RNI No. MAHBIL /2009/35527

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-क

वर्ष ११, अंक २] मंगळवार, जानेवारी १४, २०२५/पौष २४, शके १९४६ [पृष्ठे ४, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक २

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाव्यतिरिक्त इतर वैधानिक प्राधिकाऱ्यांनी तयार केलेले (भाग एक, एक-अ व एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले वैधानिक नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त इतर) वैधानिक नियम व आदेश; यात भारत सरकार, उच्च न्यायालय, पोलीस आयुक्त, आयुक्त (राज्य उत्पादन शुल्क), जिल्हादंडाधिकारी व निवडणूक आयोग, निवडणूक न्यायाधिकरण, निवडणूक निर्णय अधिकारी व निवडणूक आयोगाखालील इतर प्राधिकारी यांनी तयार केलेले वैधानिक नियम व आदेश यांचा समावेश होतो.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

हाऊसफिन भवन, प्लॉट नं. सी -२१, “ई” ब्लॉक, बांद्रा-कुर्ला कॉम्प्लेक्स
बांद्रा (पूर्व), मुंबई ४०० ०५१, दिनांक १४ जानेवारी २०२५.

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (सर्वसाधारण) (सुधारणा) विनियम, २०२५.

क्रमांक महारेरा/विनियम/२०२५.—स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम, २०१६ च्या कलम ८५ मधील उप-कलम (१) व उप-कलम (२) चे खंड (i) अंतर्गत प्रदान केलेल्या अधिकाराचा तसेच याबाबतीत समर्थ करणाऱ्या सर्व अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण हे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (सर्वसाधारण) विनियम, २०१७ यामध्ये सुधारणा करण्यासाठी खालील विनियम करीत आहेत :—

१. **शीर्षक व प्रारंभ**

(१) या विनियमांना महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (सर्वसाधारण) (सुधारणा) विनियम, २०२५ असे संबोधले जाईल.

(२) हे विनियम **शासकीय राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्यापासून अंमलात येतील.

२. **मुख्य विनियम :** हे विनियम महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (सर्वसाधारण) विनियम, २०१७ (ज्याला यापुढे मुख्य विनियम संबोधले आहे) यामध्ये सुधारणा करतील.

३. मुख्य विनियमांच्या नियमन ३ मधील, “स्थावर संपदा प्रकल्पाची प्रत्येक इमारत / विंग पूर्ण केल्यावर प्रकल्प वास्तुशास्त्रज्ञ यांचे प्रमाणपत्र नमूना ४ मध्ये असेल ” हे वाक्य वगळण्यात येईल.

४. मुख्य विनियम ३ब ऐवजी खालील विनियम दाखल करण्यात येतील

"३ब. रेखांकित विकास (प्लॉटेड डेव्हलपमेंट) प्रकल्पांसाठी, फॉर्म १, २, २अ आणि ३ मधील फक्त संबंधित बाबी लागू असतील. रेखांकित विकास, (प्लॉटेड डेव्हलपमेंट) प्रकल्पांसाठी निश्चित केलेल्या नमुना करारनामा महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियम आणि विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी, व्याज दर आणि संकेतस्थळावर त्याचे प्रकटन) विनियम, २०१७ च्या नियम १० अंतर्गत परिशिष्ट – ब मध्ये देण्यात आलेला आहे."

५. मुख्य विनियम ३ब नंतर खालील विनियम दाखल करण्यात येतील,

"३क. रेखांकित विकास प्रकल्पांबाबत (प्लॉटेड डेव्हलपमेंट) प्रकल्प प्रारंभ प्रमाणपत्र आणि/किंवा ताबा प्रमाणपत्र/पुर्णत्व दाखला :

जेव्हा सक्षम प्राधिकरण/नियोजन प्राधिकरण संबंधित क्षेत्रातील विकास नियंत्रण विनियम (Development Control Regulations) प्रारंभ प्रमाणपत्र किंवा ताबा प्रमाणपत्र/ पुर्णत्व दाखला याची व्याख्या करत नाहीत, तेव्हा त्याचा अर्थ पुढीलप्रमाणे घेण्यात येईल :

(१) युडीसीपीआरच्या नमुना डी-३ प्रमाणे जमीन विभागणीसाठी देण्यात आलेली अंतिम मंजुरी किंवा अकृषीक परवानगीसह (जेथे आवश्यक आहे तेथे) अशा स्वरुपाची देण्यात आलेली मंजुरी यास रेखांकीत विकास प्रकल्पाचे (प्लॉटेड डेव्हलपमेंट) प्रारंभ प्रमाणपत्र गृहीत धरले जाईल.

(२) (*i*) संबंधित सक्षम प्राधिकरण/नियोजन प्राधिकरण यांचे रेखांकित प्रकल्पांमधील प्रवर्तक आणि/किंवा परवानाधारक अभियंता/संरचना अभियंता/पर्यवेक्षक यांना तसे कळविणारे प्रमाणपत्र; किंवा

(*ii*) युडीसीपीआरच्या फॉर्म डी-३ (किंवा तशा स्वरूपाची मान्यता) मधील, जमिन विभाजन आराखड्याच्या अंतिम मंजुरीवेळी लादलेल्या अटींनुसार, प्रवर्तकाने स्व-प्रमाणीत केलेल्या पत्राची प्रत जी संबंधित सक्षम प्राधिकरण/ नियोजन प्राधिकरणास सादर केली आहे; किंवा

(*iii*) ज्या प्रकरणी अकृषीक परवानगी आवश्यक आहे, तेथे संबंधित प्राधिकरणाने/नियोजन प्राधिकरणाने लादलेल्या व अंमलबजावणी झालेल्या सर्व अटींची पूर्तता केल्याबाबत तहसीलदार यांना दिलेल्या सुचनेच्या पोच पावतीवरील तारीख ही रेखांकित स्थावर संपदा प्रकल्पांकरिता ताबा प्रमाणपत्र/पूर्णत्वाचा दाखला म्हणून सुचीत करेल.

प्रकाश साबळे,
सचिव,
महारेरा.

MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

Housefin Bhavan, Plot No.C-21, "E" -Block, Bandra-Kurla Complex,
Bandra (East), Mumbai 400 051, dated 14th January, 2025.

MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY (GENERAL) (AMENDMENT) REGULATIONS, 2025.

No. MahaRERA/Regulation/2025.— In exercise of the powers conferred on it under sub- section (*1*) and clause (*i*) of sub-section (*2*) of section 85 of the Real Estate (Regulations and Development) Act, 2016 and of all other powers enabling it in that behalf, the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, hereby makes the following regulations to amend the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2017 namely :—

1. Title and commencement :

(*i*) These regulations shall be called the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (General) (Amendment) Regulations, 2025.

(*ii*) These regulations shall come into force on the date of their publication in the *Official Gazette*.

2. Principal Regulations: These regulations amend the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2017 (hereinafter referred to as "the principal regulations").

3. In regulation 3 of the principal regulations, the sentence "The certificate issued by the project architect on completion of each of the building/wing of the real estate project shall be in Form 4" shall be deleted.

4. Regulation 3B of the principal regulations, shall be substituted by the following regulations, namely—

"3B. For plotted development projects, in Forms 1, 2, 2A and 3 only the relevant sections shall be applicable. The model form of agreement for plotted Development projects, under Rule 10 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of real estate projects, Registration of real estate agents, rates of interest and disclosures on website) Rules, 2017 is provided as Annexure-B."

5. After regulation 3B the following regulation shall be added, namely—

3C. Commencement Certificate and/or Occupancy Certificate / Completion Certificate in case of plotted development projects :

When the Development Control Regulations of the particular area of competent authority /planning authority does not define Commencement Certificate or Occupancy Certificate / Completion Certificate, then the same shall be construed as under :

(1) The final approval accorded to the land sub-division layout in Form D-3 of UDCPR ; or the approval of similar nature with non- agriculture permission (wherever necessary) shall be considered as a Commencement Certificate for plotted real estate projects.

(2) (*i*) The certificate issued by the concerned competent authority/planning authority informing the promoter and/or the licensed engineer/structural engineer/ supervisor of the plotted real estate project; or

(*ii*) the copy of the acknowledgement of the letter submitted to the concerned competent authority/ planning authority on self-certification of promoter, that the conditions imposed in the final approval accorded to the land sub-division layout in Form D-3 of UDCPR (or in the approval of similar nature) are complied; or

(*iii*) in cases wherever non-agricultural permission is necessary, the receipt of the intimation to the Tahsildar given as an acknowledgement of having received the intimation of the date of commencement of the non-agricultural use after completion and execution of all the conditions as may have been imposed by the concerned competent authority/planning authority shall denote Occupation Certificate/ Completion Certificate for plotted real estate projects.

PRAKASH SABALE,
Secretary,
MahaRERA.

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