RNI No. MAHBIL /2009/31733

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार–अ

वर्ष ५, अंक ६२] गुरुवार, जून ६, २०१९/ज्येष्ठ १६, शके १९४१ [पृष्ठे ६ किंमत : रुपये १५.००

असाधारण क्रमांक १३७

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने केंद्रीय अधिनियमांन्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

गृहनिर्माण विभाग

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक ६ जून २०१९

अधिसूचना

स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६.

क्रमांक स्थासंअ-२०१८/प्र.क्र.१०६/दुवपु-२.—स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ (२०१६ चा १६) महाराष्ट्र राज्यास लागू असताना, याच्या कलम ८४ चे पोट-कलम (१) आणि पोट-कलम (२) चा खंड (क), (कख), (कग), (ख) ते (ट) आणि (यच) यांद्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा आणि याबाबतीत त्यास समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्र शासन, याद्वारे, महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा एजंटांची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ यांमध्ये सुधारणा करण्यासाठी पुढील नियम करीत आहे :—

१. (१) या नियमांस, महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा एजंटांची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन) (सुधारणा), नियम,२०१९ असे म्हणावे.

(२) ते, **राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकास अंमलात येतील.

२. महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा एजंटांची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेत स्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ (यात यापुढे ज्यांचा निर्देश ''मुख्य नियम'' असा करण्यात आला आहे) यांच्या नियम २ मध्ये खंड (त) नंतर, पुढील खंड समाविष्ट करण्यात येईल :—

''(त-एक)'' ''भूखंडीत विकास'' याचा अर्थ, भूखंडांमध्ये तुकडे-तुकडे पाडून, त्यापैकी ज्या प्रकल्पामध्ये एखाद्या जमिनीचे सर्व किंवा काही भूखंडाची विक्री करण्याच्या प्रयोजनार्थ ज्या जमिनीचा विकास केला जातो असे प्रकल्प, असा आहे ;

३. मुख्य नियमांच्या नियम ३ मधील, उप-नियम (५) च्या खंड (एक) मध्ये,—

(१) ''किमान रुपये पन्नास हजार फक्त '' या मजकुराऐवजी, ''किमान रुपये दहा हजार'' हा मजकूर दाखल करण्यात येईल ;

(२) ''प्रति चौरस मीटरसाठी दहा रुपये'' या मजकुरानंतर, पुढील मजकूर जादा दाखल करण्यात येईल :—

''आणि भूखंडाचे भूखंडीत विकासाच्याबाबतीत, प्रवर्तक, विकसित करावयाच्या प्रस्तावित जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्या बाबतीत प्रति चौरस मीटर रुपये पाच या दराने परिगणीत केलेले नोंदणी शुल्क भरील.''

४. मुख्य नियमांच्या नियम ५ मध्ये,—

(१) शिरोओळीनंतर ''(१)'' हा मजकूर वगळण्यात येईल;

(२) खंड (दोन) मधील स्पष्टीकरण एक व दोन यांऐवजी, पुढील स्पष्टीकरण दाखल करण्यात येईल :—

''स्पष्टीकरण एक.—प्रकल्प पूर्णतेच्या टक्केवारीचा खर्च निश्चित करताना जमिनीची किंमत ही, स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीच्या दिनांकास लागू असलेल्या, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतुदींअन्वये तयार केलेल्या, वार्षिक दर विवरणपत्रावरून निश्चित केलेल्या, जमिनीच्या मूल्याच्या आधारे परिगणित करण्यात येईल.'',

(३) विद्यमान स्पष्टीकरण तीन व चार यांना अनुक्रमे स्पष्टीकरण दोन व तीन असे नवीन क्रमांक देण्यात येतील आणि अशाप्रकारे नवीन क्रमांक दिलेल्या स्पष्टीकरण तीन नंतर, पुढील स्पष्टीकरणे जादा दाखल करण्यात येतील :—

''स्पष्टीकरण चार.—खर्चाच्या सर्व बाबी ह्या, बहुतकरून स्वतंत्र असाव्यात. खर्चाची परिगणना करताना त्यांची कोणत्याही प्रकारे पुनरावृत्ती करू नये.

स्पष्टीकरण पाच.—प्रकल्पाच्या विकास खर्चामध्ये किंवा बांधकामाच्या खर्चामध्ये, वेश्माच्या विक्रीसंबंधीच्या पणनाच्या व दलालीच्या खर्चाचा समावेश असणार नाही. असा खर्च जरी प्रकल्पाच्या खर्चाचा भाग असला तरी, तो निर्देशीत केलेल्या स्वतंत्र खात्यावर जमा करणे आवश्यक असलेल्या रक्कमेतून सोसण्यात येता कामा नये.'',

(४) खंड (दोन) मध्ये, विद्यमान स्पष्टीकरण चार नंतर, पुढील खंड जादा दाखल करण्यात येईल :-

''(तीन) चालू असलेल्या प्रकल्पांना खंड (एक) च्या उप-खंड (ख) च्या तरतुदी लागू असणे.—रक्कम काढण्याकरिता अनुसूचित बँकेकडे प्रमाणपत्रे सादर करण्यासंबंधिच्या, खंड (एक) च्या उप-खंड (ख) च्या तरतुदी, योग्य त्या फेरफारांसह चालू असलेल्या प्रकल्पांच्याबाबतीतही, लागू असतील.''

५. मुख्य नियमांच्या नियम ६ च्या खंड (क) मध्ये, ''किंवा प्राधिकरण निश्चित करील अशा शामक परिस्थितीमुळे'' हा मजकूर आणि त्याचे परंतुक वगळण्यात येईल.

६. मुख्य नियमांच्या नियम ७ मधील उप-नियम (३) मध्ये,—

(एक) ''किमान रुपये पन्नास हजार फक्त '' या मजकुराऐवजी, ''किमान रुपये दहा हजार'' हा मजकूर दाखल करण्यात येईल;

(दोन) ''प्रति चौरस मीटरसाठी दहा रुपये'' या मजकुरानंतर, पुढील मजकूर जादा दाखल करण्यात येईल :—

''आणि भूखंडीत विकासाच्याबाबतीत, प्रवर्तक विकसित करावयाच्या प्रस्तावित जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्याबाबतीत प्रति चौरस मीटर पाच रुपये या दराने परिगणीत केलेले वाढीव शुल्क भरील.''

७. (एक) मुख्य नियमांच्या नियम ९ मधील उप-नियम (२) मध्ये,—

(क) खंड (दोन) ऐवजी, पुढील खंड दाखल करण्यात येईल :—

"(दोन) एकल इमारत प्रकल्पाच्याबाबतीत प्रवर्तकाने वाटपग्राहींच्या कायदेशीर संस्थेला मालकीहक्क अभिहस्तांतरीत करण्याचा कालावधी,-प्रवर्तक, (उर्वरित वेश्माची कोणत्याही असल्यास ते विक्री करण्याच्या त्याच्या अधिकाराच्या अधीन राहून) भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत, मालकीहक्क अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित करील.";

(ख) खंड (तीन) ऐवजी, पुढील खंड दाखल करण्यात येईल:—

"(तीन) अभिन्यासाच्या बाबतीत, प्रवर्तकाने वाटपग्राहींच्या संघटनेला मालकीहक्क अभिहस्तांतरित करण्याचा कालावधी.—(क) अभिन्यासातील एखाद्या इमारतीच्या किंवा इमारतीच्या विंगच्या बाबतीत, प्रवर्तक, (उर्वरित वेश्मांची कोणतेही असल्यास ते विक्री करण्याच्या त्याच्या अधिकाराच्या अधीन राहून) भोगवटा प्रामणपत्र देण्यात आल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत, त्या इमारतीच्या, किंवा त्या इमारतीच्या विंगच्या बांधकामाचे (तळघर आणि पोडीअम वगळून) अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित करील.

(ख) एखाद्या अभिन्यासाच्याबाबतीत, प्रवर्तक, त्या अभिन्यासातील बांधकाम पूर्ण झालेल्या शेवटच्या इमारतीला किंवा त्यातील विंगला भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत, संयुक्तपणे किंवा अन्यथा सर्व इमारतींचे त्यांखालील जमिनीसह संपूर्णतः अविभक्त किंवा अविभाज्य असे अभिहस्तांतरण पत्र निष्पादित करील."

८. मुख्य नियमांना जोडलेल्या जोडपत्र-अ मध्ये,—

(१) स्पष्टीकरणात्मक टीप, यामधील, विद्यमान परिच्छेदानंतर, पुढील परिच्छेद समाविष्ट करण्यात येईल :—

"भूखंडीत विकास प्रकल्पांच्याबाबतीत, संबंधित खंडच केवळ लागू होतील.";

(२) परिच्छेद १५ नंतर, पुढील परिच्छेद समाविष्ट करण्यात येईल :—

"१५ क. प्रवर्तक व वाटपग्राही, यांच्यामध्ये या कराराद्वारे केला जाणारा व्यवहार एखाद्या नोंदणीकृत स्थावर संपदा एजंटमार्फत सुकर करण्यात आला असेल त्याबाबतीत, उक्त नोंदणीकृत एजंटाला देय असलेले सेवेबद्दलचे पारिश्रमिक फी/सेवाआकार/कमीशन/दलाली, यासंबंधीच्या (करासहीत) सर्व रकमा ह्या देण्याचे मान्य केलेल्या अटींनुसार यथास्थिती प्रवर्तकांकडून/वाटपग्राहींकडून किंवा दोन्हींकडून देण्यात येतील."

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

रामचंद्र कों. धनावडे,
शासनाचे उप सचिव.

HOUSING DEPARTMENT

Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chauk,
Mantralaya, Mumbai 400 032, Dated 6th June, 2019.

NOTIFICATION

REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016.

No. REA. 2018/ C.R. 106/RR-2.–In exercise of the powers conferred by sub-section (*1*) and clauses (*a*), (*ab*), (*ac*),(*b*) to (*k*) and (*zf*) of sub-section (*2*) of section 84 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016) in its application to the State of Maharashtra, and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra hereby makes the following rules to amend the Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interests and disclosures on website) Rules, 2017, namely :-

1. (*1*) These rules may called the 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.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the *Official Gazette*.

2. In rule 2 of the Maharashtra Real Estate(Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interests and disclosures on website) Rules, 2017 (hereinafter referred to as "the principal Rules") after clause (p), the following clause shall be inserted, namely :–

"(*p-i*)" "plotted development" means the projects where land is developed into plots for the purpose of selling all or some of the said plots,".

3. In rule 3 of the principal Rules, in sub-rules (5) in clause (*i*), –

(1) for the words "minimum of rupees fifty thousand only" the words "minimum of rupees ten thousand " shall be substituted;

(2) after the words "rupees ten lakhs", the following shall be added, namely:-

"and in case of plotted development, the promoter shall pay registration fee, calculated on the area of the land proposed to be developed, at rate of rupees five per square meter."

4. In rule 5 of the principal Rule,–

(1) after the headnote, for the brackets, figure and word "(1) With" the word "With" shall be substituted;

(2) in clause (*ii*), for Explanations I and II, the following Explanation shall be substituted, namely :—

"*Explanation I.*–In ascertaining the cost of completion of percentage of the project, the land cost shall be reckoned on basis of the value of the land as ascertained from the Annual Statement of Rates (ASR) prepared under the provisions of the Maharashtra Stamp Act, relevant on the date of registration of the real estate project.";

(3) the existing Explanation III and IV shall be renumbered as Explanation II and III, respectively, and after Explanation III as so renumbered, the following Explanations shall be added, namely :—

"*Explanation IV.*–all cost items should be mutually exclusive. There should not be any double counting of costs.

Explanation V.–The development cost or cost of construction of the project shall not include marketing and brokerage expenses towards sale of apartments. Such expenses though part of the project cost, should not be borne form the amount that is required to be deposited in the designated separate account.";

(4) in clause (*ii*), after the existing Explanation IV, the following clause shall be added, namely :–

"(*iii*) Application of provisions of sub-clause (b) of clause *(i) to ongoing projects.*– The provisions of sub-clause (b) of clause (i) regarding submission of certificates to schedule bank for withdrawal of amount shall *mutatis mutandis* apply in case of ongoing projects."

5. In rule 6 of the principal Rules, in clause (*a*) the portion beginning with the words "or due to such mitigating circumstances" and ending with the words "have interest in the projects" shall be deleted.

6. In rule 7 of the principal Rules, in sub-rule (3),—

(1) the words "minimum of rupees fifty thousand only" the words "minimum of rupees ten thousand" shall be substituted;

(2) after the words "ten lakhs only", the following shall be added, namely:-

"and in case of plotted development, the promoter shall pay an extension fee, calculated on the area of the land proposed to be developed at the rate of rupees five per square meter **".**

7. (1) In rule 9 of the principal Rules, in sub-rule (2),—

(*a*) for clause (*ii*), the following clause shall be substituted, namely:—

"(*ii*) *Period for conveyance of title, by promoter, to legal entity of allottees in case of single building project* .– The Promoter shall (subject to his right to dispose of the remaining apartments, if any) execute the conveyance of title within three months from the date of issue of occupancy certificate.";

(*b*) for clause (*iii*) the following clause shall be substituted, namely:-

"(*iii*) *Period for conveyance of title, by Promoter, to organization of allottees in case of Layout*.– (*a*) In the case of a building or a wing of a building in a Layout, the Promoter shall (subject to his right to dispose of the remaining apartments, if any) execute the conveyance of the structure of that building or wing of that building (excluding basements and podiums) within three months from the date of issue of occupancy certificate.";

(*b*) In the case of a layout, the Promoter shall execute the conveyance of the entire undivided or inseparable land underneath all buildings jointly or otherwise, within three months from the date of issue of occupancy certificate to the last of the building or wing in the layout."

8. In Annexure A appended to the principal Rules,–

(1) in the Explanatory Note, after the existing paragraph, the following shall be inserted, namely:–

"In case of plotted development projects, only relevant clauses shall be apply.";

(2) after paragraph 15, the following paragraph shall be inserted, namely:-

"15 A. 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.".

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

R. K. DHANAWADE,

Deputy Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR DR. NAMDEO KONDAJI BHOSALE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 EDITOR : DIRECTOR DR. NAMDEO KONDAJI BHOSALE.