

## उ.प्र. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान, नवीन भवन,

कालाकांकर हाउस, पुराना हैदराबाद, लखनऊ-226007

पत्रांक: 4329/यू.पी.रेरा/तक.सेल/2026-27

दिनांक: 04/05/2026

### कार्यालय ज्ञाप

प्रोमोटर M/s MM AGROTECH AND DEVELOPERS द्वारा अपनी परियोजना RUDRA GARDEN CITY PHASE-2(UPRERAPR/165029) के पंजीकरण विस्तार हेतु भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6 सपठित उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम-7 के अन्तर्गत आवेदन दिनांक 22.01.2026 को प्रस्तुत किया गया।

1. परियोजना का पंजीकरण दिनांक 20.05.2021 को कराया गया था और पंजीयन दिनांक 01.02.2025 तक वैध था। प्राधिकरण द्वारा परियोजना का पंजीयन दिनांक 22.11.2025 अर्थात् 09 माह तक विस्तारित किया गया था।
2. प्रोमोटर द्वारा पंजीयन विस्तार आवेदन दिनांक 22.01.2026 के माध्यम से प्रश्नगत परियोजना का पंजीयन दिनांक 22.11.2026 तक अर्थात् 12 माह के पंजीकरण विस्तारित करने का अनुरोध किया गया है। पंजीयन विस्तार हेतु वांछित कुल अवधि अधिनियम धारा-6 में निर्धारित 12 माह की अवधि से अधिक है परियोजना का मानचित्र दिनांक 22.11.2028 तक वैध है। प्रोमोटर के पंजीयन विस्तार आवेदन पत्र का परीक्षण रेरा अधिनियम उ.प्र. रेरा नियमावली तथा इस सम्बन्ध में उ.प्र. रेरा रेग्युलेशन्स तथा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित मानक संचालन प्रक्रिया के आलोक में किया गया। प्राधिकरण की नोटिस दिनांक 02.02.2026 द्वारा पंजीयन विस्तार आवेदन में निहित कमियां प्रोमोटर को इस आशय से संसुचित की गईं की उनका निराकरण 07 दिन के अन्दर सुनिश्चित करें।
3. प्रोमोटर का आवेदन प्राधिकरण की 200वीं बैठक दिनांक 10.04.2026 में निर्णय हेतु प्रस्तुत किया गया एवं प्रोमोटर को अपना पक्ष रखने का अवसर प्रदान किया गया। प्रोमोटर द्वारा बैठक में प्रतिभाग किया गया तथा परियोजना पूर्ण करने में हुए विलम्ब के सम्बन्ध अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया। परियोजना के अवशेष कार्यों को पूरा करने के लिए वित्तीय एवं भौतिक प्लान नोटर्आईज्ड शपथ-पत्र के माध्यम से प्रस्तुत किया गया।
4. प्रोमोटर द्वारा अवगत कराया गया है कि परियोजना में कुल 80 यूनिट है। जिसमें से अब तक 56 यूनिट सोल्ड की गई हैं। प्रोमोटर द्वारा अतिरिक्त अवधि के पंजीयन विस्तार के लिए यूनिट आवंटियों की आधे से अधिक आवंटि की सहमति उपलब्ध कराई गयी है।
5. प्रोमोटर के मौखिक अभिकथनों तथा सुसंगत अभिलेखों के परिशीलन के

पश्चात प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा निम्नवत् विवेचना किया गया एवं निर्णय लिया गया :-

5.1 प्रमोटर द्वारा शपथ पत्र दिनांक 12.02.2026 में उल्लेख किया गया है कि परियोजना के अवशेष कार्यों को पूरा करने के लिए लगभग ₹85/-Lakhs की आवश्यकता है, परियोजना के सापेक्ष विक्रीत एवं अविक्रीत यूनिट्स से लगभग ₹1528.78/-Lakhs धनराशि प्राप्त होने हैं। परियोजना पूर्ण करने में विलम्ब के सम्बन्ध में अपने स्पष्टीकरण में निम्नलिखित उल्लेख किया गया है-

***Compelling Reason for Delay: The reasons for the delay in completing the project are as follows:***

**1. Fiscal Crisis**

- *The over conservative approach of the financial institutions in lending funds has adversely affected the construction and development of the projects. Due to several scams being exposed in the banking sector in recent past, most of the banks incurring losses, placed under PCA and were not allowed to lend, resulted in non-availability of funds for real estate sector.*
- *The liquidity crunch has been a major pain-point for Indian real estate over the last two to three years owing to tepid sales, banks' refusal to disburse loans due to rising NPAs and the widening debt-equity ratio even with the bigger developers. The recent NBFC crisis has exacerbated the pain for the real estate sector and its major stakeholders - the developers.*
- *The customers also failed in clearing their dues against unit booking on the project, due to which liquidity constraints rose, and as a result, there was delay in the work being completed.*

**2. Non availability of Building Material.** *The promoter is facing difficulty in procuring the requisite building material for since long. Either material is not available /short available, or available at a very high cost that too on cash payment. No credit is being allowed by the vendors such Fiscal crisis with the material vendors and inter-state supply chain getting affected has resulted in the delay of the project.*

5.2 प्रश्नगत परियोजना का पंजीयन दिनांक 22.11.2025 अर्थात् 09 माह तक विस्तारित किया जा चुका है। प्रमोटर द्वारा प्रार्थना-पत्र के माध्यम से दिनांक 22.11.2026 अर्थात् 12 माह तक पंजीयन विस्तारित करने का अनुरोध किया गया है।

5.3 रेरा अधिनियम की धारा-6 के अनुसार परियोजना को 01 वर्ष का विस्तार दिया जा सकता है। धारा-6 सपठित धारा-7, धारा-8 तथा मा. बाम्बे उच्च न्यायालय द्वारा नील कमल रियलटर्स के प्रकरण में प्रतिपादित सिद्धान्तों के साथ ही रेरा अधिनियम, 2016 की धारा-37, धारा-34(f) व 38(2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों के अंतर्गत रियल एस्टेट सेक्टर के विकास के लिए केस-टू-केस बेसिस पर समय-वृद्धि के प्रकरणों में निर्णय लेने हेतु मानक संचालन प्रक्रिया (SOP) दिनांक 18.02.2025 निर्गत की गयी है।



5.4 प्राधिकरण द्वारा विचार किया गया कि क्या प्रमोटर को रेरा अधिनियम की धारा-6 के अन्तर्गत 01 वर्ष पंजीयन विस्तारित करने के पश्चात मानक संचालन प्रक्रिया दिनांक 18.02.2025 के आलोक में परियोजना को पूर्ण करने के लिए दिनांक 22.11.2026 तक का समय विस्तार प्रदान करना आवंटियों तथा प्रमोटर के हितों के संतुलन के दृष्टिकोण से आवश्यक तथा रेरा अधिनियम के अन्तर्गत निर्धारित उद्देश्यों की पूर्ति में साधक है।

5.5 इस प्रकरण में यह देखे जाने की आवश्यकता है कि क्या प्रमोटर द्वारा दिए गए शपथ-पत्र और स्पष्टीकरण में किए गए अभिकथनों से ऐसे निष्कर्ष पर पहुंचा जा सकता है जो मानक संचालन प्रक्रिया दिनांक 18.02.2025 में मार्गदर्शी सिद्धांतों के अनुरूप हैं और प्रमोटर को परियोजना को पूर्ण करने के लिए अतिरिक्त समय प्रदान किया जा सकता है। प्रमोटर द्वारा अपने शपथ-पत्र में परियोजना में बाधक कारणों का उल्लेख किया गया है, जिसका उल्लेख उपर्युक्त प्रस्तर-5.1 में किया गया है।

5.6 प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र तथा संलग्न अभिलेखों से प्रथम दृष्टया निम्नलिखित मन्तव्य निर्धारित किया जा सकता है :-

- i) परियोजना को सफलतापूर्वक पूर्ण करने में विधिक दृष्टिकोण से परीक्षण करने पर यह पाया गया कि ऐसा कोई विधिक एवं नियामक कारक नहीं है जो परियोजना को पूर्ण करने में बाधक हों।
- ii) परियोजना के पूर्ण होने में प्रोजेक्ट फाईनेन्स की अनुपलब्धता बाधक नहीं है जिसका परियोजना के वर्तमान आवंटियों व नये निर्मित यूनिट की बिक्री से प्राप्त होने वाली धनराशि से किया जायेगा। इस प्रकार परियोजना आर्थिक दृष्टिकोण से साध्य पाई गयी।
- iii) प्रमोटर द्वारा संलग्नक-1 में निर्धारित प्रारूप पर शपथ-पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें एक्टिविटी एवं टाइमलाईन देते हुए परियोजना के अवशेष कार्य पूर्ण करने की समय अवधि उल्लिखित है।
- iv) परियोजना के 50 प्रतिशत से अधिक वर्तमान आवंटियों ने भी समय विस्तार देने के सम्बन्ध में अपनी सहमति व्यक्त की है।
- v) योजना में लगभग 80 प्रतिशत कार्य पूर्ण कर लिया गया है और यदि परियोजना का पंजीकरण विस्तारित कर दिया जाता है तो प्रमोटर परियोजना का आक्यूपंसी सर्टिफिकेट/कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करते हुए आवंटियों को कब्जा प्रदान किया जा सकता है जो रेरा अधिनियम का मूल उद्देश्य कि आवंटियों को उनके घर उपलब्ध कराए जाएंगे, की पूर्ति में साधक होगा। इसका दूसरा पहलू यह है कि यदि अतिरिक्त पंजीकरण विस्तार नहीं प्रदान किया जाता तो वित्तीय संसाधनों की उपलब्धता बाधित हो जाएगी और परियोजना का विकास कार्य पुनः बाधित हो सकता है।

6. प्राधिकरण के समक्ष दो विकल्प हैं:-

6.1 परियोजना का पंजीयन समाप्त हो गया है, ऐसी दशा में परियोजना के अवशेष विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए प्रोमोटर को अतिरिक्त व्यय प्रदान करने के बजाए रेरा अधिनियम की धारा-8 के अन्तर्गत कार्यवाही की जाए। रेरा अधिनियम की इस व्यवस्था के अनुसार सर्वप्रथम परियोजना के आवंटियों के पंजीकृत समूह से ठोस प्रस्ताव प्राप्त किया जाएगा, उनका प्रस्ताव न प्राप्त होने, या उनके द्वारा प्रस्ताव देने से इंकार कर देने पर या उनका प्रस्ताव स्वीकार योग्य न पाए जाने पर प्रश्नगत सक्षम प्राधिकारी (विकास प्राधिकरण) से परियोजना के अवशेष कार्यों को पूर्ण कराने के लिए अपेक्षा की जाएगी और राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में दिनांक 26.06.2020 को जारी मार्गदर्शी सिद्धान्तों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से सहमति लेकर राज्य सरकार की अनुमति से उनके माध्यम से विकास कार्यों को पूर्ण कराने की अपेक्षा की जाएगी। यह कार्यवाही प्रोमोटर को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात दो माह की अपील का अवसर समाप्त होने के बाद की जाएगी। यह भी सम्भावना होती है कि ऐसे मामलों में प्रथम तथा द्वितीय अपील के कारण परियोजना के कार्यों में अग्रतर विलम्ब हो। वर्तमान में प्रोमोटर द्वारा दिनांक 22.11.2026 तक परियोजना का पंजीयन विस्तारित करने का अनुरोध किया गया है। यदि पंजीयन विस्तारित नहीं किया जाता है तो परियोजना को कम्प्लीशन प्रमाण-पत्र प्राप्त नहीं हो सकेगा और प्रोमोटर आवंटियों को उनके आवासों के लिए विक्रय विलेख निष्पादित नहीं कर पायेंगे, जिससे आवंटियों का अपने यूनिट के लिए प्रतीक्षा करनी पड़ेगी।

6.2 प्राधिकरण के समक्ष दूसरा विकल्प यह है कि मा0 बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित मार्गदर्शी सिद्धान्तों के अनुसार परियोजना के प्रोमोटर को ही रेरा अधिनियम की धारा-6, 7, 8 तथा 37 के अन्तर्गत निहित शक्तियों का उपयोग करते हुए प्रोमोटर तथा आवंटियों के हितों का संतुलन पूर्ण करने के दृष्टिकोण से परियोजना का पंजीयन दिनांक 22.11.2026 तक विस्तारित कर दिया जाए। प्राधिकरण का यह निर्णय परियोजना का कार्य पूर्ण कराने में साधक होगा। यहां यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि प्रोमोटर द्वारा प्रस्तुत शपथ-पत्र तथा अन्य अगिलेखों से प्राधिकरण का समाधान हो गया है कि इस प्रकार के बाध्यकारी कारक थे जिन पर प्रोमोटर का पूर्ण नियंत्रण नहीं था और जिन कारणों से प्रोमोटर अनुमन्य प्रारम्भिक तथा विस्तारित अवधि में विकास कार्य पूर्ण नहीं कर सका।

7. अतः सम्पूर्ण वस्तुस्थिति पर सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण द्वारा मा0 बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका संख्या-2737/2017 नीलकमल रियाल्टर्स एवं अन्य बनाम भारत संघ एवं अन्य में निर्धारित मार्गदर्शी सिद्धान्तों के अनुसार, भू-सम्पदा (नियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6,7,8 तथा 37 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति के साथ-साथ प्रोमोटर तथा आवंटियों के हितों के मध्य संतुलन बनाते हुए प्रोमोटर M/s MM AGROTECH AND DEVELOPERS की परियोजना RUDRA GARDEN CITY PHASE-

2(UPRERAPRJ165029) का पंजीयन दिनांक 22.11.2026 तक निम्नलिखित शर्तों के साथ विस्तारित किया गया है :-

- i. प्रोमोटर द्वारा परियोजना का सम्पूर्ण विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित किया जाएगा और इस अवधि में सक्षम प्राधिकारी से परियोजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करके आवंटियों को नियमानुसार रजिस्ट्री उपरान्त कब्जा उपलब्ध कराया जाएगा।
- ii. परियोजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने तक प्रोमोटर द्वारा परियोजना के आवंटियों से प्राप्त होने वाली 90 प्रतिशत धनराशि का उपयोग परियोजना के निर्माण तथा विकास कार्यों में ही किया जाएगा।
- iii. प्राधिकरण द्वारा, आवश्यकता का अनुभव करने पर, 03 माह के पश्चात प्रोमोटर की कॉस्ट पर परियोजना का वित्तीय ऑडिट कराया जाएगा।
- iv. प्रोमोटर द्वारा रेरा अधिनियम, उ.प्र. रेरा नियमावली, उ.प्र. रेरा रेगुलेशन्स तथा प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित किया जाएगा।
- v. प्रोमोटर द्वारा परियोजना की क्वार्टर्ली प्रोग्रेस रिपोर्ट उ.प्र. रेरा की वेबसाइट पर समय से अपडेट की जाएगी।
- vi. प्रोमोटर द्वारा परियोजना की मासिक प्रगति रिपोर्ट उ.प्र. रेरा के लखनऊ कार्यालय में उपलब्ध करायी जाएगी और उ.प्र. रेरा के तकनीकी डिवीज़न द्वारा प्रोजेक्ट का मासिक अनुश्रवण सुनिश्चित किया जाएगा।
- vii. परियोजना के विकास कार्यों की प्रगति की समीक्षा प्रत्येक 06-06 माह पर कराई जायेगी।


प्रोमोटर द्वारा इन निर्देशों का अनुपालन न करने की दशा में पंजीयन को निरस्त कर दिया जाएगा और रेरा अधिनियम की धारा-8 के अन्तर्गत अग्रेतर कार्यवाही की जाएगी।

**संलग्नक-** पंजीयन विस्तार प्रमाण-पत्र (Form-F)

  
(महेन्द्र वर्मा)  
सचिव

**प्रतिलिपि:-** निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. Varanasi Development Authority
2. प्रोमोटर M/s MM AGROTECH AND DEVELOPERS ईमेल-  
[rera.mmagrol@rudra.net.in](mailto:rera.mmagrol@rudra.net.in)

  
(महेन्द्र वर्मा)  
सचिव





**Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority (U.P. RERA)**

Naveen Bhawan, Rajya Niyojan Sansthan, Kala Kankar House  
Old Hyderabad, Lucknow - 226007

[www.up-rera.in](http://www.up-rera.in)

**FORM F**

[See rule7(4)]

**CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT**

This extension of registration is granted under section 6 of the Act, to the following project :  
RUDRA GARDEN CITY PHASE-2 registered with the regulatory authority vide project registration certificate bearing No. UPRERAPRJ165029

1. MM AGROTECH AND DEVELOPERS firm /society / company / competent authority having its registered office/principal place of business at RUDRA HOUSE C-27/273, C-13, INDIAN PRESS COLONY, MALDAHIYA, VARANASI 221001.

2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- i. The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per section 17;
- ii. The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter from the allottees from time to time and all the money raised by way of project finance, in the separate account maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4;
- iii. The registration is hereby extended by a period of 1 Year 0 Month 30 Days and shall be valid for a period of 12 Months 30 Days Commencing from 22-11-2025 and ending with 22-11-2026 unless extended by the Regulatory Authority in accordance with Section-6 read with rule- 7 and other relevant provision of the Act and the Rules;
- iv. The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under.
- v. The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force in the area where the project is being developed.
- vi. If the above-mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the regulatory authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated: 04-05-2026



Place: Lucknow

**MAHENDRA  
VERMA**

Secretary

Uttar Pradesh Real Estate Regulatory Authority

Digitally signed by  
MAHENDRA VERMA  
Date: 2026.05.04 16:59:47  
+05'30'

