



पत्र संख्या:- 15 26 /स0प्र0-3/156-2004/1866 दिनांक:- 26/12/2014

कार्यालय आदेश

परिषद के पंजीकृत आवेदक/आवंटी को पंजीकरण/आवंटित सम्पत्ति में संयुक्त नाम, मृत्यु उपरान्त आवंटी के उत्तराधिकारी के पक्ष में नामान्तरण, सम्पत्ति के बिक्रय की दशा में क्रेता के पक्ष में नामान्तरण, मृतक आवंटी की वसीयत के आधार पर नामान्तरण, आवंटी द्वारा अपने जीवनकाल में नामिनी के पक्ष में नामान्तरण एवं आवंटी द्वारा सम्पत्ति को उपहार में दिये जाने के आधार पर नामान्तरण की सुविधा अनुमन्य है।

उपरोक्त सम्बन्ध में पूर्व में जारी समस्त आदेशों को अवकर्मित करते हुए प्रस्ताव मा0 निदेशक मण्डल की 231वीं बैठक दिनांक 09.12.2014 में मद संख्या-231/43 पर प्रस्तुत किया गया तथा मा0 निदेशक मण्डल द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को सर्व सम्मति से सम्यक विचारोपरान्त अनुमोदित किया गया है। मा0 निदेशक मण्डल के अनुमोदनोपरान्त निम्नानुसार पुनः प्रक्रिया/व्यवस्था प्राविधानित की जाती है :-

1. संयुक्त नाम/पति-पत्नी के मध्य नामान्तरण

- (I) आवासीय/अनावासीय सम्पत्तियों के आवेदक/आवंटी द्वारा पति-पत्नी के मध्य नामान्तरण अथवा संयुक्त नाम कराने अथवा संयुक्त नाम से एकल नाम कराने के सम्बन्ध में संयुक्त हस्ताक्षर से आवेदन पत्र देना होगा।
- (II) आवेदन पत्र के साथ स्व प्रमाणित फोटो, निवास स्थान के पते का प्रमाण एवं रु0 10.00 के नान जुडीशियल स्टाम्प पेपर पर संयुक्त नाम/अन्तरण के आशय का नोटरी/जज/सब-जज द्वारा प्रमाणित शपथ पत्र संलग्न करना होगा।
- (III) आवासीय/अनावासीय सम्पत्तियों में पति-पत्नी के मध्य नामान्तरण तथा संयुक्त नाम एवं संयुक्त नाम से पति-पत्नी को एकल नाम किये जाने हेतु कोई अन्तरण शुल्क देय नहीं होगा।
- (IV) आवासीय/अनावासीय सम्पत्तियों एवं ग्रुप हाउसिंग/बल्क सेल भूखण्डों में नाम बढाने-घटाने के लिए रु0 10.00 लाख तक के मूल्य के लिए प्रत्येक साझीदार से मूल्य का पाँच (05) प्रतिशत व इससे अधिक पर ढाई (2.5) प्रतिशत अन्तरण शुल्क (रु0 दस लाख की सीमा के बाद) लिया जायेगा, परन्तु प्रत्येक दशा में मूल आवंटी का स्वामित्व अवश्य रहेगा। अन्यथा बिक्रय माना जायेगा।
- (V) व्यावसायिक भूखण्डों पर निर्मित दुकानों में प्रथम क्रेता को मूल आवंटी की भांति माना जायेगा। इस हेतु मूल आवंटी एवं प्रथम क्रेता को संयुक्त आवेदन पत्र एवं स्व प्रमाणित मूल क्रेता के साथ किए गये अनुबन्ध की प्रति देना होगा।

- (VI) परिषद की आवंटित आवासीय/अनावासीय सम्पत्तियों का विभाजन अनुमन्य नहीं है। ऐसी स्थिति में पति पत्नी में संयुक्त रूप से नामान्तरण अनुमन्य किया जायेगा।
- (VII) उपरोक्त समस्त आवश्यक औपचारिकताओं की पूर्ती होने पर अन्तरण का निर्णय उप/सहायक आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्रबन्धक द्वारा लिया जायेगा।

2. मृत्योपरान्त नामान्तरण

- (I) आवंटी की मृत्यु हो जाने की स्थिति में उनके उत्तराधिकारी द्वारा आवंटित सम्पत्ति के अन्तरण हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा जारी मृत्यु प्रमाण पत्र की स्व हस्ताक्षरित/प्रमाणित प्रति के साथ आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा। एक से अधिक उत्तराधिकारी होने की स्थिति में संयुक्त हस्ताक्षरित आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- (II) आवेदक/उत्तराधिकारी द्वारा रु0 10.00 के नान जुडीशियल स्टाम्प पेपर पर नोटरी/जज/सब-जज द्वारा सत्यापित शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा जिसमें मृतक आवंटी एवं उसके सभी उत्तराधिकारियों के नाम, मृतक से सम्बन्ध एवं आयु का उल्लेख हो। शपथ पत्र में यह भी उल्लेख किया जायेगा कि शपथ पत्र में उल्लिखित उत्तराधिकारियों के अतिरिक्त मृतक का अन्य कोई उत्तराधिकारी नहीं है।
- (III) जिस उत्तराधिकारी के पक्ष में नामान्तरण हो रहा है, उसके पक्ष में मृतक के अन्य उत्तराधिकारियों द्वारा रु0 10.00 के नान जुडिशियल स्टाम्प पेपर पर नोटरी/जज/सब-जज द्वारा सत्यापित शपथ-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- (IV) यदि आवेदक/उत्तराधिकारी नाबालिग है तथा अन्य उत्तराधिकारी भी नाबालिग हैं तो इस स्थिति में समस्त उत्तराधिकारियों के पक्ष में संयुक्त रूप से, नाबालिग/नाबालिगों के बालिग होने तक किसी संरक्षक के अधीन प्रश्नगत सम्पत्ति का हस्तान्तरण किया जायेगा। ऐसी सम्पत्तियों का पुर्न हस्तान्तरण/बिक्रय आदि अन्य समस्त कार्यवाही उत्तराधिकारी/उत्तराधिकारियों के बालिग होने तक प्रतिबन्धित रहेगी।
- (V) मृतक आवंटी के समस्त उत्तराधिकारियों को स्वहस्ताक्षरित/प्रमाणित फोटो एवं पता प्रमाण देना होगा।
- (VI) मृतक आवंटी के सरकारी सेवायोजक होने की दशा में पेंशन आदि के निर्धारण होने के क्रम में विभागाध्यक्ष द्वारा जारी स्वाप्रमाणित/हस्ताक्षरित प्रति प्रस्तुत की जा सकती है अथवा जिलाधिकारी/सक्षम न्यायालय द्वारा निर्गत उत्तराधिकारी प्रमाण पत्र की स्वाप्रमाणित/हस्ताक्षरित प्रति प्रस्तुत करनी होगी, इस हेतु कार्यालय से भी जिलाधिकारी को पत्र भेजकर प्रस्तुत किये गये उत्तराधिकार प्रमाण पत्र की पुष्टि करायी जाये अथवा जिलाधिकारी से उत्तराधिकार प्रमाण पत्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में पत्र प्रेषित किया जाये।
- (VII) यदि उपरोक्त प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं होते हैं तो ऐसी स्थिति में आवेदक/उत्तराधिकारी द्वारा किसी प्रमुख/लोकप्रिय दैनिक समाचार पत्र में सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा दी गयी 'सर्व साधारण को सूचना' का प्रकाशन स्वयं के व्यय पर कराना होगा तथा समाचार पत्र में प्रकाशन की मूल प्रति कार्यालय में जमा करनी होगी।

- (VIII) यदि किसी प्रकरण में उत्तराधिकारियों के मध्य विवाद की स्थिति स्पष्ट होती है, संज्ञान में आती है तो आवेदक/उत्तराधिकारियों को सक्षम न्यायालय से निर्णय प्राप्त करने हेतु सूचित किया जाये।
- (IX) मृतक आवंटी की वसीयत(पंजीकृत) की दशा में मात्र लाभार्थी को सक्षम अधिकारी द्वारा जारी मृत्यु प्रमाण पत्र की स्वाप्रमाणित/हस्ताक्षरित प्रति के साथ आवेदन करना होगा।
- (X) पंजीकृत वसीयत के आधार पर मृत्यु के उपरान्त नामान्तरण किये जाने की स्थिति में वसीयत को प्रोवेट कराने की आवश्यकता नहीं है, किन्तु पंजीकृत व्यक्ति/आवंटी (मृतक)द्वारा वसीयत (बिल) किये जाने की दशा में इसके आधार पर तभी अन्तरण किया जायेगा, जब लाभार्थी द्वारा इस आशय का शपथ पत्र दिया जाये कि उनके द्वारा प्रस्तुत वसीयत अन्तिम वसीयत है तथा उसे खण्डित नहीं किया गया है।
- (XI) यदि वसीयत पंजीकृत नहीं है, तो प्रस्तुतकर्ता को वसीयत पंजीकृत कराने हेतु तत्काल सूचित कर दिया जाये।
- (XII) पंजीकृत वसीयत के आधार पर नामान्तरण के प्रकरण में लाभार्थी द्वारा किन्हीं दो प्रमुख/लोकप्रिय दैनिक समाचार पत्रों में सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय द्वारा दी गयी 'सर्व साधारण को सूचना' का प्रकाशन स्वयं के व्यय पर कराना होगा तथा समाचार पत्र में प्रकाशन की मूल प्रति कार्यालय में जमा करनी होगी, जिससे वसीयत के आधार पर सम्पत्ति के अन्तरण में किसी को आपत्ति हो तो वह अपना पक्ष एक माह में प्रस्तुत कर सकता है।
- (XIII) आपत्ति प्राप्त होने पर 7 दिन के अन्दर सभी आपत्तिकर्ताओं को साक्ष्य/प्रमाण सहित व्यक्तिगत सुनवाई हेतु पत्र निर्गत तिथि से 10 से 15 दिन की तिथि निश्चित/नियत करते हुए सूचना पंजीकृत डाक से प्रेषित की जाये।
- (XIV) वसीयत में अंकित गवाहों को उपरोक्त नियत तिथि की सूचना पत्र द्वारा प्रेषित करते हुए वसीयत की सत्यता/ पुष्टि हेतु नियत तिथि पर उपस्थित होने हेतु सूचित करें।
- (XV) सुनवाई के दिवस सुनवाई करके, आपत्तियां बलहीन होने की दशा में गुण-दोष के आधार पर कारण सहित 03 दिवस में सुस्पष्ट आदेश(रीजन्ड आर्डर) जारी कर दिया जाये।
- (XVI) आपत्तियां गम्भीर होने की दशा में आवेदक/लाभार्थी को अपने पक्ष में नामान्तरण हेतु सक्षम न्यायालय से आदेश प्राप्त कर प्रस्तुत करने हेतु सूचित कर दिया जाये।
- (XVII) मृत्योपरान्त उत्तराधिकारी अथवा वसीयत के आधार पर आवासीय सम्पत्तियों को नामान्तरण शुल्क से मुक्त रखा जायेगा। अनावासीय सम्पत्तियों एवं मुप हाउसिंग/बल्क सेल भूखण्डों में उत्तराधिकारी एवं वसीयत के आधार पर अन्तरण में अन्तिम बिक्रय बिलेख के आधार पर सम्पत्ति मूल्य का एक प्रतिशत अन्तरण शुल्क देय होगा।
- (XVIII) उपरोक्त समस्त आवश्यक औपचारिकताओं की पूर्ती होने पर अन्तरण का निर्णय उप/सहायक आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्रबन्धक द्वारा लिया जायेगा।

3. बिक्रयोपरान्त नामान्तरण

- (I) आवंटित सम्पत्ति के बिक्रय के उपरान्त नामान्तरण के सम्बन्ध में बिक्रेता/आवंटी एवं क्रेता द्वारा निष्पादित रजिस्ट्री (बिक्रय बिलेख के प्रत्येक पन्ने के आगे-पीछे स्वप्रमाणित/हस्ताक्षरित) संयुक्त हस्ताक्षर से आवेदन करना होगा।
- (II) बिक्रेता/आवंटी एवं क्रेता द्वारा आवेदन पत्र के साथ स्वप्रमाणित/हस्ताक्षरित फोटो तथा निवास पता प्रमाण देना होगा।
- (III) आवासीय/अनावासीय सम्पत्तियों एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के क्रेता को सम्पत्ति के बिक्रय बिलेख में उल्लिखित बिक्रय मूल्य का एक प्रतिशत नामान्तरण शुल्क परिषद कोष में जमा करना होगा। पति-पत्नी को एक क्रेता माना जायेगा।
- (IV) परिषद योजनाओं में आवासीय/अनावासीय सम्पत्तियों का विभाजन अनुमन्त्र नहीं है। यदि क्रेता द्वारा एक ही सम्पत्ति को दो बार में क्रय किया गया है तथा वह इस आशय का शपथ पत्र देता है कि वह सम्पत्ति का विभाजन नहीं अभी, न ही भविष्य में करेगा तो उसके पक्ष में नामान्तरण कर दिया जाये।
- (V) यदि क्रेता द्वारा एक ही सम्पत्ति को दो बार में अलग-अलग नाम से यथा स्वयं अपने नाम अथवा अपने पुत्र के नाम अथवा अपने पिता अथवा अपनी माता के नाम से क्रय किया गया है तथा वह इस आशय का शपथ पत्र देता है कि वह सम्पत्ति का विभाजन नहीं अभी, न ही भविष्य में करेगा तो उसके पक्ष में संयुक्त रूप से नामान्तरण कर दिया जाये।
- (VI) उपरोक्त समस्त आवश्यक औपचारिकताओं की पूर्ती होने पर अन्तरण का निर्णय उप/सहायक आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्रबन्धक द्वारा लिया जायेगा।

4. नामिनी के आधार पर नामान्तरण

- (I) यदि पंजीकृत आवेदक/आवंटी अपने जीवनकाल(मृत्यु से पूर्व) में अपनी मृत्यु के उपरान्त सम्पत्ति के स्वामित्व के लिए निर्धारित प्रारूप पर निर्दिष्ट स्थान पर सम्बन्धित सम्पत्ति प्रबन्ध कार्यालय में नामिनेशन पत्र जमा किया है, तो लाभार्थी(जिसके पक्ष में नामिनेशन किया गया है) द्वारा मृत्यु प्रमाण की स्वप्रमाणित/हस्ताक्षरित प्रति के साथ अपने पक्ष में अन्तरण हेतु आवेदन करना होगा।
- (II) आवेदक/लाभार्थी को आवेदन के साथ रु0 100.00 के स्टाम्प पैपर पर नोटरी/जज/सब-जज द्वारा सत्यापित छतिपूर्ती बन्धनामा, स्वप्रमाणित/हस्ताक्षरित फोटो एवं निवास प्रमाण पत्र भी जमा करना होगा।
- (III) नामिनी के आधार पर अन्तरण की जा रही आवासीय सम्पत्तियों में पूर्व की भांति अन्तरण शुल्क नहीं लिया जायेगा। अनावासीय सम्पत्तियों, ग्रुप हाउसिंग, बल्क सेल भूखण्डों में नामिनी की दशा में अन्तिम बिक्रय बिलेख के आधार पर सम्पत्ति मूल्य का एक प्रतिशत अन्तरण शुल्क लिया जायेगा।
- (IV) उपरोक्त समस्त आवश्यक औपचारिकताओं की पूर्ती होने पर अन्तरण का निर्णय उप/सहायक आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्रबन्धक द्वारा लिया जायेगा।

5. पंजीकृत गिफ्ट डीड के आधार पर नामान्तरण

- (I) उपहार के मामलो में बिक्रय-बिलेख न होकर पंजीकृत गिफ्ट डीड होगी।

- (II) सम्पत्ति के उपहार स्वरूप पाने वाले लाभार्थी द्वारा स्वप्रमाणित/हस्ताक्षरित फोटो, निवास प्रमाण पत्र एवं मूल आवंटी द्वारा की गयीं गिफ्ट डीड की प्रति के साथ अन्तरण हेतु आवेदन किया जायेगा। लाभार्थी द्वारा गिफ्ट डीड के प्रत्येक पन्ने को स्व प्रमाणित/हस्ताक्षरित किया जायेगा।
- (III) आवासीय/अनावासीय सम्पत्तियों के लाभार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के गिफ्ट डीड के आधार पर अन्तरण के सम्बन्ध में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल दर के आधार पर आंगणित मूल्य का एक प्रतिशत नामान्तरण शुल्क परिषद कोष में जमा करना होगा। पति-पत्नी को एक क्रेता माना जायेगा।
- (IV) उपरोक्त समस्त आवश्यक औपचारिकताओं की पूर्ती होने पर अन्तरण का निर्णय उप/सहायक आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्रबन्धक द्वारा लिया जायेगा।

ह०

(रुद्र प्रताप सिंह)

अपर आवास आयुक्त एवं सचिव

पृ० सं०:- 1526 /उक्त

दिनांक:- 26-12-14

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

1. अपर/संयुक्त/उप आवास आयुक्त, जोन; उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद।
2. संयुक्त आवास आयुक्त, प्रशा०, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
3. वित्त नियंत्रक/मुख्य वास्तुविद नियोजक/मुख्य अभियन्ता, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, मुख्यालय, लखनऊ।
4. समस्त अधीक्षण अभियन्ता(वृत्त, प्रो०, ग्लौबल सेल), उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद।
5. सहायक आवास आयुक्त/सम्पत्ति प्रबन्धक उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद।
6. मुख्यालय के समस्त अनुभाग अधिकारी/कार्यालय आदेश पुस्तिका।

26/12/14

(रुद्र प्रताप सिंह)

अपर आवास आयुक्त एवं सचिव