

उत्तर प्रदेश शासन  
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1  
संख्या : 3975/आठ-1-11-115डी0ए0/02टी.सी.-।  
लखनऊ : दिनांक : 16 नवम्बर, 2011

### अधिसूचना

उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की धारा 30 द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करके उत्तर प्रदेश के राज्यपाल एतद्द्वारा निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थात :-

### उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) नियमावली, 2011

- |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| संक्षिप्त नाम<br>और प्रारम्भ                    | 1. (1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) नियमावली, 2011 कही जायेगी।<br>(2) यह गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| परिभाषाएं                                       | 2. (1) जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस नियमावली में,<br>(क) "अधिनियम" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 से है।<br>(ख) "प्रारूप" का तात्पर्य इस नियमावली में संलग्न प्रपत्र से है,<br>(ग) "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य विकास प्राधिकरण का उपाध्यक्ष से है, जिसके विकास क्षेत्र में भवन स्थित है अथवा जहां ऐसा कोई विकास प्राधिकरण अस्तित्व में नहीं है, जिले के कलेक्टर से है।<br>(घ) "धारा" का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है।<br>(2) इस नियमावली में प्रयुक्त किन्तु अपरिभाषित शब्दों और पदों का वही अर्थ होगा, जैसा कि अधिनियम में उनके लिए क्रमशः समनुदेशित है। |
| घोषणा का<br>प्रारूप<br>(धारा 12 की<br>उपधारा-1) | 3. धारा 12 की उपधारा (1) के अधीन प्रारूप 'क' में प्रमोटर द्वारा घोषणा प्रस्तुत किया जायेगा, जो प्रमोटर द्वारा प्लान्स के अनुमोदन के दिनांक से 12 महीने के भीतर प्रस्तुत की जायेगी। जहां भवन का निर्माण कर लिया गया है अथवा इस नियमावली के प्रारम्भ होने के पूर्व निर्माणाधीन है, वहाँ ऐसे प्रारम्भ के दिनांक से 90 दिनों के भीतर घोषणा प्रस्तुत की जायेगी।                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| घोषणा का<br>संशोधन<br>(धारा 12 की<br>उपधारा-2)  | 4. (1) प्रमोटर द्वारा नियम 3 के अधीन प्रस्तुत घोषणा प्रमोटर द्वारा किसी भी समय संशोधित की जा सकेगी, यदि -<br>(क) घोषणा में कोई लिपिकीय त्रुटि या उसमें किसी आकस्मिक भूल या लोप के कारण गलती हो गयी है, अथवा<br>(ख) भवन के स्वीकृत प्लान में किसी पुनरीक्षण के कारण संशोधन आवश्यक हो गया है, या                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

(ग) प्रस्तावित संशोधन औचित्यपूर्ण और युक्तियुक्त है,

परन्तु प्रमोटर द्वारा किया गया संशोधन भवन उप-विधियों, स्वीकृत भवन योजना अथवा प्रमोटर के संविदात्मक दायित्व का उल्लंघन नहीं करेगा।

- (2) उपधारा (1) में संदर्भित घोषणा में संशोधन करने के लिए प्रमोटर ऐसी फीस, जैसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवधारित की जाय के साथ सक्षम प्राधिकारी को इसे संशोधित करने के लिए परिस्थितियों और कारण उसमें निर्दिष्ट करते हुए लिखित आवेदन करेगा और ऐसा आवेदन आवश्यक दस्तावेजों के साथ प्रमोटर अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति के शपथ पत्र द्वारा समर्थित होना चाहिए।
- (3) उप-धारा (2) के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर सक्षम प्राधिकारी भवन के अपार्टमेंट स्वामियों के संघ को नोटिस जारी करेगा और उस स्थानीय क्षेत्र में प्रसारित होने वाले दो दैनिक समाचार पत्रों में सार्वजनिक नोटिस प्रकाशित करायेगा।
- (4) उपधारा (3) के अधीन नोटिस के प्रकाशन के दिनांक से 30 दिनों के भीतर प्राप्त आपत्तियों यदि कोई हों, प्राप्त होने पर सक्षम प्राधिकारी आपत्तिकर्ता, अपार्टमेंट स्वामियों के संघ और प्रमोटर को सुनवाई का एक अवसर प्रदान करते हुए यथासंभव शीघ्र उस पर ऐसा आदेश पारित करेगा जैसा वह उचित समझे।
- (5) उपधारा (4) के अधीन पारित आदेश की एक सत्यप्रति सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथास्थिति प्रमोटर, अपार्टमेंट स्वामियों के संघ अथवा आपत्तिकर्ता को भेज दी जायेगी।

अभियोजन हेतु अनुमति प्रदान किया जाना

(धारा 25 की उपधारा (4))

5. (1) बोर्ड के बहुमत के विनिश्चय के पश्चात अध्यक्ष अथवा उसकी ओर से प्राधिकृत व्यक्ति धारा 25 की उपधारा (4) के उपबन्धों के अधीन अपनी लिखित शिकायत दाखिल करने की अनुमति प्रदान करने हेतु सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा,

परन्तु ऐसे प्रत्येक आवेदन के साथ बोर्ड के विनिश्चय की प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि भी संलग्न की जायेगी,

परन्तु यह और कि ऐसा आवेदन यथास्थिति अधिनियम के उपबन्धों अथवा उपविधियों के उल्लंघन की प्रकृति और विस्तार को स्पष्टतया विनिर्दिष्ट करेगा,

परन्तु यह भी कि ऐसा आवेदन यह सुनिश्चित करने के लिए कि, यथास्थिति, सम्बन्धित अपार्टमेंट के स्वामी या प्रमोटर द्वारा उल्लंघन ठीक कर दिया गया है, बोर्ड द्वारा किए गये प्रयासों के आवश्यक दस्तावेजों के साथ बोर्ड द्वारा किये गये उपायों और किए गये प्रयासों को भी विनिर्दिष्ट करेगा।

- (2) आवेदन प्राप्त होने पर सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, गलती करने वाले

अपार्टमेंट स्वामी अथवा प्रमोटर को नोटिस देगा और ऐसा आदेश पारित करेगा जैसा वह उचित समझे,

परन्तु यह कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा ऐसा कोई आदेश तब तक पारित नहीं किया जायेगा, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी सभी सम्बन्धितों को सुनवाई का पर्याप्त अवसर देने के पश्चात अधिनियम और उपविधियों के प्रावधानों के उल्लंघन के संबंध में अपना समाधान लिखित रूप में अभिलिखित न कर दिया गया हो।

अपार्टमेंट का  
अधिग्रहण  
करने वाले  
व्यक्ति द्वारा  
दाखिल किया  
जाने वाला  
वचन बंध  
(धारा 10)

6. किसी अपार्टमेंट स्वामी से कोई अपार्टमेंट दान, विनिमय, क्रय या अन्यथा अधिग्रहीत करने या धारा 10 के अधीन किसी अपार्टमेंट स्वामी से कोई अपार्टमेंट पट्टे पर लेने पर कोई व्यक्ति प्रसंविदाओं, निबन्धन और शर्तों के अनुपालनार्थ प्रारूप 'ख' में वचन बंध निष्पादित करेगा, जिसके अध्यक्षीन ऐसा अपार्टमेंट उक्त अपार्टमेंट स्वामी के स्वामित्व में है। ऐसा वचन बंध अपार्टमेंट अधिग्रहीत किए जाने के दिनांक से 30 दिनों के भीतर निष्पादित और रजिस्ट्रीकृत किया जायेगा।

आज्ञा से,

(रवीन्द्र सिंह)  
प्रमुख सचिव

प्रारूप 'क'  
(नियम 3 देखें)  
घोषणा का प्रारूप

दिनांक \_\_\_\_\_

स्थान \_\_\_\_\_

प्रमोटर का विवरण :

1. नाम
2. पंजीकृत पता :
3. स्थानीय/डाक का पता :
4. निगमन का दिनांक (यदि लागू हो) :
5. प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता का नाम/पदनाम

घोषणाकर्ता एतद्वारा निम्नलिखित अभिकथन करता है :

प्रथम प्रमोटर भूमि का पट्टे के रूप में स्वामी है/ धारित करता है जो इस घोषणा के साथ संलग्नक 'क' में पूर्णरूपेण वर्णित और विवरणित है।

द्वितीय प्रमोटर द्वारा भूमि के टुकड़े, जो इस घोषणा के अनुलग्नक 'क' में वर्णित है, पर एक अपार्टमेंट भवन/भवन समूह योजना का निर्माण किया गया है जिसका ब्यौरा निम्नवत् है :-

क्रम सं०	वर्णन	विशिष्टताएं
(1)	(2)	(3)
1.	भवन/ग्रुप हाउसिंग स्कीम का नाम	
2.	प्लान स्वीकृत करने वाला प्राधिकारी	
3.	स्वीकृति का दिनांक	
4.	संपत्ति की नगर पालिका संख्या	
5.	संपत्ति का नगर पालिका वार्ड	
6.	संपत्ति का डाक का पता	
7.	वास्तुविद/संरचनात्मक अभियन्ता का नाम	
8.	भवन की ऊँचाई	
9.	स्कीम आवासीय है अथवा वाणिज्यिक है (मल्टीप्लेक्स या मॉल से भिन्न)	
10.	मंजिलों (फ्लोर) की संख्या	

तृतीय यह कि उक्त सम्पत्ति में, इस घोषणा पत्र के अनुलग्नक 'ख' में वर्णित अपार्टमेंट सम्मिलित हैं। योजना के विभिन्न अपार्टमेंट, भवन/सम्पत्ति योजना के साझा क्षेत्रों तथा सुविधाओं में अपना अलग निकास रखने के कारण, व्यक्तिगत उपभोग के लिए सक्षम हैं, और अपार्टमेंट का विक्रय एक या अधिक व्यक्तियों को किया जाएगा जिससे प्रत्येक व्यक्ति को विशिष्ट और अनन्य संपत्ति अधिकार प्राप्त होगा और

प्रत्येक अपार्टमेंट, राज्य में तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अर्थान्तर्गत एक परम्परानुगत और हस्तान्तरणीय जंगम (अचल) सम्पत्ति होगा और उसका भवन/सम्पत्ति योजना के सामान्य और/या सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित भी होगा, जो उनके सम्यक् प्रयोग और उपभोग के लिए आवश्यक है, और जिन्हें निम्नवत् कहा गया है :-

(क) किसी ब्लॉक के निवास इकाइयों के लिए साझा सुविधाएं,

(ख) अपार्टमेंट हेतु सीमित साझा सुविधाओं का तात्पर्य उन साझा क्षेत्रों और सुविधाओं से है जिन्हें प्रमोटर द्वारा अन्य अपार्टमेंटों हेतु अपवर्जन के साथ किसी अपार्टमेंट या कतिपय अपार्टमेंटों के उपयोगार्थ, लिखित रूप में नाम निर्दिष्ट किया गया है”

चतुर्थ यह कि उपर्युक्त भवन में सभी तलों पर कुल तलीय क्षेत्रफल ——— वर्गमीटर है जिसका ——— वर्गमीटर में अपार्टमेंट्स होगा और शेष — वर्गमीटर साझा क्षेत्र और सुविधाएं बनायेगा और ——— वर्गमीटर सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाओं के लिए होगा, जो इसके साथ संलग्नक 'ग' में वर्णित किए गये हैं।

पंचम यह कि प्लैट श्रृंखला को “—————” नाम से जाना जायेगा (भवन/योजना का नाम जैसा ऊपर दिया गया है प्रविष्ट करें) और यह कि अपार्टमेंट्स और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं (अधिनियम की धारा 3(एक) में यथा परिभाषित), भवन/योजना के सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं (अधिनियम की धारा 3 (घ) में यथापरिभाषित) और स्वतंत्र क्षेत्र (अधिनियम की धारा 3(त) में यथा परिभाषित) निम्नलिखित प्रकार के होंगे :-

क्रम सं०	प्रकार	विवरण
1.	साझा क्षेत्र और सुविधाएं (अधिनियम की धारा 3 (अ) में यथापरिभाषित)	संलग्नक 'घ' के अनुसार
2.	सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाएं (अधिनियम की धारा 3(घ) में यथापरिभाषित)	संलग्नक 'ड' के अनुसार
3.	स्वतंत्र क्षेत्र (अधिनियम की धारा 3(त) में यथापरिभाषित)	संलग्नक 'च' के अनुसार

छठा यह कि प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के अधिकार, स्वामित्व और हित और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के लिए लाभ और साझा व्यय में, उसका आनुपातिक भाग, यथा ——— प्लैट श्रृंखला के अपार्टमेंट स्वामियों के संघ की बैठक में मतदान के प्रयोजनार्थ आनुपातिक प्रतिनिधित्व समस्त अपार्टमेंट्स के कुल मूल्य के अनुपात में प्रत्येक अपार्टमेंट का आनुपातिक मूल्य आधारित है।

- सप्तम यह कि उपरिवर्णित भूमि के भवन और पार्सल का उक्तानुरूप सम्मिलित प्लैट श्रृंखला का प्रशासन इस विलेख के उपबन्धों और अपार्टमेंट्स स्वामियों के संघ की उपविधियों के उपबन्धों के अनुसार होगा। स्थल पर सामग्री की गुणवत्ता नियंत्रण और कर्मकौशल के लिए प्रमोटर उत्तरदायी होगा। निर्माण की विशिष्टताएं इसकी अनुसूची 'क' में हैं।
- आठवां यह कि अधिनियम की धारा 13 के अधीन अपार्टमेंट्स के विलेख के लिए देय स्टाम्प शुल्क और रजिस्ट्रेशन फीस के प्रयोजनार्थ उसका मूल्य –
- (क) अविभाजित भाग के प्रतिशत के आधार पर प्रत्येक अपार्टमेंट की भूमि आगणित की जायेगी ताकि भवन के सभी अपार्टमेंट्स का कुल भूमि घटक भवन की भूमि के कुल मूल्य के समतुल्य हो,
- (ख) प्रत्येक अपार्टमेंट के निर्माण का आगणन भी अविभाजित भाग के प्रतिशतता के आधार पर किया जायेगा जैसे कि यह कुल आच्छादित क्षेत्र धारित करता हो।
- नवां यह कि साझा क्षेत्र और सुविधाएं तथा सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाएं अविभाजित रहेंगी और कोई अपार्टमेंट स्वामी उनके विभाजन या प्रथक्करण की कार्यवाही नहीं करेगा।
- दसवां यह कि "साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" तथा "सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" में अविभाजित हित का प्रतिशत सभी अपार्टमेंट्स स्वामियों की निर्विरोध सहमति और इस विलेख के संशोधन में व्यक्त सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के बिना परिवर्तित नहीं की जायेगी।
- ग्यारहवां यह कि साझा क्षेत्रों और सुविधाओं तथा सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित उन अपार्टमेंट्स से जिससे वे सम्बन्धित हैं, अलग नहीं किया जायेगा और उस इकाई के साथ संबद्ध अथवा भारित समझे जायेंगे यद्यपि ऐसा हित अभिव्यक्त रूप से संपत्ति हस्तान्तरण के कानूनी दस्तावेज अथवा अन्य लिखित में उल्लिखित नहीं किया गया है।
- बारहवां यह कि सम्पत्ति का अर्पण न तो अपार्टमेंट स्वामित्व के प्लान के लिए रद्द किया जायेगा, न ही अपार्टमेंट स्वामित्व के प्लान से सम्पत्ति हटायी जायेगी अथवा इसमें किसी उपबन्ध का तब तक संशोधन नहीं किया जायेगा जब तक कि सभी अपार्टमेंट स्वामी बंधक इकाईयों को आच्छादित करने वाले देनदार (मार्गीज) ऐसे रद्दीकरण के लिए सहमत नहीं होते हैं अथवा केवल रजिस्ट्रीकृत लिखतों के द्वारा प्लान से सम्पत्ति के हटाए जाने का संशोधन नहीं करते हैं।
- तेरहवां यह कि यदि अपार्टमेंट स्वामित्व के अध्यधीन संपत्ति पूर्णतः या अंशतः क्षतिग्रस्त या विनष्ट होती है, तो मरम्मत, पुनर्निर्माण अथवा संपत्ति की व्यवस्था अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार की जायेगी।

चौदहवां यह कि जहां कोई अपार्टमेंट बंधक धन की वसूली के निमित्त विक्रीत किया जाता है, तब न तो देनदार न ही कयकर्ता अथवा उनके उत्तराधिकारी या समनुदेशिती जो ऐसे विक्रय से अपार्टमेंट का अधिकार पाते हैं, संगठन द्वारा किये गये किसी मूल्यांकन के लिए दायी होंगे जो कि ऐसे अधिग्रहणकर्ता द्वारा अधिकार के अधिग्रहण के पूर्व देय हो गया था, लेकिन अपार्टमेंट स्वामियों का संगठन ऐसे अधिग्रहणकर्ता द्वारा अधिकार के अधिग्रहण के दिनांक के लिए परवर्ती धनराशि की वसूली के लिए हकदार होगा।

पन्द्रहवां यह कि संलग्नक 'च' में घोषित "स्वतंत्र क्षेत्र" अपार्टमेंट के संयुक्त उपयोग के लिए साझा क्षेत्रों में सम्मिलित नहीं हैं और उन्हें बेंचने अथवा अधिनियम की धारा 3 (त) के उपबन्धों के दृष्टिगत अन्य अपार्टमेंट स्वामियों पर हस्तक्षेप किये बिना प्रमोटर को उन पर निर्माण की स्वतंत्रता होगी।

सोलहवां संघ के बनाए जाने तक प्रमोटर साझा क्षेत्रों और सुविधाओं को अनुरक्षित करेगा और प्रत्येक अपार्टमेंट के स्वामी से प्रति माह रु० ————— की दर से अनुरक्षण प्रभार संग्रहित करने का हकदार होगा।

उसके साक्षी श्री ————— मेसर्स के लिए तथा की ओर से —————  
(प्रमोटर) इस दिनांक ————— वर्ष ————— में यहां अपना हस्ताक्षर (Hand)  
करें।

निम्नलिखित की उपस्थिति में

द्वारा हस्ताक्षरित और वितरित किया गया

(प्रमोटर की मुहर)

1- \_\_\_\_\_

2- \_\_\_\_\_

संलग्नक 'क'

भवन की भूमि का विवरण जिससे वर्तमान घोषणा संबंधित है।

क्रम सं०	प्रकार		
1.	भवन की भूमि की अवस्थिति	राजस्व ग्राम तहसील जिला	उल्लेख करें उल्लेख करें उल्लेख करें
2.	क्षेत्र के साथ सर्वेक्षण संख्या	संख्या का उल्लेख करें	क्षेत्र का उल्लेख करें
3.	अधिकार के अन्तिम दस्तावेज का दिनांक जिसके अधीन प्रमोटर ने भूमि का दावा किया है	दिनांक लिखें	
4.	उपरोक्त अधिकार दस्तावेज के रजिस्ट्रेशन का विवरण	पुस्तक सं०	उल्लेख करें
		वाल्यूम सं०	उल्लेख करें
		पृष्ठ सं०	उल्लेख करें
		क्रम सं०	उल्लेख करें
		रजि० का दिनांक	उल्लेख करें
5.	भूमि की सीमाएं	उत्तर	उल्लेख करें
		दक्षिण	उल्लेख करें
		पूर्व	उल्लेख करें
		पश्चिम	उल्लेख करें
6.	भूमि फ्री होल्ड या पट्टायुक्त		उल्लेख करें
7.	यदि भूमि पट्टायुक्त है, तो पट्टे की समाप्त न हुई काल अवधि		उल्लेख करें

स्थान —————

दिनांक —————

घोषणाकर्ता के हस्ताक्षर

पदनाम और मुहर सहित



संलग्नक 'ख'

(अपार्टमेंट्स का विवरण)

कण्डोमिनियम का नाम –

कण्डोमिनियम का मूल्य –

क्रम सं०	तल	अपार्टमेंट की पहचान योग्य सं०	कमरों की संख्या	आच्छादित क्षेत्रफल (वर्गमी० में)	अपार्टमेंट के आधारित क्षेत्र के आधार पर भूमि में अविभाजित भाग की प्रतिशतता	अपार्टमेंट स्वामियों के संगठन की बैठक में मतदान हेतु आनुपातिक प्रतिनिधित्व	अनुमोदित उपयोग आवासीय/वाणिज्यिक	अपार्टमेंट का मूल्य
1	2	3	4		5	6	7	
1	भूमि तल	001		उल्लेख करें	उल्लेख करें	उल्लेख करें	उल्लेख करें	उल्लेख करें
		002		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		003		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		क्रमशः आगे		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
2	प्रथम तल	101		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		102		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		103		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		क्रमशः आगे		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
3	आगे के तल	201		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		202		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		203		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव
		क्रमशः आगे		तदैव	तदैव	तदैव	तदैव	तदैव

टिप्पणी :- स्तम्भ संख्या-4 का पूर्ण योग होने पर अपार्टमेंट्स के कुल आच्छादित क्षेत्रों के सम्बन्ध में भूमि में अविभाजित भाग की प्रतिशतता किसी अपार्टमेंट के आच्छादित क्षेत्र के आधार पर संगणित की जाती है।

स्थान – \_\_\_\_\_  
दिनांक – \_\_\_\_\_

घोषणाकर्ता के हस्ताक्षर  
पदनाम और मुहर सहित

संलग्नक 'ग'

अपार्टमेंट्स का आच्छादित क्षेत्र और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं/सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का कुल आच्छादित क्षेत्र का विवरण

क्रम संख्या	विवरण				
1	2	3	4	5	6
(क)	विभिन्न तलों पर अपार्टमेंट्स का कुल आच्छादित क्षेत्र	विनिर्दिष्ट करें	—	—	—
(ख-1)	साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का कुल आच्छादित क्षेत्र (अधिनियम की धारा 3(झ) में यथा परिभाषित)	—	विनिर्दिष्ट करें	—	—
(ख-2)	सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का कुल आच्छादित क्षेत्र (अधिनियम की धारा 3(ध) में यथापरिभाषित)	—	—	विनिर्दिष्ट करें	—
(ग)	भवन का कुल आच्छादित क्षेत्र [(क), (ख-1) और (ख-2) का योग]	—	—	—	विनिर्दिष्ट करें
	सम अप	अर्थात् (क)	अर्थात् (ख-1)	अर्थात् (ख-2)	अर्थात्

स्थान —————

दिनांक —————

घोषणाकर्ता का हस्ताक्षर

पदनाम और सील सहित

संलग्नक 'घ'

भवन का साझा क्षेत्र और सुविधाओं का विवरण जिसमें वर्तमान घोषणा सम्बन्धित हैं —

क्रम संख्या	साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का नाम	इसका वर्णन/क्षेत्र	
(क)	इस विलेख के प्रथम पैरा में वर्णित भूमि का पार्सल		
(ख)	बेसमेन्ट (यदि कोई हो) (इसमें संलग्न प्रदर्श 'क' में यथा प्रदर्शित)	— वर्गमीटर और इसके तल	
(ग)	बेसमेन्ट में सुविधार्यें	बेसमेन्ट में स्थित मदों का विस्तृत विवरण	
(घ)	पार्किंग सुविधार्यें (इसमें संलग्न प्रदर्श 'क' में यथा प्रदर्शित)	— वर्गमीटर	
(ङ)	भू-तल पर सुविधार्यें (इसमें संलग्न प्रदर्श 'क' में यथा प्रदर्शित)		
	(एक)	उद्यान लान	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(दो)	बाल क्रीड़ा क्षेत्र	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(तीन)	तरण-ताल	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(चार)	टेनिस कोर्ट	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(पाँच)	बैडमिन्टन कोर्ट	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(छः)	वाणिज्य क्षेत्रों और सुविधाएं	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(सात)	लाबी और सुविधाएं	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
	(आठ)	कोई अन्य सुविधा	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्रफल
(च)	भवन में सर्वत्र स्थित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाएं (प्रदर्श 'क' में यथा प्रदर्शित)		
	(एक)	लिफ्ट	विनिर्दिष्ट संख्या
	(दो)	शाफ्ट/शाफ्टों का क्षेत्र	वर्गमीटर में विनिर्दिष्ट क्षेत्र
	(तीन)	लिफ्ट की शाफ्ट भूतल से— तक बढ़ी हो।	तल को विनिर्दिष्ट करें
	(चार)	'क' सीढ़ियों की संख्या, जो भूतल से भवन की छत तक जाती हो	उनका विवरण, संख्या और वर्गमीटर में क्षेत्रफल विनिर्दिष्ट करें
	(पाँच)	'ख' सीढ़ियों (यदि कोई हों) जो खुले मैदान से ऊपर के तलों पर जाती हों।	उनका विवरण, संख्या और वर्गमीटर में क्षेत्रफल विनिर्दिष्ट करें
	(छः)	भूगृह में कूड़ा निस्तारण संयंत्र से निकली धुआँ की नली (यदि प्रयोज्य हो) जो भवन की छत तक हो और जिसमें प्रत्येक ऊपरी तल पर कूड़ा करकट और	

		रद्दी के निस्तारण के लिए स्वयं बन्द होने वाले दरवाजे हों और प्रत्येक ऊपरी तल के जेनिटर कक्ष से निस्तारण योग्य सामग्री मिलेगी।	
	(सात)	जलाशय (जलाशयों की संख्या)	
	(आठ)	लिफ्ट का पेन्ट हाउस जिसमें भवन की छत पर स्थित लिफ्ट से जुड़े उपस्कर रखे हों।	
	(नौ)	पूरे भवन में फैला प्लम्बरिंग का जाल	
	(दस)	पूरे भवन में फैला बिजली की वायरिंग का जाल	
	(ग्यारह)	आवश्यक प्रकाश व्यवस्था	
	(बारह)	दूरभाष	
	(तेरह)	सार्वजनिक नल के संयोजन	
	(चौदह)	भवन की नींव और मुख्य दीवारें, स्तम्भ, गर्डर, बीम और छत	
	(पन्द्रह)	टैंक	संख्या व क्षमता विनिर्दिष्ट करें
	(सोलह)	पम्प	संख्या व क्षमता विनिर्दिष्ट करें
	(सत्रह)	मोटर	संख्या व क्षमता विनिर्दिष्ट करें
	(अट्ठारह)	पंखें	संख्या व क्षमता विनिर्दिष्ट करें
	(उन्नीस)	अग्निशामक उपस्कर	विवरण दें
	(बीस)	कम्प्रेसर	
	(इक्कीस)	डक्ट	
	(बाईस)	केन्द्रीय वातानुकूलन उपस्कर	
	(तेईस)	गरम करने वाले उपस्कर	
	(चौबीस)	सामान्य उपयोग के लिए विद्यमान सभी साधारण उपस्कर और स्थापित सामग्री	

स्थान -- \_\_\_\_\_

पदनाम और मुहर सहित

दिनांक -- \_\_\_\_\_

घोषणाकर्ता का हस्ताक्षर

टिप्पणी :- अधिनियम की धारा-3(झ) में साझा क्षेत्र और सुविधाएं परिभाषित हैं और उपर्युक्त साक्षा क्षेत्र और सुविधाएं विवरणात्मक हैं और विस्तार नहीं है।

अनुलग्नक 'ड'

भवन के सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाओं का विवरण जिससे वर्तमान घोषणा सम्बन्धित हैं -

सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाएं (जैसा अधिनियम की धारा-3(घ) में परिभाषित और प्रदर्श 'क' में प्रदर्शित है)		
(एक)	पार्किंग	इसका क्षेत्र, स्थान और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(दो)	विनिर्दिष्ट आवासीय इकाई की लिफ्ट के पहुंच बनाने वाली लाबी	इसका क्षेत्र, स्थान और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(तीन)	लाबी से सीढ़ी विस्तृत कारीडोर	इसका क्षेत्र, स्थान और संख्या विनिर्दिष्ट करें।

स्थान - \_\_\_\_\_

पदनाम और मुहर सहित हस्ताक्षर

दिनांक - \_\_\_\_\_

टिप्पणी :- अधिनियम की धारा-3(घ) में परिभाषित पद सीमित साझा क्षेत्र और सुविधाएं का तात्पर्य है "ऐसे साझा क्षेत्र और सुविधाएं जो किसी अपार्टमेंट के आवंटन, विक्रय या अन्तरण से प्रमोटर द्वारा लिखित रूप से अन्य अपार्टमेंटों को छोड़ते हुए कतिपय अपार्टमेंट या अपार्टमेंटों के उपयोग के लिए आरक्षित अभिहित किये गये हों।

अनुलग्नक 'च'

भवन के स्वतंत्र क्षेत्रों का विवरण जिनसे यह घोषणा-पत्र सम्बन्धित हैं -

(जैसा अधिनियम की धारा-3(त) में परिभाषित है)		
(एक)	पार्किंग	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(दो)	नौकर का क्वार्टर	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(तीन)	स्वतंत्र पहुँच मार्ग सहित क्लब	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(चार)	सुविधाजनक दुकानें	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(पांच)	आच्छादित गैराज/भण्डार	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।
(छः)	अपार्टमेंट से लगा हुआ खुला बरामदा (यदि प्रयोज्य हो)	इसका क्षेत्रफल, स्थिति और संख्या विनिर्दिष्ट करें।

टिप्पणी :-

स्थान - \_\_\_\_\_

दिनांक - \_\_\_\_\_

पदनाम और मुहर सहित हस्ताक्षर

अनुसूची 'क'  
(निर्माण की विनिर्दिष्टियाँ)

1. नींव
2. फर्श बनाना
3. दरवाजे और हार्डवेयर
4. खिड़कियाँ
5. आन्तरिक अन्तिम रूप
6. वाह्य अन्तिम रूप
7. स्वच्छता के सामान और फिटिंग्स
8. विद्युत
9. प्लम्बरिंग और जल की लाईन

स्थान — \_\_\_\_\_

दिनांक — \_\_\_\_\_

पदनाम और मुहर सहित  
घोषणा कर्ता के हस्ताक्षर

प्रारूप 'ख'  
(नियम-6 देखिए)

उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व एवं अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 की धारा 10(ख) के अधीन अपार्टमेंट अधिग्रहीत करने वाले व्यक्ति द्वारा वचनबंध

कार्यालय सक्षम अधिकारी .....

मैं ..... पुत्र श्री ..... निवासी .....  
..... ने श्री ..... से दान, विनिमय, क्रय  
या अन्यथा या अपार्टमेंट का पट्टा ग्रहण करते हुए ..... सम्पत्ति में  
अपार्टमेंट संख्या ..... अधिग्रहीत किया है।

मैं एतद्वारा उन ..... शर्तों और प्रतिबन्धों, जिनके अध्यक्षीन अंतरण  
के दिनांक के पूर्व उपर्युक्त श्री ..... द्वारा उक्त अपार्टमेंट उनके  
स्वामित्वाधीन था, का अनुपालन करने का जिम्मा लेता हूँ।

अग्रतर यह कि मैं उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व एवं अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 के उपबंधों के अध्यक्षीन रहूंगा।

हस्ताक्षर

निम्नलिखित के साक्ष्य में

1. ....
2. ....



**The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Rules, 2011**

**INDEX**

Sl. No.	Particulars	Page No.
1.	The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Rules, 2011	2
	Rule 1    Short Title and Commencement	2
	Rule 2    Definitions	2
	Rule 3    Form of Declaration	2
	Rule 4    Amendment of Declaration	3
	Rule 5    Grant of permission for prosecution	4
	Rule 6    Undertaking to be filed by the person acquiring apartment.	4
2.	<b>Form "A"</b> —Declaration by promoter under section 12 of the Act with Annexures 'A' to 'F' and schedule-'A'.	5-18
3.	<b>Form "B"</b> — Undertaking by the person acquiring the apartment.	19

**UTTAR PRADESH SHASHAN  
AWAS EVAM SAHARI NIYOJAN ANUBHAG-1**

In pursuance of the provisions of clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of Notification no. 3975/8-1-11-115D.A./02T.C.-I dated 16 November, 2011

**NOTIFICATION**

**No. 3975/8-1-11-115D.A./02T.C.-I**

**Lucknow : Dated 16 November, 2011**

In exercise of the powers conferred by section 30 of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010, the Governor of Uttar Pradesh hereby makes the following rules, namely, :-

**The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction,  
Ownership and Maintenance) Rules, 2011**

- |                                                                         |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Short Title and commencement</b>                                     | <b>1.</b>    | (1) These rules may be called The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Rules, 2011.<br><br>(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the Gazette.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Definitions</b>                                                      | <b>2.</b>    | (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-<br><br>(a) "Act" means the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010.<br><br>(b) "Form" means a Form appended to these rules;<br><br>(c) "Competent Authority" means the Vice-Chairman of the Development Authority in whose development area the building is situated or the Collector of the district where no such Development Authority exists.<br><br>(d) "Section" means a section of the Act.<br><br>(2) Words and expressions used in these rules but not defined shall have the meanings respectively assigned to them in the Act. |
| <b>Form Declaration</b><br><small>(sub section-1 of section 12)</small> | <b>of 3.</b> | The declaration shall be submitted by a promoter under sub-section (1) of section 12 in Form 'A' which shall be submitted by the promoter within a period of 12 months from the date of approval of the plans. Where the building has been constructed or is under                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

construction prior to the commencement of these rules, the declaration shall be submitted within 90 days from the date of such commencement.

**Amendment of Declaration**  
(sub section-2 of section 12)

4. (1) The declaration submitted by a promoter under rule 3 may be amended at any time, by the promoter, If,-

- (a) the declaration suffers from any clerical or arithmetical mistake or error arising therein from any accidental slip or omission; or
- (b) the amendment is necessitated by reason of any revision in the sanctioned plan of the building; or
- (c) the proposed amendment is just and reasonable;

provided that the amendment made by the promoter shall not violate the building bye-laws, sanctioned building plan or the contractual obligation of the promoter.

(2) For making amendment in the declaration referred to in sub-rule (1) the promoter shall move a written application to the Competent Authority with such fees as may be determined by the Competent Authority, specifying therein the circumstances and reasons for amending it and such application shall be supported by an affidavit of the promoter or of a person authorized on his behalf along with the necessary documents.

(3) The Competent Authority, on receipt of the application under sub-rule (2) shall issue a written notice to the association of the apartment owners of the building and shall also cause the publication of a public notice in two daily newspapers circulating in that locality.

(4) On receipt of the objections, if any, received within 30 days from the date of publication of notice under sub-rules (3) the Competent Authority shall, after giving an opportunity of being heard to the objector, association of apartment owners and promoter, pass such order thereon as it deems fit as expeditiously as possible.

(5) A true copy of the order passed under sub-rule (4) shall be sent by the Competent Authority to the promoter, association of the apartment owners or to the objector as the case may be.

**Grant of permission for prosecution**  
(sub section-4 of section 25)

5. (1) After majority decision by the Board, the President or the person authorized on its behalf may apply the Competent Authority for grant of the permission to file its written complaint under the provisions of sub-section (4) of section 25;

Provided that every such application shall be accompanied by a true attested copy of the decision of the Board;

Provided further that such application shall clearly specify the nature and extent of the violation of the provisions of the Act or the Bye-laws, as the case may be;

Provided also that such application shall also specify the steps taken and efforts made by the Board to ensure that the violation is set right by the concerned owner of the apartment or the promoter, as the case may be, alongwith necessary documents of the efforts made by the Board.

- (2) The Competent Authority, on receipt of the Application, shall give notice to the erring apartment owner or the promoter, as the case may be and shall pass such order as he may deem fit:

Provided that no such order shall be passed by the Competent Authority unless the Competent Authority records his satisfaction in writing as to the violation of the provisions of the Act or the bye-laws after affording adequate opportunity of being heard to all concerned.

**Undertaking to be filed by the person acquiring apartment.**  
(section 10)

6. Any person acquiring any apartment from any apartment owner by gift, exchange, purchase or otherwise, or taking lease of an apartment from an apartment owner under section 10 and shall execute an undertaking in Form 'B' to comply with the covenants, conditions and restrictions, subject to which such apartment is owned by the said apartment owner. Such undertaking shall be executed and registered within a period of 30 days from the date of acquiring the apartment.

(रवीन्द्र सिंह)  
प्रमुख सचिव।

**FORM A**

(See Rule 3)

**FORM OF DECLARATION**

Date:

Place:

Promoter Details:

1. Name:
2. Registered Address:
3. Local/ Postal Address:
4. Date of Incorporation (if applicable):
5. Name/designation of Authorised Signatory:

The Declarant hereby solemnly states the following:

**FIRST:** The Promoter owns /holds the land as lessee which is fully described and detailed in **Annexure 'A'** to this declaration.

**SECOND:** The Promoter has constructed on the parcel of land, described in Annexure 'A' to this declaration, an Apartment Building/Group Housing scheme, detailed below:

<b>Sl. No.</b>	<b>Description</b>	<b>Particulars</b>
(1)	(2)	(3)
1.	Name of the building /Group Housing Scheme	
2.	Sanctioning Authority of the plan	
3.	Date of sanction	
4.	Municipal No. of the property	
5.	Municipal Ward of the property	
6.	Postal address of the property	
7.	Name of Architect/ Structural Engineer	

8.	Height of the building	€
9.	Scheme whether residential or commercial (other than multiplex or mall)	
10.	No. of Floors	

**THIRD:** That the said property consists of the apartments detailed in **Annexure 'B'** to this declaration. The various apartments of the scheme are capable of individual utilization on account of having their own exit to common areas and facilities of the building/property scheme and the apartment will be sold to one or more persons, each person obtaining a particular and exclusive property rights thereto and each apartment constituting a heritable and transferable immovable property within the meaning of any law for the time being in force in the State (hereinafter referred to as the 'Apartment') and also an undivided interest in the general and/or 'limited common areas and facilities' of the building/property scheme, as listed in this declaration deed, necessary for their adequate use and enjoyment, and referred to as:-

- (a) Common facilities for dwelling units of individual block
- (b) Limited common facilities for apartments, means those common areas and facilities which have been designated in writing by the promoter as reserved for the use of certain apartment or apartments to the exclusion of the other apartments."

**FOURTH:** That the aforesaid building has a total floor area of ... square meters on all floors, of which ..... square meters will constitute the apartments and remaining ..... square meters will constitute the 'common areas and facilities' and .... square meters constitute 'limited common areas and facilities', which have been detailed in **Annexure 'C'** hereto.

**FIFTH:** That this condominium shall be known as "....."(insert the name of the building / scheme as given above) and that the apartments and 'common areas and facilities' (as defined in S. 3(i) of the Act), the 'limited common areas and facilities' of the building / scheme (as defined in S. 3(s) of the Act), and the 'independent areas' (as defined in S. 3(p) of the Act), and shall be as follows -

Sl. No.	Item	Details
1.	"Common areas & facilities" [as defined in S. 3(i) of the Act]	As per Annexure 'D'
2.	"Limited common areas & facilities" [as defined in S. 3(s) of the Act]	As per Annexure 'E'
3.	"Independent areas" [as defined in S. 3(p) of the Act]	As per Annexure 'F'

**SIXTH:** (a) that the right, title and interest of each apartment owner and his proportionate share in the profits and common expenses for the common areas and facilities, as well as the proportionate representation for voting purpose in the meeting of the Association of Apartment Owners of the ..... Condominium is based on the proportionate value of each apartment to the total value of all apartments.

**SEVENTH:** That the Administration of .....Condominium consisting as aforesaid of the building and parcel of land described above shall be in accordance with the provisions of this Deed and with the provisions of the bye-laws of the association of the apartment owners. The promoter shall be responsible for full quality control of materials and workmanship at site. The specifications of construction detailed in '**Schedule-A**' hereto .

**EIGHTH:** That for the purpose of stamp duty and registration fees payable on the deed of apartments under S. 13 of the Act, the value of the

- (a) land of each apartment would be computed on the basis of the percentage of the undivided share so that the aggregate of the land component of all of the apartments of the building is equivalent to the total value of the land of the building;
- (b) the construction of each apartment would be also computed on the basis of the percentage of the undivided share as it bears to the total covered area.

**NINTH:** that the 'common areas and facilities' as well as the 'limited common areas and facilities' shall remain undivided and no apartment owner shall bring any action for their partition or division thereof.

**TENTH:** that the percentage of the undivided interest in the "common areas and facilities" as well as the "limited common areas and facilities" established herein shall not be changed except with the unanimous consent of all the apartment owners and approval of Competent Authority expressed in amendment to this deed.

**ELEVENTH:** that the undivided interest in the 'common areas and facilities' as well as the 'limited common areas and facilities' shall not be separated from the apartment to which they pertain and shall be deemed conveyed or encumbered with the unit even though such interest is not expressly mentioned or described in the conveyance or other instrument;

**TWELTH:** that neither the dedication of the property to the plan of apartment ownership herein shall not be revoked, nor the property removed from plan of apartment ownership, or any of the provisions herein amended unless all the apartment owners and the mortgagees of all the mortgages covering the units unanimously agree to such revocation, or amendment or removal of the property from the plan by only registered instruments;

**THIRTEENTH:** that if the property, subject to the plan of Apartment Ownership is totally or substantially damaged or destroyed, the repair, reconstruction, or disposition of the property shall be as provided by the Act;

**FOURTEENTH:** that where an apartment is sold pursuant to the recovery of the mortgage money, then neither the mortgagee nor the purchaser who derives title to be apartment at such sale or his successors or assigns shall be liable for assessments by the association which became due prior to the acquisition of the title by such acquirer but the association of apartment owners would be entitled to recover the amount subsequent to the date of acquisition of title by such acquirer.

**FIFTEENTH:** that the 'independent areas', declared herein in the Annexure 'F' are not included as common areas for the joint use of the apartment and the promoter would be at liberty to sell them or to construct thereupon without interference of other apartment owners in view of the provisions of S. 3(p) of the Act.

**SIXTEENTH:** The promoter shall maintain the common areas and facilities till the association is formed and shall be entitled to collect the maintenance charges @ \_\_\_\_\_ per month from the owners of each apartment.



**IN WITNESS WHEREOF**, Shri ..... for on  
and behalf of M/s ..... (the promoter) hereto set  
his hand this .....day of ..... of year .....

**Signed and delivered by**  
**(Seal of the Promoter)**

In the presence of:-

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

**Annexure 'A'****Details of the land of the building to which the present declaration relates**

Sl. No.	Items		
1.	<b>Location of the land of the building</b>	Revenue village	Specify
		Tehsil	Specify
		District	Specify
2.	<b>Survey No. with area</b>	Specify no.	Specify area
3.	<b>Date of last document of title under which the promoter claims the land</b>	Specify date	
4.	<b>Details of Registration of the above title document</b>	Book No.	Specify
		Vol. No.	Specify
		Page Nos.	Specify
		Sl. No.	Specify
		Date of Regn.	Specify
5.	<b>Boundaries of the land</b>	North	Specify
		South	Specify
		East	Specify
		West	Specify
5.	<b>Land whether freehold or leasehold</b>		Specify
6.	<b>If land is leasehold, the unexpired period of the lease</b>		Specify

Place:

**Signature of declarant  
with designation and seal**

Date:

**Annexure-'B'**  
**(Details of Apartments)**

**Name of condominium:**

**Value of condominium :**

Sl. No.	Floor	Identifiable No. of the Apartment	No. of Rooms	Covered area (in sq. mtrs.)	Percentage of undivided share in land on the basis of covered area of the apartment	Proportionate representation for voting purpose in the meeting of the association of apartment owners	Approved use Residential/ Commercial	Value of the Apartment
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)		
1.	Ground Floor	001	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		002	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		003	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		Onwards	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
2.	First Floor	101	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		102	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		103	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		Onwards	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
3.	Onward Floors	201	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		202	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		203	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	
		Onwards	Specify	Specify	Specify	Specify	Specify	

**Note:** The percentage of undivided share in the land is calculated on the basis of the covered area of the apartment in relation to the total covered area of the apartments, being the aggregate of Column No. 4.

Place:

Date:

**Signature of declarant with designation and seal**

**Annexure-'C'****Details of covered area of apartments and total covered area of common areas and facilities /limited common areas and facilities**

<b>Sl. No.</b>	<b>Particulars</b>				
<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>	<b>(5)</b>	<b>(6)</b>
(a)	Total covered area of apartments at various floors	Specify	X	X	X
(b-1)	Total covered area of common areas & facilities (as defined in S. 3(i) of the Act)	X	Specify	X	X
(b-2)	Total covered area of limited common areas & facilities (as defined in S. 3(s) of the Act)	X	X	Specify	X
(c)	Total covered area of the building [Total of (a), (b-1) & (b-2)]	X	X	X	Specify
	<b>Sum up</b>	i.e. (a)	i.e. (b-1)	i.e. (b-2)	i.e. (c)

Place:

**Signature of declarant  
with designation and seal**

Date:

**Annexure 'D'**

**Details of the common area and facilities of the building to which the present declaration relates**

Sl. No.	Name of the common areas & facilities	Its description /area
(a)	<b>The parcel of land described in paragraph First of this Deed.</b>	
(b)	<b>Basement (if any) (as shown in Exhibit 'A' attached hereto)</b>	.... sq. mtr. & its floor
(c)	<b>Facilities in the basement</b>	Describe in detail the items located in the basement.
(d)	<b>Parking facilities (as shown in Exhibit 'A' attached hereto)</b>	..... sq. mtr.
(e)	<b>Facilities on the ground floor (as shown in Exhibit 'A' attached hereto)</b>	
	(i) Garden lawns	Specify area in sq. mtrs.
	(ii) Children playing area	Specify area in sq. mtrs.
	(iii) Swimming Pool	Specify area in sq. mtrs.
	(iv) Tennis Court	Specify area in sq. mtrs.
	(v) Badminton Court	Specify area in sq. mtrs.
	(vi) Commercial areas & facilities	Specify area in sq. mtrs.
	(vi) Lobby & facilities	Specify area in sq. mtrs.
	(viii) Any other facility	Specify area in sq. mtrs.
(f)	<b>Common areas &amp; Facilities located throughout the building (as shown in Exhibit 'A')</b>	

	(i)	Elevator	Specify the no.
	(ii)	Area of shaft(s)	Specify area in sq. mtrs.
	(iii)	Elevator shaft extends from ground floor upto	Specify the floor
	(iv)	No. of stairway 'A', which lead from the ground floor to the roof of the building	Specify their details, numbers & sq. mtr. Area
	(v)	No. of stairway 'B' (if any), which lead from the open court to the upper floors.	Specify their details, numbers & sq. mtr. area
	(vi)	A flue (if applicable), extending from the incinerator in the basement to the roof of the building, which has a hopper door in each one of the ....upper floors for the disposal of garbage and rubbish, and will be fed from the janitor's room of each of the ..upper floors.	
	(vii)	No. of Water tank(s)	
	(viii)	Elevator pent-house with corresponding elevator equipment located on the roof of the building.	
	(ix)	Plumbing network throughout the building	
	(x)	Electric wiring net-work throughout the building	
	(xi)	Necessary light(s)	
	(xii)	Telephone(s)	
	(xiii)	Public water connection(s)	

	(xiv)	Foundations and main walls, columns, girders, beams and roofs of the building	
	(xv)	Tank(s)	Specify no. & capacity
	(xvi)	Pump(s)	Specify no. & capacity
	(xvii)	Motor(s)	Specify no. & capacity
	(xviii)	Fans	Specify no. & capacity
	(ixx)	Fire fighting equipment(s)	Specify details
	(xX)	Compressor(s)	
	(xxi)	Duct(s)	
	(xxii)	Central Air Conditioning Equipment(s)	
	(xxiii)	Heating Equipment	
	(xxiv)	General all apparatus & installation existing for common use	

Place:

**Signature of declarant  
with designation and seal**

Date:

Note:—Section 3(i) of the Act has defined the term "**common areas and facilities**" and the above common areas and facilities are illustrative and not exhaustive.

**Annexure 'E'**

**Details of the limited common area and facilities of the building to which the present declaration relates**

<b>"Limited Common areas &amp; Facilities" (as defined in S. 3(c) of the Act and shown in Exhibit 'A')</b>		
(i)	Parking	Specify its area, location & no.
(ii)	Lobby, giving access to the elevator(s) to specified dwelling unit	Specify its area, location & no.
(iii)	Corridor extending from the lobby to the stairway	Specify its area, location & no.

Place:

**Signature of declarant  
with designation and seal**

Date:

Note:—Section 3(s) of the Act has defined the term "**limited common areas and facilities**" means "those common areas and facilities which are designated in writing by the promoter before the allotment, sale or transfer of any apartment as reserved for the use of certain apartment or apartments to the exclusion of the other apartments."



**Annexure 'F'**

**Details of the "independent areas" of the building to which  
the present declaration relates**

<b>"independent areas" (as defined in S. 3(P) of the Act)</b>		
(i)	Parking	Specify its area, location & no.
(ii)	Servant quarter	Specify its area, location & no.
(iii)	Club with independent access	Specify its area, location & no.
(iv)	Convenient shops	Specify its area, location & no.
(v)	Covered garage/store	Specify its area, location & no.
(vi)	Terrace attached to an apartment. (if applicable)	Specify its area, location & no.

Note:—Section 3(p) of the Act has defined the term "***independent area***" which means the areas which have been declared but not included as common areas for joint use of apartments and may be sold by the promoter without the interference of other apartment owners.

Place:

**Signature of declarant  
with designation and seal**

Date:

**Schedule-A**  
**[Specifications of Construction]**

- 1. Foundation:**
  
- 2. Flooring:**
  
- 3. Doors and Hardware:**
  
- 4. Windows:**
  
- 5. Internal Finish:**
  
- 6. External Finish:**
  
- 7. Sanitary ware and fittings:**
  
- 8. Electrical:**
  
- 9. Plumbing and water Line:**

Place:

**Signature of declarant**  
**with designation and seal**

Date:

**FORM "B"***(See Rule 6)***Undertaking by the person acquiring apartment (Under Section 10 (b) of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership & Maintenance) Act, 2010.**

Office of the Competent Authority at.....

I \_\_\_\_\_ S/o \_\_\_\_\_ R/o \_\_\_\_\_  
 acquired apartment no. \_\_\_\_\_ in the property \_\_\_\_\_ by way  
 of gift, exchange, purchase or otherwise or taking lease of an apartment  
 from Shri \_\_\_\_\_

I hereby undertake to comply with the covenants, conditions and restrictions  
 subject to which said apartment was owned by the aforesaid Shri  
 \_\_\_\_\_ before the date of transfer.

Further, I shall be subject to the provisions of The Uttar Pradesh Apartment  
 (Promotion of Construction, Ownership & Maintenance) Act, 2010.

**Signature**

In presence of

1.

2.