



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण

प्राधिकृत प्रकाशन

सोमवार, फेब्रुवारी २५, २००८/ फाल्गुन ६, शके १९२९

स्वतंत्र संकलन म्हणून फाईल करण्यासाठी या भागाला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

## भाग आठ

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम आणि विधि व न्याय विभागाकडून आलेली विधेयके (इंग्रजी अनुवाद).

In pursuance of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the following translation in English of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) (Amendment) Act, 2005 (Mah. Act No. IV of 2008), is hereby published under the authority of the Governor.

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

A. M. SHINDEKAR,  
Secretary to Government,  
Law and Judiciary Department.

### MAHARASHTRA ACT No. IV OF 2008.

(First published, after having received the assent of the President in the "Maharashtra Government Gazette", on the 25th February 2008).

An Act further to amend the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963.

WHEREAS it is expedient further to amend the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963, for the purposes hereinafter appearing; it is hereby enacted in the Fifty-sixth Year of the Republic of India as follows :—

1. This Act may be called the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) (Amendment) Act, 2005. Short title.

(२३)

भाग आठ—७

[ किंमत : रुपये १५.०० ]

Amendment  
of section 2  
of Mah. XLV  
of 1963.

2. In section 2 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963 (hereinafter referred to as "the principal Act"),—

Mah.  
XLV  
of  
1963.

(a) clause (a) shall be renumbered as clause (a-1) thereof, and before clause (a-1) as so renumbered, the following clause shall be inserted, namely:—

"(a) "Competent Authority" means a Competent Authority appointed under section 5A;"

(b) in clause (c) "for the words", "promoter means a person" the following words shall be substituted, namely:—

"'promoter' means a person and includes a partnership firm or a body or association of persons, whether registered or not"

Amendment  
of section 5  
of Mah.  
XLV of  
1963.

3. In section 5 of the principal Act, for the words "an officer appointed by general or special order by the State Government for the purpose" the words "a Competent Authority" shall be substituted.

Insertion of  
section 5A  
in Mah.  
XLV in  
1963.  
Competent  
Authority.

4. After section 5 of the principal Act, the following section shall be inserted, namely:—

"5A. The State Government may, by notification in the *Official Gazette* appoint an officer, not below the rank of the District Deputy Registrar of Co-operative Societies, to be the Competent Authority, for an area or areas to be specified in such notification and different officers may be appointed as Competent Authority for different local areas, for the purposes of exercising the powers and performing the duties under sections 5, 10 and 11 of this Act."

Amendment  
of section  
10 of Mah.  
XLV of  
1963.

5. In section 10 of the principal Act, in sub-section (1), the following provisos shall be added at the end, namely:—

"Provided that, if the promoter fails within the prescribed period to submit an application to the Registrar for registration of society in the manner provided in the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960, the Competent Authority may, upon receiving an application from the persons who have taken flats from the said promoter, direct the District Deputy Registrar, Deputy Registrar or, as the case may be, Assistant Registrar concerned, to register the society:

Mah.  
XXIV  
of  
1961.

Provided further that, no such direction to register any society under the preceding proviso shall be given to the District Deputy Registrar, Deputy Registrar or, as the case may be, Assistant Registrar, by the Competent Authority without first verifying authenticity of the applicants' request and giving the concerned promoter a reasonable opportunity of being heard."

6. Section 11 of the principal Act shall be renumbered as sub-section (1) thereof and after sub-section (1) as so renumbered, the following sub-sections shall be inserted, namely:—

Amendment  
of section 11  
of Mah. XLV  
of 1963.

"(2) It shall be the duty of the promoter to file with the Competent Authority, within the prescribed period, a copy of the conveyance executed by him under sub-section (1).

(3) If the promoter fails to execute the conveyance in favour of the Co-operative society formed under section 10 or, as the case may be, the Company or the association of apartment owners, as provided by sub-section (1), within the prescribed period, the members of such Co-operative society or, as the case may be, the Company or the association of apartment owners may, make an application, in writing, to the concerned Competent Authority accompanied by the true copies of the registered agreements for sale, executed with the promoter by each individual member of the society or the Company or the association, who have purchased the flats and all other relevant documents (including the occupation certificate, if any), for issuing a certificate that such society, or as the case may be, Company or association, is entitled to have an unilateral deemed conveyance, executed in their favour and to have it registered.

(4) The Competent Authority, on receiving such application, within reasonable time and in any case not later than six months, after making such enquiry as deemed necessary and after verifying the authenticity of the documents submitted and after giving the promoter a reasonable opportunity of being heard, on being satisfied that it is a fit case for issuing such certificate, shall issue a certificate to the Sub-Registrar or any other appropriate Registration Officer under the Registration Act, 1908, certifying that it is a fit case for enforcing unilateral

execution of conveyance deed conveying the right, title and interest of the promoter in the land and building in favour of the applicant, as deemed conveyance.

(5) On submission by such society or as the case may be, the Company or the association of apartment owners, to the Sub-Registrar or the concerned appropriate Registration Officer appointed under the Registration Act, 1908, the certificate issued by the Competent Authority alongwith the unilateral instrument of conveyance, the Sub-Registrar or the concerned appropriate registration Officer shall, notwithstanding anything contained in the Registration Act, 1908, issue summons to the promoter to show cause why such unilateral instrument should not be registered as 'deemed conveyance' and after giving the promoter and the applicants a reasonable opportunity of being heard, may, on being satisfied that it was fit case for unilateral conveyance, register that instrument as 'deemed conveyance'."

16 of 1908.

16 of 1908.

Amendment  
of section 13  
of Mah. XLV  
of 1963.

7. In section 13 of the principal Act,—

(a) "in sub-section (3), for the portion beginning with the words "with an imprisonment" and ending with the words "or with both", the following shall be substituted, namely:—

"with imprisonment for a term which shall not be less than six months but which may extend to one year or with fine which shall not be less than Ten Thousand rupees but which may extend to Fifty Thousand rupees or with both.";

(b) after sub-section (3), the following sub-sections shall be added, namely:—

"(4) When any promoter is convicted of any offence under this Act, except offence under section 12A, such promoter shall be disqualified from undertaking construction of flats for a period of five years from the date of such conviction. However, such disqualification shall not affect the permission for construction of flats already granted before incurring such disqualification and shall also not debar the promoter from seeking or being granted any additional requisite permissions which may be required from the concerned local authorities for completion of constructions already undertaken by him.

(5) The Competent Authority shall, on such conviction of a promoter under this Act, subject to the orders of the appellate court, if any, or after the expiry of the appeal period, forward the name of the convicted promoter to the local authorities under his jurisdiction, with a direction that such promoter shall not be granted permission under the relevant law for undertaking any construction of flats during the period of such disqualification, specifically mentioning such period.

(6) On receiving such intimation from the Competent Authority, notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, the concerned local authority shall not grant such promoter any permission or licence under the relevant law for construction of flats for a period for which the promoter is so disqualified.”;

(c) in the marginal note, after the word “promoter” the words “and consequences on conviction” shall be inserted.

8. After section 13A of the principal Act, the following sections shall be inserted, namely:—

Insertion of sections 13B, 13C, 13D and 13E in Mah. XLV of 1963.

45 of 1860.

“13B. The Competent Authority shall be deemed to be a public servant within the meaning of section 21 of the Indian Penal Code.

Competent Authority to be public servant.

45 of 1860.

13C. All proceedings before a Competent Authority shall be deemed to be the judicial proceedings for the purposes of sections 193 and 228 of the Indian Penal Code.

Proceedings before Competent Authority to be judicial proceedings.

2 of 1974.

13D. Every Competent Authority shall be deemed to be a Civil Court for the purposes of sections 345 and 347 of the Code of Criminal Procedure, 1973.

Competent Authority deemed to be Civil Court for certain purposes.

13E. No suit, prosecution or any other legal proceedings shall lie against any competent Authority in respect of anything which is in good faith done or purported to be done by him under this Act.”.

Indemnity for acts done in good faith.



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण  
प्राधिकृत प्रकाशन

सोमवार, मे १२, २००८/वैशाख २२, शके १९३०

स्वतंत्र संकलन म्हणून फाईल करण्यासाठी या भागाला वेगळे पृष्ठ क्रमांक दिले आहेत.

## भाग आठ

महाराष्ट्र विधानमंडळाचे अधिनियम व राज्यपालांनी प्रख्यापित केलेले अध्यादेश व केलेले विनियम आणि विधी व न्याय विभागाकडून आलेली विधेयके (इंग्रजी अनुवाद).

In pursuance of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the following translation in English of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) (Amendment) Act, 2008 (Mah. XXIII of 2008), is hereby published under the authority of the Governor.

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

A. M. SHINDEKAR,  
Secretary to Government,  
Law and Judiciary Department.

### MAHARASHTRA ACT No. XXIII OF 2008.

(First published, after having received the assent of the Governor, in the "Maharashtra Government Gazette" on the 12th May 2008.)

An Act further to amend the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963.

Mah. XLV of 1963. WHEREAS it is expedient further to amend the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963, for the purposes hereinafter appearing; it is hereby enacted in the Fifty-ninth Year of the Republic of India as follows:—

1. This Act may be called the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) (Amendment) Act, 2008.

(४९१)

Amendment  
of section 3  
of Mah.  
XLV of  
1963.

2. In section 3 of the Maharashtra Ownership Flats Mah. (Regulation of the promotion of construction, sale, XLV of management and transfer) Act, 1963, in sub-section (2), 1963. after clause (m), the following clause shall be added, namely :—

“(n) sell flat on the basis of the carpet area only :

Provided that, the promoter may separately charge for the common areas and facilities in proportion to the carpet area of the flat.

*Explanation.*—For the purposes of this clause, the carpet area of the flat shall include the area of the balcony of such flat.”.

१९३  
महाराष्ट्र मालकीहक्काच्या सदनिकांबाबत  
( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री,  
व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन  
करण्याबाबत ) (सुधारणा) अधिनियम, २००८  
(सन २००८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक  
२३) च्या अंमलबजावणीसंदर्भात प्रशासकीय  
आदेश.

महाराष्ट्र शासन,  
गृहनिर्माण विभाग,  
शासन निर्णय क्रमांक: माहस २००८/प्र.क्र.७०/दुवपु-२  
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२,  
दिनांक २० ऑगस्ट, २००८.

शासन निर्णय

विक:

राज्याच्या गृहनिर्माण धोरणाच्या परिच्छेद ५ मध्ये असे नमूद करण्यात आले आहे की, सदनिकांची खरेदी-विक्री सदनिकांच्या चटई क्षेत्रावरच (Carpet Area) करता येईल. सदर तरतुदीची अंमलबजावणी करण्याकरिता शासनाने महाराष्ट्र मालकीहक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत ) अधिनियम, १९६३ मध्ये सुधारणा केली आहे. दिनांक १२ मे, २००८ च्या महाराष्ट्र शासन राजपत्रात महाराष्ट्र मालकीहक्काच्या सदनिकांबाबत ( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत ) (सुधारणा) अधिनियम, २००८ (सन २००८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २३) प्रसिध्द करण्यात आला आहे.

२. उक्त सुधारणा अधिनियमाद्वारे १९६३ च्या मूळ अधिनियमाच्या कलम ३ च्या पोटकलम (२) मधील, खंड (ड) नंतर, पुढील खंड जादा दाखल करण्यात आला आहे:-



“(ढ) केवल चटई क्षेत्रानुसारच सदनिकेची विक्री करील :

परंतु, प्रवर्तकास सदनिकेच्या चटई क्षेत्राच्या प्रमाणात सामाईक क्षेत्रांकरिता आणि सुविधांकरिता स्वतंत्र आकार लावता येईल.

स्पष्टीकरण. -- या खंडाच्या प्रयोजनार्थ, सदनिकेच्या चटई क्षेत्रामध्ये त्या सदनिकेच्या सज्जाच्या (बाल्कनीच्या) क्षेत्राचा अंतर्भाव असेल. ”

३. सुधारणा अधिनियमांद्वारे प्रवर्तकावर चटई क्षेत्राच्या आधारे सदनिकांची विक्री करण्याचे बंधन घालण्यात आले असून सदर तरतुदींचे उल्लंघन करणाऱ्या प्रवर्तकास १९६३ च्या उक्त अधिनियमाच्या कलम १३(१) मधील तरतुदीनुसार ३ वर्षांपर्यंत कारावासाची शिक्षा किंवा द्रव्यदंड किंवा दोन्ही अशा शिक्षा होऊ शकतात.

४. सुधारणा अधिनियमांची अंमलबजावणी करण्यासाठी शासन आता सर्व महानगरपालिका आयुक्त, सर्व मुख्याधिकारी, नगरपरिषद यांना याद्वारे असे सूचित करीत आहे की, सुधारणा अधिनियम दिनांक १२ मे, २००८ रोजी अंमलात आला असल्यामुळे त्या दिवसापासून सर्व सदनिकांची खरेदी विक्री चटई क्षेत्राच्या आधारे करणे बंधनकारक झाले असल्याने त्यांनी इमारतीचे बांधकाम नकाशात प्रत्येक सदनिकांचे एकूण चटई क्षेत्र नमूद करणे बंधनकारक करावे व त्या शिवाय बांधकाम नकाशे मंजूर करण्यात येऊ नयेत.

५. सदनिकांची विक्री करताना विक्रीच्या किंमतीवर महाराष्ट्राचे नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, दरवर्षी प्रसिध्द करीत असलेल्या बाजारमूल्य दर तक्त्यानुसार मुद्रांक शुल्काची रक्कम आकारण्यात येते. ही रक्कम आकारताना बांधकाम क्षेत्रफळाच्या मूल्यांकनानुसार मुद्रांक शुल्काची रक्कम निश्चित करण्यात येते.

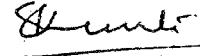
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य यांना याद्वारे असे सूचित करण्यात येते की, बाजार मूल्य दर तक्त्यामध्ये सदनिकांच्या चटई क्षेत्राच्या मूल्यांकनानुसार मुद्रांक शुल्काची रक्कम आकारण्याची तरतूद करण्यात यावी. जेणेकरून सदनिकांच्या खरेदीदाराला जादा रक्कम भरावी लागणार नाही.

६. या शासन निर्णयासोबत सुधारणा अधिनियमाची प्रत पाठविण्यात येत आहे.

७. हा शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २००८०८२०१३४८१३००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने.

सोबत:वरीलप्रमाणे

  
( सीताराम कुंटे )  
सचिव (गृहनिर्माण )

प्रति,

- १) मा.राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई (पत्राने),
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२
- ३) मा.उप मुख्यमंत्री यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२
- ४) मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण ) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ५) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई,
- ६) प्रधान सचिव (नगर विकास विभाग ), मंत्रालय, मुंबई-३२
- ७) प्रधान सचिव ( महसूल व वन विभाग ), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२
- ८) नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- ९) सर्व महानगरपालिका आयुक्त
- १०) सर्व मुख्याधिकारी / नगरपरिषद.
- ११) संचालक, नगर रचना, पुणे,
- १२) संचालक, नगरपरिषद प्रशासन, मुंबई,
- १३) सर्व विभागीय आयुक्त,
- १४) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
- १५) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मंत्रालय, मुंबई-३२
- १६) महासंचालक, यशदा, राज भवन आवार, बाणेर रस्ता, पुणे,
- १७) निवड नस्ती, दुवपु-२ कार्यासन, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.

## HOUSING DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 17th February 2009

### NOTIFICATION

MAHARASHTRA OWNERSHIP FLATS (REGULATION OF THE PROMOTION OF CONSTRUCTION, SALE, MANAGEMENT AND TRANSFER) ACT, 1963.

No. FOB. 2008/C.R. 24 (Pt.III)/R & R-II.— In exercise of the powers conferred by sub-section (3) of section 1 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963 (Mah. XLV of 1963), the Government of Maharashtra hereby appoints the 17th day of February 2009, to be the date on which all the remaining provisions of the said Act shall come into force also in the whole of the State of Maharashtra other than the areas in which the said Act was earlier made applicable.

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

SITARAM KUNTE,  
Secretary to Government.

---

शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, मुंबई

४ महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार-ब, फेब्रुवारी २५, २०११/फाल्गुन ६, शके १९३२

### HOUSING DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 25th February 2011

#### NOTIFICATION

MAHARASHTRA OWNERSHIP FLATS (REGULATION OF THE PROMOTION OF CONSTRUCTION, SALE, MANAGEMENT AND TRANSFER) ACT, 1963.

No. MOF. 2008/C.R. 24 (Part II)/RR-2.—In exercise of the powers conferred by section 5A of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963 (Mah. XLV of 1963), and in supersession of all earlier notification issued in this behalf, the Government of Maharashtra hereby appoints the officers specified in column (2) of the Schedule appended hereto to be the Competent Authorities for the areas, respectively, specified against each of them in Column (3) of the said Schedule for the purposes of exercising the powers and performing the duties under sections 5, 10 and 11 of the said Act.

#### Schedule

Sr. No. (1)	Designation of the Officer (2)	Areas (3)
1	Joint Registrar, Co-operative Societies CIDCO, Navi Mumbai	Areas where Land allotted by CIDCO in Thane and Raigad Districts.
2	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, Mumbai City-1	Mumbai City District
3	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, Mumbai City-2	Mumbai Suburban District (Eastern Suburbs)
4	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, Mumbai City-3	Mumbai Suburban District (Western Suburbs)
5	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Thane	Thane District (except CIDCO area)
6	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Raigad-Alibaug	Raigad District (except CIDCO area)
7	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Ratnagiri,	Ratnagiri District

*Schedule—contd.*

(1)	(2)	(3)
8	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Sindhudurg	Sindhudurg District
9	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Pune	Pune District
10	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Kolhapur	Kolhapur District
11	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Solapur	Solapur District
12	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Satara	Satara District
13	District Deputy Registrar, Co-operative Societies District Sangli	Sangli District
14	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Nashik	Nashik District
15	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Jalgaon	Jalgaon District
16	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Ahmednagar	Ahmednagar District
17	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Dhule	Dhule District
18	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Nandurbar	Nandurbar District
19	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Aurangabad	Aurangabad District
20	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Beed	Beed District
21	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Hingoli	Hingoli District
22	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Parbhani	Parbhani District
23	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Latur	Latur District
24	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Nanded	Nanded District

६ महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार-ब, फेब्रुवारी २५, २०११/फाल्गुन ६, शके १९३२

*Schedule—concl.*

(1)	(2)	(3)
25	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Jalna	Jalna District
26	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Osmanabad	Osmanabad District
27	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Amravati	Amravati District
28	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Buldhana	Buldhana District
29	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Yavatmal	Yavatmal District
30	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Washim	Washim District
31	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Akola	Akola District
32	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Nagpur	Nagpur District
33	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Bhandara	Bhandara District
34	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Gondia	Gondia District
35	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Wardha	Wardha District
36	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Chandrapur	Chandrapur District
37	District Deputy Registrar, Co-operative Societies, District Gadchiroli	Gadchiroli District

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

GAUTAM CHATTERJEE,  
Principal Secretary to Government (Housing).

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004, EDITOR : SHRI PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ च्या अंमलबजावणीबाबत.

महाराष्ट्र शासन  
गृहनिर्माण विभाग  
शासन निर्णय क्रमांक माहस २००८/प्र.क्र.२४/भाग-२/दुवपु-२  
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२,  
दिनांक :- २५ फेब्रुवारी, २०११.

**प्रस्तावना :-**

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ला सुधारणा सुचविणाऱ्या सन २००५ च्या विधानसभे सुधारणा विधेयकाचे अधिनियमात रुपांतर झालेले असून सदर अधिनियम दि.२५.०२.२००८ च्या राजपत्रामध्ये प्रसिध्द करण्यात आले आहेत. अधिनियमात करण्यात आलेल्या सुधारणांची प्रभावी अंमलबजावणी होण्याच्या दृष्टीने त्या अनुषंगिक महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) नियम, १९६४ मध्ये सुधारणा करण्यात आलेली असून त्याबाबतची शासन अधिसूचना गृहनिर्माण विभाग क्र.माहस २००८/प्र.क्र.१७०/दुवपु-२, दि.२७.०९.२०१० प्रसिध्द करण्यात आलेली आहे.

तसेच उपरोक्त अधिनियमामध्ये झालेल्या सुधारणांच्या अनुषंगाने कलम ५(क) अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त अधिनियमाच्या कलम ५, १० आणि ११ खालील अधिकारांचा वापर करण्याच्या आणि कर्तव्ये पार पाडण्याच्या प्रयोजनासाठी सहकारी संस्थेच्या जिल्हा उप निबंधकांच्या दर्जापेक्षा कमी दर्जाचा नसेल, अशा अधिकाऱ्यांची विनिर्दिष्ट क्षेत्रांकरिता सक्षम प्राधिकारी म्हणून नियुक्ती करण्यात आलेली असून त्याबाबतची शासन अधिसूचना गृहनिर्माण विभाग क्र.माहस २००८/प्र.क्र.२४/(भाग-२)/दुवपु-२, दि.२५ फेब्रुवारी, २०११ रोजी प्रसिध्द करण्यात आलेली आहे. यानुसार एका भूखंडावर एक इमारत व एक गृहनिर्माण संस्था तसेच एका भूखंड आराखड्यावरील पूर्ण झालेल्या अनेक इमारतींच्या गृहनिर्माण संस्थांचा संघ या प्रकरणात कार्यवाही करणे शक्य होणार आहे. तथापि, एक भूखंड आराखड्यावरील ( Lay- Out)

NOTA-H 335-5 (500-2-2011)

काही इमारतीचे बांधकाम अपूर्णावस्थेत आहे, अशा प्रकरणी पूर्णावस्थेतील इमारतीचे अभिहस्तांतरण करण्यास अडचणी उद्भवू शकतात. त्यामुळे त्याबाबत शासन स्तरावर सविस्तर विचार करण्यात येत असून, अशा प्रकरणी काय कार्यवाही करावी याचे शासन स्तरावरून यथावकाश स्पष्ट निर्देश नव्याने देण्यात येतील.

### शासन निर्णय :-

उपरोक्त अधिनियम व नियमांमध्ये करण्यात आलेल्या मानीव अभिहस्तांतरणासंबंधीच्या तरतुदी व त्या अनुषंगाने सक्षम प्राधिकाऱ्याने अनुसरावयाची कार्यपद्धती, पार पाडावयाची कर्तव्ये व प्रकरणे हाताळताना त्यांच्यासमोर येणाऱ्या संभाव्य अडचणी विचारात घेऊन शासनाने पुढीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

- (१) एकाच भूखंड आराखड्यावरील (Layout) एकाच इमारतीच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे इमारतीच्या भूखंडासह अभिहस्तांतरण करण्यास तसेच एकाच भूखंड आराखड्यावरील विकास झालेल्या अनेक इमारतीच्या गृहनिर्माण संस्थांच्या संघाकडे त्या इमारती भूखंडासह अभिहस्तांतरण करण्यास सध्या अस्तित्वात असलेल्या अधिनियमातील व नियमातील तरतुदीच्या अनुषंगाने कार्यवाही करण्यास अडचण उद्भवणार नाही. सबब, अशी प्रकरणे प्राथम्याने हाताळावीत.
- (२) अर्जदार संस्थेने महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) नियम, १९६४ च्या नियम १२ च्या नमुना सहा व नमुना सात प्रमाणे करावयाच्या अर्जासोबत शक्य असेल तेथवर पुढील कागदपत्र/ दस्तऐवज यांच्या प्रमाणित प्रती जोडणे आवश्यक राहिल.

- (एक) प्रवर्तक / विरुद्ध पक्ष यांच्यात झालेल्या विक्री करारपत्राची नोंदणीकृत प्रत.
- (दोन) ७/१२ चा उतारा आणि गाव नमुना क्रमांक ६ (फेरफाराच्या नोंदीसह)
- (तीन) मालमत्ता पत्रिका
- (चार) कृषितर आदेश
- (पाच) बांधकाम सुरु करण्याचे प्रमाणपत्र
- (सहा) बांधकाम समाप्ती प्रमाणपत्र
- (सात) भोगवटा प्रमाणपत्र
- (आठ) सदनिका खरेदीदारांची यादी
- (नऊ) मुद्रांक शुल्क प्रदान केल्याचा पुरावा
- (दहा) नोंदणी, इत्यादींचा पुरावा.

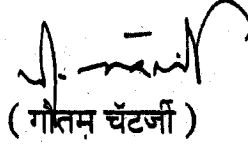


(अकरा) अर्जांच्या पृष्ठयर्थ इतर कोणत्याही जमिनीशी किंवा इमारतीशी संबंधित दस्तऐवज

(बारा) महाराष्ट्र वेश्म अधिनियम, १९७० अन्वये अर्जदाराच्या / अर्जदारांच्या बाजूने हस्तांतरण विलेख अथवा प्रमाणपत्र निष्पादित करण्यासाठी प्रवर्तकाला आणि इतर हितसंबंधितांना पाठवलेली कायदेशीर नोटीस.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [WWW.maharashtra.gov.in](http://WWW.maharashtra.gov.in) या अधिकृत संकेत स्थळावर उपलब्ध असून, त्यांचा संगणक संकेतांक २०११०२२५२०४५४७००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,



(गौतम चॅटर्जी)

प्रधान सचिव (गृहनिर्माण)

प्रत,

१. मा. राज्यपाल यांचे सचिव.
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव.
३. मा. उप मुख्यमंत्री यांचे सचिव.
४. मा. राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव.
५. मा. मुख्य सचिव.
६. सर्व अप्पर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
७. सर्व महापालिका आयुक्त, प्रशासक.
८. उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्र विकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे(पू) मुंबई -५१.
९. व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, नवी मुंबई.
१०. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, वांद्रे(पू) मुंबई- ५१.
११. सह निबंधक, सहकारी संस्था सिडको, नवी मुंबई.
१२. सर्व जिल्हा उप निबंधक सहकारी संस्था.
१३. सर्व उप सचिव/अवर सचिव/कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१४. निवड नस्ती (दुवपु-२) गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.