



## छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा)

शास्त्री चौक, रायपुर (छोगो) – 492001

दूरभाष नंबर :– 0771–4918927

Email:- office.rera.cg@gov.in

Website:-<https://rera.cgstate.gov.in/>

क्रमांक– 10 /रेरा /2018 /२४६

रायपुर, दिनांक 22/05/2018

//परिपत्र//

विषय :— प्रमोटर द्वारा प्लॉट विकास के प्रोजेक्ट में प्लॉट विक्रय पश्चात् भवन निर्माण करने के संबंध में।

-----00-----

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार, “कोई भी प्रमोटर, रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स का रेरा में रजिस्ट्रेशन कराए बिना यथास्थिति, किसी प्लॉट, अपार्टमेंट, भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, विक्रय या विक्रय का ऑफर नहीं करेगा।”

विभिन्न माध्यमों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आए हैं कि भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट्स में सामान्यतः भू-खण्ड विक्रय के पश्चात् कई प्रमोटर्स द्वारा स्वयं की फर्म या किसी अन्य फर्म/एजेंसी के माध्यम से उन विक्रित भू-खण्डों पर मकान/भवन बनाकर उनका प्रतिफल क्रेता से लिया जाता है। इसके लिए वे क्रेता से भवन निर्माण संबंधी अनुबंध या अन्य व्यवस्थाएँ भी करते हैं और इन परिस्थितियों में रेरा में रजिस्ट्रेशन कराने के संबंध में अनेक तरह की धारणाएँ हैं, जिनका समाधान आवश्यक है। अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए इस संबंध में प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार स्पष्टीकरण जारी किया जाता है –

1. “अधिनियम की धारा 2 (zk) में “प्रमोटर” शब्द को स्पष्ट रूप से परिभाषित किया गया है। जिसके अनुसार ‘प्रमोटर’ से अभिप्रेत है, –
  - (i) ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट वाले किसी भवन का सभी अपार्टमेंटों या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी है;
  - (ii) ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खंड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना में सभी या कुछ भू-खंडों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए विकास करता है; या
  - (iii) (क) यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा अध्ययन के लिए उसके पास रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों; या (ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा व्ययन के लिए उसके पास रखे भू-खंडों,

के आबंटिती की बाबत सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाय; या

- (iv) कोई ऐसी उच्चतर राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित सोसाइटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसाइटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंटों या भवनों के आबंटितियों की बाबत अपार्टमेंटों या भवनों का सन्निर्माण करती है; या
- (v) ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू-खंड विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है; या
- (vi) ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जनसाधारण को विक्रय के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है।

**स्पष्टीकरण** – इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिए किसी भवन का निर्माण करता है या उसको अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है या किसी भू-खंड का विकास करता है और वह व्यक्ति, जो अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करते हैं, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं तो उन दोनों को प्रमोटर समझा जाएगा और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए उस रूप में संयुक्त रूप में दायी होंगे।”

अधिनियम की धारा 2 (zk) अंतर्गत प्रदत्त प्रमोटर की परिभाषा के खण्ड (v) व उक्त स्पष्टीकरण से यह स्पष्ट है कि ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू-खंड विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है, प्रमोटर माना जाएगा। अर्थात् ऐसे प्रमोटर्स जो भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट में भवन/मकान निर्माण करते हैं, उन्हें भी रेरा अंतर्गत इसका रजिस्ट्रेशन कराना अनिवार्य होगा।

- प्रमोटर
- 2. ऐसे प्रमोटर्स को रजिस्ट्रेशन के समय यह स्पष्ट करना होगा कि वे भवन निर्माण संबंधी अनुबंध या अन्य वैधानिक व्यवस्थाओं के अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में सम्मिलित हैं।
  - 3. ऐसे प्रमोटर्स को Annexure-6 में वर्णित दस्तावेजों के अलावा, केता के साथ भवन/मकान निर्माण संबंधी अनुबंध या अन्य वैधानिक व्यवस्थाओं से संबंधित दस्तावेज भी रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत करना होगा।
  - 4. ऐसे प्रमोटर्स भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट में भवन निर्माण के पूर्व सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार भवन निर्माण अनुज्ञा प्राप्त करने के पश्चात् ही निर्माण कार्य प्रारंभ कर सकेंगे।

5. भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट में भवन निर्माण की दशा में प्रमोटर्स भू-खण्ड विकास के प्रोजेक्ट में विकसित की गई सुविधाओं का उल्लेख व प्रचार-प्रसार अपने प्रोस्पेक्टस में नहीं कर पाएंगे।
6. ऐसे प्रमोटर्स भू-खण्ड विकास के मूल प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर का उल्लेख भी अपने आवेदन में करेंगे। यदि मूल प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर जारी नहीं हुआ है, तो संबंधित प्रोजेक्ट के ऑन-लाईन रेफरेंस आई.डी. का उल्लेख आवेदन में करना होगा।
7. ऐसे प्रमोटर्स भू-खण्ड विकास के मूल प्रोजेक्ट का नाम परिवर्तित नहीं करेंगे।
8. ऐसे प्रमोटर्स भवन/मकान निर्मित किए जाने वाले प्लॉट नंबर आदि का संपूर्ण विवरण (कुल संख्या, प्लॉट / भवन नंबर, एरिया आदि) प्रस्तुत करेंगे।
9. ऐसे प्रमोटर्स को भी रेरा अंतर्गत पृथक बैंक खाता संधारित करना होगा।
10. ऐसे प्रमोटर्स पर भी भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के समस्त प्रावधान लागू होंगे और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए संयुक्त रूप में दायी होंगे।

उपरोक्त श्रेणी के रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के भी रजिस्ट्रेशन, इस हेतु नियत तिथि 31 मई, 2018 के पूर्व कराना अनिवार्य होगा। इस श्रेणी के प्रमोटर्स को वर्तमान में ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी, इनके द्वारा एक हार्डकॉपी व सॉफ्टकॉपी में प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना पर्याप्त होगा। इनके ऑनलाईन किये जाने की व्यवस्था के संबंध में संबंधित प्रमोटर्स को पृथक से सूचित किया जायेगा।

(मान. अध्यक्ष महोदय द्वारा अनुमोदित)

*मा० २२।०५।१४*  
(अजय कुमार अग्रवाल)

रजिस्ट्रार

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण  
रायपुर.