



# MAHARASHTRA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

## महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण

Order No. 45/2023

No. MahaRERA/Secy/File No. 27/853/2023

Date: 15.05.2023

Sub: In the matter of verification by MahaRERA to ascertain the authenticity/ genuineness of the commencement certificates and occupation certificates submitted by promoters.

Ref: महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभाग, शासन निर्णय- न्याया प्र - २०२३/ प्र. क्र. १३/नवि-२० दि. २३ फेब्रुवारी- २०२३

Whereas, Government of India has enacted the Real Estate (Regulation and Development) Act,2016 (the Act) and all sections of the Act have come into force with effect from 01.05.2017.

And whereas, the Government of Maharashtra vide Notification No. 23 dated 08.03.2017 has established the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, hereinafter referred to as "MahaRERA" or as "the Authority".

And whereas, the Government of Maharashtra has notified the 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 (the Rules) for carrying out the provisions of the Act.

And whereas, the Authority has notified the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2017 (the Regulations) to carry out the purposes of the Act.

And whereas, the Authority under Section 37 of the Act, and Regulation 38 of the Regulations is vested with the powers to issue directions to promoters, real estate agents and allottees from time to time as it may consider necessary.

And whereas, the Chairperson, MahaRERA, is vested with the powers of general superintendence and directions in the conduct of the affairs of MahaRERA under Section 25 of the Act.

And whereas, "Competent Authority" is defined under Section 2 (p) of the Act to mean the local authority or any authority created or established under any law for the time being in force by the appropriate Government which exercises authority over land under its jurisdiction and has powers to give permission for development of such immovable property.

### **MAHARERA HEADQUARTERS**

Housefin Bhavan, Plot No.C-21, E-Block, Bandra-Kurla-Complex, Bandra (E), Mumbai 400051

Tel. No. 022-68111600 • E mail : [helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in](mailto:helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in)

**महारेरा मुख्यालय**

हाउसफिन भवन, प्लॉट नं. सी-21, ई-ब्लॉक, वांद्रे-कुर्ला-कॉम्प्लेक्स, वांद्रे (पूर्व), मुंबई ४०००५१.

दूरध्वनी. क्रमांक. ०२२-६८१११६०० ई-मेल: [helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in](mailto:helpdesk@maharera.mahaonline.gov.in)

And whereas, it is mandatory for every promoter to make an application for registration of a real estate project in such form, manner, within such time and accompanied by the prescribed fees and documents in compliance of the provisions of the Act, the Rules and the Regulations made thereunder as well as in compliance and in consonance of the Orders and Circulars issued by MahaRERA from time to time.

And whereas, one of the documents that is required to be submitted by every promoter for registration of the real estate project is the commencement certificate issued by the Competent Authority.

And whereas, the Authority, in the order passed in the Suo Moto proceedings initiated, as an important consumer protection measure had urged Urban Development Department, Government of Maharashtra to put in place a system wherein all approvals granted to real estate projects such as commencement certificates, occupation certificates are put upon a dedicated portal by the respective Competent Authority so that the veracity of the certificates could be verified by both the buyers / purchasers of real estate projects and MahaRERA.

And whereas, Secretary, MahaRERA vide letter dated 10.11.2022 in view of the orders passed by the Authority in the Suo-Moto proceedings had requested Urban Development Department, Government of Maharashtra to ensure that the website of the respective Competent Authorities in the State are integrated with the website of MahaRERA in a time bound manner and pending such integration necessary directions be issued that the respective Competent Authority shall as and when commencement certificates and occupation certificates are issued, attach and forward the same to a designated email set apart in that regard by MahaRERA.

And whereas, the Government of Maharashtra by Government Resolution dated 23.02.2023 referred above has issued necessary directions to the respective Competent Authority in the state of Maharashtra, the copy of the above-referred **Government Resolution** is attached herewith as **Annexure 'A'**.

In view of the above-referred Government Resolution dated 23.02.2023 the following further directions are issued:

- a) With effect from **19.06.2023** the commencement certificate submitted by promoters along with their application for registration of real estate projects shall be compared and verified for its authenticity/ genuineness with the commencement certificate attached and forwarded to the designated email set apart by MahaRERA. The designated emails set apart by MahaRERA in that regard is annexed herewith as **Annexure 'B'**.
- b) Only after the commencement certificate is confirmed as having been issued by the respective Competent Authority, as the case may be on comparison and verification with the commencement certificate submitted by promoter shall the application submitted for registration of real estate projects be processed further for grant / issuance of MahaRERA project registration

certificate subject to promoters complying with the scrutiny remarks if any issued by MahaRERA.

- c) The above procedure shall be followed by MahaRERA until the respective Competent Authority integrate their website with the website of MahaRERA.
- d) The timeline prescribed in Clause 6 in MahaRERA Circular No. 6 of 2017 dated 04.07.2017 bearing No. MahaRERA/Secy/File No. 27/113/2017 in the matter of start of the period of 30 days mentioned in Section 5 of the Act shall also apply to the procedure enumerated in clauses (a) and (b) above.
- e) The procedure mentioned in clause (a) and (b) above shall be followed when promoters submit further commencement certificates and occupation certificates in respect of their real estate projects.
- f) Self - Regulatory Organization for promoters registered with MahaRERA shall take note of the above and shall ensure that its member promoters are made aware about the need and requirement to follow the above procedure.
- g) Promoters shall also take note of the introduction of the above procedure, understand the need and requirement to follow the same.

*(As approved by the Authority)*

*Mohun Rao*

(Mohun Rao)

Secretary (Ic) / MahaRERA

## Annexure 'A'

राज्यातील सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थानी त्यांच्याकडून त्यांच्या नागरी क्षेत्रातील बांधकाम प्रकल्पांना जारी करण्यात येणारी प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्रे त्यांच्या संकेतस्थळावर तसेच, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) यांना उपलब्ध करून देण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांक:- न्यायाप्र-२०२३/प्र.क्र.१३/नवि-२०

मंत्रालय (मुख्य इमारत), ४ था मजला, मादाम कामा मार्ग,

हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक:- २३ फेब्रुवारी, २०२३.

- संदर्भ:-**
१. नगर विकास विभाग शासन परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१६/प्र.क्र.४६८/नवि-२०, दि.१०.०३.२०१७.
  २. नगर विकास विभाग शासन परिपत्रक क्र.संकिर्ण-२०१६/प्र.क्र.५१०/नवि-२०, दि.०३.०५.२०१८
  ३. सहाय्यक सरकारी वकील, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांचे क्र.जीपी/डब्ल्यूपी/बीव्हीएस/१५११२/२०२२, दि.२९.०९.२०२२ चे पत्र.
  ४. सचिव, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) यांचे दि.१०.११.२०२२ चे पत्र.

### प्रस्तावना-

राज्यातील नागरी क्षेत्रात होणाऱ्या अनधिकृत बांधकामामुळे सर्वसामान्य नागरिकांची विकासकाकडून होणारी फसवणूक रोखण्यासाठी या विभागाने संदर्भ क्र.१ व २ येथील शासन परिपत्रक निर्गमित केले आहे. राज्यातील सर्व नियोजन प्राधिकरणांच्या नागरी क्षेत्रात विकास प्रस्तावांतर्गत बांधण्यात आलेल्या इमारतींची यादी, सविस्तर विकास प्रस्ताव, त्यांची मंजूरी, सर्व्हे नंबर व विकासकाच्या नावासह सर्व माहिती सर्वसामान्य नागरिकांना कळण्यासाठी वेबसाईटवर प्रसिद्ध करण्याचे निर्देश, तसेच, अनधिकृत बांधकामांची यादी प्रसिद्ध करून नागरिकांना जाहिर आवाहन करून त्याबाबत व्यापक जनजागृती करण्यासाठी स्थानिक वृत्तवाहिन्या, वृत्तपत्र आणि होर्डिंगच्या माध्यमातून नागरिकांना अनधिकृत इमारतीत घर घेऊ नये, यासाठी सर्वसामान्य नागरिकांना आवाहन करण्याचे निर्देश, राज्यातील सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था व सर्व नियोजन प्राधिकरणांना सदर शासन परिपत्रकान्वये देण्यात आले होते.

तथापि, मा.उच्च न्यायालयाकडील जनहित याचिका क्र.४९/२०२१ (श्री.संदिप पांडुरंग पाटील वि. महाराष्ट्र शासन व इतर) मध्ये, मा.उच्च न्यायालयात झालेल्या सुनावणीत, विकासक हे शासन प्राधिकरणांच्या समन्वयाच्या अभावाचा फायदा घेत, नागरी क्षेत्रातील नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या, तसेच, नियोजन प्राधिकरणांच्या, बनावट बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्राच्या आधारे, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (महारेरा) नोंदणी करून, अनधिकृत घर बांधणी प्रकल्प सुरू करत असल्याचे, मा.उच्च न्यायालयाच्या निर्देशनास आल्याने त्याबाबत कार्यवाहीस्तव संदर्भ क्र.३ येथील पत्रान्वये सहाय्यक सरकारी वकील, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी शासनास कळविले आहे.

याबाबत उपाययोजना करण्याबाबत संदर्भ क्र.४ येथील पत्रान्वये, सचिव, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांनी शासनास विनंती केली आहे. उक्त पार्श्वभूमीवर विकासकांकडून सर्वसामान्य नागरिकांच्या रहिवासासाठी/वाणिज्य वापरासाठी, सदनिका खरेदी करतांना होणाऱ्या फसवणूकीला आळा घालण्यासाठी व शासनाच्या विविध प्राधिकरणांमध्ये समन्वय करण्यासाठीची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती, सदर विचाराधीन बाबीच्या अनुषंगाने शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

**शासन निर्णय:-**

राज्यातील सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थानी, (महानगरपालिका/नगरपरिषदा/ नगरपंचायती) तसेच, नियोजन प्राधिकरणांनी त्यांच्या क्षेत्रातील रहिवास/वाणिज्य वापरासाठीच्या प्रकल्पांना जारी करत असलेले प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्रे ही त्यांच्या संकेतस्थळावर (Websit/Webpage) सामान्य जनतेसाठी प्रसिद्ध करावीत. तसेच, सदर संकेतस्थळावरील माहिती ही वेळोवेळी करण्यात येणाऱ्या बदल/सुधारणांसह अद्ययावत राहिल याची दक्षता घ्यावी.

२. राज्यातील महानगरपालिका/नगरपरिषदा/नगरपंचायती यांची संकेतस्थळे अद्ययावत नसल्यास वा विकसित केली नसल्यास, सदर संकेतस्थळे विकसित करण्यासाठी व अद्ययावत करण्यासाठी नगरपरिषद प्रशासन संचालनालयाने त्यांच्याशी समन्वय करून नियंत्रण ठेवावे. सदर संकेतस्थळे दि.३१ मार्च, २०२३ पर्यंत विकसित/अद्ययावत करण्यात यावीत.

३. राज्यातील नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या क्षेत्रातील बांधकामासंदर्भात, बनावट बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रांच्या आधारे, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (महारेरा)प्रमाणपत्र मिळवून अनधिकृतरीत्या प्रकल्पाचे बांधकाम होत असल्याची बाब निदर्शनास आल्यामुळे, सदर नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थानी/नियोजन प्राधिकरणांनी बांधकामाबाबत जारी केलेली बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्रे/भोगवटा प्रमाणपत्रे, त्यांच्याकडून निर्गमित झाल्याबरोबर ती, महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाच्या ई-मेलवर पाठविण्यात यावी. सदर ई-मेलची जिल्हानिहाय यादी परिशिष्ट -अ० मध्ये नमूद करण्यात आलेली आहेत. मात्र, नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांची संकेत स्थळे विकसित/अद्ययावत झाल्यानंतर, सदर संकेतस्थळे, तसेच, नियोजन प्राधिकरणांची संकेतस्थळे महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (महारेरा) च्या संकेतस्थळासोबत दि.३१.०३.२०२३ पूर्वी संलग्न (Integrate) होतील याची दक्षता नगरपरिषद प्रशासन संचालनालयाने घ्यावी. तसेच, याबाबतचा अहवाल शासनास सादर करावा.

४. नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थाकडून, तसेच, नियोजन प्राधिकरणांकडून जारी करण्यात येणारी प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्रे संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करून ती अद्ययावत ठेवणे व त्याबाबत शासनाच्या विविध प्राधिकरणांशी समन्वय करण्याचे काम हे सदर प्रारंभ प्रमाणपत्रे व भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करणाऱ्या स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या व नियोजन प्राधिकरणाचे नगररचना विभागातील प्रमुखाचे असेल.

५. वरील आदेशांची सर्व नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था (महानगरपालिका/ नगरपरिषदा/नगरपंचायती) तसेच, नियोजन प्राधिकरणांनी काटेकोरपणे अंमलबजावणी करावी व त्यानुसार तात्काळ कार्यवाही करावी.

६. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक २०२३०२२३१०५५४२४४२५ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Digitally signed by SUSHILA DHONDIRAM  
PAWAR

Date: 2023.02.23 11:59:29 +05'30'

(सुशिला पवार)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत:-

- १) मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- २) महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण, बांद्रा (पूर्व), मुंबई.
- ३) व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, नवी मुंबई.
- ४) सर्व विभागीय आयुक्त.

- ५) आयुक्त तथा संचालक, महाराष्ट्र नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, वरळी, मुंबई.
- ६) सर्व जिल्हाधिकारी.
- ७) संचालक, नगररचना आणि मूल्यनिर्धारण विभाग, पुणे.
- ८) राज्यातील सर्व महानगरपालिकांचे आयुक्त.
- ९) सभापती, नागरी सुधार प्रन्यास, नागपूर
- १०) राज्यातील सर्व नगरपरिषदा/नगरपंचायती यांचे मुख्याधिकारी.
- ११) निवडनस्ती (नवि-२०).

Annexure 'B'

List of Districtwise email ids		
Sr. No.	District	Email id
1	Ahmednagar	mahareracc.ahmednagar@gmail.com
2	Akola	mahareracc.akola@gmail.com
3	Amravati	mahareracc.amravati@gmail.com
4	Aurangabad	mahareracc.aurangabdd@gmail.com
5	Beed	mahareracc.beed@gmail.com
6	Bhandara	mahareracc.bhandara@gmail.com
7	Buldhana	mahareracc.buldhana@gmail.com
8	Chandrapur	mahareracc.chandrapur@gmail.com
9	Dhule	mahareracc.dhule@gmail.com
10	Gadchiroli	mahareracc.gadchiroli@gmail.com
11	Gondiya	mahareracc.gondiya@gmail.com
12	Hingoli	mahareracc.hingoli@gmail.com
13	Jalgaon	mahareracc.jalgaon@gmail.com
14	Jalna	mahareracc.jalna@gmail.com
15	Kolhapur	mahareracc.kolhapur@gmail.com
16	Latur	mahareracc.latur@gmail.com
17	Mumbai City	mahareracc.mumbaicity@gmail.com
18	Mumbai Suburban	mahareracc.mumbaisuburban@gmail.com
19	Nagpur	mahareracc.nagpur@gmail.com
20	Nanded	mahareracc.nanded@gmail.com
21	Nandurbar	mahareracc.nandurbar@gmail.com
22	Nashik	mahareracc.nashik@gmail.com
23	Osmanabad	mahareracc.osmanabad@gmail.com
24	Palghar	mahareracc.palghar@gmail.com
25	Parbhani	mahareracc.parbhani@gmail.com
26	Pune	mahareracc.pune@gmail.com
27	Raigad	mahareracc.raigad@gmail.com
28	Ratnagiri	mahareracc.ratnagiri@gmail.com
29	Sangli	mahareracc.sangli@gmail.com
30	Satara	mahareracc.satara@gmail.com
31	Sindhudurg	mahareracc.sindhudurg@gmail.com
32	Solapur	mahareracc.solapur@gmail.com
33	Thane	mahareracc.thane@gmail.com
34	Wardha	mahareracc.wardha@gmail.com
35	Washim	mahareracc.washim@gmail.com
36	Yavatmal	mahareracc.yavatmal@gmail.com