर कपातीची लागृता	108
9.4. गृह व गहाण कजाचे मुलभूत जान	109
10. स्थावर संपदा चे परिगणन	111
10.1. कराधान / शासकीय थुल्क व कर	111
10.1.1. वस्तू व सेवा कर (GST)	111
10.1.2. उद्भव कर कपात	112
10.1.3. नोंदणी थुल्क	112
10.1.4. मुद्रांक थुल्क	112
10.1.5. बाह्य विकसन थुल्क	112
10.2. किंमत पत्रिका नमुना व घटकांचे तपशील	113



1. Course Orientation



1.1. अभ्यासक्रम अभिमुखन

परिचय

स्थावर संपदा अभिकर्ते हे वाटपगाही व प्रवर्तक यांना जोडणारे व बहुतांशी स्थावर संपदा व्यवहार सुकर करणारे महत्वाचे दुरे आहेत. त्यांच या क्षेत्रातील महत्व ओळखून स्थावर संपदा नियामक (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 ने वाटपगाही व प्रवर्तकांच्या सोबतच स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना सुद्धा कळीचे हितसंबंधी म्हणून मान्यता दिली आहे. त्यानुसार कोणत्याही सदनिकेच्या विपणन, जाहिरात, खटेदी किंवा विक्रीरी संबंधित कोणत्याही उपक्रमात सहभागी होण्यापूर्वी प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्यांने महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे स्वतःची नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

वाटपगाहीसाठी स्थावर संपदा अभिकर्ते हे महत्वाचे हितसंबंधी आहेत आणि म्हणूनच वाटपगाहींना योग्य ते मार्गदर्शन करून वादविवाद टाळण्यासाठी स्थावर संपदा व्यवहाराची सर्वांगीण समज स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना असाणे आवश्यक आहे.

त्यामुळे स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या कार्यपद्धतीत विशिष्ट स्तरापर्यंत सातत्य असावे म्हणून व नियामक चौकट व कार्यपद्धतीचे ज्ञान व जागरूकता वाढावी म्हणून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने स्थावर मालमत्ता अभिकर्त्यांसाठी क्षमता बांधणी व प्रमाणपत्र योजना सुळ केली आहे.

1.2. अभ्यासक्रमाची उद्दिष्टे व निष्पत्ती

स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना खालील बाबींवर ज्ञान व मार्गदर्शन करण्यासाठी सदर अभ्यासक्रमाची आखणी करण्यात आली आहे :

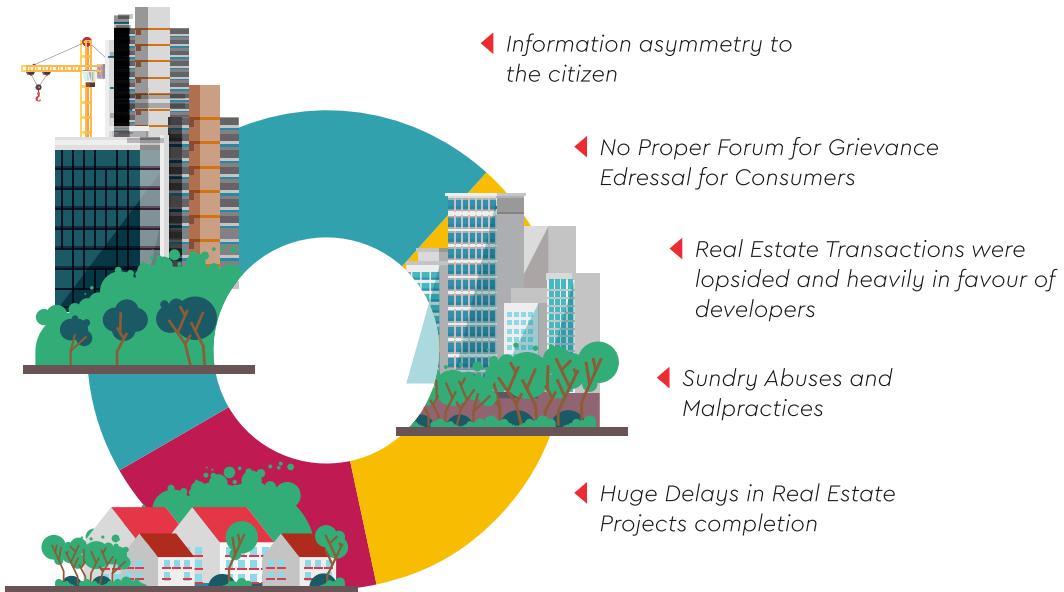
- 1) स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या घट्टीकोनातून स्थावर संपदा नियामक अधिनियम व त्यांच्या लागुतेची सर्वांगीण समज
- 2) महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण व त्याची कार्येसमजून घेणे
- 3) स्थावर संपदा च्या मुळभूत बाबींशी संबंधित सर्व पैलू समजून घेणे, जेणेकरून स्थावर संपदा व्यवसायाचा एक सर्वांगीण घट्टीकोन प्राप्त होऊन ज्ञानचा स्तर वाढेल व त्यामुळे कार्यक्षमतेत मुद्धारणा होईल.
- 4) स्थावर संपदा उद्योगाच्या परिमाणात्मक संकल्पनांचे ज्ञान
- 5) कायदेशीर व नैतिक घट्ट्या विचाराही बाबींचा यशस्वी अभ्यास करून स्थावर संपदा उद्योगाच्या कळीच्या घटकांचे सर्वांगीण ज्ञान प्राप्त केल्यावर स्थावर संपदा व्यावसायिक म्हणून काम करण्याची क्षमता.
- 6) ॲनलाईन प्रमाणाणासाठी उपस्थित होण्यासाठी स्थावर संपदा अभिकर्त्याला क्षमित करावे .

सदर प्रशिक्षण हस्तपुस्तिका ही स्थावर संपदा अभिकर्त्यांसाठी एक मार्गदर्शक आहे. स्थावर संपदा व्यवसायातील त्यांची महत्वाची भूमिका लक्षात घेता त्यांनी स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 चा सखोल अभ्यास करून तो समजून घेणे आवश्यक आहे. त्यायोगे सर्व गोष्टींच्या अद्यावत व पूर्ण जानासह ते विश्वासाने व्यवसाय करू शकतील.

2. स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 चा परिचय

भारताच्या आर्थिक वाढीस चालना देणारा व अनेक नागरिकांना रोजगार देणारा स्थावर संपदा व्यवसाय हे एक अतिशय महत्वाचे क्षेत्र आहे. तरीही अपारदर्थक कार्यपद्धती व माहितीची असमिती यासह अनेक बाबींनी या क्षेत्राला पारंपारिकरित्या ग्रासले आहे. स्थावर संपदा व्यवहार हे विषमतोल होते व बळूंथी विकासकांना अनुकूल पद्धतीने घायचे. विलंब बोकाळलेला होता आणि घटे खरेदी करणाऱ्यांना आपल्या गाहाण्यांचे निराकरण करण्यासाठी कुठलेही विश्वासार्ह व्यासपीठ उपलब्ध नव्हते. खालील उल्लेखित काही बाबी स्थावर संपदा व्यवसायावर विपरीत परिणाम करीत होत्या.

सदर आव्हानांवर मात करण्यासाठी केंद्र शासनाने स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (रेझ) अधिनियम 2016 आणून दिनांक 1 मे 2017 रोजी कायांचित केला. अधिनियमातील काही कलमे दिनांक 1 मे 2016 रोजी अधिसूचित करण्यात आली होती व आपापले नियम व विनियम तयार करून व प्राधिकरण स्थापित करून अधिनियम कायांचित करण्यासाठी सर्व राज्य शासनांना दिनांक 1 मे 2017 पर्यंत मुदत देण्यात आली होती. .



2.1. प्रस्तावना, प्रयोजन व उद्दिष्टे

कोणत्याही अधिनियमाच्या दुसऱ्या शीर्षकात अधिनियमाचे प्रयोजन व उद्दिष्टे स्पष्ट केलेली असतात. स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिनियमाचे दुसऱ्या शीर्षक खालील प्रमाणे आहे :

“स्थावर संपदा क्षेत्राचे नियामक व प्रवर्तन होण्यासाठी स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची स्थापना व यथास्थिती भूखंड, सदनिका, इमारत किंवा स्थावर संपदा प्रकल्पाची कार्यक्रम व पारदर्थक पद्धतीने विक्री होण्यासाठी व स्थावर संपदा क्षेत्रातील ग्राहकांच्या हितसंबंधांचे संरक्षण करण्याच्या व गाहाण्यांचे त्वरेने निराकरण करण्यासाठी स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची स्थापना व सदर प्राधिकरण व अभिनिर्णयन अधिकाऱ्यांच्या निर्णय निर्देश किंवा आदेहांच्या परिणामी उद्भवलेल्या अपिलांची सुनावणी करण्यासाठी अपिलीय न्यायाधिकारणाची स्थापना करण्याच्या व त्याच्याची संबंधित किंवा अनुंगिक बाबीच्या प्रयोजनार्थ सदर अधिनियम.”

उपरोक्त दीर्घीशीर्षकाचे थोडे विश्लेषण केल्यास सदर अधिनियम का पारित करण्यात आला ते स्पष्ट होईल :

- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण स्थापना करण्याच्या प्रयोजनार्थ सदर अधिनियम आहे. एखादे क्षेत्र नियमित करण्यासाठी देखरेख करणारे प्राधिकरण आणि सर्व हितसंबंधीयांसाठी नियमावली असल्यास ते त्या क्षेत्राच्या वाढीसाठी पोषक ठरते. सदर अधिनियमात तेच केले आहे. स्थावर संपदा क्षेत्राचे नियामक व प्रवर्तन हेच सदर प्राधिकरणाचे प्रयोजन आहे. एखाद्या क्षेत्राचे नियामक केल्यास ते शिस्तबद्धपणे कार्यरत राहते व त्या क्षेत्राच्या वाढीसाठी ते आवश्यक असल्याची नोंद येथे घेणे आवश्यक आहे. त्यामुळे स्थावर संपदा क्षेत्राचे निकोप प्रवर्तन हे सदर अधिनियमाचे उद्दिष्ट आहे.

- (b) भूखंड, सदनिका, इमारत, किंवा स्थावर संपदा ची कार्यक्षम व पारदर्शक पद्धतीने विक्री होईल याची सुनिश्चिती करणे हे प्राधिकरणाचे उद्दिष्ट असल्याचे दीर्घ शीर्षकात पुढे नमूद केले आहे. सदर बाबी अधिनियमात समाविष्ट असून त्यामधील सर्व व्यवहार हे (छप्या रीतीने न होता) कार्यक्षम व पारदर्शक पद्धतीने सुनिश्चित करण्याचे उद्दिष्ट असल्याची नोंद घ्यावी.
- (c) सदर क्षेत्रातील ग्राहकांच्या हितसंबंधांचे संरक्षण करणे व गाहण्यांचे निराकरण करण्यासाठी यंत्रणेची तरतुद करणे सदर अधिनियमाचे उद्दिष्ट असल्याचे दीर्घ शीर्षकात पुढे नमूद केले आहे. प्राधिकरण किंवा त्याच्या अधिकाऱ्यांनी दिलेल्या निर्णयाच्या विळळ्यांची अपिलीय प्राधिकरणाची तरतुद मुद्दा अधिनियमात केली आहे.

स्थावर संपदा क्षेत्रातील ग्राहकांच्या अधिकारांचे व हितसंबंधांचे संरक्षण व व्यावसायिक प्रघातांचे व व्यवहारांचे मानकीकरण व एकठपता आणण्याचे अधिनियमाचे उद्दिष्ट आहे. ग्राहक व प्रवर्तक अशा दोघांवरटी विशिष्ट जबाबदारी टाकून हितसंबंधांचे संतुलन साधण्याचा प्रयत्न केला आहे. प्रवर्तक व खरेदीदार यांच्यामध्ये माहितीतील समानता, कराराच्या अटी व शर्तीमध्ये पारदर्शकता, उत्तरदायित्वाची किमान मानके विहित करणे व विवादाचा त्वरेने निपटारा होण्यासाठी यंत्रणा स्थापित करण्याचे उद्दिष्ट आहे. तसेच बांधकाम व्यावसायिक व सदनिकांचे खरेदीदार यांच्यामधील विवादांवर कालबद्ध रीतीने अभिनिर्णयन करण्यासाठी प्राधिकरण स्थापन करण्याची तरतुद आहे.

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिनियम हा संपूर्ण भारताला लागू असून त्यातील तरतुदी या सर्व राज्यांसाठी सारख्याच आहेत. परंतु स्थावर संपदा चे नियामक हा राज्य सूत्रीतील विषय असल्यामुळे प्रत्येक राज्याचे आपापले स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण असणे अधिनियमात अपेक्षित आहे. प्रत्येक राज्यातील सदर प्राधिकरण अधिनियमातील तरतुदींच्या कायर्नव्यजासाठी व आपापल्या कामकाजासाठी स्वतःचे नियम व विनियम तयार करेल.

2.2. अधिनियमातील कलमे

स्थावर संपदा नियामक अधिनियम 2016 हा 10 प्रकरणात विभागला असून 92 परिच्छेदात वर्गविशीत आहे.

प्रस्तावनेने अधिनियमाची सुरवात होऊन त्यानंतर शीर्षक, व्याप्ती व प्रारंभ, स्थावर संपदा प्रकल्प व अभिकर्त्याची नोंदणी, स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण, केंद्रीय सल्लगागर परिषद, स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण, विविध गुन्डे, शास्ती व अभिनिर्णयन, वित्त, लेखा, लेखापरीक्षण, व अहवाल व अन्य संकीर्ण तरतुदींचा समावेश केला आहे.

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिनियमाची ठपटेषा तक्त्याच्या स्वरूपात दिली आहे-

The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

Chapter No.	Title of the Chapter	Sections Covered
I	Preliminary	1 and 2
II	Registration of Real Estate Project and Real Estate Agents	3 to 10
III	Function and Duties of Promoter	11 to 18
IV	Rights and Duties of Allottees	19
V	The Real Estate Regulatory Authority	20 to 40
VI	Central Advisory Council	41 and 42
VII	The Real Estate Appellate Tribunal	43 to 58
VIII	Offences, Penalties and Adjudication	59 to 72
IX	Finance, Accounts, Audit and Reports	73 to 78
X	Miscellaneous	79 to 92

2.3. अधिनियमातील कळीचे घटक

स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 मधील कळीचे घटक खालील प्रमाणे आहेत :

1. स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण व अपिलीय न्यायाधिकरण

सदर अधिनियमानवये समुचित शासनाने (मृणजेच राज्य शासनाने) आपल्या राज्यातील / केंद्रशासित प्रदेशातील स्थावर संपदा चे नियामक व प्रवर्तन करण्याच्या प्रयोजनार्थ स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण स्थापित करणे आवश्यक आहे. भागगृहित, प्रवर्तक व स्थावर संपदा अभिकर्तेंयांच्या हितसंबंधांचे संरक्षण करताना साथक, पारदर्शक, कार्यक्षम व स्पर्धात्मक स्थावर संपदा क्षेत्राच्या वाढ व प्रवर्तनासाठी प्राधिकरण प्रयत्नशील राहील. नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या अनुषंगाने उद्भवणाच्या गाड्हाण्याच्या जलद निराकरणासाठी अभिनिर्णयिन यंत्रणा प्राधिकरण स्थापन करेल. प्राधिकरणाच्या कळीच्या जबाबदार्या खालील प्रमाणे आहेत :

- प्रवर्तकांकडून स्थावर संपदा प्रकल्पांचे संपूर्णप्रकटन होण्याची काळजी घेणे
- स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी
- स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नोंदणी
- गाड्हाण्याचे निराकरण
- स्थावर संपदा क्षेत्राच्या विकसन व प्रवर्तनाशी संबंधित बाबींवर समुचित शासनास शिफारशी करणे

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या निर्णय, निर्देश किंवा आदेशांवर अपिलांची सुनावणी करण्यासाठी समुचित शासन अपिलीय न्यायाधिकरण स्थापन करेल. प्राधिकरणाच्या किंवा अभिनिर्णयिन अधिकारांच्या निर्णय, निर्देश किंवा आदेशांवर असमाधानी असणाऱ्या ग्राहकाने अपिलीय न्यायाधीकरणाकडे दाव मागावी व सदर अपील शक्य तेवढ्या त्वरेने सुनावणी घेऊन 60 दिवसांच्या कालावधीत निकाली काढण्याचा अपिलीय प्राधिकरणाचा प्रयत्न असेल..

2. स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी

खालील प्रकल्प वगळता सर्व व्यापारी व निवासी स्वरूपाच्या स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी अनिवार्य आहे

- विकसन प्रस्तावित असलेल्या जमिनीचे क्षेत्र 500 चौरस मीटर पेक्षा जास्त नसल्यास
- विकसन प्रस्तावित असणाऱ्या प्रकल्पात सर्व टप्प्यात मिळून आठ पेक्षा जास्त सदनिका नसल्यास
- सदर अधिनियम लागू होण्याच्या दिनांकापूर्वीच्या दिनांकास प्रवर्तकाच्या स्थावर संपदा प्रकल्पास पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झालेले असल्यास
- विपणन, जाहिरात विक्री किंवा नवीन वाटप नसलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील यथास्थिती कोणत्याही सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या नुतनीकरण, दुकस्ती किंवा पुनर्विकासन प्रयोजनार्थ

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपदा नोंदणी झाल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक महाराष्ट्र राज्याच्या कोणत्याही नियोजन क्षेत्रातील कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्प किंवा त्याच्या भागातील यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारतिची जाहिरात, विपणन, आरक्षण, विक्री करणार नाही किंवा कोणत्याही प्रकारे कोणत्याही व्यक्तीला खातेवी करण्यासाठी देऊ करणार नाही. मान्यताप्राप्त आराखड्यानुसार बांधकाम सुक असलेल्या ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पामध्ये किंवा विविध टप्पे असलेल्या ज्या इमारतीना भोगवटा किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झाले नसेल, अशा सर्व इमारतींचे किंवा टप्प्यांमधील इमारतींची नोंदणी करणे प्रवर्तकांना अनिवार्य आहे.

कोणत्याही प्रवर्तकाने अधिनियमानुसार नोंदणी न केल्यास, एकूण अंदाजित प्रकल्प खर्चाच्या दहा टक्के पर्यंतची रक्कम शास्ती मृणून भरण्यास संबंधित प्रवर्तक उत्तरदायी असेल. उल्लंघन सुक राहिल्यास एकूण अंदाजित प्रकल्प खर्चाच्या दहा टक्के पर्यंतची रक्कम शास्ती किंवा तीन वर्षे कारावास किंवा दोन्ही शिक्षा होऊ शकतील.

नोंदणीच्या व्यतिरिक्त प्रवर्तकाने प्रकल्पाच्या अनुषंगाने त्रैमासिक अद्यावत माहिती व सध्यास्थिती प्राधिकरणाला सादर करणे आवश्यक आहे.

3. स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी

सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत सर्व स्थावर संपदा अभिकर्त्यानी नोंदणी करणे आवश्यक आहे. सदर कलमाच्या अंतर्गत नोंदणी केल्याशीवाय कोणताही स्थावर संपदा अभिकर्ता कोणत्याही व्यक्तीच्या वटीने यथास्थिती स्थावर संपदा प्रकल्प किंवा त्याच्या भागातील कोणत्याही भूखंड, सदनिका अथवा इमारतीच्या खटेदी किंवा विक्री करण्यासाठी सुविधा देऊ शकणार नाही.

एखाद्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याने नोंदणी न केल्यास हलगर्जीपणा सुळ राहणाऱ्या प्रत्येक दिवसाला ठपये दहा हजार रुक्कम शास्त्री मृणून लागू होईल व यथास्थिती ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची खटेदी किंवा विक्री करण्याची सुविधा पुरविली असेल, त्याच्या एकूण मूल्याच्या पाच टक्केपर्यंत सदर शास्त्रीत वाढ होऊ शकते.

4. तक्रार दाखल करणे

कोणत्याही नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पामध्ये अधिनियमातील तरतुदीचे किंवा त्यांतर्गत केलेल्या नियम व विनियमांचे उल्लंघन होत असल्यास कोणतीही व्यायित व्यक्ती यथास्थिती महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अथवा अभिनिर्णयन अधिकारी यांचेकडे तक्रार दाखल करू शकते. सदर तक्रारीचे त्वरेने निराकरण करण्यासाठी प्राधिकरण अभिनिर्णयन यंत्रणा स्थापित करेल.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अथवा अभिनिर्णयन अधिकारी यांच्या कोणत्याही निर्देश, निर्णय किंवा आदेशाने व्यायित झालेली कोणतीही व्यक्ती अपिलीय न्यायाधिकरण यांचेकडे दाद माणू शकते.

अपिलीय न्यायाधीकरणाच्या कोणत्याही निर्णय अथवा आदेशाने व्यायित झालेली कोणतीही व्यक्ती उच्च न्यायालयात दाद माणू शकते.

3. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेला)

गाज्यातील स्थावर संपदा क्षेत्राचे नियामक करण्याच्या प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र शासनाने दिनांक 8 मार्च 2017 रोजी अधिसूचना क्रमांक 23 अन्वये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची स्थापना केली. त्यानंतर दमण, दिव, व दादरा नगर हवेली साठी सुद्धा नियामक रूपाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाची नियुक्ती करण्यात आली. .

त्यानंतर महाराष्ट्र शासनाने खालील नियम प्रघायापित करून प्राधिकरणाच्या कार्याबाबत अधिक तपशिलवार स्पष्टता आणली आहे.:

- महाराष्ट्र स्थावर संपदा (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नोंदणी, व्याजाचे दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिकारी व कर्मचारी (नियुक्ती व सेवा शर्ती) नियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा (व्याजाची वसुली, नुकसानभटपाई, देय शास्ती, तक्राट अजाची स्वरूप व अपील) नियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण अधिकारी व कर्मचारी (नियुक्ती व सेवा शर्ती) नियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण (लेखांचे वार्षिक विवरण व वार्षिक अहवालाचे नमुने) नियम 2017

गत काही वर्षांमध्ये उपरोक्त नियमांमध्ये थोड्या दुःखस्त्या अधिसूचित करण्यात आल्या आहेत. सदर सर्व नियम संबंधित दुःखस्त्यांच्यासह महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध आहेत. .

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने खालील विनियम अधिसूचित केले आहेत :

- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (सर्वसामान्य) विनियम 2017
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (कर्मचारी भरती व सेवाशर्ती) विनियम 2017

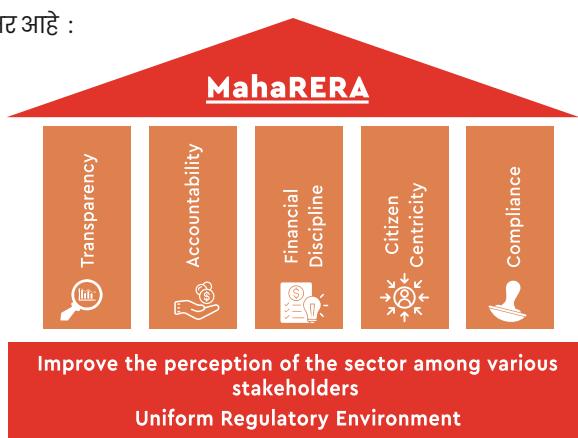
त्याचप्रमाणे उपरोक्त विनियमात थोड्या दुःखस्त्या हाती घेण्यात आल्या असून त्या महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध आहेत. .

3.1 महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाचे कलीचे स्तंभ

स्थावर संपदा क्षेत्राचा कायापालट करण्याचे त्यामध्ये अधिक पारदर्शकत व व्यावसायिकता यांचे नवीन युग सुरु होऊन सर्व हितसंबंधीयांच्या हिताचे रक्षण व्हावे हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे उद्दिष्ट आहे. तसेच अधिनियमाचे अक्षरशः व तत्वतः कायान्वयन करून पारदर्शकता, उत्तरदायित्व, वित्तीय अनुशासन, ग्राहक केंद्रितता व अनुपालन यास प्रोत्साहन देण्याचा महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचा मानस आहे.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेले प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या व सदर क्षेत्राचे व्यवच्छेदक लक्षण बनलेल्या घरांच्या खरेदीदार व विकासक यांच्यामधील अविश्वासाच्या तुरैवी अभावाला सांधेण्याचे प्रयोजनार्थ उपरोक्त नमूद 5 गुणविशेष हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या कायीशेलीचे आधारस्तंभ असतील.

कलीच्या खालील आधारस्तंभांवर भर आहे :



ए. पारदर्शकता

स्थावर संपदा क्षेत्राचा कायापालट करण्यासाठी माहिती व व्यवहारात पारदर्शकता ही पहिली गरज आहे. सदर उद्दिष्ट ठेवून महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाने नोंदणी झालेले प्रकल्प, अभिकर्ते, न्यायादेश, आदेश इत्यादी बाबत माहिती आपल्या संकेतस्थळावर सार्वजनिक रित्या उपलब्ध असण्याची काळजी घेतली आहे.

सर्व नोंदणीकृत प्रकल्पांचे खालील तपशील नागरिकांना ॲनलाईन उपलब्ध आहे.:

- सक्षम प्राधिकरणाने विनिर्दिष्टपणे मंजूर केलेले बांधकाम व अभिन्यासाचे आगाखडे
- संपूर्ण प्रकल्पाचे प्रस्तावित आगाखडे व अभिन्यास आगाखडे, आणि प्रवर्तकाने संपूर्ण प्रकल्पासाठी प्रस्तावित केलेला चर्टड क्षेत्र निर्देशांक वापर
- बांधकाम करावयाच्या इमारत (ती) किंवा भाग व मंजूर इमारत (ती) किंवा भाग यांची संख्या.
- पाणी, वीज व ऊर्जावाट संख्या शहरी पायाभूत सुविधांच्यासह प्रकल्प टप्प्याटप्प्याने पूर्णकरण्याचे वेळापत्रक.
- आरक्षित झालेल्या सदनिका किंवा भूखंडांचे प्रकार व संख्या याचे यथास्थिती त्रैमासिक अद्यतन
- आरक्षित झालेल्या आचादित वाहनतळ, गैंगेजची यादी व संख्या याचे यथास्थिती त्रैमासिक अद्यतन;
- प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर प्राप्त केलेल्या व प्रलंबित मंजुचा तसेच प्रकल्पाच्या सदास्थितीचे त्रैमासिक अद्यतन; तसेच महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने नियमावली मध्ये वेळोरेळी विनिर्दिष्ट केलेली अन्य माहिती व दस्तऐवज.
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या ज्या संकेतस्थळावर नोंदणी झालेल्या प्रकल्पाचे सर्व तपशील प्रविष्ट करण्यात आले आहेत आणि प्राधिकरणाकडून प्राप्त झालेला नोंदणी क्रमांक समाविष्ट आहे , त्याचा पत्ता विकासकाने प्रकाशित केलेल्या जाहिरातीत किंवा उद्देश पत्रिकेत सहजगत्या दिसून येईल अथा ठिकाणी नमूद करणे आवश्यक आहे
- महत्वाच्या समावेशन किंवा बदलासाठी विकासकाने किमान दोन तृतीयांश वाटपग्राहींची संमती मिळवणे आवश्यक आहे
- विकासक आपली मनमानी कठन गाळे रद्दबातल करता येणार नाहीत.
- पूर्वनियोजित वेळापत्रकानुसार विकासकाने प्रकल्पाचे काम पूर्णकठन ग्राहकांच्या हाती सोपविला पाहिजे.
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे नोंदणी पूर्ण करण्यापूर्वी विकासक उद्दिष्ट प्रकल्पाची कोणतीही जाहिरात प्रसिद्ध करणार नाही.
- त्रयीनव्या पक्षाच्या नावे सर्व अधिकार व हक्क हस्तांतरित करण्यापूर्वी विकासकाने किमान दोन तृतीयांश वाटपग्राहींची संमती मिळवणे आवश्यक आहे
- सदनिकेचा क्रमांक, प्रकार व चर्टड क्षेत्र विकासकाने अतिशय स्पष्टपणे व्याख्यीत करणे आवश्यक आहे



बी. उत्तरदायित्व

सदर अधिनियम लागू झाल्यामुळे ग्राहकांच्या मनात स्थावर संपदा क्षेत्राबाबत विश्वासाची भावना निर्माण होणे, हा सर्वत मोठा लाभ आहे. त्यामुळे स्थावर संपदा क्षेत्राचे पुनरुज्जीवन झाले असून मिळकर्ती खटेवी करणाऱ्या गुंतवणूकदारांमध्ये अधिक विश्वास निर्माण झाला आहे. एखाद्या विकासकाने अनैतिक व्यावसायिक पद्धतीचे अनुसरण केल्यास :

- कंपनीचा कार्यभार किंवा जबाबदारी असलेला प्रत्येक अधिकारी कंपनीच्या वर्तणुकीसाठी उत्तरदायी असेल व दोषी असल्याचे मानण्यात येईल
- कंपनीच्या कोणत्याही संचालक, व्यवस्थापक, सचिव अथवा अन्य कोणत्याही अधिकार्याच्या सांमतीने किंवा मूकसंमतीने गुन्हा करणारा एखादा अधिकारी सुद्धा दोषी मानण्यात येईल.



सी. वित्तीय अनुशासन :

प्रकल्पासाठीच्या निधीचा ओघ दुसरीकडे वळणे टाळण्यासाठी व प्रत्येक प्रकल्पाचे लेखापटीक्षण होण्यासाठी अधिनियमाने विविध प्रवर्तनात्मक पुढाकार सुचिविले आहेत. स्थावर संपदा क्षेत्रात वित्तीय अनुशासन मोळ्या प्रमाणावर असावे यासाठी सदर अधिनियमाच्या द्वारे प्रयत्न करण्यात आले आहेत. त्या प्रयोजनार्थ काढी तरतुदी खालील प्रमाणे :

- कोणत्याही व्यक्तीशी विक्री करार लेखी स्वल्पात निष्पादित करून त्याची नोंदणी केल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक, यथास्थिती कोणत्याही सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या एकूण किमतीच्या 10 % पेक्षा जास्त रक्कम अग्रिम प्रदान म्हणून ढीकारणार नाही.

स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या किमती पोटी भागप्रापकाकडून वेळोवेळी रकमांच्या पैकी सत्र टक्के रक्कम ही बांधकामाचा व जमीन विकलित करण्याच्या खर्चाच्या प्रयोजनार्थ अधिसूचित बँकेत उघडलेल्या वेगव्या खात्यात जमा करून त्याच प्रयोजनार्थ खर्च करणे आवश्यक आहे

- व्यवसायात कार्यरत अभियंता, वार्षविशारद व सनदी लेखाकार यांनी प्रमाणित केलेल्या प्रकल्पाचे काम झालेल्या टक्केवारीच्या प्रमाणात सदर खात्यातून रकमांचे आहुरण अनुजेय असेल.
- कोणतेही खोटे किंवा चुकीचे विवरण केल्यास प्रवर्तकाने मिळकर्तीचे मूल्य हे व्याजासह खटेदीदाराला पूर्ण परतावा देऊन नुकसानभरपाई करणे आवश्यक आहे.
- प्रकल्पाच्या हिथेबांचे लेखापटीक्षण होणे आवश्यक आहे. महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाला प्रत सादर करणे आवश्यक आहे.
- अनुपालन न केल्यास प्रकल्पाचे बँक खाते गोठविण्याचा अधिकार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाला देण्याची तरतुद आहे.
- अनुपालन न केल्यास महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणा कडून संख्त आर्थिक शास्तीची तरतुद आहे.



डी. ग्राहककेंद्रितता

ग्राहकांच्या हितसंबंधांचे रक्षण करणे हा नव्या ग्रजवटीचा एक कळीचा आधारक्षतंभ आहे. स्थावर संपदा क्षेत्रातील सर्व हितसंबंधीयांचा विश्वास व हिताचे रक्षण करण्याचे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे उद्दिष्ट आहे. ग्राहकांना न्याय्य आणि योग्य वागणूक मिळण्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकारणाने विशेष लक्ष केंद्रित केले आहे.

- नोंदणी झालेल्या प्रकल्पांमधी ईंबंधित सर्व प्रकरणे नागरिक महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकारणाच्या संकेतस्थळावर पाहू शकतील. यामुळे आधार सामग्रीवर आधारित माहितीपूर्ण निर्णय घेणे शक्य होईल.
- प्रवर्तक वगळता प्रकल्पातील सदर इमारतीत सदनिका घेण्यास सहमती दिलेल्या दोन तृतीयांश खटेदीदारांनी पूर्वसंमती दिल्याशिवाय बांधकामाचे आगाखडे व संरचनेत तसेच जोडणी खिळणी व सुविधांच्या स्वरूपात बदल करण्यापासून प्रवर्तकांना प्रतिबंधित करण्यात आले आहे.



विक्री कराराच्या अटी व शर्तीनुसार सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचे बांधकाम करण्यात किंवा ताबा देण्यात प्रवर्तक अयथापूर्वी ठरल्यास, विलंब झालेल्या प्रत्येक महिन्याला व्याज अदा करण्यास प्रवर्तक उत्तरदायी असेल. तसेच एखादा भागप्रापक प्रकल्पातून माघार घेऊ इच्छित असल्यास अन्य उपलब्ध उपायांना बाधा न येता भागप्रापकाकडून संकलित केलेली रक्कम व्याजासह परत देण्यास प्रवर्तक उत्तरदायी असेल.

- प्रवर्तक विकसित करीत असलेल्या इमारत किंवा विभागातील सदनिका आरक्षित करणाऱ्या खटेदीदारांची संख्या एकूण खटेदीदारांच्या संख्येपैकी 51 % होईल, त्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत सदर खटेदीदारांची सहकारी गृहनिमणिं संस्था, कंपनी, संघ, महासंघ इत्यादी तस्म मैथ अस्तित्व प्रवर्तकाने गठीत करणे आवश्यक आहे.
- भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झाल्याच्या दिनांकापासून किंवा सदर इमारत किंवा विभागातील एकूण खटेदीदारांच्या पैकी 51 टक्के खटेदीदारांनी प्रवर्तकाकडे संपूर्ण मोबदला रक्कम जमा केल्यावर, यापैकी जे अगोदर घडेल त्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत प्रवर्तकाने भागप्रापकाच्या नावे अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करणे अनिवार्य आहे.

इ. अनुपालन

- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी होण्यापूर्वी सर्व मूलभूत मान्यता प्राप्त करून त्या सार्वजनिक व्याक्षणीयावर उपलब्ध आहे.
- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रकल्पाची नोंदणी
- विकासकाचा कुठलाही दोष नक्षत्राना विलंब झाल्यास कमाल 1 (एक) वर्षाची मुदतवाढ
- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण व अपिलीय न्यायाधिकरण समोर विवादांचे त्वरेने निगराण
- गत पाच वर्षांत सुरु केलेल्या प्रकल्पांचा तपशील व ते पूर्ण करण्यात विलंब झालेला असल्यास त्याच्या कारणांचा तपशील विकासकांनी स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाला कळविणे आवश्यक आहे
- प्रकल्पाच्या हितेबाबूचे सनदी लेखाकाराकडून वार्षिक लेखापरीक्षण
- वाटपग्राहींच्या संघांच्या नावे सामार्दिक क्षेत्रांचे अभिहस्तांतरण विलेख
- एकाच प्रकल्पातील वेगवेगव्या टप्प्यांसाठी वेगळी नोंदणी
- कोणताही नवीन व सध्य प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी अनिवार्य
- स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे प्रकल्प नोंदणीसाठी अर्ज सादर करताना सर्व मंजुर्या , प्रारंभ प्रमाणपत्र, मंजूर आगाखडा, अभिन्यास आगाखडा, विनिर्दिष्टे, विकसन कायची नियोजन, प्रस्तावित सुविधा, वाटप पत्र, विक्री करार व अभिहस्तांतरण विलेखाचा नमुना इत्यादीच्या प्रामाणिकृत प्रती सादर करणे आवश्यक आहे



4. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ समजून घेणे

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संपूर्ण परिचालन प्रयोजनार्थ संकेतस्थळावर आधारित ॲनलाईन प्रणाली कायान्वित करण्यात आली आहे. त्यानुसार संकेतस्थळावर आधारित ॲनलाईन प्रणाली स्थापित झाली असून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे कामकाज संपूर्णपणे अंकीय झालेले आहे.

<https://maharera.mahaonline.gov.in> हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ आहे.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रत्येक हितसंबंधीयासाठी विविध वैशिष्ट्ये खालील प्रमाणे आहेत

- 1. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर स्थावर संपदा अभिकर्त्यासाठी उपलब्ध असलेल्या प्रमुख सेवा**
 - स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी
 - स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीचे नुतनीकरण
 - दुर्घट्या
 - स्थावर संपदा प्रकल्पाचे तपशील पट्टा
 - तक्रार करा
 - प्राधिकरणाचे आदेश / न्यायादेशांचा शोध घ्या
 - प्रकल्प / अभिकर्ते / तक्रारींचा शोध घ्या
 - इत्यादी इत्यादी
- 2. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर स्थावर संपदा वाटपग्राहीसाठी उपलब्ध असलेल्या प्रमुख सेवा**
 - नोंदणी झालेल्या मर्व स्थावर संपदा प्रकल्पाचे तपशील पट्टा
 - तक्रार करा
 - आदेश / न्यायादेशांचा शोध घ्या
 - प्रकल्प / अभिकर्ते / तक्रारींचा शोध घ्या
 - वाद सूची बघा
 - नोंदणी नसलेल्या प्रकल्पाच्या विनष्ट तक्रारी
 - भौगोलिक माहिती प्रणालीवर प्रकल्प पट्टा
 - इत्यादी इत्यादी
- 3. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रवर्तकांसाठी उपलब्ध असलेल्या प्रमुख सेवा**
 - प्रकल्प नोंदणी
 - प्रकल्पाची माहिती अद्यावत ठेवणे
 - प्रकल्पातील दुर्घट्या
 - प्रकल्पास मुदतवाढ
 - महत्वाचे बदल
 - तक्रार करा
 - आदेश / न्यायादेशांचा शोध घ्या
 - अर्जी अजची नमुने डाऊनलोड करा
 - इत्यादी इत्यादी

4.1. संकेतस्थळ वापराबाबतचे मार्गदर्शन

संकेतस्थळाच्या मुख्यपृष्ठाचा किंवा अवतरण पृष्ठाचा आढावा घेऊया. संस्थेबाबत आणि तिच्या सेवेबाबत अधिक माहिती समजून घेण्याच्या एकमेव प्रयोजनार्थ एखादा अभ्यागत संकेतस्थळाच्या न्या पृष्ठावर प्रथम क्लिक करतो, त्याला अवतरण पृष्ठ म्हणतात.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे अवतरण पृष्ठ खालील प्रमाणे आहे. मूलतःच ते मराठीत आहे. इंग्लिश बटन वर क्लिक करून आपण त्याची इंग्रजी आवृत्ती पाहू शकता :



महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण ISO 9001:2015 certified

श्री. एकनाथ रिंदे
माननीय मुख्यमंत्री



मुख्य पृष्ठ

आमच्याविषयी

दाउनलोड्स

कौशल्य विकास

नोंदवी

नॅन रजिस्ट्रेशन

ऑनलाईन ऑफिलिकेशन

अपीलीय न्यायाविकरण

सलोचा मंत्र

आकडेश्वरी

Transfer of bank account



MahaRERA strives to encourage greater accountability, transparency and trust in the real estate sector.

Strong focus towards Real Estate Projects and Agents Registration

Real Estate Projects Registration

Total Projects : 41118



Real Estate Agents Registration

1795 (4%)

Total Agents : 42415



Over 27% of the projects registered with MahaRERA are now complete

Data as on 09th March 2023

आपले स्वागत आहे

महाराष्ट्र रिअल इंटरेट नियमक प्राधिकरण

नवीन सूचना

सर्व सूचना पढा



ही इंग्लिश आवृत्ती आहे :



महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण

ISO 9001:2015 certified

श्री. एकनाथ रिंदे
माननीय मुख्यमंत्री



मुख्य पृष्ठ

आमच्याविषयी

दाउनलोड्स

कौशल्य विकास

नोंदवी

नॅन रजिस्ट्रेशन

ऑनलाईन ऑफिलिकेशन

अपीलीय न्यायाविकरण

सलोचा मंत्र

आकडेश्वरी

Training and Certification Guidelines



Justice Delayed is Justice Denied - MahaRERA aims at ensuring speedy dispute resolution

Distribution of Complaints received with the Authority

Complaint Status

Complaint Received: 20561

In Process of Hearing
Orders Passed



MahaRERA has disposed more than 68% of the total complaints received

Data as on 09th March 2023

अवतरण पृष्ठ दोन पानांचे असून ठळकोल पट्टीवर खाली जात अवतरण पृष्ठाच्या दोन्ही भागातील मजकूर वाचता येईल.

पट्टिला भाग : प्रथम मेनू व उपकरण फलक दिसतो. उपकरण फलक म्हणजे उपयोगकर्त्यांना कार्यासिद्धीचे कळीचे दर्थक एका दृष्टीक्षेपात दाखविणारा आलेखी निक्षेपक असातो. दुसऱ्या संदर्भात उपकरण फलक म्हणजे “प्रगती अहवालाचे” किंवा “अहवालाचे दुसरे नाव आहे आणि आधार सामग्रीच्या कल्पनाचित्रणाचा एक प्रकार मानण्यात येतो.



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

ISO 9001:2015 CERTIFIED



इच्छित माहिती प्राप्त करण्यासाठी सदर कळफलक विविध पर्याय दर्शवितो. त्याच्या प्रत्येक शीर्षकाच्या खालील उपशीर्षकाच्या अंतर्गत प्रत्येक पर्याय आता आपण पाहणार आहोत.

सदर कळफलकाच्या खाली नोंदणी झालेले प्रकल्प, अभिकर्ते, तक्रारी आणि पारित आदेशांची संख्या इत्यादी कळीची कामगिरी दर्शविणारा उपकरण फलक मेनू फलकाच्या खाली आहे.



Justice Delayed is Justice Denied - MahaRERA aims at ensuring speedy dispute resolution

Distribution of Complaints received with the Authority

Complaint Status

Complaint Received: 18232

आग 2 : डधे स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर डाव्या बाजूला आपले स्वागतपट संदेश आहे. उजव्या बाजूला असलेल्या "What's News – नवीन काय" यांतर्गत महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाने अपलोड केलेली अद्यावत पटिपत्रके / अधिसूचना दिसतील. मासिक वाद मूळी, अधिनिर्णय व न्यायनिर्णय, जारी केलेले अधिपत्र, आणि प्रकल्पवार तक्रारी सुद्धा आपण येथे पाहू शकाल.

Welcome to

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

Government of India has enacted the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 and all the sections of the Act shall come into force with effect from May 1, 2017. The key objectives of the Act are:

- Ensuring Transparency & Efficiency in real estate sector in regards to sale of plot, apartment, building or real estate project.
- Protecting the interest of consumers in real estate sector
- Establishing adjudicating mechanism for speedy dispute redressal
- Establishing Appellate Tribunal to hear appeals from the decisions, directions or orders of the Real Estate Regulatory Authority

Under this Act, Government of Maharashtra established Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA), vide Notification No. 23 dated 8 March 2017, for regulation and promotion of real estate sector in the State of Maharashtra, with its headquarters at Mumbai.

Consequently, Government of Maharashtra also promulgated the following rules:

- Maharashtra Real Estate (Regulation and Development)(Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017

Whats New

[View all updates](#)



Form 5 (Annual report of withdrawal from...)

[+ more](#)



Form 2A (Engineer's Certificate on Quality...)

[+ more](#)



Monthly Cause List

Search Rulings/Judgements

Warrant Details

Total Complaints Project wise

MONTHLY CAUSE LIST

मासिक वाद मूळीत आपल्याला तक्रार क्रमांक, प्रकल्प नोंदणी क्रमांक, तक्रारदाराचे नाव, प्रतिवादीचे नाव, सुनावणीचा पुढील दिनांक, तक्रारीची साधारणी यासह मासिक प्रकरणाचे तपशील कळू शकतील. सुनावणी घेण्यासाठी विविध खंडपीठे असतील व उपरोक्त माहिती सोबतच सदर सर्व खंडपीठे आपणास दिसू शकतील.

यामुळे हितसंबंधीयांना आपल्या प्रकरणाची साधारणी बघून पुढील कार्यवाहीचा मार्ग ठरविता येईल सदर सर्व माहिती आता सार्वजनिकरित्या उपलब्ध आहे. वाटपग्राही, अभिकर्ते व प्रवर्तक प्रकरणावार कामकाज व अधिनिर्णय पाहू शकतील. ज्या प्रकल्पाच्या विक्री प्रक्रियेत स्थावर संपदा अभिकर्ते सहभागी होऊ इच्छितात, त्यामधील वादांच्या बाबत (असल्यास) ते अभिकर्त्यांना माहित असणे आवश्यक आहे. तसेच सर्वकामाच्या ग्राहक ज्या प्रकल्पात गुंतवणूक करू इच्छितात, ते सुद्धा सदर प्रकल्पाच्या बाबत प्रलंबित असलेल्या विवादांची माहिती बघू शकतात. यामुळे स्थावर संपदा व्यवसायात पाठदर्शकिता येण्यास मदत होईल.

MONTHLY CAUSE LIST

Select Date

10/03/2022

Submit

Back

Complaint cause list

CORAM: MumbaiBench7

Sr. No.

Complaint No.

Project Registration No.

Complainant Name

Respondent Name

Next Hearing Date

Stage

SEARCH RULINGS/JUDGEMENTS

“अधिनिर्णय शोध पर्याया” वर ठिचकी मारल्यावर आपल्यासमोर तक्रार क्रमांक, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण नोंदणी क्रमांक व अन्य असे पर्याय येतील. अधिक खोलवर शोधासाठी विभाग, जिल्हा व कोरम इत्यादी गाळण्या निश्चारित करून आपण केमकेपणाने शोध घेऊ शकता .

Search Rulings / Judgements

Rulings of MahaRERA Judgements by Adjudicating Officers Non-Registration Rulings

MahaRERA Complaint Number

MahaRERA Project / Agent Registration Number

Complainant Name

Respondent Name

Ruling / Judgement Date From

To

Project Name

Division

Select Division

District

Select District

Coram

Select Coram

[Hide Advanced Search](#)

[Search](#) [Back](#)

WARRANT DETAILS

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण अधिनियमाच्या कलम 40 नुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या निगराणीखाली अपूर्णप्रकल्पांच्या विकासकाकडून अदा न झालेल्या रकमांच्या वसुली प्रयोजनार्थ अधिपत्र आदेश जारी करण्याची तरतुद आहे. त्यानंतर मिळकर्तीवर टाच आणण्यासाठी प्रकरण जिल्हाधिकारांच्याकडे वर्गीकरण्यात येते व वसूल झालेली रक्कम यथार्थीती महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण / वाटपग्राही इत्यादींना अदा करण्यात येते.

सदर आधिपत्रामुळे खटेदीदारांना आपल्या रकमा परत मिळण्यास मदत होईल आणि यापुढे विकासक सुद्धा निधीचे योग्य ते नियोजन करून प्रकल्प पूर्ण करण्यावर भर देतील. अधिपत्रात वसुली करण्याची रक्कम व विवादित रक्कम नमूद केलेली असते. त्यामध्ये खालील प्रमाणे प्रकल्पवार किंवा जिल्हावार सारांश सुद्धा असतो.

List of Recovery Warrant - Palghar



List of Recovery Warrant - Pune



List of Recovery Warrant Pune

Sr. No.	Respondent Name	Project No.	Complaint No.	Date of Dispatch	Amount to be Recovered (In Cr)
1	Amit Ashok Thepade	P52100012216	CC005000000023401	15-07-2021	0.30
2	Amol Dilip Tavildar	P52100015968	CC005000000023028	11-12-2020	0.05
3	ApI Yashomangal Developers	P52100001020	CC005000000011851	25-03-2019	0.09
4	ApI Yashomangal Developers	P52100001020	CC005000000010846	18-03-2021	0.22
5	Ark Prem Constructions	P52100000942	CC005000000000138	10-12-2018	0.38

TOTAL COMPLAINTS PROJECT WISE

DIVISION / DISTRICT

You are here : / Home / Registration / Complaints / Project Wise / Division Wise



Division Wise

Amaravti



Aurangabad



Konkan



Nagpur



उपरोक्त पर्यायाचा उपयोग करून आपण प्रकल्पांच्या बाबत विभागवार तक्रारी पाहू शकता. आपण + चिन्हावर टिचकी मारल्यास आपणास सर्व तक्रारी, प्रकल्पाचा क्रमांक, प्रवर्तकाचे नाव व प्रत्येक प्रकल्पाच्या बाबत तक्रारीची संख्या पाहण्यास मिळेल.

तसेच महिना, वर्ष व सधारिती इत्यादी अन्य तपशील सुद्धा दिसेल. सदर दस्तऐवज छपाईयोग्य असतील.

आपल्या अगिलाला एखादा प्रकल्पाचा देकार देण्यापूर्वी अभिकर्त्याने सदर प्रकल्पाबाबतच्या तक्रारीची सधारिती जाणून घेणे अतिशय आवश्यक आहे.

You are here : / Home / Registration / Complaints / Project Wise / Division Wise



Division Wise

Amaravti



Aurangabad



Konkan



Nagpur



Name of Promoter	Project No.	Division / District	Complaint number	Year of Complaint Filing	Month of Complaint Filing	Complaint Status	Applied for Non-Execution (Y/N)	Non Execution Order Uploaded (Y/N)
P50500003259	████████ APARTMENTS	Nagpur	Nagpur	CC004D00000020136	2019	Nov	Complete	N
				CC004D00000050135	2019	Nov	Complete	N
				CC004D00000050157	2019	Nov	Complete	Y
				CC004D00000050158	2019	Nov	Complete	Y

TOTAL COMPLAINTS PROMOTER WISE DIVISION / DISTRICT

अवतरण पृष्ठावरील पुढचा तपशील म्हणजे प्रवर्तकवार एकूण तक्रारीची यादी. जिल्हावार प्रवर्तकांची यादी व विशिष्ट प्रवर्तकाच्या विळळ असलेल्या तक्रारी तपासण्यासाठी आपण जिल्हावार टिचकी माळन उपयोक्त तपशील बघू शकता.

Nashik										
Name of Promoter	Project No.	Division	District	Complaint number	Year of Complaint Filing	Month of Complaint Filing	Complaint Status	Applied for Non-Execution (Y/N)	Non Exec Order Upload (Y/N)	
Developers	P51600005186	Nashik	Nashik	CC001000000000057	2018	May	Complete	N	N	
				CC001000000010130	2020	Sep	Hearing Schedule	N	N	
				CC001000000010186	2021	May	Hearing Schedule	N	N	

TENDERS

Tender

Search Here :

Search
Clear Search

Sr.No	Subject	Date	pdf
1	Procurement of All In One Desktop, Multifunction Printers, Laser Printers, Laptops, Projectors, Xerox Machine and MS Office etc	10/01/2020	
2	Appointment of Agency for Housekeeping Work at Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, Mumbai	19/11/2019	
3	Tender for Hiring Vehicles	23/08/2018	
4	LICENSE OF COMMERCIAL OFFICE SPACE IN MUMBAI	27/02/2018	

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने प्रापण व भाडोत्री सेवा प्रयोजनार्थ जारी केलेल्या निविदा आपण निविदा सूचीमध्ये पाहू शकता. विविध उपयोगकर्ते आपल्या सेवा देण्यासाठी सदर सूची नियमितपणे बघू शकतात .

4.1.1 महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण – मेनू पट्टीव उपमेनू

आता आपण मेनू पट्टी पाहूया. आपण मुख्यपृष्ठ पाहिले व आता महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील प्रत्येक मेनू आणि उपमेनू आपण पाहू.



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED

[Home](#) [About Us](#) [Downloads](#) [Skilling Initiative](#) [Registration](#) [Non-Registration](#) [Online Application](#) [Appellate Tribunal](#) [Conciliation Forum](#)

Introduction	Proforma of Allotment Letter.
Organisation Structure	
Contact	
Facilities	
Our Leadership	
Media Gallery	
Right to Information	



ए. आमच्याबाबत

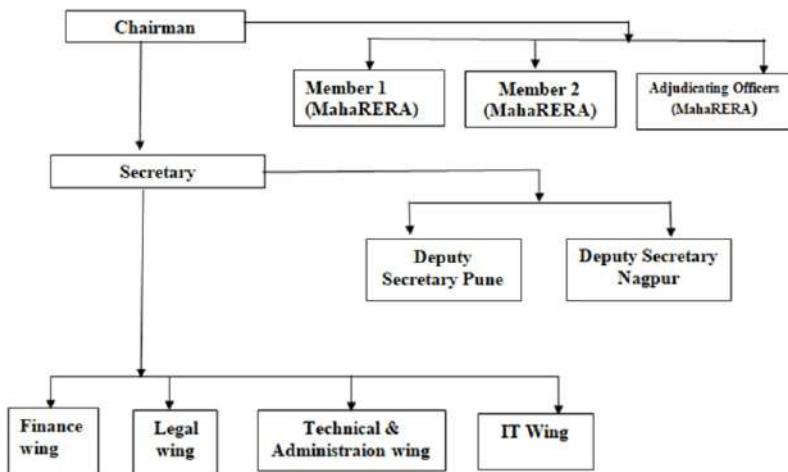
- परिचय या उप मेनूमध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण यांची संक्षिप्त पाश्वभूमी , स्थापना व कळीच्या जबाबादाच्या यांची माहिती मिळते.
- संघटनात्मक संरचना : सदर उपमेनू मध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण यांची संघटनात्मक संरचना खालील प्रमाणे दर्शविलेली आहे.

You are here : / Home / About Us / Organisation Structure

Organisation Structure

The Organization structure of MahaRERA is as follows:

Organogram for Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA)



- आमच्यारी संपर्क साधा मध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण यांच्या कायलियांचे तसेच मदत कक्षाचे संपर्क तपशील वड मेल पते दिले आहेत.
- सुविधा** : सदर उपमेनू मध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण यांनी प्रवर्तक, अभिकर्ते व नागरिकांसाठी प्रावधीत केलेल्या विविध सेवांचे तपशील दिले आहेत.
- आगचे नेतृत्व** : सदर सूचीमध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण प्रथासित करणारे गृहनिमणि मंत्री, राज्याची विधान परिषद, गृहनिमणि राज्यमंत्री व गृहनिमणि विभागाचे प्रधान सचिव यांची माहिती दिली आहे.

त्यासोबतच स्थावर संपदा नियमक अधिनियमांचे महाराष्ट्रामध्ये मूलभ कायन्वयन व अंमलबजावणी होण्यासाठी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे अध्यक्ष, सदरय, सचिव यांचे देखील तपशील देण्यात आले आहेत .

- माध्यम प्रदर्शनी** : सदर उपमेनू मध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने साध्य केलेल्या महत्वाच्या टप्प्यांची छायाचित्रे व प्रतिमा सादर केल्या आहेत
- माहितीचा अधिकार :**

सदर परियामध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या जन माहिती अधिकारी व अपिलीय प्राधिकरणाचा तपशील अवाहण योग्य धारिकेत नमूद केले आहेत. वेळोवेळी प्रकाशित करण्यात आलेल्या माहिती अधिकाराची सूची सुद्धा येथे उपलब्ध आहे. प्रकाशित माहिती अधिकाराचा तपशील पाहण्यासाठी खालील प्रतिमेचा आधार घ्यावा.

Details of the Deatals

From RTI Published Date

01/12/2020

To RTI Published Date

01/03/2022

[Search](#) [Reset](#)

Uploaded RTI Details

Sr No.	RTI Published Date	RTI Application Details	View RTI Reply
1	29 Dec 2020	RTI application from Aqutedar ahmed khan	View
2	29 Dec 2020	RTI application bhisaji Ghadigaonkar	View
3	29 Dec 2020	RTI application from Dhiraj Sonawane	View
4	04 Jan 2021	RTI application from Kiran neve	View
5	29 Dec 2020	RTI application from Prianjali nagarkar	View
6	14 Dec 2020	RTI application from Ramesh desal	View
7	29 Dec 2020	RTI application from S Swayamprakasham	View
8	28 Dec 2020	RTI application from Vaman Ugale	View

सदर अनुभागात महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाची नागरीकांची सनद सुद्धा उपलब्ध आहे. .

बी. अवाहोहण

आवाहण प्रयोजनार्थ उपलब्ध असलेल्या महाराष्ट्र, दमण, दिव व नगर हवेलीतील सर्व दस्तऐवजांची सूची सदर संकेतस्थळावरील आवाहण मेनू मध्ये उपलब्ध आहेत.

Home	About Us	Downloads	Skilling Initiative	Registration	Non-Registration	Online Application	Appellate Tribunal	Conciliation Forum	Statute
		Maharashtra	Act						
Act		Daman and Diu	Rules, GRs and Circulars						
	Search Here	Dadra and Nagar Haveli	Regulations						
		Certificates	Orders and Circulars of MahaRERA						
		New Forms <small>(NEW)</small>	Rulings by MahaRERA						
		Sr.No	Subject	FAQ			Date	pdf	
		1	The Real Estate (Regulation and Control) Act, 2016	Suo Motu orders by MahaRERA			05/05/2017	pdf	
		2	Notification of Government of India regarding commencement of Act dated 26th April 2016	Annual Reports			05/05/2017	pdf	
		3	Government of India's Real Estate Removal of Difficulties of Act Order dated 28th October 2016	Compendium of Best Practices			05/05/2017	pdf	
		4	Government of Maharashtra Notification for establishment of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority under section 20 of the Act dated 8th March 2017				05/05/2017	pdf	
		5	Notification of Government of India regarding commencement of Act dated 19th April 2017				05/05/2017	pdf	

महाराष्ट्र उपमेनू मध्ये खालील तपशिलानुसार नक्त अनुभाग उपलब्ध आहेत :

1. अधिनियम

अधिनियम उपमेनू अंतर्गत उपरोक्त प्रतिमेवर सूचित केले आहेत व अधिक तपशिलात जाणून घेण्यासाठी पीडीएफ स्वरूपात अवाहोहण योग्य स्वरूपात ते उपलब्ध आहेत .

1. स्थावर संपदा (नियमक व विकसन) अधिनियम 2016
2. अधिनियम लागू होण्याबाबत भारत सरकारचे दिनांक 26 एप्रिल 2016 रोजीची अधिसूचना
3. स्थावर संपदा अधिनियमातील समर्प्या दूर करण्याच्या प्रयोजनार्थ भारत सरकारचा दिनांक 28 ऑक्टोबर 2016 रोजीचा आदेश
4. अधिनियमाच्या कलम 20 अंतर्गत महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाची स्थापना करण्याच्या प्रयोजनार्थ महाराष्ट्र शासनाची दिनांक 8 मार्च 2017 रोजीची अधिसूचना
5. अधिनियम कायांनिवेदित होण्याबाबत भारत सरकारची दिनांक 19 एप्रिल 2017 रोजीची अधिसूचना

2. नियम, शासन निर्णय व परीपत्रके

स्थावर संपदा (नियमक व विकसन) अधिनियम 2016 च्या अनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाने जारी केलेले नियम, शासन निर्णय व परिपत्रके सदर अनुभागात सूचीबद्ध करण्यात आले आहेत.

Rules

Search Here :	<input type="text"/>	<input type="button" value="Search"/>	<input type="button" value="Clear Search"/>
---------------	----------------------	---------------------------------------	---

Sr.No	Subject	Date	pdf
1	Constitution and Operations of Real Estate Regulatory Fund	19/12/2019	
2	Revenue and Forest Department Government Circular No. - Issue - 1/2 / Pr. No. 1/2 (Policy)	22/10/2019	
3	Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interests and disclosures on website) (Amendment) Rules, 2019	11/06/2019	

3. विनियम :

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने जारी केलेले विनियम त्यामधील दुक्षत्यांसह सदर अनुभागात सूचीबद्ध करण्यात आले आहेत.

Regulations

Search Here :	<input type="text"/>	<input type="button" value="Search"/>	<input type="button" value="Clear Search"/>
---------------	----------------------	---------------------------------------	---

Sr.No	Subject	Date	pdf
1	MahaRERA General (Second Amendment) Regulations 2019.	31/10/2019	
2	MahaRERA General (Amendment) Regulations 2017.	11/10/2019	
3	MahaRERA General Regulations 2017	24/04/2017	
4	Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (Recruitment and Conditions of Service of Employees) Regulations 2017	05/05/2017	

4. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे अधिनियम :

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे अधिनियम हे संकेतस्थळाच्या भाग 2 मध्ये दर्शविल्या प्रमाणेच आहेत. तक्रार क्रमांक, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडील प्रकल्पाचा नोंदणी क्रमांक, व अन्य शोध पर्यायांचा उपयोग करून आपण सर्व अधिनियम / न्यायनियं पाहू शकता. अधिक खोलवर शोध घेण्यासाठी आपण विभाग, जिल्हा व गणपूर्ती अर्थी चाळणी लावून सुद्धा शोध घेऊ शकता. सदर अनुभागाच्या अंतर्गत – महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे अधिनियम, अभिनियंयन अधिकार्यांनी दिलेले न्यायनियं व नोंदणी नसल्याबाबत अधिनियम – असे 3 पर्याय उपलब्ध आहेत.

Search Rulings / Judgements

<input checked="" type="radio"/> Rulings of MahaRERA	<input type="radio"/> Judgements by Adjudicating Officers	<input type="radio"/> Non-Registration Rulings	
MahaRERA Complaint Number	<input type="text"/>	MahaRERA Project / Agent Registration Number	<input type="text"/>
Complainant Name	<input type="text"/>	Respondent Name	<input type="text"/>
<input type="button" value="Advanced Search"/> <input type="button" value="Search"/> <input type="button" value="Back"/>			

Search Result

Sr No.	Complaint Number	Complainant Name	Respondent Name	Maharera Registration Number	Heard By	View Judgement	View Interim Judgement

Search Rulings / Judgements

Rulings of MahaRERA Judgements by Adjudicating Officers Non-Registration Rulings

MahaRERA Complaint Number

MahaRERA Project / Agent Registration Number

Complainant Name

Respondent Name

[Advanced Search](#)

[Search](#) [Back](#)

Search Result

5. शंकानिरसन

सदर अनुभागात महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने विविध हितसंबंधीयांच्या नेहमी उद्भवणाऱ्या विविध शंका व त्यावरील उत्तरे/उपाय सूचीबद्ध करण्याचा प्रयत्न केला आहे.

You are here : / Home / Downloads / Maharashtra / FAQ

 Print

FAQ

Title	View/Download
FAQ	Download
Additional FAQ	Download .
Additional FAQ 2	Download

6. महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाद्वारे स्वाधिकारे आदेश

स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने अनेक प्रकरणे स्वाधिकारे हाती घेतली आहेत. म्हणजे कोणतीही याचिका दाखल न होता किंवा कोणत्याही तक्रारदाराने केलेल्या तक्राटीद्वारे प्रकरण दाखल न होता, प्राधिकरणाच्या नजदेस आल्यामुळे हाती घेतलेले कुठलेही प्रकरण. विविध शासकीय अभिकरणे व विशेषतः न्यायालये एखाद्या बाबीची स्वतः होऊन दखल घेतात तेव्हा स्वाधिकारे हा शब्द वापरण्यात येतो. सार्वजनिक व्यवस्था अबाधित राहण्यासाठी, संवैधानिक उल्लंघन टाळण्यासाठी व गंभीर स्वढपाच्य अन्यायावर उपाययोजना करण्यासाठी न्यायपालिका स्वाधिकारे एखादे प्रकरण हाती घेते.

सदर अनुभागात प्राधिकरणाने स्वाधिकारे दखल घेतलेल्या विविध प्रकरणात पारित आदेश समाविष्ट करण्यात आले आहेत.

7. वार्षिक अहवाल

सार्वजनिक स्थावर संपदा प्राधिकरण हे पारदर्शकतेशी संबंधित असल्यामुळे त्यांचे सर्व वार्षिक अहवाल अवाहण करण्यासाठी उपलब्ध आहेत.

8. सर्वोत्तम कार्यपद्धतीचा संक्षेप संग्रह

सदर अनुभागात महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाच्या सर्वोत्तम कार्यपद्धती संक्षेप संग्रहित केल्या आहेत. ती अवाहण योज्य पीडीएफ धारिका आहे.

9. दमण व दीव

खालील आकृतीत दर्शीविल्यानुसार त्याच प्रमाणे दमण, दीव व दादरा नगर हुवेली उपमेनू मध्ये अधिनियम, अधिनिर्णय व परिपत्रके आवाहण करण्यासाठी उपलब्ध आहेत. :

Downloads	Skilling Initiative	Registration	Downloads	Skilling Initiative	Registration
Maharashtra			Maharashtra		
Daman and Diu			Daman and Diu		
Dadra and Nagar Haveli	Acts		Dadra and Nagar Haveli	Acts	
Certificates	Rules		Certificates	Rules	
New Forms	Circulars		New Forms	Circulars	

10. नवीन अर्ज

नवीन अर्ज : आवहण मेनूतील शेवटच्या पर्यायात प्रवर्तकांसाठी अर्ज क्रमांक 1 ते 5 व 2 अ हे संकेतस्थळावर (अपलोड) संक्रमित केले आहेत :

Home	About Us	Downloads	Skilling Initiative	Registration	Non-Registration	Online Application	Appellate Tribunal	Conciliation Forum	Statistics
		Maharashtra							
You are here		Daman and Diu		New Forms					
		Dadra and Nagar Haveli							
		Certificates							
		New Forms	»						
Sr.No	Subject					Date	PDF		
1	Form 1 (Architect's certificate for withdrawal from designated bank account)					29/12/2021			
2	Form 2 (Structural Engineer's Certificate for withdrawal from designated bank account)					29/12/2021			
3	Form 3 (CA Certificate for withdrawal from designated bank account)					29/12/2021			
4	Form 4 (Architect's certificate on completion of Registered project)					29/12/2021			
5	Form 5 (Annual report of withdrawal from designated bank account)					29/12/2021			
6	Form 2A (Engineer's Certificate on Quality Assurance submitted annually)					29/12/2021			

सी. कौशल्यन उपक्रम



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

ISO 9001:2015 CERTIFIED



Home About Us Downloads Skilling Initiative Registration Non-Registration Online Application Appellate Tribunal Conciliation Forum Statistics

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेले सर्वप्रकल्प हे संटचनात्मक तसेच कारागिरीतील अन्य दोषांपासून मुक्त राहण्यासाठी प्राधिकरणाने मनुष्यबळाचे कौशल्य वाढविण्यासाठी पुढाकार घेतला असून एक सुधृद, पारदर्शक, कार्यक्रम व स्पर्धात्मक स्थावर संपदा उद्योग होण्यासाठी सुविहित प्रयत्न करीत आहे.

कौशल्यन उपक्रमाचा तपशील व प्रगतीबाबत सादर उपविभागात माहिती देण्यात आली आहे.

Home	About Us	Downloads	Skilling Initiative	Registration	Non-Registration	Online Application	Appe
			About TOET				
You are here : / Home / S			Certified Expert Trainers	TOET			
			Workers Training				
			Photo Gallery				

Section 14 (3) of Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 mandates promoter of registered |

डी. नोंदणी



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

ISO 9001:2015 CERTIFIED



Home About Us Downloads Skilling Initiative Registration Non-Registration Online Application Appellate Tribunal Conciliation Forum Statistics

नोंदणी हा पुढील महत्वाचा मेनू आहे :

Registers	Skilling Initiative	Registration ▾	Non-Registration ▾	Online Application	Appellate Tribunal ▾
		Registered Projects			
		Registered Real Estate Agents			
		Self-regulatory Organizations (SRO) - Promoter			
		Change of Promoter			
		Projects - Registration Revoked or Ab initio void			
		Lapsed Projects			
		Warrant Details			
		Complaints			

स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

1. नोंदणी झालेले प्रकल्प

स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना ते सुविधीत करीत असलेल्या प्रकल्पाच्या वैध अथवा व्यपगत नोंदणीमध्ये विविध तपशील ठाऊक असाणे आवश्यक आहे.

सदर उपमेनुच्या अंतर्गत स्थावर संपदा अभिकर्तेंव सर्वसामान्य लोक महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेल्या सर्व प्रकल्पांची माहिती पाहू शकतील. याशिवाय प्रकल्पांची विक्री करण्यासाठी प्रवर्तकांनी सूचीबद्द केलेल्या स्थावर संपदा अभिकात्याची नावे सुद्धा आपण पाहू शकतो.

Search Project Details

Select User Type* Registered Projects Registered Agents Revoked Projects [View all projects on Map](#)

Project Name	<input type="text"/>	Promoter Name	<input type="text"/>
MahaRERA Project / Agent Registration Number	<input type="text"/>		
State/UT	<input style="width: 100px; height: 25px; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px;" type="text"/>	Select State	
District	<input style="width: 100px; height: 25px; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px;" type="text"/>	Select District	
Hide Advanced Search Search Back Reset			

नोंदणी झालेल्या प्रकल्पांच्या बाबत आपण अधिक अज्ञेषण करूया . इथे आपण ठस्तुमजी डेव्हलपर्स नावाच्या विकासकाचे उदाहरण घेतले आहे. आता ठस्तुमजी नावाने नोंदणी झालेल्या सर्व प्रकल्पांची व प्रवर्तकांची नावे इथे सूचीबद्द होतील. त्याशिवाय प्रकल्पाशी संबंधित केलेला शेवटचा बदल केल्याचा दिनांक, दस्तऐवज, अर्जव प्रमाणपत्रे सुद्धा आपण इथे पाहू शकतो :

Search Project Details

Select User Type* Registered Projects Registered Agents Revoked Projects [View all projects on Map](#)

Project Name	<input type="text"/>	Promoter Name	<input type="text"/> Rustomjee
MahaRERA Project / Agent Registration Number	<input type="text"/>		

[Advanced Search](#) [Search](#) [Back](#) [Reset](#)

Search Result

Sr No.	Project Name	Promoter Name	Last Modified Date	View Details	View Application	View Certificate	View Extension Certificate	View on Map	Directions
1	Rustomjee Elements - Wing SC	Rustomjee Realty Private Limited	07/10/2021	View					

आता एका प्रकल्पासाठी तपशील पाहण्याचा पर्याय आपण निवडू. सदर पृष्ठावर संघटनेचे नाव, प्रकार, पत्ता व संपर्क तपशील दिलेल. तसेच प्रवर्तक, प्रवर्तकांचे तपशील, प्रकल्पाची सदस्यिती व पूर्णत्वाची प्रस्तावित दिनांक अर्थी अन्य माहिती सुद्धा असे पृष्ठावर आपल्याला दिसू थकेल.

Past Experience Details

Sr.No.	Project Name	Type of Project	Others	Land Area(In Sq mtrs)	Address	CTS Number	Number of Buildings/Plot	Number of Apartments	Original Proposed Date of Completion	Actual Date of Completion
1	Rustomjee Elements - Wings SA, SB, SD, SE, SF	Residential	NA	2488.77	Off Juhu Circle Andheri West Mumbai	Survey No 105, part 5, CTS No 195 pt of Village Andheri, Taluka Andheri	5	119	2017-12-31	2017-06-13

Member Information

Member Name	Designation	Photo
Mohit Arora	Authorized Signatory	

सभासद माहितीमध्ये प्रकल्पाच्या विकसनात समाविष्ट असलेले व्यवस्थापकीय संचालक, संचालक, भागीदार किंवा प्राधिकृत द्वाक्षरीकर्ता यांची माहिती समाविष्ट आहे. सदर पर्याय वापरन आपण त्यांची छायाचित्रे सुद्धा पाहू शकता.

सदर पृष्ठावर पुढे आपणास प्रकल्पाचे पर्चे, नगर सर्वेक्षण क्रमांक, व प्रकल्पा बाबत अन्य माहिती मिळेल. त्यामध्ये चतुःसीमा, विवाद, विकसन कार्य, इमारतीचे तपशील, सदनिकांचे प्रकार व प्रकल्पात समाविष्ट अन्य कामे व त्यांची सदस्यिती व ती पूर्ण होण्याचा दिनांक अर्थी तपशीलवार व संबंधित सर्व माहिती इथे आपण पाहू शकता.

चारचाकी वाहनतळ, विकास कामातील प्रगती, इमारतींचे तपशील, सदनिकांची संख्या आणि त्यांचे आकार अर्थी अन्य माहिती सुद्धा उपलब्ध आहे.

Project

Project Name	Rustomjee Elements - Wing SG	Project Status	On-Going Project
Proposed Date of Completion	31/12/2018	Revised Proposed Date of Completion	31/12/2018
Litigations related to the project ?	Yes	Project Type	Residential
Are there any Promoter(Land Owner/ Investor) (as defined by MahaRERA Order) in the project ?	No		
Plot Bearing No / CTS no / Survey Number/Final Plot no.	Survey No. 106, part 5, CTS No. 195 pt	Boundaries East	Latitude 19d07m11pt824s Longitude 72d49m46pt751s
Boundaries West	Latitude 19d07m12pt565s Longitude 72d49m45pt470s	Boundaries North	Latitude 19d07m12pt36s Longitude 72d49m46pt748s
Boundaries South	Latitude 19d07m11pt897s Longitude 72d49m45pt357s	State/UT	MAHARASHTRA
Division	Konkan	District	Mumbai Suburban
Taluka	Andheri	Village	Andheri
Street	D. N. Nagar	Locality	D. N. Nagar
Pin Code	400053	Area(In sqmts)	483.87
Litigations related to the project ?	No	Project Type	Residential
Are there any Promoter(Land Owner/ Investor) (as defined by MahaRERA Order) in the project ?	No		
Plot Bearing No / CTS no / Survey Number/Final Plot no.	PLOT NO 81 RADHESHWARI NAGAR SOCIETY WAGHOLI PUNE 412207	Boundaries East	PLOT NO 82
Boundaries West	9 MTRS INTERNAL SOCIETY ROAD	Boundaries North	PLOT NO 78
Boundaries South	9 MTRS INTERNAL SOCIETY ROAD	State/UT	MAHARASHTRA
Division	Pune	District	Pune
Taluka	Haveli	Village	WAGHOLI
Street		Locality	
Pin Code	412207	Area(In sqmts)	925
Total Building Count	1		
Sanctioned Buildings Count	1	Proposed But Not Sanctioned Buildings Count	0
Aggregate area(In sqmts) of recreational open space	0		

Project Details

Name	Proposed	Booked	WorkDone(in %)
Number of Garages (In Numbers)	0	0	0
Covered Parking (In Numbers)	76	12	60

Development Work

Common areas And Facilities, Amenities	Available	Percent	Details
Internal Roads & Footpaths :	NO	0	NA
Water Conservation, Rain water Harvesting :	YES	100	Tanks/Pumps ready
Energy management :	NO	0	NA
Fire Protection And Fire Safety Requirements :	YES	86	Pumproom completed. Hydrant line pending

Building Details

Sr.No.	Project Name	Name	Proposed Date of Completion	Number of Basement's	Number of Plinth	Number of Podium's	Number of Slab of Super Structure	Number of Stilts	Number of Open Parking	Number of Closed Parking						
1	Rustomjee Elements - Wing SG	AER	31/12/2018	2	1	1	14	1	0	76						
Apartment Details																
Sr.No.	Apartment Type	Carpet Area (In Sqmts)			Number of Apartment			Number of Booked Apartment								
1	5 BHK	263.00			12			10								
2	3 BHK	150.20			12			6								
3	5 BHK PREMIUM	276.95			1			1								
Construction Progress																
Sr.No.	Tasks / Activity							Percentage of Work								
1	Excavation							100								
2	X number of Basement(s) and Plinth							100								

सदर अनुभागात प्रकल्पाच्या कामात गुंतलेले अभियंते, वार्तुविशारद, कंत्राटदार व विक्रीत गुंतलेले अभियंते अथा व्यावसायिकांची नावे आपल्याला दिसतील. यामुळे प्रकल्पात गुंतलेले लोक आणि प्रवर्तकाने व्यवहार प्रयोजनार्थ नियुक्त केलेले अभियंते याबाबत वाटपणाही निश्चित असतो.

Project Professional Information

Professional Name	MahaRERA Certificate No.	Professional Type
HM Raje Structural Consultants Private Limited	NA	Engineer
Synergy Facade Consultancy	NA	Other Professional
Miti Designers & Planners	NA	Architect
Strongbuilt Constructions Private Limited	NA	Contractor
SEW Engineering Private Limited	NA	Contractor
Toshiba Johnson Elevators India Private Limited	NA	Contractor
Marketing Agents		
ELARA MARKETING SERVICES PRIVATE LIMITED	A51700000030	Real Estate Agent
Biju Reghu	A51700000125	Real Estate Agent
Govind Digamber Kale	A51700000220	Real Estate Agent
Ritesh Gulab Chand Gupta	A51700000406	Real Estate Agent

भूतकाळातील वादविवादाचे तपशील व दस्तऐवज हे अभियंते व वाटपणाही यांना पाहण्यासाठी उपलब्ध असतील व त्यावरुन सदर विवादांची निष्पत्ती व न्यायनिर्णय समजून घेता येईल.

Litigations Details

Project Name	Court Name	Case Number	Case Type	Preventive/Injunction/Interim Order Is Passed?	Petition Name	Other Petition Details	Year	Present Status	Documents
Rustomjee Elements - Wing SG	High Court Bombay	3035	Civil	No	Writ Petition		2017	Pending Hearing for Admission	NA

जसे आपण सदर पृष्ठावर खाली घटंगळत जाल तसे सदर प्रकल्पाचे अपलोड केलेले मुर्दा दस्तऐवज, वार्तुविशारदाचे नाव, मालकीचे तपशील, इमारतीचे आराखडे, बोर्ड, घोषणापत्रे व प्रमाणपत्रे पाहू शकाल.

Uploaded Documents

Document Name	Uploaded Document
1 Copy of the legal title report	View Download
1 Details of encumbrances	View Download
1 Copy of Layout Approval (in case of layout)	View Download
1 Building Plan Approval (IOD)	View Download
1 Commencement Certificates / NA Order for plotted development	View Download
1 Declaration about Commencement Certificate	Not Uploaded
1 Declaration in FORM B	View Download
1 Certificates of Architect (Form 1)(Mandatory for only ongoing project)	View Download
1 Certificates of Engineer (Form 2)(Mandatory for only ongoing project)	View Download

2. नोंदणी झालेले अभिकर्ते: आता आपण एक उदाहरण म्हणून ठोऱ्णन नावाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेल्या अभिकर्त्याची माहिती पाहूया. यामध्ये ठोऱ्णन या नावाने सुरु होणारे अभिकर्ते किंवा संस्था यांची नावे दर्शविण्यात येतील.

Search Project Details

Select User Type*	<input type="radio"/> Registered Projects <input checked="" type="radio"/> Registered Agents <input type="radio"/> Revoked Projects	View all projects on Map	
Agent Name	<input type="text" value="Rohan"/>		
MahaRERA Project / Agent Registration Number	<input type="text"/>		
Advanced Search	Search	Back	Reset

Search Result					
Sr No.	Agent Name	Certificate No.	View Details	View Application	View Certificate
1	Rohan Gandhi	A52100015555	View	 	
2	ROHAN KAMLAKAR RAIPURE	A50500010165	View	 	

सदर पृष्ठावर आपण अर्ज प्रमाणपत्रे याचे तपशील पाहू शकता. संपर्क तपशीलाच्या व्यतिरिक्त नाममुद्रित पत्र, रबरी शिक्का, त्यांच्या सेवांचा उपयोग केल्यापोटी पावतीची प्रत व अन्य गुन्हेगारी पाश्वभूमीची माहिती आपण पाहू शकता.

Uploaded Documents

Document Name	Uploaded Document
Self-certified copy of letterhead rubber stamp	View Download
Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent	View Download
Declaration about criminal proceedings	Not Uploaded
Other	Not Uploaded

3. प्रत्याहृत प्रकल्प: आता आपण प्रत्याहृत प्रकल्पांचे म्हणजे नोंदणी ठद केलेल्या प्रकल्पांचे तपशील पाहूया. आपण शोध पर्यायावर इचकी मारल्यास सदर प्रकल्प किंवा प्रवर्तक यांच्या प्रत्याहृत झालेल्या सर्व प्रकल्पांचे तपशील इथे सूचीबद्ध होतील.

Search Project Details

Select User Type*	<input type="radio"/> Registered Projects <input type="radio"/> Registered Agents <input checked="" type="radio"/> Revoked Projects	View all projects on Map
Project Name	<input type="text"/>	Promoter Name <input type="text"/>
MahaRERA Project / Agent Registration Number	<input type="text"/>	
Advanced Search		
Search Back Reset		

Search Result

Sr No.	Project Name	Promoter Name	Last Modified Date	View Details	View Application	View Certificate	View Revocation Certificate	View on Map	Directions
1	DSK SADAPHULI	DSK WORLDMAN PROJECTS LIMITED	30/07/2017	View	 	 	 	 	
2	DSK SADAPHULI	DSKULKARNIANDCOMPANY	30/07/2017	View	 	 	 	 	

उपरोक्त संकेतचिन्हावर टिचकी मार्फत आपण अर्ज, प्रत्याहरण प्रमाणपत्र व संचालकांचे तपशील पाहू शकाल. प्रत्याहरण प्रमाणपत्राचे एक उदाहरण इथे दिले असून ते आवारोहित करता येते.



Home	About Us ▾	Downloads ▾	Skilling Initiative ▾	Registration ▾	Non-Registration ▾	Online Application	Appellate Tribunal ▾	Conciliation Forum ▾
Registration				Registered Projects Registered Real Estate Agents Self-regulatory Organizations (SRO) - Promoter Change of Promoter Projects - Registration Revoked or Ab initio void Lapsed Projects Warrant Details Complaints				

स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

५. प्रवर्तकात बदल : संवैधानिक आदेश / कायदेशीर प्रक्रियेनुसार दोन तृतीयांश वाटपग्राही व अन्य यांच्या संमतीमुळे प्रवर्तक बदललेल्या प्रकल्पांची सूची.

६. रद्दबातल झालेले नोंदणीकृत प्रकल्प व आदेश प्रत्याहृत झालेल्या प्रत्याहृत प्रकल्प येथे सूचीबद्ध असतात

७. व्यपगत प्रकल्प : खालील प्रकल्पांची महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडील नोंदणीची वैधता समाप्त झाली आहे. सदर पैकी कोणत्याही प्रकल्पात यथास्थिती कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची जाहिरात, विषेण, आरक्षण, विक्री किंवा विक्रीचा देकार प्रयोजनार्थ व्यक्तीना प्रवर्तक आमंत्रित करू शकणार नाहीत.

८. तक्राटी : तक्राटीच्या अंतर्गत प्रकल्पवार किंवा प्रवर्तकवार असे दोन पर्याय आपणास उपलब्ध आहे आणि तक्राटीच्या बाबत अद्यावत माहिती आपण पाहू शकाल.

Mumbai-Suburban										
Project No.	Name of Project	Division	District	Complaint number	Year of Complaint Filing	Month of Complaint Filing	Complaint Status	Applied for Non-Execution (Y / N)	Non Execution Order Uploaded (Y / N)	Total
Total										
P49C000000046	KRISHNA CHAITANYA RAJBHAVAN CHSL	Konkan	Mumbai Suburban	CC006000000998202	2029	Dec	Hearing Schedule	N	N	9
Total										9
P49C000000096	THE WINDSOR	Konkan	Mumbai Suburban	CC0060000000791076	2019	May	Complete	N	N	9

ए. नोंदणी झालेली नसल्यास माहिती घा




MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED



[Home](#) | [About Us](#) | [Downloads](#) | [Skilling Initiative](#) | [Registration](#) | [Non-Registration](#) | [Online Application](#) | [Appellate Tribunal](#) | [Conciliation Forum](#) | [Statistics](#)

Registration ▾ | Non-Registration ▾ | Online Application | Appellate Tribunal ▾ | Con

Inform Non-Registration
Non-Registration Application Status
Rulings for Non-Registered Projects

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडे नोंदणी न झालेल्या पण बांधकाम सुट असलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पाची उत्तोत तक्राट धारिकेत महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण आपल स्वागत करीत आहे.

एखादा विशिष्ट स्थावर संपदा प्रकल्प महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडे नोंदणी होणे आवश्यक आहे असे एखाद्याला वाटत असेल पण तो झालेला नसेल तर सदर व्यक्ती अथा प्रकल्पांची माहिती योग्य ती कार्यवाही होण्यासाठी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडे सादर करू शकते. सदर तक्राटीवर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण योग्य ती कार्यवाही करेल. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने सदर नोंदणी न झालेली प्रकल्पांच्या बाबत केलेल्या तपासाचे तपशील, त्याची प्रगती व अधिनिर्णय आपण येथे पाहू शकाल.

एफ. ऑनलाईन अर्ज



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED



[Home](#) [About Us](#) [Downloads](#) [Skilling Initiative](#) [Registration](#) [Non-Registration](#) [Online Application](#) [Appellate Tribunal](#) [Conciliation Forum](#) [Statistics](#)

आपण नवीन उपयोगकर्ते असल्यास व महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर आपले खाते सुळ करू इच्छित असल्यास नवीन नोंदणी पर्यायाचा उपयोग करून इथे आपण स्वतःची नोंदणी करू शकता. तीन पैकी कुठलाही एक पर्याय वापरून आपण नोंदणी करू शकता

उपयोगकर्ता प्रकार निवारा : * प्रवर्तक, स्थावर संपदा अभिकर्ता किंवा तक्रारदार.

Create New Account

Select User Type : *
 Promoter Real Estate Agent Complainant

Select State/UT

Select State

Username *

UserName

Password *

Enter New Password

Confirm Password *

Confirm New Password

Mobile Number *

Mobile Number

E-mail ID *

Email ID

B U U B U Try another
Enter the text you see above:

[Create User](#)

[Go to Login](#)

Login to your Account

User Name

VENSP

Try another
Enter the text below as you see in the captcha

[Log In](#)

[Forgot Password?](#)

[New Registration](#)

प्रवर्तक व स्थावर संपदा अभिकर्ता विमानकात अनुक्रमे प्रवर्तक व स्थावर संपदा अभिकर्ता यांचे तपशील दिसू शकतील. .

सदर अनुभागात उपयोगकर्त्यांना सदर ऑनलाईन उपाययोजनात मार्गनिर्देशन होण्यासाठी तपशीलवार हस्तपुस्तिका व मार्गदर्शक सूचना उपलब्ध आहेत. उपयोगकर्ता हस्तपुस्तिका अवहारीत करण्यापूर्वी थांका समाधान अवलोकित करणे कधीही उत्तम.

जी. अपिलीय न्यायाधिकरण



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED



[Home](#) [About Us](#) [Downloads](#) [Skilling Initiative](#) [Registration](#) [Non-Registration](#) [Online Application](#) [Appellate Tribunal](#) [Conciliation Forum](#) [Statistics](#)

अधिनियमाच्या कलम 43 अंतर्गत महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपिलीय न्यायाधिकरण स्थापित करण्यात आले आहे. प्राधिकरणाच्या कोणत्याही नियंत्रित किंवा आदेशाने व्याख्यित झालेली व्यक्ती अपिलीय न्यायाधीकरणाच्या समक्ष दाद मागू शकते. सदर अनुभागात पुनावेदक ऑनलाईन दाद मागू शकतो, आदेश व परिपत्रके इत्यादी पाहू शकतो ग्राहक किंवा प्रवर्तक संघटनांनी स्थापित केलेल्या विवाद निराकरण मंचाद्वारे वाटपग्राही व प्रवर्तक यांच्यामधील विवादांमध्ये शांततापूर्ण समेत होण्यासाठी स्थावर संपदा (नियमक व विक्रम) अधिनियम 2016 मधील कलम 32 (ग) नुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने उपाययोजना करणे आवश्यक आहे.

[Online Application](#) [Appellate Tribunal](#) [Conciliation Forum](#) [Statistics](#)

Online Appeals

II >

Tenders

Cause list

Orders

Download



H. सलोखा मंच

सदर उद्दिष्टाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने विवादाचे सलोख्याने निराकरण करून त्याद्वारे पक्षकाठांचा कज्जेदलालीत वाया जाणारा वेळ व पैसे वाचवणारे व विशी प्रणाली व विवाद निराकरणाच्या बाबतीत लोकांचे अधिकाधिक समाधान करणारा महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण समेट व विवाद निराकरण मंच स्थापित केला आहे.

दोन्ही पक्षांमध्ये मध्यस्थ व पर्यायी विवाद निराकरण यंत्रणा मृष्ट्युन मंच भूमिका निभावतो. विवादांच्या निराकरणासाठी समेट मंच स्थापन करणारे महाराष्ट्र हे पहिले राज्य आहे.

The screenshot shows the official website of the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (RERA). At the top, there are two seals: the State Emblem of India on the right and the RERA logo on the left. The header includes the text "MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY" and "ISO 9001:2015 CERTIFIED". Below the header is a navigation bar with links: Home, About Us, Downloads, Skilling Initiative, Registration, Non-Registration, Online Application, Appellate Tribunal, Conciliation Forum, and Statistics. The main content area features a large orange banner with the Indian national emblem. To the right of the banner is a sidebar titled "Conciliation Forum" with sub-links: About Forum, Online Application, Procedure of Conciliation, List of Conciliators, and Cause list.

समेट करण्यासाठी अर्ज, समेटकत्वार्ची यादी, विवाद मूळी इत्यादी प्रक्रिया सदर अनुभागात तपशीलवार देण्यात आली आहे .

I. सांख्यिकी

The screenshot shows the "Statistics" section of the RERA website for Maharashtra. It features the same header and navigation bar as the main site. Below the header, there is a link to "MahaRERA Statistics". The main content area displays a table titled "Registration in Maharashtra" with data for different applicant types:

Applicant Type	Applications Received	Registration Granted	Completed Projects as per Form 4
Promoter	35002	34280	9124
Agent	35370	34682	0
Total	70372	68962	9124

Below this, there is another table titled "Registration in Daman & Diu and Dadra Nagar Haveli" with similar data:

Applicant Type	Applications Received	Registration Granted	Completed Projects as per Form 4
Promoter	166	163	43
Agent	2	2	0
Total	168	165	43

Complaint Registration and Redressal

Total complaints received	A	Complaints against registered projects	Orders passed against registered projects	Total orders passed
17185		16324	10721	11513
	B	Complaints against un-registered projects	Orders passed against un-registered projects	
		861	792	

MahaRERA Conciliation Forum

Conciliation received with consent from both parties	Conciliation in Process	Conciliation Completed
858	94	764

सांख्यिकीच्या अंतर्गत आपण सदर तपशील अधिक पाहू शकता आणि ते वेळोवेळी अध्यावत करण्यात येते.

5. स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी व जबाबदाच्या स्थावर संपदा नियमक अधिनियमानुसार कोण स्थावर संपदा अभिकर्ता आहे ?



5.1 ऐशा नुसार अभिकर्ता म्हणजे कोण ?

अधिनियमाच्या कलम 2 (डोड एम) नुसार " स्थावर संपदा अभिकर्ता " म्हणजे एखाद्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील एखाद्या व्यक्तीच्या यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या विक्री किंवा अंतरणाबाबत सदर व्यक्तीच्या वतीने दुसऱ्या व्यक्तींनी वाटाघाठी कठन सदर सेवांपोटी पारिश्रमिक किंवा शुल्क किंवा अन्य कोणत्याही स्वरूपात मानदन घेणारी व्यक्ती व त्यामध्ये संभाव्य खरेदीदार व विक्रेते यांची यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या विक्री किंवा अंतरण प्रयोजनार्थ कोणत्याही माध्यमातून गाठ घालून देणारी व्यक्ती समाविष्ट आहे, तसेच संपदा चे व्यवहार करणारे दलाल, मध्यस्थ इत्यादी तत्सम नावाने ओळखल्या जाणाऱ्या व्यक्ती सामाविष आहेत.

त्यामुळे उपरोक्त व्याख्येत बसणारी कोणतीही व्यक्ती किंवा संस्था यांचा स्थावर संपदा नियमक अधिनियमाच्या अंतर्गत स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून विचार केला जाईल व त्यानुसार त्यांची प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

5.2 अधिनियमाच्या कलम 9 नुसार स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी

अधिनियमाच्या कलम 9 मध्ये स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीची प्रक्रिया व अपेक्षा यांचा तपशील दिला आहे. कलम 9 मधील तरतुदी खालील प्रमाणे आहेत :

" 9 (1) सदर कलमाच्या अन्वये नोंदणी प्राप्त केल्याशिवाय कलम 3 अन्वये नोंदणी झालेल्या कोणत्याही नियोजन क्षेत्रातील स्थावर संपदा प्रकल्पातील किंवा त्याच्या कोणत्याही भागातील प्रवर्तकाने देऊ केलेल्या कोणत्याही यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारत यांची खरेदी किंवा विक्री कोणत्याही स्थावर संपदा अभिकर्त्याने कोणत्याही व्यक्तीच्या वतीने किंवा कोणत्याही व्यक्तीसाठी सुकर करू नये."

संबंधित स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे अभिकर्त्याने नोंदणी केल्याशिवाय तो कोणत्याही प्रकल्पातील भूखंड, सदनिका किंवा इमारत यांच्या खरेदी किंवा विक्री मध्ये प्रत्यक्ष किंवा अप्रत्यक्षपणे सहभागी असू नये अर्थी सख्त तरतुद करण्यात आली आहे.

"9 (2) प्राधिकरणाने विहित केलेल्या नमुन्यात व कालमयदित अर्ज विहित शुल्क व दस्तऐवज यांचेसह प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने नोंदणी प्रयोजनार्थ अर्ज सादर करावा."

स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करण्याच्या प्रयोजनार्थ स्थावर संपदा अभिकर्त्यानी विहित नमुन्यात अर्ज, आवश्यक दस्तऐवज व विहित केलेले शुल्क भरणे आवश्यक आहे. .

"9 (3) विहित केलेल्या सर्व अटींची पूर्ती झाल्याची खात्री पठल्यानंतर प्राधिकरण विहित केलेल्या कालावधीत व पद्धतीने :

अ. स्थावर संपदा अभिकर्त्याला यथास्थिती संपूर्ण राज्य किंवा केंद्रशासित प्रदेशासाठी एकाच नोंदणी मंजूर करेल;

ब. अधिनियम अर्थवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियमातील तरतुदींसाठी सादर केलेला अर्ज सुसंगत नसल्यास त्यानुसार लेखी कारणे नोंदवून अर्ज नाकारेल.:"

अर्ज प्राप्त झाल्यावर अभिकर्ता हा सदभावमूळक असल्याची प्राधिकरण खातरजमा करेल व लागू असलेला नोंदणी क्रमांक जारी करेल. सदर नोंदणीमुळे अभिकर्त्याला संपूर्ण महाराष्ट्र राज्यात व्यवहार करू शकेल. नोंदणी अर्ज नामंजूर करावयाचा असल्यास प्राधिकरणाने सदरची कारणे अभिकर्त्याला लेखी स्वरूपात कलवणे आवश्यक आहे. अधिनियमाने विहित केलेले निकष पूर्ण न करणारे अर्जच नाकाराता येतील.

“अजंदाराचा अर्ज नामंजूर करावयाचा असल्यास, त्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय कोणताही अर्ज नाकारता येणार नाही अशी तरतुद करण्यात येते.”

अर्ज नामंजूर करण्यापूर्वी कोणत्याही निरानुरूपणा बाबत स्पष्टीकरण सादर करण्याची संधी अभिकर्त्याला देण्यात आली पाहिजे. जर अभिकर्ता आवश्यक स्पष्टीकरण देण्यात अयशस्वी झाल्यास, अर्ज नामंजूर करता येईल.

“ ९ (४) उपकलम (३) मधील नमूद कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर अजंदारास अजंतील त्रुटीबाबत किंवा नामंजूर होण्याबाबत काढीही संप्रेषण प्राप्त न झाल्यास, त्यांची नोंदणी झाल्याचे मानण्यात येईल.”

मंजूरी प्रयोगजार्थ विहित कालावधीत अभिकर्त्याला नामंजूरीची सूचना प्राप्त न झाल्यास अभिकर्त्याचा अर्ज मंजूर झाल्याचे मानण्यात येईल.

“ ९ (५) सदर अधिनियमाच्या तरतुदी अथवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियम यानुसार नोंदणी झालेल्या प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्यासि प्राधिकरणकडून एक नोंदणी क्रमांक देण्यात येईल. सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत सुविधीत केलेल्या प्रत्येक विक्री व्यवहारात सदर नोंदणी क्रमांक नमूद करणे आवश्यक आहे.”

मंजूर केलेल्या प्रत्येक अर्जासि एकमेव नोंदणी क्रमांक देण्यात येतो. अभिकर्त्याने प्रत्येक व्यवहारात सदर नोंदणी क्रमांक नमूद करणे आवश्यक आहे.

“ ९ (६) प्रत्येक नोंदणी विहित केलेल्या कालावधीसाठी वैध राहील व विहित थुल्क भरणा केल्यावर विहित पद्धतीने विहित कालावधीसाठी नुतनीकरणयोग्य असेल.”

अभिकर्त्याच्या नोंदणीची वैधता पाच वर्षे असेल व त्याचे नुतनीकरण आवश्यक असेल.

“ ९ (७) सदर अधिनियमाच्या अन्वये नोंदणी मंजूर केलेल्या एखादा स्थावर संपदा अभिकर्त्याकडून अधिनियमानुसार अथवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियमांच्या अन्वये विहित अटींचे व शर्तींचे उल्लंघन झाल्यास किंवा संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याने फसवणूक किंवा दुर्व्यपिदेशन करून सदर नोंदणी प्राप्त केल्याची प्राधिकरणाची खात्री पठल्यास, सदर अधिनियमातील कोणत्याही तरतुदीची बाधा न येता प्राधिकरण नोंदणी प्रत्याहृत करेल किंवा त्यांना उचित वाटेल अशा कालावधीसाठी नोंदणी निळंबित करेल. :

मात्र संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय प्राधिकरण सदर कोणतेही प्रत्याहृत किंवा निळंबन करणार नाही, अशी तरतुद करण्यात येते.”

अभिकर्त्याची यशस्वी रीतीने नोंदणी झाल्यावर, सदर अभिकर्त्याने खोटे दस्तऐवज व माहिती सादर केल्याचे किंवा अभिकर्त्याने अधिनियमातील तरतुदीचे उल्लंघन केल्याचे लक्षात आल्यास प्राधिकरण संबंधित अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत किंवा निळंबित करू शकेल. मात्र संबंधित अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत किंवा निळंबित करण्यापूर्वी त्याबाबत खुलासा सादर करण्याची संधी संबंधित अभिकर्त्याला दिली गेली पाहिजे.

५.३ स्थावर संपदा अभिकर्त्याचे प्रकार

नोंदणीच्या घटीकोनातून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या दोन वर्गांमधील केल्या आहेत. :

- व्यक्तिगत
- व्यक्तीच्या व्यतिरिक्त (कंपनी, भागीदारी संस्था, एकल मालकी, संस्था , अन्य) व्यक्तिगत स्थावर संपदा अभिकर्त्यामध्ये कोण ?

1. स्वतःच्या नावाने स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून व्यवसाय करणारी व कोणताही कर्मचारी न नेमलेली व्यक्ती.
2. सदर व्यक्ती ही प्रत्येक स्थावर संपदा विषयक व्यवहाराचे स्त्रोतन, पूर्वेक्षण, अवलोकन, व्यवहार पूर्ण करणे व अंतिमत: दलाली प्राप्त करण्यास जबाबदार असेल.
3. कायदेशीर दस्तऐवजांवर दिसणाऱ्या नावानेच सदर व्यक्तीची नोंदणी झाली आहे.
4. दस्तऐवजामध्ये दर्शविल्यानुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने जारी केलेले नोंदणी प्रमाणपत्र त्यांच्या व्यक्तिगत नावाने असेल.



बिंगट व्यक्तिगत स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणजे कोण ?

१. एकल मालकत्व, भागीदारी संस्था, कंपनी, संस्था अन्य अथा प्रकारच्या आपल्या संस्थेवरूपे व्यवसाय करणाऱ्या व्यक्ती.
२. व्यवसाय संस्थेच्या नावे नोंदणी करण्यात आला आहे. .
३. विपणन, अवलोकन, कायदेशीर दस्तऐवजीकरण, लेखा अथा विविध भूमिका निभावणारे एक किंवा अधिक कर्मचारी असू शकतात.
४. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने जारी केलेले नोंदणी प्रमाणपत्र संस्थेच्या नावाने असेल.

विभेदन महत्वाचे का आहे ?

प्रत्येक कर्मचार्याने केलेल्या प्रत्येक कृती व अभिवेदनामुळे उद्भवणाऱ्या परिणामांना संस्था जबाबदार असेल. .

आपल्या प्रत्येक कर्मचार्याने आचारसंहितेप्रमाणे वर्तन करण्यासाठी संस्था उत्तरदायी असेल. संस्थेच्या कर्मचार्यांकडून पक्षकारार्थी होणाऱ्या सर्व पत्रव्यवहारावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने दिलेला नोंदणी क्रमांक स्पष्टपणे लिहिणे बंधनकारक आहे.

५.४. नोंदणी अर्ज आणि प्रक्रिया

स्थावर संपदा अभिकर्त्याने नोंदणीसाठी करावयाचा अर्ज आणि त्यास मंजूर करण्याच्या नोंदणी बाबतची प्रक्रिया व नियम हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकारण) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक ११ व १२ मध्ये तपशीलवार विहित करण्यात आली आहे. ती खालील प्रमाणे आहे :

“ ११ (१) कुठल्याही सदनिकेच्या विपणन, जाहिरात, विक्री किंवा खरेदी व्यवहाराशी संबंधित कुठलीही कृती करण्यापूर्वी आणि नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या बाबतीत प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्ता हा कलम ९ च्या उपकलम (२) नुसार नोंदणी करणे आवश्यक असलेला लेखी स्वरूप अर्ज करेल.”

कोणत्याही सदनिकेच्या विपणन, जाहिरात, विक्री किंवा खरेदी व्यवहाराशी संबंधित कुठलीही कृती करण्यापूर्वी प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने स्वतःची नोंदणी करणे अनिवार्य आहे.

“ ११ (२) सदर अर्जनमुनाग मध्ये करावा लागेल. अर्ज करताना खालील दस्तऐवज सादर करणे आवश्यक आहे :-

- a. उपक्रमाचे नाव, व्यावासायाच्या ठिकाणाचा नोंदणीकृत पत्ता, स्वरूप (एकल मालकी, संस्था, भागीदारी, कंपनी इत्यादी) यासह तपशीलाचा गोषवाण ; ज्यानवये वैधानिक प्राधिकरणाकडे विवरणे दाखल करावी लागतात आसा यथास्थिती नोंदणी क्रमांक, स्थायी खाते संख्या, आधार कार्ड क्रमांक, संचालक सूची क्रमांक, ;
- b. भागीदारी विलेख, संस्थापन समयलेख, संस्थापन नियमावली इत्यादीसह यथास्थिती अन्य कोणत्याही कायदे व नियम – विनियमांच्या अन्वये प्राप्त केलेल्या नोंदणीचे तपशील.;
- c. व्यक्तिगत असल्यास स्थावर संपदा अभिकर्त्याचे आणि अन्य अस्तित्वाच्या बाबतीत स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या सर्व भागीदार, संचालक, न्यासी तसेच सेवेतील कर्मचारी किंवा स्थावर संपदा अभिकर्त्याचे सोपविलेले अपेक्षित कार्य करणाऱ्या व्यक्तीचे अलीकडील घंगीत छायाचित्र;
- d. अर्ज सादर करण्याच्या वर्षाच्या अगोदरच्या तीन विच्चीय वर्षाची आयकर विवरणे किंवा अर्ज सादर करण्याच्या वर्षाच्या अगोदरच्या तीन विच्चीय वर्षापिकी एकादशी वर्षात आयकर विवरण सादर करण्यापासून सूट मिळाली असल्यास तथा आशयाचे घोषणापत्र ;
- e. व्यवसायाच्या मुख्य जागेच्या पत्त्याच्या पुराव्याची अधिप्रमाणित प्रत, शाखा कायलियांची संख्या तसेच दूरभाष क्रमांक, अनुचित दूरधर्वगी क्रमांक, इगेल पते; आणि

- f. मागील पाच वर्षात स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून ज्या स्थावर संपदा प्रकल्प व प्रवर्तकांच्या वरीने भूमिका निभावली, त्यांचे तपशील (असल्यास) ;
- g. व्यक्तीच्या बाबतीत त्याच्या विठळ्डव अन्य अस्तित्वाच्या बाबतीत त्यांचे भागीदार, संचालक, विश्वस्त इत्यादीच्या विठळ्ड प्रलंबित असलेले दिवाणी अथवा गुण्हेगारी प्रकरणांचे तपशील;
- h. स्थावर संपदा अभिकर्त्यांने उपयोग करावयाच्या सर्व प्रस्तावित नाममुद्रित पत्रे ; रबरी शिक्क्याच्या प्रतिमा, पोहोच पावती यांच्या अधिप्रमाणित प्रती ;
- i. विनियमानुसार विहित अन्य माहिती व दस्तऐवज.”

स्थावर संपदा अभिकर्त्यांने अजस्रोबत सादर करावयाचे आधारभूत दस्तऐवज व अन्य माहिती यांचा तपशील सदर नियमात विहित करण्यात आला आहे.

“ 11 (3) अर्जदार व्यक्ती असल्यास रक्कम ठपये दहा हजार ; आणि

(ii) अर्जदार व्यक्तिगत वर्गवारीच्या व्यातिरिक्त असल्यास रक्कम ठपये एक लाख.”

11 (4) स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणी प्रयोजनार्थ देय थुल्क हे राष्ट्रीय इलेक्ट्रोनिक निधी अंतरण (NEFT) / प्रत्यक्ष कालावधीतील ठोबळ चुकारा (RTGS) अथवा अंकीय व्यवहाराच्या अन्य कोणत्याही पद्धतिने भरणा करता येईल.”

स्थावर संपदा अभिकर्त्यांच्या नोंदणी प्रयोजनार्थ अजचिंदेय असलेले थुल्क व प्रदानाची पद्धती सदर अनुभागात तपशीलवार देण्यात आली आहे.

“ 11 (5) कलम 4 मधील उपकलम (2) मधील परिच्छेद (फ) अन्वये प्रवर्तकाने एखाद्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याला स्थावर संपदा प्रकल्प प्रयोजनार्थ कामावर नियुक्त केल्यावर सदर स्थावर संपदा अभिकर्त्यांने सदर प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्प प्रयोजनार्थ वेगवेगळे हिंटीबाबी पुस्तके, नोंदी व दस्तऐवज ठेवणे आवश्यक आहे.”

प्रकल्पांचे विपणन व विक्री करण्याच्या प्रयोजनार्थ प्रवर्तकाने नियुक्त केलेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्यांने प्रत्येक प्रकल्पाच्या सर्व वित्तीय व्यवहारांच्या वेगव्या नोंदी ठेवणे आवश्यक आहे.

“ 12 (1) अर्जप्राप्त झाल्यानंतर व विहित सर्व अटीची पूर्ती झाली असल्याची खातरजमा झाल्यावर प्राधिकरण 30 दिवसांच्या आत,

a. अर्जमंजूर कठन स्थावर संपदा अभिकर्त्याला नोंदणी प्रमाणपत्र बहाल करेल. ;

b. कलम 9 सह नियम 11 मधील उपनियम 1 अन्वये स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून नोंदणी झाल्यावर प्राधिकरण नमुना ” H “ मध्ये नोंदणी क्रमांकासह नोंदणी प्रमाणपत्र जारी करेल.

नोंदणी अजचिंदेय छाननी कठन मंजुरी दिल्यानंतर प्राधिकरण नोंदणी प्रमाणपत्र जारी करेल. प्रत्येक नोंदणी प्रमाणपत्रावर एकमेव नोंदणी क्रमांक असेल.

“ 12 (2) कलम 9 अथवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम किंवा विनियमांच्या अन्वये एखादा अर्ज नामंजूर केल्यास त्याची लेखी काटणे नमूद कठन प्राधिकरण अर्जदाराला नमुना ‘I’ मध्ये त्याबाबतची माहिती कळवेल. मात्र प्रकरणी संबंधित अर्जदाराला सुनावणीची संघींदगी दिल्याशिवाय स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून नोंदणीसाठीचा कोणताही अर्ज प्राधिकरण नामंजूर शकणार नाही.”

प्राधिकरणाने नोंदणी अर्ज नामंजूर केल्यास त्यासाठीची काटणे लेखी नमूद करणे आवश्यक आहे. तसेच स्थावर संपदा अभिकर्त्याला सुनावणीची संघींदगी दिल्याशिवाय कोणताही अर्जनामंजूर करता येणार नाही.

“ 12 (3) (अ) उपरोक्त उपनियम (1) मधील कालावधी समाप्त झाल्यावर अर्ज नामंजूर झाला नसल्यास प्राधिकरण सात दिवसांच्या कालावधीत अर्जदाराला नोंदणी क्रमांक बहाल करेल. ;

(ब) अजमिध्ये असलेल्या त्रुटीबाबत प्राधिकरणाने कोणतेही संप्रेषण न न केल्यास सदर अर्जमंजूर झाल्याचे व अर्जदाराची नोंदणी झाल्याचे मानण्यात येईल व त्यानुसार प्राधिकरण सदर अर्जदाराला नोंदणी क्रमांक बहाल करेल.”.

सदर कलमामुळे संपूर्ण महाराष्ट्र राज्यात स्थावर संपदा अभिकर्त्यांना मानीव नोंदणी शक्य झाली आहे. .



“12 (4) सदर नियमाच्या अंतर्गत बहाल केलेली नोंदणी पाच वर्षे कालावधीसाठी वैध असेल :”

स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीचा वैधता कालावधी पाच वर्षे आहे. सदर कालावधी पूर्ण झाल्यावर अभिकर्त्यानी नोंदणीचे नुतनीकरण करून घेणे आवश्यक आहे.

“ स्पष्टीकरण . - स्थानीय विशेष कायद्यांच्या अन्वये स्थापित सार्वजनिक प्राधिकरणाना त्यांच्या नियम किंवा विनियमानुसार सार्वजनिक सोडतीद्वारे सदगिका, इमारती किंवा भूखंड विक्री करण्याच्या प्रयोजनार्थे सदर वियमांच्या अंतर्गत स्वतःची स्थावर संपदा अभिकर्त्यामुळे नोंदणी करण्याची गरज नाही.”

सदर परिच्छेदानुसार सार्वजनिक प्राधिकरणाना स्थावर संपदा अभिकर्त्यामुळे नोंदणी करण्यापासून सूट घेण्यात आली आहे.



5.5. स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीचे नुतनीकरण

अगोदरच्या अनुभागात नमूद केल्यानुसार स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीची वैधता पाच वर्षे कालावधीची आहे . सदर कालावधी पूर्ण झाल्यावर अभिकर्त्यानी सदर नोंदणीचे नुतनीकरण करणे आवश्यक आहे. महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकाटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 13 अन्वये स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीच्या नुतनीकरणाच्या प्रक्रियेचा तपशील सदर अनुभागात नमूद केला आहे.

“13 (1) कलम 9 अन्वये नोंदणी बहाल केलेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याने सदर नोंदणीचा कालावधी समाप्त होण्यापूर्वी किमान 60 दिवस अगोदर नोंदणी नुतनीकरण करण्यासाठी अर्ज सादर करणे आवश्यक आहे. सदर अर्ज नमुना “ J ” मध्ये सादर करून त्यासोबत सदर नियमांच्या अंतर्गत नवीन नोंदणीसाठी लागू थल्क भरणे आवश्यक आहे.”

नोंदणीचा कालावधी समाप्त होण्यापूर्वी किमान 60 दिवस अगोदर स्थावर संपदा अभिकर्त्याने नुतनीकरणाची प्रक्रिया सुरु करणे आवश्यक असल्याचे सदर अनुभागात अधोरोखित करण्यात आले आहे. नुतनीकरण अर्ज व थल्क हे विहित केल्यानुसार असतील.

“13 (2) नुतनीकरण प्रयोजनार्थ अर्ज सादर करताना स्थावर संपदा अभिकर्त्याने नियम 11 मधील उपनियम (2) मधील परिच्छेद (अ) ते (आय) मधील नमूद अद्यावत दस्तऐवज सादर करेल. नोंदणीचे नुतनीकरण झाल्यास प्राधिकरण नमुना “ K ” मध्ये तसे संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला कळवेल व नोंदणी नुतनीकरण अर्ज नामंजूर झाल्यास प्राधिकरण ”। “ नमुन्यात तसे संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला कळवेल :

“ प्राधिकरणाने नोंदणी नुतनीकरण अर्ज नामंजूर केल्यास त्यासाठीची कारणे लेखी नमूद करणे आवश्यक आहे. तसेच स्थावर संपदा अभिकर्त्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय कोणताही अर्ज नामंजूर करता येणार .”

नुतनीकरणासाठी आवश्यक दस्तऐवज सदर अनुभागात तपशीलवार नमूद केले आहेत. यथास्वी छाननी झाल्यावर प्राधिकरण स्थावर संपदा अभिकर्त्याला नुतनीकरण प्रमाणपत्र जारी करेल. अर्ज अंतिमतः नामंजूर करण्यापूर्वी अभिकर्त्याला सुनावणीची संधी देणे आवश्यक आहे.

“ १३ (३) अधिनियमातील तरतुदीचे व त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियमांचे संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्ता अनुपालन करीत असल्यास सदर स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीचे नुतनीकरण बहाल करण्यात येईल.”

अधिनियमातील तरतुदीचे व नियम व विनियमांचे संबंधित अभिकर्ता अनुपालन करीत असल्यासच सदर अभिकर्त्याच्या नोंदणीचे नुतनीकरण करण्यात येईल.

“ १३ (४) सदर नियमाच्या अंतर्गत स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नुतनीकरण करण्यात आलेली नोंदणी नुतनीकरण झाल्याच्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध राहील. ”

असित्कर्त्त्वाची एकदा नुतनीकरण झालेली नोंदणी नुतनीकरण झालेल्या दिनांकापासून पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी वैध रागील.

5.6. स्थावर संपदा अभिकात्यची करतव्ये

स्थावर संपदा अभिकर्ते हे महत्वाचे हितसंबंधी असल्यामुळे अधिनियम व नियमात स्थावर संपदा अभिकात्याची महत्वाची कर्तव्ये व दायीते सूचीबद्ध केली असून प्रत्येक अभिकर्त्यांने त्यांचे अनुपालन करणे आवश्यक आहे.

(i) अधिनियमानुसार स्थावर संपदा अभिकल्पाची कर्तव्ये :

“10. कलम 9 अन्वये नोंदणी झालेला प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्ता –

(a) कोणत्याही प्रवर्तकाच्या प्राधिकरणाकडे नोंदणी न झालेल्या नियोजन क्षेत्रातील कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील किंवा त्याच्या कोणत्याही भागातील यथास्थिती कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची विक्री किंवा खरेदी व्यवहार सुविधीत करणार नाही. ;”

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी झालेल्या प्रकल्पांचे विपणन / विक्री / जाहिरात सुविधीत करण्याची काळजी प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्तव्ये.

(b) विहित केलेली सर्वहिथेबाची पुस्तके, नोंदी व दस्तऐवज ठेवेल व जतन करेल;

प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकल्पनें प्रत्येक प्रकल्पाची वेगळी हितेशी पुस्तके व सुविधीत व्यवहारांच्या नोंदी ठेवणे आवश्यक आहे.

(c) खालील पैकी कोणत्याही अनुचित व्यापार पद्धतीत स्वतः सहभागी होणार नाही :—

(A) सेवा विशिष्ट दर्जाकिंवा प्रमाणातील असल्याचे चुकीच्या पद्धतीने भासवणे ;

(B) प्रवर्तक किंवा स्वतःकडे नसलेली कोणतीही मान्यता किंवा संलग्नता असल्याचे भासविणे;

(c) सेवांच्या बाबत खोटे किंवा दिशाभूल करणारे प्रतिवेदन

(ii) यांचे तोंडी किंवा लेखी किंवा दृश्य प्रतीळपण करण्याची कोणतीही प्रथा

(iii) ज्या सेवा देऊ करण्याचे कोणतेही उद्दिष्ट नाही अथा सेवांच्या जाहिराती कोणत्याही वर्तमानपत्रात छापून आणणे किंवा अन्यथा प्रकाशित करणे”

मौखिक किंवा लेखी स्वरूपात कोणत्याही प्रकारच्या दुव्यापिदेशनासह कोणत्याही अनुचित व्यावसायिक प्रथेत सहभागी न होण्याची काळजी प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकृत्यानि घेणे आवश्यक आहे. प्रवर्तकाने देऊ न केलेल्या सेवांच्या खोल्या जाहिराती स्थावर संपदा अभिकृत्यानी कळून नयेत.

(d) यथास्थिती कोणताही भूखंड, सदनिका किंवा इमारत आरक्षित करताना वाटपगाही हक्कदार असतील अर्थी सर्व माहिती व दस्तऐवज सुकरपणे त्यांच्या ताब्यात असतील असे पाहणे ;

आरक्षण करताना जाणपूर्वक निर्णय सुकर होण्यासाठी वाटपग्राही हक्कदार असतील अर्थी सर्व संबंधित माहिती व दस्तऐवज त्यांच्या ताब्यात असतील याची स्थावर संपदा अभिकृत्यनी खातरजन्मा करणे आवश्यक आहे.

(e) विहित केलेल्या अन्य सर्व कर्तव्यांचे निवाहिन ."

प्राधिकरणाने विहित केलेल्या सर्व कर्तव्ये व दायीत्वांचे स्थावर संपदा अभिकर्तो निवाहिन करणे आवश्यक आहे.

(ii) नियम 14 नुसार नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याची दायित्वे

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 14 अन्वये नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्यासाठी खालील प्रमाणे काढी दायित्वे विहित करण्यात आली आहेत. :

14 (i) नोंदणी झालेल्या प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने आपले नोंदणी प्रमाणपत्र आपल्या व्यवसायाच्या मुख्य ठिकाणी आणि शाखांमध्ये सहजगत्या दिसेल अथा मोक्याच्या जागी प्रदर्शित करणे आवश्यक आहे. "

प्रत्येक अभिकर्त्याने आपले नोंदणी प्रमाणपत्र आपल्या व्यवसायाच्या मुख्य ठिकाणी आणि सर्व शाखांमध्ये सहजगत्या दिसेल अथा मोक्याच्या जागी प्रदर्शित करणे आवश्यक आहे.

14 (2) स्थावर संपदा अभिकर्त्याने जारी केलेल्या जाहिरात, विपणन, विक्री किंवा खरेदीटी संबंधित सर्व दस्तऐवजांवर स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणी प्रमाणपत्राच्या क्रमांका सोबतच आपला नोंदणी क्रमांक सुद्धा नमूद करणे आवश्यक आहे."

तसेच प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने विकसित केलेल्या अनुषंगिक विपणन साहित्यामध्ये आपला नोंदणी क्रमांक स्पष्टपणे नमूद करणे महत्वाचे आहे.

(iii) नियम 16 नुसार हिंदीबाची पुस्तके, नोंदी व दस्तऐवज ठेवणे, त्यांचे जतन करणे व प्रस्तुत करणे

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 16 अन्वये खालील तरतुदी करण्यात आल्या आहेत:

16. नोंदणी झालेल्या प्रत्येक स्थावर संपदा अभिकर्त्याने आयकर अधिनियम 1961 अथवा कंपनी अधिनियम 2013 अथवा त्यावेळी लागू असलेल्या अन्य कोणत्याही अधिनियम व त्यांतर्गत संरचित नियम व विनियमातील तरतुदिन्वये हिंदीबाची पुस्तके, नोंदी व दस्तऐवज ठेवणे व त्यांचे जतन करणे आवश्यक आहे व नोंदणीस मंजुरी देताना किंवा नुतनीकरण करताना ते छाननी करण्यासाठी सादर करणे आवश्यक आहे. "

सर्व अभिकर्त्यांनी सर्व व्यवहारांच्या विचारी व कायदेशीर नोंदी साक्षेपाने ठेवणे महत्वाचे आहे. नुतनीकरण करण्याच्या वेळेस चौकटीच्या दरम्यान प्राधिकरण सदर नोंदी छाननी करण्यासाठी मागवू शकते.

(iv) नियम 17 नुसार स्थावर संपदा अभिकर्त्याची अन्य कर्तव्ये

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 17 अन्वये खालील तरतुदी नमूद करण्यात आल्या आहेत:

17. यथास्थिती कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीचे विपणन करताना स्थावर संपदा अभिकर्त्याने प्रत्येक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या वाटपग्राही व प्रवर्तकांना त्यांचे अधिकार वापरण्यासाठी व दायीत्वे निभावण्यासाठी मदत केली पाहिजे व खालील पैकी कोणत्याही अनुचित व्यापार प्रथेत त्यांनी सहभागी होऊ नये :-



- (A) सेवा विशिष्ट दर्जा किंवा प्रमाणातील असल्याचे चुकीच्या पद्धतीने भासवणे;
- (B) प्रवर्तक किंवा स्वतःकडे नसालेली कोणतीही मान्यता किंवा संलग्नता असल्याचे भासविणे;
- (C) सेवांच्या बाबत खोटे किंवा दिशाभूल करणारे प्रतिवेदन
- यांचे तोंडी किंवा लेखी किंवा इट्या प्रतीक्षण करण्याची कोणतीही प्रथा
- (ii) ज्या सेवा देऊ करण्याचे कोणतेही उद्दिष्ट नाही अशा सेवांच्या जाहिराती कोणत्याही वर्तमानपत्रात छापून आणणे किंवा अन्यथा प्रकाशित करणे
- (iii) यथास्थिती कोणताही भूखंड , सदनिका किंवा इमारत आरक्षित करताना वाटपण्याही हक्कदार असतील अशी सर्व माहिती व दस्तऐवज सुकरपणे त्यांच्या ताब्यात असतील असे पाहणे
- (iv) प्राधिकरणाच्या विनियमांच्या अन्वये विहित अन्य तत्सम कर्तव्यांचे निर्वहन करेल
- कोणत्याही व्यवहारातील स्थावर संपदा अभिकर्त्याचे महत्व सदर नियमात स्पष्टपणे अधोरोखित करण्यात आले आहे. प्रथमतः वाटपण्याहीचे सर्व आवश्यक माहिती व ज्ञानाने सबलीकरण करून त्यांना पूर्ण माहितीअंती निर्णय घेण्यास सहाय्यभूत होतात. दुसरे म्हणजे विकासकांची दायित्वे निभावण्यासाठी ते विकासकांना सुद्धा मदत करतात.
- आपली दायित्वे निभावण्यासाठी कोणत्याही अनुचित व्यावसायिक प्रथांमध्ये सहभागी न होण्याची दक्षता प्रत्येक अभिकर्त्याने घेतली पाहिजे.

5.7. स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत करणे

महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियमक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्प, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याज दर व संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 मधील नियम क्रमांक 17 अन्वये स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या नोंदणीचे प्रत्याहृत करण्याची प्रक्रिया आणि तदनंतरचे त्याचे परिणामांचे तपशील नमूद करण्यात आले आहेत .

“15 (1) सदर अधिनियमाच्या अन्वये नोंदणी मंजूर केलेल्या एखाद्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याकडून अधिनियमानुसार अथवा त्यांतर्गत तयार केलेल्या नियम व विनियमांच्या अन्वये विहित अटींचे व शर्तीचे उल्लंघन झाल्यास किंवा संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याने फसवणूक किंवा दुर्व्यपदेशन करून सदर नोंदणी प्राप्त केल्याची प्राधिकरणाची खात्री पटल्यास, सदर अधिनियमातील कोणत्याही तरतुदीची बाधा न येता प्राधिकरण नोंदणी प्रत्याहृत करेल किंवा त्यांना उचित वाटेल अशा कालावधीसाठी नोंदणी निलंबित करेल . :

मात्र संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय प्राधिकरण सदर कोणतेही प्रत्याहृत किंवा निलंबन करणार नाही, अशी तरतुद करण्यात येते. ”

(2) प्राधिकरणाने नोंदणी प्रत्याहृत केल्यास नमुना ‘मध्ये संबंधित स्थावर संपदा अभिकर्त्याला तथी सूचना देणे आवश्यक आहे . : प्राधिकरणाने कोणत्याही स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत केल्यावर सदर अभिकर्त्यासि स्वतःची नव्याने नोंदणी करण्यासाठी सहा महिन्यांच्या पर्यंत अर्ज करता येणार नाही अशी तरतुद करण्यात येते. ”

नियम 15 नुसार सदर अभिकर्त्याने खोटे दस्तऐवज व माहिती सादर केल्याचे किंवा अभिकर्त्याने अधिनियमातील तरतुदीचे उल्लंघन केले असल्याची तक्रार प्राप्त झाली असल्यास प्राधिकरण स्वाधिकारे संबंधित अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत किंवा निलंबित करून केल. मात्र संबंधित अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत किंवा निलंबित करण्यापूर्वी त्याबाबत खुलासा सादर करण्याची संधी संबंधित अभिकर्त्याला दिली गेली पाहिजे

कोणत्याही स्थावर संपदा अभिकर्त्याची नोंदणी प्रत्याहृत केल्यावर सदर अभिकर्त्यासि स्वतःची नव्याने नोंदणी करण्यासाठी सहा महिन्यांच्या पर्यंत अर्ज करता येणार नाही

5.8. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अभिकर्ता नोंदणी प्रयोजनार्थी प्रत्येक टप्प्यासाठी मागदीशीक सूचना

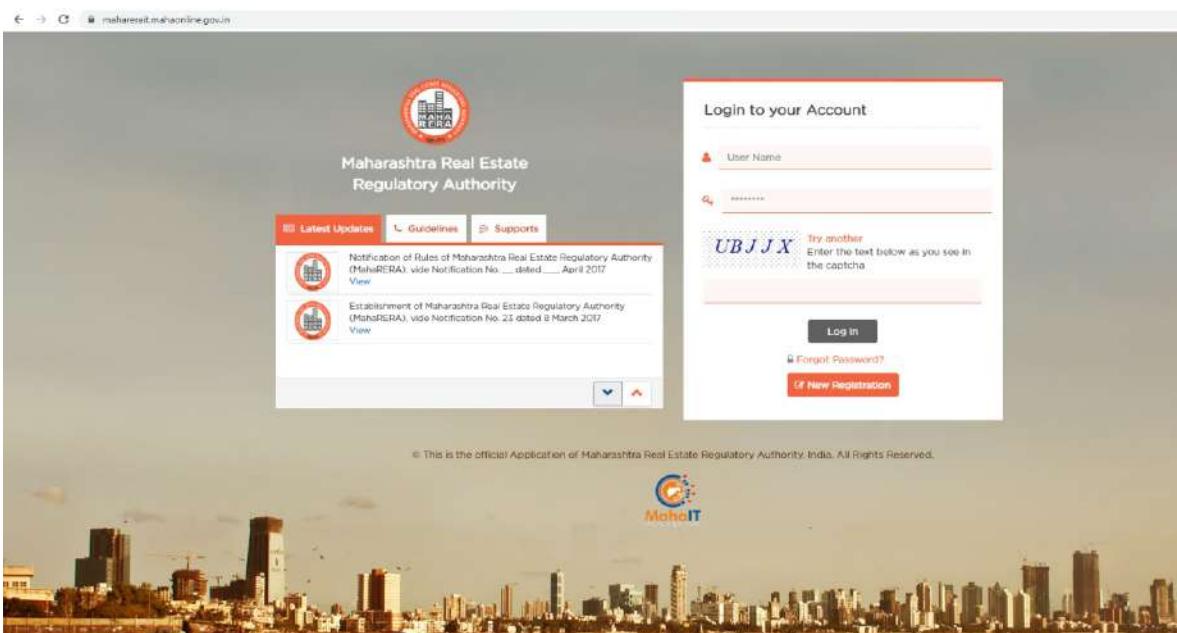
5.8.1. व्यक्तिगत अभिकर्ते

1. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ उघडून ऑनलाईन अर्ज अग्रावर किलक करावे:-
<https://maharera.mahaonline.gov.in/>



हे अवतरण (मुख्य) पृष्ठ असून इथे आपण नोंदणी प्रक्रियेची सुरवात करतो

2. नवीन नोंदणी बटनावर किलक करावे.

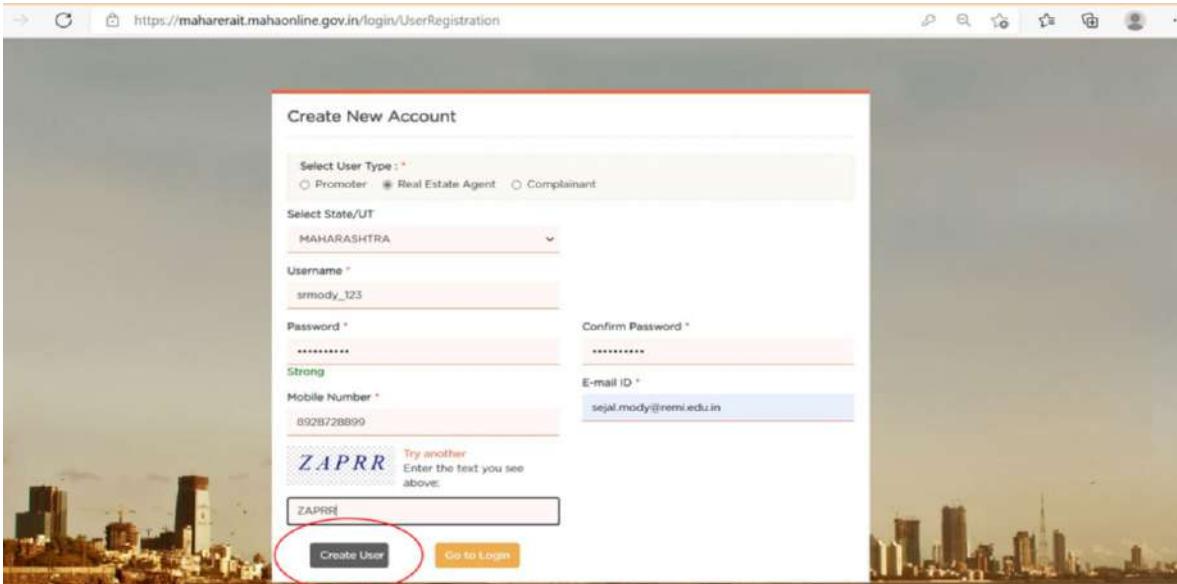


सदर पृष्ठावर आपण आपले लॉग इन ओळख व संकेतशब्द प्रविष्ट करतो

3. खालील टप्पे अनुसऱ्णन नवीन खाते निर्माण करा :-

a. उपयोगकर्ता प्रकाशत स्थावर संपदा अभिकात्याचा प्रकार निवडा .

- b. राज्य मृणून महाराष्ट्र निवडा
- c. उपयोगकर्ता नाव, संकेतशब्द, पुष्टी संकेतशब्द, अमणधवनी क्रमांक व ई मेल पता नोंद करा .
- d. शेवटी अवतरण (लॉग इन) पृष्ठावरील कपच्या भर्न उपयोगकर्ता नोंद करा या बटनावर टिचकी मारा .



सदर पृष्ठावर आपले उपयोगकर्ता खाते निर्माण करण्यासाठी आपण मुख्य तपशील भरतो.

4. एकदा उपयोगकर्ता निर्माण केल्यावर आपल्या ई मेल खात्यावर पाठवलेल्या सक्रियण जोडणीची पुष्टी करण्यास सांगण्यात येईल.
- a. सक्रियण जोडणीवर टिचकी मारल्यावर पुष्टी मागणारा संदेश व्युत्पन्न होईल. संदेश बॉक्स मध्ये ओके वर टिचकी मारा .

MahaRERA - Account Activation Link

maharerait-noreply@mahaonline.gov.in

Sent: Wed 09-03-2022 16:59
To: sejal.mody@remi.edu.in

CAUTION: This email originated from outside your organization. Exercise caution when opening attachments or clicking links, especially from unknown senders.

</head
Dear srmody_123 ,

Thank you for registration with MahaRERA. :

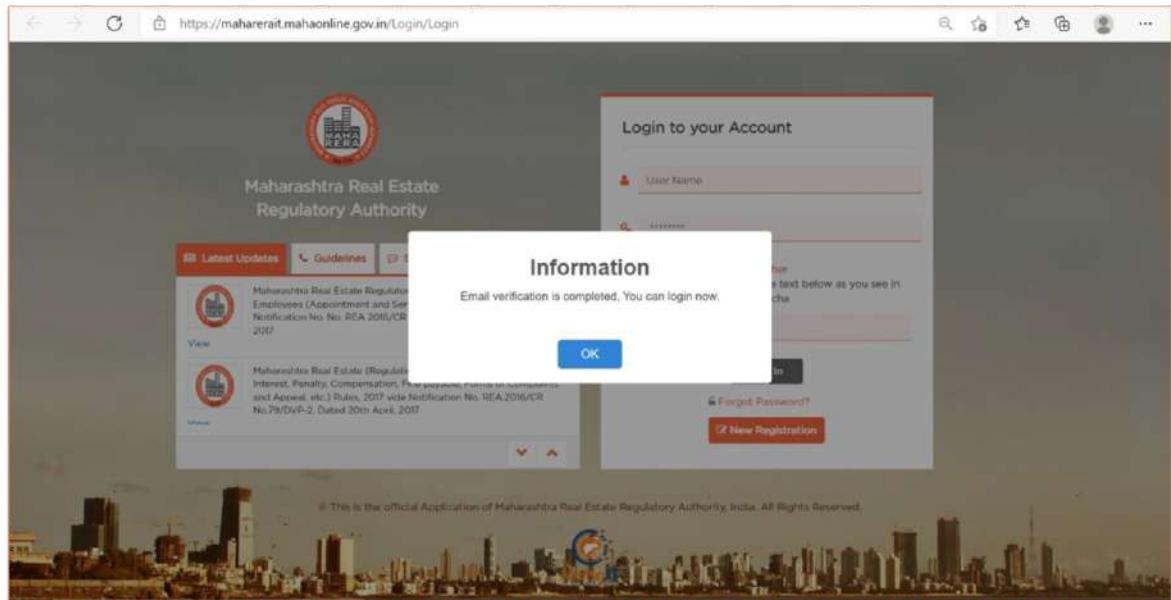
This link is valid for 24 hours. After 24 hours you need register again. Please click link below for email verification!

[Activation Link](#)

Thanks and Regards
MahaRERA

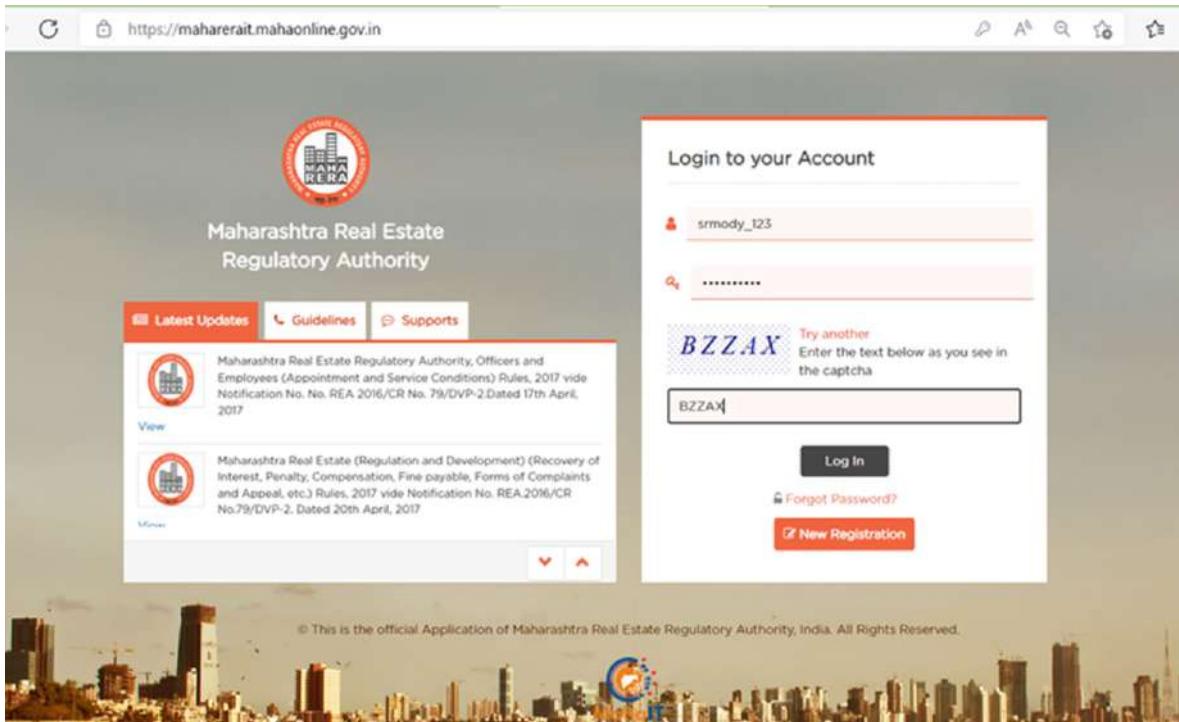
Please do not reply to this e-mail, this is a system generated email sent from an unattended mail box.

नोंदणीची पुष्टी करण्यासाठी आपल्याला सदर ई मेल पाठविला जातो. आपले खाते उघडताना आपण सदर ई मेल पत्त्याचा वापर केलेला असातो.



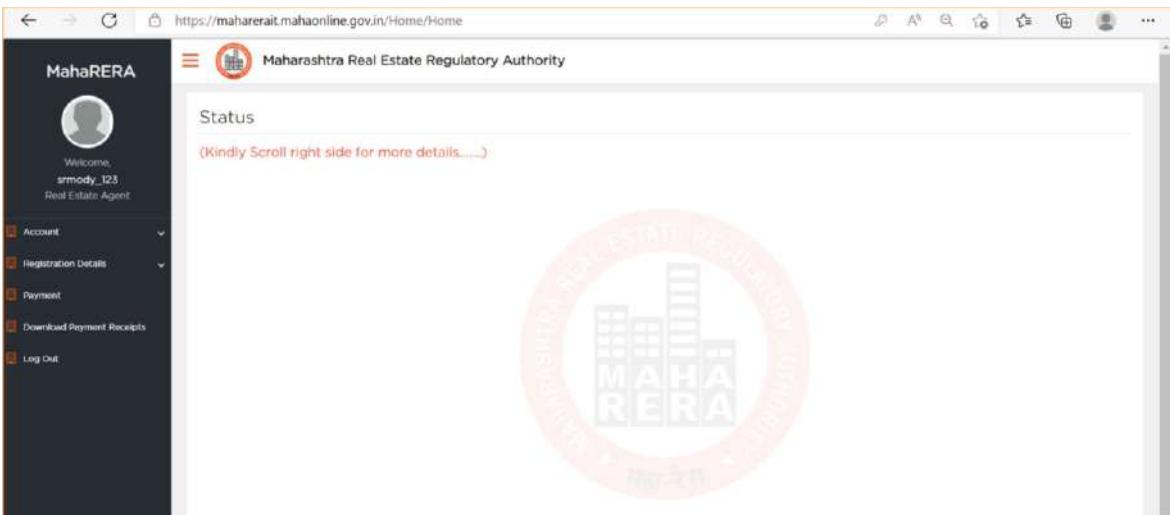
सदर संदेश आपणास प्राप्त झाल्यावर आपले खाते यथावीरित्या सुलझाल्याची ही पुष्टी आहे.

5. आता आपली ओळख पटवून व पृष्ठावर दिलेला कपचा प्रतिलिपीत करून आपल्या खात्यात लॉग इन करा



हा लॉग इन पठ असून इथे आपण आपली उपयोगकर्ता ओळख व संकेतशब्द प्रविष्ट करून आपली नोंदणी सुलकरता

6. एकदा आपण लॉग इन केल्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण संकेतस्थळाच्या मूळ पृष्ठावर आपल्यासाठी उघडले जाईल. त्यामधील बाजूच्या मेनू मध्ये अधिक तपशील भरणे आवश्यक आहे.



एकदा आपण लॉग इन केल्यावर आपणास सदर पृष्ठाकडे निवेदित करण्यात येईल. इथे डाव्या बाजूला वेगवेगळे रकाने आपणास दिसतील. नोंदविची प्रक्रिया पूर्ण करण्यासाठी सदर रकान्यांमध्ये आपण सर्व आवश्यक ती माहिती भरणे आवश्यक आहे. .

7. बाजूच्या मेनू मधील खाते व माझी ठपटेखा या जोडण्यावर टिचकी माफ्न वैयक्तिक स्थावर संपदा अभिकर्ता प्रिकारातील सर्वसामान्य माहिती भरा. ओळखीच्या पुराव्यासह सर्व वैयक्तिक माहिती भरा.

- पूर्वनुभव यासाठेचे अन्य तपशील (असल्यास) निवडा ,
- फौजदारी / पोलीस बाबी प्रलंबित असल्यास ,
- अन्य राज्यांमध्ये अभिकर्ता मृष्टपून नोंदणी असल्यास त्याचा तपशील पुरविणे आवश्यक आहे. .

8. तसेच माझी प्रोफाईल पृष्ठावर छायाचित्रासह पत्ताव संपकर्चे अन्य तपशील खालील प्रमाणे भरा .

आपली माहिती आपण “माझी ठपटेखा” टॅब मध्ये भरता

The screenshot shows the 'Address For Official Communication' section. It includes fields for House Number (7), Building Name (Kalpatru Apartment), Street Name (Bint Street), Locality (Santa Cruz), Landmark (Near Library), State/UT (MAHARASHTRA), Division (Konkan), District (Mumbai Suburban), Taluka (Andheri), Village (Select Village), and Pin Code (400055). Below this is the 'Contact Details' section with fields for Mobile Number (8928728899), Email ID (sejal.mody@remi.edu.in), Office Number (02226153804), Fax Number (empty), and Website URL (empty). There is also a placeholder for 'Upload Photo' with instructions: 'Photograph Format should be JPEG or PNG.'

सदर अनुबंधागत आपण आपल्या पत्त्याचा तपशील भरता

This screenshot shows the same 'Contact Details' section as above, with the same information filled in. It also includes a 'Pin Code' field set to 400055. Below the contact details is a 'Profile Image' section where a photograph of a document titled 'रेलवे निवास नियमन विभाग' is uploaded. The file name shown is 'bgmnd1.png'. A 'Save Profile' button is visible at the bottom right.

सदर अनुभागात आपण आपला संपर्क तपशील भरता

9. हे सर्व एकदा केल्यावर वैयक्तिक स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून आपण भरलेली व्यक्तिगत माहिती सुरक्षितपणे साठवून ठेवण्यासाठी “ ठपटेखा साठवून ठेवा ” या बटनावर क्लिक करावे. ” आपली ठपटेखा यथात्वीट्या साठवणूक करण्यात आली “ अशी संदेश चौकट व्युत्पन्न होईल. सदर संदेश चौकटीत ओके वर क्लिक करावे. ”
10. “ माझी ठपटेखा ” पृष्ठावर पूर्वीचा अनुभव या रकान्यात आपण “ होय ” असा पर्याय निवडला असल्यास बाजूच्या मेनू मधील ” अभिकर्त्याच्या पूर्वीच्या अनुभवाचा तपशील ” या रकान्याकडे आपणास नेण्यात येईल. इथे स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून स्थावर संपदा प्रकल्पातील आपल्या पूर्वीच्या कायनिभवाचे तपशील इथे घावेत. ते साठवून.

MahaRERA

Welcome, srmody_123 Real Estate Agent

Account Registration Details Payment Download Payment Receipts Log Out

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

Agent Past Experience Details

All * mark fields are mandatory.

Brief Details of Real Estate Projects on whose behalf Real Estate Agent Service was offered in five years:(Across India)

Project Name*	ABC	Promoter Name*	XYZ
Project Type*	Residential	<input type="button" value="Save"/>	

No Records Found

पूर्वींज्या प्रकल्पांसाठी आपण अभिकर्ता म्हणून काम केले आहे त्याचा तपशील आपण सदर अनुभागात भरावयाचा आहे. .

11. गरज असल्यास प्रकल्पांचे तपशील संपादित करून आपण अन्य प्रकल्पांचे तपशील समाविष्ट करू शकता..

MahaRERA

Welcome, srmody_123 Real Estate Agent

Account My Profile Past Experience Details Add Branch Details Change Password Add Litigations Registration Details Payment Download Payment Receipts Log Out

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

Agent Past Experience Details

All * mark fields are mandatory.

Brief Details of Real Estate Projects on whose behalf Real Estate Agent Service was offered in five years:(Across India)

Project Name*	<input type="text"/>	Promoter Name*	<input type="text"/>
Project Type*	Select Project Type	<input type="button" value="Save"/>	

Sno	Project Name	Project Type	Promoter Name	Action	Action
1	ABC	Residential	XYZ	<input type="button" value="Edit"/>	<input type="button" value="Delete"/>

सर्व माहिती भरून “सुरक्षित करा” पर्यावर ठिकां मारल्यावर प्रकल्प समाविष्ट झाल्याचे आपणास दिसून येईल. .

12. “अभिकर्त्याचे तपशील यशस्वीरित्या समाविष्ट” असा संदेश व्युत्पन्न होईल. पुढे जाण्यासाठी ओके वर क्लिक करा.

MahaRERA

Welcome, srmody_123 Real Estate Agent

Account Registration Details Payment Download Payment Receipts Log Out

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

Agent Past Experience Details

All * mark fields are mandatory.

Brief Details of Real Estate Projects on whose behalf Real Estate Agent Service was offered in five years:(Across India)

Project Name*	ABC	Promoter Name*	XYZ
Project Type*	Residential	<input type="button" value="Save"/>	

Agent Details Added Successfully

Sno	Project Name	Project Type	Promoter Name	Action	Action
1	ABC	Residential	XYZ	<input type="button" value="Edit"/>	<input type="button" value="Delete"/>

पूर्वींचा अनुभव समाविष्ट झाल्याची पुष्टी करण्यासाठी सदर खिडकी व्युत्पन्न होते

13. त्यानंतर “ शाखांचे तपशील समाविष्ट करा ” या बाजूच्या मेनूवर टिचकी माऱन कृपया आपल्या शाखा कायलियांचे तपशील समाविष्ट करा

The screenshot shows the MahaRERA Real Estate Regulatory Authority website. On the left sidebar, there's a navigation menu with options like Account, Registration Details, Payment, Download Payment Receipts, and Log Out. The main content area is titled 'Branch Office Details' and contains fields for Branch Office Name (Yascglobal Constructions), Branch Office Address (ABC), Landline Number (02288899900), Fax Number, Email ID (yasc@gmail.com), and a file upload field for 'Upload address Proof' containing 'yascglobal-classlist.pdf'. A blue 'Add Branch' button is visible. Below this, there's a table titled 'Branch Office Details' with columns for Sr No., Branch Office Name, Branch Office Address, Landline Number, Fax Number, Email ID, Edit, and Delete. The table currently has one row.

सदर अनुभागात आपण शाखा कायलियांचे तपशील भरणे आवश्यक आहे.

14. “ माहिती यथास्वीरीत्या साठविला आहे ” या संदेश चौकटीतील ओके वर टिचकी मारा. गरज भासल्यास “ शाखा समाविष्ट करा ” या बटन वर क्लिक करून सदर तपशील आपण संपादित तसेच नव्या शाखा समाविष्ट करू शकता.

This screenshot is similar to the previous one but includes a modal dialog box in the center. The dialog box has a green checkmark icon and the text 'Data Saved Sucessfully.' Below it is an 'OK' button. The rest of the page shows the same 'Branch Office Details' form and table as the first screenshot, with the table now showing two rows of data.

उपरोक्त पॉप झालेली चौकट आपली माहिती समाविष्ट झाल्याची पुष्टी करतात.

15. एखादी फौजदारी किंवा पोलीसाची संबंधित बाब प्रलंबित असल्यास “विवाद तपशील समाविष्ट करा” या बाजूच्या मेनूवर क्लिक करून खाली दर्शविल्याप्रमाणे आवश्यक ती सर्व माहिती भरा.

All * mark field are mandatory.

Details of Existing Court Cases

Please provide details of civil and criminal cases pending against him if an individual or any of the partners, directors, members, proprietor etc. in case of other entities.

Name of the Court *	Bandra		
Type Of Case *	Civil	Petition *	Appeal
Case Number *	M1001	Year *	2020
Whether any Preventive/Injunction/Interim Order is Passed *	<input type="radio"/> Yes <input checked="" type="radio"/> No	Present Status *	Ongoing

Add

सदर अनुभागात आपल्या विठ्ठल नोंदणी झालेल्या कायदेशीर खटल्यांचा तपशील सादर करण्याची गरज आहे.

16. “माहिती यथाक्षीरीत्या सुरक्षित झाली” या संदेश चौकटीतील ओके वर क्लिक करा. गरज असल्यास माहिती संपादित करून ती परत सुरक्षित करा.

All * mark field are mandatory.

Details of Existing Court Cases

Please provide details of civil and criminal cases pending against him if an individual or any of the partners, directors, members, proprietor etc. in case of other entities.

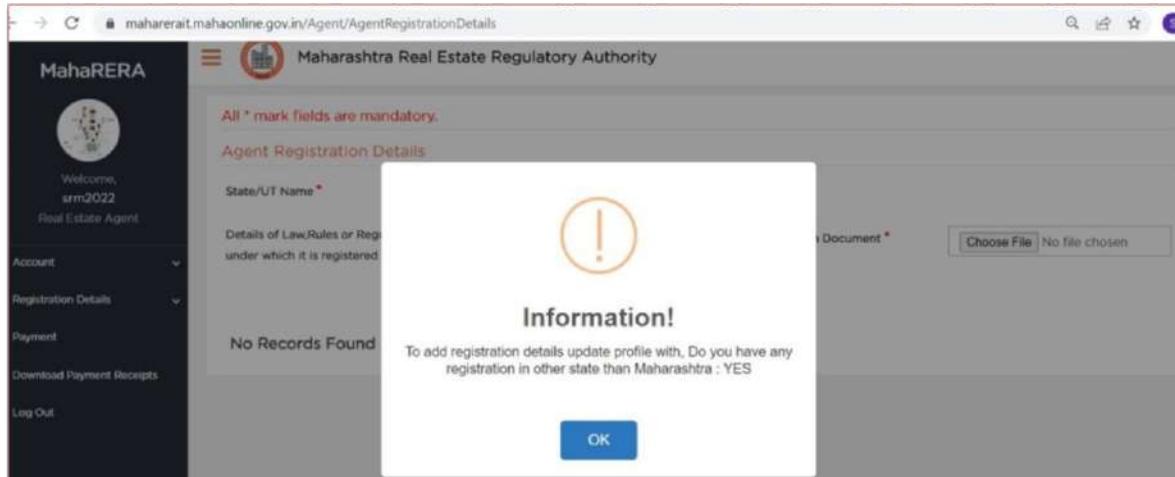
Data Saved Successfully.

OK

Sr No.	Name of the Court	Case Type	Petition	Case Number	Year	Whether any Preventive/Injunction/Interim Order is Passed	Present Status	Action
1	Bandra	Civil	Appeal	M1001	2020	No	Ongoing	<button>Edit</button> <button>Delete</button>

कायदेशीर खटल्यांचे तपशील समाविष्ट झाल्याचे उपरोक्त पॉप झालेली चौकट सांगते

17. आता नोंदणी तपशीलाच्या अंतर्गत उपमेनु मध्ये नोंदणीची भर घाला. महाराष्ट्राच्या शिवाय अन्य राज्यांमध्ये स्थावर संपदा अभिकर्ता मृणून आपली नोंदणी झाली असल्यास कृपया तेथील नोंदणी क्रमांक व दस्तऐवज यासह तपशील भरा . तपशील समाविष्ट होण्यासाठी संदेश चौकटीत ओके वर क्लिक करा.



सदर अनुभागात आपण आपला महाराष्ट्र राज्याच्या बाहेचील कायर्नुभवाचे तपशील आपण इथे भर शकता .

सदर तपशील यशस्वीरीत्या समाविष्ट करण्यासाठी आपण सोळ बटनावर ठिचकी माळ शकता

18. नोंदणी सुरक्षित करा यावर क्लिक करा.

Srno	State Name	Details	Edit	Delete
1	GUJARAT	Gujarat Govt Act		

सदर खिडकीत आपण अन्य राज्यातील आपल्या नोंदणीचे तपशील समाविष्ट झाल्याचे पाहू शकता.

19. सदर माहिती आपण संपादित करू शकता व गरज असल्यास अन्य राज्यातील अतिरिक्त तपशील समाविष्ट करू शकता. “अभिकात्याचे तपशील यथास्वीटीत्या

The screenshot shows the MahaRERA Agent Registration Details page. A modal window titled "Message!" displays the message "Agent Details Added Successfully". The background table lists registration details for "Smo" with "MAHARASHTRA" as the state and "CompanyAct1960" as the registration document. The table includes columns for "Edit" and "Delete" actions.

समाविष्ट “या संदेश चौकटीतील ओके वर टिचकी मारा”.

सदर पॉप डालेला संदेश म्हणजे तपशील यथास्वीटीत्या समाविष्ट डाला आहे.

20. त्यानंतरच्या मेनू मधून नोंदणी तपशीलवार क्लिक करा आणि “दस्तऐवज अपलोड” मेनुतून (*) म्हणून चिन्हित अनिवार्य दस्तऐवज “धारिका निवादा” या पर्यायाच्या द्वारे अपलोड करा. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील आपले

The screenshot shows the MahaRERA Document Upload page. A table lists uploaded documents for scrutiny, including PAN Card, Particulars of Registration, Memorandum of association, Articles of association, Self-certified copies of all letter heads, Self-certified copy of letterhead rubber stamp, Acknowledgement receipts, and Income tax returns of last 3 years or declaration. Each row has "Upload" and "Add" buttons.

दस्तऐवज सुरक्षित ठेवण्यासाठी अपलोड वर टिचकी मारा.

सदर अनुभागात अनिवार्य दस्तऐवज अपलोड करण्याबाबत तपशील देण्यात आला आहे. आपण लक्षपूर्वक योग्य ते दस्तऐवज अपलोड करणे आवश्यक आहे.

21. एकदा अपलोड झाल्यावर “धारिका यथास्वीरीत्या अपलोड झाली” या संदेश चौकटीतील ओके वर किलिक करा.

The screenshot shows the MahaRERA portal's document upload section. On the left, a sidebar menu includes 'Account', 'Registration Details', 'Payment', 'Download Payment Receipts', and 'Log Out'. The main area is titled 'Document Upload' with a note: 'All * mark fields are mandatory.' A 'Documents' table lists several documents with their file paths. A modal window titled 'Information' displays the message 'File uploaded successfully.' with an 'OK' button. The table rows are:

Sr. No.	Document Name	Action
1	PAN Card *	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen <input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
2	Particulars of Registration including the bye-laws	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen <input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
3	Memorandum of association	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen <input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
4	Articles of association	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen <input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
5	Self-certified copies of all letter heads	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen <input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
6	Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen <input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>

सर्व दस्तऐवज यथास्वीरीत्या समाविष्ट झाल्याची सदर पॉप झालेला संदेश पुष्टी करतो.

22. अपलोड करावयाच्या सर्व दस्तऐवजांच्या बाबतीत उपरोक्त टप्पे अनुसरण करा.

The screenshot shows the MahaRERA portal's document upload section. The sidebar and table structure are identical to the previous screenshot, but the table now includes file paths for each document. The table rows are:

Sr. No.	Document Name	Uploaded Document	Action
1	PAN Card *	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
2	Particulars of Registration including the bye-laws	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
3	Memorandum of association	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
4	Articles of association	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
5	Self-certified copies of all letter heads	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
6	Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	<input type="button" value="Choose File"/> CertifiedCopies.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
7	Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	<input type="button" value="Choose File"/> Receipts.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
8	Income tax returns of last 3 years or declaration *	<input type="button" value="Choose File"/> ITR Returns.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
9	Declaration about criminal proceedings *	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>

एक एक कळन तुम्हाला सर्व आवश्यक कागदपत्रे येथे अपलोड करणे आवश्यक आहे.

23. त्यानंतर बाजूच्या प्रदान मेनूवर किलक करा. आपण भरलेल्या तपशिलासह आपल्या ठप्पेखेचा गोषवारा असलेले अंतरजाल पृष्ठ आपल्या पुढी करण्यासाठी व्युत्पन्न होईल.

एकदा आपण प्रदान या टॅब वर क्लिक केल्यावर आपण अगोदर भटलेली सर्व माहिती प्रदर्शित करण्यात येईल व ती वाचून त्यात कोणतीही चुक नसल्याची आपण पष्टी करावयाची आहे.

Address For Official Communication			
House Number	7	Building Name	Kalpatru Apartments
Street Name	Bsnt Street	Locality	Santacruz
Landmark	Near Library	State/UT	MAHARASHTRA
Division	Konkan	District	Mumbai Suburban
Taluka	Andheri	Village	
Pin Code	400055		
Contact Details			
Mobile Number	8928728899		
Office Number	02226153804	Fax Number	
sejal.mody@iitb.ac.in		Email ID	
Website URL			

हथे पत्ता व संपर्क तपशील यांची खात्रजमा कटावी

Document Name	Uploaded Document	Comment
PAN Card *	View Download	
Particulars of Registration including the bye-laws	NA	
Memorandum of association	NA	
Articles of association	NA	
Self-certified copies of all letter heads	NA	
Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	View Download	
Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent. *	View Download	
Income tax returns of last 3 years or declaration *	View Download	
Declaration about criminal proceedings *	View Download	
Address proof *	View Download	
Other	NA	
Updates after registration	NA	

आवश्यक ते सर्व दस्तैवज अपलोड झाल्याची खात्रजन्मा करा.

24. कराराच्या अटी व शर्तीयासाठी तपास चौकटीवर टिचकी मारा व “पुष्टी कर्णन प्रदान करण्यासाठी पुढे जा “याबटनवर टिचकी मारा

Income tax returns of last 3 years or declaration *	View Download	
Declaration about criminal proceedings *	View Download	
Address proof *	View Download	
Other	NA	
Updates after registration	NA	

Litigations Details

Case Against	Court Name	Case Number	Case Type	Preventive/Injunction/Interim Order is Passed?	Petition Name	Other Petition Details	Year	Present Status	Documents
Member -NA	Bandra	ITMO01	Civil	No	Appeal		2020	Ongoing	NA

I have read and agreed above Terms and Conditions *

Confirm & proceed to Payment

© This is the official Application of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, India. All Rights Reserved.



आपण प्रविष्ट केलेल्या सर्व कायदेशीर खटल्यांचे तपशील येथे दिसत असल्याची खात्री करा .

25. नोंदणी थल्काचे प्रदान करण्यासाठी बाजूच्या मेनूतील “प्रदाने” पर्यावर क्लिक माटल्यावर प्रदान विवरण पृष्ठ हे प्रदान करण्याच्या प्रयोजनार्थ प्रदान प्रक्रिया व स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या तपशिलासह व्युत्पन्न होईल. आपणास सोयीस्कर असेल त्यानुसार प्रदान करा या पर्यावर टिचकी मारा किंवा चलन व्युत्पन्न करा .

Payment Description

- ✓ Minimum Registration Fee is 10,000.00 for Promoter
- ✓ Maximum Registration Fee is 10,00,000.00 for Promoter
- ✓ Minimum Registration Fee is 10,000.00 for Real Estate Agent
- ✓ Maximum Registration Fee is 1,00,000.00 for Real Estate Agent
- ✓ Single Complaint Registration Fee is 5,000.00
- ✓ More than 9,00,000 user have to pay by eChallan

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority		MahaIT
Service Name : MahaRERA	User Name : srm2022	
	Email : sejalrm2014@gmail.com	
	Mobile : 9165557788	
Charges	Amount	
Registration Fee	10000.00	
Service Charges	500.00	

सदर पृष्ठावर देय थल्क आपणास दिसेल.

Service Name : MahaRERA

User Name : srm2022	
Email : sejalrm2014@gmail.com	
Mobile : 9165557788	
Charges	Amount
Registration Fee	10000.00
Service Charges	500.00
(SGST) State Goods and Service Tax 9.00 %	45.00
(CGST) Central Goods and Service Tax 9.00 %	45.00
Total Amount (In Rs.)	10590.00

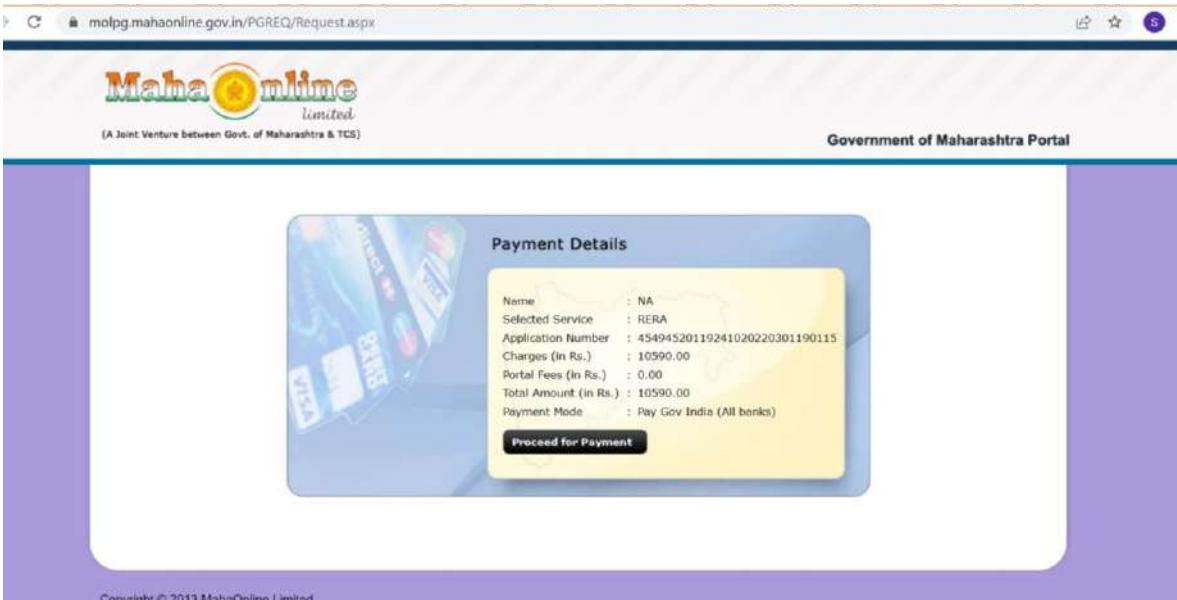
Make Payment (button circled in orange)

© This is the official Application of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, India. All Rights Reserved.

MahaIT

सदर पृष्ठावर प्रदान करा या बटन वर टिचकी माळन आपण थल्क प्रदान करण्यासाठी पुढच्या टप्प्यावर जाऊ शकता.

26. एकदा आपण प्रदान करा या बटनवर क्लिक मारल्यावर आपणास महाओनलाईन या संकेतस्थळावर आपणास नेण्यात येईल व त्यावर आपणास प्रदानाचा गोषवारा दिलेल. त्यानंतर आपण शुल्क प्रदान करण्यासाठी पुढे जाऊ शकता



Copyright © 2013 MahaOnline Limited

देय शुल्काचा गोषवारा आपणास पुढा एकदा दिलेल. तो बटोबर असल्याची खातरजमा कठन मग प्रदान करा या टॅबवर आपण ठिचकी मारावयाची आहे.

27. आपली इच्छित प्रदान पद्धती निवड करून आपण नोंदणी शुल्काचे प्रदान करू शकता



Copyright © 2013 MahaOnline Limited

सदर पृष्ठावर आपणास प्रदानाचे अनेक पर्याय उपलब्ध आहेत. आपण त्यापैकी कोणताही एक पर्याय निवडू शकता

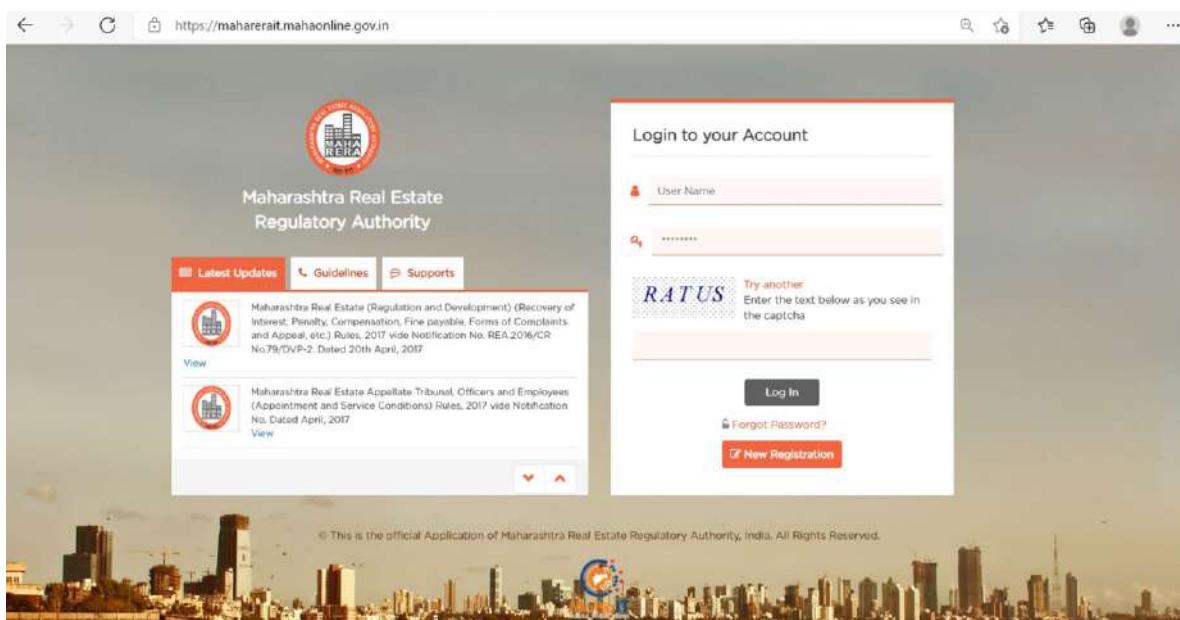
28. एकदा यथार्थीरित्या प्रदान केल्यावर व आपल्या अजर्ची छाननी व खातरजमा केल्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण आपणास स्थावर संपदा नोंदणी प्रमाणपत्र जारी करेल. ते आपण “ नोंदणी तपशील या अनुभागात पाहू शकता .

5.8.2. बिगर व्यक्तिगत अभिकर्ते

- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे संकेतस्थळ उघडून ऑनलाईन अर्ज अग्रावर किलक करावे:- <https://maharerera.mahaonline.gov.in/>



हे अवतरण (मुख्य) पृष्ठ असून इथे आपण नोंदणी प्रक्रियेची सुरवात करतो नवीन नोंदणी बटनावर टिचकी मारा.



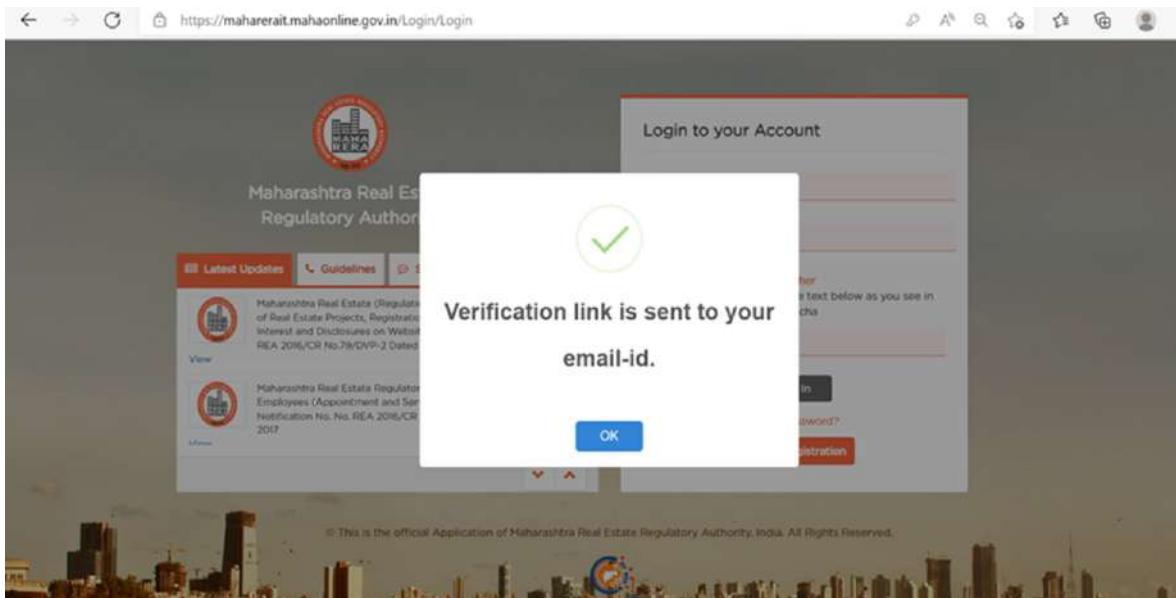
सदर पृष्ठावरील नवीन नोंदणी वर टिचकी मार्फन आपण नोंदणी प्रक्रियेची सुरवात करणे आवश्यक आहे.

2. खालील टप्पे अनुसरून नवीन खाते निर्माण करा :-

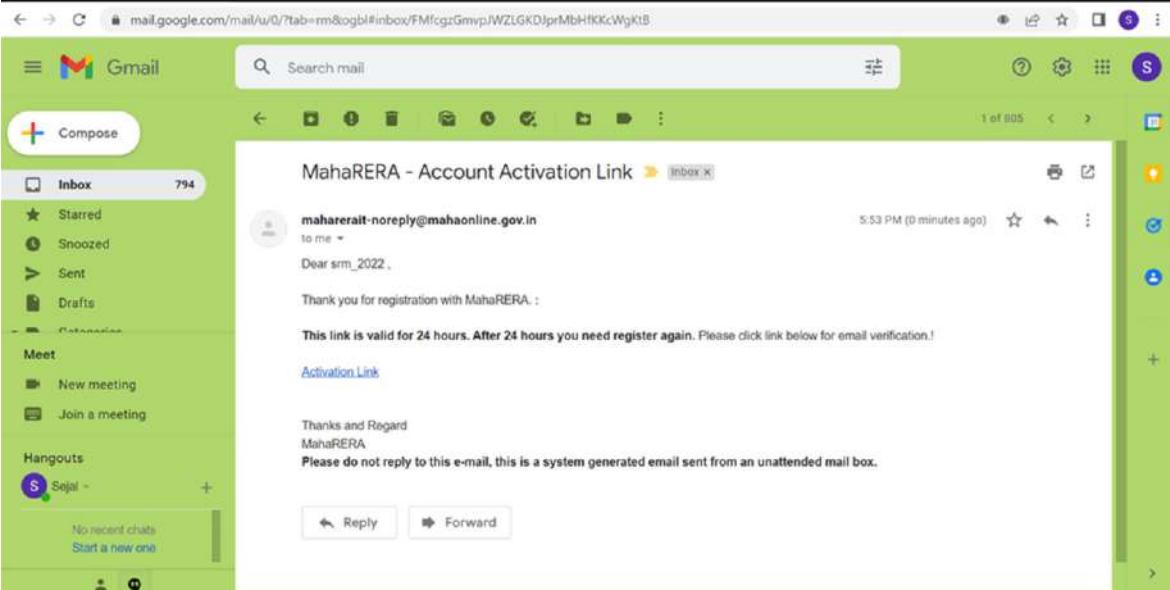
- उपयोगकर्ता प्रकाशत स्थावर संपदा अभिकर्त्याचा प्रकार निवडा .
- राज्य म्हणून महाराष्ट्र निवडा
- उपयोगकर्ता नाव, संकेतशब्द, पुष्टी संकेतशब्द, भ्रमणधनी क्रमांक व ईमेल पता नोंद करा .
- थेवटी अवतरण (लॉग इन) पृष्ठावरील कपच्या भूक्तन उपयोगकर्ता नोंद करा या बटनावर टिचकी मारा

सदर पृष्ठावर आपले उपयोगकर्ता खाते निर्माण करण्यासाठी आपण मुख्य तपशील भरतो

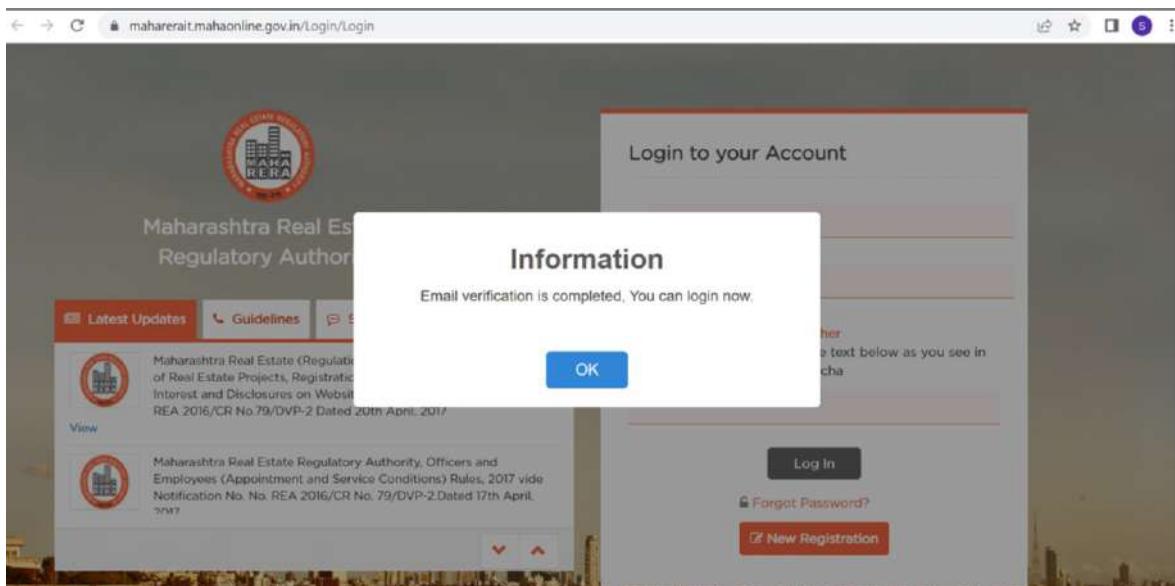
3. एकदा उपयोगकर्ता निर्माण केल्यावर आपल्या ईमेल खात्यावर पाठवलेल्या सक्रियण जोडणीची पुष्टी करण्यास सांगण्यात येईल.



4. सक्रियण जोडणीवर क्लिक केल्यावर पुष्टी मागणारा संदेश व्युत्पन्न होईल. संदेश चौकटीत ओके कर क्लिक करा.

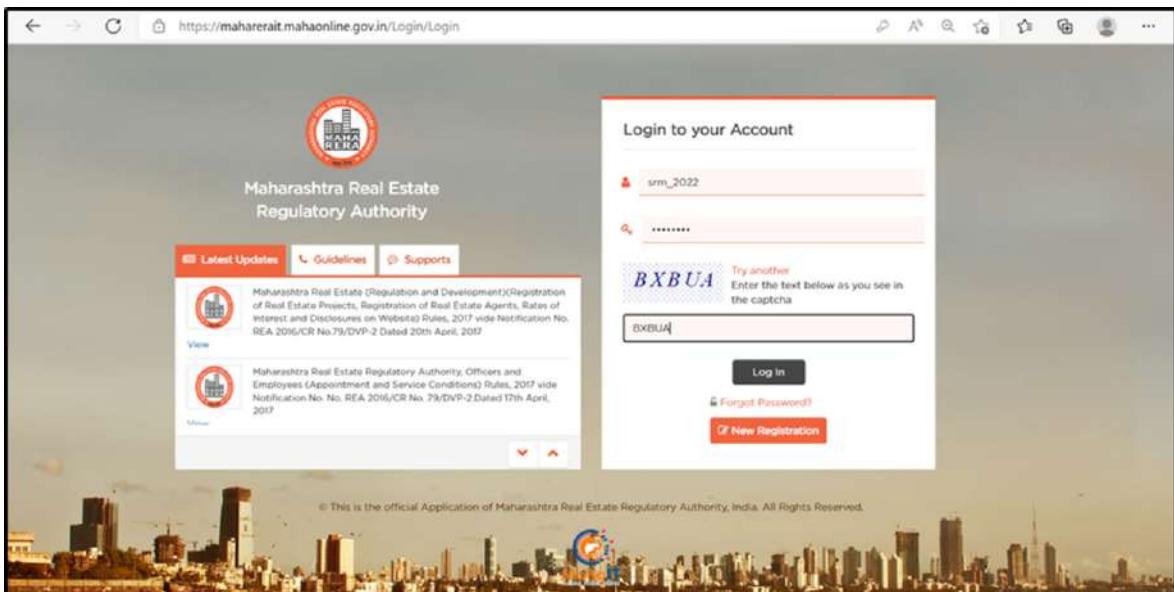


(आपण प्रविष्ट केलेल्या) आपल्या ड मेल खात्यात खाते सक्रियण जोडणी थोधा



उपरोक्त पांप अप आपले सक्रियण पूर्ण झाल्याची पुष्टी करतो.

5. आता आपली ओळख पटवून व पृष्ठावरील कपचा प्रतीळिपि करून आपल्या खात्यात आपण लॉग इन करू शकता.



आपले खाते निमणि केल्यावर आपण जिथे लॉग इन करता, ते हे पृष्ठ आहे.

6. एकदा आपण लॉग इन केल्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण मुख्यपृष्ठावर नेले जाईल, तेहो बाजूच्या मेनूमधून अधिकचा तपशील उपलब्ध आहे.



संकेतस्थळाच्या मूळ पृष्ठावर आपल्यासाठी उघडले जाईल. त्यामधील बाजूच्या मेनू मध्ये अधिक तपशील भरणे आवश्यक आहे. या पृष्ठावर आपण निवड करून नोंदणीची प्रक्रिया पुढे नेणे आवश्यक आहे.

7. बाजूच्या मेनु मधील खाते व माझी ठपटेखा या जोडण्यावर क्लिक करून “वैयक्तिक व्यतिरिक्त” स्थावर संपदा अभिकर्ता प्रकारातील सर्वसामान्य माहिती भरा. ओळखीच्या पुढाव्यासह व छायाचित्रासह संस्थेची सर्व माहिती भरा .
- पूर्वनुभव यासाठेहे अन्य तपशील (असल्यास) निवडा ,
 - फौजदारी / पोलीस बाबी प्रलंबित असल्यास ,
 - अन्य राज्यांमध्ये अभिकर्तारुण्याने नोंदणी असल्यास त्याचा तपशील पुढविणे आवश्यक आहे.
8. अवपात सुचितून संस्थेच्या प्रकारची निवड करून संस्थेच्या नाव व स्थायी खाते

MahaRERA
Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

My Profile

General Information (All * Mark field are mandatory.)

Information Type * Individual Other Than Individual

Organization

Organization Type * Company Select Organization Company Partnership Proprietorship Others Society

PAN Number *

Do you have any Past Experience? *

Any criminal or police case/ cases pending? * Yes No

Do you have any registration in other States and Union Territories? * Yes No

संस्थेसह सर्व तपशील भरा .

संबंधित तपशील निवड करून भरा

MahaRERA
Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

My Profile

General Information (All * Mark field are mandatory.)

Information Type * Individual Other Than Individual

Organization

Organization Type * Company Select Organization Company Partnership Proprietorship Others Society

PAN Number *

Do you have any Past Experience? * Yes No

Any criminal or police case/ cases pending? * Yes No

Do you have any registration in other States and Union Territories? * Yes No

स्थावर संपदा अभिकर्ता संस्थेचा स्थायी खाते क्रमांक नमूद करणे आवश्यक आहे.

Address Details

Block Number *	1	Building Name *	Sorrento Heights
Street Name *	BSNT street	Locality *	Santacruz
Land mark *	Near Library	State/UT *	MAHARASHTRA
Division *	Konkan	District *	Mumbai Suburban
Taluka *	Andheri	Village	Andheri
Pin Code *	400055		

Organization Contact Details

Name of Contact Person *	Rakesh Ramani	Designation of Contact Person *	Rakesh Ramani
Mobile Number *	9987887079	Secondary Mobile Number *	8898879077
Office Number *	0226550505	Fax Number	
Email ID *	sejalrm2014@gmail.com	Website URL	https://www.bldgrealestate.com

इथे व्यवसायाचा पता क झंपके तपशील प्रविष्ट करा

Director Details

Designation *	Managing Director	First Name *	Suresh
Middle Name		Last Name *	Ramani
PAN Number *	xxxxxx122D	Aadhar Number *	xxxxxxxxx1234

Contact Details

Mobile Number *	9987887777	Email-ID *	sejalrm2014@gmail.com
-----------------	------------	------------	-----------------------

Address Details

House Number *	2	Building Name *	Toshiba House
Street Name *	North Avenue street	Locality *	Santacruz
Land mark *	Near Archives	State/UT *	MAHARASHTRA
Division *	Konkan	District *	Mumbai Suburban
Taluka *	Andheri	Village	Andheri
Pin Code *	400055		

इथे मालक / संचालकांची नावे त्यांच्या झंपके तपशीलासह भरणे आवश्यक आहे.

छायाचित्र अपलोड करा आणि “ नवीन सभासद समाविष्ट करा ” यावर टिचकी मारून अन्य संचालक / मालक / भागीदार यांचे तपशील प्रविष्ट करून थेवटी ते सुरक्षित साठवून ठेवा.

इथे सर्व आवश्यक तपशील प्रविष्ट करून पूर्ण करा

“रूपरेखा यथास्वीरीत्या सुरक्षित” अर्थी संदेश चौकट व्युत्पन्न होईल. सदर संदेश चौकटीतील ओके वर टिचकी मारा.

पुष्टी म्हणून सदर पॉप अप प्रदर्शित होते.

9. “माझी ठपटेखा” पृष्ठावर पूर्वीचा अनुभव या टकान्यात आपण “होय” असा पर्याय निवडला असल्यास बाजूच्या मेनू मधील “अभिकर्त्याच्या पूर्वीच्या अनुभवाचा तपशील” या टकान्याकडे आपणास नेण्यात येईल. इथे स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून स्थावर संपदा प्रकल्पातील आपल्या पूर्वीच्या कायर्नुभवाचे तपशील इथे घावेत. ते साठवून सुरक्षित करावेत.

MahaRERA Real Estate Regulatory Authority

Agent Past Experience Details

All * mark fields are mandatory.

Brief Details of Real Estate Projects on whose behalf Real Estate Agent Service was offered in five years:(Across India)

Project Name*	GreenLand Acres	Promoter Name*	ShahaniConstructions
Project Type*	Residential Select Project Type Commercial Residential Industrial Plots Others Mixed (Plots & Buildings)		

No Records Found

पूर्वीचे प्रकल्पाचे अनुभव आपण इथे प्रविष्ट करावयाचे आहेत

MahaRERA Real Estate Regulatory Authority

Agent Past Experience Details

All * mark fields are mandatory.

Brief Details of Real Estate Projects on whose behalf Real Estate Agent Service was offered in five years:(Across India)

Agent Details Added Successfully

OK

तपशील समाविष्ट होत असल्याची सदर पाँप अप पुष्टी करतो

खात्याच्या बाजुच्या मेन्यूतून शाखांचे तपशील प्रविष्ट करा.

डथे शाखा कायलियांचे संपर्क तपशील प्रविष्ट करा.

10. सर्व माहिती यथाप्तीर्तीत्या प्रविष्ट केल्यावर, संदेश चौकट व्युत्पन्न होते. आके निवडा

पुढी मृणून सदर पॉप अप व्युत्पन्न होतो.

11. गरज असल्यास अन्य शाखांचे तपशील सुद्धा प्रविष्ट करता येतात

Branch Office Details

All * mark field are mandatory.

Enter Details Of All branch Offices across India, including headquarters

Branch Office Name *	Branch Office Address *
LandLine Number *	Fax Number
Email ID *	Upload address Proof *
<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	

Add Branch

Sr No.	Branch Office Name	Branch Office Address	LandLine Number	Fax Number	Email ID	Edit	Delete
1	BldgRealestate constructions	South avenue,Andheri	02226153432		sejalrm2014@gmail.com	<input type="button" value="Edit"/>	<input type="button" value="Delete"/>

एकापेक्षा अधिक शाखा कायलिये असल्यास शाखा प्रविष्ट करून तपशील प्रविष्ट करा. इथे आपण शाखांची सूची पाहू शकता.

12. एखादी फौजदारी किंवा पोलीसाथी संबंधित बाब प्रलंबित असल्यास “विवाद तपशील समाविष्ट करा” या बाजूच्या मेनूवर क्लिक करून खाली दर्शविल्याप्रमाणे आवश्यक ती सर्व माहिती भरा.

MahaRERA

Welcome, srm_2022 Real Estate Agent

All * mark field are mandatory.

Details of Existing Court Cases

Please provide details of civil and criminal cases pending against him if an individual or any of the partners, directors, members, proprietor etc. in case of other entities:

CaseAgainst	<input checked="" type="radio"/> Company <input type="radio"/> Member	Name of the Court *	BKC
Type Of Case *	Civil	Petition *	Appeal
Case Number *	22022	Year *	2020
Whether any Preventive/Injunction/Interim Order is Passed *	<input type="radio"/> Yes <input checked="" type="radio"/> No	Present Status *	Ongoing

Add

सदर अनुभागात आपल्या विळळ नोंदणी झालेल्या कायदेशीर खटल्यांचा तपशील सादर करण्याची गरज आहे

13. “माहिती यथाक्षीरीत्या सुरक्षित झाली” या संदेश चौकटीतील ओके वर क्लिक करा. गरज असल्यास माहिती संपादित करून ती परत सुरक्षित करा.

The screenshot shows the MahaRERA portal. On the left sidebar, under 'Registration Details', there is a 'Document Upload' section with three items: 'Add Registration Details', 'Document Upload', and 'Application For Change'. The main content area is titled 'Details of Existing Court Cases'. It includes fields for 'Case Against', 'Name of the Court*', 'Type Of Case*', 'Case Number*', and 'Whether any Preventive/Injunction/Interim Order Passed*'. A large central modal window displays a green checkmark icon and the text 'Data Saved Sucessfully.' with an 'OK' button at the bottom. The URL in the browser is <https://maharerait.mahaonline.gov.in/CourtDetails/CourtCaseDetails>.

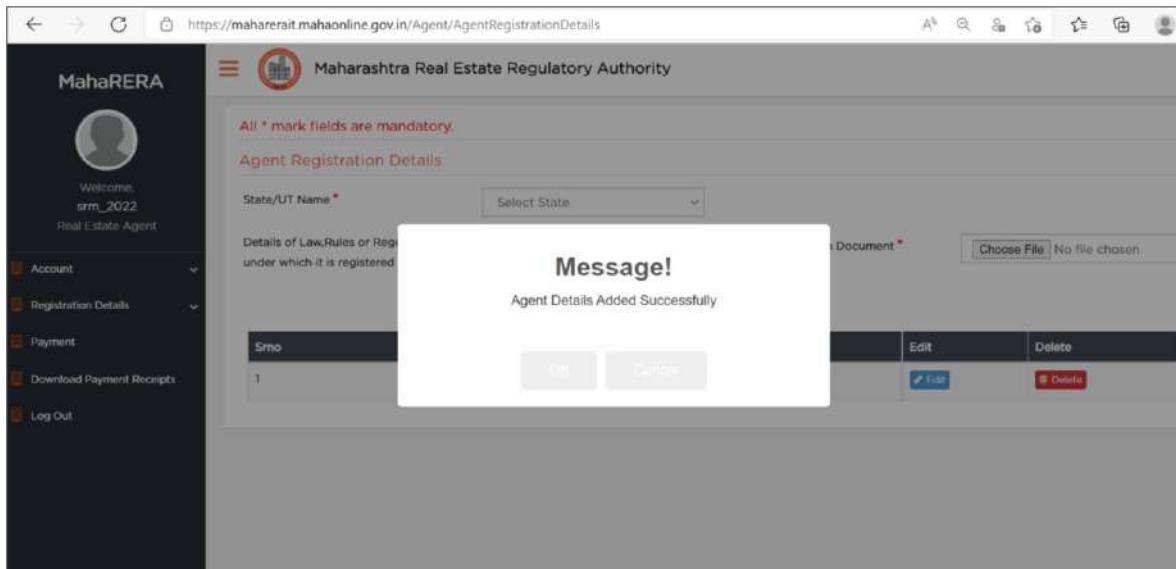
पुष्टी म्हणून सदर पॉप अप व्युत्पन्न होतो

14. शिवाय अन्य राज्यांमध्ये स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून आपली नोंदणी झाली असल्यास कृपया तेथील नोंदणी क्रमांक व दस्तऐवज यासह तपशील भरा. तपशील समाविष्ट होण्यासाठी संदेश चौकटीत ओके वर क्लिक करा.

The screenshot shows the MahaRERA portal. On the left sidebar, under 'Registration Details', there is a 'Document Upload' section with three items: 'Add Registration Details', 'Document Upload', and 'Application For Change'. The main content area is titled 'Agent Registration Details'. It includes fields for 'State/UT Name*' (set to GUJARAT), 'Details of Law, Rules or Regulations under which it is registered*' (set to Govt. of Gujarat), and a 'Upload Registration Document*' field with a 'Choose File' button containing the file 'Lease In...ction.pdf'. Below these fields is a 'Save Registration' button. A message 'No Records Found' is displayed. The URL in the browser is <https://maharerait.mahaonline.gov.in/Agent/AgentRegistrationDetails#>.

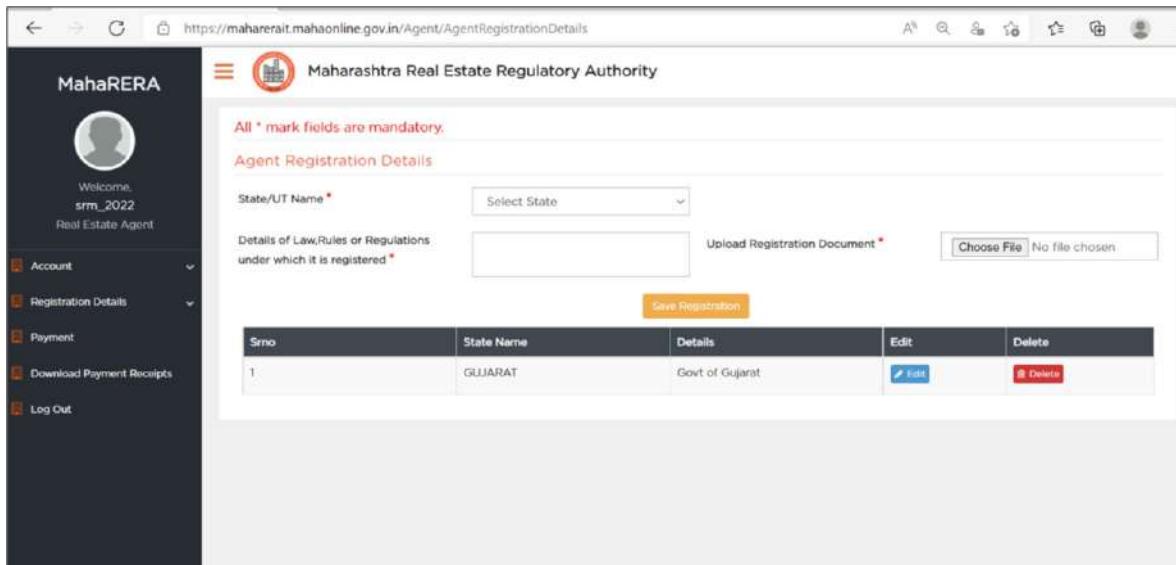
सदर अनुभागात आपण आपला महाराष्ट्र राज्याच्या बाहेरील ज्या राज्यांमध्ये संस्थेची स्थावर संपदा अभिकर्ता म्हणून नोंदणी झाली आहे त्याचे तपशील आपण इथे प्रविष्ट करू शकता

15. ओके वर क्लिक करा. एकदा अभिकर्ता तपशील यशस्वीरीत्या प्रविष्ट झाल्यावर संदेश चैकट व्युत्पन्न होते.



पुष्टी म्हणून सदर पॉप अप व्युत्पन्न होतो

16. गरज असल्यास आपण नोंदणी तपशील संपादित कळ किंवा वगळ शकता.



प्रविष्ट तपशील सदर पृष्ठावर सूचीबद्ध आहे.

17. त्यानंतरच्या मेळू मधून नोंदणी तपशीलवार क्लिक करा आणि “दस्तऐवज अपलोड” मेनूतून (*) म्हणून चिन्हित अनिवार्य दस्तऐवज “धारिका निवडा” या पर्यायाच्या द्वारे अपलोड करा. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील आपले दस्तऐवज सुरक्षित ठेवण्यासाठी अपलोड वर टिचकी मारा

Sr. No.	Document Name	Uploaded Document	Action
1	PAN Card *	<input type="button" value="Choose File"/> Pan_Copy.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
2	Particulars of Registration including the bye-laws	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
3	Memorandum of association	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
4	Articles of association	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
5	Self-certified copies of all letter heads	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>

सदर पृष्ठावर आपण सर्व आवश्यक दस्तऐवज अपलोड करणे गरजेचे आहे.

18. पीडीएफ नमुन्यातील आपण निवड केलेली धारिका यथार्थवीरीत्या अपलोड झाल्यावर धारिक अपलोड झाल्याची संदेश चौकट व्युत्पन्न होईल.

Sr. No.	Document Name	Action
1	PAN Card *	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
2	Particulars of Registration including the bye-laws	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
3	Memorandum of association	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
4	Articles of association	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
5	Self-certified copies of all letter heads	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>

पुढी म्हणून सदर पॉप अप व्युत्पन्न होतो

Sr. No.	Document Name	Uploaded Document	Action
1	PAN Card *	<input type="button" value="Choose File"/> Pan_Copy.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="View"/> <input type="button" value="Download"/> <input type="button" value="Delete"/> <input type="button" value="Add"/>
2	Particulars of Registration including the bye-laws	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
3	Memorandum of association	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
4	Articles of association	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
5	Self-certified copies of all letter heads	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
6	Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	<input type="button" value="Choose File"/> CertifiedCopies.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
7	Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	<input type="button" value="Choose File"/> Receipts.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
8	Income tax returns of last 3 years or declaration *	<input type="button" value="Choose File"/> ITR Returns.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
9	Declaration about criminal proceedings *	<input type="button" value="Choose File"/> CriminalProceedings.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
10	Address proof *	<input type="button" value="Choose File"/> Addr Proof.pdf	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>
11	Other	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen	<input type="button" value="Upload"/> <input type="button" value="Add"/>

सर्व कागदपत्रे एक एक कळून अपलोड करणे सुझ ठेवा.

19. एकदा सर्व धारिका अपलोड झाल्यावर आपण बाजूच्या मेनुतील प्रदानाचा पर्याय निवडल्यावर उपरोक्त दर्शविल्यानुसार प्रतिमाव अंतरजाल पृष्ठाचा गोषवारा व्युत्पन्न होईल.

General Information	
Information Type	Other Than Individual
Payment Date	
Enforce Penalty Status	- NA
System Generated Penalty Status	- NA

Organization			
Name *	BldgRealEstate Pvt Ltd	PAN Number *	xxxxxx254C
Organization Type *	Company		
Description For Other Type Organization	NA		
Do you have any Past Experience ?	Yes		

सदर पृष्ठावर आपण प्रदान पर्याय निवडण्याची गरज असून प्रविष्ट केलेले तपशील इथे प्रदर्शित होतील.

https://maharerait.mahaonline.gov.in/Preview/Preview

Address Details			
Block Number *	1	Building Name *	Sorrento Heights
Street Name *	BSNT street	Locality *	Santacruz
Land mark *	Near Library	State/UT *	MAHARASHTRA
Division *	Konkan	District *	Mumbai Suburban
Taluka *	Andheri	Village *	Andheri
Pin Code *	400055		
Organization Contact Details			
Name of Contact Person *	Rakesh Ramani	Designation of Contact Person *	Rakesh Ramani
Office Number *	02226550505		
Office Number *	02226550505		
Fax Number *		Email ID *	sejalm2014@gmail.com

तपशील बरोबर असल्याची खातरजमा करा

https://maharerait.mahaonline.gov.in/Preview/Preview

Pin Code *	400055																										
Organization Contact Details																											
Name of Contact Person *	Rakesh Ramani	Designation of Contact Person *	Rakesh Ramani																								
Office Number *	02226550505																										
Office Number *	02226550505																										
Fax Number *		Email ID *	sejalm2014@gmail.com																								
Secondary Mobile Number *	8898879077																										
Website URL	http://www.bldgresidentate.com																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Document Name</th> <th>Uploaded Document</th> <th>Comment</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PAN Card *</td> <td>View Download</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Particulars of Registration including the bye-laws</td> <td>NA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Memorandum of association</td> <td>NA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Articles of association</td> <td>NA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Self-certified copies of all letter heads</td> <td>NA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Self-certified copy of letterhead rubber stamp *</td> <td>View Download</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *</td> <td>View Download</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Document Name	Uploaded Document	Comment	PAN Card *	View Download		Particulars of Registration including the bye-laws	NA		Memorandum of association	NA		Articles of association	NA		Self-certified copies of all letter heads	NA		Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	View Download		Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	View Download	
Document Name	Uploaded Document	Comment																									
PAN Card *	View Download																										
Particulars of Registration including the bye-laws	NA																										
Memorandum of association	NA																										
Articles of association	NA																										
Self-certified copies of all letter heads	NA																										
Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	View Download																										
Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	View Download																										

संस्थेच्या संपर्क तपशीलांची खातरजमा करा

Website URL: https://maharerait.mahaonline.gov.in/Preview/Preview

Document Name	Uploaded Document	Comment
PAN Card *	View Download	
Particulars of Registration including the bye-laws	NA	
Memorandum of association	NA	
Articles of association	NA	
Self-certified copies of all letter heads	NA	
Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	View Download	
Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	View Download	
Income tax returns of last 3 years or declaration *	View Download	
Declaration about criminal proceedings *	View Download	
Address proof *	View Download	
Other	NA	
Updates after registration	NA	

Litigations Details

Case Against	Court Name	Case Number	Case Type	Preventive/Injunction/Interim Order is Passed?	Petition Name	Other Petition Details	Year	Present Status	Documents
Member -NA	BKC	22022	Civil	No	Appeal		2020	Ongoing	NA

सर्व आवश्यक दस्तऐवज अपलोड झाल्याची खातरजमा करा

20. कराराच्या अटी व शर्तीयासाठी तपास चौकटीवर क्लिक करा व “पुष्टी कर्णन प्रदान करण्यासाठी पुढे जा “या बटन वर क्लिक करा.

https://maharerait.mahaonline.gov.in/Preview/Preview

Income tax returns of last 3 years or declaration *	View Download
Declaration about criminal proceedings *	View Download
Address proof *	View Download
Other	NA
Updates after registration	NA

Litigations Details

Case Against	Court Name	Case Number	Case Type	Preventive/Injunction/Interim Order is Passed?	Petition Name	Other Petition Details	Year	Present Status	Documents
Member -NA	BKC	22022	Civil	No	Appeal		2020	Ongoing	NA

I have read and agreed above Terms and Conditions *

[Confirm & proceed to Payment](#)

© This is the official Application of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, India. All Rights Reserved.



आपण प्रविष्ट केलेल्या सर्व कायदेशीर खटल्यांचे तपशील येथे दिसत असल्याची खात्री करा

21. पुढे, नोंदणी थल्काच्या पेमेंटसाठी, “पेमेंट” साइड मेनूवर क्लिक केल्यानंतर, पेमेंट वर्णन पृष्ठ पेमेंट प्रक्रिया आणि टिअल इस्टेट एजंटला पेमेंट करण्यासाठी तपशीलांसह दिसेल. सोयीनुसार पेमेंट करा किंवा चलन तयार करा बटणावर क्लिक करा.

MahaRERA

Welcome, srm_2022
Real Estate Agent

- Account
- Registration Details
- Payment
- Download Payment Receipts
- Log Out

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

Payment Description

- ✓ Minimum Registration Fee is 10,000.00 for Promoter
- ✓ Maximum Registration Fee is 10,00,000.00 for Promoter
- ✓ Minimum Registration Fee is 10,000.00 for Real Estate Agent
- ✓ Maximum Registration Fee is 1,00,000.00 for Real Estate Agent
- ✓ Single Complain Registration Fee is 5,000.00
- ✓ More than 9,00,000 user have to pay by eChallan

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority		MahaIT
Service Name : MahaRERA	User Name : srm_2022	
	Email : sejalrm2014@gmail.com	
	Mobile : 9987887679	
Charges	Amount	
Registration Fee	100000.00	
Service Charges	500.00	
(SGST) State Goods and Service Tax 9.00 %	45.00	
(CGST) Central Goods and Service Tax 9.00 %	45.00	
Total Amount (In Rs.)	100590.00	

हे पृष्ठ भरावे लागणारे थुल्क दरविते

MahaRERA

Welcome, srm_2022
Real Estate Agent

- Payment
- Download Payment Receipts
- Log Out

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

Payment Description

- ✓ Minimum Registration Fee is 10,000.00 for Promoter
- ✓ Maximum Registration Fee is 10,00,000.00 for Promoter
- ✓ Minimum Registration Fee is 10,000.00 for Real Estate Agent
- ✓ Maximum Registration Fee is 1,00,000.00 for Real Estate Agent
- ✓ Single Complain Registration Fee is 5,000.00
- ✓ More than 9,00,000 user have to pay by eChallan

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority		MahaIT
Service Name : MahaRERA	User Name : srm_2022	
	Email : sejalrm2014@gmail.com	
	Mobile : 9987887679	
Charges	Amount	
Registration Fee	100000.00	
Service Charges	500.00	
(SGST) State Goods and Service Tax 9.00 %	45.00	
(CGST) Central Goods and Service Tax 9.00 %	45.00	
Total Amount (In Rs.)	100590.00	

Make Payment **Generate Challan** **FAQ for Challan**

© This is the official Application of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, India. All Rights Reserved.

थुल्काचे तपशीलाची खातरजन्मा करून प्रदान करण्यावर क्लिक करा

22. एकदा आपण प्रदान करा या बटनवर क्लिक केल्यावर आपणास महाओँनलाईन या संकेतस्थळावर आपणास नेण्यात येईल व त्यावर आपणास प्रदानाचा गोषवाटा



दिसेल. त्यानंतर आपण शुल्क प्रदान करण्यासाठी पुढे जाऊ शकता.

आता प्रदानाची पद्धत निवडून बिगर व्यक्तिगत नोंदणीची प्रक्रिया पूर्ण करण्यासाठी व्यक्तिगत नोंदणी प्रक्रियेतील प्रदान प्रक्रियेप्रमाणेच प्रदान करावे

अर्जिसाठट झाल्यावर स्थावर संपदा अभिकर्ता आपल्या अजिची सधास्थिती आपल्या मुख्यपृष्ठावर पाहू शकतो.

6. स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी व प्रवर्तकाच्या जबाबदार्या



प्रवर्तक व गाटपग्राही यांच्यातील व्यवहार सुकर करण्यासाठी स्थावर संपदा अभिकर्ता जबाबदार असतो. त्यामुळे प्रकल्पाची नोंदणी, प्रकल्पाचे अद्यावत तपशील, मुदतवाढ इत्यादी सह अनेक बाबतीत प्रवर्तकाच्या विविध कर्तव्ये व दायित्वांच्या बाबत त्यांना माहिती असणे आवश्यक आहे. म्हणूनच स्थावर संपदा प्रकल्प नोंदणी व प्रवर्तकांच्या जबाबदार्या याबाबत अभिकर्त्यांना संक्षिप्त स्वरूपात माहिती देण्यासाठी सदर हस्तपुस्तिकेत सदर प्रकरण समाविष्ट करण्यात आले आहे.

अधिनियमाच्या कलम 2 (झोडके) नुसार प्रवर्तकाची खालील प्रमाणे व्याख्या करण्यात आली आहे :

"(zk) "प्रवर्तक" म्हणजे ,—

- (i) आपल्या अभिहस्तांकित व्यक्तिसह अन्य व्यक्तींना विक्री करण्याच्या प्रयोजनार्थ स्वतंत्र इमारत किंवा सदनिका असणाऱ्या इमारतीचे बांधकाम करणारी किंवा बांधून घेणारी किंवा एखादी अस्तित्वातील इमारत किंवा तिचा हिस्सा सदनिकांमध्ये परिवर्तीत करणारी व्यक्ती ; किंवा
- (ii) जमिनीचे प्रकल्पात विकसन करणारी व्यक्ती - मग सदर प्रकल्पातील संरचना असलेल्या किंवा नसलेल्या सर्व किंवा काही भूखंडांवर अन्य व्यक्तींना विक्री प्रयोजनार्थ संरचनांचे बांधकाम करो अथवा न करो; किंवा
- (iii) कोणतेही विकास प्राधिकरण किंवा वाटपग्राहीच्या बाबतीत अन्य सार्वजनिक संस्था –
 - (a) यथास्थिती सदर प्राधिकरणाने किंवा संस्थेने त्यांच्या मालकीच्या जमिनीवर किंवा शासनाने विनियोगार्थ ठेवलेल्या इमारती किंवा सदनिका ; किंवा
 - (b) सर्व किंवा काही भूखंड किंवा सदनिका विक्री प्रयोजनार्थ सदर प्राधिकरणाने किंवा संस्थेने त्यांच्या मालकीचे भूखंड शासनाच्या विनियोगार्थ ठेवलेले भूखंड ; किंवा
- (iv) आपल्या सभासदांसाठी किंवा सदर सदनिका किंवा इमारतीच्या वाटपग्राहीसाठी सदनिका किंवा इमारती बांधणारी प्राथमिक सहकारी गृहरचना संस्था व राज्य स्तरावरील शीर्षस्थ सहकारी गृह वित संस्था ; किंवा
- (v) बांधकाम व्यावसायिक, वसाहत तयार करणारा, कंत्राटदार, विकासक, संपदा विकासक किंवा अन्य कोणत्याही नावाने किंवा ज्या जमिनीवर इमारत किंवा सदनिका स्थित आहे किंवा भूखंड विक्री साठी विकसित केलेल्या जमिनीच्या मालकाकडून प्राप्त मुख्यत्यारनामा धारक म्हणून कार्यरत व्यक्ती; किंवा
- (vi) सर्वसामान्य जनतेला विक्री करण्याच्या प्रयोजनार्थ इमारती किंवा सदनिका बांधकाम करणारी अन्य व्यक्ती.

स्पष्टीकरण.— सदर पटिछेदाच्या प्रयोजनार्थ, बांधकाम करणारी किंवा इमारतीचे सदनिकांमध्ये ठपांतर करणारी किंवा विक्रीसाठी भूखंड विकसित करणारी व्यक्ती व भूखंड किंवा सदनिका विक्री करणारी व्यक्ती या भिन्न व्यक्ती आहेत. दोघांनाही प्रवर्तक असल्याचे गृहीत धरण्यात येईल व सदर अधिनियम व त्याच्या अंतर्गत असलेल्या नियम व विनियम यानुसार विनिर्दिष्ट कार्येवं जबाबदार्यासाठी दोघेही संयुक्तपणे उत्तरदायी असतील ;”

त्यामुळे प्रवर्तक या संकल्पनेत बांधकाम व्यावसायिक, वसाहतक, कंत्राटदार, विकासक, मालमत्ता विकासक इत्यादी असे स्थावर संपदा प्रकल्प विकसित व विक्री करण्यासाठी जबाबदार असे सगळेच समाविष्ट आहेत. .

अधिनियमाच्या कलम 2 (झोड एन) अन्यथे स्थावर संपदा प्रकल्पाची खालील प्रमाणे व्याख्या करण्यात आली आहे :

“(zn) “स्थावर संपदा प्रकल्प” म्हणजे एकादी इमारत किंवा सदनिका असणाऱ्या इमारतीचे विकसन किंवा सदृश्यात्वातील इमारतीचे किंवा तिच्या हितेश्याचे सदनिकांमध्ये ठपांतर किंवा यथास्थिती सदर सर्व किंवा काही सदनिका, भूखंड किंवा इमारती विक्री प्रयोगनार्थ जमिनीचे भूखंड किंवा सदनिकांमध्ये विकसन करणे व त्यामध्ये सर्व सामाईक क्षेत्रे, विकसन कार्ये, सुधारणा व त्यावरील संरचना व सर्व सुविधाधिकार व तदंगभूत हक्क समाविष्ट आहेत. ;”

सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत वापरण्यात आलेल्या “ सदनिका ” व “ इमारत ” या संकल्पनांमध्ये निवासीच नव्हे तर व्यावसायिक प्रकल्प सुद्धा समाविष्ट आहेत.

स्थावर संपदा क्षेत्रातील ग्राहकांचे हितसंबंधांचे संरक्षण करण्यासाठी व यथास्थित भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची किंवा स्थावर संपदा प्रकल्पाची विक्री कार्यक्षम व पारदर्शक पद्धतीने होण्यासाठी सदर अधिनियमात अनेक तरतुदी करण्यात आल्या आहेत.

6.1. स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी

स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी हा अधिनियमाचा कळीचा आधारस्तंभ आहे. काही अपवाद वगळता स्थावर संपदा प्रकल्प हे स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे. नोंदणी केल्याशिवाय प्रवर्तक कोणत्याही प्रकल्पाचे आरक्षण किंवा विक्री करू शकणार नाहीत. .

अधिनियमाच्या कलम 3 अन्यथे प्रकल्पाची नोंदणी करण्यासाठी तपशीलवार नोंदी खालील प्रमाणे आहेत :

“ 3 (1) महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपदा नोंदणी झाल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक महाराष्ट्र राज्याच्या कोणत्याही नियोजन क्षेत्रातील कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्प किंवा त्याच्या भागातील यथास्थिती भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची जाहिरात, विपणन, आरक्षण , विक्री करणार नाही किंवा कोणत्याही प्रकारे कोणत्याही व्यक्तीला खरेदी करण्यासाठी देऊ करणार नाही:

अशी तरतुद करण्यात येते की सदर अधिनियम कार्यान्वित होण्याच्या दिनांकास मान्यताप्राप्त आग्रहज्ञानुसार बांधकाम सुरु असलेल्या ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पामध्ये किंवा विविध टप्पे असलेल्या ज्या इमारतींना भोगवटा किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झाले नसेल , अशा सर्व इमारतीचे किंवा टप्प्यांमधील इमारतीची सदर अधिनियम कार्यान्वित होण्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे प्रवर्तकांना अनिवार्य आहे:

पुढे तरतुद करण्यात येते की प्राधिकरणाला आवश्यक वाटल्यास , नियोजन क्षेत्राच्या बाहेर स्थानिक प्राधिकरणाच्या गीतसर परवानगीने विकसित होत असलेल्या प्रकल्पातील वाटपणाहीचे हितसंबंध संरक्षित करण्यासाठी प्राधिकरण आदेश पारित करून सदर प्रकल्प प्राधिकरणाकडे नोंदणी करण्यासाठी प्रवर्तकाला निर्देश देऊ शकते व नोंदणीच्या त्या टप्प्यापासून सदर अधिनियम अथवा त्यांतर्गत तयार केलेले नियम व विनियम सदर प्रकल्पांना लागू होतील.

(2) उपकलम (1) मध्ये काहीही तरतुद केलेली असली तरीही खालील प्रकारच्या स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी करण्याची गरज नाही –

(a) विकसन प्रस्तावित असलेल्या जमिनीचे क्षेत्र 500 चौरस मीटर पेक्षा जास्त नसल्यास किंवा विकसन प्रस्तावित असणाऱ्या प्रकल्पात सर्व टप्प्यात मिळून आठ पेक्षा जास्त सदनिका नसल्यास:

अशी तरतुद करण्यात येते की समुचित शासनाला आवश्यक वाटल्यास ते सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत नोंदणीसाठी सुटीची अधोसिमा सर्व टप्पे मिळून यथास्थिती पाचशे चौरस मीटर किंवा आठ सदनिका पेक्षा कमी करू शकतात ;

(b) सदर अधिनियम कार्यान्वित होण्यापूर्वी प्रवर्तकाने ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पाचे पूर्णत्व प्राप्त केले आहे, असे प्रकल्प ;

(c) विपणन, जाहिरात विक्री किंवा नवीन वाटपण नसलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पातील यथास्थिती कोणत्याही सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीच्या नुतनीकरण, दुर्घट्टी किंवा पुनर्विकासन प्रयोजनार्थ.

स्पष्टीकरण.– सदर कलमाच्या प्रयोजनार्थ , जिथे स्थावर संपदा प्रकल्प हा टप्प्यांमध्ये विकसित करावयाचा असल्यास , सदर प्रत्येक टप्पा हा एकल स्थावर संपदा प्रकल्प म्हणून विचारात घेण्यात येईल आणि त्यामुळे प्रवर्तकाने सदर अधिनियमानुसार प्रत्येक टप्प्यासाठी वेगवेगळी नोंदणी प्राप्त करणे आवश्यक आहे.”

त्यामुळे सदर अधिनियमाच्या कलम 3 नुसार खालील प्रकारचे प्रकल्प वगळता भूखंडीत विकासनासह सर्व निवासी व व्यापारी स्थावर संपदा प्रकल्प महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी करणे आवश्यक आहे. :

- विकासन प्रस्तावित असलेल्या जमिनीचे क्षेत्र 500 चौरस मीटर पेक्षा जास्त नसल्यास

किंवा

- विकासन प्रस्तावित असणाऱ्या प्रकल्पात सर्व टप्प्यात मिळून आठ पेक्षा जास्त सदनिका नसल्यास

किंवा

• सदर अधिनियम कायांन्वित होण्यापूर्वी प्रवर्तकाने ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पाचे पूर्णत्व प्राप्त केले आहे, असे प्रकल्प तसेच संपूर्ण ग्रामीण व शहरी महाराष्ट्र राज्य हे महाराष्ट्र प्रादेशिक व शहरी नियोजन अधिनियमानुसार नियोजन क्षेत्र असल्यामुळे संपूर्ण राज्य महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाच्या अखत्यारीत येते.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणी केल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक नियोजन क्षेत्रातील कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील यथास्थिती कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा डमारातीची कोणत्याही प्रकारे जाहिरात, विपणन, आरक्षण विक्री करणार नाही किंवा खरेदी करण्यासाठी व्यर्तीना निमंत्रित करणार नाही.

6.2. नोंदणीसाठी अर्ज आणि प्रक्रिया

प्रकल्प नोंदणी करण्याची संपूर्ण प्रक्रिया डिजिटल असून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने दिनांक 1 मे 2017 पासून ऑनलाईन नोंदणीची प्रक्रिया सुरु केली आहे. .

नोंदणीचा अर्ज व त्याच्या समर्थनार्थ सादर करावयाच्या दस्तऐवजांचे तपशील सदर अधिनियमाच्या कलम 4 मध्ये खालील प्रमाणे सूचीबद्ध केले आहेत. :

“4 (1) प्राधिकरणाने विनियमामध्ये विहित केलेल्या पद्धतीने व स्वल्पात प्रत्येक प्रवर्तकाने स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी करण्यासाठी विहित थल्कासह अर्जकरणे आवश्यक आहे.

(2) प्रवर्तकाने नोंदणी अर्जसिंह उपकलम (1) मधील नमूद खालील दस्तऐवज जोडणे आवश्यक आहे : –

- आपल्या उपक्रमाचे नाव, नोंदणीकृत पता, उपक्रमाचे ट्विंप (एकल मालकी, संस्था, भागीदारी संस्था, सक्रम प्राधिकरण) नोंदणीचे तपशील आणि प्रवर्तकांची नावे व छायाचित्रे समाविष्ट असलेली उपक्रमाची संक्षिप्त माहिती ;
- माणील 5 वर्षांमध्ये सुरु किंवा पूर्ण केलेल्या प्रकल्पांची त्यांच्या सद्यस्थितीसह संक्षिप्त माहिती, तसेच एखादा प्रकल्प पूर्ण करण्यात विलंब झालेला असल्यास संक्षिप्त माहिती, प्रलंबित खटल्यांचे तसेच प्रदानाचे व जमिनीच्या प्रकाराचे तपशील ;



- (c) अजर्ति नमूद स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या प्रयोजनार्थी सक्षम प्राधिकरणाकडून कायद्यानुसार प्राप्त झालेले बांधकाम सुक्त करण्यासाठी प्रमाणपत्र व अन्य मंजुर्यांच्या अधिप्रमाणित प्रती व जिथे प्रकल्प टप्प्यांमध्ये विकसित करणे प्रस्तावित आहे, त्या बाबतीत प्रत्येक टप्प्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून कायद्यानुसार प्राप्त झालेले बांधकाम सुक्त करण्यासाठी प्रमाणपत्र व अन्य मंजुर्यांच्या अधिप्रमाणित प्रती;
 - (d) सक्षम प्राधिकरणाने यथास्थिती संपूर्ण प्रकल्पातील प्रत्येक टप्प्यासाठी किंवा प्रस्तावित प्रकल्पासाठी मान्यता दिलेल्या अभिन्यास व बांधकाम आरखडा ;
 - (e) प्रस्तावित प्रकल्पाच्या विकसनाचे कार्य निष्पादित करण्याचा आराखडा व अग्निशमन व, पेयजल सुविधा, आपट्कालीन निवासिन सेवा, पुनर्नुतनीय उर्जेचा वापर यासह तरतुद करावयाच्या प्रस्तावित सुविधा ;
 - (f) प्रकल्पाच्या अंतिम बिंदूच्या लक्षांश व टेक्सांशासह प्रकल्प प्रयोजनार्थ प्रस्तावित जमिनीचे सुस्पष्ट सीमांकनासह प्रकल्पाच्या स्थानाचे;
 - (g) वाटप पत्र व वाटपणाही यांनी स्वाक्षरी करावयाचा प्रस्तावित विक्री करार व अभिहस्तांतरण विलेख यांचे नमुने ;
 - (h) प्रकल्पामध्ये विक्रीसाठी उपलब्ध सदनिकांची संख्या, प्रकार व चर्टफ क्षेत्र तसेच (असल्यास) सज्जा किंवा छन्नमागची व अन्य खुल्या गच्चीचे क्षेत्र ;
 - (i) प्रकल्पामध्ये विक्री प्रयोजनार्थ उपलब्ध वाहनघरांची संख्या व क्षेत्रफळ ;
 - (j) प्रस्तावित प्रकल्पासाठी नेमलेल्या (असल्यास) स्थावर संपदा अभिकर्त्यांची नावे व पते;
 - (k) प्रस्तावित प्रकल्पाच्या विकसनाशी संबंधित कंत्राटदार, वास्तुविशारद, संरचना अभियंता, (असल्यास) व अन्य व्यक्तींची नावे व पते ;
 - (l) प्रवर्तक किंवा त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या व्यक्तीने खालील नमूद मुद्दे समाविष्ट असलेले व स्वाक्षरीत केलेले शपथपत्रासहचे घोषणापत्र :—
- (A) ज्या जमिनीवर विकसन प्रस्तावित आहे, तिची मालकी अन्य व्यक्तीकडे असल्यास त्यांची मालकी कायदेशीर असल्याचे व सदर मालकीचे अधिप्रमाणन करणारे कायदेशीरीत्या वैध दस्तऐवज उपलब्ध आहेत ;
- (B) यथास्थिती जमीन सर्व बोज्यांपासून मुक्त आहे किंवा बोजा असल्यास सदर जमिनीवरील किंवा जमिनीत हक्क, मालकी किंवा हितसंबंध असलेल्या पक्षकाराचे नाव व उपरोक्तपणे सदरचे तपशील ;
- (C) यथास्थिती प्रकल्प किंवा टप्पा पूर्णकरण्यासाठी कालावधी ;
- (D) वाटपणाहीच्या कडून वेळोवेळी स्थावर संपदा प्रकल्प प्रयोजनार्थ वेळोवेळी प्राप्त रकमांच्या पैकी सत्र टक्के रक्कम ही जमीन व बांधकामाचा खर्च भागविण्याच्या प्रयोजनार्थ उघडलेल्या अनुसूचित बँकेतील खात्यात जमा करण्यात येईल व तिचा उपयोग उपरोक्त उल्लेखित प्रयोजनार्थी करण्यात येईल. :

अशी तरतुद करण्यात येते की झालेल्या खर्चाची तोंडमिळवणी करण्यासाठी प्रवर्तक प्रकल्पाचे काम पूर्ण झाल्याच्या प्रमाणात सदर खात्यातून टकमा आहारीत करू शकेल.:

पुढे अशी तरतुद करण्यात येते की आहारण करण्याची प्रस्तावित रक्कम ही प्रकल्पाच्या पूर्ण झालेल्या कामाच्या प्रमाणात योग्य असल्याचे व्यवसायातील अभियंता, वास्तुविशारद व सनदी लेखाकार यांनी प्रमाणित केल्यावरच प्रवर्तक सदर बँक खात्यातून रक्कम आहारीत करू शकेल :

पुढे अशी तरतुद करण्यात येते की प्रवर्तकाने प्रत्येक वित्तीय वर्ष समाप्त झाल्यापासून सहा महिन्यांच्या आत व्यवसायातील लेखापटीक्षकांकडून आपल्या लेख्यांचे लेखापटीक्षण कठन घेणे आवश्यक आहे आणि सदर सनदी लेखापटीक्षकाने प्रमाणित व स्वाक्षरीत केलेले लेख्यांचे विवरण सादर करणे आवश्यक आहे. तसेच विनिर्दिष्ट प्रकल्प प्रयोजनार्थ संकलित केलेली रक्कम ही त्याच प्रकल्पासाठी वापरण्यात आल्याची व बँक खात्यातून टकमांचे आहारण हे काम पूर्ण झाल्याच्या प्रमाणातच करण्यात आल्याची खातरजमा सदर लेखापटीक्षणाच्या दरम्यान करणे आवश्यक आहे. .

स्पष्टीकरण.— सदर परिच्छेदाच्या प्रयोजनार्थ “ अनुसूचित बँक ” म्हणजे भारतीय रिझर्व बँक अधिनियम 1934 च्या दुसर्या अनुसूचित समाविष्ट असलेली बँक.;

- (E) सक्षम प्राधिकरणाकडून सर्वप्रलंबित मंजुच्या वेळेवर प्राप्त करतील ;
- (F) सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत संरचित नियम किंवा विनियम यानुसार विहित अन्य दस्तऐवज त्यांनी सादर केले आहेत. ;आणि
- (m) विहित अन्य सर्वमाहिती व दस्तऐवज.
- (3) प्राधिकरणाची स्थापना झाल्यावर एक वर्षाच्या आत प्रकल्प नोंदणी प्रयोजनार्थ ॲनलाईन अर्ज सादर करण्यासाठी अंतरजाल आधारित प्रणाली कायरीनिवेत करण्यात येईल.”

प्रकल्प नोंदणी प्रयोजनार्थ प्रवर्तकाने सादर करावयाच्या माहिती व दस्तऐवज सदर कलमात सूचीबद्ध केले आहेत. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने (प्रवर्तकाची स्थापी खाते संख्या इत्यादी सारखी व्यक्तिगत माहिती वगळून) सदरची सर्व माहिती सार्वजनिक स्वरूपात संकेतस्थळावर उपलब्ध करून दिली आहे, जेणेकरून खरेदीदार संपूर्ण माहिती घेऊन निर्णय घेऊ शकतील. महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर सदर तपशील पाहण्यासाठीची तपशीलवार प्रक्रिया अगोदरच्या प्रकरणात विथाद केली आहे. .

तसेच कलम 4 (2) (j) नुसार प्रकल्पातील सदनिकांचे आरक्षण किंवा विक्री सुकर करण्यासाठी नेमणूक केलेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याची सूची प्रवर्तकाने सादर करणे अनिवार्य आहे. प्रवर्तकाने सदर कलमानुसार सूचीबद्ध केलेले स्थावर संपदा अभिकर्त्याचे स्थावर संपदा प्रकल्पाचे विषय, जाहिरात किंवा विक्री सुकरीत करू शकतात . प्रवर्तक नियमितपणे सदर सूची अद्यावत करू शकतात.

प्रकल्प नोंदणी प्रयोजनार्थ अर्ज सादर केल्यावर नोंदणी बहाल करण्यासाठी प्राधिकरण सदर अधिनियमाच्या कलम 5 मध्ये सूचीबद्ध केलेली प्रक्रिया अनुसारते.

5 (1) कलम 4 च्या उपकलम (1) अन्वये अर्जप्राप्त झाल्यावर प्राधिकरण 30 दिवसांच्या कालावधीच्या आत

- (a) अधिनियम व त्यांतर्गत संरचित नियम व विनियमातील तरतुदींच्या अधीन राहून नोंदणी बहाल करेल व प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अभिगम करून अंतरजाल पृष्ठ निर्माण करून त्यात प्रकल्पाचे सर्व तपशील नमूद करण्यासाठी अर्जदाराला नोंदणी क्रमांक, लॉग इन ओळख व संकेतशब्द देईल. ; किंवा
- (b) अधिनियम व त्यांतर्गत संरचित नियम व विनियमातील तरतुदींची सदर अर्ज सुलंगत नसल्यास त्याबाबतची काटणे लेखी नोंदवून अर्ज खारीज करेल. :

अर्थी तरतूद करण्यात येते की अर्जदाराला सुनावणीची व आपली बाजू मांडण्याची संधी दिल्याशिवाय कोणताही अर्ज खारीज करता वेणार नाही.

(2)उपकलम (1) मधील तरतुदीनुसार प्राधिकरणाने यथास्थिती नोंदणी अर्ज मंजूर अथवा नामंजूर न केल्यास प्रकल्पाची नोंद झाल्याचे समजण्यात येईल व प्राधिकरणाने उपरोक्त उपकलम (1) मधील नमूद तीस दिवसांचा कालावधी समाप्त झाल्यावर सात दिवसांच्या प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर अभिगम करून अंतरजाल पृष्ठ निर्माण करून त्यात प्रकल्पाचे सर्व तपशील नमूद करण्यासाठी अर्जदाराला नोंदणी क्रमांक, लॉग इन ओळख व संकेतशब्द देईल.

(3)सदर कलमान्वये बहाल केलेली नोंदणी ही यथास्थिती प्रकल्प किंवा टप्पा पूर्ण करण्यासाठी प्रवर्तकाने कलम 4 मधील उपकलम (2) मधील परिच्छेद (1) मधील उपपरिच्छेद (c) मधील कालावधीसाठी वैध असेल.”

अर्ज प्राप्त झाल्यावर प्राधिकरण अजवीकृती छाननी करेल व सर्व अठी व शर्ती पूर्ण होत असल्यास प्रकल्पाची नोंदणी करेल. नोंदणी प्रमाणपत्र जारी केल्याच्या दिनांकापासून प्रवर्तकाने नोंदणी अजवीकृती नमूद केलेल्या प्रकल्प पूर्णत्वाच्या दिनांकापर्यंतच्या कालावधीसाठी नोंदणी वैध राहील.

सर्व बाबतीत पूर्ण अर्ज प्राप्त झाल्यावर 30 दिवसांच्या आत नोंदणी प्रमाणपत्र जारी करण्यासाठी प्राधिकरण प्रयत्नशील असते. नोंदणी अर्ज सादर केल्यापासून 30 दिवसांचा कालावधी समाप्त होण्याच्या अगोदर व महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने नोंदणी अर्ज मंजूर करण्याच्या अगोदर प्रवर्तक नोंदणी अर्ज मागे घेण्यासाठी अर्ज करू शकेल. नोंदणी अर्ज मागे घेतल्यास रक्कम रु 5000 हे प्रथासकीय शुल्क ठेऊन घेतले जाते.

6.3. नोंदणीस मुदतवाढ

अधिनियमाच्या कलम 6 मधील तरतुदीनुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण अपवादात्मक परिस्थितीत प्रकल्पाच्या नोंदणीच्या वैधतेस मुदतवाढ देते.

“6. दैवी आपत्ती कोसळल्यामुळे अर्जदाराने मुदतवाढीसाठी अर्ज केल्यास प्राधिकरणाने विनियमानुसार विहित स्वळपात व शुल्क आकाढन कलम 5 नुसार बहाल केलेल्या नोंदणीस मुदतवाढ घावी. :

अशी तरतुद करण्यात येते की प्रवर्तकाने कुठल्याही प्रकारची कसुटी केली नसल्यास व प्रत्येक बाबीत नमूद परिस्थितीनुसार काटणे लेखी स्वळपात नोंदवून बहाल केलेल्या नोंदणीची वैधता प्राधिकरणाला योग्य वाटेल एवढ्या कालावधीसाठी वाढवावी; परंतु सदर कालावधी एक वषपिक्षा जास्त असणार नाही. :

अशी तरतुद करण्यात येते की प्रवर्तकाला सुनावणीची संधी दिल्याशिवाय नोंदणीच्या वैधतेची मुदतवाढ मागणारा कोणताही अर्ज नामंजूर केला जाणार नाही.

स्पष्टीकरण .— सदर कलमाच्या प्रयोजनार्थ “ दैवी आपत्ती ” म्हणजे युद्ध, पूर, दुष्काळ, आग, चक्रीवादळ भूकंप अथवा तत्सम नैसर्जिक आपत्ती मुळे स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नियमित विकासानावर विपरीत परिणाम होणे ”

दैवी आपत्ती कोसळल्यास आधारभूत दस्तऐवज व प्राधिकरणाने विहित केलेले शुल्क भर्न प्रवर्तक प्रकल्प नोंदणीच्या वैधतेस मुदतवाढ मागणारा अर्ज सादर कठ शकेल. छाननी केल्यावर समाधान झाल्यास प्राधिकरण एकूण एक वषपिक्षा जास्त नसलेल्या कालावधीसाठी नोंदणीस मुदतवाढ देऊ शकेल.

6.4. नोंदणीचे प्रत्याहृण

एखादा प्रवर्तक अधिनियम व त्यांतर्गत संरचित नियम व विनियम यांचे अनुपालन करीत नसल्यास प्राधिकरण प्रकल्प नोंदणी प्रत्याहृत कठ शकते. नोंदणी प्रत्याहृत झाल्यावर प्रवर्तक प्रकल्पाचे विपणन, जाहिरात किंवा विक्री कठ शकणार नाही. प्राधिकरण प्रकल्पाचे बँक खाते गोठवेल व संकेतस्थळावरील कसूरदारांच्या यादीत सूचीबद्ध होईल. .

अधिनियमाच्या कलम 7 अन्वये प्रत्याहृण प्रक्रिया होईल.:

7 (1) तक्रार प्राप्त झाल्यास अथवा स्वाधीकारे अथवा सक्षम प्राधिकरणाच्या शिफारथी नुसार प्राधिकरणाची खालील बाबत खात्री झाल्यास नोंदणी प्रत्याहृत होऊ शकते –

- (a) सदर अधिनियम अथवा त्यांतर्गत संरचित नियम वा विनियम यानुसार काही करण्यास प्रवर्तकाने कसूर केल्यास ;
- (b) सक्षम प्राधिकरणाने मंजुरीच्या विहित केलेल्या अटी किंवा शर्तीचे प्रवर्तक उल्लंघन करीत असल्यास ;
- (c) प्रवर्तक कोणत्याही प्रकारच्या अनुचित पद्धतीचा अवलंब करीत किंवा गैरप्रकाशत सहभागी असल्यास .

स्पष्टीकरण :- सदर परिच्छेदाच्या प्रयोजनार्थ “अनुचित पद्धती” म्हणजे कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या विक्री किंवा विकासानाचे प्रवर्तन करण्याच्या प्रयोजनार्थ खालील उल्लेखित पद्धतींच्यासह अनुसरलेली अन्य कोणतीही अनुचित पद्धती किंवा फसवी प्रथा ”:-

(A)सेवा विशिष्ट दर्जीकिंवा प्रमाणातील असल्याचे चुकीच्या पद्धतीने भासवणे;

(B)प्रवर्तक किंवा स्वतःकडे नसलेली कोणतीही मान्यता किंवा संलग्नता असल्याचे भासविणे;

(C)सेवांच्या बाबत खोटे किंवा दिशाभूल करणारे प्रतिवेदन यांचे तोंडी किंवा लेखी किंवा दृश्य प्रतीक्षण करण्याची कोणतीही प्रथा

(ii) ज्या सेवा देऊ करण्याचे कोणतेही उद्दिष्ट नाही अथा सेवांच्या जाहिराती कोणत्याही वर्तमानपत्रात छापून आणणे किंवा अन्यथा प्रकाशित करणे

(d)प्रवर्तक अन्य कोणत्याही फसवणुकीत सहभागी असल्यास ”

प्राधिकरण स्थाविकारे अथवा तकार प्राप्त झाल्यास प्रत्याहृतण प्रक्रिया सुळ कठ शकते. प्रवर्तकाने अधिनियम, नियम व विनियम यांचे उल्लंघन केले असल्यास किंवा अनुचित किंवा फसव्या पद्धती / प्रथा अनुसारल्यास प्रकल्पाची नोंदणी प्रत्याहृत करता येते .

स्थावर संपदा प्रकल्पाचे विकसन किंवा विक्री करण्यासाठी खालील प्रमाणे नमूद पद्धतीशिवाय अन्य फसव्या पद्धतीचा अवलंब केल्यास नोंदणीचे प्रत्याहृतण करण्यासाठीचे ते कारण होऊ शकते -

- जाहिराती, जाहिरात फलक, माहिती पत्रके इत्यादीच्या द्वारे विशिष्ट दर्जाच्या सेवा उपलब्ध असल्याबाबत खोटे प्रतीवेदन .
 - प्रवर्तकाने नसालेल्या मान्यता किंवा सांलग्नता असल्याबाबत खोटे प्रतीवेदन .
 - फसवणूक करण्याच्या पद्धती / प्रक्रिया अवलंबणे .
 - देऊ करावयाचे कोणतेही उद्दिष्ट नसालेल्या सेवांची जाहिरात करणे .
- 7 (2) प्राधिकरणाने प्रवर्तकाला नोंदणी प्रत्याहृत करण्याची कारणे विशद करणारी 30 दिवसांची लेखी सूचना दिल्याशिवाय व सदर सूचना कालावधीत प्रवर्तकाने प्रस्तावित प्रत्याहृतणाच्या विकल्प दाखवून दिलेल्या कारणांचा विचार केल्याशिवाय प्राधिकरण कलम 5 नुसार प्रवर्तकाला बहाल केलेली नोंदणी प्रत्याहृत कठ शकणार नाही.”

संपूर्ण प्रक्रिया रीतसर अनुसारल्याशिवाय प्रकल्पाची नोंदणी प्रत्याहृत करता येणार नाही. प्राधिकरणाने प्रवर्तकाला 30 दिवसांची सूचना देणे व प्रवर्तकाचे काही म्हणणे असल्यास त्याची सुनावणी करणे आवश्यक आहे.

7 (3) उपकलम (1) नुसार नोंदणी प्रत्याहृत करण्याएवजी प्राधिकरणाला योग्य वाटेल अथा अस्तित्वातील व वाटपणाहीचे हितसंबंध सुरक्षित राखण्यासाठी प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहतील अथा अतिरिक्त अटी व शर्तीच्या अधीन राहून प्राधिकरण नोंदणी पुढे सुळ ठेवण्यास परवानगी देऊ शकेल. ”

तसेच नोंदणी प्रत्याहृत करण्याएवजी प्राधिकरणाला योग्य वाटेल अथा अस्तित्वातील व वाटपणाहीचे हितसंबंध सुरक्षित राखण्यासाठी व प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी प्रवर्तकांवर बंधनकारक राहतील व त्यांना कसोशीने पालन कराव्या लागतील अथा अतिरिक्त अटी व शर्तीच्या अधीन राहून प्राधिकरण नोंदणी पुढे सुळ ठेवण्यास परवानगी देऊ शकेल.

7 (4) नोंदणी प्रत्याहृत केल्यावर प्राधिकरण ,-

- (a) संकेतस्थळावरील सदर प्रकल्पाशी संबंधित पृष्ठांना अभिगम प्रतीरोधीत कठ शकेल व संकेतस्थळावरील कासुरदारांच्या सूचित नमूद करून छायाचित्र संकेतस्थळावर प्रदर्शित करण्यात येईल व अन्य गर्जे व केंद्रशासित प्रदेशांच्या स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाना सदर प्रत्याहृतण किंवा नोंदणी बाबत सूचित करण्यात येईल. ;
- (b) विकसनाची उर्वरित काऱ्यकलम 8 मधील तरतुदीनुसार सुकर करेल. ;
- (c) कलम 4 च्या उपकलम (2) मधील परिच्छेद (1) च्या उपरिच्छेद (d) नुसार विनिर्देशीत प्रकल्पाचे बँक खाते गोठविण्याचे निर्देश ते धारण करण्याचा बँकेला देऊ शकेल व त्यानंतर कलम 8 मधील तरतुदीनुसार विकसनाची उर्वरित काऱ्ये सुकर करण्यासाठी सदर खाते पुनर्प्रचालीत करण्याचे आदेश देऊ शकेल. ;
- (d) वाटपणाहीच्या हितसंबंधांचे संरक्षण किंवा सार्वजनिक हितार्थ आवश्यक वाटतील असे निर्देश देईल.”

स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी प्रत्याहृत झाल्यावर खालील परिणाम होतील:

- संबंधित स्थावर संपदा प्रकल्पाचे विपणन, जाहिरात किंवा विक्री कठ शकणार नाही.
- महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील माहितीला अभिगम प्रतिबंधित करण्यात येईल.
- प्रवर्तकाचे नाव महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील कसुरदारांच्या सूचित समाविष्ट करून त्याचे छायाचित्र ठळकपणे प्रदर्शित करण्यात येईल. तसेच कासुरदार प्रवर्तकांची सूची भारतातील सर्व स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाशी सामायिक करण्यात येईल.
- प्राधिकरण प्रकल्पाचे बँक खाते गोठवेल व त्यातील निधीप्रती प्रवर्तकाला कोणताही अभिगम असणार नाही.

- ज्या प्रकल्पांची नोंदणी रद्द झाली आहे त्याची प्राधिकरण राज्य शासनाला माहिती देईल व त्याबाबत शासनाथी चर्चा करून प्रकल्प हा योग्य त्या प्राधिकरणाकडून किंवा वाटपग्राहीच्या संघटनेकडून पूर्ण करून घेण्याचा निर्णय घेईल. अधिनियमाच्या कलम 8 नुसार, प्रथमतः प्रकल्पाचा स्वयंविकसन करू इच्छित असल्याबाबत वाटपग्राहींना विचारणा करण्यात येईल व त्यांनी नकार दिल्यासाच प्राधिकरण प्रकल्प पूर्ण करण्याची जबाबदारी अन्य सक्षम प्राधिकरणाकडे खालील प्रमाणे सोपवू सोपवेल.

“8. अधिनियमानुसार नोंदणी व्यपगत किंवा प्रत्याहृत झाल्यावर प्राधिकरणाने निर्धारित केल्यानुसार उर्वरित विकसन कार्य पूर्ण करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरण किंवा वाटपग्राहीच्या संघटना यांनी किंवा अन्य पद्धतीने पूर्ण करण्यासाठी प्राधिकरण समुचित शासनाथी साल्लामसल्लत करेल:

अशी तरतुद करण्यात येते की अधिनियमातील तरतुदीनुसारचा दाद मागण्याचा कालावधी समाप्त होईपर्यंत सदर कलमाच्या अंतर्गत दिलेला प्राधिकरणाचा कोणताही आदेश, निर्देश किंवा निर्णय कायांन्वित होऊ शकणार नाही. :

पुढे अशी तरतुद करण्यात येते की सदर अधिनियमातील तरतुदीनुसार प्रकल्पाच्या नोंदणीचे प्रत्याहरण झाल्यावर उर्वरित विकसन काऱ्ये पूर्ण करण्यासाठी वाटपग्राहीच्या संघटनेला प्रथम नकाराचा अधिकार राहील.”

6.5. प्रवर्तकाची कर्तव्ये व दायित्वे:

मध्यस्थ असल्यामुळे स्थावर संपदा अभिकर्त्याला प्रवर्तकाच्या कर्तव्ये व दायित्वांचे संपूर्ण ज्ञान असणे आवश्यक आहे. म्हणूनच सदर हस्तपुस्तिकेत सदर अनुभाग समाविष्ट केला आहे.

अधिनियमाचा उत्तरादायित्वावर जोर असल्यामुळे सर्व हितसंबंधीयांच्या जबाबदाचा सूचीबद्ध केल्या आहेत. सदर अनुभागात आपण प्रवर्तकांची विविध कर्तव्ये व दायित्वे सूचीबद्ध करू.

(i) प्रकल्पाच्या प्रगतीचे त्रैमासिक अद्यावत विवरण सादर करणे

गृह खटेदीदारांना प्रकल्पाची प्रगतीचा ऑनलाईन मागोवा घेता येण्यासाठी प्रवर्तकाने प्रकल्पाच्या प्रगतीबाबत अद्यावत माहिती दर तिमाहीत सादर करणे आवश्यक आहे. नोंदणी प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर प्रवर्तकाने प्रकल्पाच्या विविध कामांबाबत अद्यावत माहिती व तपशील सादर करणे आवश्यक आहे.

- यथास्थिती आरक्षित सदनिका किंवा भूखंडांची संख्या व प्रकार यांची सूची ;
- आरक्षण झालेल्या वाहनघरांच्या संख्येची यादी ;
- बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर घेतलेल्या व प्रलंबित असलेल्या मंजुच्याची सूची ;
- प्रकल्पाची वित्तीय व प्रत्यक्ष स्थिती
- प्रकल्पाची अन्य अद्यावत माहिती
- प्राधिकरणाने विनिर्दिष्ट केलेली अन्य प्रकारची माहिती व दस्तऐवज

(ii) जाहिराती किंवा माहिती पत्रकातील मनकुठाची सल्यता

प्रवर्तकाने स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी तयार केलेल्या विषयन साहित्यात महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने वाटप केलेला प्रकल्प नोंदणी क्रमांक ठळकपणे दिसेल अशा ठिकाणी नमूद करणे आवश्यक आहे, जेणे करून वाटपग्राही प्रकल्पाबाबत सर्व तपशीलाची ऑनलाईन खातरजमा करू शकेल.

जाहिरात किंवा माहितीपत्रकात चुकीची माहिती दिल्यामुळे वाटपग्राहीला विपरीत परिणाम भोगावा लागल्यास अधिनियमातील तरतुदीनुसार प्रवर्तकाने सदर वाटपग्राहीला नुकसानभरापाई अदा करणे आवश्यक आहे. तसेच सदरच्या चुकीच्या माहितीमुळे वाटपग्राहीला प्रकल्पातून बाहेर पडायची इच्छा असल्यास तो तसे करू शकतो व त्या परिस्थितीत त्याने केलेल्या गुंतवणुकीचा परतावा विहित व्याज दराने करणे प्रवर्तकास बंधनकारक आहे..

(iii) प्रकल्पाचे अभिहस्तांतरण होईपर्यंत अग्रतः जबाबदारी

सदर अधिनियम अथवा नियम व विनियम अंतर्गत खालील दायित्वे, जबाबदाचा व कर्तव्ये निभावण्यासाठी प्रवर्तक जबाबदार असेल.

- विक्री करार, किंवा वाटपपत्रात तसेच अधिनियम, नियम व विनियम यानुसार यथास्थिती सर्व सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचे वाटपग्राहींना व सामाईक क्षेत्राचे वाटपग्राहींच्या संघटनेला अभिहस्तांतरण होईपर्यंत सर्व दायित्वे निभावणे व पूर्णकरणे.
- संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे**
- स्थावर संपदा प्रकल्प हा भाडेपट्ट्यावरील जमिनीवर विकसित करण्यात येत असल्यास भाडेपट्टा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे, भाडेपट्ट्याचा कालावधी विनिर्दिष्ट करणे, व भाडेपट्ट्याच्या जमिनीच्या संदर्भात सर्व देय रकमा व शुल्क भरणा करण्यात आले आहेत.
- स्थावर संपदा प्रकल्पाचे वाटपग्राही किंवा वाटपग्राहींच्या संघटनेला प्रत्यक्ष ताबा व हस्तांतरण होईपर्यंत सर्व बहिर्गमी रकमांचे प्रदान करणे
- विक्री करार किंवा वाटप पत्रात व्याख्यीत अन्य दायित्वे

(iv) वाटपग्राहींची संघटना गठीत करणे

बहुतांश वाटपग्राही यांनी भूखंड किंवा सदनिका किंवा इमारत आरक्षित केल्यावर 3 महिन्यांच्या आत त्यांची संघटना गठीत करण्याची प्रवर्तकाची जबाबदारी आहे. ही एक महत्वाची जबाबदारी असून यामुळे वाटपग्राहींची संघटना प्रकल्प लवकरात लवकर पूर्ण होण्यासाठी प्रवर्तकासोबत अधिकृतपणे कार्यरत राहील.

(v) सामाईक क्षेत्रांचे अभिहस्तांतरण

सर्व सामाईक क्षेत्राचे वाटपग्राहींच्या संघटनेस किंवा सक्षम प्राधिकरणास अभिहस्तांतरित करण्याची प्रवर्तकाची जबाबदारी आहे.

भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झाल्यावर तीस दिवसांच्या आत वाटपग्राहींच्या नावाने नोंदवणीकृत अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करून सामाईक क्षेत्राचा अविभाजित प्रमाणीरी हिस्सा देखील यथास्थिती वाटपग्राही किंवा सक्षम प्राधिकरणाच्या नावाने अभिहस्तांतरित करण्याची प्रवर्तकांची जबाबदारी आहे.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या 2017 मधील नियम क्रमांक 9 (2) (ii) नुसार, प्रवर्तकाची मालकी वाटपग्राहींच्या कायदेशीर अस्तित्वास अभिहस्तांतरित करण्यासाठीच्या कालावधीवर मतैक्य नसल्यास, भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झाल्याच्या दिनांकापासून किंवा सदर इमारत किंवा विभागातील वाटपग्राहींच्या एकूण संख्येपैकी 50 % वाटपग्राहींनी प्रवर्तकाला पूर्ण मोबदला प्रदान केल्यावर, यापैकी जे आधी असेल त्यानंतर तीन महिन्यांच्या आत प्रवर्तकाने अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करणे आवश्यक आहे.

(vi) वाटप रद्दबातल करणे

विक्री करारानुसार अधिकार वाटपग्राहीला केलेले वाटप रद्दबातल करू शकतात. याबाबत गाहाणे असल्यास वाटपग्राहीला प्राधिकरणाकडे दाद मागण्याचा अधिकार उपलब्ध आहे.

(vii) प्रथम विक्री करार न करता प्रवर्तक 10% पेक्षा जास्त रक्कम ठेव किंवा अग्रिम म्हणून स्वीकारू शकत नाही.

विक्री करार निष्पादित व नोंदणी न करता कोणताही प्रवर्तक कोणत्याही वाटपग्राही कडून सदनिकेच्या एकूण मूल्याच्या 10 % पेक्षा जास्त रक्कम अग्रिम / अजन्य शुल्क स्वल्पात रक्कम शकणार नाही .

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने नियमानुसार विहित केलेल्या नमुन्यात व पद्धतीने विक्री करार असेल. .

पूर्वसंमतीशिवाय प्रवर्तक प्रकल्पातील त्याचे बहुतांशी अधिकार व दायित्वे अभिहस्तांतरित किंवा अंतरित करणार नाही.

(viii) आराखड्यार्थी अनुषक्ती

संबंधित वाटपग्राहीची पूर्वसंमती न घेता प्रवर्तक मंजूर आराखडे, अभिन्यास आराखडे व सदनिकेतील विनिर्दिष्ट बाबीत कोणत्याही प्रकारचे अधिकीकरण आणि / किंवा बदल करणार नाही.

तसेच (प्रवर्तकाच्या व्यतिरिक्त) किमान दोन तृतीयांश वाटपग्राहींच्या पूर्वसंमती शिवाय प्रवर्तक इमारतीचे किंवा सामाईक क्षेत्राचे मंजूर आराखडे, अभिन्यास आराखडे व इमारतींच्या विनिर्दिष्ट बाबीत कोणत्याही प्रकारचे अधिकीकरण आणि / किंवा बदल करणार नाही;

(ix) पोष वर्षाचा दोष दायित्व कालावधी

दोष दायित्व कालावधी हा वाटपग्राहीना सदनिकेचा ताबा सोपविल्याच्या पासून 5 (पाच) वर्षे कालावधी पर्यंत असेल.

सदर पाच वर्षांच्या कालावधीत संरचनेत किंवा कारागीरीच्या गुणवत्तेत किंवा सेवा पुरविण्यात किंवा अन्य दायित्वे निभावण्यात दोष असल्यास वाटपग्राहीने तक्रार केल्यावर 30 दिवसांच्या आत सदर दोषांची दुरळती करणे प्रवर्तकाला बंधनकाटक आहे .

(x) प्रकल्पाचे अभिहस्तांकन / अंतरण

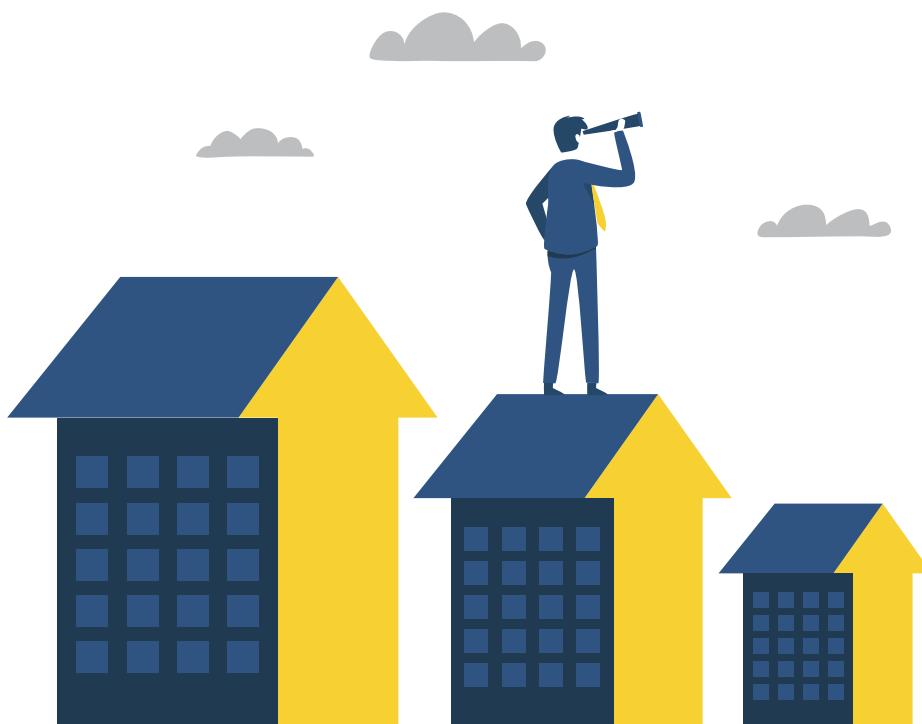
प्राधिकरण व दोन तृतीयांश वाटपग्राहींच्या

कोणत्याही अंतरण / अभिहस्तांकनामुळे मुदतवाढ मिळत नाही व नवीन प्रवर्तकाने भूतपूर्व प्रवर्तकांच्या सर्व प्रलंबित दायित्वांचे निवाहिन करणे आवश्यक आहे आणि कसूर झाल्यास सदर नवीन प्रवर्तक हे उल्लंघन किंवा विलंबामुळे होणाच्या परिणामांना जबाबदार असतील,

(xi) विलंबित ताब्यासाठी व्याज

प्रकल्प पूर्ण होण्यात विलंब झाल्यास प्रवर्तकाने वाटपग्राहीला विहित दराने दर महिन्याला व्याज अदा करणे बंधनकाटक आहे .

जर ताबा मिळण्यात झालेल्या विलंबामुळे वाटपग्राही राहु इच्छित नसल्यास प्रवर्तक वाटपग्राहीने गुंतविलेली टक्कम विहित दराने व्याजासह त्यांना परत करेल.



7. वाटपग्राही आणि त्यांच्या जबाबदार्या



ज्या स्थावर संपदा अभिकर्त्याच्या मार्फत सदनिका आरक्षित किंवा खरेदी केली आहे, त्यालाच वाटपग्राही हे कोणत्याही शंका किंवा समर्थयेसाठी प्रथम संपर्क साधतील. त्यावर उपाययोजना करण्यासाठी किंवा विवादाचे निराकरण करण्यासाठी अभिकर्त्यानि हस्तक्षेप करून वाटपग्राहीला मागदीर्घीन करण्याची गरज पडू शकते. त्यामुळे वाटपग्राहींच्या अधिकार व कर्तव्यांच्या बाबत स्थावर संपदा अभिकर्ते सजग असाणे आवश्यक आहे.

स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 नुसार प्रवर्तकाने ज्याला भूखंड, सदनिका किंवा इमारत वाटप, विक्री किंवा अंतरित केली आहे अर्थी व्यक्ती झूणजे वाटपग्राही. सर्वसामान्य बोलीभाषेत आपण त्यांना खरेदीदार किंवा घर खरेदी करणारे असे संबोधतो. तदनंतर वाटप, विक्री किंवा अंतरण याद्वारे सदर नियतवाटप संपादित करणारी व्यक्तीसुद्धा यामध्ये समाविष्ट आहे. परंतु जमीन किंवा सदनिका भाड्याने दिलेली व्यक्ती “वाटपग्राही” या व्याख्येत समाविष्ट होत नाही.

7.1. वाटपग्राहींचे अधिकार

वाटपग्राहींचे विविध अधिकार व कर्तव्ये खालील प्रमाणे आहेत :

- (i) माहितीस अभिगम

वाटपग्राहींना प्रकल्पाच्या बाबतीत खालील माहिती प्राप्त करण्याचा अधिकार आहे

- सक्षम प्राधिकरणाने मान्यता दिलेले बांधकाम आगाखडे, अभिन्यास आगाखडे व त्यामधील विनिर्दिष्ट यांची माहिती ,
- विक्री करारातील पाणी, स्वच्छता वीज व अन्य सुविधा व सेवा प्रावर्धीत करण्याबाबत असलेल्या तरतुदी व प्रकल्पाचे ठप्यानुसार पूर्णत्वाची माहिती .

प्रवर्तकाने ॲनलाईन उपलब्ध केलेली सर्व माहितीला महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने वाटपग्राहींना ॲनलाईन अभिगम देऊ केला आहे.

- (ii) भोगवटा / पूर्णत्व प्रमाणपत्र

सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा / पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त करून ते वाटपग्राहींना उपलब्ध करून देणे ही प्रवर्तकाची जबाबदारी आहे.

(iii) नियतवाटप चुकीच्या पद्धतीने रद्दातल केल्यास महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे दाद मागण्याचा अधिकार : खालील अटीची पूर्ती झाली असल्यासाच प्रवर्तकाने केलेले रद्दीकरण चुकीचे ठरते

- a. ते विक्री करारानुसार नसल्यास
- b. ते एकतर्फी असल्यास म्हणजे पक्षाकारांमधील परस्परातील कराराद्वारे नसल्यास
- c. पुरेशा कारणाशिवाय असल्यास.

प्रवर्तकाने करार चुकीच्या पद्धतिने दबावातल केल्यास त्याविळद्वारा वाटपग्राही प्राधिकरणाकडे दाद मागू शकतात.

(iv) नुकसानभरपाई आणि व्याज दावित करण्याचा अधिकार

अनुसूची नुसार किंवा विक्री करारानुसार प्रवर्तक ताबा देत नसल्यास किंवा प्रवर्तकाने विक्री करारातील अटी व शर्तीचे उल्लंघन केले असल्यास गुंतवणूक केलेली रक्कम व्याज व नुकसानभरपाईसह परत मिळण्याचा वाटपग्राहीचा अधिकार आहे. विहित दरानुसार व्याज देय असेल व अधिनियमाच्या कलम 19 (4) नुसार नुकसानभरपाईचे परिणाम करण्यात येईल.

विक्री करारातील अटी व शर्तीनुसार प्रवर्तक प्रत्यक्ष ताबा सोपविण्यात अयशस्वी ठरल्यास आणि तीही वाटपग्राही प्रकल्पात ठारू इच्छित असल्यास प्रवर्तक हा स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने विहित केलेल्या दराने वाटपग्राहीला दर महिन्याला व्याज देण्यास बांधील आहे.

(v) सदोष मालकीहककामुळे झालेल्या नुकसानीपोटी नुकसानभरपाई दावित करण्याचा अधिकार

प्रवर्तकाचे मालकी हक्क सदोष असलेल्या जमिनीवर प्रकल्पाचे विकसन झाले असल्यामुळे वाटपग्राहींना काढी नुकसान झाल्यास प्रवर्तकाला त्यापोटी नुकसानभरपाई द्यावी लागेल आणि सदर नुकसानभरपाई दावित करण्यासाठी परिसीमन कायद्याचा कोणताही अडथळा असणार नाही.

(vi) नोंदणीकृत अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करण्याचा अधिकार

वाटपग्राही यथास्थिती सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचा ताबा दावित करण्यास व वाटपग्राहींची संघटना सामार्दिक क्षेत्रांचा ताबा दावित करण्यास हक्कदार असतील.

7.2. वाटपग्राहींची दायित्वे

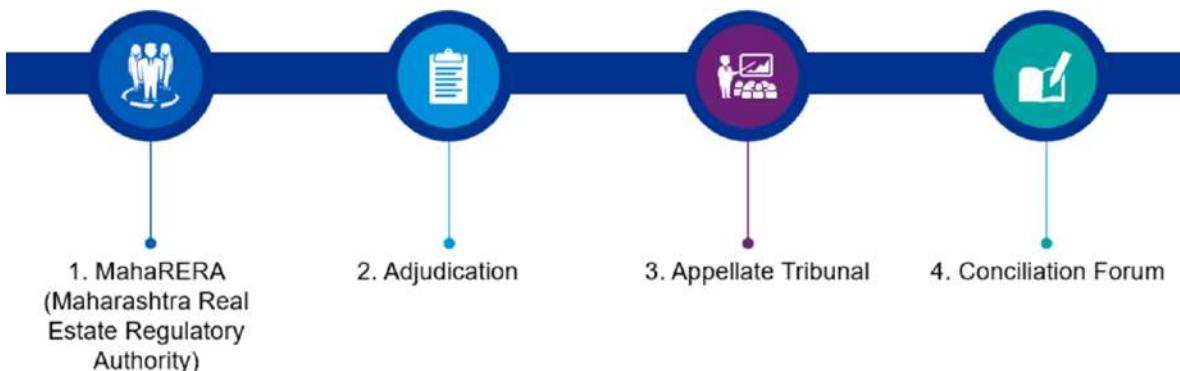
अधिनियमानुसार वाटपग्राहींची काढी दायित्वे आहेत आणि ती त्यांनी निभावणे आवश्यक आहे. :

- विक्री करारानुसार नमूद वेळापत्रकानुसार आवश्यक ती प्रदाने वेळेवारी करण्याची वाटपग्राहींची जबाबदारी आहे
- नोंदणी शुल्क, नगरपालिका कर, पाणी व वीज शुल्क, देखभाल शुल्क, भूभाडे व अन्य शुल्कातील आपला हिस्सा प्रदान करण्याची देखील वाटपग्राहींची जबाबदारी आहे.
- वाटपग्राहींने विलंबाने प्रदाने केल्यास ते विहित दराने व्याज भरण्यास उत्तरदायी आहेत.
- वाटपग्राहींच्या गठीत करण्यात येणाऱ्या संघटनेत प्रत्यक्ष वाटपग्राहींने सहभागी होणे आवश्यक आहे.
- भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झाल्याच्या दिनांकापासून 2 महिन्यांच्या कालावधीत आपल्या सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचा प्रत्यक्ष ताबा घेण्याची प्रत्येक वाटपग्राहींची जबाबदारी आहे.
- अभिहस्तांतरण विलेखाच्या नोंदणीमध्ये प्रत्येक वाटपग्राहींने सहभागी होणे आवश्यक आहे.
- अधिनियम, नियम व अधिनियमातील तरतुदी व प्राधिकरणाने वेळोवेळी जारी केलेल्या आदेशांचे प्रत्येक वाटपग्राहींने पालन करणे आवश्यक आहे.

7.3 विवादाचे निराकरण

विवादाचे त्वरेने निराकरण हो अधिनियमाचे कळीचे उद्दिष्ट आहे. त्यामुळे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने विवाद निराकरण प्रयोजनार्थ तक्राटी, अधिनियम, समेट व अपील या चार मंचांची निर्मिती केली आहे. सदर मंचाचे तपशील खालील अनुभागात विशद केले आहेत.

Forums for Dispute Resolution



7.3.1 तक्राटी

अधिनियमाच्या कलम 31 (1) नुसार प्रवर्तक, वाटपग्राही किंवा स्थावर संपदा अभिकर्त्याने अधिनियम किंवा त्यांतर्गत संरचित नियम आणि विनियमाचे उल्लंघन किंवा व्यतिक्रमण केल्यास कोणतीही पिडीत व्यक्ती त्यांच्या विठळ प्राधिकरणाकडे तक्रार दाखल करू शकते.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडे नोंदणी असलेल्या प्रकल्पाच्या बाबतच्याच तक्राटी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडे स्वीकारल्या जातात.

पिडीत व्यक्ती तक्राटी ॲनलाईन दाखल करू शकते. तक्रार दाखल करण्यासाठी रु 5000 शुल्क आहे. राष्ट्रीय इलेक्ट्रोनिक निधी अंतरण (NEFT) / प्रत्यक्ष कालावधीतील ढोबळ चुकारा (RTGS) अथवा अंकीय व्यवहाराच्या अन्य कोणत्याही पद्धतिने भरणा करता येईल.

वाटपग्राही, प्रवर्तक आणि स्थावर संपदा अभिकर्त्यासिंह कोणतीही हितसंबंधी पक्षकाट तक्राटी दाखल करू शकतो.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने विहित केलेल्या नमुन्यात पिडीत व्यक्ती ॲनलाईन अर्ज दाखल करू शकते. त्यामध्ये खालील तपशील समाविष्ट असणे आवश्यक आहे :

- ज्या प्रकल्पाशी तक्रार संबंधित आहे, त्याचा नोंदणी क्रमांक
- तक्रारदार व प्रतिवादी यांचे तपशील
- तक्रारीसंबंधी तत्त्वे
- इच्छित अनुतोष
- अनुलग्नकांची सूची इत्यादी

यथास्थिती तक्रारदार स्वतः हजार गाहून युक्तिवाद करू शकतात किंवा एक किंवा अधिक सनदी लेखाकार किंवा कंपनी सचिव किंवा विधी व्यावसायिक किंवा त्याचे कोणीही अधिकारी (यानंतर उल्लेख “ प्राधिकृत प्रतिनिधी ” असा केला आहे) यांना प्राधिकरणाच्या किंवा अधिनिर्णयन अधिकाऱ्यांच्या समक्ष आपले प्रकरण सादर करण्यासाठी प्राधिकृत करू शकतात.



तक्रार दाखल करण्यासाठी तपशीलवार एसओपी (स्टॅडर्ड ऑपरेटिंग प्रोसिजर) खालीलप्रमाणे आहे:

ठप्पे	विवरण	तपशील
पहिला ठप्पा	महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या https://maharerait.mahaonline.gov.in/ या संकेतस्थळाबाबरे तक्रारदार ऑनलाईन तक्रार दाखल करतो.	<ul style="list-style-type: none"> - नोंदणी झालेल्या सदर प्रकल्पात हितसंबंध असणाऱ्या पिढीत व्यक्तीच नोंदणी झालेल्या प्रकल्पाच्या विळळ तक्रार करणे आवश्यक आहे - तक्रार दाखल करताना तक्रारदाराने सर्व संबंधित दस्तऐवज व आधारभूत कागदपत्रे उपलोड करणे आवश्यक आहे.
दुसरा ठप्पा	एकदा तक्रार ऑनलाईन प्राप्त झाल्यावर आजावली द्वारे ती आपोआप अध्यक्ष, सदस्य क्रमांक 1 व सदस्य क्रमांक 2 यांच्याकडे सोपविण्यात येते	<ul style="list-style-type: none"> - अध्यक्ष, सदस्य क्रमांक 1 व सदस्य क्रमांक 2 यांना प्रत्येकाला एक विधी अधिकारी नेमून देण्यात येईल - एखाद्या व्यक्तीने स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 मधील कलम 12, 14, 18 व 19 अन्वये नुकसानभरपाईची मागणी करीत असल्यास प्रकरण सुनावणीसाठी अधिनिर्णय अधिकाचाकडे अंतरित करण्यात येईल. - एकाच प्रवर्तकाच्या विळळ समान तत्थ्यावर आधारित व समान अनुतोष मागणी करणाऱ्या अनेक तक्रारी असल्यास सदरच्या सर्व तक्रारी एकत्रित करून सुनावणीसाठी एकाच पीठाकडे सुपूर्द्द करण्यात येईल
तिसरा ठप्पा	महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचा विधी विभाग सुनावणीचा पहिला दिनांक निश्चित करून पक्षकाठांना (तक्रारदार व प्रतिवादी) संप्रेषित करेल	<ul style="list-style-type: none"> - पक्षकाठांना (तक्रारदार व प्रतिवादी) सुनावणीची सूचना जारी करण्यात येईल - तक्रारदार व प्रवर्तकाच्या उपकरण फलकावर तक्रारीचे तपशील उपलब्ध असतील.
चौथा ठप्पा	सुनावणी नंतर प्राधिकरणाचा अधिनिर्णय अपलोड करून पक्षकाठांना मेलद्वारे पाठविण्यात येईल.	त्वा त्वा नोंदणी झालेल्या प्रकल्पा समोर आदेश अपलोड करण्यात येतील
पाचवा ठप्पा	सुनावणी तहुकुब झाल्यास तिसऱ्या व चौथ्याटप्याची पुनरावृत्ती होईल.	

7.3.2 अभिनिर्णय

कलम 12, 14, 18 व 19 अन्वये नुकसानभरपाईचे अभिनिर्णय करण्याच्या प्रयोजनार्थ चौकटी करण्यासाठी प्राधिकरणाने अभिनिर्णय अधिकारी नेमले आहेत.

अधिनियम अथवा नियम व विनियम यांचे उल्लंघन किंवा व्यातीक्रमण झाल्यास पिढीत व्यक्ती नुकसानभरपाईच्या दाव्यासह तक्रार प्राधिकरणाकडे सादर करून शकते आणि ज्या प्रकरणी अधिनियमाच्या कलम 12, 14, 18 व 19 अन्वये नुकसानभरपाईचे अभिनिर्णय करावयाचे असेल तर सदर प्रकरणे अभिनिर्णय अधिकाचाकडे सुपूर्द्द करण्यात येतील.

नुकसानभरपाईचे अभिनिर्णयन करण्याचा अर्ज हा अभिनिर्णय अधिकारी शक्य तितक्या लवकर निकाली काढतात

7.3.3 समेत

स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) प्राधिकरण अधिनियम 2016 मधील कलम 32 (ग) नुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने प्रवर्तक आणि वाटपग्राही यांच्यातील विवादांचे ग्राहक किंवा प्रवर्तक संघटनांनी स्थापित केलेल्या विवाद निराकरण मंचाच्या द्वारे सलोख्याने निराकरण सुकर होण्यासाठी उपाययोजना करणे आवश्यक आहे.

सदर उद्दिष्ट डोऱ्यासमोर ठेवून विवादांचे सलोख्याने निराकरण सुकर होण्यासाठी आणि पक्षकारांचा काज्जेदालालीत होणारा खर्च व वेळ वाचविण्यासाठी आणि विधी प्रणाली व विवाद निराकरणाबाबत सार्वजनिक विश्वासार्हता वाढविण्यासाठी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण समेत व विवाद निराकरण मंच स्थापित करण्यात आला आहे. .

विवादांचे सलोख्याने निराकरण हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण समेत व विवाद निराकरण मंच स्थापित करण्याचे कळीचे उद्दिष्ट आहे. त्यामध्ये खालील बाबी सुद्धा समाविष्ट आहेत

- a) ग्राहक व प्रवर्तकांच्या संघटनाचे प्रतिनिधित्व करणारे नामवंत समेटकांची नामिका स्थापित / गठित करणे
- b) विविध पर्यायी विवाद निराकरण यंत्रणेचा उपयोग कळन स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) अधिनियम 2016 च्या संदर्भाने उद्भवणाऱ्या विवादांचे सलोख्याने व प्रभावी निराकरण प्रवर्तित कळन लोकप्रिय करणे .
- c) व्यावसायिक विवादांचे माफक खर्चात सत्वर निराकरण करण्याचे प्रभावी साधन मृष्णून समेट हे साधन लोकप्रिय करणे .
- d) सुविधांची स्थापना कळन आणि प्रशासकीय सेवा पुरवून विविध पर्यायी विवाद निराकरण यंत्रणेचे कामकाज समन्वित करणे / त्यात सहाय्य करणे.
- e) अंतिमत: विविध पर्यायी विवाद निराकरण यंत्रणासाठी उत्तम मंच उपलब्ध कळन देणे.

1) समेटाचे निबंधन आणि स्थान

सुरवातीला मृष्णजे जानेवारी 2018 मध्ये 15 समेट पीठे स्थापन करण्यात आली होती व त्यापैकी 10 पीठे मुंबई महानगर प्रदेशात व 5 पीठे पुणे प्रदेशात स्थापन करण्यात आली. प्रत्येक पिठात ग्राहकांच्या व प्रवर्तकांच्या संघटनांचे प्रतिनिधित्व करणारे प्रत्येक एक एक समेटक आहेत.

सदर उपक्रमाचे लाभ लक्षात आल्यावर अन्य शहरांमध्ये सुद्धा समेट पीठे स्थापन करण्याची व त्यात वाढ करण्याची मागणी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे प्राप्त झाली. त्यानुसार महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने पिठाची संख्या वाढविली आहे.

2) समेटाची प्रक्रिया

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण समेट व विवाद निराकरण मंचाकडे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने संदर्भीत केलेल्या समेट प्रकरणांची (ऑनलाईन तकारी) सुनावणी करण्याची प्रक्रिया खालील प्रमाणे विहित करण्यात आली आहे, जेणेकळन तकारीची त्वरेने विल्हेवाट साध्य करता येईल.

1) स्थावर संपदा (विकसन व नियामक) अधिनियम 2016 व त्यांतर्गत नियम व विनियम यांच्या कक्षेत येणारे प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यामधील विवादच मंचाकडे अनुजेय आहेत.

2) ऑनलाईन अर्जीव तदनंतर समाप्ती प्रयोजनार्थ खालील विहित प्रक्रिया असेल .

Online Cancellation Process



- वाटपग्राहीने समेट मंच उपयोजन संकेतस्थळावर नोंदणी करणे आवश्यक आहे. .
- लॅंग इन यशस्वीरीत्या झाल्यावर त्याने / तिने समेटासाठीचा विनंती अर्ज पूर्णपणे भढन सादर करणे आवश्यक आहे.
- अन्य पक्षकाराला लघुसंदेश व ड मेल द्वारे विनंतीबाबत सूचित करण्यात येईल. विनंती प्राप्त झाल्यावर त्यांनी पुष्टी जोडणीवर ठिचकी मारणे आवश्यक आहे.
- पुष्टी प्राप्त झाल्यावर वाटपग्राहीच्या समेट विनंतीवर प्रदानाचा पर्यायि उपलब्ध करून देण्यात येईल.
- प्रदान यशस्वी झाल्यावर उपलब्धतेनुसार समेट मंचाचे वाटप करण्यात येईल. दोन्ही पक्षकारांना लघु संदेश व ड मेल द्वारे तसे सूचित करण्यात येईल.
- यशस्वीरित्या समेट झाल्यास, समेट सुनावणी झाल्यावर पक्षकारांनी समेट करारावर स्वाक्षर्या करणे आवश्यक असून समेटाची विनंती निकाली काढण्यासाठी ते अपलोड करण्यात येईल.

3) समेटकाची भूमिका

- विवादाचे सलोख्याने निराकरण करण्याच्या दोन्ही पक्षकारांच्या प्रयत्नात समेटकांनी पक्षकारांना स्वतंत्रपणे व निष्पक्ष सहाय्य करावयाचे आहे. .
- समेटकांनी वस्तुनिष्ठता, रास्तपणा व न्यायबुद्धीने मार्गदर्शन करणे आवश्यक असून अन्य बाबीच्या सोबतच पक्षकारांचे अधिकार व दायीत्वे, संबंधित व्यवसायातील प्रथा व पद्धती व विवादातील परिस्थिती तसेच पक्षकारांच्या पूर्वीच्या व्यावसायिक प्रथा व पद्धती देखील विचारात घेणे आवश्यक आहे.
- प्रकरणातील परिस्थिती, समेटकांनी मौखिक जबाब ऐकून घेण्यासह पक्षकारांनी व्यक्त केलेल्या इच्छा व विवादाचे त्वरेने निराकरण होण्याची गरज लक्षात घेऊन समेटकांनी समेटाचे कामकाज पटीचालीत करावे .
- समेटक समेट कामकाजाच्या दरम्यान कधीही विवादाचे निराकरण होण्यासाठी प्रस्ताव ठेवू शकतात. सदर प्रस्ताव लेखी स्वरूपातच असण्याची गरज नाही आणि त्याप्रीत्यर्थकारणांचे विवरण देण्याची सुद्धा गरज नाही.

4) विवादाचे निराकरण

- विवादाचे निराकरण झाल्यावर पक्षकारांमध्ये सहमती झाल्यास त्यांनी समझौत्याच्या अटी व शर्ती लेखी स्वरूपात तयार करून स्वाक्षरीत कराव्यात .
- पक्षकारांनी समझौता करारावर स्वाक्षर्या केल्यावर ते अंतिम व पक्षकारांवर व त्यांच्यातफे दावा करीत असलेल्या व्यक्तींवर बंधनकारक असेल.
- समेटकांनी समझौता कराराचे अधिप्रमाणन करून प्रत्येक पक्षकाराला त्याची एक प्रत हवाली करावी. .

5) अनुपालन - संबंधित पक्षकारांनी समझौत्याच्या अटी व शर्तीचे अनुपालन करणे आवश्यक आहे. कोणत्याही पक्षकाराने अनुपालन न केल्यास दुसऱ्या पक्षकारास महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे दाद मागण्याचा अधिकार प्राप्त होईल. पक्षकारांनी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे त्याच प्रकरणी तक्रार केल्यास महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण सहमती झालेल्या समेटाच्या अटी व शर्तीची दखल घेईल.

6) लवाद किंवा न्यायालयीन कार्यवाही अंगीकारणे - आपल्या अधिकारांचे जतन करण्यासाठी न्यायालयीन कार्यवाहीचा आधार घेणे गरजेचे असल्याचे एखाद्या पक्षकाराचा अभिप्राय वगळता, समेट कार्यवाहीच्या दरम्यान दोन्ही पक्षकारांनी सदर समेट कार्यवाहीच्या प्रकरणातील विषयी कोणत्याही लवाद किंवा न्यायालयीन कार्यवाही सुठ करू नये.

7.3.4 अपील

राज्य शासनाने दिनांक 8 मे 2018 रोजीच्या अधिसूचनेद्वारे महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपीलीय न्यायाधीकारणाची कायमस्वरूपी स्थापना केली आहे. प्रथम न्यायाधीकरणाचा शपथविधी समारंभ दिनांक 24 डिसेंबर 2018 रोजी संपन्न झाला.

अधिनियमातील तरतुदीनुसार प्राधिकरणाच्या किंवा अभिनियन्यन अधिकाचाच्या कोणत्याही निर्देश किंवा आदेश किंवा निर्णयामुळे पिंडीत अशी कोणतीही व्यक्ती त्याविळद्द अपीलीय न्यायाधीकरणाकडे दाद मागू शकते.

प्राधिकरण किंवा अभिनियन अधिकाचाच्या निर्देश किंवा आदेश किंवा निर्णयाची प्रत प्राप्त झाल्यावर साठ दिवसांच्या आत पिंडीत

व्यक्तीने अपिलिय न्यायाधिकरणाकडे दाद मागणे आवश्यक आहे. तसेच सदर कालावधीत दाद न मागण्यास पर्याप्त कारण असल्याची न्यायाधीकरणाची खात्रजमा झाल्यास अपिलिय न्यायाधिकरण साठ दिवसांच्या कालावधी पश्चात सुट्टा अपील दाखल करून घेऊ शकते.

अपील अर्ज प्राप्त झाल्यावर व पक्षकाठांना सुनावणीची संधी दिल्यावर अपिलीय न्यायाधिकरण त्यांना योग्य वाटतील असे आदेश / अंतरिम आदेश देईल

अपिलीय न्यायाधीकरणाच्या आदेशाने पिढीत व्यक्ती उच्च न्यायालयात अपील दाखल करू शकते.

7.4 दंडात्मक तरतुदी.

अधिनियमातील तरतुदीचे अनुपालन न केल्यास प्रवर्तक, अभिकर्ते व वाटपणाहीच्यासह विविध हितसंबंधीयांसाठी अधिनियमात दंडात्मक तरतुदी करण्यात आल्या आहेत.

7.4.1 प्रवर्तकांसाठी दंडात्मक तरतुदी

प्रवर्तकांसाठी अधिनियमात 5 मुख्य प्रकारच्या दंडात्मक तरतुदींकरण्यात आल्या आहेत. :

- (i) स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी न केल्यास शिक्षा : एखादा प्रवर्तकाने प्रकल्पाची नोंदणी न करता प्रकल्पाचे विषणन, जाहिरात किंवा विक्री केल्यास प्रवर्तक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चाच्या 10 % रकमेपर्यंत दंड भरण्यास उत्तरदायी असेल.
- तरतुदीचे उल्लंघन सुनूच गाहिल्यास आणि सदर प्रकरणी प्राधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास प्रवर्तकाळा तीन वर्षे कालावधी पर्यंत कागावास किंवा स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण खर्चाच्या 10 % पर्यंत रकमेपर्यंत दंड किंवा दोन्ही शिक्षा होऊ शकतात .
- (ii) नोंदणी अजूत खोटी माहिती सादर केल्यास शिक्षा : एखादा प्रवर्तकाने नोंदणी अजूमिथ्ये खोटी माहिती सादर केल्यास प्रवर्तक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चाच्या 5 % रकमेपर्यंत दंड भरण्यास उत्तरदायी असेल.
- (iii) अधिनियमातील तरतुदीचे उल्लंघन केल्यास दंड : जर एखादा प्रवर्तकाने अधिनियम किंवा त्यांतर्गत संरचित नियम किंवा विनियमांचे उल्लंघन केल्यास सदर प्रवर्तक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चाच्या 5 % रकमेपर्यंत दंड भरण्यास उत्तरदायी असेल.
- (iv) प्राधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन करण्यात प्रवर्तक अयथास्वी ठरल्यास : जर एखादा प्रवर्तकाने प्राधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे उल्लंघन केल्यास किंवा अनुपालन न केल्यास, सदर कसुटी सुळ गाहिल्याच्या प्रत्येक दिवसासाठी सदर प्रवर्तक स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण अंदाजित खर्चाच्या 5 % रकमेपर्यंत दंड भरण्यास उत्तरदायी असेल.
- (v) अपिलिय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन करण्यात प्रवर्तक अयथास्वी ठरल्यास : जर एखादा प्रवर्तकाने अपिलिय न्यायाधिकरणाच्या कोणत्याही आदेशाचे, निर्देशांचे किंवा निर्णयांचे उल्लंघन केल्यास किंवा अनुपालन न केल्यास, प्रवर्तकाळा तीन वर्षे कालावधी पर्यंत कागावास किंवा सदर कसुटी सुळ गाहिल्याच्या प्रत्येक दिवसासाठी स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या एकूण खर्चाच्या 10 % पर्यंत रकमेपर्यंत दंड भरण्यास किंवा दोन्ही शिक्षा भोगण्यास उत्तरदायी असेल.

7.4.2 स्थावर संपदा अभिकर्त्यांसाठी दंडनीय तरतुदी

स्थावर संपदा अभिकर्त्यांसाठी अधिनियमात तीन मुख्य प्रकारच्या दंडनीय तरतुदी आहेत:

- (i) नोंदणी न करण्यासाठी व अधिनियमातील तरतुदीचे उल्लंघन करण्यासाठी शिक्षा : स्थावर संपदा अभिकर्त्याने स्वतःची नोंदणी न केल्यास किंवा अधिनियमातील तरतुदीचे उल्लंघन केल्यास किंवा अनुपालन न केल्यास कसुटीचे सदर कृत्य सुळ असलेल्या प्रत्येक दिवसाला ठ दहा हजार दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असतील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खरेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या पाच टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते.
- (ii) अभिकर्त्याने प्राधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास होणारा दंड : एखादा अभिकर्त्याने प्राधिकरणाच्या आदेशांचे किंवा निर्देशांचे अनुपालन न केल्यास किंवा उल्लंघन केल्यास कसुटीचे सदर कृत्य सुळ असलेल्या प्रत्येक दिवसाला दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असतील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खरेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या पाच टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते.

(iii) अभिकर्त्याने अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास होणारा दंड : एखाद्या अभिकर्त्याने अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे किंवा निर्देशांचे अनुपालन न केल्यास किंवा उल्लंघन केल्यास त्यास एक वषपिर्यंत कायाकासाची शिक्षा किंवा कसुरीचे सदर कृत्य सुक असलेल्या प्रत्येक दिवसाला दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असातील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खटेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या दहा टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते.

7.4.3 वाटपग्राहींसाठी दंडाच्या तरतुदी

वाटपग्राहींसाठी अधिनियमामध्ये मुख्यत्वे दोन प्रकारच्या दंडनीय तरतुदी करण्यात आल्या आहेत :

- (i) वाटपग्राहीने प्राधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास होणारा दंड : एखाद्या वाटपग्राहीने प्राधिकरणाच्या आदेश, निर्णय किंवा निर्देशांचे अनुपालन न केल्यास किंवा उल्लंघन केल्यास, कसुरीचे सदर कृत्य सुक असलेल्या प्रत्येक दिवसाला दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असातील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खटेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या दहा टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते..
- (ii) वाटपग्राहीने अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे अनुपालन न केल्यास होणारा दंड : एखाद्या वाटपग्राहीने अपिलीय न्यायाधिकरणाच्या आदेशांचे किंवा निर्देशांचे अनुपालन न केल्यास किंवा उल्लंघन केल्यास त्यास एक वषपिर्यंत कायाकासाची शिक्षा किंवा कसुरीचे सदर कृत्य सुक असलेल्या प्रत्येक दिवसाला दंड भरण्यास ते उत्तरदायी असातील आणि संचयाने दंडाची सदर रक्कम ही खटेदी किंवा विक्री सुकर केलेल्या भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीच्या किमतीच्या दहा टक्क्यांपर्यंत वाढू शकते.

7.4.4 कंपन्यांकडून होणारे गुन्डे

एखाद्या कंपनीने सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत कोणताही गुन्हा केला असल्यास, तो गुन्हा घडत असताना कंपनीचा व्यवसाय किंवा कारभार सांभाळण्यास जबाबदार असणारी प्रत्येक व्यक्ती तसेच सदर कंपनी सुद्धा घडलेल्या गुन्ह्यासाठी जबाबदार असल्याचे गृहीत धरन त्याप्रमाणे त्यांच्याविळद्ध कार्यवाही होऊन त्यानुसार शिक्षा होईल. .

एखाद्या कंपनीने सदर अधिनियमाच्या अंतर्गत कोणताही गुन्हा केला असल्यास आणि सदर कंपनीच्या कोणत्याही संचालक, व्यवस्थापक, सचिव किंवा अन्य कोणत्याही अधिकाऱ्याने हलगजीपणा किंवा कानाडोळा केल्यामुळे किंवा संमतीने झाल्याचे सिद्ध झाल्यास, सदर प्रत्येक संचालक, व्यवस्थापक, सचिव किंवा अन्य कोणताही अधिकाऱ्यी सुद्धा घडलेल्या गुन्ह्यासाठी जबाबदार असल्याचे गृहीत धरन त्याप्रमाणे त्यांच्याविळद्ध कार्यवाही होऊन त्यानुसार शिक्षा होईल.

8. मिळकतीची विक्री सुकर करण्यापूर्वीची यथायोग्य तपदता



स्थावर संपदा अभिकर्ते व घरे खरेदी करणारे ग्राहक यांना स्थावर संपदा प्रकल्पांची पूर्ण माहिती देऊन त्यांना माहितीपूर्ण निणय घेण्यास सक्षम करणे हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाचे एक कळीचे उद्दिष्ट आहे. कोणत्याही प्रकल्पाची विक्री सुकर करण्यापूर्वी स्थावर संपदा अभिकर्त्याने प्रकल्पांच्या कोणत्या पैलूंची कठी छानी करावी याची तपशीलवार माहिती सदर प्रकरणात सादर केली आहे. सदर सर्व माहिती महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध असून तिथे सुद्धा आपण तो पाहू शकता.

8.1 महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रकल्पाच्या तपशीलाची आणि प्रवर्तकाची च्या खातरजमा करा

प्रकल्पाच्या सर्व विपणन साहित्यावर महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडील प्रकल्प नोंदणी क्रमांक नमूद करणे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने अनिवार्य केले आहे.

कोणतीही विक्री सुकर करण्यापूर्वी प्रवर्तकाने नमूद केलेल्या महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडील प्रकल्प नोंदणी क्रमांकावरून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रकल्पाचा नमूद केलेल्या तपशीलाची अभिकर्त्याने खातरजमा करणे आवश्यक आहे.

प्रवर्तकाच्या ओळखीची खातरजमा करून वाटपगाहीला दिलेली सर्व माहिती ही संकेतस्थळावर अपलोड केलेल्या माहितींची मिळतीजुळती असल्याची खातरजमा करून घेतली पाहिजे.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर प्रवर्तका कडून आशासित केलेल्या सामाईक क्षेत्र व सुविधा असल्याची प्रवर्तकाने काळजी घेतली पाहिजे.

8.2 मिळकतीच्या मालकीचे अधिकार

मालकी ही विधी संकल्पना आहे; मालकी म्हणजे मिळकतीवरील मालकी अधिकार. मालकी हा मालकीच्या अधिकाराचा पुरावां किंवा आधार आहे.

मिळकतीची स्पष्ट मालकी हा खरेदी करण्यापूर्वी विचारात घ्यावयाचा एक सर्वत महत्वाचा घटक आहे. प्रवर्तकाच्या मालकी अधिकाराचे अस्तित्व, स्वरूप, विपणनयोग्यता, आणि स्पष्ट, विपणनयोग्य व बोजारहित मालकी अधिकार अभिहस्तांतर करण्याची

प्रवर्तकाची क्षमता याबाबत घर खटेदी करणाऱ्या ग्राहकांनी यथायोग्य तत्परता बाळगणे आवश्यक आहे.

कायदेशीर मालकी अधिकाराचा अहवाल तयार करण्यासाठी महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने एक नमूना विहित केला असून सदर अहवाल खालील दस्तौवजांच्या आधारे तयार केला जातो. :

- मिळकर्तीचे वर्णन.
- भूखंडाच्या वाटपाचे दस्तऐवज.
- सक्षम प्राधिकरणाने जारी केलेले 7 – 12 उतारे किंवा मिळकत पत्रिका
- 30 वर्षांचा शोध अहवाल; इत्यादी इत्यादी

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील कायदेशीर मालकी अधिकार अहवालात प्रवर्तकाच्या स्पष्ट, विषणनयोग्य व बोजाहित मालकी अधिकाराचा तपशील देण्यात येतो. बोजा असल्यास त्याचे तपशील मालकी अधिकार अहवालात देण्यात येतात.

त्यामुळे कोणताही व्यवहार करण्यापूर्वी वाटपग्राहीने मालकी अधिकार अहवालाचे अवलोकन करणे आवश्यक आहे.

8.3 बांधकाम मंजुचा व बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र

स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या विकासनासाठी बहुविध मंजुचा घेण्याची गरज असते. त्यापैकी काही मंजुचा खालील प्रमाणे:

- **जमीन वापराच्या बदलाची पटवानगी:** वाढल्या शहरीकरणामुळे आणि महसूली जमिनींच्या नागरी समूहातील विलीनीकरणामुळे मिळकर्तीचे बिगर शेती प्रयोजनार्थ ठपांतरण व वापर यास महत्व येते. अशा प्रकरणी प्रवर्तकाने शेत जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनार्थ ठपांतरण व उपयोग करण्याची पटवानगी संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडून प्राप्त करणे आवश्यक आहे.

दुसरे म्हणजे खटेदी करणाऱ्याने बृहद आराखड्याची छाननी करून मिळकत ही निवासी, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक / निम्न सार्वजनिक, उद्याने व मोकळ्या जागा – अशा परिमंडळन आराखड्याप्रमाणे विकसित केली जात असल्याची खातरजमा करून घेणे आवश्यक आहे. अधिसूचित परिमंडळना पेक्षा प्रत्यक्षातील उपयोग गिन्न असल्यास नगर नियोजन प्राधिकरणाकडून जमीनीच्या वापरातील बदल अनुजेय करणारा आदेश प्राप्त करणे अनिवार्य आहे.

- **अभिन्यासास मान्यता :** प्रवर्तकाने अभिन्यास आराखड्यात प्रकल्प जामिनीवरील डमारतीची संख्या, विविध सुविधा, खुली जागा, उद्याने इत्यादीसह जमीनीच्या विकसनाचा सर्वसाधारण अनुरेखन सादर केलेले असते.
- नामंजुरीची सूचना म्हणजे विविध शासकीय विभाग व प्राधिकरणाच्या ना हटकत प्रमाणपत्रे प्राप्त करण्याच्या अटीसारख्या काही अटींच्या अधीन राहून प्रस्तावित डमारतीच्या बांधकाम आराखड्याला दिलेली परवानगी. प्रवर्तकाने सर्व ना हटकत प्रमाणपत्रे प्राप्त केल्यावर व नामंजुरी सूचनापत्रातील सर्व अटींची पूर्ती झाल्यावर बांधकाम करण्यासाठी अंतिम परवानगी (बांधकाम सुरु करण्याची परवानगी) जारी करण्यात येईल. महत्वाच्या ना हटकत प्रमाणपत्रांची यादी खाली सूचीबद्ध केली आहे:

- a) बिगर शेती परवानगी
- b) वृक्ष प्राधिकरण
- c) पावसाळी पाणी व निचरा विभाग
- d) सांडपाणी विभाग
- e) द्रव अभियांत्रिकी विभाग
- f) पर्यावरण विभाग (राडारोडा व्यवस्थापनाशी संबंधित)
- g) स्थापित व परीचालीत करण्यासाठी सहमती
- h) प्राचीन स्मारके
- i) भारतीय विमानतळ प्राधिकरण



j) मुख्य अग्निशमन अधिकारी (अग्निशमन ना हटकत प्रमाणपत्र)

k) संरचना आगाखडा मंजुरी इत्यादी

- कायरिंभ प्रमाणपत्र : सर्वसामान्य भाषेत बोलायचे तर कायरिंभ प्रमाणपत्र मृणजे बांधकाम सुरु करण्यास परवानगी. कायरिंभ प्रमाणपत्र प्राप्त केल्याशिवाय कोणताही प्रवर्तक कोनशीला बसवून बांधकाम सुरु कर शकत नाही.

तसेच कायरिंभ प्रमाणपत्र मिळाल्याशिवाय महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाकडे नोंदणी अनुजेय नाही.

कायरिंभ प्रमाणपत्रे टप्प्यानुसार मृणजे जोत्यापर्यंत / थूऱ्य चर्टड क्षेत्र निर्देशांक / किंवा विशिष्ट मजल्याच्या स्तरापर्यंत कायरिंभ प्रमाणपत्र अथी प्राप्त करता येतील.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा प्राधिकरणाकडे प्रकल्पाची नोंदणी करताना कायरिंभ प्रमाणपत्रासह ” नमुना ड ” मधील विहित केलेले घोषणापत्र अपलोड करणे आवश्यक आहे.

तसेच पुढील प्रत्येक टप्प्यावर प्रवर्तकाने प्राप्त केलेली कायरिंभ प्रमाणपत्रे / मंजुच्या अद्यावत करणे आवश्यक आहे.

- भोगवटा प्रमाणपत्र : बांधकाम पूर्णझाल्यावर भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे अनिवार्य आहे. यामुळे प्रवर्तकाने मान्यताप्राप्त आगाखड्यानुसार इमारतीचे बांधकाम केले असल्याची खातरजमा होते .

प्रवर्तकाने प्राप्त केलेल्या सर्व मंजुच्यांचे वाटपग्राहीने अवलोकन करावे. सदर मंजुच्या महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध आहेत. त्यानंतरच घर खरेदीबाबत योग्य तो निर्णय घ्यावा.

8.4 कर भरण्याचीस्थिती

मिळकत कराचा भरणा केला नसल्यास मिळकतीवर त्याचा बोजा चढून विपणन योग्यतेवर परिणाम होतो. त्यामुळे मिळकत कराचा भरणा करण्यात प्रवर्तकाने कसूर केला नसल्याची घर खरेदी करणाऱ्याने खातरजमा कर्तन घ्यावी. प्रवर्तकाने भरणा केलेल्या सुविधांच्या देयकांची पावती जरूर मागून घ्यावी.

8.5 प्रकल्पाच्या विळळ्ड विवाद

प्रकल्पाच्या विळळ्ड असलेल्या विवादांची संपूर्ण सूची प्रवर्तकाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर सादर केलेली असते. सदनिका खरेदीचा निर्णय करण्यापूर्वी सदर सूचीचे अवलोकन करावे

8.6 वाटप पत्र व कराचा नमुना भरुदा

वाटप पत्र / विक्री करार हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावरील विहित नमुना वाटप पत्र / विक्री कराचा अनुकूप असल्याची खातरजमा वाटपग्राहीने करणे आवश्यक आहे.

8.7 महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण चर्टड क्षेत्र

स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण अस्तित्वात येण्यापूर्वी सदनिकेच्या क्षेत्रफळाच्या परिणामन प्रयोजनार्थ संपूर्ण उद्योगात प्रमाणित अथी व्याख्या नव्हती. आता छाती क्षेत्र परीगणित करण्यासाठी स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरणाने एक प्रमाणित सूत्र विहित केले आहे. .

आता महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण चर्टड क्षेत्रफळावर आधारित सदनिकांची विक्री करणे प्रवर्तकांना अनिवार्य करण्यात आले आहे.

अधिनियमानुसार चर्टड क्षेत्र मृणजे बाह्य भिंती, सेवा कुपाच्या अंतर्गत क्षेत्र, अनन्य सज्जा किंवा पडवी आणि अनन्य खुल्या गच्चीचे क्षेत्र वगळून पण सदनिकेच्या अंतर्गत विभाजन भिंतीचे क्षेत्रफळ समाविष्ट कर्तन येणारे सदनिकेचे निव्वळ प्रयोग्य तल पृष्ठ .

चर्टड क्षेत्रफळाचे अशा पछदीने प्रमाणीकरण केल्यामुळे घर खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांची दिशाभूल होण्याचे टळेल. स्थावर संपदा नियमक प्राधिकरण अस्तित्वात येण्यापूर्वी भारण घट खुप जास्त होता. त्यामुळे विक्रीयोग्य क्षेत्रफळ वाढवून सांगण्यात येत असे. परिणामी विक्रीयोग्य क्षेत्रफळावरील प्रती चौरस फुटाचा दर कमी व्हायचा. चर्टड क्षेत्रफळासाठी उपरोक्त नमूद प्रमाण वापरल्यास वापरयोग्य क्षेत्रफळात अधिक स्पष्टता येईल. त्यामुळे प्रती चौरस फुट खर्चाचे विश्लेषण करण्यास सुद्धा मदत होईल. दोन प्रकल्पांच्या मधील तुलना सुद्धा सोपी होईल.

त्यामुळे विचाराधीन सदनिकेचे चर्टड क्षेत्रफळ वाटपग्राहीनी व्यवस्थित माहिती कर्तन घ्यावे.

9. विक्री प्रक्रिया , नगुने व करार



9.1 वाटप पत्र

सदिकेच्या खेदी मध्ये वाटप पत्र हा महत्वाचा दस्तऐवज असतो. जर वाटपग्राही एखादी बांधकामाधीन मिळकत खेदी करत असेल तर प्रवर्तक संभाव्य वाटपग्राहीना वाटप पत्र देतो. खेदीदाराने मिळकतीच्या मूल्याच्या 10 % रक्कम प्रवर्तकाला अदा केल्यावर ते जारी करण्यात येते. .

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने खालील तपशील असलेले प्राढप वाटप पत्र विहित केले आहे :

- प्रस्तावित सदिका / भूखंडाचे तपशील
- वाटप केलेल्या वाहनतळाच्या जागेचे तपशील (असल्यास)
- प्रवर्तकाने प्राप्त केलेली प्रदानाची रक्कम
- मान्यताप्राप्त आगाखडे, पूर्णिवाचे ठप्पेवार वेळापत्रक इत्यादी समाविष्ट दस्तऐवज
- बोन्याची सूची
- ताब्याची प्रस्तावित तारीख
- करार रद्द करण्यासाठी अटी
- वाटप पत्र शासित करणाऱ्या अन्य अटी व शर्ती

प्रकल्पाची नोंदणी करताना प्रवर्तक वाटप पत्राचा तर्जुमा अपलोड करतील व वाटपग्राही ते अवलोकन करू शकतात.

प्राधिकरणाने विहित केलेला प्राढप वाटप पत्राचा तर्जुमा खालील प्रमाणे आहे :

9.1.1 आदर्श वाटप पत्र

प्रति , -----
श्रीमान / श्रीमती / कुमारी राहणार : -----
पता : -----
दूरध्वनी / भ्रमणध्वनी क्रमांक : -----
स्थायी खाते क्रमांक : -----
आधार कार्ड क्रमांक : -----
इ मेल पता : -----

विषय : महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण नोंदणी क्रमांक असलेल्या नामक प्रकल्पातील सदनिका / व्यापारी जागा / भूखंड वाटप करण्याच्या आपल्या विनंतीबाबत

महोदय / महोदया,

1. सदर गाळ्याचे वाटप :

उपरोक्त विषयावरील आपल्या संदर्भित विनंतीचा संदर्भ घ्यावा. सदर संदर्भने आपणास कळविण्यास आनंद वाटतो की जिल्ह्याच्या तालुक्यातील गावातील सर्वेक्षण क्रमांक / नगर भूमापन क्रमांक / अंतिम भूखंड क्रमांक / सर्वेक्षण क्रमांक / हिस्सा क्रमांक / गट क्रमांक / खसरा क्रमांक / भूखंड क्रमांक वरील महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण नोंदणी क्रमांक असलेल्या नामक प्रकल्पाच्या इमारत / टॉवर / विभाग / खंड क्रमांक मधील मजल्यावरील महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण क्षेत्रफळाच्या (समकक्ष क्षेत्रफळ चौरस फुट) खोली (खोल्या), दिवाणखाना व रुवयापाकघर असलेली सदनिका / व्यापारी जागा / भूखंड क्रमांक (यापुढे “सदर गाळा असा उल्लेख केला आहे) आपणास ठ (अक्षरी ठपये ; मोबदल्याच्या (सदर मोबदला रक्कम वस्तू व सेवा कर, नोंदणी थुल्क व मुद्रांक थुल्क वगळून आहे) बदल्यात वाटप करण्यात येत आहे.

किंवा

उपरोक्त विषयावरील आपल्या संदर्भित विनंतीचा संदर्भ घ्यावा. सदर संदर्भने आपणास कळविण्यास आनंद वाटतो की जिल्ह्याच्या तालुक्यातील गावातील सर्वेक्षण क्रमांक / नगर भूमापन क्रमांक / अंतिम भूखंड क्रमांक / सर्वेक्षण क्रमांक / हिस्सा क्रमांक / गट क्रमांक / खसरा क्रमांक / भूखंड क्रमांक वरील महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण नोंदणी क्रमांक असलेल्या नामक प्रकल्पातील क्षेत्रफळाचा (समकक्ष क्षेत्रफळ चौरस फुट) भूखंड क्रमांक आपणास ठ (अक्षरी ठपये ; मोबदल्याच्या (सदर मोबदला रक्कम वस्तू व सेवा कर, नोंदणी थुल्क व मुद्रांक थुल्क वगळून आहे) बदल्यात वाटप करण्यात येत आहे.

2. वाहनतळाच्या जागांचे वाटप Allotment of Parking Space(s)

तसेच मला / आम्हाला आपणास हे कळविण्यास आनंद वाटतो की सदर गाळ्याच्या सोबत आपणास चौरस मीटर / समकक्ष चौरस फुट क्षेत्रफळाचे वाहनघर क्रमांक / स्तराच्या तळमजल्यावरील / स्तंभाधारा वरील वाहनतळ क्रमांक / घोडेकाठी वरील चौरस मीटर / समकक्ष चौरस फुट क्षेत्रफळाचे वाहनतळ क्रमांक / चौरस मीटर / समकक्ष चौरस फुट क्षेत्रफळाचे यांत्रिक वाहनतळ क्रमांक हे आपल्या दरम्यान निष्पादित करण्यात आलेल्या विक्री करारातील अनुगणित अटीच शर्तीवर वाटप करण्यात येत आहे.

किंवा

तसेच मला / आम्हाला आपणास हे कळविण्यास आनंद वाटतो की खुल्या वाहनतळ क्रमांक ची जागा आपणास विना मोबदला वाटप करण्यात येत आहे.

3. अंशतः मोबदला भटणा केल्याची पावती

आपण दिनांक (दिनांक / महिना / वर्ष) रोजी (प्रदानाची पद्धत) द्वारे सदर गाव्याच्या आरक्षण रक्कम / अग्रिम प्रदानापोटी रक्कम ठपये (अक्षरी ठपये) (सदर रक्कम सदर गाव्याच्या एकूण किमतीच्या 10 % पेक्षा जास्त नसेल) प्राप्त झाल्याची मी / आम्ही पुष्टी करतो.

किंवा

अंथातः मोबदल्याची पावती

अ) आरक्षण / अग्रिम रकमेचे प्रदान टप्प्यानुसार करण्याची आपण आम्हास केलेली विनंती आम्ही मान्य केली असून त्यानुसार दिनांक रोजी (प्रदानाची पद्धती) सदर गाव्याच्या एकूण मोबदला रकमेपैकी % म्हणजेच ठ (आकड्यात) (ठपये (थाब्मध्ये))
रक्कम ही आरक्षण / अग्रिम रकमेच्या प्रदानापोटी आपणाकडून प्राप्त झाल्याची मी / आम्ही पुष्टी करीत आहोत.
उव्वरित % आरक्षण / अग्रिम रक्कम आपण खालील पद्धतीने प्रदान करणे आवश्यक आहे.

अ) दिनांक रोजी किंवा पूर्वी टक्कम ठ (आकड्यात) (ठपये (शब्दामध्ये))

ब) दिनांक रोजी किंवा पूर्वी टक्कम ठ (आकड्यात) (ठपये (शब्दामध्ये))

क) दिनांक रोजी किंवा पूर्वी टक्कम ठ (आकड्यात) (ठपये (शब्दामध्ये))

ड) दिनांक रोजी किंवा पूर्वी टक्कम ठ (आकड्यात) (ठपये (शब्दामध्ये))

टीप: सदर पाठिच्छेदाच्या अंतर्गत स्थीकृत एकूण टक्कम ही सदर गाळ्याच्या एकूण मोबदला टकमेच्या 10 % पेक्षा अधिक असणार नाही.

ब) % उवरित आरक्षण / अग्रिम टक्कम आपण उपरोक्त नमूद कालावधीत प्रदान करण्यात अयशस्वी घेऊन खालील कलम 12 मध्ये नमूद पढील कार्यवाही आम्ही आपणाविळळू कळ.

4. माहितीचे प्रकटन :

मी / आम्ही आपणास खालील प्रमाणेची माहिती उपलब्ध करून दिली आहे :

- i) सक्षम प्राधिकरणाने मान्यता दिलेले बांधकाम आराखडे, अभिन्यास आराखडे हे विनिर्दिष्टासह प्रकल्पस्थळी प्रदर्शित करण्यात आले आहेत व महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर सुद्धा अपलोड करण्यात आले आहेत.
 - ii) पाणी, र्वच्छता व वीज या नागरी पायाभूत सुविधांच्यासह प्रकल्पाच्या टप्पेवार पूर्णत्वाचे वेळापत्रक सोबत सलग्न जोडपत्र अनुसार असेल आणि
 - iii) महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळाचा पत्ता <https://maharera.mahaonline.gov.in> असा आहे

5. बोजे :

सदर गाळा हा सर्व बोन्यांपासून मुक्त असल्याची व भविष्यात त्यावर कोणत्याही प्रकारचा बोजा निर्माण करण्यात येणार नाही, याची मी / आम्ही याद्वारे पष्टी करीत आहोत.

किंवा

मी / आम्ही सदर गाव्यावर खालील अनुगणित प्रकारचे सावधान पत्र जोडलेले बोजा / बोजे निमणि केले आहेत .

- a)
 - b)
 - c)

6. पुढील प्रदाने:

सदर गाळा तसेच वाहनघर / आच्छादित चारचाकी वाहनतळ जागेच्या मोबदल्यापोटीची पुढील प्रदाने ही आमच्या व तुमच्या दरम्यान निष्पादित करण्यात आलेल्या विक्री करारातील नमूद / अनुगणित केलेल्या पद्धती, वेळ, अटी व शर्तीनुसार आपणास प्रदान करावी लागतील.

7. ताबा:

सदर गाळा तसेच वाहनघर / आच्छादित चारचाकी वाहनतळाच्या पोटी देय मोबदल्याच्या रकमेची पुढील प्रदाने ही आमच्या व तुमच्या दरम्यान निष्पादित करण्यात आलेल्या विक्री करारातील नमूद / अनुगणित केलेल्या पद्धती, वेळ, अटी व शर्तीनुसार आपणास प्रदान करावी लागण्याच्या अधीन राहुन सदर गाळा तसेच वाहनघर / आच्छादित चारचाकी वाहनतळाचा ताबा आपणास दिनांक पूर्वी किंवा टोजी सोपविण्यात येईल.

8. व्याजाचे प्रदान:

आपणाकडून प्रदाने होण्यात विलंब झाल्यास आपण भारतीय स्टेट बँकेच्या कमाल सीमांत कर्जव्याज दर + 2% दराने व्याज प्रदान करण्याचे दायित्व आपणावर असेल.

9. वाटपरद करणे

i) आपण आरक्षण रद्द कठ इच्छित असल्यास खालील कोष्टकात नमूद केलेली रक्कम वजा कठन उर्वरित देय रक्कम आपले सदर आरक्षण रद्द करण्याची विनंती करणारे पत्र प्राप्त झाल्यावर 45 दिवसांच्या आत बिनव्याजी पटत करण्यात येईल.

क्रमांक	आरक्षण रद्द करण्याची विनंती करणारे पत्र प्राप्त होण्याचा कालावधी	कपात करावयाची रक्कम
1	वाटप पत्र जारी झाल्यानंतर 15 दिवसांच्या आत	निरंक
2	वाटप पत्र जारी झाल्यानंतर 16 ते 30 दिवसांच्या आत	सदर गाळ्याच्या किमतीच्या 1%
3 .	वाटप पत्र जारी झाल्यानंतर 31 ते 60 दिवसांच्या आत	सदर गाळ्याच्या किमतीच्या 1.5 % ;
4.	वाटप पत्र जारी झाल्यानंतर 61 दिवसांच्या नंतर	सदर गाळ्याच्या किमतीच्या 2 % ;

- कपात केलेली रक्कम ही उपरोक्त कोष्टकात नमूद केलेल्या रकमेपेक्षा जास्त असणार नाही
- ii) उपरोक्त पटिच्छेद 9 (12) मधील नमूद देय व प्राप्तव्य रक्कम आपले आरक्षण रद्द करण्याची विनंती करणारे पत्र प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून 45 दिवसांच्या आत आपणास न मिळाल्यास आपणास उर्वरित रकमेवर भारतीय स्टेट बँकेच्या कमाल सीमांत कर्जव्याज दर + 2% दराने व्याज दरासह प्राप्त करण्याचा अधिकार प्राप्त होईल. .

10. अन्यप्रदाने :

लागू असलेले वस्तू व सेवा कर, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क तसेच विक्री करारात विनिर्दिष्टपणे नमूद अन्य प्रदाने आपणास करावी लागतील. तसेच खालील पटिच्छेद क्रमांक 11 नुसार कराराचा मसूदा आपल्या माहितीसाठी सोबत जोडला आहे.

11. विक्री कराराचा मसूदा व त्याची बंधनकारकता :

आम्ही आणि तुमच्या दरम्यान निष्पादित करावयाच्या विक्री कराराचा मसूदा व नमुना आपल्या संदर्भार्थी सोबत जोडला आहे. विक्री कराराचा मसूदा व नमुना अग्रेषित केला असला तरीही आपण पटिच्छेद 12 मध्ये नमूद महादेशाचे अनुपालन करीत नाही तोवर

आम्ही व तुम्ही यांच्यात कोणत्याही प्रकारचे बंधनकारक दाखित निमिणि होत नाही .

12. विक्री कराराचे निष्पादन व नोंदणी :

i) सदर पत्र जारी झाल्याच्या दिनांका पासून दोन महिन्यांच्या आत किंवा आपणास कळविण्यात आलेल्या कालावधीत आपणास संबंधित दुय्यम निबंधकांच्या समक्ष हजर होऊन विक्री करार निष्पादित व नोंदणी करावा लागेल. सदर दोन महिन्यांचा कालावधी आपल्या आपसातील सामंजस्याने अधिक वाढविता येईल.

*आरक्षण रक्कम टप्प्याटप्प्याने भरणा केली असल्यास आणि वाटपग्राहीने पुढील टप्प्याचे प्रदान न केल्यास प्रवर्तकाने वाटपग्राहीस नोटीस देऊन पुढील टप्प्याचे प्रदान करण्यास कळवावे व 15 दिवसात सदर प्रदान न केल्यास प्रवर्तकांना हे वाटपपत्र रद्दबातल करण्याचा अधिकार असेल. सदर वाटप पत्र रद्दबातल केल्यावर वाटपग्राहीने भरणा केलेली अथवा रकाना क्रमांक 9 मधील नमूद रक्कम यापैकी कमी असलेली रक्कम जप्त करण्याचा अधिकार प्रवर्तकांना असेल. कोणत्याही परिस्थितीत जप्त होणारी सदर रक्कम उपरोक्त संदर्भात ताक्त्यामधील रक्कमेपेक्षा जास्त असणार नाही. उपरोक्त वगळता ज्या बाबतीत आरक्षण रक्कम टप्प्याटप्प्याने जमा करण्यात आली असेल त्या बाबतीत सुद्धा सदर वाटप पत्रामध्ये नमूद अटी व शर्ती लागू राहील.

ii) सदर पत्र जारी झाल्याच्या दिनांका पासून दोन महिन्यांच्या आत किंवा आपणास कळविण्यात आलेल्या कालावधीत आपणास संबंधित दुय्यम निबंधकांच्या समक्ष हजर होऊन विक्री करार निष्पादित व नोंदणी न केल्यास संबंधित दुय्यम निबंधकांच्या समक्ष हजर होऊन विक्री करार निष्पादित व नोंदणी करण्यास सांगण्याचा अधिकार मला / आम्हाला प्राप्त होईल आणि 15 दिवसांच्या आत त्याचेही अनुपालन न केल्यास सदर वाटप पत्र रद्द करण्याचा व सदर गाळ्याच्या एकूण किमतीच्या 2 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम जप्त करण्याचा व देय असलेली उर्वरित रक्कम 45 दिवसात आपणास बिनव्याजी परत अदा करण्याचा अधिकार मला प्राप्त होईल.

iii) उपरोक्त परिच्छेद 12 (ii) मध्ये नमूद देय व प्राप्तव्य रक्कम आपले आरक्षण रद्द करण्याची विनंती करणारे पत्र प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून 45 दिवसांच्या आत आपणास न गिळाल्यास आपणास उर्वरित रक्कमेवर भारतीय स्टेट बँकेच्या कमाल सीमांत कर्जव्याज दर + 2 % दराने व्याज दरासह प्राप्त करण्याचा अधिकार प्राप्त होईल.

13. वाटपपत्राची वैधता :

तुम्ही व आम्ही यांच्यात विक्री करार निष्पादित व नोंदणी झाल्यावर आपले अधिकार व हितसंबंध मर्यादित झाल्याचा अन्वयार्थ सदर वाटपपत्रातून प्रतीत होणार नाही. तदनंतर विक्री केलेल्या गाळ्याच्या वाटपाचे रद्दीकरण हे नोंदणी झालेल्या सदर दस्तऐवजांत नमूद अटी व शर्तीनी शासित होईल.

14. शीर्षक :

समाविष्ट शीर्षक ही सोयीपुरती असून सदर वाटप पत्रातील परिच्छेदांच्या शब्द रचनेवर त्याचा कुठलाही परिणाम होणार नाही.

स्वाक्षरी: _____

नाव : _____

(प्रवर्तक / प्राधिकृत स्वाक्षरीकर्ता

(डमेल पता): _____

दिनांक: _____ स्थान: _____

पुष्टी व पोहोच पावती

सदर वाटप पत्र व जोडपत्रातील मजकूर मी / आम्ही वाचला असून मला / आम्हास तो समजला आहे. मी / आम्ही याद्वारे सदर वाटपपत्रातील नमूद अटी व शर्तीना संमती देत असून त्या मान्य करीत आहोत. .

स्वाक्षरी _____

नाव _____

(वाटपग्राही)

दिनांक: _____

स्थान: _____

जोडपत्र – अ

प्रकल्प पूर्ण होण्यासाठी तप्पेवर वेळापत्रक

क्रमांक	टप्पा	पूर्ण होण्याचा दिनांक
1	खोदकाम	
2	तळमजला (असल्यास)	
3	स्तंभाधार (असल्यास)	
4	जोते	
5	घोडेकाठी (असल्यास)	
6	अधिसंठरचनेचा लादी तल	
7	अंतर्गत भिंती , अंतर्गत गिलावा, फारथी व ख्रिडक्यांची कामे पूर्ण करणे	

क्रमांक	टप्पा	पूर्ण होण्याचा दिनांक
8	सदर गाव्यातील ऊच्छता सामान व विद्युत पूरवठा जोडण्या	
9	प्रत्येक मजल्याच्या स्तरावटील जिने, उद्घाहक कूप व लघुमार्ग व भूमिगत पाण्याच्या ठाक्या	
10	बाहु नळकाम व गिलावा, गच्चीचे जलनिरोधन व उन्नयन	
11	उद्घाहक, पाण्याचे पंप, अग्निरोधक जोडसाधने व उपकरणे, विद्युत जोडण्या, यांत्रिक उपकरणे यांचे अधिष्ठापन, प्रवेश लघुमार्गाचे काम पूर्ण करणे, इमारतीला / विभागाला लागत जोत्याच्या क्षेत्रांचे संरक्षक फरसबंदी, सीमाभिंत बांधणे व विक्री करारातील विनिर्दिष्ट बाबी पूर्ण करण्यासारखी अन्य कार्ये, अन्य कामे	
12	अंतर्गत रस्ते, पदपथ, दिवे	
13	पाणी पुरवठा	
14	सांडपाणी (चेंबर, मलकुंड , सांडपाणी प्रक्रिया प्रकल्प)	
15	पावसाळी पाणी वाहिन्या	
16	सांडपाणी व मलजल यावर प्रक्रिया व विल्हेवाट	
17	घनकचरा व्यवस्थापन व विल्हेवाट	
18	जल संवर्धन / पावसाच्या पाण्याची साठवण	
19	विद्युत मीटर खोली, उपकेंद्र, ग्रहण केंद्र	
20	अन्य	

9.2 कराराचा प्राठपनमुना

विक्री करार म्हणजे प्रवर्तकाकडून वाटपग्राहीला मिळकत अंतरित करण्यासाठीचा करार. स्थावर संपदा च्या व्यवहाराच्या अटींची घपेशा निर्धारित करणारा कायदेशीर दस्तैवज आहे.

संपदा च्या व्यवहारांसाठी सदर दस्तऐवज अतिथय महत्वपूर्ण असून त्यामुळे प्रत्येक वाटपग्राहीने त्यातील सर्व समाविष्ट अटी व शर्ती समजून घेणे गरजेचे आहे व संपूर्ण विक्री प्रक्रियेत त्याचे अनुपालन करणे आवश्यक आहे. .

- प्रवर्तकाने विशिष्ट अटी व शर्तीवर विशिष्ट मिळकत परस्परात सहमती झालेल्या किमतीला वाटपग्राहीला विकण्याबाबतचा सदर दस्तऐवज हा प्रवर्तक व वाटपग्राही यांच्यामधील कायदेशीर करार आहे. .
- भारतीय संविदा अधिनियम 1872 अन्वये नोंदणी झालेला सदर विक्री संविदा करार दोन्ही पक्षकारांवर कायद्याने बंधनकारक आहे. .
- मिळकतीचा भविष्यातील व्यवहार कसा पूर्ण होणार याचा तो आखून दिलेला नकाशा आहे.
- दस्तऐवजाचे कायदेशीर पावित्र्य कायम राहण्यासाठी दोन्ही पक्षकारांनी संविदेत समाविष्ट करावयाच्या परिच्छेदांच्या बाबत आपसात सहमती करणे आवश्यक आहे.
- सदर संविदेतील अटी व शर्तीचे अनुपालन न केल्यास देय रकमा कोणी भरणा करायचा, व्यवहार रद्द करण्याचा अधिकार इत्यादी बाबींशी सदर परिच्छेदांचा संबंध जोडता येतो.
- सदर करारात प्रवर्तक व वाटपग्राही यांची नावे आणि मिळकतीचा आकार, दिशा, चट्ड क्षेत्रफळ आणि अन्य आवश्यक माहिती स्पष्टपणे नमूद करणे आवश्यक आहे.
- दोन्ही पक्षकार हे दोन साक्षीदारांच्या उपस्थितीत दस्तऐवज रक्काशी करून दिनांकित करत असतात.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाने महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियामक व विकसन) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, व्याजाचे दर आणि संकेतस्थळावरील प्रकटने) नियम 2017 अन्वये विक्री कराराचा प्राठपनमुना विहित केला आहे. विक्री कराराच्या सदर प्राठपन नमूद्यातील विहित अटी व शर्तीनुसार प्रवर्तकांनी अनुपालन करणे आवश्यक आहे. .

अभिकर्ता आणि वाटपग्राही यांनी प्राठप विक्री करारातील खालील कळीच्या तपशिलांचे पुनरावलोकन करण्याची गरज आहे :

- i. प्रकल्पाचे, मान्यताप्राप्त आगाखडे, सदनिकांचा अभिन्यास इत्यादीचा तपशील.
- ii. चट्ड क्षेत्रफळ, वाटप झालेली वाहनतळाची जागा इत्यादीसह प्रस्तावित सदनिकेचे तपशील.
- iii. प्रदानाच्या वेळापत्रकासह सदनिकेसाठी अदा करावयाचा एकूण मोबदला. प्राठप करारात प्रदान करण्याचे टप्पे पुढीलप्रमाणे विहित करण्यात आले आहे.

क्रमांक	प्रदानाचे वेळापत्रक	बांधकामातील महत्वाचे टप्पे
1	एकूण मोबदल्याच्या 10 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	विक्री कराराचे निष्पादन होण्यापूर्वी
2	एकूण मोबदल्याच्या 30 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	विक्री कराराचे निष्पादन झाल्यानंतर
3	एकूण मोबदल्याच्या 45 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिका स्थित असलेल्या इमारतीच्या किंवा भागाच्या जोत्याचे काम पूर्ण झाल्यावर
4	एकूण मोबदल्याच्या 70 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिकेच्या भिंती, अंतर्गत गिलावा, फरशी, दरवाजे आणि खिडक्यांची कामे पूर्ण झाल्यावर
5	एकूण मोबदल्याच्या 80 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिकेच्या स्वच्छतेच्या जोडण्या, जिने, उद्घाहक कूप, सदनिकेच्या समतल स्तरापर्यंत लघुमागची काम पूर्ण झाल्यावर
6	एकूण मोबदल्याच्या 85 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिका स्थित असलेल्या इमारतीच्या किंवा भागात बाह्य नळकाम, बाह्य गिलावा, उन्नयन, जलनिरोधनासह गच्चीचे काम पूर्ण झाल्यावर
7	एकूण मोबदल्याच्या 95 % पेक्षा जास्त नसलेली रक्कम	सदर सदनिका स्थित असलेल्या इमारतीच्या किंवा भागात उद्घाहक, पाण्याचे पंप, विद्युत जोडण्या, विद्युत, यांत्रिक आणि पर्यावरण विषयक गरजा, प्रवेशाचे लघुमार्ग, जोत्याचे संरक्षण आणि तदंगभूत क्षेत्रफलाची फरसबंदी व विक्री करारात विहित केलेल्या अन्य सर्व गरजा यांची कामे पूर्ण झाल्यावर
8	उर्वरित रक्कम	वाटपग्राहीला सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा सोपविष्याच्या वेळेस किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र किंवा पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यावर .

- iv. वाटपग्राही किंवा प्रवर्तक यांनी करार समाप्त करण्यासाठी असलेल्या अटी व शर्ती
- v. सदनिकेचा प्रत्यक्ष ताबा घेण्याची प्रक्रिया
- vi. वाटपग्राही आणि प्रवर्तक यांचे अधिकार व कर्तव्ये

“वाटपग्राही आणि प्रवर्तक यांच्यामध्ये निष्पादित झालेल्या कराराच्या अनुषंगाने झालेला व्यवहार हा नोंदणी झालेल्या स्थावर संपदा अभिकर्त्यांनी सुकर केला असल्यास सदर स्थावर संपदा अभिकर्त्याला (करांसह) देय असलेले पादिश्रमिक / शुल्क / सोवा शुल्क / आडत / दलाली ही प्रदानाच्या अटी व शर्ती नुसार यथास्थिती प्रवर्तक / वाटपग्राही यांनी / दोघांनीही संयुक्तपणे अदा करावयाची आहे ” असे कराराच्या प्रारूप नमुन्यात नमूद करण्यात आले आहे.

उपरोक्त परिच्छेद हा कराराच्या प्राळप नमुन्यात समाविष्ट होईल याची खबरदारी स्थावर संपदा अभिकर्त्यांनी घेतली पाहिजे. प्राधिकरणाने प्राळप विक्री कराराचा मसुदा विहित केला आहे.

9.3 सदनिकेची खरेदी आणि दलालीच्या प्रदानास उद्गम कर कपातीची लागुता.

जेव्हा एखादी मिळकत विकली / खरेदी केली जाते तेव्हा उद्गम कर कपात करणे आवश्यक आहे. खरेदीदाराने उद्गम कर कपात कठन उर्वरित रक्कम विक्रेत्याला अदा केली पाहिजे. कपात करावयाची रक्कम विक्रेत्याच्या निवासी स्थितीवर अवलंबून आहे.

थासनाने आताच पुढ्यात ठेवलेल्या कायद्यांमुळे उद्गम कर कपात करण्याचा अधिकार विक्रेत्याकडे नसून खरेदीदाराकडे आहे. खरेदीदाराने आपल्या कर्तव्याचे निवाहिन न केल्यास त्यांना दंडित करण्यात यावे.

समाविष्ट केलेल्या मिळकती

आयकर अधिनियमाच्या कलम 194 (1) (अ) नुसार “ (शेत जमिनीच्या व्यतिरिक्त) अन्य कोणतीही स्थावर संपदा मोबदला भठन हस्तांतरित कठन घेणाऱी कुठलीही हस्तांतरीती व्यक्ती सदर मोबदल्याचे प्रदान हस्तांतरकाच्या खात्यात जमा करताना किंवा रोख स्वरूपात किंवा धनादेश / धनाकर्षा द्वारे अथवा अन्य मागणी हस्तांतरकाला अदा करताना त्यावर 1 % दराने आयकराची रक्कम कपात करेल.”

खरेदी केलेल्या मिळकतीवरील उद्गम कपात कर रु 50.00 लाख किंवा त्यापेक्षा जास्त असल्यासच खरेदीदाराने 1 % रक्कम कपात करावी असे कलमांत नमूद केले आहे. सदर कलमान्वये निवासी व व्यापारी मिळकती व जमिनी समाविष्ट आहेत, परंतु शेत जमीन वगळली आहे.

तसेच अनिवासी भारतीय नागरिकांच्या बाबतीत थासन भांडवली लाभ कर व उद्गम कर कपात संकलित करीत असल्यामुळे अनिवासी भारतीयांसाठी मालमत्ता खरेदी वरील उद्गम कर कपात निराळी असल्याची नोंद घ्यावी.

उद्गम कर कपात कधी करावी आणि सदर रकमेचा भरणा कसा करावा ?

खरेदीदार जेव्हा अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करीत असेल किंवा अभिहस्तांतरण विलेख निष्पादित करण्यापूर्वी अग्रिम रक्कम अदा करत असेल तेव्हा ; अशा दोन प्रसंगापैकी कधीही उद्गम कर कपात कर शकतो. खरेदीदाराने उद्गम कर कपातीची रक्कम कपात केल्यावर 30 दिवसांच्या आत केंद्र थासनाच्या खात्यात जमा करणे आवश्यक आहे. मिळकत खरेदी केल्यावर उद्गम कर कपातीचे विवरण भरताना आपण अर्ज वजा चलन स्वरूपातील फॉर्म क्रमांक 26 क्यू बी भरणे आवश्यक आहे. एकापेक्षा अधिक विक्रेते / खरेदीदार असल्यास आपण सर्व आवश्यक तपाशिलासह फॉर्म क्रमांक 26 क्यू बी भरणे आवश्यक आहे.

उद्गम कर कपातीचा भरणा करताना आवश्यक तपशील

उद्गम कर कपात करण्याच्या प्रत्येक व्यक्तीने कर कपात खाते क्रमांक प्राप्त करणे आवश्यक आहे. परंतु स्थावर संपदा वर उद्गम कर कपात करण्यासाठी कर कपात स्थायी क्रमांक प्राप्त करणे गरजेचे नाही. विवरण भरताना खरेदीदार व विक्रेता यांचे नाव, पता, स्थायी खाते क्रमांक, दूरध्वनी क्रमांक, दूसरे दृश्यमान विवरण तपशील आपण सादर करणे आवश्यक आहे. आपण उद्गम कर कपातीचे थासनाला इंटरनेट बॅंकिंग सुविधेचा वापर करून किंवा बँकेत प्रत्यक्ष जाऊन सुद्धा प्रदान कर शकता .

मिळकतीनुसार वेगवेगळ्या प्रकारची उद्गम कर कपात

मिळकत खरेदी केल्यावर कमी उद्गम कर कपात केल्यास

काही तरतुदीनुसार विक्रेता आयकर अधिकाच्यांना विनंती कठन कमी किंवा निरंक दराने कर कपात होण्यासाठी प्रमाणपत्र प्राप्त कर शकतो. तसेच न केल्यास विक्रेता निरंक उद्गम कर कपातीचे घोषणापत्र सादर कर शकतो. स्थावर संपदा खरेदी केल्यापेटी उद्गम कर कपात करायची गरज नाही. परंतु खरेदी केलेल्या मिळकतीवरील उद्गम कपात कर रु 50.00 लाख पेक्षा जास्त असल्यासच खरेदीदाराने 1 % रक्कम कपात करण्याची गरज आहे.

सन 2021 च्या केंद्रीय अर्थसंकल्पानुसार एका वर्षात 50 लाखापेक्षा अधिक मिळकतीच्या खरेदीवर 0.1 % दराने उद्गम कर कपात करण्यासाठी 194 क्यू हे नवीन कलम समाविष्ट करण्यात आले. त्यानुसार 10 कोटी पेक्षा अधिक उलाढाल असलेल्या व्यक्तीवरच सदर कपातीची जबाबदारी असेल.

अशा प्रकारे खरेदीदाराने मिळकत खरेदीच्या संपूर्ण रकमेवर उद्गम कर कपात करण्याची गरज आहे.

स्थावर मिळकत खरेदी केल्यावर उद्गम कर कपात

निवासी भारतीय व्यक्तीकडून मिळकत खरेदी करणाऱ्या प्रत्येकाला हे लागू होते. सदनिका, जमीन व इमारती व सुविधा व सदनिका युक्त जगिनीची खरेदी केल्यास उद्गम कर कपात लागू होते.

फक्त शेतजमीन हा अपगाद आहे. विक्रेता भारतीय निवासी असावा. कर विवरण जमा करण्याच्या विहित दिनांकाच्या पूर्वी 15 दिवस अगोदर खरेदीदाराने विक्रेत्याला उद्गम कर कपात प्रमाणपत्र हवाली करणे आवश्यक आहे.

अनिवासी भारतीय व्यक्तीकडून मिळकत खरेदी केल्यास उद्गम कर कपात

जेव्हा एखादा अनिवासी भारतीय व्यक्ती मिळकतीची विक्री करते, तेव्हा खरेदीदार अनिवासी भारतीय व्यक्तीकडून मिळकत खरेदी केल्यास 20 % उद्गम कर कपात करता येते. खरेदी केल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षांच्या कालावधीत मिळकतीची विक्री केल्यास 30 % दराने उद्गम कर कपात करणे आवश्यक आहे. भारतामध्ये अनिवासी भारतीयांसाठी विहित केलेल्या आयकराच्या दरानुसार अल्पकालीन भांडवल लाभ कर व 20% दराने दीर्घकालीन भांडवली लाभ कर आकारण्यात येतो .

उद्गम कर कपातीबाबत लक्षात ठेवण्याच्या काही कळीच्या बाबी

- रु 50 लाखाच्या वरील मिळकत खरेदीवर खरेदीदाराने उद्गम कर कपात कर्तन शासनाकडे भरणा करणे आवश्यक आहे.
- उद्गम कर कपात करण्याचा अधिकार व जबाबदारी विक्रेत्याची नसून खरेदीदाराची आहे. .
- खरेदीदाराने आपल्या जबाबदार्यांचे निर्वाहन न केल्यास प्राधिकरणे त्यांना दंड ठोठावू शकतात .
- उद्गम कर कपात जमा करण्यासाठी खरेदीदाराने नमुना अर्ज 26 क्यूंबी भरणे आवश्यक आहे .
- एका पेक्षा अधिक विक्रेते व खरेदीदार असल्यास प्रत्येक पक्षाकारासाठी बहुविध भरणे आवश्यक आहे. .

9.4 गृह कर्जव तारण कर्जचे मुलभूत ज्ञान

वित्त व्यवस्थेत कर्ज म्हणजे एक किंवा अधिक व्यक्ती संस्था किंवा अन्य अस्तित्वाने अन्य व्यक्ती संस्था इत्यादीना उसन्या रकमा देणे. रक्कम प्राप्तकर्ता (म्हणजेच कर्जदार) कर्जघेतो आणि मुद्दलाची पूर्णपणे परतफेड होईपर्यंत व्याज देण्यास उत्तरदायी असतो.

कर्जाच्या दस्तऐवजात (उदाहरणार्थ कर्जनिवृत्ती) कर्जांके घेतलेली मुद्दलाची रक्कम, कर्जदाता आकारणार असलेला व्याजदर आणि परतफेडीचा दिनांक नमूद केलेला असतो. कर्ज व्यवहारात कर्जदाता आणि कर्जदार यांचेमध्ये काही कालावधीसाठी अस्तीचे फेरवाटप ओढवते.

व्याजामुळे कर्जादित्याला कर्जात गुंतवणूक करण्यास प्रोत्साहन मिळते. कायदेशीर कर्जत सदर दायीत्वे व बंधने संविदेव्वारे अमलात येतात व कर्ज प्रसंविदे द्वारे कर्जदारावर अतिरिक्त बंधने घालता येतात. सदर लेखात जौद्रिक कर्जविर लक्ष केंद्रित करण्यात आले असले तरीही प्रत्यक्षात कोणतीही भौतिक वस्तू कर्जांके देता येते.

बँक व क्रेडीट कार्ड कंपन्या यांचा कर्ज देणे हा मुख्य व्यवसाय आहे अन्य संस्थांसाठी रोख्यान्सारख्या कर्ज संविदा जारी करणे हा निधी नमवण्याचा प्रातिनिधिक स्रोत आहे.

स्थावर संपदा मध्ये गृह कर्जांविरुद्ध संगव्यात स्वरूप मागणी वित्त पुरवठा होत असतो.

गृह कर्ज

जेव्हा एखाद्याला कर्ज घ्यावयाचे असते, तेव्हा गृह कर्जासाठी अर्ज कर्तन व कर्ज घेऊन आर्थिक नड मोळ्या प्रमाणावर पूर्ण करता येते. कर्जामुळे वाटपग्राहीला वित्तीय आधार मिळून घर खरेदी करण्यास त्याचा उपयोग होतो. सर्वसामान्यपणे गृह कर्जे दीर्घ मुदतीची (20 ते 30 वर्षे) असतात. देशातील काही आघाडीच्या बँकाची गृह कर्जे 6.30 % दरापासून सुळ होतात. धनकोने कर्जाची विनंती मंजूर करण्यापूर्वी वाटपग्राहीचा पत प्राप्तांक तपासण्यात येतो. वाटपग्राहीचा पत प्राप्तांक उत्तम असल्यास त्याला कमी व्याज दराने कर्ज मिळण्याची शक्यता वाढते.

नवीन घर खरेदी करण्यासाठी गृह कर्ज घेण्यात येते. मात्र घराचे नवीनीकरण, विस्तार करण्यासाठी तसेच जमीन खरेदी व बांधकामाधीन घेण्यासाठी सुद्धा सदर कर्जघेतले जाते.

बँका आणि बिगर बँकिंग वित्तीय कंपन्या गृहकर्जे देऊ करतात. धनको मुद्दलाची तरतुद कर्तन त्यावर व्याज आकारतो. परवडण्याचा मासिक हृप्त्यांमध्ये कर्जाची परतफेड करता येते. मिळकत ही संपर्शीक तारण असते व कर्ज पूर्णपणे परतफेड होईपर्यंत ती पूर्णपणे धनकोच्या ताब्यात असते. त्यामुळे कर्ज मुदतीत धनकोचा मिळकतीवर कायदेशीर अधिकार असतो आणि

कर्जदाराने कर्जाची परतफेड करण्यात कमूर केल्यास घटाचा ताबा घेऊन त्याचा लिलाव करण्याचा अधिकार धनकोला असतो.

कर्जविटील व्याज दराचे प्रकार

स्थिर किंवा तरते व्याज दरांची निवड करून कर्जाची परतफेड करता येते. आता दोन्ही प्रकारच्या व्याज दराचे अर्थ समजून घेऊ.

- **स्थिर व्याज दर :** नावाप्रमाणेच स्थिर व्याजदर हा कर्जाच्या संपूर्ण मुदतीसाठी कायम राहतो. वाटपग्राहीने कमी मुदतीचा परतफेड पर्याय निवडल्यास त्याने स्थिर व्याजदराचा पर्याय निवडावा जर वाटपग्राही दीर्घ मुदतीच्या परतफेड पर्यायाचा विचार करीत असेल तर तो कदाचित स्थिर व्याज दराचा लाभ घेऊ शकणार नाही. .
- **तरता व्याज दर :** प्रचलित बाजार दरानुसार व्याज दरांचे समायोजन करण्यात येते. व्याजदराबाबत नेमका अंदाज वर्तीविता येत नसला तरीही धनकोच्या संकेतस्थळावरून सध्य व्याजदराची कल्पना येऊ शकते. सदर व्याजदर कालांतराने बदलत असतो व सामासिक निधी मूल्यावर आधारित कर्जदराशी थेट जोडलेला असतो. .

गृहकर्जाची वैशिष्ट्ये

गृहकर्ज आणि त्याच्याशी संबंधित व्याजदर म्हणजे काय हे आता आपल्याला माहित आहे. आता आपण महत्वाची वैशिष्ट्ये पाहूया .

- धनको कर्जदेण्यासाठी कोणत्याही प्रकारच्या मिळकती अथवा अन्यथा सर्वस्थावर संपदा स्वीकारीत नाहीत.
- मिळकतीला विपणनयोग्य मूल्य असणे व ती बोजरहित म्हणजे मिळकतीच्या मालकाला मिळकतीतील मालकी हस्तांतरित करण्याचा पूर्ण अधिकार असणे आवश्यक आहे.
- तुमची मिळकत संपार्श्विक तारण म्हणून घेऊन धनको आपल्याला कर्जदेतो आणि गृहकर्ज हे सुरक्षित कर्जगणले जाते.
- गृहकर्जेतीस वषपिर्यंतच्या दीर्घ मुदतीसाठी असतात व परवडणाऱ्या सामिकृत मासिक हृष्ट्यांमध्ये परतफेड करता येते.
- आपल्या गरजांप्रमाणे गृहकर्जाची रचना करता येते

10. स्थावर संपदा विषयक परिगणन

अभिकर्ते हे स्थावर संपदा बाबत विविध प्रकारचे व्यवहार सुकर करीत असल्यामुळे सदर व्यवहारातील परिगणन कसे करावे यावर सदर प्रकरणात मार्गदर्शन करण्यात आले आहे.

10.1 कराधान / शासकीय थुल्क व सूखी

नोंदणी आणि मुद्रांक थुल्क हे परिचित कर आहेतच, पण त्या व्यतिरिक्त कर सुख्दा आहेत. घर खटेदी प्रक्रियेत गुंतलेल्या विविध कर घटक समजून घेऊया.

10.1.1 वस्तू व सेवा कर (जी एस टी)

बांधकामाधीन मिळकरींसाठी

केंद्र शासनाने कायर्नित केलेल्या नवीन एकीकृत कराधान प्रणालीत बांधकामाधीन गाव्यांवर सुरवातीला 18 % कर आकारला जात होता. विकासकाने आकारलेल्या एकूण टकमेतून एक तृतीयांश एवढी जमिनीचे मूल्य वजा करण्याची तरतुद केंद्र शासनाने समाविष्ट केली. त्यामुळे वस्तू व सेवा कारचा दर 12 % पर्यंत घसरला. मात्र त्यानंतर फेब्रुवारी 2019 मध्ये केंद्र शासनाने कराच्या दरांचा पुनर्विचार करत बांधकामाधीन गाव्यांसाठी 5 % व परवडण्याजोग्या घरांसाठी 1% कराचा दर (निविष्टी कर भरपाईशिवाय) निश्चित केला.

मिळकरीचा प्रकार	मार्च 2019 पर्यंत वस्तू व सेवा कारचा दर	एप्रिल 2019 पासून वस्तू व सेवा कारचा दर
परवडण्याजोगी घरे	8 % (निविष्टी कर भरपाई सह)	1 % (निविष्टी कर भरपाई शिवाय)
अन्य घरे	12 % (निविष्टी कर भरपाई सह)	5 % (निविष्टी कर भरपाई शिवाय)

बांधकामाधीन घरांच्या खटेदीवर वस्तू व सेवा कराशिवाय मुद्रांक थुल्क व नोंदणी थुल्क सुख्दा आकारण्यात येते कारण सदर दोन्ही कर हे राज्य शासनाचे आहेत, याची इथे नोंद घेणे आवश्यक आहेत. .

वापरासयोग्य मिळकरीच्या बाबतीत

देशभारीत सर्व वापरासयोग्य मिळकरी या वस्तू व सेवा कारच्या कक्षेबाहेर आहेत.

10.1.2 उद्गम कर कपात (TDS)

स्थावर संपदा च्या हस्तांतरणाच्या अनुषंगाने आकारण्यात येणारे कल्ब सदस्यत्व थुल्क, चारचाकी वाहनतळ थुल्क, वीज अथवा पाणी सुविधा थुल्क, देखभाल थुल्क, अग्रिम थुल्क अथवा तत्सम घरकापाची निवासी संस्था आधारित थुल्के उद्गम कर कपातीच्या प्रयोजनार्थ समाविष्ट करण्यासाठी शासनाने आयकर अधिनियमातील कलम 194 – 1 अ मध्ये दुकस्ती केली आहे. मिळकरीचे मूल्य ₹ 50.00 लाख पेक्षा अधिक असल्यास दिनांक 1 सप्टेंबर 2019 पासून 1% उद्गम कर कपात करण्यात येते.

वित अधिनियम 2013 अन्वये आयकर अधिनियम 1961 मधील कलम 194 (अ) समाविष्ट करून उद्गम कर कपातीची तरतुद करण्यात आली. एखाद्या व्यक्तीने विक्री व्यवहार केल्यावर प्राप्त केलेल्या टकमेवर काही टक्के कर कपात करण्यात येते. सदर कलमानुसार थेट जमीन वगळता कोणतीही मिळकर अंतरणाद्वारे खटेदी करण्याच्या कोणत्याही व्यक्तीने विक्रेत्याला मोबदला रक्कम अदा करण्यापूर्वी उद्गम कर कपात करणे आवश्यक आहे. मिळकरीच्या विक्रेत्याच्या नावाने उद्गम कर कपात दाखल करणे आवश्यक आहे. .

10.1.3 नोंदणी थुल्क

नोंदणी प्रक्रियेत नोंदणी अधिकाराच्या समक्ष विक्री दस्तऐवजांची नोंदणी समाविष्ट आहे. भारतीय नोंदणी अधिनियम 1908 मधील कलम 17 नुसार एखाद्या मिळकरीच्या हस्तांतरण, विक्री किंवा भाडेपटद्याबाबतच्या दस्तऐवजाची नोंदणी करणे अनिवार्य आहे. नुसार कायदानुसार मिळकरीच्या दस्तऐवजांची तीतसर नोंदणी न केल्यास मालक न्यायालयात कोणताही खटला लढवू शकणार नाहीत. सदर दस्तऐवज म्हणजे दोन पक्षकारांच्या दरम्यान स्वाक्षर्याकेलेला अंतिम करार असतो व त्यामुळे खटेदीदार हा

मिळकतीचा हक्कदार मालक होत असतो. सदर दस्तऐवजांमुळे खरेदीदाराचे संशयास्पद व्यवहाराच्या व फसवणुकीच्या अनुंंगाने संरक्षण होते.

महाराष्ट्रामध्ये ठ 30.00 लाखापेक्षा कमी मूळ्य असलेल्या मिळकतींसाठी एकूण खर्चाच्या 1% नोंदणी शुल्क असून ठ 30.00 लाखाच्या वर मूळ्य असणाऱ्या गिळकतीसाठी सदर शुल्क ठ 30000 ची कमाल मर्यादा विहित करण्यात आली आहे. .

10.1.4 मुद्रांक शुल्क

महाराष्ट्र मुद्रांक शुल्क अधिनियम 1958 मध्ये पारित करण्यात आला असून अनुसूची । मधील नमूद व राज्यास मुद्रांक शुल्क देय असणार्या सर्व प्रकारच्या लेख व संलेखांना लागू होतो. सदर अधिनियमाला मुंबई मुद्रांक शुल्क अधिनियम असे सुद्धा म्हटले जाते. महाराष्ट्र शासनाला देय मुद्रांक शुल्काचा तपशील देखील अधिनियमात नमूद करण्यात आला आहे. मिळकतीबाबतच्या व्यवहारांची नोंदणी करण्यापूर्वी खरेदीदाराने निर्देशित बँकेत किंवा केंद्रात त्याचा भरणा करायचा असतो आणि भरणा करण्यात विलंब झाल्यास दंड लागू शकतो. राज्य शासनाने जारी केलेल्या शीघ्र मूळ्यगणक तक्त्याच्या आधारे सदर मुद्रांक शुल्काचे परिणाम करण्यात येते व त्याचे प्रदान केल्याशिवाय मिळकतीच्या कोणत्याही व्यवहाराला कायदेशीर स्वरूप प्राप्त होत नाही. सदर कर हा दस्तऐवजांच्या अदलाबदली व लेख - संलेखांच्या निष्पादन प्रसंगी भरण्यात येतो.

महाराष्ट्र मुद्रांक शुल्क अधिनियमानुसार मुंबईमध्ये मुद्रांक शुल्क आकारण्यास योग्य असलेले व महाराष्ट्रात निष्पादित झालेले सर्व लेख - संलेख हे निष्पादन करण्यापूर्वी किंवा करण्याच्या वेळेस किंवा निशापादन केल्यानंतरच्या पुढील लगतच्या दिवशी मुद्रांकित करणे अनिवार्य आहे.

महाराष्ट्रातील मुद्रांक शुल्क 5 % ते 7 % पर्यंत असून विविध घटकांवर अवलंबून आहे. गृह मिळकतीचे अंतरण किंवा विक्री विलेखाची नोंदणी महिलांच्या नावाने केल्यास महाराष्ट्रातील प्रचलित मुद्रांक शुल्कात महिला खरेदीदारांना 1 % सवलत देण्यात येते.

10.1.5 बाह्य विकसन शुल्क

रस्ते, वीज / पाणी पुरवठा, सांडपाणी इत्यादी अशा नागरी सुविधांसाठी विकासकाने शासनाला बाह्य विकसन शुल्क भरणे आवश्यक आहे. सदर बाह्य विकसन शुल्क हे स्थानिक प्राधिकरणाकडून निर्धारित करण्यात येते व मिळकतीच्या बांधीव क्षेत्रफळाच्या प्रमाणात खरेदीदारांकडून वसूल करण्यात येते. करारात बाह्य विकसन शुल्काचा स्पष्ट उल्लेख केलेला असतो.

सर्वसामान्य परिस्थितीत ही समस्या येत नाही कारण बांधकाम व्यावसायिक स्थानिक प्राधिकरणाकडे बाह्य विकसन शुल्क भरणा करत असतात. परंतु बांधकाम व्यावसायिक स्थानिक प्राधिकरणाकडे बाह्य विकसन शुल्क भरणा केला नसल्यामुळे अनेक प्रकल्प समस्यांच्या गर्तेत अडकलेले आढळून आले आहे. बाह्य विकसन शुल्क वेळेवर न भरल्यास दंड वसूल करण्यात येतो. काही विकासक सदर दंडाची रक्कम देखील खरेदीदारांकडूनच वसूल करतात. हे अतिशय चुकीचे आहे.

10.2 खर्चकोष्टकाचा नमुना व त्यात समाविष्ट घटकांचे तपशील

खर्चकोष्टक म्हणजे व्यावसायिक प्रचालनाच्या विविध टप्प्यांवर सोसलेले विविध खर्चाचे कोष्टकाच्या स्वरूपातील सादरीकरण किंवा विवरण.

नमूना1:

Rustomjee Seasons		
Price Summary		
Asset Configuration	3 BHK Residence (1st to 5th Floor)	
Asset Identity	1 or 8	
Payment Plan Reference	CLP	
Carpet Area	Sq. ft.	Sq. mt.
	996.42	92.57
Exclusive Areas Appurtenant to the Unit	60.39	5.61
Agreement Value	55,165,482	
Stamp Duty *	-	
Registration Charges	30,000	
Scanning Charges	4,000	
Central Goods & Service Tax (CGST) on Agreement Value	1,379,137	
State Goods & Service Tax (SGST) on Agreement Value	1,379,137	
Statutory Taxes on Agreement Value	2,792,274	
Share Money	600	
Legal Charges	60,000	
Electric, Water Meter & Gas Connection Charges	50,000	
Corpus Fund	2,000,000	
Pre Possession Charges	2,110,600	
Central Goods & Service Tax (CGST) on Pre-Possession Charges	9,900	
State Goods & Service Tax (SGST) on Pre-Possession Charges	9,900	
Statutory Taxes on Pre-Possession Charges	19,800	
Asset Valuation	60,088,156	
Car Parking Space Included in the Offer	2	

1 Sq. mtr = 10.764 Sq. ft.

* Stamp Duty to be borne by Rustomjee

Please Note:

1. Taxes have been computed on the basis of rates applicable on the day of booking and are subject to change as per government
2. Property tax will be computed as on date of possession.
3. Refundable Fit Out Deposit of Rs.1lakh will be payable along with pre-possession charges.
4. On Cancellation 10% of the Sale Consideration will be forfeited and adjusted towards liquidated damages.
5. Registration to be concluded within 7 days from payment of 9.99% of the Agreement Value.
6. Token cheque in favour of "Keystone Realtors Pvt Ltd Wing D1 Master Collection Escrow Account"

MahaRERA Registration No. : Wing D - P51800021028

नमूना 2

Rustomjee CROWN PRABHADEVI		
Commercial Proposal		
Tower		B
Asset Identity		4502
Configuration		4 BHK TYPE -1
1 Sq. Mtr. = 10.764 Sq. Ft.	Sq. Mts.	Sq. Ft.
RERA Carpet Area	184.94	1,996.00
Foyer Area	13.49	145.00
Net Usable Area	198.43	2,140.00
Flat Cost* - (I)		127,144,08
Stamp Duty @ 5% of Flat Cost		
Registration Charges		40,00
SGST @ 6% of Flat Cost		7,628.64
CGST @ 6% of Flat Cost		7,628.64
Total Statutory Taxes - (II)		15,297.28
Utility Charges for Electric, Water Meter & Gas Connection		150.00
Legal charges		40.00
Condominium Formation charges		25.00
Club House Building charges		1,500.00
Development charges		2,077.80
GST applicable on Pre-Possession charges		468.03
Total Pre-Possession charges inclusive of GST - (III)		4,260.83
Gross Asset Value (I+II+III)		146,702.21
Advance maintenance at the rate of Rs 30 psf on RERA carpet area for 24 months		1,433.30
Deposit at the rate of Rs 750 psf on RERA carpet area		1,493.02
Number of Car Parks		
Statutory Remarks :		
1. Terms & conditions as per the Application form		
2. Taxes have been computed on the basis of rates applicable on the day of booking and are subject to change as per government notification.		
3. Property tax will be computed as on date of Occupation certificate and payable along with pre-possession charges.		
4. GST input credit has already been adjusted in the Flat Cost and there will be no additional benefit due on accord of the same.		
5. * Flat Cost is arrived at after factoring the benefit of GST input credit available to us. In the event, such benefit is not available, there would be an increase in the flat Cost and Agreement Value.		
6. Development charges are subject to change & linked to the ready reckoner rate		
7. Following maintenance related amounts shall be additionally payable at the time of possession :		
a) Advance maintenance at the rate of Rs 30 psf on RERA carpet area for 24 months		
b) Deposit at the rate of Rs 750 psf on RERA carpet area		
8. Interest Free Refundable Security Deposit for Fit-Outs to be charged on possession		
9. The above pricing is for a Bareshell Residence		
10. Rustomjee Crown - Phase I (Towers A & B) registered with MahaRERA under Registration No. P51900003268.		
Rustomjee Crown - Phase II (Tower C) registered with MahaRERA under Registration No. P51900006367.		
11. Payments towards flat cost: Cheque in favor of Real Gem Buildtech Pvt Ltd - A & B Master RERA a/c.		
12. Payments towards taxes: Cheque in favor of Real Gem Buildtech Pvt Ltd		
13. Rate Valid till 14-04-2022		
Date of Proposal: 7-Apr-2022		

प्रदाने करी करण्यात येतात आणि एखादी मिळकत खटेदी करताना कोणते कोणते घटक समाविष्ट असतात, ते समजप्रयासाठी उपरोक्त दोन्ही खर्च कोष्टकांचे नमूने सादर केले आहेत

महाराष्ट्र स्थावर
संपदा नियामक प्राधिकरण महारेता
स्थावर संपदा अभिकर्ता हस्तपुस्तिका
2022

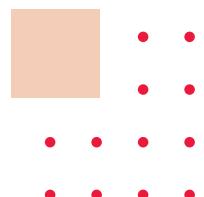
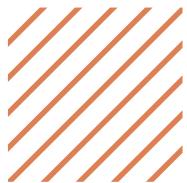
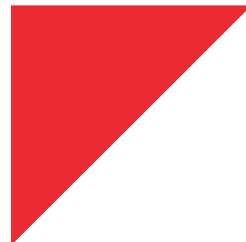
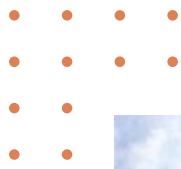
<https://maharera.mahaonline.gov.in>



Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA)
6th & 7th Floor, Housen Bhavan, Plot No. C - 21, E - Block,
Bandra Kurla Complex, Bandra (E), Mumbai 400051
Tel. No. 022 68111600
Website: www.maharera.mahaonline.gov.in



MahaRERA
Real Estate



MahaRERA

Real Estate

Agent Handbook
2022

MahaRERA

Real Estate

Agent Handbook

2022



**Maharashtra Real Estate Regulatory Authority
(MahaRERA)**

6th & 7th Floor, Housefin Bhavan, Plot No. C - 21, E - Block,
Bandra Kurla Complex, Bandra (E), Mumbai 400051
Tel. No. 022 68111600
Website: www.maharera.mahaonline.gov.in

Acknowledgement

Real estate agents play a crucial role in the real estate industry and are among the most important stakeholders in the sector. With this in mind, this book has been written to provide a thorough understanding of the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 for real estate agents.

The Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 is a significant piece of legislation that regulates the real estate sector and promotes the development of the industry. It is important for real estate agents to be familiar with the provisions of this act in order to comply with legal requirements and to effectively serve their clients. This book aims to provide a comprehensive overview of the act, including its key provisions and their implications for real estate agents.

This book is the result of the contributions of multiple individuals and organizations, and we would like to extend our heartfelt gratitude to them. We would like to begin by thanking the Committee constituted for development of curriculum and training handbook. This committee was instrumental in helping us to gather and organize information, and we are deeply appreciative of their hard work and dedication.

AIILSG, a premier, Government recognized Institute, under leadership of Shri. Jairaj Pathak , Director General, played a key role in development and finalisation of this book. Established in 1926, the All India Institute of Local Self-Government (AIILSG), has been the steadfast support to Urban Local Bodies (ULBs) across the Country. For more than eight decades it has contributed to the principles and practice of urban governance, education, research and capacity building. It has designed and developed a vast array of training literature and courses and trained more than 1.5 million stakeholders in diverse areas of urban governance and urban services delivery.

Finally, we would like to acknowledge the many experts and sources who have contributed to our understanding of the subject matter. Their research and insights have been invaluable in shaping our thinking and informing our arguments.

We hope that this book will serve as a valuable resource for our readers and make a meaningful contribution to the field. Thank you again for your support and interest.

All rights including Copyright reserved with the Publishers

Every effort has been made to avoid errors or omissions in this publication. In spite of this, errors may creep in. Any mistake, error or discrepancy noted maybe brought to our notice which shall be taken care of in the next edition. It is notified that neither the publisher nor the author or seller shall be responsible for any damage or loss to anyone, of any kind, in any manner, therefrom. It is suggested that to avoid any doubt the reader should cross-check all the facts, law and contents of this publication with original Government notifications.

No part of this book may be reproduced or copied in any form or by any means [graphic, electronic or mechanical, including photocopying, recording, taping or information retrieval systems] or reproduced on any disc, tape, perforated media or other information storage device, etc., without the written permission of the publishers. Breach of this condition is liable for legal action.

All disputes are subject to jurisdiction of courts, tribunals and forums at Mumbai only.





Table of Contents

1. Course Orientation	7
1.1. Introduction	7
1.2. Course Objectives & Outcomes	7
2. Introduction to Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (RERA)	8
2.1. Preamble, Purpose and Objectives	8
2.2. Sections of the Act	9
2.3. Key Components of the Act	10
3. Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA)	12
3.1. Key Pillars of MahaRERA	12
4. Understanding of MahaRERA Portal	16
4.1. Virtual Tour of the Portal	16
4.1.1. MahaRERA Menu Bar and Sub Menus	21
5. Real Estate Agent Registration and Responsibilities	37
5.1. Who is Real Estate Agent as per RERA?	37
5.2. Registration of Real Estate Agents as per Section 9 of the Act	37
5.3. Type of Real Estate Agents	38
5.4. Registration Application and Process	39
5.5. Renewal of Registration of Real Estate Agents	41
5.6. Functions of Real Estate Agents	42
5.7. Revocation of Registration of Real Estate Agents	44
5.8. Step – by- Step Guidance for Agent Registration on MahaRERA Web Portal	45
5.8.1. Individual Agents	45
5.8.2. Non – Individual Agents	60
6. Real Estate Project Registration and Promoter Responsibilities	78
6.1. Registration of Real Estate Projects	79
6.2. Registration Application and Process	80
6.3. Extension of Registration	83
6.4. Revocation of Registration	83
6.5. Functions and Duties of Promoter	85



7. Allottees and their responsibilities	91
7.1. Rights of Allottees	91
7.2. Obligations of Allottees	92
7.3. Dispute Resolution	93
7.3.1. Complaints	93
7.3.2. Adjudication	95
7.3.3. Conciliation	95
7.3.4. Appeals	97
7.4. Penal Provisions	98
7.4.1. Penal Provisions for Promoters	98
7.4.2. Penal Provisions for Real Estate Agents	98
7.4.3. Penal Provisions for Allottees	99
7.4.4. Offence by Companies	99
8. Due Diligence before Facilitating Sale of Property	100
8.1. Verify Promoter Identity and Project Details on MahaRERA Website	100
8.2. Title of Property	100
8.3. Building Approvals and Commencement Certificate	101
8.4. Status of Tax Payments	102
8.5. Litigations against the Project	102
8.6. Allotment Letter and Model Form of Agreement	102
8.7. MahaRERA Carpet Area	102
9. Sales Process, Forms and Agreements	103
9.1. Allotment Letter	103
9.1.1. Model Allotment Letter	103
9.2. Model Form of Agreement	
9.3. Applicability of TDS to purchase of apartment and brokerage payment.	113
9.4. Basic Knowledge of Home and Mortgage Loan	115
10. Real Estate Calculations	116
10.1. Taxation/Government Fees and Levies	116
10.1.1. Goods and Services Tax (GST)	116
10.1.2. Tax Deduction at Source (TDS)	117
10.1.3. Registration charge	117
10.1.4. Stamp duty	117
10.1.5. External Development Charges	117
10.2. Cost Sheet Sample and Component details	117

1. Course Orientation



1.1. INTRODUCTION

Real Estate Agents are essential element of Real Estate Sector, who connect Allottees and Promoters and facilitate most of the real estate transactions. Recognising their importance, Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 recognises them as one of the key stakeholders along with Allottees and Promoters. Accordingly, every real estate agent is required to be registered with MahaRERA for engaging in any activity relating to marketing, advertising, sale or purchase of any apartments.

Real Estate Agents are the important stakeholders for the allottees and hence should have comprehensive understanding of the real estate transaction in order to guide the allottees and prevent disputes.

Therefore, in order to bring a certain level of consistency in the practices of real estate agents and enhance knowledge and awareness of regulatory framework and practices, MahaRERA has introduced Capacity Building and Certification Program for Real Estate Agents.

1.2. COURSE OBJECTIVES & OUTCOMES

This course is primarily designed to impart Knowledge and guidance to real estate agents on following:

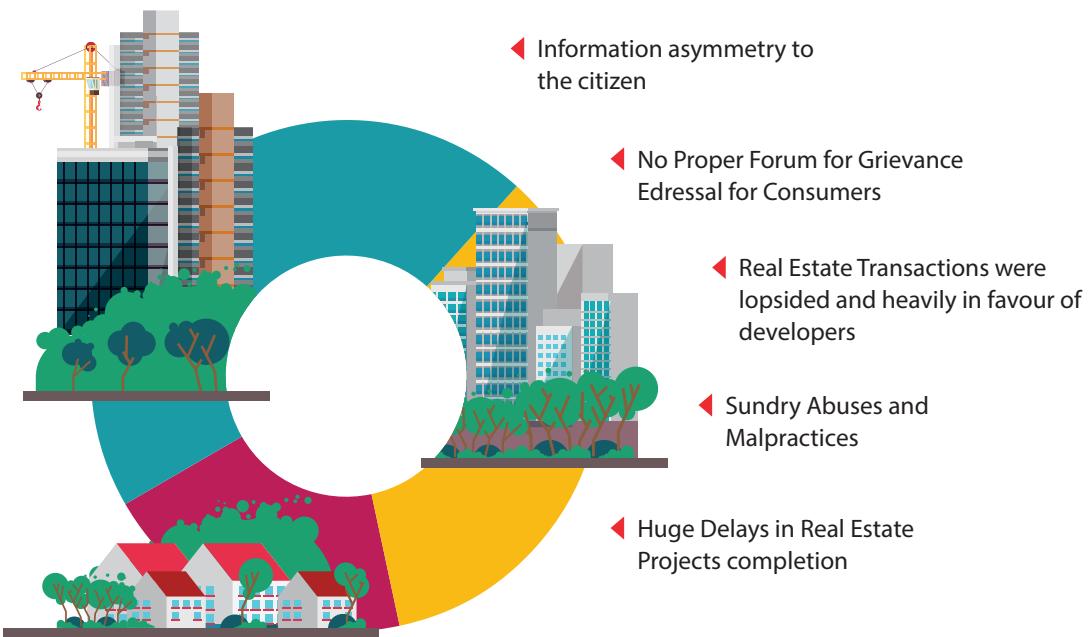
- 1) Comprehensive Understanding of RERA Law and its application from Real Estate Agent Perspective
- 2) Understanding of MahaRERA and its functions
- 3) Understanding of all aspects of real estate fundamentals which will provide an overview of the real estate industry to maximize the level of knowledge, which will in return increase competency
- 4) Knowledge of the quantitative concepts associated with the real estate industry
- 5) Ability to perform as a real estate professional once the registration has been successfully completed by conveying legal and ethical considerations that will maximize knowledge of key components of the real estate industry.
- 6) Enable the Real Estate Agent to appear for the online certification.

This training handbook is a guide for Real Estate Agents. Considering their crucial role in the real estate business, it is necessary for them to understand Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 deeply, so that they carry on their profession with full knowledge of the things and with confidence.

2. Introduction to Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 (RERA)

Real Estate Sector is one of the most crucial sectors driving economic growth and providing employment to citizens of India. Yet, it has traditionally been plagued with numerous issues including opaque practices and information asymmetry. Real Estate transactions were lopsided and leaned heavily in favour of developers. Delays were rampant and homebuyers usually did not have a reliable forum to address their grievances. Below are the issues which were adversely impacting the sector:

In order to overcome these challenges, the Central Government brought in the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, (RERA) to be made fully operational with effect from May 1, 2017. Some sections of the Act were notified from 1st May 2016 and all the State Governments were given one year to formulate their own Rules and Regulations and set up the Authority, to implement the Act from 1st May 2017.



2.1. PREAMBLE, PURPOSE AND OBJECTIVES

The second title of any Act contains the purpose and objectives of that Act. The second title of the RERA Act is as under:

"An Act to establish the Real Estate Regulatory Authority for regulation and promotion of the real estate sector and to ensure sale of plot, apartment or building, as the case may be, or sale of real estate project, in an efficient and transparent manner and to protect the interest of consumers in the real estate sector and to establish an adjudicating mechanism for speedy dispute redressal and also to establish the Appellate Tribunal to hear appeals from the decisions, directions or orders of the Real Estate Regulatory Authority and the Adjudicating Officer and for matters connected therewith or incidental thereto."

A little analysis of the long title will make it clear why the Act was made:

- The Act is for establishing an authority namely Real Estate Regulatory Authority. For any sector to work efficiently, it is necessary to have a regulatory authority and a set of rules for all the stakeholders. This Act provides the same for Real Estate Sector. The purpose of this Authority

is regulation and promotion of real estate sector. It may be noted that if there is regulation then the sector will function in an orderly manner which is necessary for its growth. Hence promotion of a healthy real estate sector is an objective of the Act.

- (b) The long title further states that the purpose of the Authority will be to ensure sale of plot, apartment or building or sale of real estate project in an efficient and transparent manner. Please note that these are the items which the Act covers and aims at ensuring that all dealings in them shall be in efficient and transparent manner (no hidden dealing).
- (c) The long title further states that the Act aims at protecting the interests of consumers in the sector, which is done by providing a mechanism to redress the disputes. It also provides for an Appellate Tribunal over the decisions of the Authority or its officers.

Therefore, The Act aims at protecting the rights and interests of consumers and promotion of uniformity and standardization of business practices and transactions in the real estate sector. It attempts to balance the interests of allottees, real estate agents and promoters by imposing certain responsibilities on all. It seeks to establish symmetry of information between the promoter and allottee, transparency of contractual conditions, set minimum standards of accountability and a fast-track dispute resolution mechanism.

The Act is applicable across India and its provisions are common to all the States. However, as the subject of regulation over the real estate sector falls under the State List, the scheme of the Act is that every State has its own Real Estate Regulatory Authority. This Authority in every State along with the State Government, makes its own rules and regulations for the working of the Authority and implementation of the provisions of the Act.

2.2. SECTIONS OF THE ACT

The Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 has been divided into 10 CHAPTERS and categorized into 92 SECTIONS.

The Act starts with the Preamble, provides title, extent and commencement, registration of real estate projects and real estate agents, functions and duties of promoter, rights and duties of allottees, about Real Estate Regulatory Authority, Central Advisory Council, Real Estate Appellate Tribunal, various offences, penalties, and adjudication, about finances, accounts, audits, and reports and other miscellaneous provisions.

Below is the outline of the Act 2016 in tabular form-

The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016

Chapter No.	Title of the Chapter	Sections Covered
I	Preliminary	1 and 2
II	Registration of Real Estate Project and Real Estate Agents	3 to 10
III	Function and Duties of Promoter	11 to 18
IV	Rights and Duties of Allottees	19
V	The Real Estate Regulatory Authority	20 to 40
VI	Central Advisory Council	41 and 42
VII	The Real Estate Appellate Tribunal	43 to 58
VIII	Offences, Penalties and Adjudication	59 to 72
IX	Finance, Accounts, Audit and Reports	73 to 78
X	Miscellaneous	79 to 92

2.3. KEY COMPONENTS OF THE ACT

The key components of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 are as follows:

1. Real Estate Regulatory Authority and Appellate Tribunal

Under this Act, appropriate government has to establish Real Estate Regulatory Authority for regulation and promotion of the real estate sector in the State / UTs. The Authority shall strive to facilitate the growth and promotion of a healthy, transparent, efficient and competitive real estate sector while protecting the interest of allottees, promoters and real estate agents. The authority shall also establish an adjudicating mechanism for speedy dispute redressal regarding registered real estate projects. The key responsibilities of the Authority shall be as follows:

- Ensuring Disclosures of Real Estate Projects by Promoters
- Real Estate Projects Registration
- Real Estate Agents Registration
- Complaints Redressal
- Provide recommendations to appropriate Government on in matters relating to the development & promotion of real estate sector

The appropriate Government shall also establish Appellate Tribunal to hear appeals from the decisions, directions or orders of the Real Estate Regulatory Authority. Any person aggrieved by any direction or decision or order made by the Authority or by an adjudicating officer may file an appeal before the Appellate Tribunal and the appeal shall be dealt with by it as expeditiously as possible and endeavour shall be made by it to dispose of the appeal within a period of sixty days.

2. Real Estate Projects Registration

All commercial and residential real estate projects will have to register except in projects where

- area of land proposed to be developed does not exceed five hundred square meters
- number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases
- promoter has received completion certificate for a real estate project prior to commencement of this Act
- for the purpose of renovation or repair or re-development which does not involve marketing, advertising selling or new allotment of any apartment, plot or building, as the case may be, under the real estate project

No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it, in any planning area within Maharashtra, without registering the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority. Promoter of ongoing real estate projects, in which all buildings as per sanctioned plan have not received Completion Certificate, shall also be required to be registered for such phase of the project which consists of buildings not having occupation or completion certificate.

If any promoter fails to register as per Act, he shall be liable to a penalty which may extend up to ten per cent of the estimated cost of the real estate project. On continued violation, he shall be punishable with imprisonment for a term which may extend up to three years or with fine which may extend up to a further ten per cent of the estimated cost of the real estate project, or with both.

Apart from Registration, the promoters shall be required to provide quarterly updates on the status of the project to the authority.

3. Real Estate Agents Registration

All Real Estate Agents should register under this Act. No real estate agent shall facilitate the sale or purchase of or act on behalf of any person to 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, without obtaining registration under this section.

If any real estate agent fails to register, he shall be liable to a penalty of ten thousand rupees for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to five per cent of the cost of plot, apartment or buildings, as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchase has been facilitated

4. Filing of complaints

Any aggrieved person may file a complaint with the Authority or the adjudicating officer, as the case may be, with respect to any registered real estate project, for any violation or contravention of the provisions of this Act or the rules and regulations made there under. The Authority shall establish an adjudicating mechanism for speedy redressal of such complaints.

Any person aggrieved by any direction or decision or order made by Authority or by an adjudicating officer may file an appeal before the Appellate Tribunal

Any person aggrieved by any decision or order of the Appellate Tribunal, may file an appeal to the High Court



3. Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA)

Government of Maharashtra established Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA), vide Notification No. 23 dated 8 March 2017, for regulation and promotion of real estate sector in the State. Subsequently, MahaRERA was also made the regulatory authority for Daman & Diu and Dadra Nagar Haveli.

Government of Maharashtra further promulgated the following rules detailing the functioning of Authority:

- Maharashtra Real Estate (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017
- Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, Chairperson, Members, Officers and Other Employees (Appointment and Service Conditions) Rules, 2017
- Maharashtra Real Estate (Recovery of Interest, Penalty, Compensation, Fine payable, Forms of Complaints and Appeal, etc.) Rules, 2017
- Maharashtra Real Estate Appellate Tribunal, (Members, Officers and Employees) (Appointment and Service Conditions) Rules, 2017
- Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (Form of Annual Statement of Accounts and Annual Report) Rules, 2017

Over the past years, Few Amendments have been notified for the aforementioned rules. All these rules with the concerned amendments are available on MahaRERA website.

MahaRERA has notified the following regulations:

- Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations 2017
- Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (Recruitment and Conditions of Service of Employees) Regulations, 2017
- Maharashtra Real Estate Appellate Tribunal Regulations, 2019

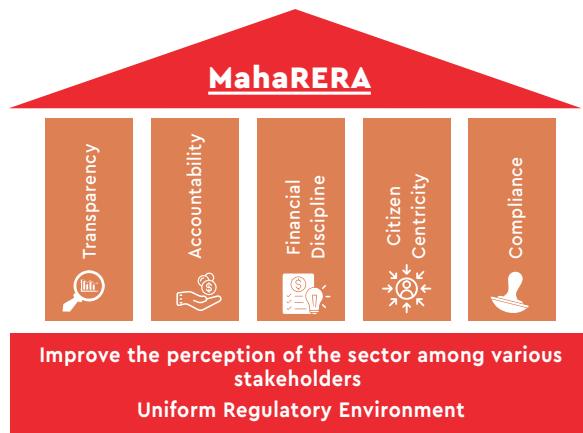
Similarly, few amendments have been undertaken to the above mentioned regulations and they are available on MahaRERA website.

3.1. KEY PILLARS OF MAHARERA

MahaRERA aims to transform the Real Estate Sector, leading it into an era of greater transparency and professionalism, wherein all stakeholders' interests are protected and trust and confidence is established. MahaRERA endeavours to implement the Act in its letter and spirit, promoting transparency, accountability, financial discipline, customer centricity and compliance.

The above mentioned 5 traits of MahaRERA functioning, now form the pillars for completing MahaRERA registered projects and bridging the trust gap between the home buyers and the developers that had become the unfortunate legacy of the sector.

It lays thrust on following key pillars:



A. Transparency

In order to transform Real Estate Sector, transparency in information and transactions is the first need that requires to be addressed. With this objective, MahaRERA ensures that maximum information is available for public view at its website including Information on Registered Projects, Registered Agents, Judgements, Orders etc.

Details of all the Registered Projects are available online for citizens including:

- sanctioned plans, layout plans, along with specifications, approved by the competent authority
- Proposed Plan, Proposed Layout Plan of the whole project and Floor Space Index proposed to be consumed in the whole project, as proposed by the promoter
- Proposed Number of building(s) or wing(s) to be constructed and sanctioned number of the building(s) or wing(s).
- the stage wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity.
- quarterly update of the list of number and types of apartments or plots, as the case may be, booked
- quarterly update of the list of number of covered parking as well as list of number of garages for sale;
- quarterly update of the list of approvals taken and the approvals which are pending subsequent to commencement certificate, quarterly update of the status of the project; and such other information and documents as may be specified by the regulations made by MahaRERA.
- The advertisement or prospectus issued or published by the promoter shall mention prominently the website address of MahaRERA, wherein all details of the registered project have been entered and include the registration number obtained from the Authority
- The developer has to obtain consent of at least 2/3rd allottees for any major addition or alteration
- The developer cannot undertake cancellation of units in an arbitrary manner
- The developer has to deliver the project as per pre-defined time frame
- The developer cannot put out any advertisement of the project before registration with MahaRERA



- The developer has to obtain consent of at least 2/3rd allottees before transferring majority rights to any 3rd party
- The developer has to clearly define the number, type and carpet area of the apartment

B. Accountability

Perhaps the greatest benefit that customers have is the reinforced trust in the real estate sector due to enforceability of accountability by the act. The act clearly details the roles of responsibilities of each of the stakeholders including promoters, allottees and agents and holds them accountable for contravention. In case of any unethical business practices by the developer:

- Every officer of the company, who was in charge or was responsible will be liable for the conduct of the company and deemed to be guilty
- Offence by an officer committed with the consent or connivance of any director, manager, secretary or other officer of the company, will also be guilty.



C. Financial Discipline:

The Act has introduced various pioneering initiatives for preventing funds diversion and ensuring audit of each Project. The Act strives to ensure greater financial discipline in the real estate sector. Some of its provisions are as follows:

- A promoter shall not accept more than ten per cent of the cost of the apartment, plot, or building as the case may be, as an advance payment or an application fee, from a person without first entering into a written agreement for sale with such person and register the said agreement for sale
- Seventy per cent of the amounts realized 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



- Withdrawal from such accounts shall be in proportion to the percentage of completion of the project, which shall be certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice.
- Promoter to compensate buyer for any false or incorrect statement with full refund of property cost with interest

- Project Accounts to be audited within six months after the end of every financial year. Copy to be submitted to MahaRERA
- Provision for MahaRERA to freeze project bank account upon non-compliance
- Provision for stronger financial penalties for MahaRERA non-compliances

D. Customer Centricity

One of the key pillars of the new regime is protecting the interests of allottees. MahaRERA aims at protecting the interests as well as establishing trust and confidence between all stakeholders of real estate sector. MahaRERA has brought focus to the treatment of the allottees in a fair and timely manner.

- Citizens shall be able to view, on MahaRERA website, all disclosures pertaining to registered projects. This shall enable data driven informed decision making.
- Promoter cannot make any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities etc. without the previous consent of at least two-thirds of the allottees, other than the promoter, who have agreed to take apartments in such building.
- If the promoter fails to complete or is unable to give possession of an apartment, plot or building, in accordance with the terms of the agreement for sale, he shall be liable to pay interest for every month of delay. Further, in case the allottee wishes to withdraw from the project, without prejudice to any other remedy available, to return the amount received by him with interest
- Promoter to enable formation of Legal Entity like Cooperative Society, Company, Association, Federation etc. within three months from the date on which 51 per cent of the total number of allottees in such a building or a wing, have booked their apartment.
- Promoter shall execute a registered conveyance deed in favour of the allottee within three months from date of issue of occupancy certificate.



E. Compliance

- All Basic Approvals in place before RERA Registration and these approvals in public forum
- Registration of agents/brokers with RERA portal
- Project registration with RERA on portal
- One (1) year extension in case of delay in Real Estate projects
- Speedy Dispute resolution at RERA and Appellate Tribunal
- Developers to share details of projects launched in the last 5 years with status and reason for the delay with RERA
- Annual audit of project accounts by a Chartered Accountant
- Conveyance deed for common areas in favour of Association of allottees
- Separate registration of different phases of a single project
- Mandatory registration of new and existing projects with RERA
- Authenticated copy of all approvals, to be given when applying for project registration with RERA commencement certificate, sanctioned plan, layout plan, specification,
- Plan of development work, proposed facilities, proforma allotment letter, agreement for sale and conveyance deed



4. Understanding of MahaRERA Portal

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA) has operationalized a web-based online system for the entire operations of MahaRERA. Accordingly, a web-based online system is established and MahaRERA is completely digital. The portal of the MahaRERA is <https://mahaonline.gov.in>

Here are some of the features of the RERA portal for every stakeholder

1. Key Services for Real Estate Agent on MahaRERA Portal

- Real Estate Agent Registration
- Real Estate Agent Renewal
- Corrections
- View Real Estate Project Details
- Make a Complaint
- Search Orders / Judgements of Authority
- Search Projects / Agents / Complaints
- And so on

2. Key Services for Allottees on MahaRERA Portal

- View Details of All Real estate Registered Projects
- Make a Complaint
- Search Orders / Judgements / Warrant Details
- Search Projects / Agents / Complaints
- View Cause list
- Complaints against Non-registered Project
- View Projects on GIS
- View all complaints project wise and promoter wise
- And so on

3. Key Services for Promoters on MahaRERA Portal

- Project Registration
- Project Updates
- Project Corrections
- Project Extension
- Major Modifications
- Make a Complaint
- Search Orders / Judgements
- Download Forms & Formats
- And so on

4.1. VIRTUAL TOUR OF THE PORTAL

Let's look at the web portal's home page or the landing page. A landing page is any web page that a visitor can land on that serves a single and focused purpose to let someone, know more about the organization and understand its services.

Here is the landing page of the MahaRERA web portal. By default, it's in Marathi, by clicking on the English tab, you can jump to the English version of the portal:



महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

ISO 9001:2015 certified

श्री. एकनाथ शिंदे
माननीय मुख्यमंत्री



मुख्य पृष्ठ आमच्याविषयी डाउनलोडस कौशल्य विकास नोंदवी नोन रजिस्ट्रेशन ऑनलाईन ऑफिलिकेशन अपीलीय न्यायाधिकरण सलोखा मंबव आकडेवारी

proprietary firm.



MahaRERA strives to encourage greater accountability, transparency and trust in the real estate sector.

Strong focus towards Real Estate Projects and Agents Registration

Real Estate Projects Registration

Real Estate Agents Registration

Total Projects : 40559

Total Agents : 41646

■ Yet to be Registered ■ Registered but not Completed ■ Registered & Completed

■ Yet to be Registered ■ Registered

Over 26% of the projects registered with MahaRERA are now complete

Data as on 6th February 2023

आपले स्वागत आहे

महाराष्ट्र रिअल इंटरेट नियामक प्राधिकरण

नवीन सूचना

सर्व सूचना पहा

Here is the English version:



महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

ISO 9001:2015 certified

श्री. एकनाथ शिंदे
माननीय मुख्यमंत्री



मुख्य पृष्ठ आमच्याविषयी डाउनलोडस कौशल्य विकास नोंदवी नोन रजिस्ट्रेशन ऑनलाईन ऑफिलिकेशन अपीलीय न्यायाधिकरण सलोखा मंबव आकडेवारी



Justice Delayed is Justice Denied - MahaRERA aims at ensuring speedy dispute resolution

Distribution of Complaints received with the Authority

Complaint Status

Complaint Received: 20186

■ In Process of Hearing

■ Orders Passed

MahaRERA has disposed more than 68% of the total complaints received

Data as on 6th February 2023

Landing pages could be read in the 2 pages by rolling down the scroll bar to show other parts of the landing page and its content.

PART 1: First it shows the Menu and the dashboard. A dashboard is a type of graphical user interface that often provides at-a-glance views of key performance indicators (KPIs). In another usage, "dashboard" is another name for "progress report" or "report" and is considered a form of data visualization.



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED



[Home](#) [About Us](#) [Downloads](#) [Skilling Initiative](#) [Registration](#) [Non-Registration](#) [Online Application](#) [Appellate Tribunal](#) [Conciliation Forum](#) [Statistics](#)

This is the Menu bar showing various options to look for the desired information. We will be looking at each option thoroughly with all the submenu options under each Menu head.

Below the Menu bar, you have a dashboard to show the KPI (Key Performance Indicators) like the Number of Projects registered, the Number of Agents registered, the Number of Complaints and Order passed.



Justice Delayed is Justice Denied - MahaRERA aims at ensuring speedy dispute resolution

Distribution of Complaints received with the Authority

Complaint Status

Complaint Received: 18232

PART 2: This has a Welcome message about the MahaRERA portal on Left Hand Side. "What's News" on the right will show all the latest Circulars / Notifications uploaded by RERA. You will also see the Monthly Cause List, Search Rulings and Judgements, Warrants issued against the cases, and ProjectWise complaints:

Welcome to
 Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

Government of India has enacted the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 and all the sections of the Act shall come into force from May 1, 2017. The key objectives of the Act are:

- Ensuring Transparency & Efficiency in real estate sector in regards to sale of plot, apartment, building or real estate project.
- Protecting the interest of consumers in real estate sector
- Establishing adjudicating mechanism for speedy dispute redressal
- Establishing Appellate Tribunal to hear appeals from the decisions, directions or orders of the Real Estate Regulatory Authority

Under this Act, Government of Maharashtra established Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA), vide Notification No. 23 dated 8 March 2017, for regulation and promotion of real estate sector in the State of Maharashtra, with its headquarters at Mumbai.

Consequently, Government of Maharashtra also promulgated the following rules:

- Maharashtra Real Estate (Regulation and Development)(Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rates of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017

Whats New
[View all updates](#)

Form 5 (Annual report of withdrawal from...)

[+ more](#)

Form 2A (Engineer's Certificate on Quality...)

[+ more](#)

<
>
^
v
I
II
III
IV

Monthly Cause List

Search Rulings/Judgements

Warrant Details

Total Complaints Project wise

18

MONTHLY CAUSE LIST

Monthly Cause List will show monthly complaints with the Complaint No, Project Registration No, Complainant Name, Respondent Name, Next Hearing Date, Stage of the cases. There are various benches for hearings and all such benches could be seen with the above information.

This will help any stakeholder to visit see and decide its further course of action. Now, this information is in the public domain. Allotees, Agents, and Promoters can see the rulings on case to case basis and its proceedings. Real Estate Agents need to know the disputes of the project they intend to involve themselves in for sales. And the public at large can view any kind of dispute in the project they intend to invest in. This brings transparency to the real estate sector.

Sr. No.	Complaint No.	Project Registration No.	Complainant Name	Respondent Name	Next Hearing Date	Stage
---------	---------------	--------------------------	------------------	-----------------	-------------------	-------

SEARCH RULINGS/JUDGEMENTS

Once you click on the 'Search ruling Option', you will have the various search options like Complaint Number, MahaRERA Project Registration and others. For Advance search you have Division, District and Coram to filter and narrow down your search.

WARRANT DETAILS

Section 40 of the RERA Act allows issuance of warrants orders for recovering the unpaid amount from Promoters for incomplete projects under the supervision of MahaRERA. Further, the case is carried forward to the collectors for properties attachment, and then the recovered amount is paid to the MahaRERA / Allotees etc as the case maybe.

These warrants will help the buyers to get their money back and the developers also from now onwards will emphasize completing the projects with proper funding. Warrant details show recovery warrants and the amount of dispute on the Project. It also has a summary and the project-wise or District wise details as shown below

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

List of Recovery Warrant - Palghar					
List of Recovery Warrant - Pune					
List of Recovery Warrant Pune					
Sr. No.	Respondent Name	Project No.	Complaint No.	Date of Dispatch	Amount to be Recovered (In Cr)
1	Amit Ashok Thepade	P52100012216	CC005000000023401	15-07-2021	0.30
2	Amol Dilip Tavildar	P52100015968	CC005000000023028	11-12-2020	0.05
3	ApI Yashomangal Developers	P52100001020	CC005000000011851	25-03-2019	0.09
4	ApI Yashomangal Developers	P52100001020	CC005000000010846	18-03-2021	0.22
5	Ark Prem Constructions	P52100000942	CC005000000000138	10-12-2018	0.38

TOTAL COMPLAINTS PROJECT WISE

DIVISION / DISTRICT

You are here : / Home / Registration / Complaints / Project Wise / Division Wise

[Print](#)

Division Wise

Amaravti	
Aurangabad	
Konkan	
Nagpur	

You are here : / Home / Registration / Complaints / Project Wise / Division Wise

[Print](#)

Division Wise

Name of Promoter	Project No.	Division	District	Complaint number	Year of Complaint Filing	Month of Complaint Filing	Complaint Status	Applied for Non-Execution (Y/N)	Non Execution Order Uploaded (Y/N)
PS0500003259	████████ APARTMENTS	Nagpur	Nagpur	CC004000000020136	2019	Nov	Complete	N	N
				CC004000000050155	2019	Nov	Complete	N	N
				CC004000000050137	2019	Nov	Complete	Y	N
				CC004000000050138	2019	Nov	Complete	Y	N

TOTAL COMPLAINTS PROMOTER WISE

DIVISION / DISTRICT

The next detail on the landing page is total complaints promoter-wise. You can click on the district to check on the district-wise promoter's list and the number of complaints against a particular promoter.

Nashik										
Name of Promoter	Project No.	Division	District	Complaint number	Year of Complaint Filing	Month of Complaint Filing	Complaint Status	Applied for Non-Execution (Y/N)	Non Exec Order Uplo (Y/N)	
Developers	P51600005186	Nashik	Nashik	CC0010000000000057	2018	May	Complete	N	N	
				CC001000000010130	2020	Sep	Hearing Schedule	N	N	
				CC001000000010186	2021	May	Hearing Schedule	N	N	

TENDERS

Tender			
Search Here :			
Sr.No	Subject	Date	pdf
1	Procurement of All In One Desktop, Multifunction Printers, Laser Printers, Laptops, Projectors, Xerox Machine and MS Office etc	10/01/2020	
2	Appointment of Agency for Housekeeping Work at Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, Mumbai	19/11/2019	
3	Tender for Hiring Vehicles	23/08/2018	
4	LICENSE OF COMMERCIAL OFFICE SPACE IN MUMBAI	27/02/2018	

All the tenders issued by MahaRERA for procurement and hiring any services are listed in the Tenders list. Users can view these periodically to offer their services.

4.1.1. MAHARERA MENU BAR AND SUB MENUS

Now let's explore the Menu bar. We have seen the home page and now we will start seeing what is under each menu and sub-menu of the MahaRERA Portal:



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED

Home	About Us	Downloads	Skilling Initiative	Registration	Non-Registration	Online Application	Appellate Tribunal	Conciliation Forum
	Introduction	Proforma of Allotment Letter.						
	Organisation Structure							
	Contact							
	Facilities							
	Our Leadership							
	Media Gallery							
	Right to Information							



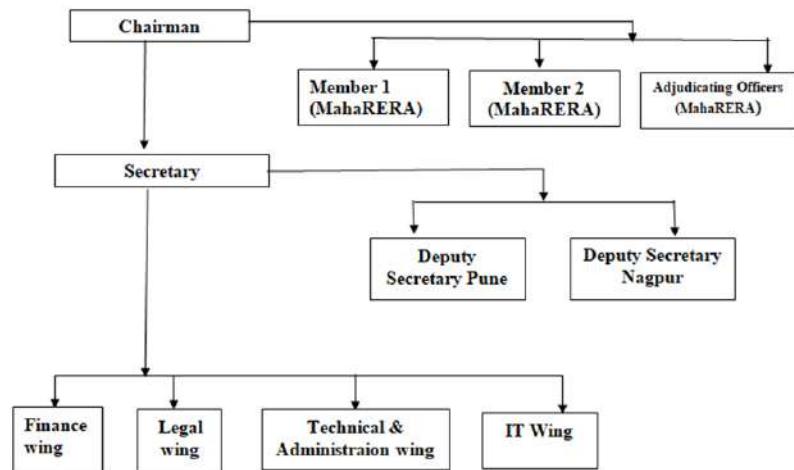
- Introduction Submenu provides brief background on MahaRERA, its establishment and key responsibilities.
- Organisation Structure: This submenu provides the organisation structure of MahaRERA as follows:

You are here : / Home / About Us / Organisation Structure

Organisation Structure

The Organization structure of MahaRERA is as follows:

Organogram for Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA)



- Contact us provides the contact details of MahaRERA offices including helpdesk numbers and , email ids.
- Facilities : This submenu details various services being provided by MahaRERA to Promoters, Agents and Citizens
- Our Leadership: This lists the people governing the MahaRERA including leadership from the Government Leadership like Cabinet Minister for Housing, State Legislative Council & Minister of State(Housing), & Principal Secretary, Housing.

It also includes MahaRERA Leadership like Chairman, MahaRERA, Members MahaRERA and Secretary, MahaRERA for smooth execution and implementation of RERA in Maharashtra.

- Media Gallery: This sub-menu provides photos and images of various important milestones of MahaRERA
- Right to Information:

The details of Public Information Officers (PIOs) and Appellate Authorities (AAs) at MahaRERA are mentioned in a downloadable file in this option. It also lists the RTI published from time to time. Refer to the image below to see the RTI published.

Details of the Details

From RTI Published Date To RTI Published Date

[Search](#) [Reset](#)

Uploaded RTI Details

Sr No.	RTI Published Date	RTI Application Details	View RTI Reply
1	29 Dec 2020	RTI application from Aqutedar ahmed khan	
2	29 Dec 2020	RTI application bhisaji Ghadigaonkar	
3	29 Dec 2020	RTI application from Dhiraj Sonawane	
4	04 Jan 2021	RTI application from Kiran neve	
5	29 Dec 2020	RTI application from Prianjali nagarkar	
6	14 Dec 2020	RTI application from Ramesh desai	
7	29 Dec 2020	RTI application from S Swayamprakasham	
8	28 Dec 2020	RTI application from Vaman Ugale	

This section also contains the MahaRERA Citizen Charter.

B. DOWNLOADS

Downloads is another important menu of the portal listing all the documents for Maharashtra, Daman & Diu & Dadar and Nagar Haveli available for downloads.

Sr.No	Subject	Date	pdf
1	The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016	05/05/2017	
2	Notification of Government of India regarding the commencement of Act dated 26th April 2016	05/05/2017	
3	GOI's Real Estate Removal of Difficulties of Act Order dated 28th October 2016	05/05/2017	
4	GoM Notification for the establishment of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority under section 20 of the Act dated 8th March 2017	05/05/2017	
5	Notification of Government of India regarding commencement of Act dated 19.4.2017	05/05/2017	

The Maharashtra Submenu has nine sections as detailed below:

1. Act

The 5 documents under Act submenu are listed on the above image and they are downloadable pdfs for detailed viewing of these acts.

1. The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
2. Notification of Government of India regarding the commencement of Act dated 26th April 2016
3. GOI's Real Estate Removal of Difficulties of Act Order dated 28th October 2016
4. GoM Notification for the establishment of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority under section 20 of the Act dated 8th March 2017
5. Notification of Government of India regarding the commencement of Act dated 19.4.2017

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

2. Rules, GRs and Circulars

Government of Maharashtra Rules, GRs and Circulars issued w.r.t Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 are listed in this section.

Rules

Search Here :

Sr.No	Subject	Date	pdf
1	Constitution and Operations of Real Estate Regulatory Fund	19/12/2019	pdf
2	Revenue and Forest Department Government Circular No. - Issue - 1/2 / Pr. No. 1/2 (Policy)	22/10/2019	pdf
3	Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interests and disclosures on website) (Amendment) Rules, 2019	11/06/2019	pdf

3. Regulations:

Regulations issued by Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA) along with its amendments are listed in this section.

Regulations

Search Here :

Sr.No	Subject	Date	pdf
1	MahaRERA General (Second Amendment) Regulations 2019.	31/10/2019	pdf
2	MahaRERA General (Amendment) Regulations 2017.	11/10/2019	pdf
3	MahaRERA General Regulations 2017	24/04/2017	pdf
4	Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (Recruitment and Conditions of Service of Employees) Regulations 2017	05/05/2017	pdf

4. Rulings of MahaRERA:

Rulings of MahaRERA are the same as shown in Portal Part 2. You will see all Rulings / Judgements with various search options like Complaint Number, MahaRERA Project Registration, and others. For Advance search, you have Division, District, and Coram to filter to narrow down your search. There are 3 options to look under this section i.e., Rulings of MahaRERA, Judgements by Adjudicating Officers and Non-Registration Rulings

Search Rulings / Judgements

Rulings of MahaRERA Judgements by Adjudicating Officers Non-Registration Rulings

MahaRERA Complaint Number	<input type="text"/>	MahaRERA Project / Agent Registration Number	<input type="text"/>
Complainant Name	<input type="text"/>	Respondent Name	<input type="text"/>
<input type="button" value="Advanced Search"/> <input type="button" value="Search"/> <input type="button" value="Back"/>			

Sr No.	Complaint Number	Complainant Name	Respondent Name	Maharera Registration Number	Heard By	View Judgement	View Interim Judgement
24							

Search Rulings / Judgements

Rulings of MahaRERA Judgements by Adjudicating Officers Non-Registration Rulings

MahaRERA Complaint Number

MahaRERA Project / Agent Registration Number

Complainant Name

Respondent Name

[Advanced Search](#)
[Search](#) [Back](#)

Search Result

5. FAQs

MahaRERA has listed down Frequently Asked Questions (FAQs) for various stakeholders in this section.

You are here : / Home / Downloads / Maharashtra / FAQ

Print

FAQ

Title	View/Download
FAQ	Download
Additional FAQ	Download .
Additional FAQ 2	Download

6. Suo motu orders by MahaRERA

MahaRERA has often taken up cases 'suo moto'. This means they take up cases by their notice, without any petition being filed, or a matter being brought before them by any complainant. 'Suo Motu' is used where a government agency especially courts acts on its cognizance. Judiciary takes up a matter on its own on grounds of violation of law, to maintain public order, to prevent the gross constitutional violation, and to remedy grave injustice.

This section contains orders of various Suo-moto cases taken by authority.

7. Annual Report

As RERA is for transparency, all its Annual Reports are available for download.

8. Compendium of Best Practices

This Section contains compendium of Best Practices at MahaRERA. It is a downloadable pdf.

9. Daman & Diu

Similarly, Daman & Diu and Dadra Nagar Haveli Sub Menus have Acts, Rulings, and Circulars downloadable documents as shown below in the images:

Downloads	Skilling Initiative	Registration
Maharashtra		
Daman and Diu		
Dadra and Nagar Haveli	Acts	
Certificates	Rules	
New Forms		Circulars

Downloads	Skilling Initiative	Registration
Maharashtra		
Daman and Diu		
Dadra and Nagar Haveli	Acts	
Certificates	Rules	
New Forms		Circulars

10. New Forms

New Forms: Last option under download has the latest Forms 1 to 5 and 2A for the promoters:

Home	About Us	Downloads	Skilling Initiative	Registration	Non-Registration	Online Application	Appellate Tribunal	Conciliation Forum	Statistics
You are here		Maharashtra							
New Forms		Daman and Diu							
New Forms		Dadra and Nagar Haveli							
New Forms		Certificates							
New Forms		New Forms							
Sr.No	Subject								
1	Form 1 (Architect's certificate for withdrawal from designated bank account)								
2	Form 2 (Structural Engineer's Certificate for withdrawal from designated bank account)								
3	Form 3 (CA Certificate for withdrawal from designated bank account)								
4	Form 4 (Architect's certificate on completion of Registered project)								
5	Form 5 (Annual report of withdrawal from designated bank account)								
6	Form 2A (Engineer's Certificate on Quality Assurance submitted annually)								

C. SKILLING INITIATIVE



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED



Home About Us Downloads Skilling Initiative Registration Non-Registration Online Application Appellate Tribunal Conciliation Forum Statistics

To ensure registered projects get completed, free from all structural defects or any other defects in workmanship, MahaRERA took the initiative of skilling the workforce and facilitating the growth and promotion of a healthy, transparent, efficient, and competitive real estate sector.

All details and progress of the skilling initiative is provided in this section.

Home	About Us	Downloads	Skilling Initiative	Registration	Non-Registration	Online Application	Appeal	
You are here : / Home / Skilling Initiative / About TOET		About TOET						
About TOET		Certified Expert Trainers						
Workers Training		TOET						
Photo Gallery								

Section 14 (3) of Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 mandates promoter of registered projects to provide training to workers employed in the project.

D. REGISTRATION



MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED



Home About Us Downloads Skilling Initiative Registration Non-Registration Online Application Appellate Tribunal Conciliation Forum Statistics

The next important Menu is Registration:

The screenshot shows a horizontal navigation bar with several dropdown menus. The 'Registration' menu is currently expanded, displaying the following options:

- Registered Projects
- Registered Real Estate Agents
- Self-regulatory Organizations (SRO) – Promoter
- Change of Promoter
- Projects - Registration Revoked or Ab initio void
- Lapsed Projects
- Warrant Details
- Complaints

Below the navigation bar, there is a decorative banner with the text "स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव" (Swatantryaacha Amrutha Mahotsav).

1. Registered Projects

Real Estate Agents should be in the know of various facts of the project, whose sale they are facilitating, including whether its registration is valid or revoked or lapsed, etc.

Under this sub-menu, Real Estate Agents and General Public can view all the details of MahaRERA Registered Projects. Apart from this, we can also view the list of Real estate agents listed by Promoter for facilitating sale in their projects.

The search interface has the following fields:

- Select User Type***: Radio buttons for Registered Projects, Registered Agents, and Revoked Projects. A red button labeled "View all projects on Map" is positioned to the right.
- Project Name**: An input field.
- Promoter Name**: An input field.
- MahaRERA Project / Agent Registration Number**: An input field.
- State/UT**: A dropdown menu labeled "Select State".
- District**: A dropdown menu labeled "Select District".
- Pin Code**: An input field.
- Buttons**: "Hide Advanced Search" (red), "Search" (blue), "Back" (red), and "Reset" (red).

Let's explore more on Registered Projects. Here we have taken an example of Rustomjee Developer. This will list all the projects under the promotor name Rustomjee or Project name starting Rustomjee. Other information to see is the Last Modified Date, View Documents, View Applications, and the certificates issued for the projects:

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

Search Project Details

Select User Type* Registered Projects Registered Agents Revoked Projects [View all projects on Map](#)

Project Name	<input type="text"/>	Promoter Name	<input type="text" value="Rustomjee"/>
MahaRERA Project / Agent Registration Number	<input type="text"/>		

[Advanced Search](#) [Search](#) [Back](#) [Reset](#)

Search Result

Sr No.	Project Name	Promoter Name	Last Modified Date	View Details	View Application	View Certificate	View Extension Certificate	View on Map	Directions
1	Rustomjee Elements - Wing SC	Rustomjee Realty Private Limited	07/10/2021	View					

Let's see the View Detail Option for one of the Projects. The page will show the Organization name, Type of Organization, Address and Contact Details. Other information on the page is the experience of the promoter, promoters' details, Project status, and the proposed date of completion.

Past Experience Details

Sr.No.	Project Name	Type of Project	Others	Land Area(In Sq mtrs)	Address	CTS Number	Number of Buildings/Plot	Number of Apartments	Original Proposed Date of Completion	Actual Date of Completion
1	Rustomjee Elements - Wings SA, SB, SD, SE, SF	Residential	NA	2488.77	Off Juhu Circle Andheri West Mumbai	Survey No 105, part 5, CTS No 195 pt of Village Andheri, Taluka Andheri	5	119	2017-12-31	2017-06-13

Member Information

Member Name	Designation	Photo
Mohit Arora	Authorized Signatory	

Member information is about the Managing Director, Directors, Partner, or the Authorised Signatory involved in the development of the Project. You can also view their photos in this option.

Further on the page, you will see the Project details like Project addresses, CTS numbers, and others. This has quite detailed information about the boundaries and litigation information, Development works, Building Details, Apartment Types and tasks involved in the projects and their completion status or work in progress.

Other information like Car Parks, Development Work Progress, Building Details, number of Apartments and their sizes.

Project			
Project Name	Rustomjee Elements - Wing SG	Project Status	On-Going Project
Proposed Date of Completion	31/12/2018	Revised Proposed Date of Completion	31/12/2018
Litigations related to the project ?	Yes	Project Type	Residential
Are there any Promoter(Land Owner/Investor) (as defined by MahaRERA Order) in the project ?	No		
Plot Bearing No / CTS no / Survey Number/Final Plot no.	Survey No. 106, part 5, CTS No. 195 pt-	Boundaries East	Latitude 19d07m11pt824s Longitude 72d49m46pt751s
Boundaries West	Latitude 19d07m12pt565s Longitude 72d49m45pt470s	Boundaries North	Latitude 19d07m12pt36s Longitude 72d49m46pt748s
Boundaries South	Latitude 19d07m11pt897s Longitude 72d49m45pt357s	State/UT	MAHARASHTRA
Division	Konkan	District	Mumbai Suburban
Taluka	Andheri	Village	Andheri
Street	D. N. Nagar	Locality	D. N. Nagar
Pin Code	400053	Area(in sqmts)	483.87

Litigations related to the project ?	No	Project Type	Residential
Are there any Promoter(Land Owner/Investor) (as defined by MahaRERA Order) in the project ?	No		
Plot Bearing No / CTS no / Survey Number/Final Plot no.	PLOT NO 81 RADHESHWARI NAGAR SOCIETY WAGHOLI PUNE 412207	Boundaries East	PLOT NO 82
Boundaries West	9 MTRS INTERNAL SOCIETY ROAD	Boundaries North	PLOT NO 78
Boundaries South	9 MTRS INTERNAL SOCIETY ROAD	State/UT	MAHARASHTRA
Division	Pune	District	Pune
Taluka	Haveli	Village	WAGHOLI
Street		Locality	
Pin Code	412207	Area(in sqmts)	925
Total Building Count	1		
Sanctioned Buildings Count	1	Proposed But Not Sanctioned Buildings Count	0
Aggregate area(in sqmts) of recreational open space	0		

Project Details				
Name	Proposed	Booked	WorkDone(in %)	
Number of Garages (In Numbers)	0	0	0	
Covered Parking (In Numbers)	76	12	60	

Development Work				
Common areas And Facilities, Amenities	Available	Percent	Details	
Internal Roads & Footpaths :	NO	0	NA	
Water Conservation, Rain water Harvesting :	YES	100	Tanks/Pumps ready	
Energy management :	NO	0	NA	
Fire Protection And Fire Safety Requirements :	YES	86	Pumproom completed. Hydrant line pending	

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

Building Details																
Sr.No.	Project Name	Name	Proposed Date of Completion	Number of Basement's	Number of Plinth	Number of Podium's	Number of Slab of Super Structure	Number of Stilts	Number of Open Parking	Number of Closed Parking						
1	Rustomjee Elements - Wing SG	AER	31/12/2018	2	1	1	14	1	0	76						
Sr.No.		Apartment Type		Carpet Area (in Sqmts)			Number of Apartment		Number of Booked Apartment							
1		5 BHK		263.00			12		10							
2		3 BHK		150.20			12		6							
3		5 BHK PREMIUM		276.95			1		1							
Sr.No.		Tasks / Activity								Percentage of Work						
1		Excavation								100						
2		X number of Basement(s) and Plinth								100						

This section will entail the professionals involved in the Project like the Engineers, architects, Contractors, and Agents involved in selling the project. Here Allottee is ensured about the people involved in the projects and Agents appointed by the Promotors to deal with.

Project Professional Information

Professional Name	MahaRERA Certificate No.	Professional Type
HM Raje Structural Consultants Private Limited	NA	Engineer
Synergy Facade Consultancy	NA	Other Professional
Miti Designers & Planners	NA	Architect
Strongbuilt Constructions Private Limited	NA	Contractor
SEW Engineering Private Limited	NA	Contractor
Toshiba Johnson Elevators India Private Limited	NA	Contractor
ELARA MARKETING SERVICES PRIVATE LIMITED	A51700000030	Real Estate Agent
Biju Reghu	A51700000125	Real Estate Agent
Govind Digamber Kale	A51700000220	Real Estate Agent
Ritesh Gulab Chand Gupta	A51700000406	Real Estate Agent

Past Litigation details and documents to view are also available for Agents ad Allotees to understand the outcomes and judgments on these litigations.

Litigations Details

Project Name	Court Name	Case Number	Case Type	Preventive/Injunction/Interim Order is Passed?	Petition Name	Other Petition Details	Year	Present Status	Documents
Rustomjee Elements - Wing SG	High Court Bombay	3035	Civil	No	Writ Petition		2017	Pending Hearing for Admission	NA

As you roll down this page, you can also see all the documents uploaded for the projects with the Architect's name, Title Details, Building Plan, Encumbrances and Declarations and Certificates.

Uploaded Documents

Document Name	Uploaded Document
1 Copy of the legal title report	View Download
1 Details of encumbrances	View Download
1 Copy of Layout Approval (in case of layout)	View Download
1 Building Plan Approval (IOD)	View Download
1 Commencement Certificates / NA Order for plotted development	View Download
1 Declaration about Commencement Certificate	Not Uploaded
1 Declaration in FORM B	View Download
1 Certificates of Architect (Form 1)(Mandatory for only ongoing project)	View Download
1 Certificates of Engineer (Form 2)(Mandatory for only ongoing project)	View Download

2. Registered Agents - Now let's look at the Registered Agents and their information on the MahaRERA portal by the name Rohan. It will show all the agents with the name Rohan or their Organizational name starting with Rohan.

Search Project Details

Select User Type*

Registered Projects
 Registered Agents
 Revoked Projects

[View all projects on Map](#)

Agent Name

MahaRERA Project / Agent Registration Number

[Advanced Search](#)

[Search](#)
[Back](#)
[Reset](#)

Search Result

Sr No.	Agent Name	Certificate No.	View Details	View Application	View Certificate
1	Rohan Gandhi	A52100015555	View		
2	ROHAN KAMLAKAR RAIPURE	A50500010165	View		

You can view details, their applications and the certificates from this page. Apart from the contact details it also entails some documents like letterhead, Rubber Stamp, Receipt copy to use for his services and any criminal data.

Uploaded Documents

Document Name	Uploaded Document
Self-certified copy of letterhead rubber stamp	View Download
Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent	View Download
Declaration about criminal proceedings	Not Uploaded
Other	Not Uploaded

3. Revoked Projects - Now let's look at the Revoked Projects i.e., Projects where their registration has been withdrawn. If you just click the search option with the given project or promotor details, it will list all such projects where revocation has been done.

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

Search Project Details

Select User Type*	<input type="radio"/> Registered Projects <input type="radio"/> Registered Agents <input checked="" type="radio"/> Revoked Projects	View all projects on Map
Project Name	<input type="text"/>	Promoter Name <input type="text"/>
MahaRERA Project / Agent Registration Number	<input type="text"/>	
Advanced Search Search Back Reset		

Search Result

Sr No.	Project Name	Promoter Name	Last Modified Date	View Details	View Application	View Certificate	View Revocation Certificate	View on Map	View Directions
1	DSK SADAPHULI	DSK WORLDMAN PROJECTS LIMITED	30/07/2017	View	 	 	 	 	 
2	DSK SADAPHULI	DSKULKARNIANDCOMPANY	30/07/2017	View	 	 	 	 	 

You can view the details, applications, revocation certificates and the Directors' details by clicking on the icons above. Here is the example of one of the revocation certificates and the same could be downloaded.



me About Us ▾ Downloads ▾ Skilling Initiative ▾ [Registration ▾](#) [Non-Registration ▾](#) [Online Application](#) [Appellate Tribunal ▾](#) [Conciliation Forum ▾](#)

egistration.

- [Registered Projects](#)
- [Registered Real Estate Agents](#)
- [Self-regulatory Organizations \(SRO\) – Promoter](#)
- [Change of Promoter](#)
- [Projects - Registration Revoked or Ab initio void](#)
- [Lapsed Projects](#)
- [Warrant Details](#)
- [Complaints](#)

स्वातंत्र्याचा अमृत महोत्सव

5. Change of Promoter list the projects where there is a change of Promoters with the consent of 2/3rd of allottees and others will have as per the statutory orders/operation of law.
6. Revoked projects are listed where registered projects have been cancelled and orders have been revoked
7. Lapsed Projects: The Validity of MahaRERA Registration for the following Projects has expired. The promoter shall not advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment, or building, as the case may be, in any of these projects.
8. Complaints - Under Complaints, you have two options to choose either Project wise or Promoter Wise and you will see this information updated about the complaints.

Mumbai-Suburban										+ 
Project No.	Name of Project	Division	District	Complaint number	Year of Complaint Filing	Month of Complaint Filing	Complaint Status	Applied for Non-Execution Order	Non-Execution Order Uploaded (Y / N)	Total
Total										
P49L0000000C	KRISHNA CHAITANYA RAJBHAVAN CHSL	Konkan	Mumbai Suburban	CCooE00000099L702	2029	Dec	Hearing Schedule	N	N	9
P49L0000000C Total										9
P49L00000099C	THE WINDSOR	Konkan	Mumbai Suburban	CCooE000000099016	2029	May	Complete	N	N	9

E. INFORM NON-REGISTRATION




MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED



Registration
Non-Registration
Online Application
Appellate Tribunal
Conciliation Forum
Statistics

▼

Inform Non-Registration

Non-Registration Application Status

Rulings for Non-Registered Projects

MahaRERA welcomes you to file source complaint (SC) about a Real Estate Project, under construction but not registered with MahaRERA.

Anyone who feels, a particular real estate project, ought to have been registered under MahaRERA, but is not registered, can give MahaRERA information in this section. MahaRERA shall accordingly take necessary action on this complaint. You will be able to view the status of the MahaRERA investigation and its progress and the rulings for such Non-Registered Projects

F. ONLINE APPLICATION




MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED



[Home](#)
[About Us](#)
[Downloads](#)
[Skilling Initiative](#)
[Registration](#)
[Non-Registration](#)
[Online Application](#)
[Appellate Tribunal](#)
[Conciliation Forum](#)
[Statistics](#)

If you are a new user and wish to create an account in the MahaRERA portal, using the New Registration option you can do it here. You have to register using any one of the three options

Select User Type: * Promoter, Real Estate Agent, or Complainant.

Create New Account

Select User Type : *

 Promoter Real Estate Agent Complainant

Select State/UT

Select State

Username *

UserName

Password *

Enter New Password

Confirm Password *

Confirm New Password

Mobile Number *

Mobile Number

E-mail ID *

Email ID

BUUBU Try another
Enter the text you see above:

[Create User](#)
[Go to Login](#)

Login to your Account

User Name

VENS P
Try another

Enter the text below as you see in the captcha

Log In

Forgot Password?

New Registration

Registration as a Promoter or Real Estate Agent will be seen in detail in the modules of Promoters & Real Estate Agent Registration Modules respectively.

This section also has detailed user manuals and guidelines for navigating through the online application. It's better to go through all the FAQs and download the user manual before proceeding.

G. APPELLATE TRIBUNAL




MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY
ISO 9001:2015 CERTIFIED



[Home](#)
[About Us](#)
[Downloads](#)
[Skilling Initiative](#)
[Registration](#)
[Non-Registration](#)
[Online Application](#)
[Appellate Tribunal](#)
[Conciliation Forum](#)
[Statistics](#)



Online Appeals

Tenders

Cause list

Orders

Download

II >

H. CONCILIATION FORUM

As per Section 32 (g) of the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016, Maharashtra Real Estate Regulatory Authority must take measures to facilitate amicable conciliation of disputes between the promoters and the allottees through dispute settlement forums set up by the consumer or promoter associations.

With this objective, MahaRERA established MahaRERA Conciliation and Dispute Resolution Forum that shall facilitate resolution of disputes amicably, thereby saving cost and time of litigation to parties and State, promoting greater public satisfaction with legal system and dispute resolution.

This forum acts as a mediator between two parties and as an alternative dispute resolution mechanism. Maharashtra is the first state to implement such a conciliation forum for dispute resolution.

The screenshot shows the MahaRERA website's navigation bar at the top, featuring the Indian national emblem, the MahaRERA logo, and the text "MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY ISO 9001:2015 CERTIFIED". Below the navigation bar, there is a horizontal menu with links: Home, About Us, Downloads, Skilling Initiative, Registration, Non-Registration, Online Application, Appellate Tribunal, Conciliation Forum (which is highlighted in orange), and Statistics. The main content area has a large orange header with the text "Conciliation Forum". To the left of the content area is a decorative graphic of the Indian national flag's Ashoka Chakra. The right side of the content area contains five links: "About Forum", "Online Application", "Procedure of Conciliation", "List of Conciliators", and "Cause list".

This section details the Procedure for applying for conciliation, list of conciliators, cause list and so on.

I. STATISTICS

The screenshot shows the MahaRERA website's navigation bar at the top, featuring the Indian national emblem, the MahaRERA logo, and the text "MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY ISO 9001:2015 CERTIFIED". Below the navigation bar, there is a horizontal menu with links: Home, About Us, Downloads, Skilling Initiative, Registration, Non-Registration, Online Application, Appellate Tribunal, Conciliation Forum, and Statistics (which is highlighted in orange). The main content area has a red header with the text "Statistics".

The last menu is Statistics that shows the analytical figures on the MahaRERA Portal like the number of projects registered, the number of agents registered, and other details of MahaRERA.

MahaRERA Statistics

Registration in Maharashtra

Applicant Type	Applications Received	Registration Granted	Completed Projects as per Form 4
Promoter	35002	34280	9124
Agent	35370	34682	0
Total	70372	68962	9124

Registration in Daman & Diu and Dadra Nagar Haveli

Applicant Type	Applications Received	Registration Granted	Completed Projects as per Form 4
Promoter	166	163	43
Agent	2	2	0
Total	168	165	43

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

Complaint Registration and Redressal

Total complaints received	A	Complaints against registered projects	Orders passed against registered projects	Total orders passed
17185		16324	10721	11513
	B	Complaints against un-registered projects	Orders passed against un-registered projects	
		861	792	

MahaRERA Conciliation Forum

Conciliation received with consent from both parties	Conciliation in Process	Conciliation Completed
858	94	764

You can view more such details under Statistics and they are updated on real time basis.

5. Real Estate Agent Registration and Responsibilities



5.1. Who is Real Estate Agent as per RERA?

As per the Section 2 (zm) of the Act, “real estate agent” means any person, who negotiates or acts on behalf of one person in a transaction of transfer of his plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project, by way of sale, with another person or transfer of plot, apartment or building, as the case may be, of any other person to him and receives remuneration or fees or any other charges for his services whether as a commission or otherwise and includes a person who introduces, through any medium, prospective buyers and sellers to each other for negotiation for sale or purchase of plot, apartment or building, as the case may be, and includes property dealers, brokers, middlemen by whatever name called.

Therefore, any person or organisation who fits in above definition is considered to be a Real Estate Agent under RERA and accordingly has to be registered with the authority.

5.2. Registration of Real Estate Agents as per Section 9 of the Act

Section 9 of the Act, details registration requirements and process for Real Estate Agent. The provisions under Section 9 are:

“9(1) No real estate agent shall facilitate the sale or purchase of or act on behalf of any person to 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 the part of the real estate project registered under section 3, being sold by the promoter in any planning area, without obtaining registration under this section.”

This is a strict stipulation that an agent should not be involved in any sale or purchase either directly or indirectly with any project (plot or building or apartment) unless the agent has been registered with concerned RERA.

“9(2) Every real estate agent shall make an application to the Authority for registration in such form, manner, within such time and accompanied by such fee and documents as may be prescribed.”

In order to register with RERA, Real Estate Agents should apply as per the form, submit all required documents and pay fees as prescribed.

“9(3) The Authority shall, within such period, in such manner and upon satisfying itself of the fulfilment of such conditions, as may be prescribed:

- grant a single registration to the real estate agent for the entire State of Union territory, as the case may be;
- reject the application for reasons to be recorded in writing, if such application does not conform to the provisions of the Act or the rules or regulations made thereunder.”

Once the application is received, the Authority will verify and confirm that the agent is bonafide and then issue a registration number as applicable. This registration will enable the agent to transact within

the entire State of Maharashtra. In case the application is rejected, the reason for rejecting will be provided in writing to the agent by the Authority. The applications can be rejected only if they do not meet the criteria laid out under the Act.

"Provided that no application shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter."

Before the application is rejected, the agent will be given a chance to explain any non-conformance. Only if the agent is unable to provide the required explanations will the application be rejected.

"9(4) Whereon the completion of the period specified under sub-section (3), if the applicant does not receive any communication about the deficiencies in his application or the rejection of his application, he shall be deemed to have been registered."

In case the agent does not get any rejection intimation within the time period for approval, then it may be understood that the agent's application is deemed to have been registered.

"9(5) Every real estate agent who is registered as per the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder, shall be granted a registration number by the Authority, which shall be quoted by the real estate agent in every sale facilitated by him under this Act."

Every successful application is given a unique registration number. The agent has to quote this registration number in every transaction.

"9(6) Every registration shall be valid for such period as may be prescribed and shall be renewable for a period in such manner and on payment of such fee as may be prescribed."

The agent registrations have a time validity of five years and should be renewed.

"9(7) Where any real estate agent who has been granted registration under this Act commits breach of any of the conditions thereof or any other terms and conditions specified under this Act or any rules or regulations made thereunder, or where the Authority is satisfied that such registration has been secured by the real estate agent through misrepresentation or fraud, the Authority may, without prejudice to any other provisions under this Act, revoke the registration or suspend the same for such period as it thinks fit:

Provided that no such revocation or suspension shall be made by the Authority unless an opportunity of being heard has been given to the real estate agent."

Post the successful agent registration and in case it has been discovered that the agent had given false information like false documents etc. or if there has been any violation of the provisions of the Act by the agent, then the agent's registration can be revoked or suspended by the authority. However, the agent will be given an opportunity to clarify before the registration is revoked or suspended.

5.3. Type of Real Estate Agents

MahaRERA has identified two categories of Real Estate Agents, mainly for Registration perspective:

- Individuals
- Other than Individuals (Company, Partnership, Proprietorship, Society, Others)

Who is an individual real estate agent?

1. A person carrying out the business of Real Estate Agent in his own name and having no employee.
2. This individual is responsible for the real estate transaction right from sourcing leads, prospecting, viewing, closing deals and finally obtaining the



brokerage.

3. This individual has registered with his name appearing on his legal documentation
4. Certificate of Registration issued by MahaRERA will be on his personal name, as shown in the documents

Who is a non-Individual real estate agent?

1. Person/s carrying out business in his/her organisation name be it any kind - Proprietorship, Partnership, Company, Society, Others.
2. The business is registered under the name of the organisation.
3. There may be one employee or more working in different roles taking care of the marketing, sales, viewing, legal documentation, accounts etc.
4. Certificate of Registration issued by MahaRERA will be on the name of the organisation.

Why is this differentiation important?

The organisation is liable for all consequences of each employees' actions, representation etc.

The organisation is liable for the code of conduct of each of his employee.

All communication from the organisation's employees to any clients have to carry the MahaRERA Registration number clearly.

5.4. Registration Application and Process

Rule 11 and 12 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures on website) Rules, 2017 detail out the process for Application for Registration by the real estate agent and Grant of Registration to the real estate agent. It is as follows:

"11(1) Every real estate agent required to be registered as per sub-section (2) of section 9 shall make an application in writing, - in case of registered real estate projects, forthwith and in any case prior to engaging in any activity relating to marketing, advertising sale or purchase of any apartments."

Real Estate Agents have to mandatorily register themselves before engaging in any activity relating to marketing, advertising or sale of any apartments.

"11(2) The application shall be in Form 'G'. The following documents shall also be submitted along with the application, namely:-

- a. brief details of his enterprise including its name, registered address of place of business, type of enterprise (proprietorship firm, societies, partnership, company etc.); Registration numbers, PAN, Aadhar Card No, DIN, as the case may be, under which returns are required to be filed with statutory authority;
- b. particulars of registration obtained under other laws, and rules and regulations, as the case may be, along with the authenticated copy of partnership deeds, memorandum of association, articles of association, etc.;
- c. recent colour photographs of the real estate agent, if an individual and of all the partners, directors, trustees, etc. including persons in service or assigned work expected on a real estate agent, in case of other entities;
- d. income-tax returns for last three financial years preceding the application or in case the applicant was exempted from filing returns in any of the three-year preceding the application, a declaration to such effect;
- e. authenticated copy of the proof of address of the principal place of business, number of branch offices if any along with contact details including Telephone Numbers, Fax Numbers and email

address; and

- f. details (if any) of all real estate projects and their promoters on whose behalf he has acted as real estate agent in preceding five years;
- g. details of all civil or criminal cases pending against him if an individual or any of the partners, directors, trustees etc. in case of other entities;
- h. authenticated copies of all letter heads; rubber stamp images, acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent;
- i. such other information and documents, as may be specified by regulations."

This Rule details the various information to be provided by the Real Estate Agent in the application along with supporting documents.

"11(3) (i) sum of rupees ten thousand, in case of applicant being an individual; and

(ii) rupees one lakh, in case of the applicant being other than an individual."

11(4) The fees for registration of real estate project shall be paid through NEFT or RTGS System or any other digital transaction mode."

This section details the application fees to be paid for real estate agent registration and mode of payment.

"11(5) The real estate agent upon being engaged by the promoter under clause (f) of sub-section (2) of section 4 for a real estate project shall maintain and preserve books of accounts, records and documents separately for each such real estate project."

When promoters engage real estate agents for marketing and sale of projects, they are required to maintain separate records of all financial transactions for each project.

"12 (1) The Authority, may, within 30 days of receipt of application, satisfying itself of the fulfilment of such conditions,

- a. accept the application and grant registration certificate to the real estate agent;
- b. upon the registration of a real estate agent as per section 9 read with sub-rule (1) of Rule 11, the Authority shall issue a registration certificate with a registration number in Form 'H'."

On scrutiny and acceptance of the Registration application by authority, Registration Certificate shall be issued by the Authority. Each Registration certificate shall contain unique registration number.

"12 (2) In case of rejection of the application as per section 9 or the rules or regulations made there under, the Authority shall, after recording the reasons in writing in form the applicant in Form 'I':

Provided that, no application for registration of a real estate agent shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter by the Authority."

In case of rejection of Registration Application by the Authority, the reasons for the same shall be provided in writing by the authority. Further, no application shall be rejected without giving an



opportunity of being heard to the Real Estate Agent.

"12 (3) (a) On completion of period as indicated in sub-rule (1) above, the Authority shall, if the application is not rejected, provide registration number to the applicant within seven days;

(b) if the authority fails to issue any communication about the deficiencies in his application, the application shall be deemed to have been granted and the applicant shall be deemed to have been registered and the authority shall issue a registration number to such applicant accordingly".

This section enables deemed registration for Real Estate Agents across Maharashtra.

"12 (4) The registration granted under this rule shall be valid for a period of five years:"

The validity of Registration for Real Estate Agents is five years. Agents are required to renew their registration on completion of this period.

"Explanation. - The public authorities established under Special Local Laws which may sell Apartments or Buildings or Plot under any real estate project through Public Lottery as per their Rules or Regulations shall not be required to be registered as real estate agent, under these rules."

This clause exempts public authorities from registration as real estate agent.



5.5. Renewal of Registration of Real Estate Agents

The Rules referred above stipulates that the validity of registration of Real Estate Agents is five years. The agents are required to renew their registration on completion of this period. The process for renewal of Registration of Real Estate Agent is detailed in Rule 13 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures on website) Rules, 2017.

"13 (1) A real estate agent to whom registration has been granted under section 9 may, make an application for renewal of his registration, at least sixty days prior to the expiry of the registration. The application shall be in Form 'J' and shall be accompanied with the same fees as are applicable in case of new registration, under these rules."

This section highlights that the process for renewal of real estate agent registration may commence, atleast sixty days prior to expiry of registration. The renewal application and fees shall be as prescribed.

"13 (2) The real estate agent shall also submit all the updated documents set out in clauses (a) to (i) of sub-rule (2) of rule 11 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."

This section details the required documents to be submitted for renewal. On successful scrutiny, Renewal certificate shall be issued by authority to Real Estate Agent. In case of rejection, Agent shall be given an opportunity to be heard before final rejection.

"13 (3) The renewal of registration of the real estate agent shall be granted provided that the real estate agent continues to comply with the provisions and the rules and regulations made there under."

The agent's registration will be renewed only if the agent continues to follow all the provisions, rules and regulations under the Act..

"13 (4) The renewal granted of registrations to a real estate agent under this rule shall also be valid for a period of five years from the date of its renewal."

The agent registration once renewed will be valid for 5 years from the date of renewal.

5.6. Functions of Real Estate Agents

As Real Estate Agents are important stakeholders, the Act and the rules list important functions and obligations of Real Estate Agents, which every agent has to comply with.

(i) Functions of the Real Estate Agents as per Section 10 of the Act:

"10 Every real estate agent registered under section 9 shall—

(a) 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 in any planning area, which is not registered with the Authority;"

Every Real Estate Agent has to ensure that they facilitate sale / marketing / advertisement of only those projects that are registered with MahaRERA.

(b) maintain and preserve such books of account, records and documents as may prescribed;"

Every Real Estate agent has to maintain books of account and record of all transaction facilitated for individual projects separately.

(c) not involve himself in any unfair trade practices, namely:—

(i) the practice of making any statement, whether orally or in writing or by visible representation which—

(A) falsely represents that the services are of a particular standard or grade;

(B) represents that the promoter or himself has approval or affiliation which such promoter or himself does not have;

(C) makes a false or misleading representation concerning the services;

(ii) permitting the publication of any advertisement whether in any newspaper or otherwise of services that are not intended to be offered."

Every Real Estate Agent should ensure that they are not involved in unfair trade practices including any kind of misrepresentation in oral or written form. They shouldn't falsely represent or advertise services that are not offered by the promoter.

(d) facilitate the possession of all the 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;"

Real Estate Agent should ensure that Allottee has all the concerned information and documents, for informed decision making, at the time of booking.

(e) discharge such other functions as may be prescribed."

Real Estate Agents should discharge all such functions and obligations as prescribed by the Authority.

(ii) Obligations of registered real estate agents as per Rule 14

Rule 14 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures on website) Rules, 2017 prescribe few obligations for the registered real estate agents as follows:

"14 (1) Every registered real estate agent shall prominently display number of his Registration Certificate at the principal place of business and at its branch offices."

Every agent must prominently display its registration number at its principal office and all branches.

"14 (2) Every registered real estate agent shall quote his number of their registration all the documents relating to advertisement, marketing, selling or purchase issued by the real estate agent along with the number of registration certificate of the real estate project."

Further, it is important for every real estate agent to clearly display his/her registration number in any marketing collateral he/she develops.

(iii) Maintenance and preservation and production of books of accounts, records and documents as per Rule 16

Rule 16 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures on website) Rules, 2017 states that:

"16. Every registered real estate agent shall maintain and preserve such books of accounts, records and documents as he may be required in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 or the Companies Act, 2013 or under any other law applicable for the time being in force or rules and regulations framed there under and will be required to produce them for inspection if so needed for grant or renewal of the registration."

It is important for the agents to keep all financial and legal records of transactions diligently. These records may be called for inspection by Authority during renewal or enquiry.

(iv) Other functions of a real estate agent as per Rule 17

Rule 17 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures on website) Rules, 2017 states that:

"17. The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter of each real estate project, to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of marketing and selling, purchase and sale of any plot, apartment or building, as the case may be and not involve himself in any unfair trade practices, namely:-



- (i) making any statement, whether orally or in writing or by visible representation which-
 - a. falsely or knowingly represents that services or amenities are of a particular standard or grade.
 - b. represents that the Promoter or himself has approval or affiliation which such promoter or himself does not have;
 - c. makes a false or misleading representation concerning the services which the promoter does not have
- (ii) permitting the publication of any advertisement whether in any newspaper or other media, of services that are not intended to be offered by the promoter.
- (iii) facilitate the possession of all the information and documents, as the allottee, is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building or as the case may be;
- (iv) discharge such other functions as prescribed by the regulations of the Authority."

This Rule clearly emphasizes the importance of Real Estate Agent in any transaction. Firstly, Agent assists the allottees by empowering them with all necessary information and knowledge to make informed decisions. Secondly, they also assist the developers in fulfilling their respective obligations.

In order to implement its obligations, agent must ensure that it doesn't indulge in any unfair trade practices.

5.7. Revocation of Registration of Real Estate Agents

Rule 15 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures on website) Rules, 2017 details the process for revocation of registration of real estate agent and consequence of it thereafter.

"15 (1) Where any real estate agent who has been granted registration certificate number commits breach of any terms and conditions specified under these rules or regulations made there under, or where the Authority is satisfied that such registration has been secured by the real estate agent through misrepresentation or fraud, the Authority may, without prejudice to any other provisions under the Act, either suo-motu or on an application or complaint from the promoter or allottee or revoke the registration or suspend the same for such period as the Authority thinks fit and inform all the promoters:

Provided that, no such revocation or suspension of registration shall be made by the Authority unless an opportunity of being heard has been given to the real estate agent.

(2) Where the Authority revokes the registration it shall intimate about the same to the concerned real estate agent in Form 'I':

Provided that, on the revocation of the registration by the Authority of any real estate agent; fresh application for grant of registration cannot be made again within a period of six months by such real estate agent"

As per Rule 15, if the Authority comes to know that the agent has acted in contravention to any provision of Act, Rules or Regulations or provided false information, then the Authority, either acting on a complaint or on its own, can revoke the agent's registration and disallow him/her from transacting.

Once the registration has been revoked, the agent cannot make any application for registration for atleast six months.

5.8. Step – by- Step Guidance for Agent Registration on MahaRERA Web Portal

5.8.1. Individual Agents

1. Open MAHARERA Web portal from below link and Click On Online Application Tab:- <https://mahrera.mahaonline.gov.in/>

This is the landing (Main) page where we begin the registration process

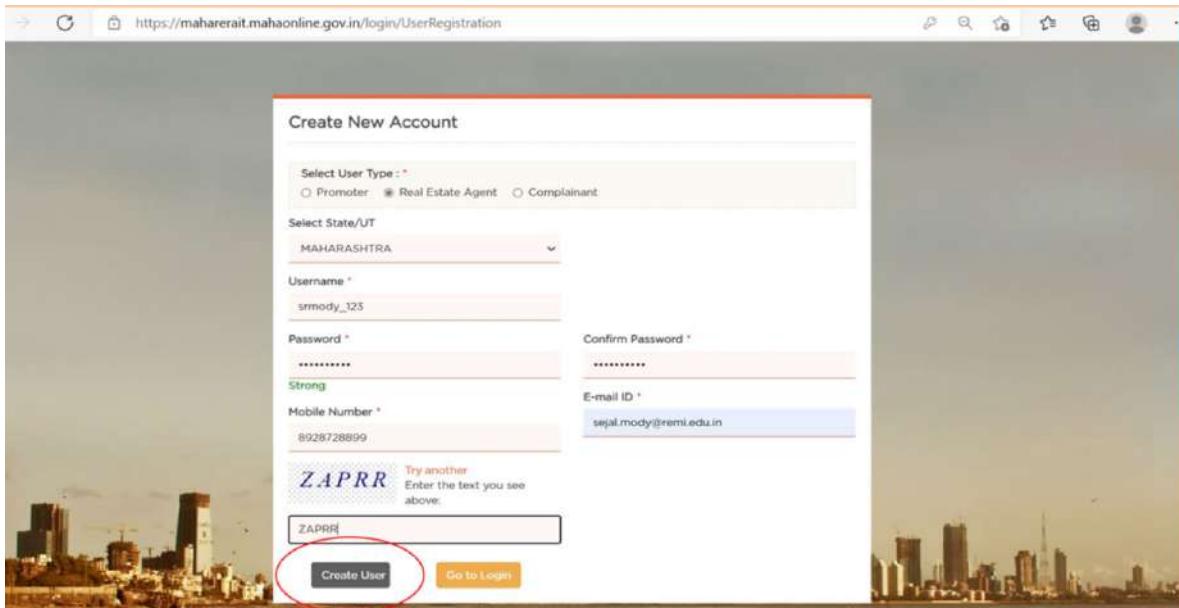
2. Click on New Registration.

In this page we enter our login and password

3. Create New Account by following the steps below:-

- Select Real Estate Agent in User Type.

- b. Select State as Maharashtra
- c. Give User Name, Password, Confirm Password, Mobile Number and Email ID.
- d. Finally fill up the Captcha asked on Login Page and click on Create User Button.



In this page we complete the main details to create our user account

4. Once User is created it will ask you to verify it by sending you the activation link to your email.

- a. Please Click on Activation link and Confirmation message will pop up. Click OK on Message Box.

MahaRERA - Account Activation Link

maharerait-noreply@mahaonline.gov.in

Sent: Wed 09-03-2022 16:59

To: sejal.mody@remi.edu.in

CAUTION: This email originated from outside your organization. Exercise caution when opening attachments or clicking links, especially from unknown senders.

</head

Dear srmody_123 ,

Thank you for registration with MahaRERA. :

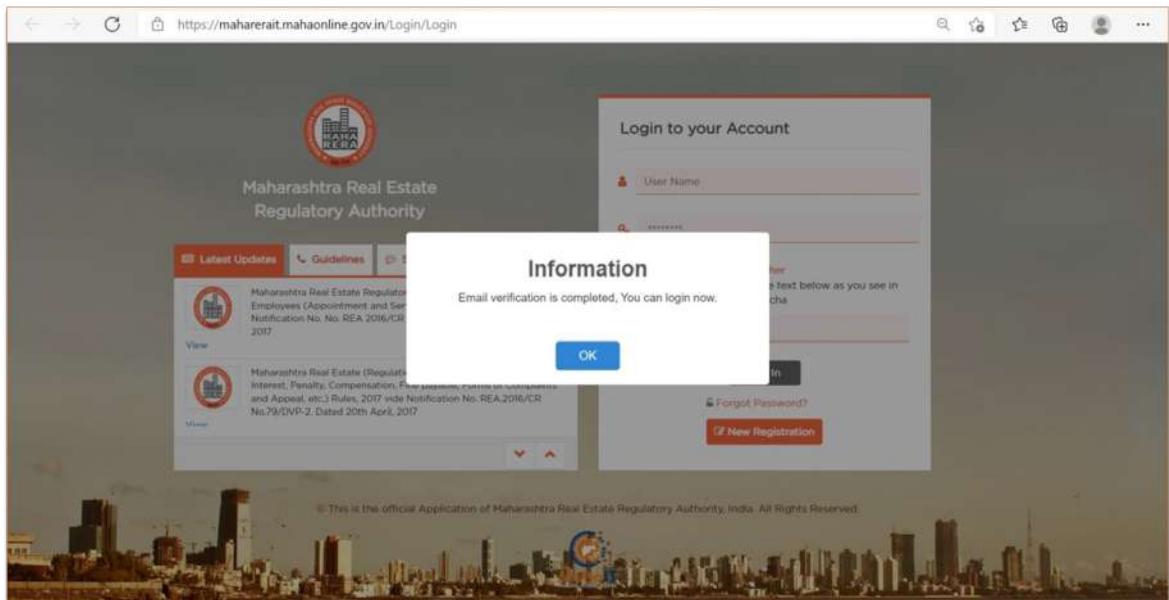
This link is valid for 24 hours. After 24 hours you need register again. Please click link below for email verification.!

Activation Link

Thanks and Regards
MahaRERA

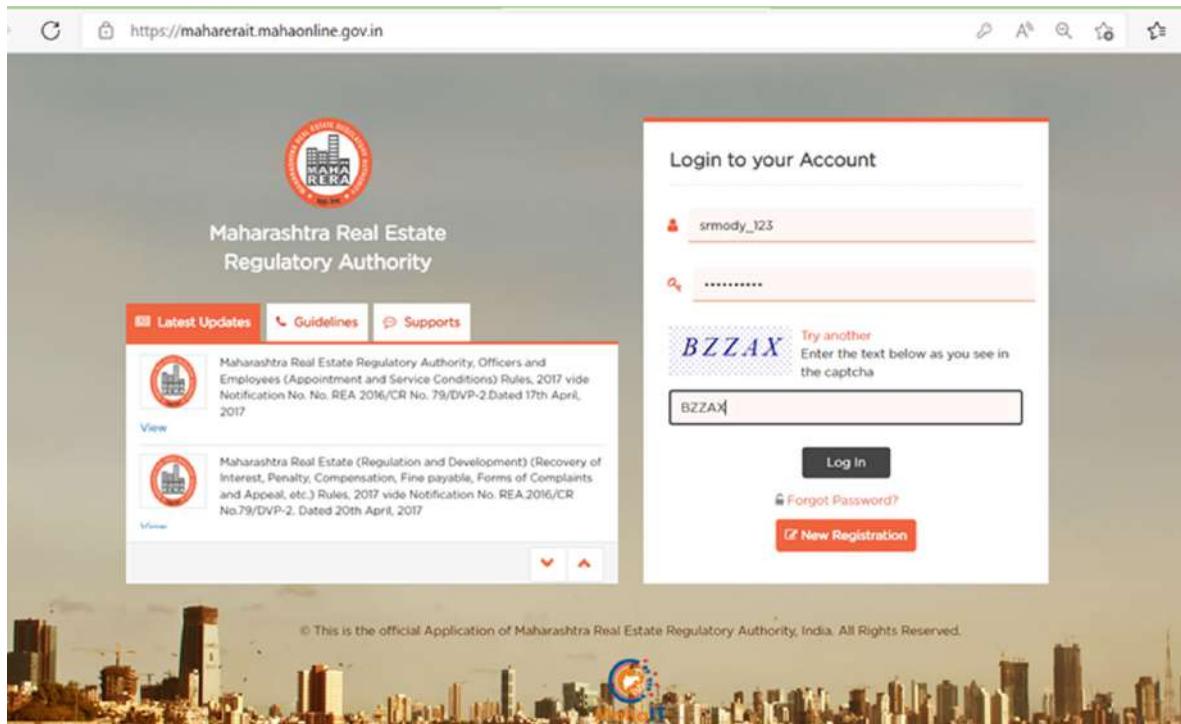
Please do not reply to this e-mail, this is a system generated email sent from an unattended mail box.

This is an email we receive to confirm registration. The email id is the same you use when creating the account.



This is the message you receive that confirms you have created an account successfully.

5. Now Login into the Account by giving your credentials and Captcha provided on page.



This is the login screen where you input the user name and password to enter and begin the registration.

6. Once you Login, you will be taken to the MAHARERA Home page, wherein from side menu further details are required.



Once you login in, you will be directed to this page. Here you see the different fields on the left side, which you need to fill in order to complete the registration.

7. From Side Menu, Click on Accounts and My Profile link to give General Information about Individual type Real Estate Agent. Fill in the Personal Information along with the Identity proof.

- a. Select other details such as Past experience ,if any,
- b. Criminal /Police case pending, if any,
- c. Registration as an agent with any other states, if any, needs to be provided.

8. Give also the Address and other Contact details along with Photograph on My Profile Page as shown below.

A screenshot of a web browser displaying the "My Profile" page. The URL is https://maharerait.mahaonline.gov.in/personalinfo/personalinfo. The page has a sidebar with the same navigation links as the home page. The main content area is titled "My Profile" and contains a section for "General Information" with a note "(All * Mark field are mandatory)". It includes fields for "Information Type" (radio buttons for "Individual" and "Other Than Individual"), "First Name" (Sheetal), "Middle Name" (empty), "Last Name" (Mehta), "PAN Number" (xxxxxx466D), "Father Full Name" (RameshKumar), "Aadhar Number" (xxxxxxxx9101), and dropdowns for "Do you have any Past Experience?" (Yes or No) and "Any criminal or police case/ cases pending?" (Yes or No). There is also a question "Do you have any registration in other States and Union Territories?" with options "Yes" or "No". Below this is a section for "Address For Official Communication" with fields for "House Number" (empty), "Building Name" (empty), "Street Name" (empty), and "Locality" (empty).

The "My Profile" tab is the place where you enter your information.

Address For Official Communication

House Number *	7	Building Name *	Kalpatru Apartment
Street Name *	Bant Street	Locality *	Santacruz
Landmark *	Near Library	State/UT *	MAHARASHTRA
Division *	Konkan	District *	Mumbai Suburban
Taluka *	Andheri	Village	Select Village
Pin Code *	400055		

Contact Details

Mobile Number *	8928728899	Email ID *	sejal.mody@remi.edu.in
Office Number *	02226155804	Fax Number	
Website URL			

Instruction for Upload Photo
Photograph Format should be JPEG or PNG.

In this section you fill in your address details.

Contact Details

Pin Code *	400055		
Mobile Number *	8928728899	Email ID *	sejal.mody@remi.edu.in
Office Number *	02226155804	Fax Number	
Website URL			

Instruction for Upload Photo
Photograph Format should be JPEG or PNG.

Upload Profile Image *

Save Profile

This is the official Application of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, India. All Rights Reserved.

In this section you fill in your contact details

9. Once done, please click on the Save Profile button to save all your personal Information as an Individual Real Estate Agent. A Message Box with "Profile Saved Successfully" will pop up. Click OK on Message Box.
10. If on "My Profile" Page past experience is selected as 'YES' then, select side menu "Past Experience Details" section. You will be taken to "Agent Past Experience Details" page. please fill in the required Past Project Details for work experience details as a Real Estate Agent. Save the details.

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

The screenshot shows the 'Agent Past Experience Details' section. On the left sidebar, under 'Account', 'My Profile' is expanded, showing 'Past Experience Details'. The main area displays a table with one row:

Srno	Project Name	Project Type	Promoter Name	Action	Action
1	ABC	Residential	XYZ	Edit	Delete

No Records Found

In this section you fill in, those previous projects where you have been an agent.

11. You can also edit and add another project details if needed.

The screenshot shows the same 'Agent Past Experience Details' section. The table now has two rows:

Srno	Project Name	Project Type	Promoter Name	Action	Action
1	ABC	Residential	XYZ	Edit	Delete
2				Edit	Delete

Once you fill in and click save, you can see the project added.

12. "Agents Details Added Successfully" Message pops up. Click OK to proceed further.

A modal dialog box is displayed in the center of the screen with the following content:

**Agent Details Added
Successfully**

OK

This is the confirmation window that pops up to confirm the past experience details have been added.

13. Next, please provide your branch office details by click on side Menu "Add Branch Details".

Branch Office Details

All * mark field are mandatory.

Enter Details Of All branch Offices across India, including headquarters

Branch Office Name *	Yascglobal Constructions	Branch Office Address *	ABC
LandLine Number *	02288899900	Fax Number	
Email ID *	yasc@gmail.com	Upload address Proof *	<input type="button" value="Choose File"/> yascglobal-classlist.pdf
<input type="button" value="Add Branch"/>			

Branch Office Details

Sr No.	Branch Office Name	Branch Office Address	Landline Number	Fax Number	Email ID	Edit	Delete
1	Yascglobal Constructions	ABC	02288899900		yasc@gmail.com	<input type="button" value="Edit"/>	<input type="button" value="Delete"/>

In this section you need to fill in the branch offices.

14. Click OK on Message Box "Data saved successfully". If needed you can also edit and add additional by clicking "Add Branch" button.

Branch Office Details

All * mark field are mandatory.

Enter Details Of All branch Off

Branch Office Name *	Yascglobal Constructions	Branch Office Address *	ABC
Landline Number *	02288899900	Fax Number	
Email ID *	yasc@gmail.com	Upload address Proof *	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen
<input type="button" value="Add Branch"/>			

Branch Office Details

Sr No.	Branch Office Name	Branch Office Address	Landline Number	Fax Number	Email ID	Edit	Delete
1	Yascglobal Constructions	ABC	02288899900		yasc@gmail.com	<input type="button" value="Edit"/>	<input type="button" value="Delete"/>

This pop up box confirms that your data is added.

15. If any criminal or Police case is pending, then please add necessary information as shown below by going to side menu "Add Litigation".

The screenshot shows the 'Maharashtra Real Estate Regulatory Authority' website. On the left, there's a sidebar with a user profile picture and the text 'Welcome, srmody_123, Real Estate Agent'. Below it are several menu items: Account (My Profile, Past Experience Details, Add Branch Details, Change Password, Add Litigations), Registration Details, Payment, Download Payment Receipts, and Log Out. The main content area is titled 'Details of Existing Court Cases' and asks for details of civil and criminal cases pending against the agent. It includes fields for Name of the Court (Bandra), Type Of Case (Civil), Petition (Appeal), Case Number (1110011), Year (2020), Whether any Preventive/Injunction/Interim Order is Passed (radio buttons for Yes and No), and Present Status (Ongoing). A blue 'Add' button is at the bottom.

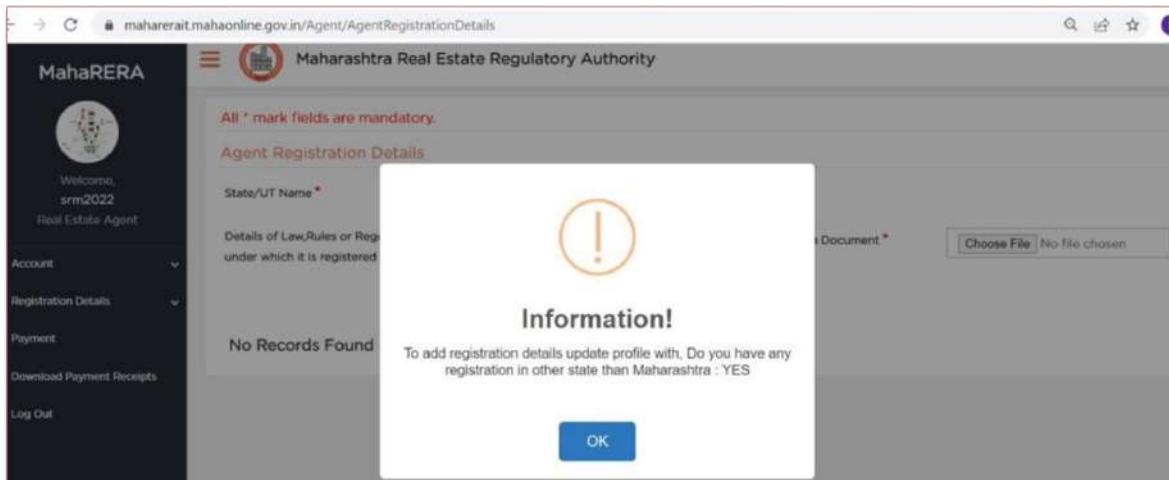
In this section you need to give details of any legal cases registered against you.

16. Click OK on Message Box "Data saved successfully". If needed please edit the information and save again.

This screenshot shows the same 'Details of Existing Court Cases' page. A modal dialog box is centered on the screen with a green checkmark icon and the text 'Data Saved Sucessfully.' A blue 'OK' button is at the bottom right of the dialog. In the background, the original form fields are visible, including the ones filled in earlier. At the bottom of the page, a table displays the added case details: Sr No. 1, Name of the Court Bandra, Case Type Civil, Petition Appeal, Case Number 1110011, Year 2020, Whether any Preventive/Injunction/Interim Order is Passed No, Present Status Ongoing, and Action buttons for Edit and Delete.

This pop up informs you that the legal case details are added

17. Now under Registration Details Side Menu-Add registration details, if you have Real Estate Registration in any other state apart from Maharashtra then please fill up the details along with registration number and documents. Click OK on Message Box to add the details.



This section allows you to fill in details of past work experience in States other than Maharashtra

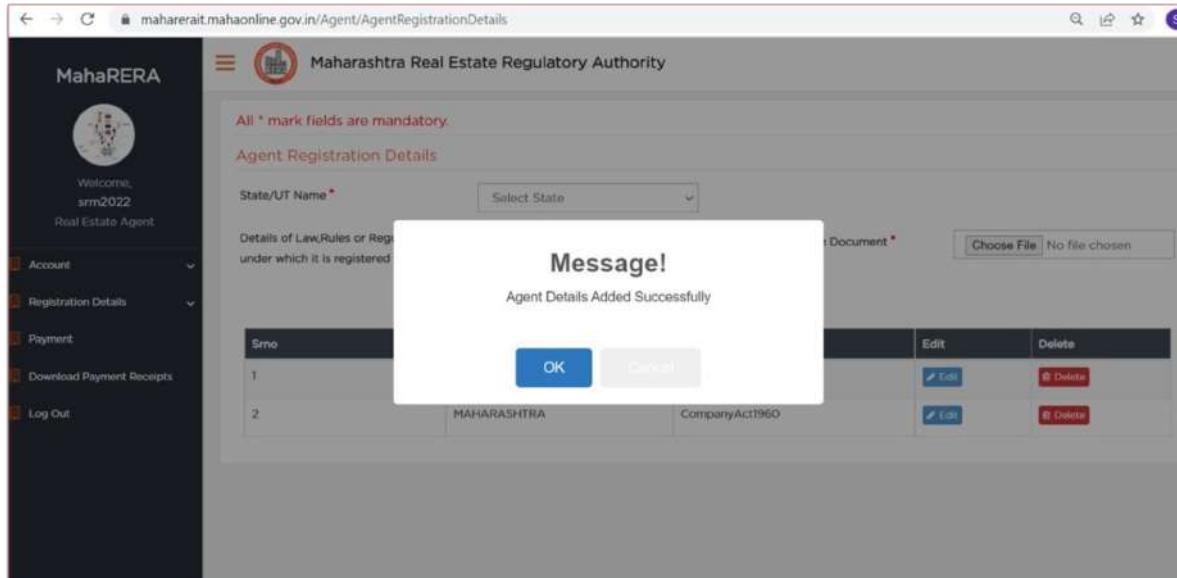
Here you click the save button to successfully add these details

18. Click Save Registration.

S.no	State Name	Details	Edit	Delete
1	GUJARAT	Gujarat Govt Act.		

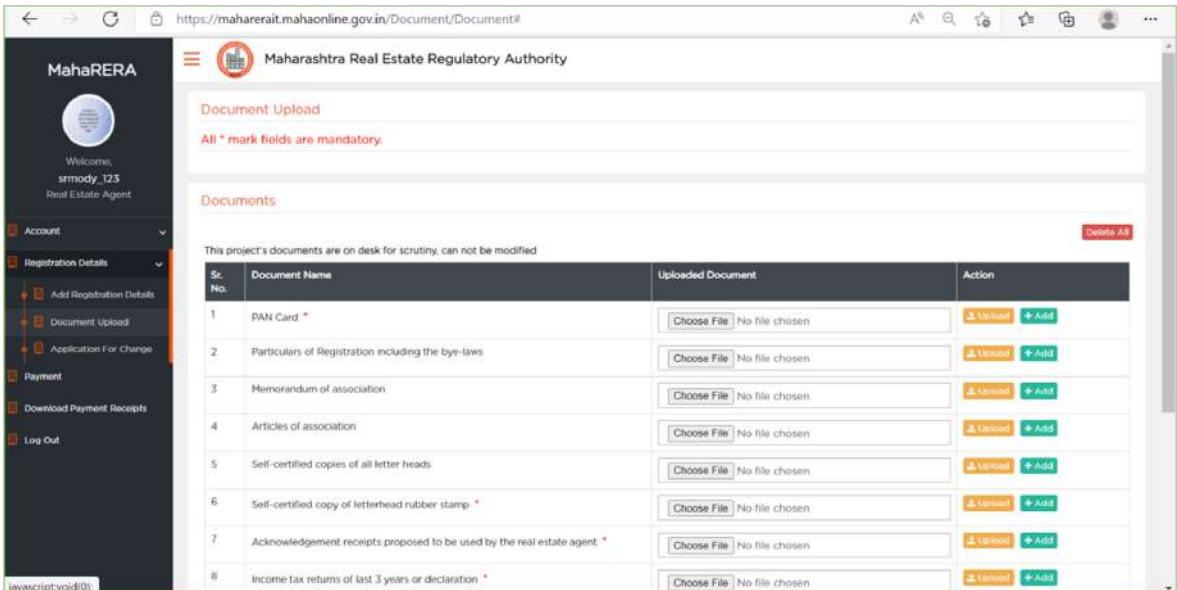
In this window you can see the details of registration in other states added.

19. You can edit the information and also add additional state details if needed and save. Click OK on Message Box "Agent Details Added Successfully".



This pop up is a confirmation message that the details have been successfully added.

20. Next From Side Menu, Click on Registration Details and from "Document Upload" Menu, upload Mandatory documents marked as (*) from choose file option. Click on Upload to save your documents with MahaRERA web portal.



This section deals with uploading the mandatory documents. You must pay attention and carefully upload the correct documents.

21. Once uploaded, click OK on Message Box “File uploaded successfully”.

Sr. No.	Document Name	Uploaded Document	Action
1	PAN Card *	<input type="file"/> No file chosen	Upload View Download Delete Add
2	Particulars of Registration including the bye-laws	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
3	Memorandum of association	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
4	Articles of association	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
5	Self-certified copies of all letter heads	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
6	Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add

This pop up will confirm that the document has been successfully added.

22. Repeat this step for all documents to be uploaded.

Sr. No.	Document Name	Uploaded Document	Action
1	PAN Card *	<input type="file"/> No file chosen	Upload View Download Delete Add
2	Particulars of Registration including the bye-laws	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
3	Memorandum of association	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
4	Articles of association	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
5	Self-certified copies of all letter heads	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
6	Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	<input type="file"/> CertifiedCopies.pdf	Upload Add
7	Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	<input type="file"/> Receipts.pdf	Upload Add
8	Income tax returns of last 3 years or declaration *	<input type="file"/> ITR Returns.pdf	Upload Add
9	Declaration about criminal proceedings *	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add

One by one you must upload all the required documents here.

23. Please click on payment side Menu; it will generate your profile summary webpage with all details given by you for verification.

General Information

Information Type	Individual
Payment Date	
Enforce Penalty Status	- NA
System Generated Penalty Status	- NA

Individual

First Name	Sheetal	Middle Name	
Last Name	Mehla	PAN Number	xxxxxx466D
Any criminal or police case/ cases pending *	Yrs	Aadhar Number	xxxxxxxx9101
Father Full Name	RameshKumar		
Do you have any Past Experience ?	Yes		

Once you click on the payment tab all the information you have previously entered will be shown and you need to read and confirm that there is no mistake.

Address For Official Communication

House Number	7	Building Name	Kalpatru Apartments
Street Name	Bsnr Street	Locality	Santacruz
Landmark	Near Library	State/UT	MAHARASHTRA
Division	Konkan	District	Mumbai Suburban
Taluka	Andheri	Village	
Pin Code	400055		

Contact Details

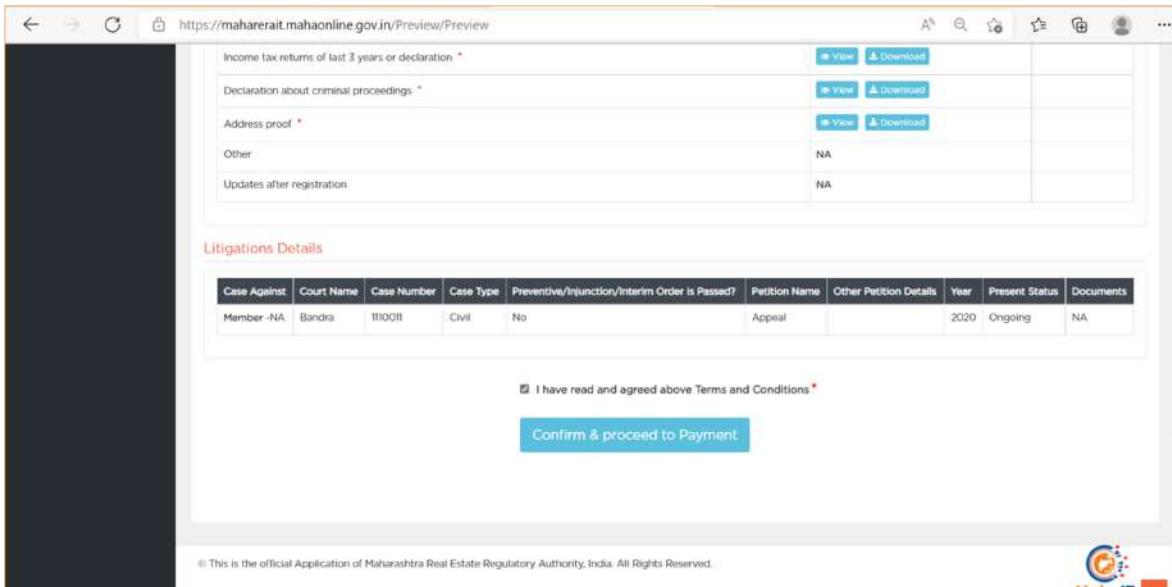
Mobile Number	8928728899	Fax Number	
Office Number	02226153804	Email ID	
sejal.mody@remi.edu.in			
Website URL			

Check the address and contact details here

Document Name	Uploaded Document	Comment
PAN Card *	View Download	
Particulars of Registration including the bye-laws	NA	
Memorandum of association	NA	
Articles of association	NA	
Self-certified copies of all letter heads	NA	
Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	View Download	
Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	View Download	
Income tax returns of last 3 years or declaration *	View Download	
Declaration about criminal proceedings *	View Download	
Address proof *	View Download	
Other	NA	
Updates after registration	NA	

Check that all necessary documents have been uploaded.

24. Select Checkbox for Terms and Condition agreement and click on “Confirm and Proceed to Payment”Button.



The screenshot shows the application interface for uploading documents. At the top, there is a header bar with the URL <https://maharerait.mahaonline.gov.in/Preview/Preview>. Below the header is a table listing various document types with their status (e.g., PAN Card, Income tax returns, Declaration about criminal proceedings, Address proof, Other, Updates after registration) and download links. Below this table is a section titled "Litigations Details" containing a table with columns for Case Against, Court Name, Case Number, Case Type, Preventive/Injunction/Interim Order is Passed?, Petition Name, Other Petition Details, Year, Present Status, and Documents. The table shows one entry: Member - NA, Banda, 1110011, Civil, No, Appeal, 2020, Ongoing, NA. At the bottom of the form, there is a checkbox labeled "I have read and agreed above Terms and Conditions." followed by a blue button labeled "Confirm & proceed to Payment". A small footer note at the bottom left reads "© This is the official Application of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, India. All Rights Reserved." and the MahaRERA logo is visible on the right.

Check if all legal case details which you have entered are showing here.

25. For Payment of Registration Fees, after clicking “Payment” Side Menu, the Payment description page would appear with payment process and details for the real estate agent to make payment. Click on Make payment or Generate Challan as per convenience.

The screenshot shows the 'Payment Description' page. On the left, a sidebar lists 'Account', 'Registration Details', 'Payment', 'Download Payment Receipts', and 'Log Out'. The main content area displays the 'Maharashtra Real Estate Regulatory Authority' logo and the 'Mahait' logo. It shows service details: Service Name : MahaRERA, User Name : srm2022, Email : sejalrm2014@gmail.com, Mobile : 9165557788. A table titled 'Charges' lists: Registration Fee (Amount: 10000.00), Service Charges (Amount: 500.00), (SGST) State Goods and Service Tax 9.00 % (Amount: 45.00), and (CGST) Central Goods and Service Tax 9.00 % (Amount: 45.00). The total amount is 10590.00. At the bottom, three buttons are visible: 'Make Payment' (highlighted with an orange circle), 'Generate Challan', and 'FAQ for Challan'.

In this page you will see the fee payable.

This screenshot shows the same 'Payment Description' page as above, but the total amount in the 'Charges' table has been updated to 10590.00. The 'Make Payment' button at the bottom is highlighted with an orange circle.

On this page you can now proceed to pay by clicking the make payment button.

26. Once you click on the Make Payment button, it will take you to MahaOnline site showing the payment summary and then you need to proceed with the payment.

Copyright © 2013 MahaOnline Limited

Once again, you get to see a summary of fees payable. You should confirm that it is correct and then click proceed for payment tab.

27. Click on the payment method you wish to opt for to make the registration fees payment.

Copyright © 2013 MahaOnline Limited

This screen gives you many payment options. You can choose any.

28. Once Payment is done successfully. After scrutiny and verifications MahaRERA would issue Real Estate Registration Certificate that can be view from the side Menu under "Registration Details" section.

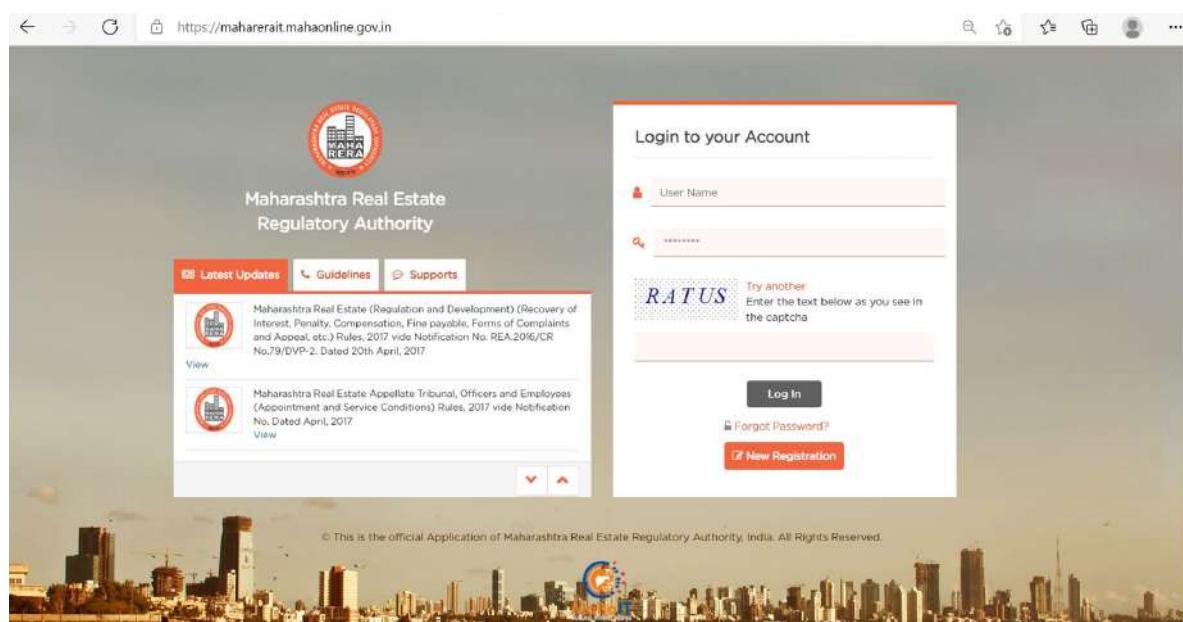
5.8.2. Non – Individual Agents

1. Open MahaRERA Web portal from below link and Click on Online Application Tab:-<https://maharera.mahaonline.gov.in/>



This is the landing (Main) page where we begin the registration process

Click on New Registration Button.



On this page you have to start the registration process by clicking New Registration

2.Create New Account by giving the following information:-

- Select Real Estate Agent in User Type.
- Select State Maharashtra
- Give User Name, password, Confirm password, Mobile Number and Email ID.
- Finally fill up the Captcha asked on Login Page and click on "Create User" Button.

Create New Account

Select User Type : *

Promoter Real Estate Agent Complainant

Select State/UT

MAHARASHTRA

Username *

srm_2022

Password *

Strong

Confirm Password *

E-mail ID *

sejalrm2014@gmail.com

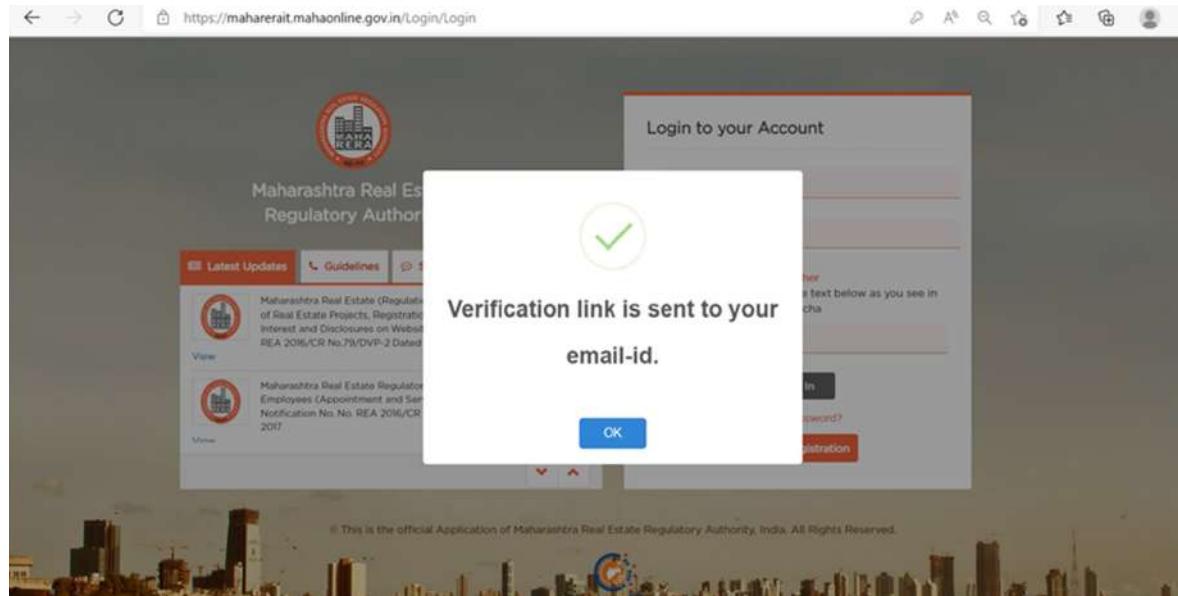
YSTZS Try another
Enter the text you see above.

YSTZS

Create User Go to Login

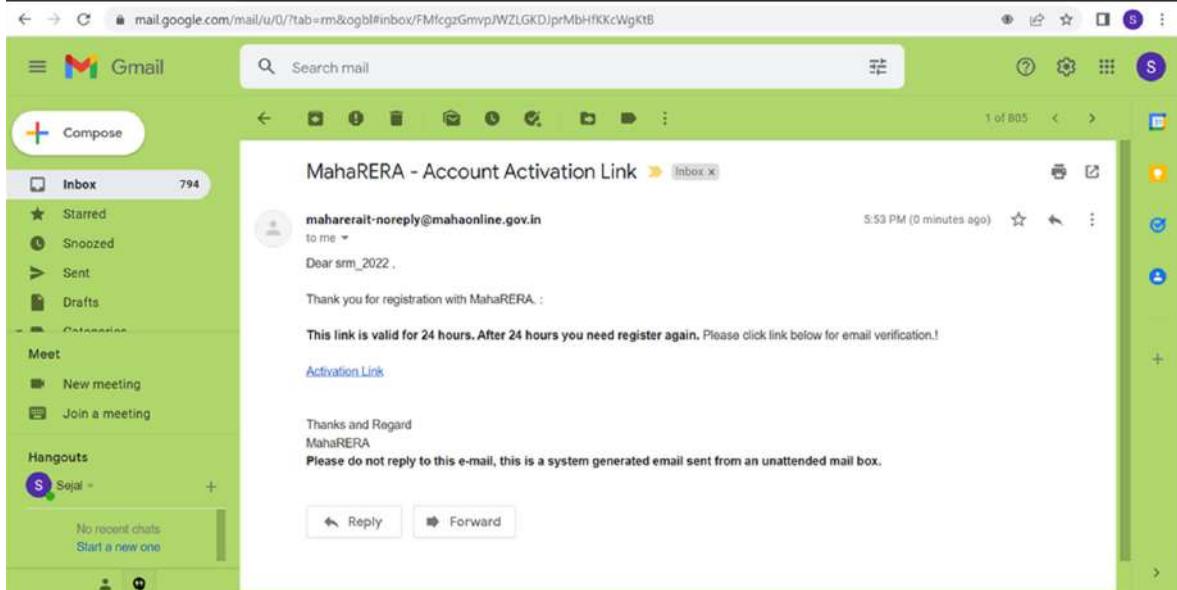
Here you enter all the details and the captcha

3.Once User is created it will ask you to verify it by sending you the activation link to your email.

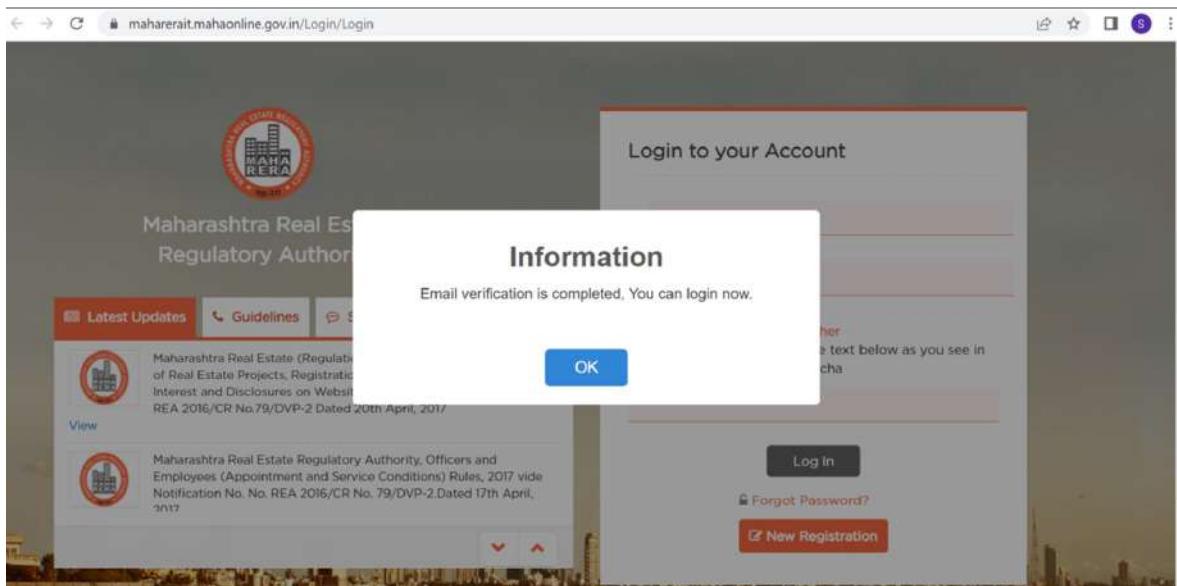


MahaRERA Real Estate Agent Handbook

4. Please Click on Activation link and Confirmation message will pop up.
Click OK on Message Box.

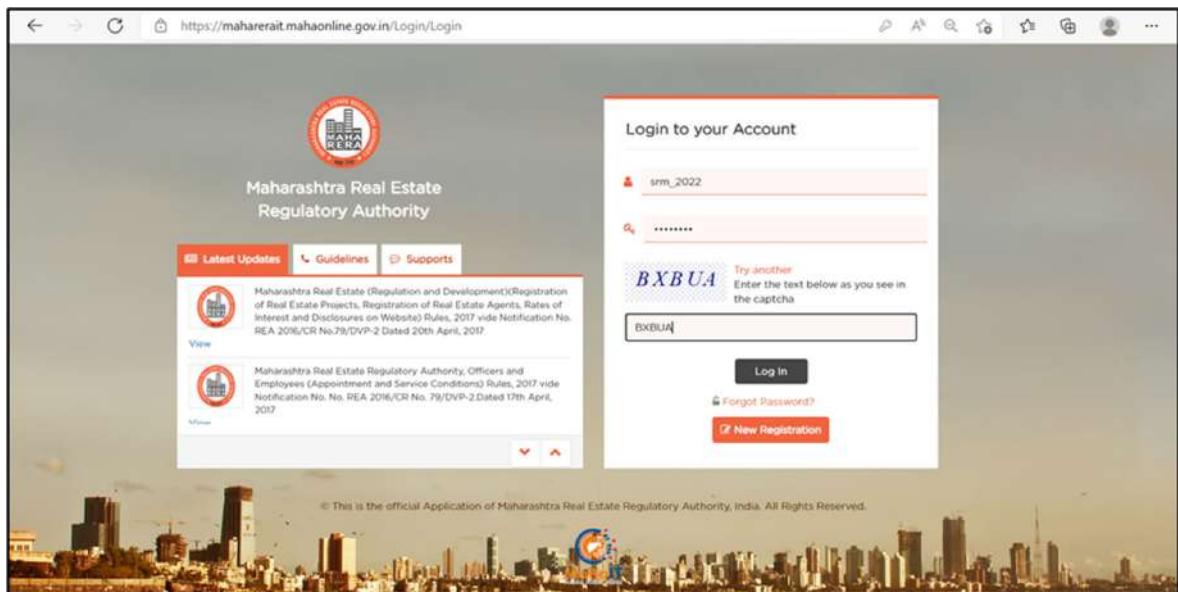


Check your email (the same email id you entered) and search for the account activation link



This pop-up confirms the activation is complete

5.Now Login into the Account by giving your credentials and Captcha provided on page.



This page is where you can login after you create the account

6.Once you Login, you will be taken to the MahaRERA Home page, wherein from side menu further details are required.



This is the page where you need to select and proceed with the registration.

7. From Side Menu, Click on Account and My Profile link to give Information about Organization Details by selecting “Information Type” as “Other Than Individual”. Fill in the Organizational Information along with the Identity proof with Photograph.

- Select other details such as Past experience ,if any,
- Criminal /Police case pending, if any,
- Registration as an agent with any other states, if any, needs to be provided.

8. Give Organization details by selecting type of an organization from dropdown list, with name and PAN Number.

General Information (All * Mark field are mandatory.)

Information Type* Individual Other Than Individual

Organization

Organization Type* Name*

PAN Number*

Do you have any Past Experience?* Yes No

Any criminal or police case/ cases pending?* Yes No

Do you have any registration in other States and Union Territories?* Yes No

Select and fill in the relevant details

General Information (All * Mark field are mandatory.)

Information Type* Individual Other Than Individual

Organization

Organization Type* Name*

PAN Number*

Do you have any Past Experience?* Yes No

Any criminal or police case/ cases pending?* Yes No

Do you have any registration in other States and Union Territories?* Yes No

PAN details will be that of Real Estate Agent Organisation.

Address Details

Block Number *	1	Building Name *	Sorrento Heights
Street Name *	BSNT street	Locality *	Santacruz
Land mark *	Near Library	State/UT *	MAHARASHTRA
Division *	Konkan	District *	Mumbai Suburban
Taluka *	Andheri	Village	Andheri
Pin Code *	400055		

Organization Contact Details

Name of Contact Person *	Rakesh Ramani	Designation of Contact Person *	Rakesh Ramani
Mobile Number *	9987887679	Secondary Mobile Number *	8898879077
Office Number *	02226550505	Fax Number	
Email ID *	sejalrm2014@gmail.com	Website URL	https://www.bldgrealstate.com

Enter the business address and contact details here

Director Details

Designation *	Managing Director	First Name *	Suresh
Middle Name		Last Name *	Ramani
PAN Number *	xxxxxx122D	Aadhar Number *	xxxxxxxxx1234

Contact Details

Mobile Number *	9987887777	Email-ID *	sejalrm2014@gmail.com
-----------------	------------	------------	-----------------------

Address Details

House Number *	2	Building Name *	Toshiba House
Street Name *	North Avenue street	Locality *	Santacruz
Land mark *	Near Archies	State/UT *	MAHARASHTRA
Division *	Konkan	District *	Mumbai Suburban
Taluka *	Andheri	Village	Andheri
Pin Code *	400055		

Here the names of the owners/ directors, their contact details should be filled in

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

Upload Photo and if needed add other Member details by clicking "Add New Member "and finally save Profile.

Contact Details

Mobile Number * 9987887777 Email-ID * sejafrm2014@gmail.com

Address Details

House Number * 2 Building Name * Toshiba House

Street Name * North Avenue street Locality * Santacruz

Land mark * Near Archies State/UT * MAHARASHTRA

Division * Konkan District * Mumbai Suburban

Taluka * Andheri Village * Andheri

Pin Code * 400055

Upload Photo Add New Member

Click on add member button to add member details. After records are added, updated or deleted click on save button

Save Profile

Complete all required details here

A Message Box with "Profile Saved Successfully" will pop up. Click OK on Message Box.

Welcome, smr_2022
Real Estate Agent

MahaRERA Maharashtra Real Estate Regulatory Authority

My Profile

General Information

Information Type *

Organization

Organization Type *

PAN Number *

Do you have any Past Experience?

Any criminal or police case/ cases pending? * Yes No

Do you have any registration in other States and Union Territories? * Yes No

Address Details

Block Number * 1 Building Name * Sorrento Heights

Profile Saved Sucessfully.

OK

This pop up shows as a confirmation

- 9.If on "My Profile" Page past experience is selected as 'YES' then, select side menu "Past Experience Details" section. You will be taken to "Agent Past Experience Details" page. Please fill in the required Past Project Details for work experience details as a Real Estate Agent. Save the details.

MahaRERA Real Estate Regulatory Authority

Agent Past Experience Details

All * mark fields are mandatory.

Brief Details of Real Estate Projects on whose behalf Real Estate Agent Service was offered in five years:(Across India)

Project Name*	GreenLand Acres	Promoter Name*	ShahaniConstuctions
Project Type*	Residential	Select Project Type Commercial Residential Industrial Plots Others Mixed (Plots & Buildings)	

No Records Found

Here you can enter all past experiences of projects

MahaRERA Real Estate Regulatory Authority

Agent Past Experience Details

All * mark fields are mandatory.

Brief Details of Real Estate Projects on whose behalf Real Estate Agent Service was offered in five years:(Across India)

Project Name*	GreenLand Acres	Promoter Name*	ShahaniConstuctions
Project Type*	Residential	Select Project Type Commercial Residential Industrial Plots Others Mixed (Plots & Buildings)	

Agent Details Added Successfully

OK

This pop up shows confirmation of details being added

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

Add Branch Details from Accounts Side Menu.

Branch Office Details

All * mark field are mandatory.

Enter Details Of All branch Offices across India, including headquarters

Branch Office Name *	BldgRealstate constructions	Branch Office Address *	South avenue,Andheri
LandLine Number *	02226153432	Fax Number	
Email ID *	sejalrm2014@gmail.com	Upload address Proof *	Choose File Lease In...ction.pdf

Add Branch

Branch Office Details

Sr No.	Branch Office Name	Branch Office Address	LandLine Number	Fax Number	Email ID	Edit	Delete
1	BldgRealstate constructions	South avenue,Andheri	02226153432		sejalrm2014@gmail.com		

© This is the official Application of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, India. All Rights Reserved.

MahaIT

Here, enter the communication details of the branch offices.

10. Once Data is added successfully, Message Box pops up. Select Ok

MahaRERA

Branch Office Details

All * mark field are mandatory.

Enter Details Of All branch Offices across India, including headquarters

Branch Office Name *

LandLine Number *

Email ID *

Add Branch

Data Saved Sucessfully.

OK

Branch Office Details

Sr No.	Branch Office Name	Branch Office Address	LandLine Number	Fax Number	Email ID	Edit	Delete
1	BldgRealstate constructions	South avenue,Andheri	02226153432		sejalrm2014@gmail.com		

This pop up shows as a confirmation.

11. If needed other branch details can also be added.

Branch Office Details

All * mark field are mandatory.

Enter Details Of All branch Offices across India, including headquarters

Sr No.	Branch Office Name	Branch Office Address	LandLine Number	Fax Number	Email ID	Edit	Delete
1	BldgRealstate constructions	South avenue, Andheri	02226153432		sejalrm2014@gmail.com	<input checked="" type="button"/> Edit	<input type="button"/> Delete

In case you have more than one branch office, enter details by adding branch. You can see the list of branches here.

12. If any criminal or Police case is pending, then please add necessary information as shown below by going to side menu "Add Litigation".

MahaRERA

All * mark field are mandatory.

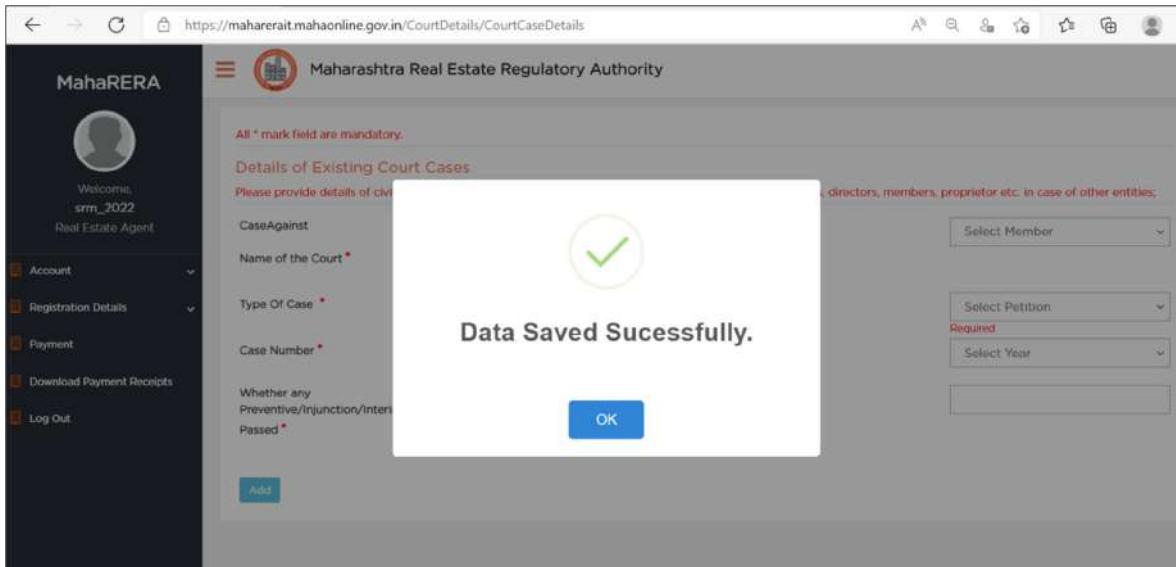
Details of Existing Court Cases

Please provide details of civil and criminal cases pending against him if an individual or any of the partners, directors, members, proprietor etc. in case of other entities;

CaseAgainst	<input checked="" type="radio"/> Company <input type="radio"/> Member	Name of the Court *	BKC
Type Of Case *	Civil	Petition *	Appeal
Case Number *	22022	Year *	2020
Whether any Preventive/Injunction/Interim Order is Passed *	<input type="radio"/> Yes <input checked="" type="radio"/> No	Present Status *	Ongoing

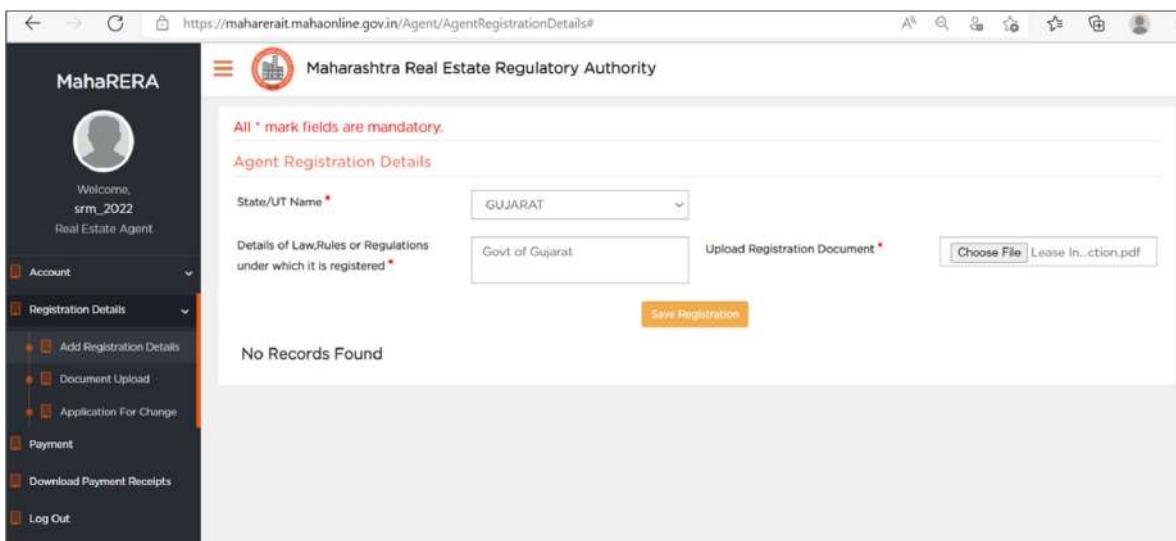
In this page you need to enter existing court case details

13. Click OK on Message Box "Data saved successfully". If needed please edit the information and save again.



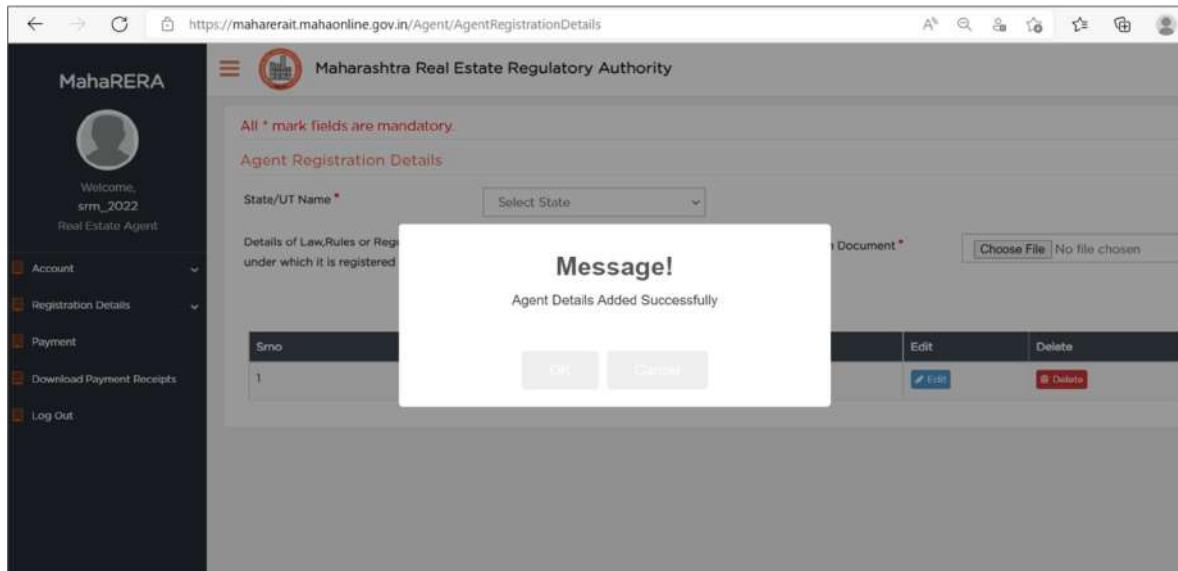
This pop up shows as a confirmation

14. Now under Registration Details side menu-Add registration details, if you have real estate registration in other states apart from Maharashtra, then please fill up the details along with registration number and documents. Click OK on Message Box to add the details.



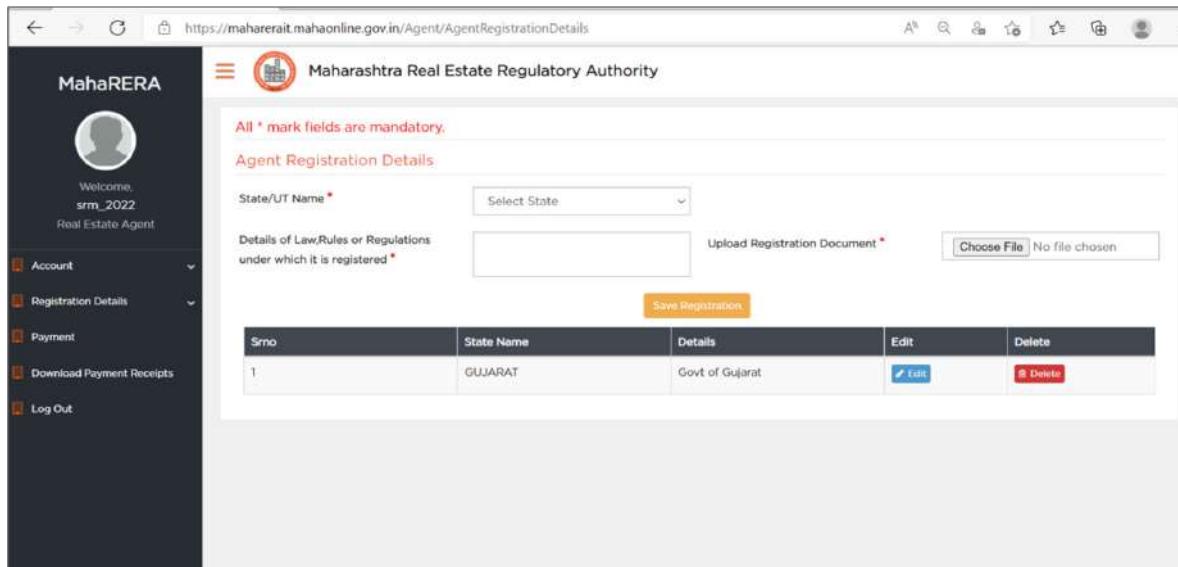
Here, enter the details of the States where the organisation has been registered as a real estate agent

15. Click OK. Once Agent details have been added successfully, message box appears.



This pop up shows as a confirmation

16. You can edit or delete any registration details if required.



This page lists the entered details

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

17. Next From Side Menu, Click on Registration Details and from "Document Upload "Menu, upload Mandatory documents marked as (*). Click on Upload to save your documents in MahaRERA web portal.

The screenshot shows the 'Document Upload' section of the MahaRERA website. On the left, there's a sidebar with a user profile picture and the text 'Welcome, srm_2022 Real Estate Agent'. Below it are menu items: Account, Registration Details (with options for Add Registration Details, Document Upload, and Application For Change), Payment, Download Payment Receipts, and Log Out. The main content area has a heading 'Document Upload' with a note 'All * mark fields are mandatory.' Below this is a table titled 'Documents' with the following data:

Sr. No.	Document Name	Uploaded Document	Action
1	PAN Card *	Choose File Pan_Copy.pdf	Upload View Download Delete + Add
2	Particulars of Registration including the bye-laws	Choose File No file chosen	Upload + Add
3	Memorandum of association	Choose File No file chosen	Upload + Add
4	Articles of association	Choose File No file chosen	Upload + Add
5	Self-certified copies of all letter heads	Choose File No file chosen	Upload + Add

In this page you are required to upload all required documents

18. File Uploaded Message Box will appear after your chosen file in .PDF format is uploaded successfully.

The screenshot shows the same 'Document Upload' page as before, but now with a modal dialog box in the center. The dialog has a title 'Information' and the message 'File uploaded successfully.' At the bottom right of the dialog is a blue 'OK' button. The background table of documents is partially visible behind the dialog.

This pop up shows as a confirmation

Sr. No.	Document Name	Uploaded Document	Action
1	PAN Card *	<input type="file"/> Pan_Copy.pdf	Upload View Download Delete Add
2	Particulars of Registration including the bye-laws	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
3	Memorandum of association	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
4	Articles of association	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
5	Self-certified copies of all letter heads	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add
6	Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	<input type="file"/> CertifiedCopies.pdf	Upload Add
7	Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	<input type="file"/> Receipts.pdf	Upload Add
8	Income tax returns of last 3 years or declaration *	<input type="file"/> ITR Returns.pdf	Upload Add
9	Declaration about criminal proceedings *	<input type="file"/> CriminalProceedings.pdf	Upload Add
10	Address proof *	<input type="file"/> Addr Proof.pdf	Upload Add
11	Other	<input type="file"/> No file chosen	Upload Add

Continue uploading all documents one by one.

19. Once all files are uploaded, you can click on payment from side menu as shown in image and summary web page will open

Welcome,
srm_2022
Real Estate Agent

Information Type: Other Than Individual

Payment Date: NA

Enforce Penalty Status: - NA

System Generated Penalty Status: - NA

Name: BldgRealEstate Pvt Ltd

PAN Number: xxxxxx234C

Organization Type: Company

Description For Other Type Organization: NA

Do you have any Past Experience?: Yes

On this page you need to select payment and the details entered will be shown

MahaRERA Real Estate Agent Handbook

The screenshot shows a web-based form for real estate agent registration. It includes sections for 'Address Details' and 'Organization Contact Details'. The 'Address Details' section contains fields for Block Number (1), Building Name (Sorrento Heights), Street Name (BSNT street), Locality (Santacruz), Land mark (Near Library), State/UT (MAHARASHTRA), Division (Konkan), District (Mumbai Suburban), Taluka (Andheri), Village (Andheri), and Pin Code (400055). The 'Organization Contact Details' section includes fields for Name of Contact Person (Rakesh Ramani), Designation of Contact Person (Rakesh Ramani), Office Number (02226550505), Office Number (02226550505), Fax Number (02226550505), Email ID (sejalm2014@gmail.com), and Secondary Mobile Number (8898879077). A website URL (https://www.bldgrealstate.com) is also listed.

Check if all details are correct

The screenshot shows the continuation of the registration form. It displays the organization contact details again (Name of Contact Person: Rakesh Ramani, Designation: Rakesh Ramani, Office Number: 02226550505, Office Number: 02226550505, Fax Number: 02226550505, Email ID: sejalm2014@gmail.com, Secondary Mobile Number: 8898879077, Website URL: https://www.bldgrealstate.com). Below this, there is a table for document uploads with columns for Document Name, Uploaded Document, and Comment. The table lists several documents: PAN Card, Particulars of Registration including the bye-laws, Memorandum of association, Articles of association, Self-certified copies of all letter heads, Self-certified copy of letterhead rubber stamp, and Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent. Each document entry includes 'View' and 'Download' buttons.

Check organisation contact details

https://maharerait.mahaonline.gov.in/Preview/Preview

Document Name	Uploaded Document	Comment
PAN Card *	View Download	
Particulars of Registration including the bye-laws	NA	
Memorandum of association	NA	
Articles of association	NA	
Self-certified copies of all letter heads	NA	
Self-certified copy of letterhead rubber stamp *	View Download	
Acknowledgement receipts proposed to be used by the real estate agent *	View Download	
Income tax returns of last 3 years or declaration *	View Download	
Declaration about criminal proceedings *	View Download	
Address proof *	View Download	
Other	NA	
Updates after registration	NA	

Litigations Details

Case Against	Court Name	Case Number	Case Type	Preventive/Injunction/Interim Order is Passed?	Petition Name	Other Petition Details	Year	Present Status	Documents
Member -NA	BKC	22022	Civil	No	Appeal		2020	Ongoing	NA

Check if all required documents have been uploaded

20. Select Checkbox for Terms and Condition agreement and click on “Confirm and Proceed to Payment” Button.

https://maharerait.mahaonline.gov.in/Preview/Preview

Income tax returns of last 3 years or declaration *	View Download
Declaration about criminal proceedings *	View Download
Address proof *	View Download
Other	NA
Updates after registration	NA

Litigations Details

Case Against	Court Name	Case Number	Case Type	Preventive/Injunction/Interim Order is Passed?	Petition Name	Other Petition Details	Year	Present Status	Documents
Member -NA	BKC	22022	Civil	No	Appeal		2020	Ongoing	NA

I have read and agreed above Terms and Conditions *

[Confirm & proceed to Payment](#)

© This is the official Application of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, India. All Rights Reserved.

MahaIT

Check litigation details

21. Next, For Payment of Registration Fees, after clicking "Payment" Side Menu, the Payment description page would appear with payment process and details for the real estate agent to make payment. Click on Make payment or Generate Challan button as per convenience.

The screenshot shows the 'Payment Description' page of the MahaRERA portal. On the left sidebar, under 'Payment', there is a list of fees: Minimum Registration Fee (10,000.00), Maximum Registration Fee (10,00,000.00), Minimum Registration Fee (10,000.00), Maximum Registration Fee (1,00,000.00), Single Complaint Registration Fee (5,000.00), and More than 9,00,000 user have to pay by eChallan. The main content area displays the service name 'MahaRERA', user details (User Name: smr_2022, Email: sejalrm2014@gmail.com, Mobile: 9987887679), and a table of charges. The table has two columns: 'Charges' and 'Amount'. The charges listed are Registration Fee (100000.00), Service Charges (500.00), (SGST) State Goods and Service Tax 9.00 % (45.00), and (CGST) Central Goods and Service Tax 9.00 % (45.00). The total amount is 100590.00. At the bottom, there are three buttons: 'Make Payment', 'Generate Challan', and 'FAQ for Challan'.

Charges	Amount
Registration Fee	100000.00
Service Charges	500.00
(SGST) State Goods and Service Tax 9.00 %	45.00
(CGST) Central Goods and Service Tax 9.00 %	45.00
Total Amount (In Rs.)	100590.00

This page shows the amount of fees to be paid

The screenshot shows the 'Payment Description' page of the MahaRERA portal. On the left sidebar, under 'Payment', there is a list of fees: Minimum Registration Fee (10,000.00), Maximum Registration Fee (10,00,000.00), Minimum Registration Fee (10,000.00), Maximum Registration Fee (1,00,000.00), Single Complaint Registration Fee (5,000.00), and More than 9,00,000 user have to pay by eChallan. The main content area displays the service name 'MahaRERA', user details (User Name: smr_2022, Email: sejalrm2014@gmail.com, Mobile: 9987887679), and a table of charges. The table has two columns: 'Charges' and 'Amount'. The charges listed are Registration Fee (100000.00), Service Charges (500.00), (SGST) State Goods and Service Tax 9.00 % (45.00), and (CGST) Central Goods and Service Tax 9.00 % (45.00). The total amount is 100590.00. At the bottom, there are three buttons: 'Make Payment', 'Generate Challan', and 'FAQ for Challan'. A footer note states: '© This is the official Application of Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, India. All Rights Reserved.'

Charges	Amount
Registration Fee	100000.00
Service Charges	500.00
(SGST) State Goods and Service Tax 9.00 %	45.00
(CGST) Central Goods and Service Tax 9.00 %	45.00
Total Amount (In Rs.)	100590.00

Check the fee details and click Make payment

22. Once you click on the Make Payment button, it will take you to MahaOnline site showing the payment summary and then you need to proceed with the mode of payment as per your choice.



Now select the mode of payment and proceed in the same manner as for the individual registration payment process to complete the non-individual registration

After Submission of Application, Real Estate Agent can view the status of their application on their homepage.

6. Real Estate Project Registration and Promoter Responsibilities



A real estate agent is responsible for facilitating transaction between promoter and allottee, hence must be aware of various functions and duties of Promoter including Project Registration, Project Updates, Project Extensions and so on. Hence, this chapter is included in this handbook for Agents, in order to give them brief information about real estate project registration and promoter responsibilities.

Promoter is defined as per Section 2 (zk) of the Act as follows:

"(zk) "promoter" means,—

- (i) a person who constructs or causes to be constructed an independent building or a building consisting of apartments, or converts an existing building or a part thereof into apartments, for the purpose of selling all or some of the apartments to other persons and includes his assignees; or
- (ii) a person who develops land into a project, whether or not the person also constructs structures on any of the plots, for the purpose of selling to other persons all or some of the plots in the said project, whether with or without structures thereon; or
- (iii) any development authority or any other public body in respect of allottees of—
 - (a) buildings or apartments, as the case may be, constructed by such authority or body on lands owned by them or placed at their disposal by the Government; or
 - (b) plots owned by such authority or body or placed at their disposal by the Government, for the purpose of selling all or some of the apartments or plots; or
- (iv) an apex State level co-operative housing finance society and a primary co-operative housing society which constructs apartments or buildings for its Members or in respect of the allottees of such apartments or buildings; or
- (v) any other person who acts himself as a builder, coloniser, contractor, developer, estate developer or by any other name or claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building or apartment is constructed or plot is developed for sale; or
- (vi) such other person who constructs any building or apartment for sale to the general public.

Explanation.—For the purposes of this clause, where the person who constructs or converts a building into apartments or develops a plot for sale and the persons who sells apartments or plots are different persons, both of them shall be deemed to be the promoters and shall be jointly liable as such for the functions and responsibilities specified, under this Act or the rules and regulations made thereunder;"

Therefore, Promoter includes builder, coloniser, contractor, developer, estate developer etc. who are responsible for developing and selling real estate project.

Real Estate Project is defined as per Section 2 (zn) of the Act as follows:

"(zn) "real estate project" means the development of a building or a building consisting of apartments, or converting an existing building or a part thereof into apartments, or the development of land into plots or apartment, as the case may be, for the purpose of selling all or some of the said apartments or plots or building, as the case may be, and includes the common areas, the development works, all improvements and structures thereon, and all easement, rights and appurtenances belonging thereto;"

The terms "apartment" and "building" as used in the aforesaid definition which is defined under the Act not only covers residential projects but also covers commercial projects.

This Act lays down various provisions for ensuring sale of plot, apartment or building, as the case may be, or sale of real estate project, in an efficient and transparent manner and to protect the interest of consumers in the real estate sector.

6.1. Registration of Real Estate Projects

One of the key foundation of the Act is Registration of Real Estate Projects. Real estate projects, with some exceptions, need to be registered with RERAs. Promoters cannot book or offer these projects for sale without registering them.

Section 3 of the Act provides details on Project Registration as follows:

"3. (1) No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it, in any planning area, without registering the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority established under this Act:

Provided that projects that are ongoing on the date of commencement of this Act and for which the completion certificate has not been issued, the promoter shall make an application to the Authority for registration of the said project within a period of three months from the date of commencement of this Act:

Provided further that if the Authority thinks necessary, in the interest of allottees, for projects which are developed beyond the planning area but with the requisite permission of the local authority, it may, by order, direct the promoter of such project to register with the Authority, and the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder, shall apply to such projects from that stage of registration.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), no registration of the real estate project shall be required —

- (a) where the area of land proposed to be developed does not exceed five hundred square meters or the number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases;

Provided that, if the appropriate Government considers it necessary, it may, reduce the threshold below five hundred square meters or eight apartments, as the case may be, inclusive of all phases, for exemption from registration under this Act;

- (b) where the promoter has received completion certificate for a real estate project prior to commencement of this Act;
- (c) for the purpose of renovation or repair or re-development which does not involve marketing, advertising selling or new allotment of any apartment, plot or building, as the case may be, under the real estate project.

Explanation.—For the purpose of this section, where the real estate project is to be developed in

phases, every such phase shall be considered a stand alone real estate project, and the promoter shall obtain registration under this Act for each phase separately."

Therefore, As per Section 3 of the Act, All commercial and residential real estate projects including plotted development shall have to be registered with MahaRERA, except in projects where:

- Area of land proposed to be developed does not exceed five hundred square meters

Or

- Number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases

Or

- Promoter has received Occupancy Certificate for a real estate project prior to commencement of this Act

Further, Entire State of Maharashtra (Rural as well as Urban) is under Planning Area of Maharashtra Regional and Town Planning (MR&TP) Act and hence is covered under MahaRERA.

No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it, in any planning area within Maharashtra, without registering the real estate project with MahaRERA

6.2. Registration Application and Process

The entire Project Registration process is completely digital and MahaRERA commenced online registration process from 1st May 2017.

The details of Application Form and supporting documents are listed in Section 4 of the Act as follows:

" 4. (1) Every promoter shall make an application to the Authority for registration of the real estate project in such form, manner, within such time and accompanied by such fee as may be specified by the regulations made by the Authority.

(2) The promoter shall enclose the following documents along with the application referred to in sub-section (1), namely:—

- (a) a brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, partnership, companies, competent authority), and the particulars of registration, and the names and photographs of the promoter;
- (b) a brief detail of the projects launched by him, in the past 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;



- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) 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;
- (g) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the allottees;
- (h) 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 apartment with the apartment, if any;
 - (i) the number and areas of garage for sale in the project;
 - (j) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;
 - (k) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project;
 - (l) a declaration, supported by an affidavit, which shall be signed by the promoter or any person authorised by the promoter, stating:—
 - (A) that he has a legal title to the land on which the development is proposed along with legally valid documents with authentication of such title, if such land is owned by another person;
 - (B) that the land is free from all encumbrances, or as the case may be details of the encumbrances on such land including any rights, title, interest or name of any party in or over such land along with details;
 - (C) the time period within which he undertakes to complete the project or phase thereof, as the case may be;
 - (D) that seventy per cent. of the amounts realised 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:

Provided that the promoter shall withdraw the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, in proportion to the percentage of completion of the project:

Provided further that the amounts from the separate account shall be withdrawn by 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:

Provided also that the promoter shall get his 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.

Explanation.— For the purpose of this clause, the term "schedule bank" means a bank included in the

Second Scheduled to the Reserve Bank of India Act, 1934;

- (E) that he shall take all the pending approvals on time, from the competent authorities;
 - (F) that he has furnished such other documents as may be prescribed by the rules or regulations made under this Act; and
 - (m) such other information and documents as may be prescribed.
- (3) The Authority shall operationalise a web based online system for submitting applications for registration of projects within a period of one year from the date of its establishment."

This section lists all the documents and information to be submitted by the Promoter for Registration of Project. MahaRERA makes available all this information (apart from personal information of Promoters like PAN Number etc.) for public viewing through their portal so that homebuyers can make informed decision making. In earlier chapter, the procedure to view these details on MahaRERA web portal was listed in detail.

Another important information to be submitted by Promoter is as per Section 4 (2) (j), wherein promoter has to provide list of Real Estate Agents allowed to facilitate booking or sale of the apartments in the projects. Only those Real Estate Agents listed by Promoter in this section are authorized to market, advertise or facilitate sale in the real estate project. The promoter can update this list on regular basis.

On submission of Application for Project Registration, the Authority follows the procedure as listed in Section 5 of the Act for granting registration.

- "5. (1) On receipt of the application under sub-section (1) of section 4, the Authority shall within a period of thirty days.
- (a) grant registration subject to the provisions of this Act and the rules and regulations made thereunder, and provide a registration number, including a Login Id and password to the applicant for accessing the website of the Authority and to create his web page and to fill therein the details of the proposed project; or
 - (b) reject the application for reasons to be recorded in writing, if such application does not conform to the provisions of this Act or the rules or regulations made thereunder:
- Provided that no application shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter.
- (2) If the Authority fails to grant the registration or reject the application, as the case may be, as provided under sub-section (1), the project shall be deemed to have been registered, and the Authority shall within a period of seven days of the expiry of the said period of thirty days specified under sub-section (1), provide a registration number and a Login Id and password to the promoter for accessing the website of the Authority and to create his web page and to fill therein the details of the proposed project.
- (3) The registration granted under this section shall be valid for a period declared by the promoter under sub-clause (C) of clause (1) of sub-section (2) of section 4 for completion of the project or phase thereof, as the case may be."

On receiving the application, the authority scrutinizes the application and grants Project Registration on satisfaction of all terms and conditions. The registration is valid from date of issuance of Registration Certificate to Date of Completion of Project as provided by Promoter during the Registration Application.

The Authority strives to provide the registration certificate within 30 days of receipt of complete application. The promoter may apply for withdrawal of application for registration of the real estate project before the expiry of the period of 30 days of its submission and before MahaRERA has approved registration. Rs. 5000 is retained as administrative charges, in withdrawal cases.

6.3. Extension of Registration

In exceptional situations, MahaRERA allows for extension of validity of Project Registrations as per provisions of Section 6 of the Act.

"6. 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 prescribed:

Provided that the Authority may in reasonable circumstances, without default on the part of the promoter, based on the facts of each case, and for reasons to be recorded in writing, extend the registration granted to a project for such time as it considers necessary, which shall, in aggregate, not exceed a period of one year:

Provided further that no application for extension of registration shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter.

Explanation.— For the purpose of this section, the expression "force majeure" shall mean a case of war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affecting the regular development of the real estate project."

Due to Force Majeure reasons, Promoter can apply for extension of validity of Project Registration with such supporting documents and fees as prescribed by authority. The authority without default on the part of the promoter based on the facts of each case extend the registration granted to a project on scrutiny and satisfaction, and for such time provided that such period shall not exceed more than one year in aggregate.

6.4. Revocation of Registration

In case a promoter is non-compliant with the provisions of the Act, Rules and Regulations made thereunder, then the Authority can revoke the project registration. Subsequent to revocation, the promoter will not be able to market, advertise or sell his project. The Bank Account of the Project may be frozen by the authority and the promoter shall be listed on the website as a defaulter.

The Revocation procedure is as per Section 7 of the Act:

"7 (1)The Authority may, on receipt of a complaint or suo motu in this behalf or on the recommendation of the competent authority, revoke the registration granted under section 5, after being satisfied that—

- (a) the promoter makes default in doing anything required by or under this Act or the rules or the regulations made thereunder;
- (b) the promoter violates any of the terms or conditions of the approval given by the competent authority;
- (c) the promoter is involved in any kind of unfair practice or irregularities.

Explanation.—For the purposes of this clause, the term "unfair practice means" a practice which, for the purpose of promoting the sale or development of any real estate project adopts any unfair method or unfair or deceptive practice including any of the following practices, namely:—

- (A) the practice of making any statement, whether in writing or by visible representation which,—
 - (i) falsely represents that the services are of a particular standard or grade;
 - (ii) represents that the promoter has approval or affiliation which such promoter does not have;
 - (iii) makes a false or misleading representation concerning the services;
- (B) the promoter permits the publication of any advertisement or prospectus whether in any newspaper or otherwise of services that are not intended to be offered;
- (d) the promoter indulges in any fraudulent practices."

Revocation proceedings can be initiated by authority on its own or on receipt of any complaint. The project registration can be revoked if the promoter has violated any provisions of the Act, Rules and Regulations or indulged in any unfair or fraudulent practice.

Any deceptive practice used to carry forward the sale or development of the real estate project maybe a ground for revocation of the registration for such a project including-

- false representation of the availability of services of certain standards made through advertisements, hoardings, brochures etc.
- false representation made by the promoter of having any approvals or affiliations which he does not have.
- indulging in any fraudulent practice.
- publication of such services which are not intended to be offered.

"7(2) The registration granted to the promoter under section 5 shall not be revoked unless the Authority has given to the promoter not less than thirty days notice, in writing, stating the grounds on which it is proposed to revoke the registration, and has considered any cause shown by the promoter within the period of that notice against the proposed revocation."

The project registration shall not be revoked until the complete procedure has been followed. Authority shall give thirty days notice to the promoter and heard the submissions of the promoter, if any.

"7 (3) The Authority may, instead of revoking the registration under sub-section (1), permit it to remain in force subject to such further terms and conditions as it thinks fit to impose in the interest of the allottees, and any such terms and conditions so imposed shall be binding upon the promoter."

Further, the authority may instead of revoking the registration, permit the project registration to remain in force and impose specific terms and conditions in interest of allottees and completion of project. Such additional terms and conditions are binding on the promoter and have to be followed diligently.

" 7 (4) The Authority, upon the revocation of the registration,—

- (a) shall debar the promoter from accessing its website in relation to that project and specify his name in the list of defaulters and display his photograph on its website and also inform the other Real Estate Regulatory Authority in other States and Union territories about such revocation or registration;
- (b) shall facilitate the remaining development works to be carried out in accordance with the provisions of section 8;
- (c) shall direct the bank holding the project back account, specified under subclause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4, to freeze the account, and thereafter take such further necessary actions, including consequent de-freezing of the said account, towards facilitating the remaining development works in accordance with the provisions of section 8;
- (d) may, to protect the interest of allottees or in the public interest, issue such directions as it may deem necessary."

Upon revocation of registration of the real estate project following shall be consequences:

- the promoter will not be allowed to market, advertise or sell the concerned real estate project
- The promoter will not be allowed to access the project on the MahaRERA website
- The Promoter will be listed as a defaulter on the MahaRERA website and his name and photograph shall be displayed prominently. Further the list of defaulting promoters shall be shared to all RERAs across India.
- The Authority shall freeze projects bank account and promoter shall not have access to any of the

funds.

- The Authority will inform and discuss with the State government about the project whose registration has been cancelled and then decide if the completion of that project can be done by a suitable authority or the allottees association. The allottees will be asked first if they prefer to self develop the project and only if they do not accept, will the Authority hand over the completion responsibility to another competent authority as per section 8 of the Act as follows:

"8. Upon lapse of the registration or on revocation of the registration under this Act, the Authority, may consult the appropriate Government to take such action as it may deem fit including the carrying out of the remaining development works by competent authority or by the association of allottees or in any other manner, as may be determined by the Authority:

Provided that no direction, decision or order of the Authority under this section shall take effect until the expiry of the period of appeal provided under the provisions of this Act:

Provided further that in case of revocation of registration of a project under this Act, the association of allottees shall have the first right of refusal for carrying out of the remaining development works"

The appropriate Government will be consulted by authority to take such action which will also include carrying out of the balance work by the Competent authority / Association of Allottees as in any other manner. The action as above shall have to be taken by the authority by passing an order / direction and such order of the authority shall take effect after 60 days which is the time period within which an appeal is required to be filed. Further, the Association of Allottees has the first right of refusal for carrying out of the remaining development work.

6.5. Functions and Duties of Promoter

Being an intermediary, a Real Estate Agent must have full knowledge of the functions and duties of promoter, hence this section is included in this handbook.

The Act emphasizes on accountability and therefore, provides list of responsibilities for all stakeholders. Various Functions and Duties of Promoters are detailed in section 11, 12, 13, 14, 15, 17 and 18 of the Act. In this section, we shall list various functions and duties of Promoters.

(i) Ensuring Quarterly update of progress of the Project

"11. (1) The promoter shall, upon receiving his Login Id and password under clause (a) of sub-section (1) or under sub-section (2) of section 5, as the case may be, create his web page on the website of the Authority and enter all details of the proposed project as provided under sub-section (2) of section 4, in all the fields as provided, for public viewing, including—

- details of the registration granted by the Authority;
- quarterly up-to-date the list of number and types of apartments or plots, as the case may be, booked;
- quarterly up-to-date the list of number of garages booked;
- quarterly up-to-date the list of approvals taken and the approvals which are pending subsequent to commencement certificate;
- quarterly up-to-date status of the project; and
- such other information and documents as may be specified by the regulations made by the Authority"

In order to ensure that homebuyers can track the progress of the project online, promoter has to keep updating the progress of the project on quarterly basis. Upon receiving registration certificate, the promoter has to ensure quarterly updates of various details of project including

- list of number and types of apartments or plots, as the case may be, booked;

- list of number of garages booked;
- list of approvals taken and the approvals which are pending subsequent to commencement certificate;
- Financial and Physical status of the project
- Other updates in the project
- such other information and documents as may be specified by the regulations made by the Authority

(ii) Veracity of Advertisements or Prospectus

"11(2) The advertisement or prospectus issued or published by the promoter shall mention prominently the website address of the Authority, wherein all details of the registered project have been entered and include the registration number obtained from the Authority and such other matters incidental thereto"

All the marketing collaterals of the Promoter should prominently mention the MahaRERA Project Registration number so that Allottee can easily verify the details of the project online.

"12. Where any person makes an advance or a deposit on the basis of the information contained in the notice advertisement or prospectus, or on the basis of any model apartment, plot or building, as the case may be, and sustains any loss or damage by reason of any incorrect, false statement included therein, he shall be compensated by the promoter in the manner as provided under this Act:

Provided that if the person affected by such incorrect, false statement contained in the notice, advertisement or prospectus, or the model apartment, plot or building, as the case may be, intends to withdraw from the proposed project, he shall be returned his entire investment along with interest at such rate as may be prescribed and the compensation in the manner provided under this Act."

If any allottee has been adversely affected due to wrong information provided in the advertisement or prospectus, he shall be compensated by the promoter in the manner as provided under this Act. Further, if allottee wants to withdraw due to wrong information, he can withdraw and he shall be returned his entire investment along with interest at such rate as may be prescribed.

(iii) End to End Responsibility till Conveyance of the Project

"11(3) The promoter at the time of the booking and issue of allotment letter shall be responsible to make available to the allottee, the following information, namely:—

- (a) sanctioned plans, layout plans, along with specifications, approved by the competent authority, by display at the site or such other place as may be specified by the regulations made by the Authority;
- (b) the stage wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity.

11(4) The promoter shall—

- (a) be responsible for all obligations, responsibilities and functions under the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder or to the allottees as per the agreement for sale, or to the association of allottees, as the case may be, till the conveyance of all the apartments, plots or buildings, as the case may be, to the allottees, or the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be:

Provided that the responsibility of the promoter, with respect to the structural defect or any other defect for such period as is referred to in sub-section (3) of section 14, shall continue even after the conveyance deed of all the apartments, plots or buildings, as the case may be, to the allottees are executed.

- (b) be responsible to obtain the completion certificate or the occupancy certificate, or both, as

applicable, from the relevant competent authority as per local laws or other laws for the time being in force and to make it available to the allottees individually or to the association of allottees, as the case may be;

- (c) be responsible to obtain the lease certificate, where the real estate project is developed on a leasehold land, specifying the period of lease, and certifying that all dues and charges in regard to the leasehold land has been paid, and to make the lease certificate available to the association of allottees;
- (d) be responsible for providing and maintaining the essential services, on reasonable charges, till the taking over of the maintenance of the project by the association of the allottees;
- (e) enable the formation of an association or society or co-operative society, as the case may be, of the allottees, or a federation of the same, under the laws applicable:

Provided that in the absence of local laws, the association of allottees, by whatever name called, shall be formed within a period of three months of the majority of allottees having booked their plot or apartment or building, as the case may be, in the project;

- (f) execute a registered conveyance deed of the apartment, plot or building, as the case may be, in favour of the allottee along with the undivided proportionate title in the common areas to the association of allottees or competent authority, as the case may be, as provided under section 17 of this Act;
- (g) pay all outgoings until he transfers the physical possession of the real estate project to the allottee or the associations of allottees, as the case may be, which he has collected from the allottees, for the payment of outgoings (including land cost, ground rent, municipal or other local taxes, charges for water or electricity, maintenance charges, including mortgage loan and interest on mortgages or other encumbrances and such other liabilities payable to competent authorities, banks and financial institutions, which are related to the project):

Provided that where any promoter fails to pay all or any of the outgoings collected by him from the allottees or any liability, mortgage loan and interest thereon before transferring the real estate project to such allottees, or the association of the allottees, as the case may be, the promoter shall continue to be liable, even after the transfer of the property, to pay such outgoings and penal charges, if any, to the authority or person to whom they are payable and be liable for the cost of any legal proceedings which may be taken therefor by such authority or person;

- (h) after he executes an agreement for sale for any apartment, plot or building, as the case may be, not mortgage or create a charge on such apartment, plot or building, as the case may be, and if any such mortgage or charge is made or created then notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, it shall not affect the right and interest of the allottee who has taken or agreed to take such apartment, plot or building, as the case may be;"

The promoter shall be responsible for be responsible for all obligations, responsibilities and functions under the provisions of this Act or the rules and regulations including:

- Completion of all obligations as listed in Agreement of Sale or Allotment Letter or as per Act, Rules and Regulations till the conveyance of all the apartments, plots or buildings, as the case may be, to the allottees, or the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be.
- Obtaining Occupancy Certificate from the relevant competent authority
- Obtaining the lease certificate, where the real estate project is developed on a leasehold land, specifying the period of lease, and certifying that all dues and charges in regard to the leasehold land has been paid

- pay all outgoings until transfer of physical possession of the real estate project to the allottee or the associations of allottees
- other obligations as defined in agreement of sale or allotment letter

(iv) Formation of Association of Allottees

Promoter is responsible for formation of Association of Allottees within 3 months of the majority of allottees having booked their plot or apartment or building. This is an important responsibility empowering association of allottees to work with promoter in completion of project.

(v) Conveyance of Common Areas

Promoter is responsible for conveyance of all common areas in favour of association of allottees or competent authority

Promoter is responsible for executing a registered conveyance deed in favour of the allottees along with the undivided proportionate title in the common area to the association of the allottees or the competent authority as the case may be, within 30 days from the date of issuance of occupancy certificate.

As per Rule 9 (2) (ii) of the MAHARERA Rules, 2017, if no period for conveying the title of the Promoter to the legal entity of the allottees is agreed upon, the promoter shall execute the conveyance within three months from the date of issue of occupancy certificate or 50% of the total number of allottees in such a building or a wing, have paid the full consideration to the promoter, whichever is earlier.

(vi) Cancellation of Allotment

Promoter can cancel allotment to an allottee only as per agreement of sale. Allottee shall have the right to approach authority in case of grievance.

(vii) Not more than 10% deposit or advance to be taken by promoter without first entering into agreement for sale.

As per Section 13 of the Act:

"13. (1) A promoter shall not accept a sum more than ten per cent of the cost of the apartment, plot, or building as the case may be, as an advance payment or an application fee, from a person without first entering into a written agreement for sale with such person and register the said agreement for sale, under any law for the time being in force.

(2) The agreement for sale referred to in sub-section (1) shall be in such form as may be prescribed and shall specify the particulars of development of the project including the construction of building and apartments, along with specifications and internal development works and external development works, the dates and the manner by which payments towards the cost of the apartment, plot or building, as the case may be, are to be made by the allottees and the date on which the possession of the apartment, plot or building is to be handed over, the rates of interest payable by the promoter to the allottee and the allottee to the promoter in case of default, and such other particulars, as may be prescribed."

Promoter shall not accept more than 10% of the cost of the Apartment from the Allottees as and by way of advance /application fee without executing and registering the agreement for sale.

The Agreement for Sale shall be in a form and manner prescribed by MahaRERA in the Rules.

(viii) Adherence to Plans

As per Section 14(1) and 14(2) of the Act:

"14. (1) The proposed project shall be developed and completed by the promoter in accordance with the sanctioned plans, layout plans and specifications as approved by the competent authorities.

- (2) Notwithstanding anything contained in any law, contract or agreement, after the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of the fixtures, fittings, amenities and common areas, of the apartment, plot or building, as the case may be, as approved by the competent authority, are disclosed or furnished to the person who agree to take one or more of the said apartment, plot or building, as the case may be, the promoter shall not make—
- (i) any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described therein in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, which are agreed to be taken, without the previous consent of that person:

Provided that the promoter may make such minor additions or alterations as may be required by the allottee, or such minor changes or alterations as may be necessary due to architectural and structural reasons duly recommended and verified by an authorised Architect or Engineer after proper declaration and intimation to the allottee.

Explanation.—For the purpose of this clause, “minor additions or alterations” excludes structural change including an addition to the area or change in height, or the removal of part of a building, or any change to the structure, such as the construction or removal or cutting into of any wall or a part of a wall, partition, column, beam, joist, floor including a mezzanine floor or other support, or a change to or closing of any required means of access ingress or egress or a change to the fixtures or equipment, etc.

- (ii) any other alterations or additions in the sanctioned plans, layout plans and specifications of the buildings or the common areas within the project without the previous written consent of at least two-thirds of the allottees, other than the promoter, who have agreed to take apartments in such building.

Explanation.—For the purpose of this clause, the allottees, irrespective of the number of apartments or plots, as the case may be, booked by him or booked in the name of his family, or in the case of other persons such as companies or firms or any association of individuals, etc., by whatever name called, booked in its name or booked in the name of its associated entities or related enterprises, shall be considered as one allottee only.”

Promoter shall not make any additions and/or alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications in an apartment, without obtaining the previous consent of the Allottee concerned.

Further, Promoter shall not make any major additions and/or alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications of the buildings or the common areas without previous sanction of at least 2/3rd of the allottees (other than the promoter);

- (ix) Defect Liability Period of five years

As per Section 14(3) of the Act:

“14 (3) In case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the promoter within a period of five years by the allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the promoter to rectify such defects without further charge, within thirty days, and in the event of promoter’s failure to rectify such defects within such time, the aggrieved allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under this Act.”

Defect liability period shall be 5 (five) years from handing over possession of the apartments to allottees.

In case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations, within a period of five years , the promoter would have to rectify such defects without further charge, within thirty days of complaint by allottee.

- (x) Assignment / Transfer of Project

As per Section 15 of the Act, Promoter shall not transfer or assign his majority rights and liabilities in a project without prior written consent of 2/3rd allottees and the Authority

Any transfer / assignment does not result in extension of time and the incoming promoter shall be required to comply with all the pending obligations of the erstwhile promoter, and in case of default, such incoming promoter shall be liable to the consequences of breach or delay,

(xi) Interest for delayed possession

As per Section 18(1) of the Act:

"18. (1) If the promoter fails to complete or is unable to give possession of an apartment, plot or building,—

- (a) in accordance with the terms of the agreement for sale or, as the case may be, duly completed by the date specified therein; or
- (b) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under this Act or for any other reason, he shall be liable on demand to the allottees, in case the allottee wishes to withdraw from the project, without prejudice to any other remedy available, to return the amount received by him in respect of that apartment, plot, building, as the case may be, with interest at such rate as may be prescribed in this behalf including compensation in the manner as provided under this Act:

Provided that where an allottee does not intend to withdraw from the project, he shall be paid, by the promoter, interest for every month of delay, till the handing over of the possession, at such rate as may be prescribed."

In case of delay in completion of project, allottee shall be paid, by the promoter, interest for every month of delay, till the handing over of the possession, at such rate as may be prescribed.

In case Allottee doesn't want to continue due to delayed possession, the promoter shall refund the amounts invested by the allottee along with interest as prescribed.



7. Allottees and their responsibilities



For any query or problem, the allottees will first contact the real estate agent through whom they have booked or purchased the apartment. The agent may be required to intervene, guide the allottee and help him in seeking remedy or in dispute resolution. Hence, Real Estate Agent should be equipped with knowledge on rights and duties of allottees

According to the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016, an Allottee is a person to whom, a plot, an apartment or a building has been allotted, sold or transferred by the promoter. In common words we term them as Home buyer or purchaser. It also includes person who subsequently acquires the said allotment through sale, transfer or otherwise. But the definition of "Allottee" does not include a person to whom land or apartment is given on rental basis.

The Act provides for various Rights and Duties of the allottees in Section 19, which are detailed in following sections.

7.1. Rights of Allottees

The various rights and duties of allottees are provided below:

(i) Access To Information

"19 (1) The allottee shall be entitled to obtain the information relating to sanctioned plans, layout plans along with the specifications, approved by the competent authority and such other information as provided in this Act or the rules and regulations made thereunder or the agreement for sale signed with the promoter.

(2) The allottee shall be entitled to know stage-wise time schedule of completion of the project, including the provisions for water, sanitation, electricity and other amenities and services as agreed to between the promoter and the allottee in accordance with the terms and conditions of the agreement for sale."

Allottees are entitled to obtain information on project including the following

- Information regarding sanctioned plans, layout plans along with specifications approved by the competent authorities,
- Information regarding stage wise completion of project including provisions of water, sanitation, and electricity and other amenities and services according to the clauses of Agreement of Sale.

MahaRERA provides all information made available by promoter online, ensuring online access by allottees.

(ii) Entitled to Occupancy / Completion Certificate

Promoter is responsible to acquire Completion / Occupancy Certificate from competent authority and make available the same to the allottees

(iii) Entitled to Remedy by Approaching Rera against Wrongful Cancellation of Allotment: The cancellation by the promoter can be said to be wrongful only if all these conditions are satisfied

- a. It is not in accordance with the Agreement of Sale
- b. If is unilateral i.e. it not a cancellation by mutual agreement of parties
- c. It is without sufficient cause.

The allottees may approach the authority for getting remedy against wrongful cancellation of agreement by promoters.

(iv) Entitled to Claim Compensation & Interest

"19 (4) The allottee shall be entitled to claim the refund of amount paid along with interest at such rate as may be prescribed and compensation in the manner as provided under this Act, from the promoter, if the promoter fails to comply or is unable to give possession of the apartment, plot or building, as the case may be, in accordance with the terms of agreement for sale or due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of his registration under the provisions of this Act or the rules or regulations made thereunder."

The allottees are entitled to get back their amount invested, along with interest and compensation if promoters are not giving possession as per schedule or in accordance with the Agreement of Sale or if promoters have breached any terms and conditions of the Agreement of Sale. The interest shall be payable at prescribed rate and the compensation will be calculated according to the provisions of Section 19(4) of the Act.

In case of failure by the promoter, to hand over the physical possession according to the terms of Agreement of Sale and the allottee intends to continue in the project, then the promoter is liable to pay allottee monthly interest at such rate as may be prescribed by the RERA.

(v) Entitled To Claim Compensation for Loss Caused By Defective Title

If a project has been developed on a land for which promoter has defective title then any loss caused to the allottees, will be compensated by the promoter and claim of such compensation will not be barred by law of limitation.

(vi) Entitled To Execution of Registered Conveyance Deed

The allottee shall be entitled to claim the possession of apartment, plot or building, as the case may be, and the association of allottees shall be entitled to claim the possession of the common areas.

7.2. Obligations of Allottees

Under the Act, Allottees also have some obligations which they have implement. These include:

"19 (6) Every allottee, who has entered into an agreement for sale to take an apartment, plot or building as the case may be, under section 13, shall be responsible to make necessary payments in the manner and within the time as specified in the said agreement for sale and shall pay at the proper time and place, the share of the registration charges, municipal taxes, water and electricity charges, maintenance charges, ground rent, and other charges, if any"

Allottees are responsible to make necessary payments as per the schedule in the agreement for sale on timely basis.

Allottees are also responsible to pay their share of the registration charges, municipal taxes, water and

electricity charges, maintenance charges, ground rent, and other charges.

"19 (7) The allottee shall be liable to pay interest, at such rate as may be prescribed, for any delay in payment towards any amount or charges to be paid under sub-section (6)."

Incase of delay in payment by allottee, they are liable to pay interest for delay at such rate as maybe prescribed.

"19 (9) Every allottee of the apartment, plot or building as the case may be, shall participate towards the formation of an association or society or cooperative society of the allottees, or a federation of the same."

Every allottee shall participate towards formation of Association of Allottees

"19 (10) Every allottee shall take physical possession of the apartment, plot or building as the case may be, within a period of two months of the occupancy certificate issued for the said apartment, plot or building, as the case may be"

Every allottee shall be responsible to take physical possession take physical possession of the apartment, plot or building within a period of two months of the occupancy certificate

- "19(11) Every allottee shall participate towards registration of the conveyance deed of the apartment, plot or building, as the case may be, as provided under sub-section (1) of section 17 of this Act."

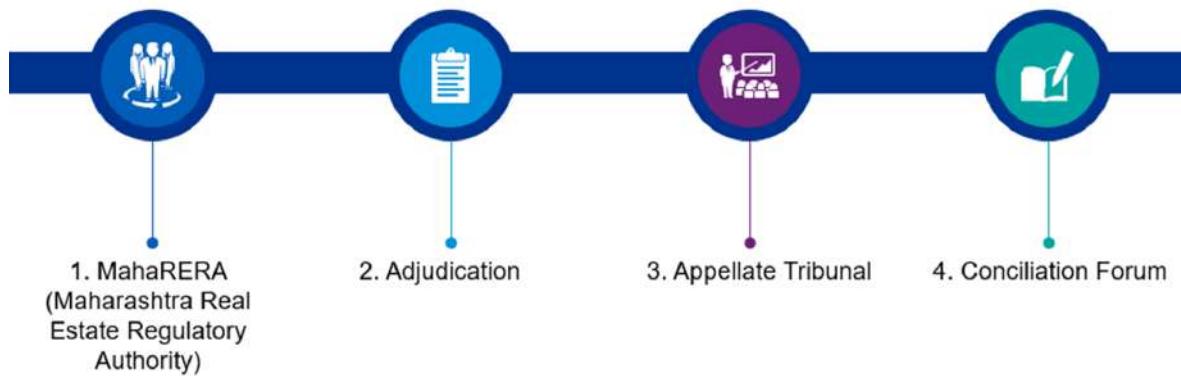
Every allottee shall participate towards registration of the conveyance deed

- Every Allottee has to follow the provisions of Act, Rules and Regulations made thereunder including orders of Authority.

7.3. Dispute Resolution

One of the key objectives of the act is to ensure speedy dispute resolution. Therefore, MahaRERA provides four forums for dispute resolution namely complaints, adjudication, conciliation and appeals. The details of these forums are explained in following sections.

Forums for Dispute Resolution



7.3.1. Complaints

As per 31(1) of the Act, any aggrieved person may file a complaint with the Authority for any violation or contravention of the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder against any promoter allottee or real estate agent.

"31. (1) Any aggrieved person may file a complaint with the Authority or the adjudicating officer, as the case may be, for any violation or contravention of the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder against any promoter allottee or real estate agent, as the case may be.

Explanation.—For the purpose of this sub-section "person" shall include the association of allottees or any voluntary consumer association registered under any law for the time being in force."

MahaRERA accepts complaints against MahaRERA Registered projects only.

The aggrieved person can file complaints online. The fees for filing a complaint is Rs. 5000. The mode of payment is NEFT or RTGS System or any other digital transaction mode.

Any interested party including Allottee, Promoter and Real Estate Agents can file complaints.

The aggrieved person can file an application online as per format provided by MahaRERA. It shall include the following details:

- Registration number of the project to which the complaint pertains
- Particulars of the complainant and respondent
- Facts of the case
- Relief Sought
- List of Enclosures and so on

Complainant can appear and plead his/her/its case in person or authorize one or more chartered accountants or company secretaries or cost accountants or legal practitioners or any of its officers (hereinafter referred to as "the authorized representatives") to present his/her/their case before the Authority or the Adjudicating Officer, as the case may be.



The detailed SoP (Standard Operating Procedure) for filing a complaint is as follows:

Steps	Description	Details
Step 1	Complainant files complaint online through MahaRERA portal- https://maharerait.mahaonline.gov.in/	<ul style="list-style-type: none"> — Complaints can only be filed against registered projects by aggrieved persons having interest in the said registered project. — While filing the complaint, the complainant shall upload all relevant documents and supportings.
Step 2	Once complaint is received online, it is assigned automatically by the software to Chairperson, Member 1 and Member 2 respectively	<ul style="list-style-type: none"> — Chairperson, Member 1 and Member 2 shall each be assigned a legal officer — Incase if a person seeks compensation, then as per sections 12,14, 18 and 19 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, the case can be transferred to the adjudicating officer for hearing — If there are numerous complaints based on same facts and for same relief received against the same promoter, then these complaints can be clubbed and assigned to any one bench for hearing
Step 3:	Legal Wing of MahaRERA shall schedule first hearing date and communicate to the parties(complainant and respondent)	<ul style="list-style-type: none"> - Notice of hearing to parties(complainant and respondent) shall be issued. - The complaint details shall also be visible at the complainant and promoter dashboards.
Step 4:	After hearing, Ruling of the authority shall be uploaded and mailed to the parties	<ul style="list-style-type: none"> - The orders shall be uploaded online against the respective registered projects
Step 5	In case, hearing is adjourned, step 3 and 4 shall be repeated	

7.3.2. Adjudication

For the purpose of adjudging compensation under sections 12, 14, 18 and section 19, the Authority has appointed Adjudicating officers for holding an inquiry.

Any aggrieved person may file a complaint, including the claim for compensation with the Authority, for any violation or contravention of the provisions of this Act or the rules and regulations and such matters where an adjudication regarding compensation under section 12, 14, 18 and 19 of the Act is to be made, such matters are referred by the Authority to an adjudicating officer

The application for adjudging compensation is dealt with by the adjudicating officer as expeditiously as possible

7.3.3. Conciliation

As per Section 32 (g) of the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016, Maharashtra Real Estate Regulatory Authority must take measures to facilitate amicable conciliation of disputes between the promoters and the allottees through dispute settlement forums set up by the consumer or promoter associations.

With this objective, MahaRERA Conciliation and Dispute Resolution Forum was established to facilitate

resolution of disputes amicably, thereby saving cost and time of litigation to parties and State, promoting greater public satisfaction with legal system and dispute resolution.

The key objective of MahaRERA Conciliation and Dispute Resolution Forum is to facilitate amicable resolution of disputes including

- a) Constitute / Establish panel of eminent conciliators representing consumer association and promoters' association
- b) Promote and popularise the amicable and effective settlement of disputes arising with reference to Real Estate (Regulation and Development) Act 2016, with various Alternate Dispute Resolution (ADR) mechanism.
- c) Popularize conciliation as an effective dispute resolution mechanism with moderate cost (cost effective) and speedy settlement of commercial disputes.
- d) Co-ordinate/Assist ADR proceedings by establishing facilities and providing administrating services.
- e) Finally, providing the best platform for ADR.

Composition and Location of Conciliation

At the beginning, in January, 2018, 15 conciliation benches were established of which 10 benches were in Mumbai Metropolitan Region (MMR) and 5 benches in Pune Region. Each bench has one conciliator representing the Consumer body and one from promoter body.

Having observed the benefits of this initiative, MahaRERA received requests to enhance conciliation benches in other cities also. Accordingly, MahaRERA has now increased the number of benches.

Procedure of Conciliation

The following procedure is prescribed in the matter of hearing to be conducted by the MahaRERA Conciliation and Dispute Resolution Forum in referred conciliation matters (online complaints) transferred by MahaRERA so as to achieve speedy disposal of complaints.

1) Only Disputes between promoters and allottees which are under purview of Real Estate (Development and Regulation) Act 2016, Rules and Regulations made thereunder shall be admissible by the Forum.

2) The procedure for online application and subsequent closure shall be as prescribed.

- The allottee needs to register on the conciliation forum application portal.
- After successful login, he/she needs to complete the conciliation request form for raising his/her request.
- The other party will be intimated regarding the request through both SMS and e-Mail. After getting the request they need to click on the confirmation link.

Online Cancellation Process



- After the confirmation is received, the payment option will be made available against the conciliation request for the allottee.
- After successful payment, a conciliation bench will be allocated based upon availability. Same will be intimated to both the parties via SMS & e-mail.
- In case of successful conciliation, after the conciliation hearing the parties will be required to sign a conciliation agreement, which will be uploaded for closing the request.

3) Role of conciliator

- The conciliators shall assist the parties in an independent and impartial manner in their attempt to reach an amicable settlement of their dispute.
- The conciliators shall be guided by principles of objectivity, fairness and justice, giving consideration to, among other things, the rights and obligations of the parties, the usages of the trade concerned and the circumstances surrounding the dispute, including any previous business practices between the parties.
- The conciliators may conduct the conciliation proceedings in such a manner as they consider appropriate, taking into account the circumstances of the case, the wishes the parties may express, including any request by a party that the conciliators hear oral statements, and the need for a speedy settlement of the dispute.
- The conciliators may, at any stage of the conciliation proceedings, make proposals for a settlement of the dispute. Such proposals need not be writing and need not be accompanied by a statement of the reasons therefore.

4) Settlement of Dispute

- If the parties reach agreement on a settlement of the dispute, they may draw up and sign Terms of Settlement.
- When the parties sign the settlement agreement, it shall be final and binding on the parties and persons claiming under them respectively.
- The conciliators shall authenticate the settlement agreement and furnish a copy thereof to each of the parties.

5) Non-Compliance - The parties concerned shall comply with the terms of settlement. Non-compliance of the terms by either party shall give the other party right to approach the MahaRERA. In case of further complaint to MAHARERA by the parties in the same subject, MAHARERA authority shall take cognizance of any such agreed terms of Conciliation.

6) Resort to arbitral or judicial proceedings - the parties shall not initiate, during the conciliation proceedings, any arbitral or judicial proceedings in respect of a dispute that is the subject-matter of the conciliation proceedings except that a party may initiate arbitral or judicial proceedings where, in his opinion, such proceedings are necessary for preserving his rights.

7.3.4. Appeals

State government appointed permanent Maharashtra Real Estate Appellate Tribunal (MahaREAT) vide notification dated 8th May 2018. Oath Ceremony of the first Appellate Tribunal was undertaken on 24th December 2018.

As per the Act, any person aggrieved by any direction or order or decision of the Authority or the adjudicating officer may prefer an appeal to the Appellate Tribunal.

Every appeal should be preferred within a period of sixty days from the date on which a copy of the direction or order or decision made by the Authority or the adjudicating officer is received by the aggrieved person. However, the Appellate Tribunal may entertain any appeal after the expiry of sixty days if it is satisfied that there was sufficient cause for not filling it within that period.

On receipt of an appeal, the Appellate Tribunal may after giving the parties an opportunity of being heard, pass such orders, including interim orders, as it thinks fit.

Any person aggrieved by the order of Appellate Tribunal can file an appeal to High Court.

7.4. Penal Provisions

The Act provides for penal provisions against various stakeholders including promoter, agents and allottees for non-compliance of provisions of the Act.

7.4.1. Penal Provisions for Promoters

The Act Provides for five main types of penal provisions against promoter, under Section 59, 60, 61, 63 and 64, as follows:

- (i) Punishment for non-registration of Real Estate Project: If any promoter doesn't register the project and indulges in marketing or advertisement or sale of project then he shall be liable to a penalty upto ten per cent. of the cost of the real estate project

If it continues to violate the provisions and doesn't comply with the orders of authority in this matter then he shall be punishable with imprisonment for a term which may extend up to three years or with fine which may extend up to a further ten per cent. of the cost of the real estate project, or with both.

- (ii) Penalty for false information in registration application: If any promoter provides false information during registration application, he shall be liable to a penalty which may extend up to five per cent of the estimated cost of the real estate project.
- (iii) Penalty for contravention of the provisions of the Act: If any promoter contravenes any other provisions of this Act or the rules or regulations made thereunder, he shall be liable to a penalty which may extend up to five per cent of the estimated cost of the real estate project.
- (iv) Penalty for failure to comply with orders of Authority by promoter: If any promoter fails to comply with, or contravenes any of the orders or directions of the Authority, he shall be liable to a penalty for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to five per cent of the estimated cost of the real estate project.
- (v) Penalty for failure to comply with orders of Appellate Tribunal by promoter If any promoter fails to comply with, or contravenes any of the orders, decisions or directions of the Appellate Tribunal, he shall be punishable with imprisonment for a term which may extend up to three years or with fine for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to ten per cent. of the estimated cost of the real estate project, or with both.

7.4.2. Penal Provisions for Real Estate Agents

The Act Provides for three main types of penal provisions against Real Estate Agents, under Section 62, 65 and 66, as follows:

- (i) Punishment for non-registration & Contravention of provisions of Act: If any real estate agent fails to register or comply with or contravenes the provisions of Act, he shall be liable to a penalty of ten thousand rupees for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to five per cent of the cost of plot, apartment or buildings, for which the sale or purchase has been facilitated.
- (ii) Penalty for failure to comply with orders of Authority by agent: If any agent fails to comply with, or contravenes any of the orders or directions of the Authority, he shall be liable to a penalty for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to five per cent of the estimated cost of the cost of plot, apartment or buildings, for which the sale or purchase has been facilitated.
- (iii) Penalty for failure to comply with orders of Appellate Tribunal by agent: If any agent fails to comply with, or contravenes any of the orders, decisions or directions of the Appellate Tribunal,

he shall be punishable with imprisonment for a term which may extend up to one year or with fine for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to ten per cent. of the estimated cost of plot, apartment or building for which the sale or purchase has been facilitated.

7.4.3. Penal Provisions for Allottees

The Act Provides for two main types of penal provisions against Allottees, under Section 67 and 68, as follows:

- (i) Penalty for failure to comply with orders of Authority by allottee: If any allottee fails to comply with, or contravenes any of the orders, decisions or directions of the Authority he shall be liable to a penalty for the period during which such default continues, which may cumulatively extend up to five per cent. of the plot, apartment or building cost.
- (ii) Penalty for failure to comply with orders of Appellate Tribunal by allottee: If any allottee, fails to comply with, or contravenes any of the orders or directions of the Appellate Tribunal, as the case may be, he shall be punishable with imprisonment for a term which may extend up to one year or with fine for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to ten per cent. of the plot, apartment or building cost.

7.4.4. Offence by Companies

As per Section 69 of the Act, if an Offence under this Act has been committed by a company, every person who, at the time, the offence was committed was in charge of, or was responsible to the company for the conduct of, the business of the company, as well as the company, shall be deemed to be guilty of the offence and shall be liable to be proceeded against and punished accordingly.

If an offence under this Act has been committed by a company, and it is proved that the offence has been committed with the consent or connivance of, or is attributable to, any neglect on the part of any director, manager, secretary or other officer of the company, such director, manager,

secretary or other officer shall also be deemed to be guilty of that offence and shall be liable to be proceeded against and punished accordingly.

8. Due Diligence before Facilitating Sale of Property



One of the key objectives of MahaRERA is to empower real estate agents and homebuyers with information regarding real estate projects to ensure informed decision making. This chapter details some of the important aspects of the project which Real Estate Agent should scrutinize before facilitating sale of any project. All this information is available on the MahaRERA website and can be viewed on it.

8.1. Verify Promoter Identity and Project Details on MahaRERA Website

MahaRERA mandates that all marketing collaterals of project should carry MahaRERA Project Registration number.

Before facilitating any sale, agent should verify the MahaRERA project Registration number provided by the promoter against the details on the MahaRERA web portal.

It should ascertain the identity of the promoter and ensure that all information being provided to the allottee are as per those uploaded on the portal.

Promoter should ensure that all common areas and facilities promised by the promoter are as per details on MahaRERA portal.

8.2. Title of Property

Title is a legal term; it means the ownership right to property. Title is the evidence of the right of ownership or the ground of right of ownership.

Clear title to a property is one of the most important factors to be considered before purchase. Homebuyer should undertake due diligence, to ascertain the existence of the title with the promoter, the nature of the title and its marketability and the ability of the promoter to convey clear and marketable title, free from encumbrance.

MahaRERA has prescribed a format for Legal Title Report which is prepared on basis of following documents:

- Description of the property.
- The documents of allotment of plot.
- 7/12 extract or Property card issued by competent authority
- Search report for 30 years and so on

The legal title report on MahaRERA website provided by promoter details on whether the title clear, marketable and without any encumbrances. In case there are encumbrances, the same are listed in the title report.

Therefore, an allottee must review the title report before entering into a transaction.

8.3. Building Approvals and Commencement Certificate

There are multiple approvals required for development of Real Estate Project. Some of the approvals include:

- Conversion and Land – Use Permissions: With increasing urbanisation and merging of revenue lands with urban conglomerates, conversion of property for non-agricultural use assumes crucial significance. In such cases, developer needs to get approval from concerned authority to convert agricultural land to non-agricultural (NA) purpose.

Secondly, the buyer must examine the Master Plan and satisfy that the property is developed in accordance with the zoning plan – such as residential, commercial, industrial, public/semi-public, parks and open spaces, etc. Where actual use is different from the notified zoning, obtaining orders from the Town Planning Authority permitting change of land use, is mandatory.

- Layout Approval: The promoter has to get approval of layout plan from concerned authorities. The layout plan provides general blueprint of land development including number of buildings, various facilities, open area, parks etc on the project land.

- Intimation of Disapproval (IOD) is basically building permit approving the proposed building plan subject to some conditions like obtaining a list of "no-objection certificates" (NOCs) from various departments and government authorities. Final clearance to build (Commencement Certificate) will only be given once the promoter obtains all NOCs and meets all IOD conditions. Major NOCs/IOD conditions are listed below:

- a) Non-Agriculture (NA) permission
- b) Tree Authority
- c) Storm Water and Drain Department
- d) Sewerage Department
- e) Hydraulic Department
- f) Environmental Department (concerned with debris management)
- g) Consent to Establish & Operate
- h) Ancient Monument Approval
- i) Airports Authority of India
- j) Traffic and Coordination Department
- k) CFO (fire clearance)
- l) Structural Plan Approval etc



- Commencement Certificate: Commencement Certificate in layman terms, is the permission to start construction. A promoter cannot lay the foundation stone or start any construction without commencement certificate.

Further, MahaRERA registration is not provided without Commencement Certificate.

Commencement certificates may be obtained in stages including the Commencement Certificate up to a Plinth /Zero FSI / or commencement certificate upto a particular floor level.

Homebuyer should be aware, if the commencement certificate for construction upto the floor, where the proposed apartment is situated, is with the promoter or not.

MahaRERA as prescribed Declaration "Format -D" which the promoter is required to upload while Registering the project, alongside the Commencement certificate.

Further, the promoter is required to update it as soon as further Commencement certificate / Approvals are obtained by him, at every later stage

- Occupancy Certificate: After completion of construction, Occupancy Certificate is mandatory ensuring that the developer has constructed the building as per approved plan.

An allottee should review all the approvals obtained by the promoter (these are available on MahaRERA website), before making informed choices.

8.4. Status of Tax Payments

Non-payment of property taxes constitute a charge on the property, affecting its marketability. So, the homebuyer must verify that the promoter has not defaulted on payment of property taxes. Do ask for the receipts of all utility bills from the promoter.

8.5. Litigations against the Project

On the MahaRERA website, the promoter provides list of all litigations (if any), against the project, the same should be reviewed before making a decision to buy an apartment

8.6. Allotment Letter and Model Form of Agreement

The Allottee should also ensure that the allotment letter / Agreement of Sale are as per proforma of Allotment Letter and Agreement of sale provided in the MahaRERA website.

8.7. MahaRERA Carpet Area

Prior to RERA, there was no industry wide standard definition for calculation of apartment area. Now, RERA provides a standard formula to calculate carpet area.

It is now mandated the developers sell their apartments based upon the MahaRERA carpet area.

According to the Act, Carpet Area means net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls, area under services shaft, exclusive balcony or verandah area and exclusive open terrace area, but including the area covered by internal partition walls of the apartment.

This standardisation of the carpet area definition ensures that homebuyers buyers are not misled. Pre-RERA the loading factor was high; therefore, the saleable area was inflated. The effect of this is that the rate per square feet on the saleable area is reduced. Using the above- mentioned standard for carpet area will ensure that there is clarity on the usable area. This also helps in the analysis of cost per square feet. Comparison between the different projects also becomes easier.

Therefore, the allottees must ascertain the carpet area of the apartment under consideration.

9. Sales Process, Forms and Agreements



9.1. Allotment Letter

An allotment letter is a crucial document during the purchase of apartment. If an allottee is buying an under-construction property, then an allotment letter is provided by the promoter to the prospective allottee. It is issued once the buyer pays upto 10% of the property value to the promoter.

MahaRERA has prescribed a model allotment letter comprising of following details:

- Details of the proposed apartment / plot
- Details of parking space allotted (if any)
- Amount of Payment received by Promoter
- Various Documents including sanctioned plans, stagewise schedule of completion and so on
- List of Encumbrances
- Proposed Date of Possession
- Terms for Cancellation of allotment
- Other terms and condition governing the allotment letter

The proforma of Allotment letter is uploaded by the developer during the project registration and can be viewed by the Allottee.

The Model Allotment letter prescribed by authority is as follows:

9.1.1. Model Allotment Letter

To,

Mr/Mrs./Ms:

R/o:

Address:

Telephone/ Mobile Number:

Pan Card No.: Aadhar Card No.:

Email ID:

ANNEXURE '1'

MODEL FORM OF ALLOTMENT LETTER

Note:

- i) For compliance of the provisions of clause (g) of sub-section (2) of section 4 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (the Act), the proforma of the allotment letter to be uploaded along with the application for registration of the real estate project shall be as per this model form of allotment letter.
- ii) It shall be mandatory to issue allotment letter in this format whenever a sum not more than 10% (ten per cent) of the cost of the apartment, plot or building as the case may be, is collected as deposit or advance.

No. Date:

To,	
Mr/Mrs./Ms:	
R/o:	
Address:	
Telephone/ Mobile Number:	
Pan Card No.:	Aadhar Card No.:
Email ID:	

Sub: Your request for allotment of flat / commercial premises /plot in the project

known as _____, having MahaRERA Registration No _____.

Sir/Madam,

1. Allotment of the said unit:

This has reference to your request referred at the above subject. In that regard, I/we have the pleasure to inform that you have been allotted a _____ BHK flat/villa/bungalow/ commercial premises bearing No. _____ admeasuring RERA Carpet area _____ sq. mtrs equivalent to _____ sq.ft. situated on _____ floor in Building _____ / Tower _____ /Block _____ /Wing _____ in the project known as _____, having MahaRERA Registration No. _____, hereinafter referred to as "the said unit", being developed on land bearing C. S. No(s) _____ /CTS No(s) _____ /Final Plot No(s) _____ /Survey No(s) _____, Hissa No(s) _____ /Gat No(s) _____ /Khasra No(s) _____ / Plot No(s) _____ lying and being at _____ Village _____ Taluka _____, Dist. _____ admeasuring _____ sq. mtrs. for a total consideration of Rs. _____ in figures _____ (Rupees. _____ in words _____ only) exclusive of GST, stamp duty and registration charges.

OR

2. Allotment of the said unit:

This has reference to your request referred to at the above subject. In that regard, I/we have the pleasure to inform that you have been allotted a plot bearing No. _____ admeasuring _____ sq. mtrs. equivalent to _____ sq. ft. in the project known as _____, having MahaRERA Registration No. _____, hereinafter referred to as "the said unit" carved out from the land bearing C. S. No(s) _____ /CTS No(s) _____ /Final Plot No(s) _____ /Survey No(s) _____, Hissa No(s) _____ /Gat No(s) _____ /Khasra No(s) _____ / Plot No(s) _____ lying and being at _____ Village _____ Taluka _____, Dist. _____ admeasuring _____ sq. mtrs. for a total consideration of Rs. _____ in figures _____ (Rupees. _____ in words _____ only) exclusive of GST, stamp duty and registration charges.

2. Allotment of garage / covered parking space(s):

Further I/ we have the pleasure to inform you that you have been allotted along with the said unit, garage(s) bearing No(s) _____ admeasuring _____ sq. mtrs equivalent to _____ sq. ft./covered car parking space(s) at _____ level basement /podium bearing No(s) _____ admeasuring _____ sq. mtrs. equivalent to _____ sq. ft./stilt parking bearing No(s) _____, admeasuring _____ sq. mtrs equivalent to _____ sq. ft. / mechanical car parking unit bearing No(s) _____ admeasuring _____ sq. mtrs. equivalent to _____ sq. ft. on the terms and conditions as shall be enumerated in the agreement for sale to be entered into between ourselves and yourselves.

OR

Allotment of open car parking:

Further I/We have the pleasure to inform you that you have been allotted an open car parking bearing No._____ without consideration.

3. Receipt of part consideration:

I / we confirm to have received from you an amount of Rs. _____ in figures _____ (Rupees. _____ in words _____ only), (this amount shall not be more than 10% of the cost of the said unit) being _____ % of the total consideration value of the said unit as booking amount /advance payment on _____ dd/mm/yyyy_____, through _____ mode of payment_____.

OR

1. Receipt of part consideration:

A. You have requested us to consider payment of the booking amount / advance payment in stages which request has been accepted by us and accordingly I/We confirm to have received from you an amount of Rs. _____ in figures _____ (Rupees. _____ in words _____ only) being _____ % of the total consideration value of the said unit as booking amount / advance payment on _____ dd/mm/yyyy_____, through _____ mode of payment_____. The balance _____ % of the booking amount / advance payment shall be paid by you in the following manner.

- a) Rs. _____ in figures _____ (Rupees. _____ in words _____ only) on or before _____ dd/mm/yyyy_____.
- b) Rs. _____ in figures _____ (Rupees. _____ in words _____ only) on or before _____ dd/mm/yyyy_____.
- c) Rs. _____ in figures _____ (Rupees. _____ in words _____ only) on or before _____ dd/mm/yyyy_____.
- d) Rs. _____ in figures _____ (Rupees. _____ in words _____ only) on or before _____ dd/mm/yyyy_____.

Note: The total amount accepted under this clause shall not be more than 10% of the cost of the said unit.

B. If you fail to make the balance _____ % of the booking amount /advance payment within the time period stipulated above further action as stated in Clause 12 hereunder written shall be taken by us as against you.

4. Disclosures of information:

I/We have made available to you the following information namely:-

- i) The sanctioned plans, layout plans, along with specifications, approved by the competent authority are displayed at the project site and has also been uploaded on MahaRERA website.
- ii) The stage wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity is as stated in Annexure - A attached herewith and
- iii) The website address of MahaRERA is
<https://maharera.mahaonline.gov.in/#>

5. Encumbrances:

I/ We hereby confirm that the said unit is free from all encumbrances and I/we hereby further confirm that no encumbrances shall be created on the said unit.

OR

- a)
- b)

6. Further payments:

Further payments towards the consideration of the said unit as well as of the garage(s)/covered car parking space(s) shall be made by you, in the manner and at the times as well as on the terms and conditions as more specifically enumerated / stated in the agreement for sale to be entered into between ourselves and yourselves.

7. Possession:

The said unit along with the garage(s)/covered car parking spaces(s) shall be handed over to you on or before _____ subject to the payment of the consideration amount of the said unit as well as of the garage(s) /covered car parking space(s) in the manner and at the times as well as per the terms and conditions as more specifically enumerated / stated in the agreement for sale to be entered into between ourselves and yourselves.

8. Interest payment:

In case of delay in making any payments, you shall be liable to pay interest at the rate which shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Lending Rate plus two percent.

9. Cancellation of allotment:

- i. In case you desire to cancel the booking an amount mentioned in the Table hereunder written* would be deducted and the balance amount due and payable shall be refunded to you without interest within 45 days from the date of receipt of your letter requesting to cancel the said booking.

Sr. No.	If the letter requesting to cancel the booking is received,	Amount to be deducted
1.	within 15 days from issuance of the allotment letter;	Nil;
2.	within 16 to 30 days from issuance of the allotment letter;	1% of the cost of the said unit;
3.	within 31 to 60 days from issuance of the allotment letter;	1.5% of the cost of the said unit;
4.	after 61 days from issuance of the allotment letter.	2% of the cost of the said unit.

*The amount deducted shall not exceed the amount as mentioned in the table above.

- ii. In the event the amount due and payable referred in Clause 9 i) above is not refunded within 45 days from the date of receipt of your letter requesting to cancel the said booking, you shall be entitled to receive the balance amount with interest calculated at the rate which shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Lending Rate plus two percent.

10. Other payments:

You shall make the payment of GST, stamp duty and registration charges, as applicable and such other payments as more specifically mentioned in the agreement for sale, the proforma whereof is enclosed herewith in terms of Clause 11 hereunder written.

11. Proforma of the agreement for sale and binding effect:

The proforma of the agreement for sale to be entered into between ourselves and yourselves is enclosed herewith for your ready reference. Forwarding the proforma of the agreement for sale does not create a binding obligation on the part of ourselves and yourselves until compliance by yourselves of the mandate as stated in Clause 12.

12. Execution and registration of the agreement for sale:

- i) You shall execute the agreement for sale and appear for registration of the same before the concerned Sub-Registrar within a period of 2 months from the date of issuance of this letter or within such period as may be communicated to you.* The said period of 2 months can be further extended on our mutual understanding.

- * In the event the booking amount is collected in stages and if the allottee fails to pay the subsequent stage installment, the promoter shall serve upon the allottee a notice calling upon the allottee to pay the subsequent stage installment within 15 (fifteen) days which if not complied, the promoter shall be entitled to cancel this allotment letter. On cancellation of the allotment letter the promoter shall be entitled to forfeit the amount paid by the allottee or such amount as mentioned in the Table enumerated in Clause 9 whichever is less. In no event the amount to be forfeited shall exceed the amount mentioned in the above referred Table. Except for the above all the terms and conditions as enumerated in this allotment letter shall be applicable even for cases where booking amount is collected in stages.

- ii) If you fail to execute the agreement for sale and appear for registration of the same before the concerned Sub-Registrar within the stipulated period 2 months from the date of issuance of this letter or within such period as may be communicated to you, I/we shall be entitled to serve upon you a notice calling upon you to execute the agreement for sale and appear for registration of the same within 15 (Fifteen) days, which if not complied, I/we shall be entitled to cancel this allotment letter and further I /we shall be entitled to forfeit an amount not exceeding 2% of the cost of the said unit and the balance amount if any due and payable shall be refunded without interest within 45 days from the date of expiry of the notice period.
- iii) In the event the balance amount due and payable referred in Clause 12 ii) above is not refunded within 45 days from the date of expiry of the notice period, you shall be entitled to receive the balance amount with interest calculated at the rate which shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Lending Rate plus two percent.

13. Validity of allotment letter:

This allotment letter shall not be construed to limit your rights and interest upon execution and registration of the agreement for sale between ourselves and yourselves. Cancellation of allotment of the said unit thereafter, shall be covered by the terms and conditions of the said registered document.

14. Headings:

Headings are inserted for convenience only and shall not affect the construction of the various Clauses of this allotment letter.

Signature : _____

Name : _____

(Promoter(s)/Authorized Signatory)

(Email Id.) _____

Date : _____

Place : _____

CONFIRMATION & ACKNOWLEDGEMENT

I/We have read and understood the contents of this allotment letter and the Annexure. I/We hereby agree and accept the terms and conditions as stipulated in this allotment letter.

Signature : _____

Name : _____

(Allottee/s)

Date : _____

Place : _____

Annexure - A

Stage wise time schedule of completion of the project

Sr. No.	Stages	Date of Completion
1.	Excavation	
2.	Basements (if any)	
3.	Podiums (if any)	
4.	Plinth	
5.	Stilt (if any)	
6.	Slabs of super structure	
7.	Internal walls, internal plaster, completion of floorings, doors and windows	
8.	Sanitary electrical and water supply fittings within the said units	
9.	Staircase, lifts wells and lobbies at each floor level overhead and underground water tanks	
10.	External plumbing and external plaster, elevation, completion of terraces with waterproofing.	
11.	Installation of lifts, water pumps, firefighting fittings and equipment, electrical fittings, mechanical equipment, finishing to entrance lobby/s, plinth protection, paving of areas appurtenant to building / wing, compound wall and all other requirements as may be required to complete project as per specifications in agreement of sale, any other activities.	
12.	Internal roads & footpaths, lighting	
13.	Water supply	
14.	Sewerage (chamber, lines, septic tank, STP)	
15.	Storm water drains	
16.	Treatment and disposal of sewage and sullage water	
17.	Solid waste management & disposal	
18.	Water conservation / rain water harvesting	
19.	Electrical meter room, sub-station, receiving station.	
20.	Others	

Promoter (s) /Authorized Signatory

Model Form of Agreement

The 'Agreement For Sale' is a contract to transfer property from the promoter to the allottee. It is a

legal document that outlines the terms of a real estate transaction,

This is a very important document for property transactions and that is the reason why allottee needs to understand all the terms and conditions included in it and it should be obeyed throughout the sale process.

- It is a contractual property agreement between the promoter to sell a particular property on particular terms and an agreed-upon price to the allottee.
- Registered under the Indian Contract Act, 1872, the sale contract is legally binding on both the parties.
- It is a roadmap on how property transaction will be completed in the future.
- To maintain the legal sanctity of the document, both parties need to mutually agree on what clauses to be added to the contract.
- These clauses can be related to penalty for not honouring the contract, terms and conditions pertaining to who will pay the outstanding dues, right to call off the deal, etc.
- This agreement needs to clearly state the names of the promoter and the allottee, the size of the property, its direction, carpet area, and other necessary information.
- This document is dated and is signed by both the parties in the presence of two witnesses.

MahaRERA has prescribed a model agreement of sale vide Maharashtra Real Estate (Regulation and Development)(Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures on website) Rules, 2017. All promoters are required to adhere to the terms and conditions prescribed in the model agreement of sale.

The key details in Model Agreement of sale that needs to be reviewed by the Agent and Allottee are:

- i) Details of the Project , sanctioned plans, apartment layout etc.
- ii) Details of the proposed apartment along with carpet area, parking allotted and fixtures and fittings etc.
- iii) Total consideration to be paid for the apartment along with payment schedule. The model form of agreement prescribes the following stages of payment:

S.No	Payment Schedule	Construction Milestone
1.	Amount not exceeding 10% of the total consideration	Before Execution of Agreement for Sale
2.	Amount not exceeding 30% of the total consideration	After Execution of Agreement for Sale
3.	Amount not exceeding 45% of the total consideration	On completion of the Plinth of the building or wing in which the said Apartment is located
4.	Amount not exceeding 70% of the total consideration	On completion of the walls, internal plaster, floorings, doors and windows of the said Apartment.
5.	Amount not exceeding 80% of the total consideration	On completion of the Sanitary fittings, staircases, lift wells, lobbies upto the floor level of the said Apartment
6.	Amount not exceeding 85% of the total consideration	On completion of the external plumbing and external plaster, elevation, terraces with waterproofing, of the building or wing in which the said Apartment is located
7.	Amount not exceeding 95% of the total consideration	On completion of the lifts, water pumps, electrical fittings, electro, mechanical and environment requirements, entrance lobby/s, plinth protection, paving of areas appertain and all other requirements as maybe prescribed in the Agreement of sale of the building or wing in which the said Apartment is located.
8.	Balance Amount	At the time of handing over of the possession of the Apartment to the Allottee on or after receipt of occupancy certificate or completion certificate.

i. Terms for Termination of Agreement by Allottee or Promoter

ii. Procedure for taking possession of the apartment

iii. Rights and Duties of Promoter and allottees

The Model Form of Agreement also states that "In case the transaction being executed by this agreement between the promoter and the allottee is facilitated by a Registered Real Estate Agent, all amounts (including taxes) agreed as payable remuneration / fees/ charges for services/ commission/ brokerage to the said Registered Real Estate Agent, shall be paid by the Promoter/ allottee/ both, as the case may be, in accordance with the agreed terms of payment".

The Real Estate Agents should ensure the above clause is also part of Model Form of Agreement.

Authority has also prescribed Model Agreement for Sale

Applicability of TDS to purchase of apartment and brokerage payment.

TDS (Tax Deducted at Source) shall be deducted whenever any property is sold/ purchased. The buyer needs to deduct the amount (called TDS) and pay the balance to the seller. The amount to be deducted depends on the residential status of the seller.

It's pretty interesting to know that with the laws put forth by the government right now, the power to deduct the TDS rate on property purchase is with the buyer and not the seller. If the buyer does not discharge this duty, they can be penalized.

Properties that are covered

According to 194IA of the Income Tax Act, "Any person, being a transferee, responsible for paying a resident transfer any sum by way of consideration, for the transfer of any immovable property (other than agricultural land), shall, at the time of credit of such sum to the account of the transferor or at the time of payment of such sum in cash or by the issue of a cheque or draft or by any other mode, whichever is earlier, deduct an amount equal to 1% of such sum as income-tax thereon."

This section states that the buyer needs to deduct 1% on the sale if the TDS on purchase property is above 50 lakhs. The properties covered in this section include residential property, commercial property and land. But this does not include agricultural land.

Note that the TDS on the purchase of property for NRIs is different because the government deducts capital gains and TDS for the NRIs.

When to Deduct TDS and How to Pay it?

There are two times where the buyer can pay the TDS; one is when he/she is executing the conveyance deed or if he/she is paying an advance before the execution of the conveyance deed. The buyer needs to pay the TDS to the credit of the central government, this needs to be done within 30 days from the end of the month, wherein the tax is also deducted. When filling the forms for the TDS payment on property purchase and the furnishing for other parts, you will need to fill out form no.26QB, a form-cum-challan. If there is more than one buyer or seller, you need to fill out no.26QB with all the details necessary.

Details Required for the Payment of the TDS

Every person responsible for deducting TDS is needed to obtain a Tax deduction account number (TAN). But for TDS on a property purchase of immovable property, the buyer does not require a TAN. When filling the form, you will need to submit the names, addresses, PAN, phone number and email id of both the buyer and the seller. You will need to submit the complete address of the property, the date of the agreement, the date of the payment, and the total value of consideration. You can make the payment online via net banking or physically at the bank.

Different types of TDS deduction based on the property

Lower Deduction of TDS on Purchase of Property

According to some provisions, the seller can approach the income tax officer for a certificate so that the buyer can deduct tax at a lower or nil rate. If not this, the seller can also furnish a declaration for nil TDS. There is no TDS on property purchase for immovable property; the buyer will need to deduct tax for a TDS on property purchase above 50 lakhs.

According to the Union Budget of 2021, a new section, i.e. 194Q, was introduced to levy TDS of 0.1% on a property purchase of more than 50 lakhs in a year. According to this, the responsibility of the deduction will lie only with the person whose turnover is more than 10 crores.

With this, the TDS payment on the property purchase needs to be deducted by the buyer on the entire amount.

TDS on Purchase of Immovable Property

This applies to everyone who is buying property from a resident Indian. This applies to the TDS on flat purchase, TDS on land purchase and buildings and land along with facilities and flats.

The only exception here is agricultural land. The seller has been an Indian resident. The buyer must give the seller a TDS certificate 15 days before the due date to deposit the tax sheet.

TDS on Property Purchase from NRI

When an NRI sells a property, the buyer can deduct the TDS on property purchase from NRI at 20%. If the property was sold two years from the date of the purchase, the TDS on purchase of property could be increased to 30%. Long term capital gains are taxed at 20%, and short-term gains are taxed at the applicable income tax slab rates for NRI based on the total income tax for NRIs in India.

Key Things to Remember about TDS

- The buyer must deduct and pay the government for TDS on property purchase above 50 lakhs.
- The power and responsibility of deducting the TDS are with the buyer, not the seller.
- If the buyer does not discharge this duty, they can be penalised by the authorities.
- The buyer needs to fill form no.26QB to credit the TDS.
- If there are more than one buyer and seller, multiple forms need to be filled by each party.

Basic Knowledge of Home and Mortgage Loan

In finance, a loan is the lending of money by one or more individuals, organizations, or other entities to other individuals, organizations etc. The recipient (i.e., the borrower) incurs a debt and is usually liable to pay interest on that debt until it is repaid as well as to repay the principal amount borrowed.

The document evidencing the debt (e.g., a promissory note) will normally specify, among other things, the principal amount of money borrowed, the interest rate the lender is charging, and the date of repayment. A loan entails the reallocation of the subject asset(s) for a period of time, between the lender and the borrower.

The interest provides an incentive for the lender to engage in the loan. In a legal loan, each of these obligations and restrictions is enforced by contract, which can also place the borrower under additional restrictions known as loan covenants. Although this article focuses on monetary loans, in practice, any material object might be lent.

Acting as a provider of loans is one of the main activities of financial institutions such as banks and credit card companies. For other institutions, issuing debt contracts such as bonds is a typical source of funding.

In real estate the cheapest mode of financing happens through home loan.

Home Loans

When one wishes to purchase a home, applying for a home loan can help to a great extent in financing the home. A loan provides financial support and helps allottee buy a house. Home loans generally come with longer tenures (20 years to 30 years). The rates offered by some of the top banks in India with their home loans start at 6.30%. Allottee's credit score is checked before the loan request is approved by the lender. If Allottee has a good credit score, there is a fair chance that he will be able to enjoy lower rates of interest.

Home loans are primarily taken for buying new homes. However, these loans can also be used for home renovations, home extensions, purchasing land property, under-construction houses, etc.

Loans are offered by banks and non-banking finance companies. The lender provides principal loan amount and charges interest on it. One can repay the loan in affordable monthly instalments. The property serves as collateral and it stays in possession of the lender until the loan is repaid in full. As such, the lender has a legal claim over the property for the tenure of the loan, and if the borrower defaults in paying off the loan, the lender has the right to seize it and auction it off.

Types of interest rates on loans

One can pay off its loan, either by opting for a fixed interest rate or a floating interest rate. Let's understand the meaning of the two.

- **Fixed interest rate:** As the name suggests, a fixed interest rate remains the same for the entire loan tenure. Allottee may be allowed to opt for a fixed interest rate if he opts for shorter tenures. In case allottee is looking for a longer tenure loan, then he may not be able to avail a fixed interest rate.
- **Floating interest rate:** The interest rates are adjusted according to the prevailing market rates. One cannot predict the rate of interest but can get an idea of the current interest rate on the lender's website. This is a rate of interest that can change periodically and it is directly linked to the Marginal Cost of Funds based Lending Rate or MCLR.

Features of a Home loan

Now that we know what is meant by a Home loan, and the interest rates associated with them, let's take a look at its important features.

- Not all types of properties, real estate or otherwise, are accepted by lenders.
- The property should possess marketable value and be a freehold property i.e. one which gives the property owner the full legal right to transfer the ownership of the property.
- Since the lender provides the loan amount by taking your property as collateral, a home loan is regarded as a secured loan.
- Home loans are available for longer tenures lasting up to 30 years and can be repaid in affordable monthly payments or EMIs.
- A Home loan can be customised to suit your requirements

Real Estate Calculations

This chapter provides overview of various Real Estate Calculations that agent must be aware as they facilitate real estate transaction.

Taxation/Government Fees and Levies

While registration and stamp duty are the familiar taxes, there are additional ones too. Let's understand more about all the tax components involved in the home buying process.

Goods and Services Tax (GST)

For Under-construction properties

Under the new unified tax regime implemented by the Central Government, under-construction units were initially taxed at 18 percent. The government has also added a provision, allowing deduction of land value equivalent to one-third of the total amount charged by a developer, thus, resulting in the effective GST rate on such units at 12 percent. However, the government revisited the tax slab prevalent on real estate and slashed it to five percent for under-construction units and one percent for affordable homes in February 2019 without input tax credit.

Property type	GST rate till March 2019	GST rate from April 2019
Affordable housing	8% with ITC	1% without ITC
Non-affordable housing	12% with ITC	5% without ITC

It should be noted that stamp duty and registration charges are imposed in addition to GST on purchase of under-construction units, as these are State levies.

For Ready-to-move properties

All ready-to-move properties across the country are outside GST ambit.

Tax Deduction at Source (TDS)

The government amended section 194-IA of Income Tax Act to include all residential society-based charges such as club membership fee, car parking fee, electricity or water facility fee, maintenance fee, advance fee or any other charges of similar nature, which are incidental to transfer of the immovable property, for levy of TDS. Since September 1, 2019, the TDS is levied at one percent, if the value of the property exceeds Rs 50 lakh.

TDS was introduced under a new section, 194 (A) included in the Income Tax Act, 1961 by the Finance Act, 2013. This tax deducts some percentage of amounts during a sale transaction by an individual. As per this section, any individual buying a property has to pay the TDS to the seller by way of consideration for transfer of an immovable property, excluding agricultural land. The TDS must be submitted in the name of the seller of the property.

Registration charge

Registration process includes recording the Sale documents with a registering officer. Registering the documents relating to the transfer, sale or lease of a property is mandatory by law under Section 17 of the Indian Registration Act, 1908. According to the law, if the property documents are not duly registered, the owners will not be able to contend any case in court. The document is the final agreement which is signed between the two parties, subsequent to which the buyer will become the rightful owner of the property. This document protects the buyer in incidence of alleged transactions and fraudulence.

The property registration charges in Maharashtra are 1% of the total cost for the properties priced below Rs 30 lakh and capped at Rs 30,000 for properties priced above Rs 30 lakh.

Stamp duty

The Maharashtra Stamp Act was passed in 1958 and applies to all the instruments mentioned in Schedule 1, on which the stamp duty Maharashtra is payable to the state. It is also known as the Bombay Stamp Act 1958. The Act also details the amount of stamp duty Maharashtra to be paid to the government. The buyer has to pay this amount at a designated bank or collection center before the registration of the property and any delay can attract a penalty. This charge is calculated on the basis of the Ready Reckoner rates issued by the government and unless paid, the property would not receive a legal status. This tax is paid on every transaction including exchange of documents and execution of instruments.

According to the Maharashtra Stamp Act, all instruments chargeable with stamp duty in Mumbai and executed in Maharashtra, should be stamped before or at the time of execution, or on the next working day following the date of execution.

The stamp duty in Maharashtra varies between 5% and 7%, depending on various factors. Women buyers are provided a concession of 1% over the prevailing stamp duty in Maharashtra on property transactions, if the transfer of house property or registration of sale deed, is done in the name of women.

External Development Charges

Cost Sheet Sample and Component details

A cost sheet is a statement which represents the various costs incurred at different stages of business operations, in a tabular format.

Sample 1 :

Rustomjee Seasons		
Price Summary		
Asset Configuration	3 BHK Residence (1st to 5th Floor)	
Asset Identity	1 or 8	
Payment Plan Reference	CLP	
Carpet Area	Sq. ft.	Sq. mt.
Exclusive Areas Appurtenant to the Unit	996.42	92.57
Agreement Value	60.39	5.61
Stamp Duty *		55,165,482
Registration Charges		-
Scanning Charges		30,000
Central Goods & Service Tax (CGST) on Agreement Value		4,000
State Goods & Service Tax (SGST) on Agreement Value		1,379,137
Statutory Taxes on Agreement Value		1,379,137
Share Money		2,792,274
Legal Charges		600
Electric, Water Meter & Gas Connection Charges		60,000
Corpus Fund		50,000
Pre Possession Charges		2,000,000
Central Goods & Service Tax (CGST) on Pre-Possession Charges		2,110,600
State Goods & Service Tax (SGST) on Pre-Possession Charges		9,900
Statutory Taxes on Pre-Possession Charges		9,900
Asset Valuation		19,800
Car Parking Space Included in the Offer		60,088,156
		2

1 Sq. mtr = 10.764 Sq. ft.

* Stamp Duty to be borne by Rustomjee

Please Note:

1. Taxes have been computed on the basis of rates applicable on the day of booking and are subject to change as per government
2. Property tax will be computed as on date of possession.
3. Refundable Fit Out Deposit of Rs.1lakh will be payable along with pre-possession charges.
4. On Cancellation 10% of the Sale Consideration will be forfeited and adjusted towards liquidated damages.
5. Registration to be concluded within 7 days from payment of 9.99% of the Agreement Value.
6. Token cheque in favour of "Keystone Realtors Pvt Ltd Wing D1 Master Collection Escrow Account"

MahaRERA Registration No. : Wing D - P51800021028

Sample 2 :

Rustomjee CROWN PRABHADEVI		
Commercial Proposal		
Tower		B
Asset Identity		4502
Configuration	4 BHK TYPE -1	
1 Sq. Mtr. = 10.764 Sq. Ft.	Sq. Mts.	Sq. Ft.
RERA Carpet Area	184.94	1,999.94
Foyer Area	13.49	144.30
Net Usable Area	198.43	2,144.23
Flat Cost* - (I)		127,144,08
Stamp Duty @ 5% of Flat Cost		
Registration Charges		40,00
SGST @ 6% of Flat Cost		7,628,64
CGST @ 6% of Flat Cost		7,628,64
Total Statutory Taxes - (II)		15,297,29
Utility Charges for Electric, Water Meter & Gas Connection		150,00
Legal charges		40,00
Condominium Formation charges		25,00
Club House Building charges		1,500,00
Development charges		2,077,80
GST applicable on Pre-Possession charges		468,03
Total Pre-Possession charges inclusive of GST - (III)		4,260,83
Gross Asset Value (I+II+III)		146,702,21
Advance maintenance at the rate of Rs 30 psf on RERA carpet area for 24 months		1,433,30
Deposit at the rate of Rs 750 psf on RERA carpet area		1,493,02
Number of Car Parks		
Statutory Remarks :		
1. Terms & conditions as per the Application form		
2. Taxes have been computed on the basis of rates applicable on the day of booking and are subject to change as per government notification.		
3. Property tax will be computed as on date of Occupation certificate and payable along with pre-possession charges.		
4. GST input credit has already been adjusted in the Flat Cost and there will be no additional benefit due on accord of the same		
5. * Flat Cost is arrived at after factoring the benefit of GST input credit available to us. In the event, such benefit is not available, there would be an increase in the flat Cost and Agreement Value		
6. Development charges are subject to change & linked to the ready reckoner rate		
7. Following maintenance related amounts shall be additionally payable at the time of possession :		
a) Advance maintenance at the rate of Rs 30 psf on RERA carpet area for 24 months		
b) Deposit at the rate of Rs 750 psf on RERA carpet area		
8. Interest Free Refundable Security Deposit for Fit-Outs to be charged on possession		
9. The above pricing is for a Bareshell Residence		
10. Rustomjee Crown - Phase 1 (Towers A & B) registered with MahaRERA under Registration No. P51900003268. Rustomjee Crown - Phase II (Tower C) registered with MahaRERA under Registration No. P51900006367.		
11. Payments towards flat cost: Cheque in favor of Real Gem Buildtech Pvt Ltd - A & B Master RERA a/c		
12. Payments towards taxes: Cheque in favor of Real Gem Buildtech Pvt Ltd		
13. Rate Valid till 14-04-2022		
Date of Proposal: 7-Apr-2022		

These are the different cost sheets sample to understand how the payments are done and what all different components are involved while buying a property

MahaRERA Real Estate

Real Estate Agent Handbook
2022

<https://maharera.mahaonline.gov.in>

Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (MahaRERA)

6th & 7th Floor, Housefin Bhavan, Plot No. C - 21, E - Block,
Bandra Kurla Complex, Bandra (E), Mumbai 400051

Tel. No. 022 68111600

Website: www.maharera.mahaonline.gov.in

