रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-30102026-277535
CG-DL-E-30102026-277535

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 644] नई दिल्ली, शुक्रवार, अक्तूबर 30, 2026/कार्तिक 8, 1948
No.644] NEW DELHI, FRIDAY, OCTOBER 30, 2026/KARTIKA 8, 1948

भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड

अधिसूचना

नई दिल्ली, 30 अक्तूबर, 2026

भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड (कारपोरेट व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया) (पांचवां संशोधन) विनियम, 2026

सं. आई.बी.बी.आई./2026-27/जी.एन./आर.ई.जी.155.— भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड, दिवाला और शोधन अक्षमता संहिता, 2016 (2016 का 31) की धारा 240 के साथ पठित धारा 196 की उपधारा (1) के खंड (कक) और खंड (न) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड (कारपोरेट व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया) विनियमन, 2016 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात्: -

1. (1) इन विनियमों का संक्षिप्त नाम भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड (कारपोरेट व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया) (पांचवां संशोधन) विनियम, 2026 है ।

(2) ये राजपत्र में प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे ।

2. भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड (कारपोरेट व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया) विनियमन, 2016 (जिन्हें इसमें इसके पश्चात् 'मूल विनियम' कहा गया है) के विनियम 4घ के स्थान पर निम्नलिखित विनियम रखा जाएगा, अर्थात्:-

"4घ. परियोजना-वार अभिलेख और निधि उपयोग ।

(1) जहां किसी कारपोरेट ऋणी के पास कोई भू-संपदा परियोजना है वहां, यथास्थिति, अंतरिम समाधान व्यावसायिक या समाधान व्यावसायिक प्रत्येक भू-संपदा परियोजना के लिए एक पृथक् बैंक खाते का प्रचालन करेगा ।

(2) यथास्थिति, अंतरिम समाधान व्यावसायिक या समाधान व्यावसायिक, समिति के समक्ष, ऐसे अंतराल पर, जो समिति समुचित समझे, परियोजना-वार प्राप्तियों और भुगतानों की विवरणी और ऐसी भू-संपदा परियोजना से संबंधित ऐसी अन्य वित्तीय जानकारी रखेगा, जो समिति अपेक्षा करे ।

(3) यथास्थिति, अंतरिम समाधान व्यावसायिक या समाधान व्यावसायिक यह सुनिश्चित करेगा कि कारपोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया के दौरान कारपोरेट ऋणी की प्रत्येक भू-संपदा परियोजना की बाबत, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन उपबंधित निधि उपयोग संबंधी अपेक्षाओं का अनुपालन किया जाए।"

3. मूल विनियमों के विनियम 4ङ में, निम्नलिखित स्पष्टीकरण अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"स्पष्टीकरण – इस विनियम के प्रयोजनों के लिए, समिति या तो किसी व्यष्टिक आबंटिती द्वारा समाधान व्यावसायिक को किए गए प्रत्येक अनुरोध की बाबत अनुमोदन प्रदान करने या समाधान व्यावसायिक को इस बात के लिए प्राधिकृत करते हुए सिद्धांततः अनुमोदन प्रदान करने का विनिश्चय कर सकेगी कि वह ऐसे सभी अनुरोधों पर, जब भी वे कारपोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया के दौरान प्राप्त हों, कार्यवाही करे ।"

4. मूल विनियमों में, विनियम 4ङ के पश्चात्, निम्नलिखित विनियम अंतःस्थापित किए जाएंगे :-

"4च. भू-संपदा परियोजनाओं की पहचान और उनका अपवर्जन ।

(1) जहां कारपोरेट ऋणी के पास एक से अधिक भू-संपदा परियोजनाएं हैं वहां, समाधान व्यावसायिक समिति की पहली बैठक में, कारपोरेट ऋणी की समस्त भू-संपदा परियोजनाओं के परियोजना-वार निम्नलिखित ब्यौरे रखेगा -

(क) रेरा रजिस्ट्रीकरण ब्यौरे;

(ख) पूरा करने का प्रक्रम;

(ग) कब्जे और अधिभोग की स्थिति;

(घ) संपूरित और असंपूरित इकाइयों की संख्या; और

(ङ) ऐसी अन्य जानकारी, जो ऐसी भू-संपदा परियोजना के निर्धारण के लिए आवश्यक समझी जाए ।

(2) समिति, उप-विनियम (1) के अधीन उसके समक्ष रखी गई जानकारी पर विचार करने के पश्चात्, न्यायनिर्णायक प्राधिकारी को, उन कारणों सहित, जो लेखबद्ध किए जाएं, मतदान अंश के कम से कम छियासठ प्रतिशत मतों द्वारा, किसी भू-संपदा परियोजना को कारपोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया से अपवर्जित करने पर विचार करने की सिफारिश कर सकेगी ।

(3) समाधान व्यावसायिक उप-विनियम (2) के अधीन समिति के अनुमोदन के अनुसरण में, न्यायनिर्णायक प्राधिकारी के समक्ष उन कारणों सहित, जो समिति द्वारा लेखबद्ध किए जाएं, आवेदन करेगा ।

4छ. भू-संपदा परियोजनाओं का तकनीकी और पूरा-करने-की-लागत का निर्धारण ।

(1) जहां किसी कारपोरेट ऋणी के पास कोई भू-संपदा परियोजना है वहां समाधान व्यावसायिक, समिति के पूर्व अनुमोदन से, ऐसी परियोजना का परियोजना-वार तकनीकी और पूरा-करने-की-लागत का निर्धारण करने के लिए विनियम 27 के उप-विनियम (3) के अनुसार, एक या उससे अधिक उपयुक्त रूप से अर्हित और स्वतंत्र व्यावसायिक नियुक्त करेगा ।

(2) उप-विनियम (1) में निर्दिष्ट निर्धारण में, यथा-लागू सीमा तक, निम्नलिखित सम्मिलित होंगे –

(क) सन्निर्माण की भौतिक स्थिति और परियोजना के पूरा होने की प्रतिशतता;

(ख) परियोजना से संबंधित अनुमोदनों, रजिस्ट्रीकरणों, अनुज्ञाओं और विनियमनकारी अनुपालनों की स्थिति;

(ग) माल-सूची के ब्यौरे, जिसके अंतर्गत विक्रीत और अविक्रीत इकाइयां भी हैं;

(घ) परियोजना और उसके चरणों को पूरा करने के लिए अपेक्षित अनुमानित लागत;

(ङ) वित्तपोषण संबंधी माइलस्टोन-वार अपेक्षाएं;

(च) परियोजना को पूरा करने और परिदान करने की यथार्थवादी समय-सारणी;

(छ) परियोजना के पूरा होने को प्रभावित करने वाले तात्विक जोखिम और अवरोध; और

(ज) ऐसी अन्य जानकारी, जो आवश्यक समझी जाए ।

(3) समाधान व्यावसायिक, विनियम 36क के अधीन रूचि की अभिव्यक्ति के लिए आमंत्रण जारी करने से पूर्व उप-विनियम (1) में निर्दिष्ट निर्धारण प्राप्त करेगा ।

(4) निर्धारण को सूचना ज्ञापन में शामिल किया जाएगा और उसे भावी समाधान आवेदकों को उपलब्ध कराया जाएगा ।

(5) इस विनियम के अधीन निर्धारण कराने के लिए उपगत लागत दिवाला समाधान प्रक्रिया की लागत का भाग गठित करेगी ।"

5. मूल विनियमों के विनियम 6 के उप-विनियम (2) में, खंड (खख) के स्थान पर निम्नलिखित खंड रखा जाएगा, अर्थात्:-

"(खख) प्रत्येक वर्ग में लेनदारों के प्राधिकृत प्रतिनिधियों के रूप में कार्य करने के लिए विनियम 4क के अधीन पहचान किए गए तीन दिवाला व्यावसायिकों के चयन की प्रस्थापना होगी, जिसमें प्रस्तावित प्राधिकृत प्रतिनिधियों के संक्षिप्त विवरण का लिंक तथा संहिता और इन विनियमों के अधीन किसी प्राधिकृत प्रतिनिधि की भूमिका और उसके कर्तव्यों के बारे में संक्षिप्त जानकारी भी होगी; और" ।

6. मूल विनियमों के विनियम 16क में, उप-विनियम (11) के पश्चात्, निम्नलिखित उप-विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"(11क) किसी वर्ग में लेनदारों का प्राधिकृत प्रतिनिधि, विनियम 16क के उप-विनियम (10) के खंड (झ) में निर्दिष्ट कार्यवृत्त समाधान व्यावसायिक को प्रस्तुत करेगा और समाधान व्यावसायिक उन्हें समिति के समक्ष उसकी अगली बैठक में रखेगा ।"

7. मूल विनियमों के विनियम 24 में, उप-विनियम (6) के पश्चात्, निम्नलिखित उप-विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"(6क) जहां किसी वर्ग में लेनदारों का प्रतिनिधित्व किसी प्राधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से किया जाता है वहां बैठक के कार्यवृत्त में उस वर्ग में ऐसे लेनदारों की ओर से प्राधिकृत प्रतिनिधि द्वारा बैठक में व्यक्त विचार, चिंताएं और राय लेखबद्ध की जाएंगी ।"

8. मूल विनियमों के विनियम 30क में, उप-विनियम (1) के पश्चात्, निम्नलिखित स्पष्टीकरण अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"स्पष्टीकरण: यह स्पष्ट किया जाता है कि समाधान व्यावसायिक, कारपोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया के अधीन अपने उत्तरदायित्वों का तब तक निर्वहन करता रहेगा जब तक कि न्यायनिर्णायक प्राधिकारी द्वारा धारा 12क के अधीन वापसी के लिए आवेदन पर विनिश्चय नहीं कर दिया जाता ।"

9. मूल विनियमों के विनियम 35 के उप-विनियम (3) में, "उचित मूल्य और परिसमापन मूल्य" शब्दों के स्थान पर, "उचित मूल्य, परिसमापन मूल्य और मूल्यांकन रिपोर्टें" शब्द और चिह्न रखे जाएंगे ।

10. मूल विनियमों के विनियम 36 के उप-विनियम (2) में,-

(क) खंड (ञक) के स्थान पर निम्नलिखित खंड रखा जाएगा, अर्थात्:-

"(ञक) ऐसे किसी कारपोरेट ऋणी की दशा में, जिसके पास कोई भू-संपदा परियोजना है, परियोजना-वार ब्यौरे, जिनके अंतर्गत निम्नलिखित भी हैं –

(i) परियोजना में स्वीकृत कुल इकाइयों की संख्या, जिसमें संपूरित इकाइयों और निर्माणाधीन इकाइयों को पृथक् दर्शाया गया हो;

(ii) परियोजना में कुल इकाइयों की संख्या, विक्रीत और अविक्रीत इकाइयों के ब्यौरे सहित;

(iii) परियोजना या उसके चरणों के पूरा करने का प्रक्रम, जिसमें संपूरित सन्निर्माण की प्रतिशतता भी हो;

(iv) परियोजना में सामान्य क्षेत्र, सामान्य प्रसुविधाओं और अन्य सुविधाओं को, जो भी लागू हो, पूरा करने का प्रक्रम;

(v) परियोजना को लागू होने वाले कानूनी अनुमोदनों, अनुज्ञाओं और रजिस्ट्रीकरणों के ब्यौरे, जिसके अंतर्गत ऐसे अनुमोदन, अनुज्ञाएं और रजिस्ट्रीकरण भी हैं, जो प्राप्त किए गए हैं, लंबित हैं, समाप्त हो गए हैं या जिनका नवीकरण बकाया है;

(vi) परियोजना का अनुज्ञेय विकास क्षेत्र, जहां लागू हो;

(vii) परियोजना-वार विल्लंगम और परियोजना पर सृजित प्रभारों के उधारदाता-वार ब्यौरे;

(viii) परियोजना के संबंध में लंबित मुकदमेबाजी और कानूनी देय;

(ix) परियोजना की विनियामक स्थिति, जिसके अंतर्गत लंबित विनियमनकारी कार्यवाहियां, अधिरोपित शास्तियां, फाइल की गई शिकायतें और भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन रखे गए अभिहित बैंक खाते में अतिशेष, भी हैं;

(x) विनियम 4छ के अधीन तकनीकी और पूरा-करने-की-लागत का निर्धारण;

(xi) ऐसे समस्त आबंटितियों के ब्यौरे, जिनके अंतर्गत उनके नाम, देय रकम और आबंटित इकाइयां भी हैं, जिनके दावे यद्यपि कारपोरेट ऋणी की लेखा-बहियों में या भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) के अधीन यथा-स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के अभिलेखों में प्रतिबिंबित हैं तथापि वे समाधान व्यावसायिक को प्रस्तुत नहीं किए गए हैं; और

(xii) आबंटितियों के परियोजना-वार ब्यौरे, जिसके अंतर्गत ऐसे आबंटितियों की संख्या भी है जो –

(क) इकाई के कब्जे;

(ख) रकम के प्रतिदाय;

(ग) हस्तांतरण विलेख के निष्पादन, रजिस्ट्रीकरण या हक के अंतरण;

(घ) दावा प्ररूप में यथा-उपदर्शित कोई अन्य अनुतोष,

की ईप्सा कर रहे हैं, और साथ ही ऐसे आबंटितियों की संख्या, जिन्होंने कोई अधिमानता उपदर्शित नहीं की है;"

(ख) खंड (ट) में, "विकास के प्रमुख संचालक;" शब्दों और चिह्न के पश्चात् "और" शब्द अंतःस्थापित किया जाएगा ।

(ग) खंड (टक) का उसके परन्तुक सहित लोप किया जाएगा ।

11. मूल विनियमों के विनियम 38 के उप-विनियम (4) के खंड (ख) में, परन्तुक के पश्चात्, निम्नलिखित परन्तुक अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"परन्तु यह और कि जहां किसी कारपोरेट ऋणी के पास कोई भू-संपदा परियोजना है वहां मानिटरिंग समिति में, इस उप-विनियम में निर्दिष्ट सदस्यों के अतिरिक्त निम्नलिखित शामिल होंगे –

(i) किसी वर्ग में लेनदारों का प्राधिकृत प्रतिनिधि या आबंटितियों द्वारा बहुमत से चुना गया उनका कोई अन्य प्रतिनिधि; और

(ii) मानिटरिंग समिति का सदस्य होने के लिए उनकी सहमति के अधीन रहते हुए, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) के अधीन स्थापित संबंधित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का एक प्रतिनिधि और भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 2 के खंड (त) में यथा-परिभाषित 'सक्षम प्राधिकारी' का एक प्रतिनिधि, यदि लागू हो ।"

12. मूल विनियमों के विनियम 38क के स्थान पर निम्नलिखित विनियम रखा जाएगा, अर्थात्:-

"38क. ऐसे कारपोरेट ऋणी के लिए, जिसके पास कोई भू-संपदा परियोजना है, समाधान योजना की आज्ञापक अंतर्वस्तुएं ।

ऐसे किसी कारपोरेट ऋणी की बाबत, जिसके पास कोई भू-संपदा परियोजना है, प्रत्येक समाधान योजना में, संहिता और इन विनियमों के अधीन दी गई अपेक्षाओं के अतिरिक्त, परियोजना-वार ब्यौरों का उपबंध होगा, जिनके अंतर्गत निम्नलिखित भी हैं –

(क) स्वीकृत, निर्मित और निर्माणाधीन इकाइयों की कुल संख्या, जिसमें विक्रीत और अविक्रीत इकाइयों को पृथक् दर्शाया गया हो;

(ख) इकाइयों के कब्जे, पहले से सौंपी गई या हस्तांतरण के लिए अन्यथा पात्र इकाई की बाबत हस्तांतरण विलेख के निष्पादन, रजिस्ट्रीकरण या हक के अंतरण, रकम के प्रतिदाय द्वारा या किसी अन्य रीति में आबंटितियों के दावों के साथ व्यवहार;

(ग) जहां सूचना ज्ञापन में ऐसे आबंटितियों के ब्यौरे शामिल हैं, जिन्होंने अपने-अपने दावे प्रस्तुत नहीं किए हैं वहां समाधान योजना में ऐसे आबंटितियों के साथ व्यवहार के लिए उपबंध होगा;

(घ) पूरा करने और कब्जे के परिदान के लिए समय-सारणी परियोजना-वार, चरणवार या टावर-वार, जो भी लागू हो, विनिर्दिष्ट की जाए; और

(ङ) आवधिक रिपोर्टें प्रस्तुत करना, जिसके अंतर्गत मानिटरिंग समिति को प्रगति रिपोर्टें प्रस्तुत करना भी है ।"

जयन्ती प्रसाद, अध्यक्ष

[विज्ञापन-III/4/असा./413/2026-27]

टिप्पण: भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड (कारपोरेट व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया) विनियमन, 2016, भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग 3, खंड 4 सं. 432, तारीख 30 नवम्बर, 2016 में अधिसूचना सं. आई.बी.बी.आई./2016-17/जी.एन./आर.ई.जी.004, तारीख 30 नवम्बर, 2016 द्वारा प्रकाशित किए गए थे और उनमें अंतिम संशोधन भारत के राजपत्र, असाधारण, भाग 3, खंड 4, सं. 385, तारीख 9 जून, 2026 में, अधिसूचना सं. आई.बी.बी.आई./2026-27/जी.एन./आर.ई.जी.153, तारीख 8 जून, 2026 द्वारा प्रकाशित भारतीय दिवाला और शोधन अक्षमता बोर्ड (कारपोरेट व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया) (चौथा संशोधन) विनियम, 2026 द्वारा किया गया था ।

INSOLVENCY AND BANKRUPTCY BOARD OF INDIA

NOTIFICATION

New Delhi, the 30th October, 2026

Insolvency and Bankruptcy Board of India (Insolvency Resolution Process for Corporate Persons) (Fifth Amendment) Regulations, 2026.

No. IBBI/2026-27/GN/REG155.— In exercise of the powers conferred under clauses (aa) and (t) of sub-section (1) of section 196 read with section 240 of the Insolvency and Bankruptcy Code, 2016 (31 of 2016), the Insolvency and Bankruptcy Board of India hereby makes the following regulations to further amend the Insolvency and Bankruptcy Board of India (Insolvency Resolution Process for Corporate Persons) Regulations, 2016, namely:-

1. (1) These regulations may be called the Insolvency and Bankruptcy Board of India (Insolvency Resolution Process for Corporate Persons) (Fifth Amendment) Regulations, 2026.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

2. In the Insolvency and Bankruptcy Board of India (Insolvency Resolution Process for Corporate Persons) Regulations, 2016 (hereinafter referred to as 'the principal regulations'), for regulation 4D, the following regulation shall be substituted, namely:-

"4D. Project-wise records and fund utilisation.

(1) Where a corporate debtor has any real estate project, the interim resolution professional or the resolution professional, as the case may be, shall operate a separate bank account for each real estate project.

(2) The interim resolution professional or the resolution professional, as the case may be, shall place before the committee, at such intervals as may be considered appropriate by the committee, a project-wise statement of receipts and payments, and such other financial information relating to such real estate project as may be required by the committee.

(3) The interim resolution professional or the resolution professional, as the case may be, shall ensure that, in respect of every real estate project of the corporate debtor, the fund utilisation requirements provided under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 are complied with during the corporate insolvency resolution process."

3. In the principal regulations, in regulation 4E, the following explanation shall be inserted as under:-

"Explanation - For the purposes of this regulation, the committee may either decide to grant approval in respect of each request made by an individual allottee, to the resolution professional, or grant an in-principle approval, authorising the resolution professional to process all such requests as and when they are received during the corporate insolvency resolution process."

4. In the principal regulations, after regulation 4E, the following regulations shall be inserted, namely:-

"4F. Identification and exclusion of real estate projects.

(1) Where the corporate debtor has more than one real estate project, the resolution professional shall place in the first meeting of the committee, following project-wise details of all real estate projects of the corporate debtor -

(a) RERA registration details;

(b) stage of completion;

(c) status of possession and occupancy;

(d) number of completed and incomplete units; and

(e) such other information as considered necessary for assessment of such real estate project.

(2) The committee may, after considering the information placed before it under sub-regulation (1), by a vote of not less than sixty-six per cent of voting share, recommend to the Adjudicating Authority along with the reasons to be recorded, for its consideration, the exclusion from the corporate insolvency resolution process of any real estate project.

(3) Pursuant to approval of the committee under sub-regulation (2), the resolution professional shall make an application along with the reasons recorded by the committee before the Adjudicating Authority.

4G. Technical and cost-to-complete assessment of real estate projects.

(1) Where a corporate debtor has any real estate project, the resolution professional shall, with the prior approval of committee, appoint one or more suitably qualified and independent professionals, in accordance with sub-regulation (3) of regulation 27, to undertake a project-wise technical and cost-to-complete assessment of such project.

(2) The assessment referred to in sub-regulation (1) shall, to the extent applicable, include -

(a) physical status of construction and percentage of completion of the project;

(b) status of approvals, registrations, permissions and regulatory compliances relating to the project;

(c) details of inventory, including sold and unsold units;

(d) estimated cost required for completion of the project and its phases;

(e) milestone-wise funding requirements;

(f) realistic timelines for completion and delivery of the project;

(g) material risks and constraints affecting completion of the project; and

(h) such other information as considered necessary.

(3) The resolution professional shall obtain the assessment referred to in sub-regulation (1) before issuance of the invitation for expression of interest under regulation 36A.

(4) The assessment shall be incorporated in the information memorandum and made available to prospective resolution applicants.

(5) The costs incurred for conducting the assessment under this regulation shall form part of the insolvency resolution process costs."

5. In the principal regulations, in regulation 6, in sub-regulation (2), for clause (bb), the following clause shall be substituted, namely:-

"(bb) offer choice of three insolvency professionals identified under regulation 4A to act as the authorised representatives of creditors in each class along with a link to the brief profile of the proposed authorised representatives as well as a brief about the role and duties of an authorised representative under the Code and these Regulations; and".

6. In the principal regulations, in regulation 16A, after sub-regulation (11), the following sub-regulation shall be inserted, namely:-

"(11A) The authorised representative of creditors in a class shall submit the minutes referred to in clause (i) of sub-regulation (10) of regulation 16A to the resolution professional, and the resolution professional shall place the same before the committee in its next meeting."

7. In the principal regulations, in regulation 24, after sub-regulation (6), the following sub-regulation shall be inserted, namely:-

"(6A) Where creditors in a class are represented through an authorised representative, the minutes of the meeting shall record the views, concerns and opinions expressed in the meeting by the authorised representative on behalf of such creditors in class."

8. In the principal regulations, in regulation 30A, after sub-regulation (1), the following clarification shall be inserted, namely:-

"Clarification: It is clarified that the resolution professional shall continue to discharge his responsibilities under the corporate insolvency resolution process, till the application for withdrawal under section 12A is decided by the Adjudicating Authority."

9. In the principal regulations, in regulation 35, in sub-regulation (3), for the words "fair value and the liquidation value", the words and mark "fair value, the liquidation value and valuation reports" shall be substituted.

10. In the principal regulations, in regulation 36, in sub-regulation (2), -

(a) for clause (ja), the following clause shall be substituted, namely:-

"(ja) in case of a corporate debtor having a real estate project, project-wise details, including -

(i) total number of units sanctioned in the project, with segregation of completed units and units under construction;

(ii) total number of units in the project, with details of sold and unsold units;

(iii) stage of completion of the project or its phases, including percentage of construction completed;

(iv) stage of completion of common areas, common facilities and other amenities in the project, as applicable;

(v) details of statutory approvals, permissions and registrations applicable to the project, including those obtained, pending, expired or due for renewal;

(vi) the permissible development area of the project, where applicable;

(vii) project-wise encumbrances, and lender-wise details of charges created, on the project;

(viii) pending litigations and statutory dues in relation to the project;

(ix) the regulatory status of the project, including pending regulatory proceedings, penalties imposed, complaints filed, and the balance in the designated bank account maintained under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;

(x) the technical and cost-to-complete assessment under regulation 4G;

(xi) details of all allottees, including their names, amounts due, and units allotted, whose claims though reflected in the books of accounts of the corporate debtor or in the records of the Real Estate Regulatory Authority as established under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), have not been submitted to the resolution professional; and

(xii) project-wise details of allottees including the number of allottees seeking –

(a) possession of unit;

(b) refund of amount;

(c) execution of conveyance deed, registration or transfer of title;

(d) any other relief, as indicated in the claim form,

along with the number of allottees who have not indicated any preference;"

(b) in clause (k), after the words and mark "last available financial statements;", the word "and" shall be inserted.

(c) clause (ka) along-with its proviso, shall be omitted.

11. In the principal regulations, in regulation 38, in sub-regulation (4), in clause (b), after the proviso, the following proviso shall be inserted, namely:-

"Provided further that, where a corporate debtor has any real estate project, the monitoring committee shall, in addition to the members referred to in this sub-regulation, include -

(i) authorised representative of the creditors in a class or any other representative of the allottees chosen by their majority vote; and

(ii) a representative of the concerned Real Estate Regulatory Authority established under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016) and a representative of the 'competent authority' as defined in clause (p) of section 2 of the Real Estate (Regulation and Development) Act,

2016 (16 of 2016), if applicable, subject to their agreement to be member of the monitoring committee."

12. In the principal regulations, for regulation 38A, the following regulation shall be substituted, namely:-

"38A. Mandatory contents of resolution plan for a corporate debtor having any real estate project.

In respect of a corporate debtor having any real estate project, every resolution plan shall, in addition to the requirements under the Code and these Regulations, provide project-wise details including -

(a) total number of units sanctioned, constructed and under construction, with segregation of sold and unsold units;

(b) treatment of claims of allottees, by way of possession of units, execution of conveyance deed, registration or transfer of title in respect of unit already handed over or otherwise eligible for conveyance, refund of amount, or in any other manner;

(c) where the information memorandum includes the details of the allottees who have not submitted their claims, the resolution plan shall provide for treatment of such allottees;

(d) timelines for completion and delivery of possession to be specified project-wise, phase-wise or tower-wise, as applicable; and

(e) periodic reporting including submission of progress reports to the Monitoring Committee."

JAYANTI PRASAD, Chairperson

[ADVT.-III/4/Exty./413/2026-27]

Note: The Insolvency and Bankruptcy Board of India (Insolvency Resolution Process for Corporate Persons) Regulations, 2016 were published vide notification No. IBBI/2016-17/GN/REG004, dated 30th November, 2016 in the Gazette of India, Extraordinary, Part III, Section 4, No. 432 on 30th November, 2016 and were last amended by the Insolvency and Bankruptcy Board of India (Insolvency Resolution Process for Corporate Persons) (Fourth Amendment) Regulations, 2026 published vide notification No. IBBI/2026-27/GN/REG153, dated the 8th June, 2026 in the Gazette of India, Extraordinary, Part III, Section 4, No. 385 on 9th June, 2026.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.
BHABAJIT DEKA