



उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण देहरादून



वार्षिक प्रतिवेदन

वित्तीय वर्ष 2020-21

वार्षिक प्रतिवेदन (वित्तीय वर्ष 2020-21)



उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण

5 वाँ तल, राजीव गांधी बहुउद्देश्यीय कॉम्पलेक्स, डिस्पेंसरी रोड़, देहरादून

दूरभाष:- 0135-2710348 ईमेल- ukrera2017@gmail.com,

website www.ukrera.org.in

विषय सूची

क्रमांक	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	प्रस्तावना	1
2.	उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण	2-5
3.	उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण द्वारा हितधारकों को प्रदत्त सेवायें/सुविधायें	6-7
4.	वर्ष की प्रमुख गतिविधियाँ	8-18
5.	सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के अंतर्गत प्राप्त आवेदनों एवं उनके निष्पादन की प्रास्थिति	19-20
6.	लेखा एवं अंकेक्षण	21
7.	वर्ष 2020-21 के प्रस्तावित कार्यक्रम	22
8.	अनुलग्नक	23-67

1. प्रस्तावना

भू-सम्पदा सेक्टर के विनियमन और संवर्धन के लिए भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण की स्थापना करने तथा यथास्थिति, भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय या भू-सम्पदा परियोजना का विक्रय दक्षतापूर्ण और पारदर्शी रीति में सुनिश्चित करने तथा भू-सम्पदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने और विवाद के शीघ्र समाधान के लिए एक न्यायनिर्णायक तंत्र की स्थापना और भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी के विनिश्चयों निदेशों अथवा आदेशों के विरुद्ध अपीलों की सुनवाई करने के लिए भी एक अपीलीय अधिकरण की स्थापना करने और उससे सम्बन्धित या उसके आनुषंगिक विषयों हेतु उपबन्ध करने के लिए भूसंपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 दिनांक 25 मार्च, 2016 को प्रख्यापित किया गया। अधिनियम के समस्त प्रावधान दिनांक 01.05.2017 से लागू हुए।

अधिनियम का मुख्य उद्देश्य एक पारदर्शी, दक्षणापूर्ण एवं गुणवत्तापरक भूसंपदा सेक्टर का विनियमन एवं विकास तथा आवंटियों एवं सम्प्रवर्तकों के हितों की रक्षा करना तथा इस हेतु भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण (RERA) की स्थापना करना है।

भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण (रेरा) का मुख्य कार्य रियल इस्टेट परियोजनाओं एवं एजेटों का पंजीकरण; आवंटियों एवं सम्प्रवर्तकों/विकासकों के हितों की रक्षा करना; आवंटियों (allottees) एवं सम्प्रवर्तकों (promoters) के मध्य उपजे विवादों के कारण दर्ज शिकायतों का निस्तारण करना; एक वेबसाइट विकसित एवं संधारित करना जिसमें पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाओं एवं रियल इस्टेट एजेण्टों का ब्यौरा हो; सम्प्रवर्तकों, रियल इस्टेट एजेटों तथा आवंटियों हेतु अधिनियम में निर्धारित दायित्वों का अनुपालन सुनिश्चित कराना, एवं एडवोकेसी के संवर्धन तथा जागरुकता सृजन के लिए उपयुक्त उपाय करना है।

2. उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण

भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के अधिसूचित होने के उपरान्त प्राधिकरण के कार्यों के सम्पादन हेतु शासन द्वारा कार्यालय आदेश संख्या 200/V-2-2017-79(आ)2016 दिनांक 16 फरवरी, 2017 द्वारा अग्रिम आदेशों तक उत्तराखण्ड आवास एवं विकास प्राधिकरण (उडा) को अधिकृत किया गया। तदोपरान्त 28.04.2017 को उत्तराखण्ड भूसंपदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली 2017, अधिसूचित की गई एवं 01 मई, 2017 से अधिनियम उत्तराखण्ड राज्य में लागू हो गया।

अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत राज्य सरकार के आवास विभाग द्वारा उत्तराखण्ड भूसंपदा नियामक प्राधिकरण के गठन की अधिसूचना दिनांक 13.03.2018 को जारी की गई। उत्तराखण्ड भूसंपदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के नियम 17(1) के अनुसार प्राधिकरण में अध्यक्ष एवं 3 पूर्णकालिक सदस्य के पद निर्धारित हैं जिन पर राज्य सरकार द्वारा प्रथमवार वर्ष 2018 में नियुक्तियां की गईं।

पद	पदधारक का नाम	पद ग्रहण करने की तिथि
अध्यक्ष	श्री विष्णु कुमार	19.03.2018
सदस्य	श्री सी0एम0एस0 बिष्ट	15.03.2018
सदस्य	श्री मोहन चन्द्र जोशी	15.03.2018
सदस्य	श्री मनोज कुमार	20.07.2018

आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन के शासनादेश संख्या 243/V-1/2018-102(आ0) 17/2018 दिनांक 11.05.2018 से प्राधिकरण के लिए कुल 17 पद स्वीकृत हुए, एवं तदोपरान्त शासनादेश संख्या 438/V-1/2019-23 (आ0)/2018 दिनांक 24.09.2019 से न्याय निर्णायक अधिकारी का 01 पद स्वीकृत हुआ, स्वीकृत पदों का विवरण निम्नवत् है:-

उत्तराखण्ड भूसंपदा विनियामक प्राधिकरण का स्वीकृत ढांचा

क्रमांक	पदनाम	वेतनमान	पदों की संख्या	अभियुक्ति
1	अध्यक्ष	—	01	नियमावली के अनुसार
2	सदस्य	—	03	नियमावली के अनुसार
3	सचिव	कैडर के अनुसार	01	राज्य सरकार द्वारा नामित न्यूनतम अपर सचिव के समकक्ष अधिकारी
4	वित्त नियंत्रक	—	01	अपने संवर्ग के अनुसार
5	सहायक लेखाकार	ग्रेड पे 2800	01	प्रतिनियुक्ति
6	कनिष्ठ लिपिक	—	02	सीधी भर्ती
7	आईटी0एक्सपर्ट	—	01	सेवायें आउटसोर्स
8	आशुलिपिक सह डाटा एन्ट्री आपरेटर	—	01	सेवायें आउटसोर्स
9	बहुउद्देशीय कार्मिक	—	03	सेवायें आउटसोर्स
10	तकनीकी अधिकारी	कैडर के अनुसार	01	प्रतिनियुक्ति (न्यूनतम अधिशासी अभियन्ता स्तर के अधिकारी)
11	सहायक तकनीकी	कैडर अनुसार	01	प्रतिनियुक्ति (न्यूनतम

	अधिकारी			सहायक अभियन्ता / वास्तुविद स्तर के अधिकारी)
12	विधि सलाहकार	—	01	अल्पकालिक सेवा / सेवायें आउटसोर्स
13	न्याय निर्णायक अधिकारी	—	01	निःसवर्गीय पद
	कुल		18	

स्वीकृत पदों के सापेक्ष नियुक्त / कार्यरत का विवरण निम्नलिखित है:—

क्र०सं०	पदनाम	स्वीकृत पद	नियुक्तियां	टिप्पणी
1	अध्यक्ष	01	01	नियत कालीन
2	सदस्य	03	03	तदैव
3	न्याय निर्णायक अधिकारी	01	रिक्त	
4	सचिव	01	01	दोहरा कार्यभार
5	वित्त नियंत्रक	01	01	तदैव
6	सहायक लेखाकार	01	रिक्त	
7	कनिष्ठ लिपिक	02	02	बाह्य स्रोत
8	आईटी0 एक्सपर्ट	01	रिक्त	
9	आशुलिपिक सह डी0ई0ओ0	01	01	बाह्य स्रोत
10	बहुउद्देश्यीय कर्मी	03	03	बाह्य स्रोत
11	तकनीकी अधिकारी	01	01	दोहरा कार्यभार
12	सहायक तकनीकी अधिकारी	01	रिक्त	
13	विधि सलाहकार	01	रिक्त	

3. उत्तराखण्ड भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण (रेरा) द्वारा हितधारकों को प्रदत्त सेवायें/सुविधायें

(क) सम्प्रवर्तक (प्रमोटर्स) :-

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा 3 के अन्तर्गत सम्प्रवर्तकों को रियल इस्टेट परियोजनाओं, जिनका भू-क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक हो अथवा प्रस्तावित आवासीय/व्यवसायिक यूनिटों की संख्या 8 से अधिक हो, का रेरा में पंजीकरण कराना अनिवार्य है। ऐसी परियोजनाओं के अन्तर्गत किसी भू-खण्ड, अपार्टमेंट, भवन अथवा उसके किसी भाग को बिना रेरा में पंजीकरण के सम्प्रवर्तक द्वारा किसी भी रीति से विज्ञापित, विपणित, बुक, उसका विक्रय अथवा विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं किया जा सकता है। अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत रियल इस्टेट परियोजनाओं को पंजीकरण प्रदान करने का प्रावधान है। सम्प्रवर्तकों द्वारा प्राधिकरण को परियोजनाओं की त्रैमासिक प्रगति की स्थिति भी समय-समय पर उपलब्ध करानी है।

प्राधिकरण के द्वारा सम्प्रवर्तकों हेतु उपलब्ध प्रमुख सुविधाओं का विवरण निम्नवत हैं—

- रियल इस्टेट परियोजनाओं का ऑनलाईन पंजीकरण,
- पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाओं का अवधि विस्तारण,
- अपने हितों की रक्षा के लिए ऑनलाईन शिकायत दर्ज किया जाना,

(ख) रियल इस्टेट एजेंट्स (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) :-

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 9 के अन्तर्गत प्रत्येक रियल इस्टेट एजेंट(व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) का भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण में

पंजीकृत होना अनिवार्य हैं। पंजीकरण प्राप्त किये बिना कोई भी रियल इस्टेट एजेंट(व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) किसी भू-सम्पदा परियोजना में मध्यस्थ के रूप में भूसंपदा के कय-विक्रय से संबंधित गतिविधियाँ निष्पादित नहीं कर सकता। प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त पंजीकरण की वैधता 8 वर्ष निर्धारित है, जिसका तदोपरान्त विस्तारीकरण कराया जा सकता है।

प्राधिकरण के द्वारा रियल इस्टेट एजेंट(व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) हेतु उपलब्ध प्रमुख सुविधायें निम्नवत् हैं—

- रियल इस्टेट एजेंट (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) हेतु ऑनलाईन पंजीकरण,
- पंजीकृत रियल इस्टेट एजेंट (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) के पंजीकरण का विस्तारीकरण,
- अपने हितों की रक्षा के लिए ऑनलाइन शिकायत दर्ज किया जाना,

(ग) आवंटि :-

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के अन्तर्गत आवंटियों हेतु उपलब्ध सेवायें निम्नवत् हैं—

- सम्प्रवर्तक अथवा रियल इस्टेट एजेंट (व्यक्तिगत/फर्म/कंपनी) के विरुद्ध अपने हितों के संरक्षण एवं सुरक्षा हेतु ऑनलाइन शिकायत दर्ज करना
- प्राधिकरण में पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाओं एवं रियल इस्टेट एजेंटों (व्यक्तिगत/फर्म/कंपनी) के विवरण की ऑनलाइन उपलब्धता।

4. वर्ष की प्रमुख गतिविधियाँ

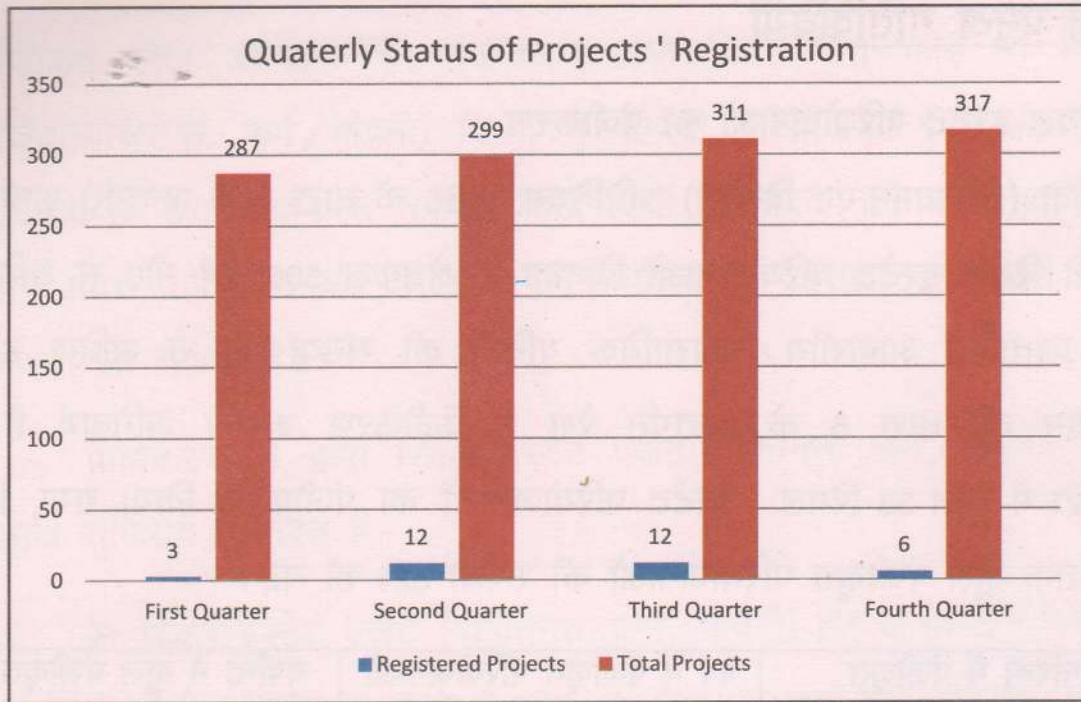
(क) रियल इस्टेट परियोजनाओं का पंजीकरण

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के धारा 3 के अन्तर्गत सम्प्रवर्तकों को ऐसी रियल इस्टेट परियोजनाओं जिनका भू-क्षेत्रफल 500 वर्ग मी० से अधिक हो अथवा प्रस्तावित आवासीय/व्यवसायिक यूनिटों की संख्या 08 से अधिक हो, का अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत रेरा में पंजीकरण कराना अनिवार्य है। वर्ष 2020-21 में कुल 33 रियल इस्टेट परियोजनाओं का पंजीकरण किया गया, जिससे वर्षान्त तक कुल पंजीकृत परियोजनाओं की संख्या 321 हो गई।

वर्षारम्भ में पंजीकृत परियोजनाओं की संख्या (01-04-2020)	वर्ष में पंजीकृत परियोजनाओं की संख्या (01-04-2020 से 31-03-2021)	वर्षान्त में कुल पंजीकृत परियोजनाओं की संख्या (31-03-2021)
284	33	317

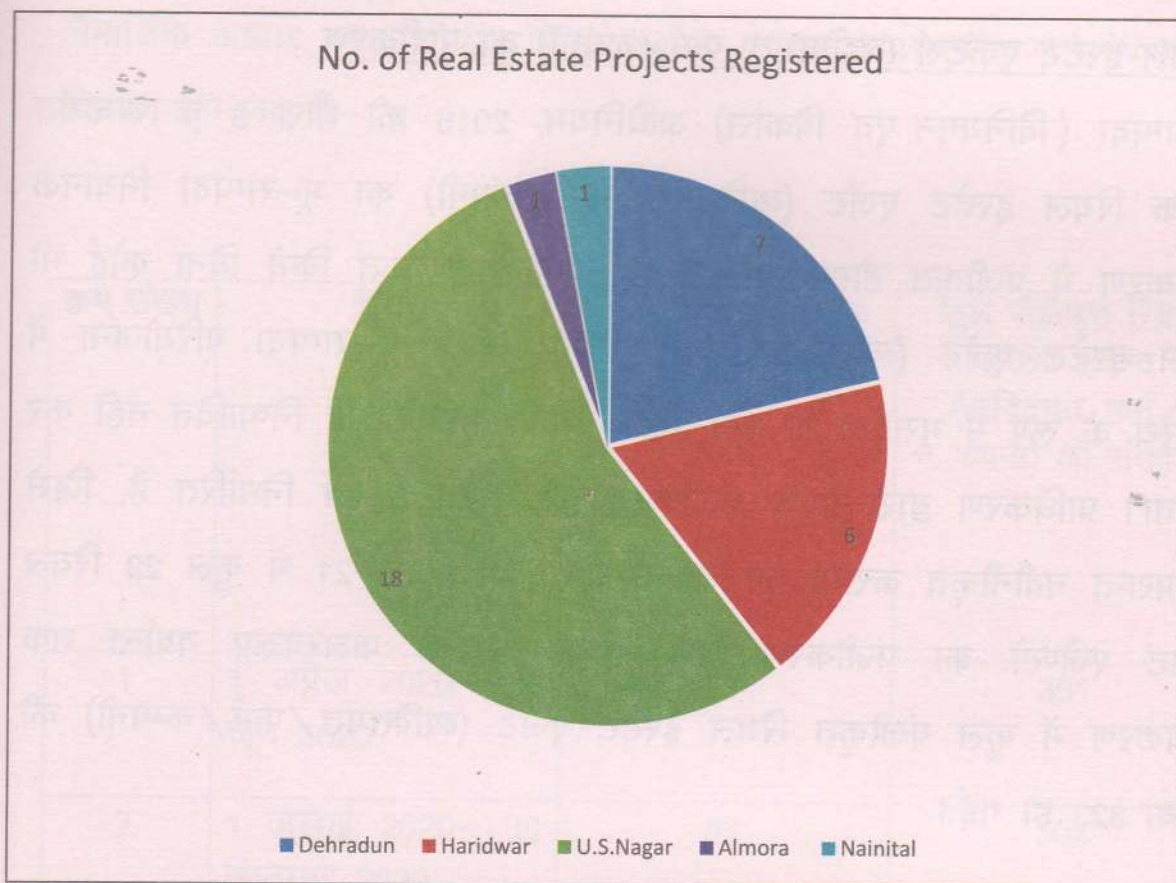
त्रैमासिक आधार पर पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाओं का विवरण निम्नवत् है—

क्रम संख्या	त्रैमास	पंजीकृत परियोजनाओं की संख्या	कुल पंजीकृत परियोजनाओं की संख्या
1.	1 अप्रैल 2020— 30 जून 2020	03	287
2.	1 जुलाई 2020— 30 सितम्बर 2020	12	299
3.	1 अक्टूबर 2020— 31 दिसम्बर 2020	12	311
4.	1 जनवरी 2021— 31 मार्च 2021	6	317



वर्ष 2020-21 में सर्वाधिक रियल इस्टेट परियोजनाओं का पंजीकरण उधमसिंह नगर एवं देहरादून जनपद में हुआ। इन दोनों जनपदों में क्रमशः 18 एवं 07 परियोजनाएं पंजीकृत हुईं। तदोपरान्त हरिद्वार में 6 तथा अल्मोड़ा एवं नैनीताल जनपद में मात्र एक-एक परियोजना का पंजीकरण हुआ। जनपदवार पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाओं का विवरण निम्नवत् रहा।

क्रम संख्या	जनपद का नाम	पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाओं की संख्या
1.	देहरादून	07
2.	हरिद्वार	06
3.	उधमसिंह नगर	18
4.	अल्मोड़ा	1
5.	नैनीताल	1
कुल पंजीकृत परियोजनाएं		33



वर्ष में पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाओं का विस्तृत विवरण **अनुलग्नक-1** में देखा जा सकता है।

(ख) रियल इस्टेट परियोजनाओं के पंजीकरण का अवधि विस्तारण

अधिनियम की धारा 6 के अन्तर्गत वर्ष 2020-21 में कुल 14 रियल इस्टेट परियोजनाओं के पंजीकरण का अवधि विस्तारण किया गया, जिससे सम्बन्धित विवरण **अनुलग्नक- 2** में अवलोकित किया जा सकता है।

(ग) रियल इस्टेट एजेंट्स (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) का पंजीकरण

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 9 के अन्तर्गत प्रत्येक रियल इस्टेट एजेंट (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) का भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण में पंजीकृत होना अनिवार्य है। पंजीकरण प्राप्त किये बिना कोई भी रियल इस्टेट एजेंट (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) किसी भू-सम्पदा परियोजना में मध्यस्थ के रूप में भू-संपदा के कय-विक्रय आदि गतिविधियाँ निष्पादित नहीं कर सकता। प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त पंजीकरण की वैधता 8 वर्ष निर्धारित है, जिसे तदोपरान्त नवीनीकृत कराया जा सकता है। वर्ष 2020-21 में कुल 29 रियल इस्टेट एजेंटों का पंजीकरण किया गया, जिससे फलस्वरूप वर्षान्त तक प्राधिकरण में कुल पंजीकृत रियल इस्टेट एजेंट (व्यक्तिगत/फर्म/कम्पनी) की संख्या 323 हो गई।

वर्षारम्भ में पंजीकृत रियल इस्टेट एजेंट (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) की संख्या (01-04-2020)	वर्ष में पंजीकृत रियल इस्टेट एजेंट (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) की संख्या (01-04-2020से31-03-2021)	वर्षान्त में कुल पंजीकृत रियल इस्टेट एजेंट (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी)की संख्या (31-03-2021)
294	29	323

त्रैमासिक आधार पर पंजीकृत रियल इस्टेट एजेन्ट (व्यक्तिगत, फर्म/कंपनी) का विवरण निम्नवत् हैं—

क्रम संख्या	त्रैमास	पंजीकृत रियल इस्टेट एजेन्ट (व्यक्तिगत, फर्म/ कंपनी) की संख्या	कुल पंजीकृत रियल इस्टेट एजेन्ट (व्यक्तिगत, फर्म/ कंपनी) की संख्या
1.	1 अप्रैल 2020— 30 जून 2020	07	301
2.	1 जुलाई 2020— 30 सितम्बर 2020	03	304
3.	1 अक्टूबर 2020— 31 दिसम्बर 2020	10	314
4.	1 जनवरी 2021— 31 मार्च 2021	09	323



वर्ष में पंजीकृत रियल इस्टेट एजेंटों का विस्तृत विवरण **अनुलग्नक-3** में देखा जा सकता है।

(घ) धारा 31 के अन्तर्गत शिकायतों का निस्तारण :-

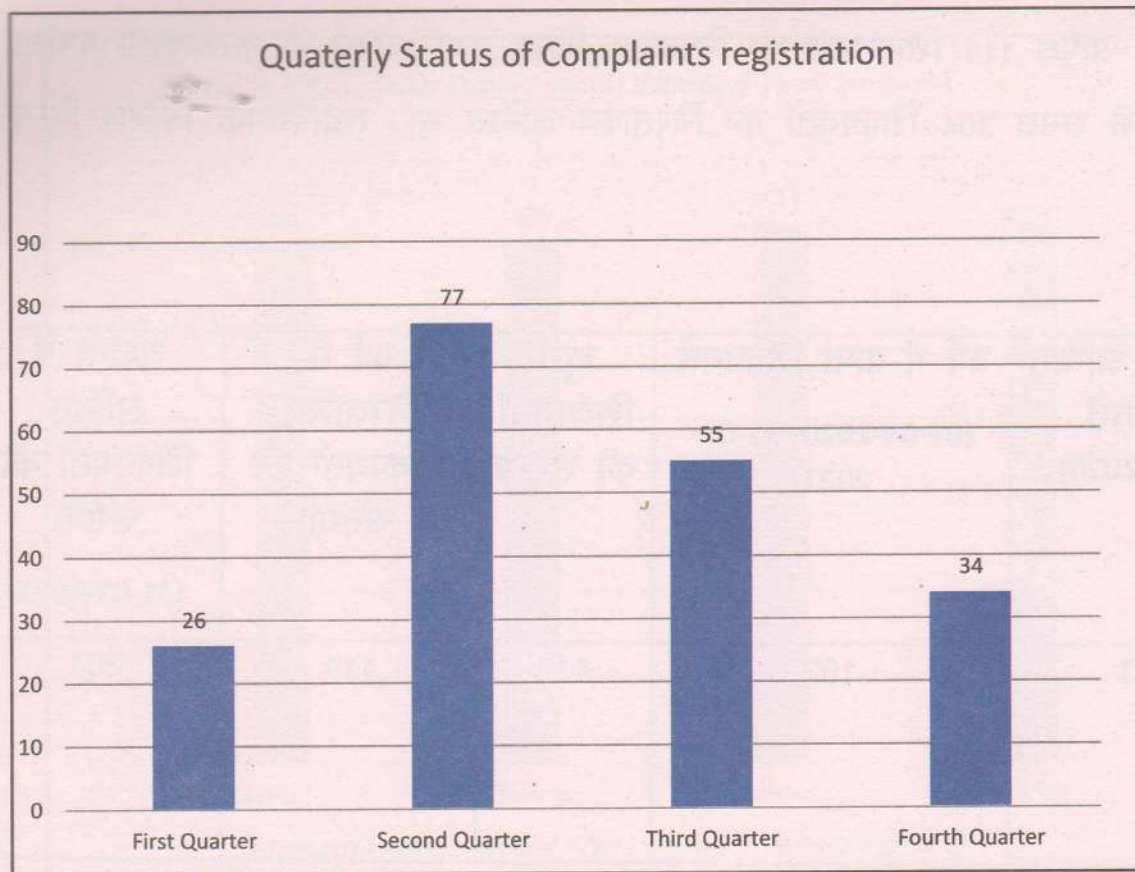
भू-सम्पदा (विनिमयन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं इसके अधीन गठित नियमावली अथवा विनियमन के किसी भी प्रावधान के उल्लंघन अथवा अतिक्रमण होने की स्थिति में कोई भी पीड़ित व्यक्ति (aggrieved person) यथास्थिति प्राधिकरण अथवा न्याय निर्णायक अधिकारी के समक्ष सम्प्रवर्तक, आवंटी अथवा रियल इस्टेट एजेंट के विरुद्ध अधिनियम की धारा 31 के तहत शिकायत दर्ज कर सकता है। वर्ष के आरम्भ में प्राधिकरण के समक्ष 223 शिकायतें निस्तारणार्थ लम्बित थी, जबकि 2020-21 में प्राधिकरण में 192 नवीन शिकायतें योजित हुई। इस प्रकार वर्ष 2020-21 में कुल 415 शिकायतें प्राधिकरण के समक्ष विचाराधीन

थी, जिसके सापेक्ष 111 शिकायतों का निस्तारण किया गया। उक्त के फलस्वरूप वर्षान्त में प्राधिकरण के समक्ष 304 शिकायतों का निस्तारण लम्बित था। तद्विषयक विवरण निम्नवत् है—

वर्षारम्भ में लम्बित शिकायतें (01-04-2020)	वर्ष में प्राप्त शिकायतें (01-04-2020—31-03-2021)	कुल शिकायतों की संख्या	वर्ष में निस्तारित शिकायतों की संख्या	वर्षान्त में लम्बित शिकायतों की संख्या (31-03-2021)
223	192	415	111	304

त्रैमासिक आधार पर योजित शिकायतों का विवरण निम्नवत् है—

क्रम संख्या	त्रैमास	योजित शिकायतों की संख्या	निस्तारित शिकायतों की संख्या
1.	1 अप्रैल, 2020—30 जून, 2020	26	19
2.	1 जुलाई, 2020—30 सितम्बर, 2020	77	28
3.	1 अक्टूबर, 2020—31 दिसम्बर, 2020	55	35
4.	1 जनवरी, 2021—31 मार्च, 2021	34	29
कुल शिकायतें		192	111



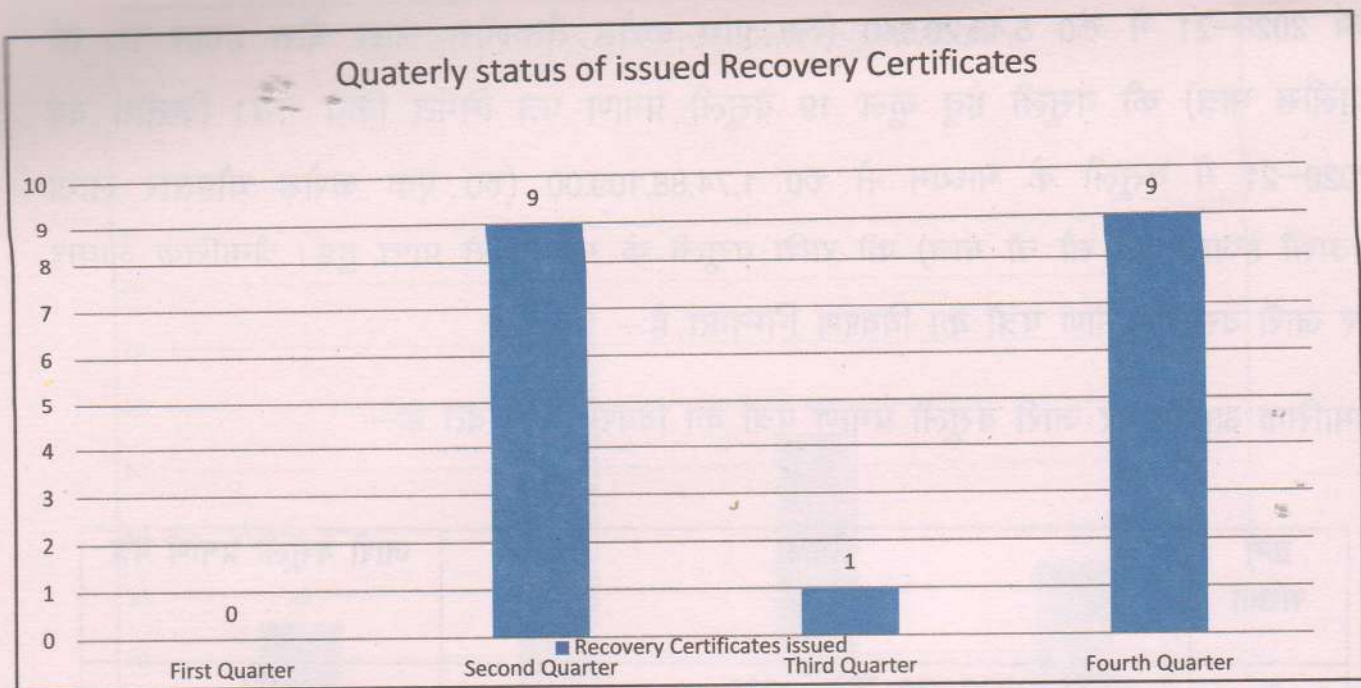
(ड.) वसूली प्रमाण पत्र निर्गमन :-

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं इसके अधीन गठित उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के तहत अधिरोपित ब्याज अथवा अर्थदण्ड अथवा क्षतिपूर्ति का भुगतान करने में यदि कोई सम्प्रवर्तक, रियल इस्टेट एजेंट अथवा आवंटी विफल रहता है, तो अधिनियम की धारा-40 तथा नियमावली, 2017 के नियम-23 के अंतर्गत संबंधित धनराशि की वसूली भू-राजस्व के बकाया के रूप में किये जाने का प्रावधान है, जिस हेतु प्राधिकरण से वसूली प्रमाण पत्र निर्गत किये जाते हैं।

वर्ष 2020-21 में रू0 5,43,20,640 (रू0 पांच करोड़ तैतालीस लाख बीस हजार छः सौ चालीस मात्र) की वसूली हेतु कुल 19 वसूली प्रमाण पत्र निर्गत किये गये। वित्तीय वर्ष 2020-21 में वसूली के माध्यम से रू0 1,74,88,109.00 (रू0 एक करोड़ चौहत्तर लाख अठासी हजार एक सौ नौ मात्र) की राशि वसूली के माध्यम से प्राप्त हुई। त्रैमासिक आधार पर जारी वसूली प्रमाण पत्रों का विवरण निम्नवत है:-

त्रैमासिक आधार पर जारी वसूली प्रमाण पत्रों का विवरण निम्नवत है:-

क्रम संख्या	त्रैमास	जारी वसूली प्रमाण पत्र
1.	1 अप्रैल, 2020-30 जून, 2020	00
2.	1 जुलाई, 2020-30 सितम्बर, 2020	09
3.	1 अक्टूबर, 2020-31 दिसम्बर, 2020	01
4.	1 जनवरी, 2021-31 मार्च, 2021	09
कुल जारी वसूली प्रमाण पत्र		19



वर्ष 2020-21 में जारी किये गये वसूली प्रमाण पत्रों (Recovery Certificates) का विस्तृत विवरण **अनुलग्नक-5** में देखा जा सकता है।

(च)अर्थदण्ड अधिरोपण :-

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के उल्लंघन/अतिक्रमण करने अथवा प्राधिकरण द्वारा जारी आदेश, निर्णय, निर्देश की अवहेलना करने अथवा उसका अनुपालन न करने की स्थिति में **अधिनियम की धारा 59 से 68** तथा उत्तराखण्ड भूसंपदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के **नियम 33** के अधीन संबंधित सम्प्रवर्तक, रियल इस्टेट एजेंट अथवा आवंटी के विरुद्ध अर्थदण्ड लगाये जाने का प्रावधान है। वर्ष 2020-21 में 05 सम्प्रवर्तकों के विरुद्ध कुल ₹0 5,15,000.00 (₹0 पांच लाख पंद्रह हजार मात्र) अर्थदण्ड अधिरोपित किया गया, एवं अर्थदण्ड के रूप में कुल ₹0 11,61,746 (₹0 ग्यारह लाख इक्सठ हजार सात सौ छियालीस मात्र) की वसूली हुई। वर्ष 2020-21 में लगाये गये अर्थदण्ड का विवरण **अनुलग्नक-6** में देखा जा सकता है।

5. सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के अंतर्गत वर्ष 2020-21 में प्राप्त आवेदनों एवं उनके निष्पादन की प्रास्थिति

(क) लोक सूचना अधिकारी को प्राप्त आवेदन

क्रमांक	आवेदनों की प्रास्थिति	प्राप्त एवं निष्पादित आवेदनों की संख्या
1	लोक सूचना अधिकारी को प्राप्त आवेदन (दिनांक 31 मार्च, 2021 तक)	67
2	लोक सूचना अधिकारी द्वारा निस्तारित आवेदन (दिनांक 31 मार्च, 2021 तक)	62
3	लम्बित आवेदन (दिनांक 31 मार्च, 2021 तक)	5

(ख) प्रथम अपीलीय अधिकारी को प्राप्त आवेदन

क्रमांक	आवेदनों की प्रास्थिति	प्राप्त एवं निष्पादित आवेदनों की संख्या
1	प्रथम अपीलीय अधिकारी को प्राप्त आवेदन (दिनांक 31 मार्च, 2021 तक)	02
2	प्रथम अपीलीय अधिकारी द्वारा निस्तारित आवेदन (दिनांक 31 मार्च, 2021 तक)	02
3	लम्बित आवेदन (दिनांक 31 मार्च, 2021 तक)	0

6. लेखा एवं अंकक्षण (Accounts & Audit)

वर्ष 2020-21 में उत्तराखण्ड भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण का आय-व्यय का संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार है:-

धनराशि (रुपये में)

मद का विवरण	आय		व्यय
1-भूसम्पदा परियोजनाओं एवं अभिकर्ताओं के पंजीकरण के शुल्क तथा शिकायतवादों के शुल्क से प्राप्त आय एवं शासन से अनुदान	2,66,25,339.50	1-प्रशासनिक व्यय	1,32,66,197.00
2- अर्जित ब्याज	18,46,813.93	2- ब्याज व्यय	2,465.70
3- अन्य आय	2,50,060.00	3- मूल्य हास	14,42,431.62
योग	2,87,22,213.43	योग	1,47,11,094.32

प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2020-21 के आय-व्ययक तैयार करने एवं लेखा के रखरखाव हेतु M/s Saurabh Kishan & Co., चार्टर्ड एकाउण्टेंट फर्म को नियोजित किया गया। वर्ष 2020-21 के लेखा के आधार पर उक्त चार्टर्ड एकाउण्टेंट फर्म के माध्यम से शासन/महालेखाकार द्वारा नियत प्रारूपों पर तुलन पत्र (balance sheet) तैयार कराया गया एवं उनके द्वारा ऑडिट रिपोर्ट भी दी गई। वित्तीय वर्ष 2020-21 के प्राधिकरण का लेखा एवं तुलन पत्र (अनुलग्नक-7) प्राधिकरण की चौबीसवीं बैठक में अनुमोदित करते हुए महालेखाकार, उत्तराखण्ड से अधिनियम की धारा 77(2) अन्तर्गत ऑडिट करने हेतु प्रेषित किया गया, जिस हेतु पारित प्रस्ताव की प्रति अनुलग्नक-8 पर संलग्न है। प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा) से प्राप्त वित्तीय वर्ष 2020-21 का लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की प्रति अनुलग्नक-9 पर संलग्न है।

7. वर्ष 2021-22 के प्रस्तावित कार्यक्रम

1. भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 एवं उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के अन्तर्गत तैयार किए गये आवंटनादेश एवं सेलडीड के प्रारूपों को तैयार कर शासन को प्रेषित करना।
2. उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 का हिन्दी रूपान्तरण तैयार करना।
3. विक्रय अनुबन्ध (Agreement for Sale) का प्रारूप तैयार कर शासन को प्रेषित करना।
4. रेरा अधिनियम एवं नियमावली के प्रचार-प्रसार हेतु राज्य के प्रमुख शहरों में कार्यशालाएँ आयोजित करना।

8. अनुलग्नक

अनुलग्नक-1	प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2020-21 में पंजीकृत रियल इस्टेट परियोजनाएं
अनुलग्नक-2	प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2020-21 में नवीनीकृत रियल इस्टेट परियोजनाएं
अनुलग्नक-3	प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2020-21 में पंजीकृत रियल इस्टेट एजेंट / (फर्म / कंपनी)
अनुलग्नक-4	प्राधिकरण में दायर निष्पादनवादों की प्रास्थिति
अनुलग्नक-5	प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2020-21 में जारी वसूली प्रमाण पत्र
अनुलग्नक-6	प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2020-21 में अधिरोपित अर्थदण्ड
अनुलग्नक-7	प्राधिकरण के वर्ष 2020-21 लेखा एवं तुलन पत्र की प्रति।
अनुलग्नक-8	प्राधिकरण के वर्ष 2020-21 लेखा एवं तुलन पत्र का प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन।
अनुलग्नक-9	वित्तीय वर्ष 2020-21 का प्रधान महालेखाकर (ऑडिट), उत्तराखण्ड से प्राप्त लेखा परीक्षा प्रतिवेदन
अनुलग्नक-10	प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2020-21 के वार्षिक प्रतिवेदन के अनुमोदन से सम्बन्धी पारित प्रस्ताव की प्रति।

Registration of Real Estate Projects- Year 2020-2021

S.No.	Promoter's Name	Project Name	Project Type	Project Location	Registration Number	Date of Registration	Valid upto
1	MANOJ KUMAR	SHIV ENCLAVE	Plotted Development	USNagar	UKREP072000000342	14-07-2020	29-08-2024
2	DOON NATURE FARMS AND RETREATS PRIVATE LIMITED	GHATI RIVER VALLEY	Plotted Development	Dehradun	UKREP102000000355	29-10-2020	15-12-2024
3	DEV HOMES ELITE	DEV HOMES PHASE-11	Plotted Development	USNagar	UKREP052000000338	20-05-2020	26-01-2025
4	NIRAJ KUMAR GUPTA	THE OASIS	Residential/Gro up Housing	Haridwar	UKREP052000000339	28-05-2020	23-01-2025
5	Siddharth Buildwell LLP	Siddharth Central	Residential/Gro up Housing	Dehradun	UKREP092000000349	28-09-2020	21-10-2024
6	M/S DEV BHOOMI DEVELOPERS	BHUMANAND VIHAR	Mixed Development	Haridwar	UKREP072000000343	15-07-2020	24-05-2024
7	NEERJA SHARMA	Surya Towers	Commercial	Dehradun	UKREP072000000341	09-07-2020	01-12-2022
8	SHAMA ESTATES PVT. LTD.	The Solitaire Crown	Residential/Gro up Housing	Dehradun	UKREP092000000348	22-09-2020	15-12-2024
9	SACHIN SHARMA	BASERA ENCLAVE	Plotted Development	USNagar	UKREP072000000340	09-07-2020	14-01-2025
10	AMIT KUMAR	ROYAL RESIDENCY PHASE -I	Plotted Development	USNagar	UKREP082000000347	20-08-2020	28-02-2025
11	KONIKA COSNRUCTIONS PVT LTD	ROYAL SUNDHAM APARTMENT	Residential/Gro up Housing	USNagar	UKREP112000000359	25-11-2020	06-01-2022
12	The Ritu Creation	Vedanta Heights	Residential/Gro up Housing	USNagar	UKREP102000000351	15-10-2020	31-07-2024
13	RUDRAPUR PADDY PRODUCTS PRIVATE LIMITED	VIMAL HOMES EXT.	Plotted Development	USNagar	UKREP112000000356	07-11-2020	05-11-2024
14	KAUSHALYA GARDEN	KAUSHALYA GARDEN	Plotted Development	USNagar	UKREP072000000344	29-07-2020	09-07-2025
15	SURENDRA SINGH	ROYAL RESIDENCY	Plotted Development	USNagar	UKREP072000000345	29-07-2020	31-01-2025
16	KULVINDER SINGH	SUKH DHAM COLONY	Plotted Development	USNagar	UKREP112000000357	07-11-2020	03-02-2025
17	Sunita Sun City Centre	SUNITA SUN CITY CENTER	Mixed Development	Almora	UKREP082000000346	20-08-2020	02-03-2021

18	Shikhar Greens Constructions Pvt Ltd	Sunny Lake Green	Residential/Gro up Housing	Nainital	UKREP102000000353	07-11-2020	03-02-2025
19	AMIT KUMAR GUPTA	MAHA LAXMI ENCLAVE PHASE 2	Plotted Development	USNagar	UKREP012100000365	01-07-2020	28-01-2025
20	Doon Divine Hotels & Developers Pvt Ltd	Aviral Snowveiw	Mixed Development	Dehradun	UKREP102000000352	16-10-2020	18-01-2025
21	SHIV ASSOCIATES	SHIV GREEN APARTMENTS	Residential/Gro up Housing	Haridwar	UKREP102000000354	22-10-2020	30-08-2025
22	MEETU GUGLANI	SUKHDHAM COLONY PHASE - 2	Plotted Development	Rudrapur	UKREP122000000361	16-12-2020	09-06-2025
23	KAUSHALYA GARDEN	KAUSHALYA GARDEN PHASE 2	Plotted Development	Rudrapur	UKREP122000000363	22-12-2020	07-05-2025
24	Shazad Ali	Capital Avenue	Plotted Development	Rudrapur	UKREP122000000360	12-09-2020	25-10-2025
25	KAUSHALYA VATIKA PHASE 3	KAUSHALYA VATIKA PHASE 3	Plotted Development	Rudrapur	UKREP122000000362	17-12-2020	09-09-2025
26	JJ Developers & Real Estate LLP	Shivalik Avenue	Residential/Gro up Housing	Dehradun	UKREP022100000370	25-02-2021	11-07-2025
27	GOVIND MANDAL	KRISHNA HOME	Plotted Development	Rudrapur	UKREP012100000366	18-01-2021	31-08-2025
28	Renu Singh	Shree Hari Darshan City (Phase-2)	Plotted Development	Roorkee		30-12-2020	17-12-2025
29	Ranjai singh sodhi	JASWINDER ENCLAVE PART 2	Plotted Development	Haridwar	UKREP032100000372	03-09-2020	17-12-2025
30	SURENDRA SINGH	ROYAL RESIDENCY PHASE -2	Plotted Development	Rudrapur	UKREP032100000373	15-03-2021	01-11-2025
31	KAUSHALYA BUILDERS	SHRI KASTURI VATIKA PHASE 2	Plotted Development	Rudrapur	UKREP022100000369	20-02-2021	02-02-2026
32	Doon Buildcon Pvt Ltd	Capital Paradise	Residential/Gro up Housing	Dehradun	UKREP032100000371	09-03-2021	29-01-2026
33	Brij Construction Co.	BRIJ APARTMENTS	Residential/Gro up Housing	Haridwar	UKREP022100000368	19-02-2021	30-06-2021

Extension of Real Estate Projects : Year 2020-21

S.No.	Promoter's Name	Project Name	Project Type	Project Location	Registration Number	Date of Registration	Valid upto	Date of Extension	Extension Validity
1	M/S PLANET INFRA PROMOTERS PVT. LTD.	ANTRI KSH NRI CITY	Residential/Group Housing	Haridwar	UKREP11170000108	21-11-2018	31-12-2019	43927	31-12-2020
2	A.V. INFRA TECH	GOKUL RESIDENCES	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP09170000024	25-09-2017	31-12-2020	31-07-2020	30-06-2021
3	CUBRA CONSTRUCTION COMPANY PVT. LTD.	QUEEN'S COURT	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP021800000184	03-12-2018	05-06-2020	08-10-2020	22-04-2021
4	PHOOLCHAND INFRASTRUCTURE PVT. LTD.	GREEN VIEW BLOSSOM	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP091700000023	20-09-2017	31-03-2020	08-10-2020	30-09-2020
5	MR. MOHIT BATOLA	MB. HOMES	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP091700000019	20-09-2017	31-08-2020	23-09-2020	28-02-2021
6	ADEPT INFRA DEVELOPERS LLP	ORCHID GREENS	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP121700000128	15-12-2017	31-07-2020	10-12-2020	31-01-2022
7	TAK BUILD TECH PVT. LTD.	FOREST RESIDENCY	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP021800000166	26-02-2018	31-12-2020	30-12-2020	30-06-2022
8	RBS DEVELOPERS	NILAYA HEIGHTS	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP031800000334	28-03-2018	31-12-2020	30-12-2020	30-06-2022
9	PRABAL CITY	PRABAL CITY	Plotted Development	Udham Singh Nagar	UKREP101800000279	23-10-2018	21-05-2020	28-01-2021	21-05-2022
10	WINDSOR REALTY PROJECTS	WINDSOR COURT	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP101700000057	10-10-2017	31-12-2020	16-02-2021	06-06-2022
11	M/S Sukanta Infrastructure Pvt. Ltd	SAHASTRADHARA HEIGHTS	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP031800000188	03-12-2018	44503	18-02-2021	09-11-2022
12	KAUSHALYA ENCLAVE PHASE-2	KAUSHALYA ENCLAVE PHASE-2	Plotted Development	Udham Singh Nagar	UKREP101800000280	25-10-2018	31-10-2020	16-03-2021	30-04-2021
13	DESIGN HOME DEVELOPERS	DESIGN ARCADE	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP111700000010	21-11-2017	31-12-2020	20-03-2021	31-12-2021
14	QUEENSTOWN REALTY PROJECT LLP	SUPERIA (OLD NAME-QUEENSTOWN)	Residential/Group Housing	Dehradun	UKREP021800000186	03-06-2018	31-12-2020	22-03-2021	30-06-2021

Registration of Real Estate Agents- Year 2020-2021

S.No.	Name of Agent	Type (Individual/ other then Individual/ Societies/ Company/Partnership firm Limited Liability Partnership/ Trust)	Address	Registration No.	Date of Registration
1	KAVAL KISHORE	Individual	KAVAL KISHORE c/o Mr./Mrs. KANHAIYA LALSULTANPUR MAJRI, BAHADRADABAD, Haridwar, Uttarakhand	UKREA05200000315	27 May 2020
2	VINAY PRAKASH DUBEY	Individual	VINAY PRAKASH DUBEY c/o Mr./Mrs. RAMBHUI DUBEY116 A SULTANPUR MAJARI, HARIDWAR, Haridwar, Uttarakhand	UKREA05200000316	27 May 2020
3	Akash Bhatt	Individual	36/A Dobhalwala, Neshvillia Road, Dehradun, Uttarakhand	UKREA05200000317	27 May 2020
4	Mr. Arvind Mehtani	Individual	830, Saraswati Vihar, Near Sahara Mall, Chakarpur, Gurgaon, Haryana	UKREA09200000320	28 September 2020
5	Sunil Saini	Individual	H.No 825/510, Kankhal Road, Anya Nagar, Haridwar, Jwalapur, Haridwar, Uttarakhand	UKREA05200000313	26 May 2020
6	NIKUNJ JAISWAL	Individual	SULTANPUR MAJRI BHADRADABAD, Haridwar, Uttarakhand	UKREA05200000318	27 May 2020
7	Alok Kumar Pal	Individual	4/10, Hari Awas Colony, Near MLA Transit Hostel Race Course, Dehradun,	UKREA05200000314	26 May 2020
8	MADHUBALA	Individual	216 village rawal mahdood, Post bahadradabad district haridwar, Haridwar, Uttarakhand	UKREA05200000319	28 May 2020
9	RAMENDRA TRIPATHI	Individual	129/40B/1, KASARI MASARI, CHAKIA, Allahabad, Uttar Pradesh	UKREA10200000323	13 October 2020
10	Priya Sethi	Individual	Rivside Residency Apartment, Dhorankhass Dehradun, Dehradun, Uttarakhand	UKREA09200000321	28 September 2020
11	Ishwar Arora	Individual	19 Old Dalanwala, Raipur Road, Dehradun, Dehradun, Uttarakhand	UKREA09200000322	28 September 2020
12	SAWHNEY BUILDWELL LLP	Company/Firm	129-C GOBIND NAGAR, RACE COURSE DEHRADUN, Dehradun, Uttarakhand	UKREA11200000327	16 November 2020
13	Kusum Naithani	Individual	E-104, Nehru Colony, Deharadun, Dehradun, Uttarakhand	UKREA11200000324	02 November 2020
14	Jamuna Prasad Naithani	Individual	E-104, Nehru Colony, Deharadun, Dehradun, Uttarakhand	UKREA12200000330	26 December 2020
15	SNSGAP INFRA TECH PRIVATE LIMITED	Company/Firm	512A, 5th Floor, Tower-B, Ithum, Plot No.: A-40, Sector-62, Gautam Buddha Nagar, Uttar Pradesh	UKREA11200000328	20 November 2020
16	Sunil Kumar Madan	Individual	9, First Floor, Chawla Park, Chander Nagar, Krishna Nagar, East Delhi, Delhi	UKREA11200000325	02 November 2020
17	RAJENDER KUMAR CHOPRA	Individual	10/2 ashirwad enclave dehradun, 10/2 ashirwad enclave dehradun, Dehradun, Uttarakhand	UKREA11200000326	16 November 2020
18	Shanky Tyagi	Individual	K-409, Aarogam, Opp- Crystal World, , Badhedhi Rajputan, Haridwar, Uttarakhand	UKREA12200000331	26 December 2020

19	SANGEETA	Individual	H.n.791 type 2 sector 4, BHEL Ranipur, Haridwar, Uttarakhand	UKREA122000003 32	29 December 2020	29 December 2028
20	Chandan Kumar	Individual	Flat no 314,B2 Hansmukhi Apartment , Sahastradhara Road, Near IT Park, Dehradun, Uttarakhand	UKREA012100003 33	14 January 2021	14 January 2029
21	SIDDHANT RAWAT	Individual	12 - SHEWLAKHURD,, CHANDRABANI ROAD, Dehradun	UKREA032100003 42	26 March 2021	26 March 2029
22	Manish Sharma	Individual	204 , Canal Road, Jakhan, Dehradun, Dehradun, Uttarakhand	UKREA122000003 29	24 December 2020	24 December 2028
23	Ashish Agarwal	Individual	301 Best Avenue Apartment Balbir Road Dalanwala, Near BJP OFFICE Dehradun 248001, Dehradun, Uttarakhand	UKREA022100003 39	18 February 2021	18 February 2029
24	Prabhat Ranjan Bhardwaj	Individual	Qt. No. HB/583 rajendra nagar, Jhingurda basti, Singrauli, Madhya Pradesh	UKREA012100003 35	28 January 2021	28 January 2029
25	Shaili Aggarwal	Individual	C-56 Nehru Colony , PO. OFF. AARAGHAR, Dehradun, Uttarakhand	UKREA012100003 34	14 January 2021	14 January 2029
26	ESS BUILDTECH PRIVATE LIMITED	Company/Firm	D-58, RACE COURSE DEHRADUN , D-58 RACE COURSE DEHRADUN, Dehradun, Uttarakhand	UKREA022100003 38	11 February 2021	11 February 2029
27	DINESH BISHT	Individual	147 TVAGI ROAD, Dehradun, Uttarakhand	UKREA032100003 40	05 March 2021	05 March 2029
28	DHARMENDRA KUMAR YADAV	Individual	29/4, NALAPANI ROAD, DEHRADUN, Dehradun	UKREA022100003 37	05 February 2021	05 February 2029
29	Binay singh sajwan	Individual	Sajwan Villa, Maya Vihar,, Near Shani Mandir, Sahastradhara Road, Dehradun, Uttarakhand	UKREA032100003 41	18 March 2021	18 March 2029

Status of Executions: Financial Year 2020-2021					
S.No.	No. of Executions pending at the commencement of the year with the Authority	No. of Executions received during the year by the Authority	Total No. of Executions	No. of Executions decided	No. of Executions Pending
1	2	3	4	5	6
	6	33	39	28	11

Status of the Recovery Certificates: Year 2020-2021

1	2	3	4	5	6	7	8
S.No.	Name of Executer	Name of Promoter	Project Name	Date of R.C. Issued	Amount of RC	Amount Received	Remarks
1	श्री विवेक शर्मा एवं श्रीमती मनीषा शर्मा	मै० नीसू कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०	Neesu Heritage Avenue	14-Aug-20	3188171	NIL	
2	श्रीमती कविता भाटिया	पुष्पांजलि रियल्स एण्ड इन्फोटेक लि०	Orchid Park	22-Sep-20	7774484	NIL	
3	श्री बृजकिशोर सिन्हा एवं श्रीमती अमिता सिन्हा	मै० नीसू कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०	Neesu Heritage Avenue	29-Sep-20	2027083	NIL	
4	श्री बख्तावर सिंह राय	सामिया इन्टरनेशनल बिल्डर्स प्रा० लि०	Samiah Lake City	29-Sep-20	4660798	NIL	
5	श्री सुमित साहनी	जी० आर० रियलकॉन प्रा० लि०	Sikka Kimaya Green	29-Sep-20	2781540	1923540	
6	अन्तर्गत धारा 61	रेसीजोन बिल्डवेल प्रा० लि०	Resizon Residency	29-Sep-20	400000	NIL	
7	श्री सतबीर सिंह	सामिया इन्टरनेशनल बिल्डर्स प्रा० लि०	Samiah Lake City	23-Sep-20	938715	NIL	
8	श्री मेहताब सिंह	सामिया इन्टरनेशनल बिल्डर्स प्रा० लि०	Samiah Lake City	23-Sep-20	938715	NIL	
9	श्रीमती पिकी चुग	सामिया इन्टरनेशनल बिल्डर्स प्रा० लि०	Samiah Lake City	23-Sep-20	1035999	NIL	
10	श्री वैभव खैतान	ए०बी०एल० प्रोजेक्ट्स प्रा० लि०	Panache Heights	5-Nov-20	839046	NIL	
11	श्रीमती मंजू खेर	मै० नीसू कन्स्ट्रक्शन प्रा० लि०	Neesu Heritage Avenue	12-Jan-21	2969844	NIL	
12	श्री अजय प्रसाद शर्मा	ई०टी०एच० ग्रुप		12-Jan-21	4205845	NIL	
13	श्री सुरेश चन्द्र बहनीवाल	मै० प्रोलाइफ इन्फोटेक प्रा० लि०	Leisure Valley Project,	1-Feb-21	820849	NIL	
14	श्री विनय मेहतानी	मै० एस०आर० सिटी प्लानर प्रा० लि०	Anandam City	1-Feb-21	2654533	NIL	

अनुलग्नक-06

15	श्री खिलेश चन्द्र भट्ट	जी0 आर0 रियलकॉन प्रा0 लि0	Sikka Kimaya Green	4-Feb-21	3265923	NIL
16	श्री निखिल कोहली	जी0 आर0 रियलकॉन प्रा0 लि0	Sikka Kimaya Green	17-Feb-21	7254399	NIL
17	शक्तिदेव मुखर्जी	जी0 आर0 रियलकॉन प्रा0 लि0	Sikka Kimaya Green	17-Feb-21	3160020	NIL
18	हरेन्द्र सिंह ग्रोवर	मै0 नीसू कन्स्ट्रक्शन प्रा0 लि0	Neesu Heritage Avenue	17-Feb-21	2286430	NIL
19	श्री रमेश चन्द्र अग्निहोत्री	इमीनेट इन्फ्रा डेवलपर्स प्रा0 लि0	Aarogyam	17-Feb-21	3118246	NIL
Total Recovery Amount :					54320640	1923540
नोट:- उपरोक्त वसूली प्रमाण पत्रों के सापेक्ष वित्तीय वर्ष 2020-2021 में रु. 19,23,540.00 की वसूली प्राधिकरण को प्राप्त हुई है। शेष वसूली रु. 1,55,64,569.00 विगत						
Total Recovery Amount Collected: Rs 1,74,88,109.00						

Description of Penalty Imposed: Financial Year 2020-2021				
S.No.	Name of Promoter	Project Name	Date of Order	Penalty Amount (in Rs.)
1	Mr. RAJENDER AGGARWAL DIRECTOR PENTA REALTORS	doon one	20-05-2020	200000
2	pyramid colonizers		07-04-2021	200000
3	Sikka Kimaya	Kimaya Green	28-07-2020	10000
4	M/s G.R. Realcon Pvt. Ltd.	Kimaya Green	05-08-2020	5000
5	AMIT BHARDWAJ & NAVNEET KUMAR GOEL		08-04-2021	100000
Total Penalty-				5,15,000.00
Total Penalty Amount Collected: Rs 11,61,746.00				

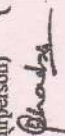
Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

Financial statements as on 31-03-2021

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

Balance Sheet As At 31-03-2021

(Amount - Rs.)		Schedule	Current Year	Previous year
CORPUS/CAPITAL FUND AND LIABILITIES				
CORPUS/CAPITAL FUND		1	7,46,33,570.82	-
RESERVES AND SURPLUS		2	-	-
EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS		3	-	-
SECURED LOANS AND BORROWINGS		4	-	-
UNSECURED LOANS AND BORROWINGS		5	-	-
DEFERRED CREDIT LIABILITIES		6	-	-
CURRNT LIABILITIES AND PROVISIONS		7	71,49,868.00	29,27,208.00
TOTAL			8,17,83,438.82	6,47,78,823.71
ASSETS				
FIXED ASSETS		8	1,15,22,570.21	1,23,37,854.83
INVESTMENTS - FROM EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS		9	-	-
INVESTMENTS - OTHERS		10	-	-
CURRENT ASSETS, LOANS, ADVANCES ETC.		11	7,02,60,868.61	5,24,40,968.88
MISCELLANEOUS EXPENDITURE			-	-
(to the extent not written off or adjusted)			-	-
TOTAL			8,17,83,438.82	6,47,78,823.71
SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES		24		
CONTINGENT LIABILITIES AND NOTES ON ACCOUNTS		25		

 (Chairperson) 17.5.22
 (Finance Controller)

Place : Dehradun
 Date : 31st December 2021
 (U) 11/11/21/400521/AAAAE/WB187

Annexed to audit report of even date

For M/s. Saurabh Kishan & Company
Chartered Accountants



(Dr. Saurabh Kishan) *
 F.C.A.
 Mem No. 400521

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

INCOME & EXPENDITURE ACCOUNT FOR THE YEAR ENDED 31-03-2021

(Amount - Rs.)

	Schedule	Current Year	Previous Year
INCOME			
Income from Sales/Services	12	-	-
Grants/Subsidies	13	2,00,00,000.00	2,00,00,000.00
Fee/Subscriptions	14	66,25,339.50	1,23,78,690.68
Income from Investments (Income on Invest. from earmarked/endow. Funds transferred to Funds)	15	-	-
Income from Royalty Publication etc.	16	-	-
Interest Earned	17	18,46,813.93	15,69,026.00
Other Income	18	2,50,060.00	11,64,186.00
Increase/(decrease) in stock of Finished goods and works-in-progress	19	-	-
TOTAL (A)		2,87,22,213.43	3,51,11,902.68
EXPENDITURE			
Establishment Expenses	20	96,66,404.00	1,12,76,294.00
Other Administrative Expenses etc.	21	35,99,793.00	20,41,855.49
Expenditure on Grants, Subsidies etc.	22	-	-
Interest	23	2,465.70	2,018.00
Depreciation (Net Total at the end - corresponding to Schedule 8)		14,42,431.62	14,65,900.28
TOTAL (B)		1,47,11,094.32	1,47,86,067.77
Balance being excess of Income over Expenditure (A-B)		1,40,11,119.11	2,03,25,834.91
Transfer to Special Reserve (Specify each)		-	-
Transfer to /from General Reserve		-	-
BALANCE BEING SURPLUS/(DEFICIT) CARRIED TO CORPUS/CAPITAL FUND		1,40,11,119.11	2,03,25,834.91
SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES			
CONTINGENT LIABILITIES AND NOTES ON ACCOUNTS			
	24		
	25		

Annexed to audit report of even date

For M/s. Saurabh Kishan & Company

Chartered Accountants

(Dr. Saurabh Chopra) # D.S.

E.C.A.

Mem No. 400521

(Chairperson) 17.5.22

(Finance Controller)

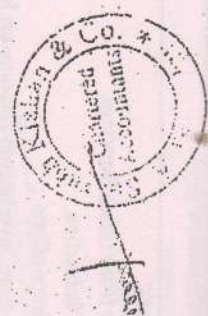
Place : Dehradun

Date : 31st December 2021

UDIN : 21400521AAAAKW8187

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority
SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2021

(Amount - Rs.)			
		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 1- CORPUS/CAPITAL FUND:			
Balance as at the beginning of the year		-	4,15,25,780.80
Add : Contribution towards Corpus/Capital Fund		-	-
Less: Amount transferred for penalty / recovery received in earlier years		-	-
Add/ (Deduct) : Balance of net income/(expenditure) transferred from the Income and Expenditure Account		-	-
		1,40,11,119.11	2,03,25,834.91
BALANCE AS AT THE YEAR - END		-	-
		7,46,33,570.82	6,18,51,615.71
SCHEDULE 2 - RESERVES AND SURPLUS:			
1. Capital Reserve			
As per last Account		-	-
Addition during the year		-	-
Less : Deduction during the year		-	-
2. Revaluation Reserve			
As per last Account		-	-
Addition during the year		-	-
Less : Deduction during the year		-	-
3. Special Reserves			
As per last Account		-	-
Addition during the year		-	-
Less : Deduction during the year		-	-
4. General Reserve			
As per last Account		-	-
Addition during the year		-	-
Less : Deduction during the year		-	-
TOTAL		-	-

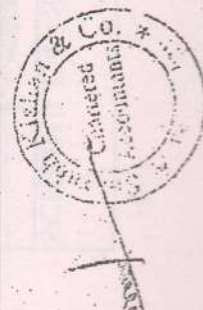


Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority
SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2021

(Amount - Rs.)						
	FUND-WISE BREAK UP				TOTALS	
	Fund WW	Fund XX	Fund YY	Fund ZZ	Current	Previous Year
SCHEDULE 3 - EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS:						
(a). <u>Opening balance of the funds</u>	-	-	-	-	-	-
(b). <u>Additions to the Funds:</u>						
i. Donations/grants	-	-	-	-	-	-
ii. Income from Investments made on account of funds	-	-	-	-	-	-
iii. Other additions (specify nature)	-	-	-	-	-	-
TOTAL (a+b)	-	-	-	-	-	-
(c) <u>Utilisation/Expenditure towards objectives of funds</u>						
i. <u>Capital Expenditure</u>						
. Fixed Assets	-	-	-	-	-	-
. Others	-	-	-	-	-	-
<u>Total</u>						
ii. <u>Revenue Expenditure</u>						
. Salaries, Wages and allowance etc.	-	-	-	-	-	-
. Rent	-	-	-	-	-	-
Other Administrative expenses	-	-	-	-	-	-
<u>Total</u>						
TOTAL (c)	-	-	-	-	-	-
NET BALANCE AS AT THE YEAR-END (a+b+c)	-	-	-	-	-	-

Notes:

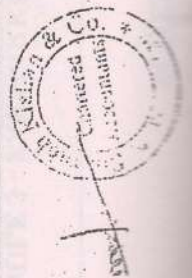
- 1) Disclosures shall be made under relevant heads based on conditions attaching to the grants.
- 2) Plan Funds received from the Central/State Governments are to be shown as separate Funds and not to be mixed up with any other Funds



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2021

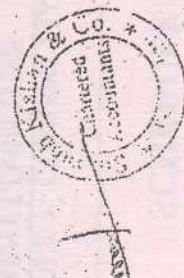
	(Amount - Rs)	
	Current Year	Previous Year
<u>SCHEDULE 4 - SECURED LOANS AND BORROWINGS:</u>		
1. Central Government	-	-
2. State Government (Specify)	-	-
3. Financial Institutions		
(a) Term Loans	-	-
(b) Interest accrued and due	-	-
4. Banks:		
(a) Term Loans		
- Interest accrued and due	-	-
(b) Other Loans (Specify)	-	-
- Interest accrued and due	-	-
5. Other Institutions and Agencies	-	-
6. Debentures and Bonds	-	-
7. Others (Specify)	-	-
TOTAL	-	-
Note	Amounts due within one year	



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2021

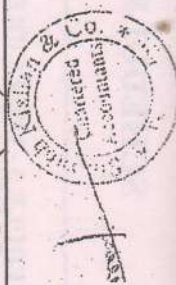
(Amount - Rs.)			
SCHEDULE 5 - UNSECURED LOANS AND BORROWINGS:		Current Year	Previous Year
1. Central Government		-	-
2. State Government (Specify)		-	-
3. Financial Institutions		-	-
4. Banks:			
(a) Term Loans		-	-
(b) Other Loans (Specify)		-	-
5. Other Institutions and Agencies		-	-
6. Debentures and Bonds		-	-
7. Fixed Deposits		-	-
8. Others (Specify)		-	-
TOTAL		-	-
Note: Amounts due within one year			
SCHEDULE 6 - DEFERRED CREDIT LIABILITIES:		Current Year	Previous Year
a) Acceptance secured by hypothecation of capital equipment and other assets		-	-
b) Others		-	-
TOTAL		-	-
Note: Amounts due within one year			



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2021

(Amount - Rs.)			
	Current Year		Previous Year
SCHEDULE 7 - CURRENT LIABILITIES AND PROVISIONS:			
A. CURRENT LIABILITIES			
1. Acceptances	-	-	-
2. Sundry Creditors:	-	-	-
a) For Goods	-	-	-
b) Others	-	-	-
3. Advances Received	-	-	-
4. Interest accrued but not due on:	-	-	-
a) Secured Loans/borrowings	-	-	-
a) Unsecured Loans/borrowings	-	-	-
5. Statutory Liabilities	-	-	-
a) Overdue	-	116,818.00	-
b) Others	-	6,167,050.00	-
6. Other Current Liabilities	-	-	-
Amounts due within one year	-	-	1,795,566.00
TOTAL (A)	-	6,283,868.00	1,795,566.00
B. PROVISIONS			
1. For Taxation	-	-	-
2. Office Expenses	-	-	1,014,824.00
3. Superannuation/Pension	-	-	-
4. Accumulated Leave Encashment	-	-	-
5. Trade Warranties/Claims	-	-	-
6. Labour Cess	-	-	116,818.00
TOTAL (B)	-	866,000.00	1,131,642.00
TOTAL (A+B)	-	7,149,868.00	2,927,208.00

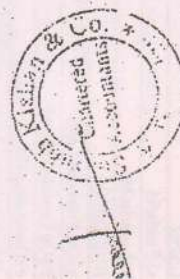


SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2021



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority
SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2021

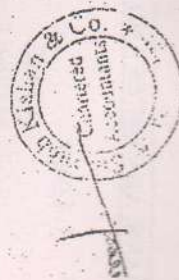
		(Amount - Rs.)	
		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 9 - INVESTMENTS FROM EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS:			
1. In Government Securities	-	-	-
2. Other approved Securities	-	-	-
3. Shares	-	-	-
4. Debentures and Bonds	-	-	-
5. Subsidiaries and Joint Ventures	-	-	-
6. Others (to be specified)	-	-	-
TOTAL	-	-	-
SCHEDULE 10 - INVESTMENTS - OTHERS			
		Current Year	Previous Year
1. In Government Securities	-	-	-
2. Other approved Securities	-	-	-
3. Shares	-	-	-
4. Debentures and Bonds	-	-	-
5. Subsidiaries and Joint Ventures	-	-	-
6. Others (to be specified)	-	-	-
TOTAL	-	-	-



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2021

SCHEDULE 11 - CURRENT ASSETS, LOANS, ADVANCES ETC		(Amount - Rs.)	
		Current Year	Previous Year
A. CURRENT ASSETS:			
1. <u>Inventories:</u>			
a) Stores and Spares		-	-
c) Stock-in-trade		-	-
Finished Goods		-	-
Work-in-progress		-	-
Raw Materials		-	-
2. <u>Sundry Debtors</u>			
a) Debts Outstanding for a period exceeding six months		-	-
b) Others		-	-
3. Cash balances in hand (including cheques/drafts and imprest)			
4. <u>Bank Balances</u>			
<u>With Scheduled Banks</u>			
On Current Accounts		-	-
On Deposit Accounts (includes margin money)		-	-
On Savings Accounts		-	-
<u>With non-Scheduled Banks</u>			
On Current Accounts		-	-
On Deposit Accounts		-	-
On Savings Accounts		-	-
5. <u>Post Office-Savings Accounts</u>			
TOTAL (A)		6,82,46,874.68	5,07,07,713.88



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority
SCHEDULE FORMING PART OF BALANCE SHEET AS AT 31-03-2021

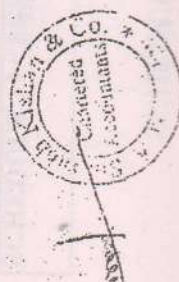
B. LOANS, ADVANCES AND OTHER ASSETS:	Current Year		Previous Year	
1. Loans				
a) Staff	-	-	-	-
b) Other Entities engaged in activities/objectives similar to that of the Entity	-	-	-	-
c) Other(specify)	-	-	-	-
2. Advances and other amounts recoverable in cash or in kind or for value to be received				
a) On Capital Account	-	-	-	-
b) Prepayments	-	-	-	-
c) Others	-	1,733,255.00	-	1,733,255.00
3. Income Accrued				
a) On Investments from Earmarked/Endowment Funds	-	-	-	-
b) On Investments Others	-	-	-	-
c) On Loans and Advances	-	-	-	-
d) Others	-	280,738.93	-	-
(includes income due unrealised-Rs.....)	-	-	-	-
4. Claims Receivable				
TOTAL (B)	-	2,013,993.93	-	1,733,255.00
TOTAL (A+B)	-	70,260,868.61	-	52,440,968.88



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

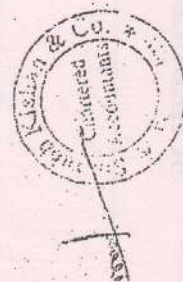
SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2021

(Amount - Rs.)			
	Current Year	Previous Year	
SCHEDULE 12 - INCOME FROM SALES/SERVICES			
1. <u>Income from Sales</u>			
a) Sale of Finished Goods	-	-	
b) Sale of Raw Material	-	-	
c) Sale of Scraps	-	-	
2. <u>Income from Services</u>			
a) Labour and Processing Charges	-	-	
b) Professional/Consultancy Services	-	-	
c) Agency Commission and Brokerage	-	-	
d) Maintenance Services (Equipment/Property)	-	-	
e) Others (Specify)	-	-	
TOTAL	-	-	
SCHEDULE 13 - GRANTS/SUBSIDIES			
(Irrevocable Grants & Subsidies Received)			
1) Central Government	-	-	
2) State Government(s)	20,000,000.00	20,000,000.00	
3) Government Agencies	-	-	
4) Institutions/Welfare Bodies	-	-	
5) International Organisations	-	-	
6) Others (Specify)	-	-	
TOTAL	20,000,000.00	20,000,000.00	



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority
SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2021

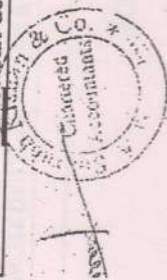
		(Amount - Rs)	
		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 14 - FEES/SUBSCRIPTIONS			
1) Entrance Fees		-	-
2) Annual Fees/Subscriptions		-	-
3) Seminar/Program Fees		-	-
4) Consultancy Fees		-	-
5) Registration Fees		6,625,339.50	12,378,690.68
TOTAL		6,625,339.50	12,378,690.68
Note: Accounting Policies towards each item are to be disclosed			
		Investment from Earmarked Fund	
		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 15 - INCOME FROM INVESTMENTS			
(Income on Invest. From Earmarked/Endowment Funds transferred to Funds)			
1) Interest			
a) On Govt. Securities	-	-	-
b) Other Bonds/Debentures	-	-	-
2) Dividends:			
a) On Shares	-	-	-
b) On Mutual Fund Securities	-	-	-
3) Rents	-	-	-
4) Others (Specify)	-	-	-
TOTAL			
TRANSFERRED TO EARMARKED/ENDOWMENT FUNDS			



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2021

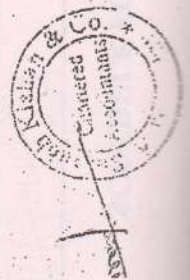
(Amount - Rs)		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 16- INCOME FROM ROYALTY, PUBLICATION ETC.			
1) Income from Royalty		-	-
2) Income from Publications		-	-
3) Others (Specify)		-	-
TOTAL		-	-
SCHEDULE 17 - INTEREST EARNED			
1) On Term Deposits:			
a) With Scheduled Banks		-	-
b) With Non-Scheduled Banks		-	-
c) With Institutions		-	-
d) Others		-	-
2) On Savings Accounts:			
a) With Scheduled Banks		1,846,813.93	1,569,026.00
b) With Non-Scheduled Banks		-	-
c) Post Office Savings Accounts		-	-
d) Others		-	-
3) On Loans:			
a) Employees/Staff		-	-
b) Others		-	-
4) Interest on Debtors and Other Receivables		-	-
TOTAL		1,846,813.93	1,569,026.00
Note: Tax deducted at source to be indicated			



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2021

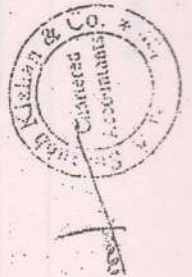
(Amount - Rs.)		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 18 - OTHER INCOME			
1) Profit on Sale/disposal of Assets:			
a) Owned assets		-	-
b) Assets acquired out of grants, or received free of cost		-	-
2) Export Incentive realized		-	-
3) Fees for Miscellaneous Services		-	-
4) Income from Penalty		60,000.00	1,144,500.00
5) Miscellaneous Income		190,060.00	19,686.00
TOTAL		250,060.00	1,164,186.00
SCHEDULE 19 - INCREASE/(DECREASE) IN STOCK OF FINISHED GOODS & WORK IN PROGRESS			
a) Closing Stock			
Finished Goods		-	-
Work-in-progress		-	-
b) Less: Opening Stock			
Finished Goods		-	-
Work-in-progress		-	-
NET INCREASE/(DECREASE){a-b}			
SCHEDULE 20 - ESTABLISHMENT EXPENSES			
a) Salaries & Wages		9,435,248.00	11,180,782.00
b) Office Expenses		231,156.00	95,512.00
c) Contribution to Provident Fund		-	-
d) Contribution to Other Fund (Specify)		-	-
e) Staff Welfare Expenses		-	-
f) Expenses on Employees Retirement and Terminal Benefits		-	-
g) Others (Specify)		-	-
TOTAL		96,66,404.00	1,12,76,294.00



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2021

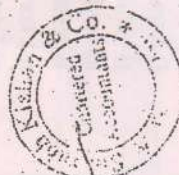
	(Amount - Rs.)	
	Current Year	Previous Year
<u>SCHEDULE 21 - OTHER ADMINISTRATIVE EXPENSES ETC</u>		
a) Purchase	-	-
b) Labour and processing expenses	-	-
c) Cartage and Carriage Inwards	-	-
d) Electricity and Power & Fuel	81,817.00	1,13,300.00
e) Water Charges	-	-
f) Insurance	-	-
g) Repair and maintenance	54,057.00	47,848.00
h) Excise duty	-	-
i) Rent, Rates and Taxes	-	-
j) Vehicles Running and Maintenance	-	36,410.00
k) Postage, Telephone and Communication Charges	70,837.00	93,969.00
l) Printing and Stationary	55,940.00	49,042.00
m) Travelling and Conveyance Expenses	2,848.00	52,128.00
n) Expenses on Seminar/Workshops	1,15,300.00	5,09,363.00
o) Subscription Expenses	-	-
p) Expenses on Membership Fees	1,18,000.00	-
q) Auditors Remuneration	-	-
r) Hospitality Expenses	-	4,280.00
s) Professional Charges	2,47,320.00	1,74,000.00
t) Provision for Bad and Doubtful Debts/Advances	-	-
u) Irrecoverable Balances Written-off	-	-
v) Miscellaneous Expenses	338.00	18,126.49
w) Freight and Forwarding Expenses	-	-
x) Distribution Expenses	-	-
y) Advertisement and Publicity	28,53,336.00	9,40,059.00
z) Newspaper & Periodicals	-	3,330.00
TOTAL	35,99,793.00	20,41,855.49



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF INCOME & EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31-03-2021

		(Amount - Rs)	
		Current Year	Previous Year
SCHEDULE 22 - EXPENDITURE ON GRANTS, SUBSIDIES ETC			
a) Grants given to Institutions/Organisations	-	-	-
b) Subsidies given to Institutions/Organisations	-	-	-
TOTAL	-	-	-
Note: Name of the Entities, their Activities along with the amount of Grants/Subsidies are to be disclosed.			
SCHEDULE 23 - INTEREST			
a) On Fixed Assets	-	-	-
b) On Other Loans (including Bank Charges)	2,465.70	2,018.00	
c) Others (specify)	-	-	-
TOTAL	2,465.70	2,018.00	



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF THE ACCOUNTS FOR THE PERIOD ENDED 31-03-2021

SCHEDULE 24 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

1. ACCOUNTING CONVENTION

The financial statements are prepared on the basis of historical cost convention and on the accrual method of accounting

2. INVENTORY VALUATION

- 2.1 Stores and Spares (including machinery spares) shall be valued at cost. In the present financial statements there are not stores and spares.
- 2.2 Raw materials, semi-finished goods and finished goods shall be valued at lower of cost and net realizable value. The costs are based on weighted average cost. Cost of finished goods and semi-finished goods is determined by considering material, labour and related overheads. In the present financial statements there is no inventory.

3. INVESTMENTS

- 3.1 Investments classified as "long term investments" shall be carried at cost. Provision for decline, other than temporary, is made in carrying cost of such investments.
- 3.2 Investments classified as "Current" shall be carried at lower of cost and fair value. Provision for shortfall on the value of such investments shall be made for each investment considered individually and not on a global basis.
- 3.3 Cost shall include acquisition expenses like brokerage, transfer stamps.
- 3.4 In the present financial statements there are no investments.

4. FIXED ASSETS

- 4.1 Fixed Assets are stated at cost of acquisition inclusive of inward freight, duties and taxes and incidental and direct expenses related to acquisition. In respect of projects involving construction related pre-operational expenses (including interest on loans for specific project prior to its completion), form part of the value of the assets capitalized.
- 4.2 Fixed Assets received by way of non-monetary grants, (other than towards the Corpus Fund), are capitalized at values stated, by corresponding credit to Capital Reserve.

Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF THE ACCOUNTS FOR THE PERIOD ENDED 31-03-2021

5. DEPRECIATION

- 5.1 Depreciation is provided on pro-rata basis as per rates specified in the Income-tax Act, 1961 except depreciation on cost adjustments arising on account of conversion of foreign currency, liabilities for acquisition of fixed assets, which is amortized over the residual life of the respective assets.
- 5.2 In respect of additions to/deductions from fixed assets during the year, depreciation is considered on pro-rata basis.

6. MISCELLANEOUS EXPENDITURE

- 6.1 Deferred revenue expenditure is written off over a period of 5 years from the year it is incurred.

7. ACCOUNTING FOR SALES

- 7.1 Sales/Income excludes GST and are net of sales/income returns, rebate and trade discount.
- 7.2 In the present financial statements there is no sale.

8. GOVERNMENT GRANTS/SUBSIDIES

- 8.1 Government grants of the nature of contribution towards capital cost of setting up projects are treated as Capital Reserve.
- 8.2 Grants in respect of specific fixed assets acquired are shown as a deduction from the cost of the related assets.
- 8.3 Government grants/subsidy are accounted on realization basis.

9. FOREIGN CURRENCY TRANSACTIONS

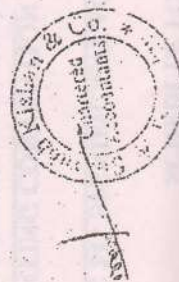
- 9.1 Transactions denominated in foreign currency are accounted at the exchange rate prevailing at the date of the transaction.
- 9.2 Current assets, foreign currency loans and current liabilities are converted at the exchange rate prevailing as at the year end and the resultant gain/loss is adjusted to cost of fixed assets, if the foreign currency liability relates to fixed assets, and in other cases is considered to revenue.
- 9.3 No foreign currency transactions have occurred during the year.

10. LEASE

- 10.1 Lease rentals are expensed with reference to lease terms.
- 10.2 No lease rental have been paid during the year.

11. RETIREMENT BENEFITS

- 11.1 Liability towards gratuity payable on death/retirement of employees is accrued based on actuarial valuation.
- 11.2 Provision for accumulated leave encashment benefit to the employee is accrued and computed on the assumption that employees are entitled to receive the benefit as at each year end.
- 11.3 No retirement benefits have arisen during the year.



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF THE ACCOUNTS FOR THE PERIOD ENDED 31-03-2021

SCHEDULE 25 - CONTINGENT LIABILITIES AND NOTES ON ACCOUNTS

- Letter of Credit opened by Bank on behalf of the Entity Rs - NIL - (Previous year Rs - NIL -)
- Bills discounted with banks Rs - NIL - (Previous year Rs - NIL -)
- 1.3 Disputed demands in respect of:
 - Income-tax Rs - NIL- (Previous year Rs -NIL-)
 - Sales-tax Rs -NIL- (Previous year Rs -NIL-)
 - Municipal Taxes Rs -NIL-(Previous year Rs -NIL-)
- 1.4 In respect of claims from parties for non-execution of orders, but contested by the Entity Rs -NIL- (Previous year Rs -NIL-)

2. CAPITAL COMMITMENTS

Estimated value of contracts remaining to be executed on capital account and not provided for (net of advances) Rs. -NIL- (Previous year Rs. -NIL-)

3. LEASE OBLIGATIONS

Future obligations for rentals under finance lease arrangements for plant and machinery amount to Rs -NIL-(Previous year Rs -NIL-)

4. CURRENT ASSETS, LOANS AND ADVANCES

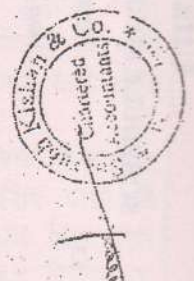
In the opinion of the Management, the current assets, loans and advances have a value on realization in the ordinary course of operation, equal at least to the aggregate amount shown in the Balance Sheet.

5. TAXATION

The authority is exempt under section 10(46) of the Income Tax Act, 1961, vide notification number 57/2018 dated 26-09-2018 for the assessment years 2018-2019 to 2022-2023. In view of there being no taxable income under Income-tax Act 1961, no provision for Income-tax has been considered necessary.

6. FOREIGN CURRENCY TRANSACTIONS

	Current Year	Previous Year
6.1. Value of Imports Calculated on C.I.F Basis:		
- Purchase of finished Goods	-	-
- Raw Materials & Components (Including in transit)	-	-
- Capital Goods	-	-
- Stores, Spares and Consumables	-	-
6.2. Expenditure in foreign currency:		
a) Travel		
b) Remittances and Interest payment to Financial Institutions/ Banks in Foreign Currency		
c) Other expenditure:		
- Commission on Sales	-	-
- Legal and Professional Expenses	-	-
- Miscellaneous Expenses	-	-



Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority

SCHEDULE FORMING PART OF THE ACCOUNTS FOR THE PERIOD ENDED 31-03-2021

6.3.	Earnings:	-
	Value of Exports on FOB basis	-
6.4.	Remuneration to auditors:	-
	As Auditors	-
	- Taxation matters	-
	- For Management Services	-
	- For Certification	-
	Others	-

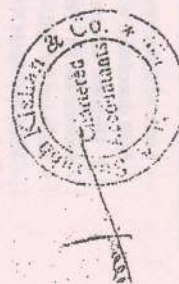
7. Corresponding figures for the previous year have been regrouped/rearranged, wherever necessary.

8. As per the opinion of audit party of Comptroller & Auditor General of India while conducting the audit for financial year 2019-2020 it was observed that the interest income in respect of savings bank account should be accounted for on accrual basis. Bank of Baroda, wherein the authority has saving bank account number 98190100005678 applies interest in the savings bank account once every quarter and the date of interest application in respect of last quarter is the month of Feb and thereafter in the month of May. Accordingly to account for the correct interest on savings bank account in respect of the financial year 2020-2021 the following amounts have been recorded as under :-

Interest received in the bank account on 7th Feb 2020	(A)	476,725
Interest received in the bank account on 4th May 2020	(B)	416,540
Interest calculated for the period of 7th Feb 2020 to 31st March 2020	(C)	258,383
Interest calculated for the period 1st April 2020 to 04th May 2020	D=B-C	158,157
Interest received in the bank account on 1st Feb 2021	(E)	350,330
Interest received in the bank account on 1st May 2021	(F)	376,724
Interest calculated for the period of 1st Feb 2021 to 31st March 2021	(G)	280,739

Accordingly the amount of Rs. 15,66,075/- being the interest on savings bank account include an amount of Rs. 2,58,383/- (mentioned in the above chart) which represent the interest income for the financial year 2019-2020.

9. Schedules 1 to 25 are annexed to and form an integral part of the Balance Sheet as at 31-3-2021 and the Income and Expenditure Account for the year ended on that date.



उत्तराखण्ड भू-संपदा नियामक प्राधिकरण, देहरादून

प्राधिकरण की चौबसवीं बैठक दिनांक 31.08.2022 का कार्यवृत्त

श्री रबीन्द्र पंवार, अध्यक्ष भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण की अध्यक्षता में प्राधिकरण की चौबसवीं बैठक दिनांक 31.08.2022 को आयोजित की गई। बैठक में उपस्थिति निम्नानुसार रही-

1. श्री रबीन्द्र पंवार	अध्यक्ष
2. श्री मनोज कुमार	सदस्य
3. श्री अमिताभ मैत्रा	सदस्य
4. श्री नरेश सी0 मठपाल	सदस्य

अन्य उपस्थिति

1. श्री मोहन सिंह बर्निया	सचिव
2. श्री भारत चन्द्र	वरिष्ठ वित्त अधिकारी
3. श्री एस0 एम0 श्रीवास्तव	मुख्य नगर नियोजक
4. श्री सौरभ गुप्ता	सह तकनीकी अधिकारी, रेरा
5. श्री अमन रब	चार्टर्ड एकाउण्टेंट, रेरा
	इम्पैनल्ड अधिवक्ता, रेरा

बैठक में सर्वप्रथम प्राधिकरण के नवनियुक्त सचिव श्री मोहन सिंह बर्निया का स्वागत किया गया। बैठक हेतु नियत कार्य बिन्दुओं पर विचार विमर्श के उपरान्त लिए गये निर्णयों/कार्यवाही का विवरण निम्नानुसार है-

बिन्दु संख्या	कार्य बिन्दु	कार्यवृत्त
24.1	विगत बैठक में लिए गये निर्णयों के अनुपालन की स्थिति	प्राधिकरण के सचिव द्वारा विगत बैठक में लिए गये निर्णयों की अद्यतन स्थिति बिन्दुवार प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गयी। अवगत कराया गया कि विगत बैठक में कुल 8 एजेण्डा बिन्दु सम्मिलित थे, जिनमें सभी बिन्दुओं पर अपेक्षित कार्यवाही हो चुकी है, सिवाय प्राधिकरण की वेबसाइट विकसित किये जाने वाले कार्य को पूर्ण करने को छोड़कर। विगत बैठक के कार्य बिन्दु संख्या 23.6 के सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि प्राधिकरण की वेबसाइट तैयार किए जाने से सम्बन्धित कार्य में0 आउटलाइन सिस्टम्स इण्डिया प्रा0 लि0 द्वारा पूर्ण नहीं किया गया है। उक्त कम्पनी द्वारा वेबसाइट निर्माण के

		अनुबन्ध के अनुसार कुल 72 deliverables पूर्ण किए जाने थे, किन्तु उनके द्वारा मात्र 31 deliverables ही आंशिक रूप से पूर्ण किए गये हैं। कम्पनी को वेबसाइट निर्माण की प्रगति की अद्यतन स्थिति पर विस्तृत प्रस्तुतीकरण (Presentation) देने हेतु दिनांक 29.08.2022 को बुलाया गया था, परन्तु उनके द्वारा इस हेतु उपस्थित होने के बजाय पत्राचार कर कतिपय सूचनाओं की मांग की गई है। बैठक में विचार-विमर्श उपरान्त कम्पनी को लीगल नोटिस प्रेषित किए जाने का निर्णय लिया गया।
24.2	वित्तीय वर्ष 2022-23 के बजट पर विचार एवं अनुमोदन।	प्राधिकरण के चार्टर्ड एकाउण्टेंट द्वारा वित्तीय वर्ष 2022-23 का बजट (आय-व्ययक विवरण) तैयार किया गया है, जिसमें विभिन्न मदों में वित्तीय वर्ष 2022-23 में ₹0 3.26 करोड़ की अनुमानित आय के सापेक्ष ₹0 3.15 करोड़ का संभावित व्यय आकलित किया गया है। सचिव द्वारा उक्त बजट प्राधिकरण के सम्मुख प्रस्तुत किया गया, जिसे सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया।
24.3	वित्तीय वर्ष 2020-21 के वार्षिक लेखा एवं बैलेंस शीट का अनुमोदन	चार्टर्ड एकाउण्टेंट श्री सौरभ गुप्ता द्वारा तैयार वित्तीय वर्ष 2020-21 का वार्षिक लेखा एवं बैलेंस शीट प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गयी। प्राधिकरण की बैलेंस शीट में वित्तीय वर्ष 2020-21 में विभिन्न स्रोतों से प्राप्त ₹0 2.87 करोड़ की आय के सापेक्ष ₹0 1.47 करोड़ का व्यय दर्शाया गया है। बैठक में सम्यक् विचारोपरान्त वित्तीय वर्ष 2020-21 का वार्षिक लेखा एवं बैलेंस शीट को अनुमोदित किया गया, एवं इस पर महालेखाकार से अंकेंक्षण करने हेतु अनुरोध करने का निर्णय लिया गया।
24.4	प्राधिकरण का वर्ष 2019-20, 2020-21 एवं 2021-22 के वार्षिक प्रतिवेदन तैयार किए जाने पर विचार	भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 78 के अन्तर्गत प्राधिकरण के द्वारा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार किये जाने की व्यवस्था निर्धारित है। सचिव द्वारा अवगत कराया गया कि प्राधिकरण के वार्षिक प्रतिवेदन वित्तीय वर्ष 2019-20 से लम्बित हैं, जबकि वित्तीय वर्ष 2019-20 के लेखा एवं बैलेंस शीट का ऑडिट हो चुका है। बैठक में विचार-विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि वित्तीय वर्ष 2019-20 एवं 2020-21 का वार्षिक प्रतिवेदन माह अक्टूबर, 2022 तक तैयार कर लिया जाए। बैठक में यह भी निर्णय लिया गया कि वित्तीय वर्ष 2021-22 का लेखा एवं बैलेंस शीट भी अंतिमिकृत कर ली जाए, जिससे वर्ष 2021-22 का वार्षिक प्रतिवेदन दिसम्बर, 2022 तक तैयार किया जा सके।
24.5	प्राधिकरण के कार्यालय भवन की मरम्मत पर विचार	प्राधिकरण का कार्यालय राजीव गांधी कॉम्प्लेक्स के पंचम तल पर अस्थायी टीन शेंड में संचालित है, जिसमें वर्तमान में लीकेज की समस्या बनी रहती है। साथ ही कार्यालय में पेंट एवं अन्य सामयिक मरम्मत कार्यों के साथ-साथ कतिपय अन्य कार्य भी किये जाने हैं।

		बैठक में विचार-विमर्श उपरान्त इस सम्बन्ध में निर्णय लेने के लिए अध्यक्ष को अधिकृत किया गया।
24.6	प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों की सेवा-शर्तों के निर्धारण के प्रस्ताव पर विचार	सचिव द्वारा संज्ञान में लाया गया कि प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों की सेवा-शर्तों के निर्धारण से सम्बन्धी प्रस्ताव दिनांक 10.05.2022 को शासन को प्रेषित किया गया, जिसमें अन्य राज्यों यथा-उत्तर प्रदेश, राजस्थान, महाराष्ट्र, आन्ध्र प्रदेश, झारखण्ड एवं कर्नाटक द्वारा प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यगणों हेतु निर्धारित सेवा शर्तों का तुलनात्मक चार्ट सुलभ संदर्भ हेतु प्रेषित किया गया है। शासन को प्रेषित उक्त प्रस्ताव की प्रति बैठक में प्रस्तुत की गयी। प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रस्ताव को अनुमोदित किया गया।
24.7	प्राधिकरण में न्याय निर्णायक अधिकारी (Adjudicating Officer) की नियुक्ति के प्रस्ताव पर विचार	भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-71 (1) में प्राधिकरण में शिकायतकर्ताओं द्वारा दायरवादों/शिकायतों में मुआवजा (Compensation) के बिन्दु पर निर्णय लेने हेतु प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार के परामर्श से Adjudicating officer की नियुक्ति किए जाने का प्रावधान है। इस सम्बन्ध में मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 09.08.2019 को पारित निर्णय में राज्य सरकारों को स्थायी Adjudicating Officer की नियुक्ति 03 माह के अन्दर किए जाने के आदेश दिए गये थे। सचिव द्वारा अवगत कराया गया कि Adjudicating Officer की नियुक्ति हेतु प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर प्रयास किए गये हैं, किन्तु उचित आवेदक नहीं मिलने के कारण इस पद पर नियुक्ति नहीं की जा सकी है। यह भी संज्ञान में लाया गया कि राज्य सरकार को दिनांक 06.09.2022 को एक प्रस्ताव प्रेषित किया गया है, जिसमें न्याय निर्णायक अधिकारी (Adjudicating Officer) के पद पर स्थायी नियुक्ति होने तक क्षतिपूर्ति (Compensation) से सम्बन्धित शिकायतों की सुनवाई एवं निष्पादन हेतु किसी कार्यरत न्यायिक अधिकारी को अतिरिक्त प्रभार (Additional charge) दिए जाने का अनुरोध किया गया है। शासन द्वारा इस सम्बन्ध में अपने पत्र दिनांक 29.07.2022 के द्वारा महानिबन्धक, मा0 उच्च न्यायालय, नैनीताल को आवश्यक कार्यवाही किए जाने हेतु अनुरोध किया गया है। बैठक में विचार-विमर्श उपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रेषित प्रस्ताव को अनुमोदित किया गया।
24.8	उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के नियम-23 में संशोधन एवं प्रतिस्थापन के प्रस्ताव पर विचार	बैठक में संज्ञान में लाया गया कि भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 40(2), जो आदेशों, निर्देशों अथवा निर्णयों को लागू (enforce) कराने से सम्बन्धित है, हेतु विद्यमान नियमावली में वर्तमान में कोई व्यवस्था/प्रावधान नहीं है, जिसके दृष्टिगत उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (आदेश, निर्देश या निर्णयों का क्रियान्वयन) नियमावली, 2021 के

		प्रख्यापन का प्रस्ताव शासन को दिनांक 09.04.2021 को प्रेषित किया गया था। शासन द्वारा इस सम्बन्ध में अपेक्षित औचित्यपूर्ण प्रस्ताव के क्रम में प्राधिकरण के इम्पेनल्ड अधिवक्ता श्री अमन रब से विभिन्न राज्यों में प्रचलित व्यवस्था के आलोक में विधिक परामर्श मांगा गया था। श्री रब द्वारा हिमाचल प्रदेश की तर्ज पर विद्यमान नियमावली के नियम 23 को संशोधित किये जाने का परामर्श दिया गया। तदनुसार पृथक नियमावली के प्रख्यापन के स्थान पर समान आशय का संशोधन विद्यमान नियमावली में किए जाने का प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया गया। शासन को प्रेषित प्रस्ताव की प्रति प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गयी, जिस पर सम्यक् विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रस्ताव को अनुमोदित किया गया।
24.9	जन-जागरुकता हेतु प्रमुख शहरों में अभिमुखीकरण कार्यशालाओं का आयोजन	सचिव द्वारा अवगत कराया गया कि भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 33 के आलोक में रियल इस्टेट सेक्टर के संवर्धन (Promotion) एवं जन-जागरुकता हेतु प्रमुख शहरों में अभिमुखीकरण कार्यशालाओं का आयोजन प्रस्तावित है, जिसमें प्रथम चरण में राजधानी देहरादून में कार्यशाला आयोजित की जानी है। कार्यशाला के प्रभावी आयोजन के दृष्टिगत एक अनुभवी एवं सक्षम सिटीजन इंगेजमेंट पार्टनर का चयन विधिवत किया जा चुका है, जिसके द्वारा ब्रोसर/फोल्डर, बैनर इत्यादि का निर्माण, कार्यशाला के एजेण्डा एवं प्रस्तुतीकरण विषयवस्तु का निर्माण, प्रिंट/इलेक्ट्रॉनिक एवं सोशल मीडिया के माध्यम से निरन्तर व्यापक प्रचार-प्रसार, हितभागियों से संवाद एवं फीडबैक, कार्यशाला का संचालन तथा हिन्दी एवं अंग्रेजी भाषा में कार्यशाला पूर्णता आख्या का निर्माण इत्यादि कार्य किये जाने हैं। बैठक में सम्यक् विचारोपरान्त जनपद देहरादून में कार्यशाला आयोजित किए जाने तिथि दिनांक 12 से 19 अक्टूबर, 2022 के मध्य निर्धारित की गयी। कार्यशाला स्थल के सम्बन्ध में आई0आर0डी0टी0 सभागार, सर्वे चौक, देहरादून का चयन किया गया। उक्त स्थल की अनुपलब्धता की स्थिति में अन्य विकल्प के लिए अध्यक्ष को अधिकृत किया गया।
24.10	पूर्णता प्रमाण पत्र (Completion Certificate) प्राप्त रियल इस्टेट परियोजनाओं के अवधि विस्तारण के सम्बन्ध में प्राधिकरण की 17 वीं बैठक दिनांक 22.01.2021 में लिए गये निर्णय की समीक्षा	प्राधिकरण की 17वीं बैठक दिनांक 22.01.2022 में सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त ऐसी रियल इस्टेट परियोजनाओं के अवधि विस्तारण के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया, जिनमें कतिपय ईकाईयां विक्रय हेतु शेष हों। ऐसी परियोजनाओं हेतु वैध मानचित्र की अनिवार्यता में छूट प्रदान करते हुए न्यूनतम शुल्क स्तर (₹0 10,000.00 से 50,000.00 तक) निर्धारित करके परियोजनाओं की अवधि एक-एक वर्ष अथवा अंश अवधि तक विस्तारित किए जाने का निर्णय लिया गया था। बैठक में इस निर्णय की प्रसांगिकता के सम्बन्ध में विचार-विमर्श किया गया एवं प्रकरण पर विधिक परामर्श प्राप्त

		करने का निर्णय लिया गया। प्राधिकरण के इम्पैनल्ड अधिवक्ता, श्री अमन रब को विभिन्न राज्यों में प्रचलित व्यवस्था एवं मा0 न्यायालयों द्वारा इस सम्बन्ध में पारित आदेश, यदि कोई हों, का संज्ञान लेते हुए शीघ्र विधिक परामर्श उपलब्ध कराने का निदेश दिया गया।
24.11	परियोजना विस्तारीकरण आवेदन विलम्ब से प्रस्तुत करने पर विलम्ब शुल्क का निर्धारण करने पर विचार	सचिव द्वारा संज्ञान में लाया गया कि उत्तराखण्ड भूसम्पदा (विनियमन एवं विकास) (सामान्य) नियमावली, 2017 के नियम 6(1) में परियोजना के पंजीकरण की अवधि समाप्त होने से 03 माह के अन्दर अवधि विस्तार हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। परन्तु संज्ञान में आया है कि कतिपय संप्रवर्तकों द्वारा अवधि विस्तार हेतु विलम्ब से आवेदन प्रस्तुत किये जा रहे हैं। अवधि विस्तारण के ऐसे प्रकरणों में एकरूपता के दृष्टिगत विलम्ब शुल्क का निर्धारण किया जाना आवश्यक है। बैठक में इस पर विचार-विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि विलम्ब शुल्क में एकरूपता लाये जाने के दृष्टिगत शुल्क स्तर का निर्धारण अन्य राज्यों में प्रचलित व्यवस्था का अध्ययन करते हुए सुनिश्चित किया जाय। तदनुसार प्रस्ताव तैयार कर by circulation से अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाय।
24.12	उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2021 के विनियम-7 के आलोक में भूस्वामियों द्वारा स्वयं प्रमोटर/विकासक के रूप में परियोजना विकसित करने की स्थिति में पंजीकृत सह/संयुक्त विकास अनुबन्ध की आवश्यकता के सम्बन्ध में विमर्श।	बैठक में सचिव द्वारा उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2021 के विनियम-7 में विद्यमान व्यवस्था प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गयी, जो निम्नवत् है:- “जहां परियोजना की भूमि(यों) के स्वामी संप्रवर्तक नहीं हैं किन्तु किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्व में है, जिसमें वैयक्तिक रूप से फर्म के निदेशकगण या सह भागीदार सम्मिलित हैं, वहां भूमि (यों) को परियोजना में विकसित करने के लिए सह अनुबन्ध/संयुक्त विकास अनुबन्ध या कोई अन्य अनुबन्ध, चाहे वह किसी नाम से ज्ञात हो, इन विनियमों के साथ संलग्न अनुलग्नक 8 के प्रारूप में होगा। ऐसा अनुबन्ध जहां भूमि स्थित है, वहां के स्थानीय उप निबन्धक से रजिस्ट्रीकृत किया जायेगा। यह सम्प्रवर्तक की बाध्यता होगी कि वह अनुबन्ध को रजिस्ट्रीकृत कराये।” उपरोक्त पर व्यापक विचार-विमर्श उपरान्त उत्तराखण्ड भूसम्पदा नियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2021 के विनियम-7 में पर्याप्त स्पष्टता लाये जाने की आवश्यकता महसूस की गई। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण के चार्टर्ड एकाउण्टेंट का परामर्श एवं इम्पैनल्ड अधिवक्ता का विधिक परामर्श प्राप्त कर अग्रेत्तर कार्रवाई करने का निर्णय लिया गया।
अन्यान्य (अध्यक्ष की अनुमति से)		
24.13	सचिव द्वारा अवगत कराया गया कि प्राधिकरण में उडा के 02 बहुदेशीय कार्मिक श्री मोहन	

सिंह एवं सुश्री अनीता कुमारी कार्यरत हैं, जिनका वेतन आहरण उडा से होता है। परन्तु उडा द्वारा माह सितम्बर, 2022 से इन कार्मिकों का वेतन आहरित करने में असमर्थता व्यक्त करते हुए इनका वेतन रेरा से आहरित किये जाने का अनुरोध किया गया है। चूंकि रेरा के ढांचे में पदों की उपलब्धता नहीं है, अतः कार्यहित में निर्णय लिया गया कि इन कार्मिकों के वेतन भुगतान हेतु उडा से पत्राचार किया जाय।

अन्त में धन्यवाद ज्ञापित करते हुए बैठक समाप्त की गयी।

ह0
(नरेश सी0 मठपाल)
सदस्य

ह0
(अमिताभ मैत्रा)
सदस्य

ह0
(मनोज कुमार)
सदस्य

ह0
(रबीन्द्र पंवार)
अध्यक्ष



OFFICE OF THE PRINCIPAL ACCOUNTANT GENERAL (AUDIT)
UTTARAKHAND

No. PAG(UK)/AMG-II/SAR/A/c's/RERA/2020-21/5627

दिनांक: 01.2023



सेवा में,

जोपनीय

2941

अध्यक्ष

भूसंपदा नियामक प्राधिकरण

5th फ्लोर राजीव गांधी बहुददेशीय कॉम्प्लेक्स,
डिस्पेन्सरी रोड, देहरादून, उत्तराखण्ड

(ई मेल:- ukrrera2017@gmail.com)

विषय: 31 मार्च 2021 को समाप्त वर्ष के लिए उत्तराखण्ड भूसंपदा नियामक प्राधिकरण देहरादून के वार्षिक लेखों पर पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन।

महोदय,

31 मार्च 2021 को समाप्त वर्ष के लिए उत्तराखण्ड भूसंपदा नियामक प्राधिकरण देहरादून के वार्षिक लेखों पर पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन संलग्न है।

वार्षिक लेखों की पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन राज्य विधान सभा में प्रस्तुत होने की तिथि कार्यालय भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक, नई दिल्ली एवं इस कार्यालय को अवगत करवाएं।

वार्षिक लेखों की पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन राज्य विधान सभा में प्रस्तुत होने के उपरान्त तीन-तीन मुद्रित प्रतियाँ कार्यालय भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक, नई दिल्ली एवं इस कार्यालय को उपलब्ध कराने की कृपा करें।

कृपया पावती भेजें।

भवदीय,

संलग्नक-यथापरि।

02/01/2023
वारि० उपमहालेखाकार/ए.एम.जी-II

SEPARATE AUDIT REPORT OF THE COMPTROLLER & AUDITOR
GENERAL OF INDIA ON THE FINANCIAL STATEMENTS OF
UTTARAKHAND REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY,
DEHRADUN FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 2021

1. We have audited the attached Balance Sheet of Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority (Authority), Dehradun as on 31 March 2021, and the Income and Expenditure Account for the year ended on that date under Section 19 (2) of the Comptroller & Auditor General's (Duties, Power and Conditions of Services) Act, 1971 ~~read with Section 77 (2) of the Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016~~ and under Section 36 of the Uttarakhand Real Estate (Regulation and Development) (General) Rules, 2017. These financial statements are the responsibility of the Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority Management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.
2. This separate Audit Report contains comments of the Comptroller & Auditor General of India (CAG) on the accounting treatment only, with regard to classification, conformity with the best accounting practices, accounting standards and disclosure norms, etc. Audit observations on financial transactions with regard to compliance with the law, rules & regulations (propriety and regularity) and efficiency-cum performance aspects etc., if any, are reported through Inspection Reports/CAG's Audit Reports separately.
3. We have conducted our audit in accordance with the auditing standards generally accepted in India. These standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatements. An audit includes examining on test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.
4. Based on our audit, we report that:
 - i. We have obtained all the information and explanations, which to the best of our knowledge and belief were necessary for the purpose of our audit.
 - ii. The Balance Sheet and Income & Expenditure Account dealt within this report have been drawn up as per uniform format of accounts.

iii. In our opinion, proper books of accounts and other relevant records have been maintained by the Uttarakhand Real Estate Regulatory Authority, Dehradun, as it appears from our examination of such books.

iv. We further report that:

A. Balance Sheet

Corpus/Capital Fund and Liabilities

Current Liabilities and Provisions (Sch-7): ₹ 71.50 lakh

The above does not include ₹ 5 lakh being the salary and other expenses payable for the year 2020-21 which were paid in 2021-22. No provision for these expenses was made in the books of accounts for the year 2020-21 by the Authority.

This resulted in understatement of Current Liabilities and Provisions and overstatement of Surplus by ₹ 5 lakh each.

B. Income & Expenditure Account

Other Administrative Expenses (Sch-21) - ₹ 36 lakh

Advertisement and Publicity

The above includes ₹ 12 lakh being the previous year expenses pertaining to advertisement, booked on payment basis during the current year (2020-21). As per Accounting Standard 5, the prior period items should be disclosed separately in the Statement of Income and Expenditure in a manner that their impact on the current surplus or deficit can be perceived. Hence, the same should have been disclosed as 'Prior Period Expenses' in Accounts which was not done.

This resulted in overstatement of Other Administrative Expenses and understatement of Prior Period Expenses by ₹ 12 lakh each.

C. General

2. Significant Accounting Policy and Notes to Account (Sch-24)

The Authority being a statutory authority passes orders under the provisions of the Real Estate Regulation and Development Act, 2016. As on 31 March 2021 Recovery Certificates (RC) amounting to ₹ 13.71 crore, pertaining to decisions of disputes (related to real-estate projects) in favor of Plaintiff, were pending for recovery. The total amount of RCs pending for recovery has not been disclosed in the Financial Statements.

D. Grant in-aid

The authority has not received any Capital Grant from any Government/Agency during the year 2020-21. Out of the Revenue Grant of ₹ 2.00 crore received during

the year, the Authority utilized ₹ 1.47 crore leaving a balance of ₹ 0.53 crore as unutilized grant as on 31 March 2021 (forming part of the Corpus/Capital Fund).

(v) In our opinion and to the best of our information, and according to the explanations given to us, the said financial statements read together with the Accounting Policies and Notes on Accounts and other matters mentioned in the Annexure to this Audit Report, give a true and fair view in conformity with accounting principles generally accepted in India.

- a. In so far as it relates to the Balance Sheet, of the state of affairs of the Authority as of 31 March 2021; and
- b. In so far as it relates to the Income & Expenditure Account of the Surplus for the year ended on that date.

Date:

Place: Dehradun

For and on behalf of the
Comptroller & Auditor General of India

(Pravindra Yadav)
Principal Accountant General (Audit),
Uttarakhand

ANNEXURE

1. Adequacy of Internal Audit System

The Internal Audit System is not adequate as no internal audit was conducted during the period 2020-21.

2. Adequacy of Internal Control System

The authority does not have any internal control mechanism. Further there is no Internal Audit System. Hence, internal control system needs to be strengthen.

3. Physical Verification of Inventories

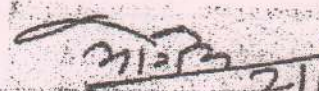
Physical verification of inventory was not conducted during the year.

4. System of Physical Verification of Fixed Assets

Physical verification of Fixed Assets was not conducted during the year.

5. Regularity in Payment of Statutory Dues

The statutory dues were paid regularly and on time.


21/11/2023
Dy. Accountant General /AMG-II

उत्तराखण्ड भू-संपदा नियामक प्राधिकरण, देहरादून

प्राधिकरण की 25 वीं बैठक दिनांक 23.02.2023 का कार्यवृत्त

श्री रबीन्द्र पंवार, अध्यक्ष भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण की अध्यक्षता में प्राधिकरण की चौबसवीं बैठक दिनांक 31.08.2022 को आयोजित की गई। बैठक में उपस्थिति निम्नानुसार रही-

1. श्री रबीन्द्र पंवार	अध्यक्ष
2. श्री मनोज कुमार	सदस्य
3. श्री अमिताभ मैत्रा	सदस्य
4. श्री नरेश सी0 मठपाल	सदस्य

अन्य उपस्थिति

1. श्री अमित कुमार सिरौही	न्याय निर्णायक अधिकारी
2. श्री मोहन सिंह बर्निया	सचिव
3. श्रीमती परवीन कौर	वरिष्ठ वित्त अधिकारी
3. श्री सौरभ गुप्ता	चार्टर्ड एकाउण्टेंट
4. श्री अमन रब	इम्पैनल्ड अधिवक्ता

बैठक में सर्वप्रथम अध्यक्ष द्वारा सभी प्रतिभागियों का स्वागत किया गया। बैठक हेतु नियत कार्य बिन्दुओं पर विचार विमर्श के उपरान्त लिए गये निर्णयों/कार्यवाही का विवरण निम्नानुसार है-

बिन्दु संख्या	कार्य बिन्दु	कार्यवृत्त
25.1	विगत बैठक में लिए गये निर्णयों के अनुपालन की स्थिति	प्राधिकरण के सचिव द्वारा विगत बैठक में लिए गये निर्णयों की अद्यतन स्थिति बिन्दुवार प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गयी। अवगत कराया गया कि विगत बैठक में कुल 13 एजेण्डा बिन्दु सम्मिलित थे, जिनमें बिन्दु संख्या 24.9 के आंशिक भाग तथा बिन्दु संख्या 24.11 के अतिरिक्त सभी बिन्दुओं पर अपेक्षित कार्यवाही हो चुकी है। विगत बैठक के कार्य बिन्दु संख्या 24.9 के सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि अक्टूबर, नवम्बर, 2022 में कतिपय कारणों से कार्यशाला का आयोजन नहीं किया जा सका। अब कार्यशाला माह मार्च, 2023 में देहरादून में की जानी प्रस्तावित है। बिन्दु संख्या 24.11 पर छत्तीसगढ़ एवं

		राजस्थान, रेरा के स्तर से निर्गत कार्यालय आदेशों की प्रतियां बैठक में प्रस्तुत की गयी, जिस पर निर्णय लिया गया कि छत्तीसगढ़ एवं राजस्थान, रेरा द्वारा निर्गत आदेशों का अध्ययन करते हुए परियोजना विस्तारीकरण आवेदन विलम्ब से प्रस्तुत करने पर विलम्ब शुल्क/standard fee का निर्धारण करने सम्बन्धी प्रस्ताव by circulation से अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाय।
25.2	प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2019-20 एवं 2020-21 के वार्षिक प्रतिवेदन के अनुमोदन पर विचार	प्राधिकरण के वित्तीय वर्ष 2019-20 एवं 2020-21 के वार्षिक प्रतिवेदन बैठक में प्रस्तुत किए गये, जिन्हें विचार-विमर्श उपरान्त कतिपय संशोधनों के साथ अनुमोदित किया गया तथा निर्णय लिया गया कि वार्षिक प्रतिवेदन 2019-20 एवं 2020-21 का अन्तिम आलेख शीघ्र मुद्रित कराकर शासन को विधान सभा के पटल पर रखे जाने हेतु प्रेषित किया जाय।
25.3	वित्तीय वर्ष 2021-22 के वार्षिक लेखा एवं बैलेंस शीट के अनुमोदन पर विचार	चार्टर्ड एकाउण्टेंट श्री सौरभ गुप्ता द्वारा तैयार वित्तीय वर्ष 2021-22 का वार्षिक लेखा एवं बैलेंस शीट प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गयी। प्राधिकरण की बैलेंस शीट में वित्तीय वर्ष 2021-22 में विभिन्न स्रोतों से प्राप्त रु0 2.59 करोड़ की आय के सापेक्ष रु0 2.35 करोड़ का व्यय दर्शाया गया है, जिसमें पूर्ववर्ती देयकों के रूप में रु0 90.00 लाख सम्मिलित है। बैठक में सम्यक् विचारोपरान्त वित्तीय वर्ष 2021-22 का वार्षिक लेखा एवं बैलेंस शीट को अनुमोदित किया गया, एवं इस पर महालेखाकार, उत्तराखण्ड से अंकक्षण करने हेतु अनुरोध करने का निर्णय लिया गया।
25.4	प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा), उत्तराखण्ड से प्राप्त वर्ष 2020-21 का लेखा परीक्षा प्रतिवेदन एवं पृथक से संसूचित Observations के सम्बन्ध में की गई कार्रवाई पर चार्टर्ड एकाउण्टेंट (C.A) द्वारा तैयार किए गये Compliance Statement पर विचार	प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा), उत्तराखण्ड से प्राप्त वर्ष 2020-21 का लेखा परीक्षा प्रतिवेदन एवं पृथक से संसूचित Observations के सम्बन्ध में की गई कार्रवाई पर चार्टर्ड एकाउण्टेंट (C.A) द्वारा तैयार किए गये Compliance Statement पर विचार-विमर्श किया गया। निर्णय लिया गया कि लेखा परीक्षा प्रतिवेदन को वित्तीय वर्ष 2020-21 के वार्षिक प्रतिवेदन में लेखा एवं अंकक्षण के भाग के रूप में सम्मिलित किया जाय। चार्टर्ड एकाउण्टेंट श्री सौरभ गुप्ता द्वारा बैठक में अवगत कराया गया कि प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा), उत्तराखण्ड द्वारा संसूचित Observations का compliance वित्तीय वर्ष 2021-22 के लेखा में कर दिया गया है।

25.5	AIFORERA से Real Estate Agents के सम्बन्ध में प्राप्त presentation पर विचार।	सम्यक् विचार-विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया AIFORERA से प्राप्त सुझावों के सम्बन्ध में सभी सदस्य अपने सुझाव प्रस्तुत करेंगे तथा जन-जागरुकता हेतु समाचार पत्रों के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशित कराये जाने एवं आवश्यकतानुसार पत्रकार वार्ता (Press Conference) के माध्यम से अपेक्षित जानकारी उपलब्ध कराने का निर्णय लिया गया। उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण के प्रस्तावित वेबपोर्टल निर्माण में Presentation में अंकित बिन्दुओं/सुझावों को सम्मिलित किये जाने का निर्णय लिया गया।
25.6	AIFORERA से Real Estate Projects के सम्बन्ध में प्राप्त presentation पर विचार।	तदैव
25.7	AIFORERA से Real Estate Projects के पंजीकरण के समय चेकलिस्ट (Checklist) के सम्बन्ध में प्राप्त Observations पर विचार।	AIFORERA से Real Estate Projects के पंजीकरण के समय चेकलिस्ट (Checklist) के सम्बन्ध में प्राप्त Observations पर विचार-विमर्श किया गया तथा यह निर्णय लिया गया कि परियोजना पंजीकरण के समय प्रस्तुत किए जाने वाले अभिलेखों से सम्बन्धी वर्तमान चेकलिस्ट को AIFORERA से प्राप्त Observations के क्रम में यथा अपेक्षित बिन्दुओं को सम्मिलित करते हुए चेकलिस्ट संशोधित कर ली जाय तथा इसे by circulation से अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाय।
25.8	Obligations for Real Estate Agents under the Prevention of Money Laundering Act, 2002 and the Prevention of Money Laundering (Maintenance of Records) Rules, 2005 के सम्बन्ध में लेखापरीक्षा महानिदेशालय (Directorate General of Audit), नई दिल्ली के पत्र पर विचार	बैठक में विचार-विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि इस सम्बन्ध में Advisory जारी कर प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड कर दिया जाय।
25.9	प्राधिकरण स्तर से 02 कार्मिकों, श्री मोहन कोटलिया एवं सुश्री अनीता कुमारी को मानदेय भुगतान किए जाने सम्बन्धी Resolution दिनांक 21.10.2022 एवं 27.12.2022 की पुष्टि पर विचार	प्राधिकरण स्तर से 02 कार्मिकों, श्री मोहन कोटलिया एवं सुश्री अनीता कुमारी को मानदेय भुगतान किए जाने सम्बन्धी Resolution दिनांक 21.10.2022 एवं 27.12.2022 को पुष्टि हेतु प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसे विचार-विमर्श उपरान्त अनुमोदित किया गया।
25.10	“Challenge of RERA Regulations” के सम्बन्ध में श्री शिवम नागलिया, अधिवक्ता का पत्र दिनांक 26.09.2022 पर विचार।	श्री शिवम नागलिया, अधिवक्ता द्वारा “Challenge of RERA Regulations” के सम्बन्ध में प्रेषित पत्र बैठक में प्रस्तुत किया गया, जिस पर विचार-विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम प्राधिकरण के इम्पेनल्ड अधिवक्ता, श्री अमन रब से इस पर शीघ्र विधिक परामर्श प्राप्त कर लिया जाय।

