



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा)
शास्त्री चौक, रायपुर (छोगो) पिन- 492001
फोन नंबर :- 0771 - 4918927

परिपत्र क्रमांक : 05 / रेरा / 2018 / 153

रायपुर, दिनांक 12 / 04 / 2018

//परिपत्र//

विषय :- रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन हेतु अवस्थान-क्रम (Phase) के संबंध में स्पष्टीकरण बाबत।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार, 500 वर्गमीटर या 8 यूनिट से अधिक के, सभी प्रकार के (आवासीय, वाणिज्यिक, मिश्रित व भू-खण्ड आदि) चालू व नवीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का रेरा में रजिस्ट्रेशन अनिवार्य हैं।

उक्त अधिनियम की धारा 3 के तहत प्रदत्त स्पष्टीकरण में वर्णित किया गया है कि – “इस धारा के प्रयोजन के लिए, जहाँ रियल एस्टेट प्रोजेक्ट को अवस्थान-क्रम (Phase) में विकसित किया जाना है, वहाँ प्रत्येक ऐसे अवस्थान-क्रम (Phase) को एकल प्रोजेक्ट माना जाएगा और प्रमोटर ऐसे प्रत्येक अवस्थान-क्रम (Phase) के लिए पृथक रूप से रजिस्ट्रेशन प्राप्त करेगा।” अर्थात् अधिनियम अंतर्गत प्रोजेक्ट के अवस्थान कमानुसार (Phase wise) रजिस्ट्रेशन को मान्यता दी गई है।

किंतु अधिनियम अंतर्गत अवस्थान क्रम (Phase) को परिभाषित न करने के कारण किसी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के पूर्व स्वीकृत अभिन्यास (Lay-Out) में अवस्थान-क्रम (Phase) का निर्धारण किए जाने के संबंध में अनेक धारणाएँ विद्यमान हैं, जिनका समाधान आवश्यक है।

अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए छत्तीसगढ़ में रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन के प्रयोजन के लिए अवस्थान-क्रम (Phase) के निर्धारण हेतु निम्नानुसार मार्गदर्शी निर्देश जारी किए जाते हैं—

1. प्रोजेक्ट के एक स्वीकृत अभिन्यास को अवस्थान-क्रम (Phase) में विकसित करने की स्थिति में प्रस्तावित अवस्थान-क्रम (Phase) का क्षेत्रफल किसी भी दशा में 500 वर्गमीटर या 8 यूनिट से कम नहीं किया जा सकेगा। अपार्टमेंट/बहुमंजिला भवन की स्थिति में यह 500 वर्गमीटर या एक टॉवर/ब्लाक से कम नहीं किया जा सकेगा। अर्थात् अपार्टमेंट की स्थिति में एक टॉवर/ब्लाक अंतर्गत आने वाले समस्त फ्लैट्स एक ही अवस्थान-क्रम के अंतर्गत आएंगे।

2. अवस्थान-कम (Phase) इस रीति से निर्धारित किया जावेगा, कि उसकी भौगोलिक सीमा स्पष्ट रूप से दर्शित हो सके, और भूमि के आवेदित क्षेत्र के स्पष्ट सीमांकन के साथ उसके अंत बिंदुओं का अक्षांश व रेखांश अंकित किया जा सके। साथ ही यह भौगोलिक सीमा तकनीकी व व्यवहारिक रूप से विकास कार्य व आबंटितियों के आधिपत्य के दृष्टिकोण से भी उपयुक्त हो।
3. प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा 4(2)(C) के तहत सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित अवस्थान-कम विशेष हेतु कार्य प्रारंभ करने संबंधी प्रमाण-पत्र की अधिप्रमाणित प्रति प्रस्तुत की जाएगी। इसी तरह प्रोजेक्ट के अवस्थान-कम की पूर्णता उपरांत सक्षम प्राधिकारी से ऐसे अवस्थान-कम विशेष हेतु कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा।
4. प्रोजेक्ट अंतर्गत आबंटितियों को सुचारू जीवन-यापन हेतु शीघ्रातिशीघ्र उपयुक्त परिस्थितियाँ उपलब्ध हों, इस दृष्टिकोण से किसी भी दशा में एक स्वीकृत अभिन्यास को चार से अधिक अवस्थान-कम (Phase) में विकसित करने की अनुमति नहीं दी जावेगी। अर्थात् एक स्वीकृत अभिन्यास को अधिकतम चार फेस में पूर्ण करना अनिवार्य होगा। तथापि यदि प्रोजेक्ट का आकार अत्याधिक विस्तृत हो, जिसका चार अवस्थान-कमों में विकास तकनीकी व व्यवहारिक रूप से संभव न हो, तो ऐसी अपवादस्वरूप परिस्थितियों में चार से अधिक अवस्थान-कमों में भी रजिस्ट्रेशन की अनुमति प्राधिकरण द्वारा दी जा सकेगी। किंतु इस संबंध में प्राधिकरण का निर्णय अंतिम होगा।

यह भी स्पष्ट किया जाता है कि सामूहिक आवास (अपार्टमेंट/भवन), वाणिज्यिक या मिश्रित विकास की दशा में ही किसी एक स्वीकृत अभिन्यास को एक से अधिक अवस्थान-कम में उपरोक्त रीति से रजिस्ट्रेशन की अनुमति दी जाएगी। प्लॉट विकास की दशा में सामान्यतः स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार ही प्रोजेक्ट का एकल रजिस्ट्रेशन किया जाएगा, तथापि प्रोजेक्ट का आकार अत्याधिक विस्तृत होने पर प्राधिकरण द्वारा अवस्थान-कमों में रजिस्ट्रेशन की अनुमति दी जा सकेगी।

5. प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तावित अवस्थान-कम (Phase) के साथ संपूर्ण स्वीकृत अभिन्यास में समस्त आवश्यक मूलभूत-सुविधाओं का विकास अनिवार्य रूप से किया जावेगा। अर्थात् प्रस्तावित अवस्थान-कम आबंटितियों के अधिपत्य व निवास के दृष्टिकोण से अपने आप में एक पूर्ण प्रोजेक्ट होना चाहिए।
6. प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के रजिस्टर्ड अवस्थान -कम (Phase) के संबंध में ही इकाईयों, सुविधाओं व विलासताओं आदि का विज्ञापन, बुकिंग व विक्रय आदि किया जा सकेगा।

अर्थात् यदि किसी प्रोजेक्ट में कलब हाऊस, स्वीमिंग पूल, पार्क, खेल-कूद आदि संबंधी सुविधाएँ/विलासताएँ वर्तमान अवस्थान-क्रम में न होकर आगामी किसी अवस्थान-क्रम में प्रस्तावित हैं, जो रेरा अंतर्गत रजिस्टर्ड नहीं है, तो प्रमोटर द्वारा इन सुविधाओं/विलासताओं आदि का विज्ञापन व प्रचार-प्रसार किसी भी रूप में नहीं किया जा सकेगा। इसी तरह आगामी अपंजीकृत अवस्थान-क्रमों में स्थित इकाईयों का भी विज्ञापन/प्रचार-प्रसार/बुकिंग व विक्रय आदि नहीं किया जा सकेगा।

यदि किसी प्रमोटर द्वारा इसका उल्लंघन किया जाता है, तो अधिनियम की धारा 59 के प्रावधान आकर्षित होंगे, और ऐसी दशा में संपूर्ण प्रोजेक्ट की अनुमति लागत को दृष्टिगत रखकर शास्ति का अवधारण किया जावेगा।

7. अधिनियम की धारा 3(1) के अंतर्गत प्रावधानित है कि "कोई भी प्रमोटर प्रोजेक्ट को रेरा में रजिस्टर्ड किये बिना किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुकिंग या विक्रित आदि नहीं करेगा।" अतः यदि प्रमोटर द्वारा किसी चालू प्रोजेक्ट में संपूर्ण स्वीकृत अभिन्यास का विज्ञापन/प्रचार-प्रसार किया जा चुका है या किसी चालू प्रोजेक्ट में स्वीकृत अभिन्यास अंतर्गत, ऐसी इकाईयों का बुकिंग/विक्रय भी किया जा चुका है, जो प्रथम अवस्थान-क्रम में सम्मिलित नहीं हैं, तो ऐसी दशा में भी प्रमोटर, प्रोजेक्ट का अवस्थान-क्रमों में रजिस्ट्रेशन करा सकेंगे। पर इन परिस्थितियों में प्रमोटर को विज्ञापित/विक्रित/बुक की गई सभी इकाईयों से संबंधित समस्त अवस्थान-क्रमों को भी नियत तिथि 31 मई 2018 के पूर्व रजिस्ट्रेशन कराना अनिवार्य होगा।

यदि प्रमोटर द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के किसी एक अवस्थान-क्रम के ही रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाता है, तो प्रमोटर को इस आशय का शपथ-पत्र भी प्रस्तुत करना होगा कि, उनके द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के शेष भाग में स्थित इकाईयों, सुविधाओं व विलासताओं आदि का किसी भी रीति में विज्ञापन, प्रचार-प्रसार, बुकिंग व विक्रय आदि नहीं किया गया है।

8. वर्तमान में प्रचलित विभिन्न स्थानीय विधियों के अंतर्गत स्वीकृत संपूर्ण अभिन्यास के अनुसार विकास कार्य पूर्ण करने हेतु संबंधित सक्षम प्राधिकारियों द्वारा समय-सीमा दी जाती है। किंतु अधिनियम की धारा 5(3) में प्रावधानित है कि – "प्रोजेक्ट या उसके अवस्थान क्रम को पूरा करने हेतु रेरा अंतर्गत प्रदत्त रजिस्ट्रेशन प्रमोटर द्वारा धारा 4(2)(I)(C) के तहत घोषित अवधि तक विधिमान्य होगा।"

गणना
ऐसी स्थिति में यदि अवस्थान-क्रम को पूरा करने हेतु प्रमोटर द्वारा घोषित अवधि, सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त अवधि के पश्चात् की है, तो प्रमोटर का यह दायित्व होगा कि वह स्थानीय विधियों के अनुसार प्रदत्त समयावधि का, उसके अवसान पूर्व समुचित रूप से, धारा 4(2)(I)(C) के तहत घोषित अवधि तक नवीनीकरण/संशोधन करा लेवे।

9. यदि प्रमोटर द्वारा रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तावित अवस्थान—क्रम आबंटितियों के हितों के या मापदण्डों के अनुरूप नहीं है, या तकनीकी व व्यवहारिक दृष्टिकोण से उपयुक्त नहीं है, तो प्राधिकरण द्वारा इसे अस्वीकार किया जा सकेगा या इसमें आवश्यक संशोधन हेतु प्रमोटर को निर्देशित किया जा सकेगा।

10. यदि प्रमोटर द्वारा किसी प्रोजेक्ट के एक स्वीकृत अभिन्यास को एक से अधिक अवस्थान—क्रम में विकसित किया जाना है, तो उस प्रोजेक्ट के समस्त अवस्थान—क्रमों को विकसित एवं पूर्ण करने के उपरांत ही वह अधिनियम की धारा 11(4)(e) में वर्णित प्रावधानों के अंतर्गत आबंटितियों का एक संगम/सोसायटी/सहकारी सोसायटी या परिसंघ बनाने को समर्थ बनाएगा।

इसी तरह अधिनियम की धारा 17 अंतर्गत वर्णित दायित्वों का निष्पादन भी प्रमोटर के द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के समस्त अवस्थान—क्रमों को विकसित एवं पूर्ण करने के उपरांत ही किया जाएगा।

11. जहाँ प्रोजेक्ट के एक स्वीकृत अभिन्यास का रजिस्ट्रेशन अवस्थान—क्रम (Phase) में किया जाता है, तो ऐसी स्थिति में छत्तीसगढ़ भू—संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 के नियम 3(2) के अनुसार आवेदन एवं नियम 3(3) में वर्णित रजिस्ट्रेशन फीस आवेदित अवस्थान—क्रम के क्षेत्रफल के अनुपात में ही नियत रीति से जमा की जावेगी।

(मान. अध्यक्ष महोदय द्वारा अनुमोदित)

४१०
12/04/18
(अजय कुमार अग्रवाल)

रजिस्ट्रार
भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर