छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा)
शास्त्री चौक, रायपुर (छ0ग0) – 492001
दूरभाष नंबर :– 0771–4918927
Email:- office.rera.cg@gov.in Website:-https://rera.cgstate.gov.in/

क्रमांक–77 / रेरा / 2022 / 1265 रायपुर, दिनाँक 19/09/2022

/ / परिपत्र / /

विषय :– रियल एस्टेट प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन प्रक्रिया तथा निर्धारित मानक प्रचालन प्रक्रिया (SOP) में स्पष्टीकरण के संबंध में।

संदर्भ :– प्राधिकरण का परिपत्र क्रमांक–03 / रेरा / 2018 / 139, दिनाँक 28 / 03 / 2018, परिपत्र क्रमांक–05 / रेरा / 2018 / 153, दिनाँक 12 / 04 / 2018, परिपत्र क्रमांक–08 / रेरा / 2018 / 231, दिनाँक 11 / 05 / 2018, परिपत्र क्रमांक–15 / रेरा / 2018 / 365, दिनाँक 28 / 07 / 2018, परिपत्र क्रमांक–18 / रेरा / 2018 / 575, दिनाँक 04 / 10 / 2018, परिपत्र क्रमांक–72 / रेरा / 2022 / 813, दिनाँक 14 / 06 / 2022, परिपत्र क्रमांक–74 / रेरा / 2022 / 967, दिनाँक 13 / 07 / 2022।

––00––

प्राधिकरण द्वारा संदर्भित परिपत्र क्रमांक–03 / रेरा / 2018 / 139, दिनाँक 28 / 03 / 2018 के माध्यम से रियल एस्टेट प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन प्रक्रिया के संबंध में स्पष्टीकरण जारी करते हुये मानक प्रचालन प्रक्रिया (SOP) निर्धारित की गई है। इसी प्रकार परिपत्र क्रमांक–05 / रेरा / 2018 / 153, दिनाँक 12 / 04 / 2018 के माध्यम से प्रोजेक्ट्स के अवस्थान क्रम (Phase) के रजिस्ट्रेशन के संबंध में स्पष्टीकरण, परिपत्र क्रमांक–08 / रेरा / 2018 / 231, दिनाँक 11 / 05 / 2018 के माध्यम से रेरा विनिर्दिष्ट खाते के बिना प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने से संबंधित निर्देश जारी किये गये हैं। परिपत्र क्रमांक–15 / रेरा / 2018 / 365, दिनाँक 28 / 07 / 2018, परिपत्र क्रमांक–18 / रेरा / 2018 / 575, दिनाँक 04 / 10 / 2018 के माध्यम से प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन हेतु समस्त दस्तावेज ऑनलाईन अपडेट करने हेतु निर्देश जारी किये गये हैं। छत्तीसगढ़ रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट्स से संबंधित ऑनलाईन (वेबपोर्टल पर) अपलोड किये गये दस्तावेजों के अवलोकन से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि कतिपय प्रोजेक्ट्स में रजिस्ट्रेशन उपरांत समस्त दस्तावेज ऑनलाईन अपलोड नहीं किये जाते हैं अथवा अपलोड करने में विलंब किया जाता है अथवा गलत दस्तावेज अपलोड किये जाते हैं एवं कुछ प्रोजेक्ट्स में रजिस्ट्रेशन उपरांत कोई भी दस्तावेज अपलोड नहीं किये जाते हैं। उक्त संबंध में बैठक दिनांक 14.09.2022 में प्राधिकरण द्वारा यह निर्णय

लिया गया है कि दिनांक 19.09.2022 से रजिस्ट्रेशन के पूर्व, सभी प्रोजेक्ट्स को चेकलिस्ट (Annexures-06, Annexures-06/P2, Annexures-06/P-3B) अनुसार सभी दस्तावेज अनिवार्यतः ऑनलाईन अपलोड करते हुये रजिस्ट्रेशन शुल्क का भुगतान भी ऑनलाईन पोर्टल के माध्यम से करना अनिवार्य होगा। प्राधिकरण द्वारा उक्त निर्णय के परिपेक्ष्य में भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–37 अंतर्गत प्रावधानित शक्तियों का प्रयोग करते हुये संदर्भित परिपत्रों के संबंध में निम्नानुसार स्पष्टीकरण व निर्देश जारी किये जाते हैं –

1. परिपत्र क्रमांक–03/रेरा/2018/139, दिनाँक 28/03/2018 की कंडिका क्रमांक–11 के पैरा क्रमांक–2 को आंशिक रूप से संशोधित करते हुये यह प्रतिस्थापित किया जाता है कि "प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन हेतु ऑनलाईन आवेदन छत्तीसगढ़ रेरा के वेबपोर्टल पर करना अनिवार्य होगा। रेरा में प्रस्तुत किये जाने वाले दस्तावेजो की सॉफ्टकॉपी PDF Format में होगी। केवल प्रमोटर के फोटो ग्राफ्स JPG Format में होंगे। दस्तावेजों की सॉफ्टकॉपी स्केन कर तैयार करते समय यह सावधानी बरती जावे कि इन दस्तावेजों की PDF फाईलों का आकार अनावश्यक रूप से अधिक न हो। किन्तु प्रमोटर्स द्वारा अपलोड किये गये दस्तावेज पठनीय होने चाहिये तथा स्वीकृत ले–आऊट (नक्शा) बड़ा (Enlarge) किये जाने पर पठनीय (Legible) होना चाहिए। प्रमोटर्स को चेकलिस्ट से संबंधित समस्त दस्तावेज ऑनलाईन अपलोड करना अनिवार्य होगा तथा रजिस्ट्रेशन उपरांत ही प्रमोटर्स की त्रैमासिक जानकारी अपडेट करने हेतु रजिस्ट्रेशन नंबर, लॉगिन आई.डी. एवं पासवर्ड एस.एम.एस. के माध्यम से प्रदान किया जाएगा। प्रमोटर्स को रजिस्ट्रेशन के 30 दिवस के भीतर प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाता (RERA Designated Account) की जानकारी तथा प्रोजेक्ट के वेबपेज की जानकारी अपलोड करना अनिवार्य होगा।" संदर्भित परिपत्र के माध्यम से जारी शेष निर्देश यथावत रहेंगे।

2. प्राधिकरण द्वारा संदर्भित परिपत्र क्रमांक–05/रेरा/2018/153, दिनाँक 12/04/2018 के माध्यम से पहले से पंजीकृत प्रोजेक्ट्स नवीन फेस के रजिस्ट्रेशन के संबंध में निर्देश जारी किये गये है। नवीन फेस के रजिस्ट्रेशन हेतु भी कंडिका क्रमांक–1 में उल्लेखित प्रक्रिया का प्रमोटर्स को अनिवार्यतः पालन करना होगा। किन्तु पूर्व से पंजीकृत प्रोजेक्ट को फेस में विभक्त करने (Rephasing) के आवेदन पर उपरोक्त प्रक्रिया लागू नहीं होगी तथा संबंधित प्रमोटर्स को Rephasing हेतु परिपत्र क्रमांक–72/रेरा/2022/813 दिनांक 14.06.2022 के माध्यम से जारी निर्देशों अनुसार कार्यवाही करनी होगी।

3. इस परिपत्र की कंडिका क्रमांक–1 में रजिस्ट्रेशन के 30 दिवस के भीतर प्रोजेक्ट के रेरा विनिर्दिष्ट खाते की जानकारी अपलोड करना निर्देशित है। अतः परिपत्र क्रमांक –8 में आंशिक संशोधन करते हुये खाते की जानकारी प्रस्तुत करने की अवधि को 15 दिवस के स्थान पर 30 दिवस किया जाता है। इसी प्रकार Annexure -21 में खाते की जानकारी प्रस्तुत करने की अवधि 15 दिवस के स्थान पर 30 दिवस की जाती है। उपरोक्त के अतिरिक्त परिपत्र क्रमांक –8 व Annexure -21 में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है तथा उक्त निर्देश/दस्तावेज उक्त संशोधन के साथ लागू रहेंगे।

4. इस परिपत्र की कंडिका–1 में रजिस्ट्रेशन के पूर्व सभी दस्तावेज (RERA Designated Account को छोड़कर) ऑनलाईन अपलोड करने हेतु निर्देशित किया गया है। अतः दिनांक 19.09.2022 व उसके उपरांत पंजीकृत प्रोजेक्ट्स पर संदर्भित परिपत्र क्रमांक –18 व 74 में उल्लेखित विलंब शुल्क केवल रेरा विनिर्दिष्ट खाते की जानकारी 30 दिवस के भीतर अपलोड नहीं करने पर लागू होगा। (यह ऐसे प्रोजेक्ट्स हेतु लागू नहीं होगा, जिन्होंने पंजीयन हेतु आवदेन प्रस्तुत करते समय ही रेरा विनिर्दिष्ट खाते की जानकारी उपलब्ध कराई है।) दिनांक 19.09.2022 के पूर्व पंजीकृत प्रोजेक्ट्स हेतु संदर्भित परिपत्र क्रमांक 18 व 74 में उल्लेखित विलंब शुल्क यथास्थिति पृथक–पृथक लागू होंगे।

5. इस परिपत्र की कंडिका क्रमांक–1 में उल्लेखित निर्देशों के परिप्रेक्ष्य में संदर्भित परिपत्र क्रमांक–15 में दस्तावेज अपलोड करने की रीति को संशोधित करते हुये वेबपोर्टल पर दस्तावेज अपलोड करने की प्रक्रिया को परिपत्र के साथ संलग्न संशोधित फ्लो चार्ट (Flow Chart) में प्रदर्शित किया गया है। उक्त परिपत्र में उल्लेखित अन्य निर्देश यथावत रहेंगे।

संलग्न :– उपरोक्तानुसार

(माननीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित)

(डॉ. अनुप्रिया मिश्रा)
रजिस्ट्रार
छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर, छत्तीसगढ़

नोट –

1. प्राधिकरण द्वारा की गई व्यवस्था अनुसार प्राधिकरण के पोर्टल पर स्वीकृत ले–आऊट (नक्शा) 25MB तक के साईज का अपलोड किया जा सकता है। प्रमोटर्स उक्त को ध्यान में रखते हुये समुचित आकार का मानचित्र अपलोड करना सुनिश्चित करे, ताकि मानचित्र को बड़ा करने पर (Enlarge करने पर) मानचित्र पठनीय (Legible) हो।
2. प्रमोटर्स, परिपत्र क्रमांक–06/रेरा/2018/158 दिनांक 19.04.2018 में उल्लेखित निर्देशों अनुसार ही रेरा विनिर्दिष्ट खाते खोलना व संचालित करना सुनिश्चित करें।

Process Flow for Uploading Project Registration Documents in CG-RERA Web-Portal

Scan all the documents in pdf format and photographs in JPEG format

↓

Visit **"Project Status"** Section of the CG-RERA web-portal i.e https://rera.cgstate.gov.in and enter promoter reference number and click on submit button.

↓

Select project name from the list of Incomplete Application; visible on the screen. Click on select button to select and upload the documents/Information for particular project.

↓

A new window for uploading pending documents for respective project will appear in the screen.

↓

Click on "Save and Submit" button after uploading the documents for each section. After successful updation, the specific section will only be visible for viewing, but not for uploading.

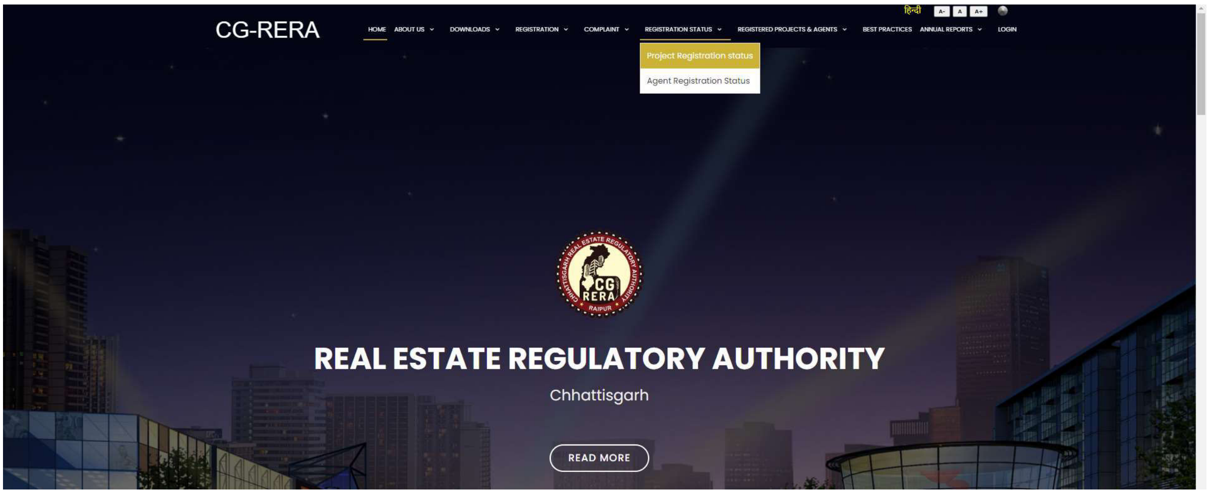
↓

Once Documents are uploaded successfully then no section will be visible to user for further document upload.

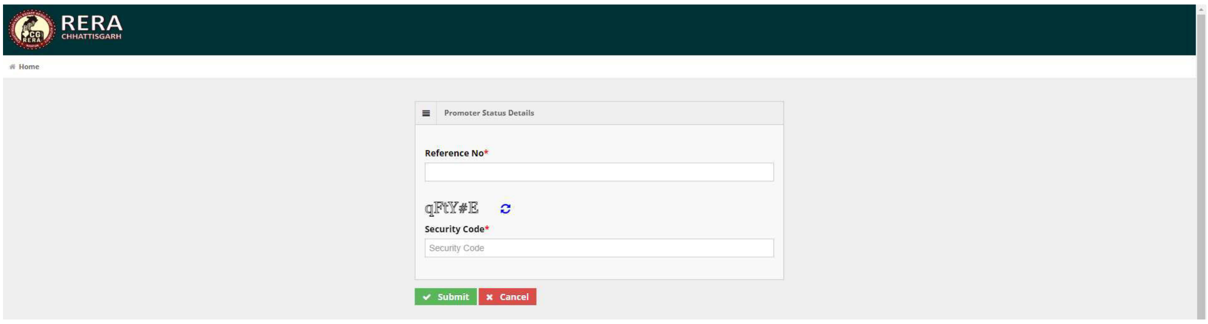
Note: The document upload option for project registration is only available when the registration fees of project registration has been paid by promoter and successfully verified by CG-RERA.

Process Flow for Uploading Project Registration Documents in CG-RERA Web-Portal

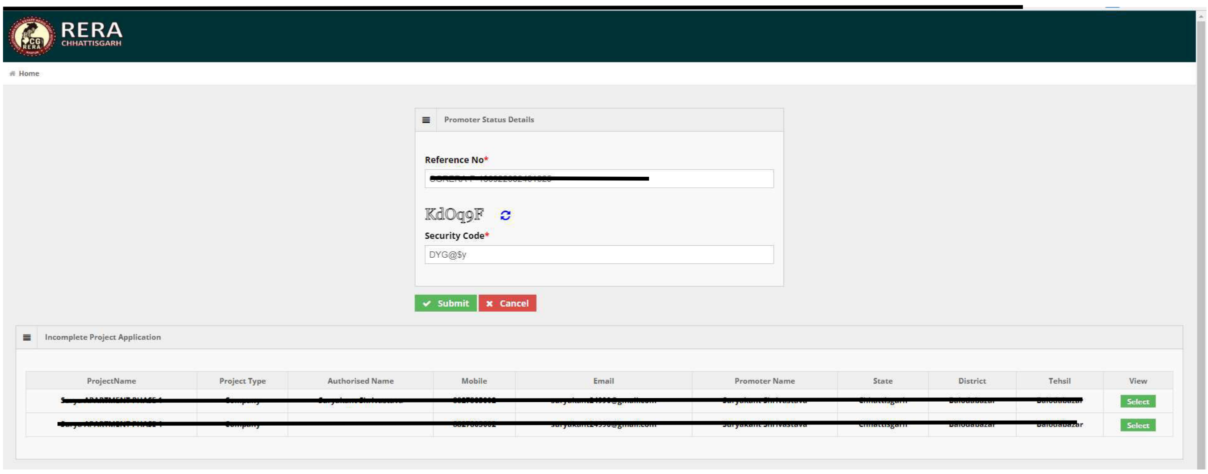
1. Visit **"Project Status"** Section of the CG-RERA web-portal i.e https://rera.cgstate.gov.in.



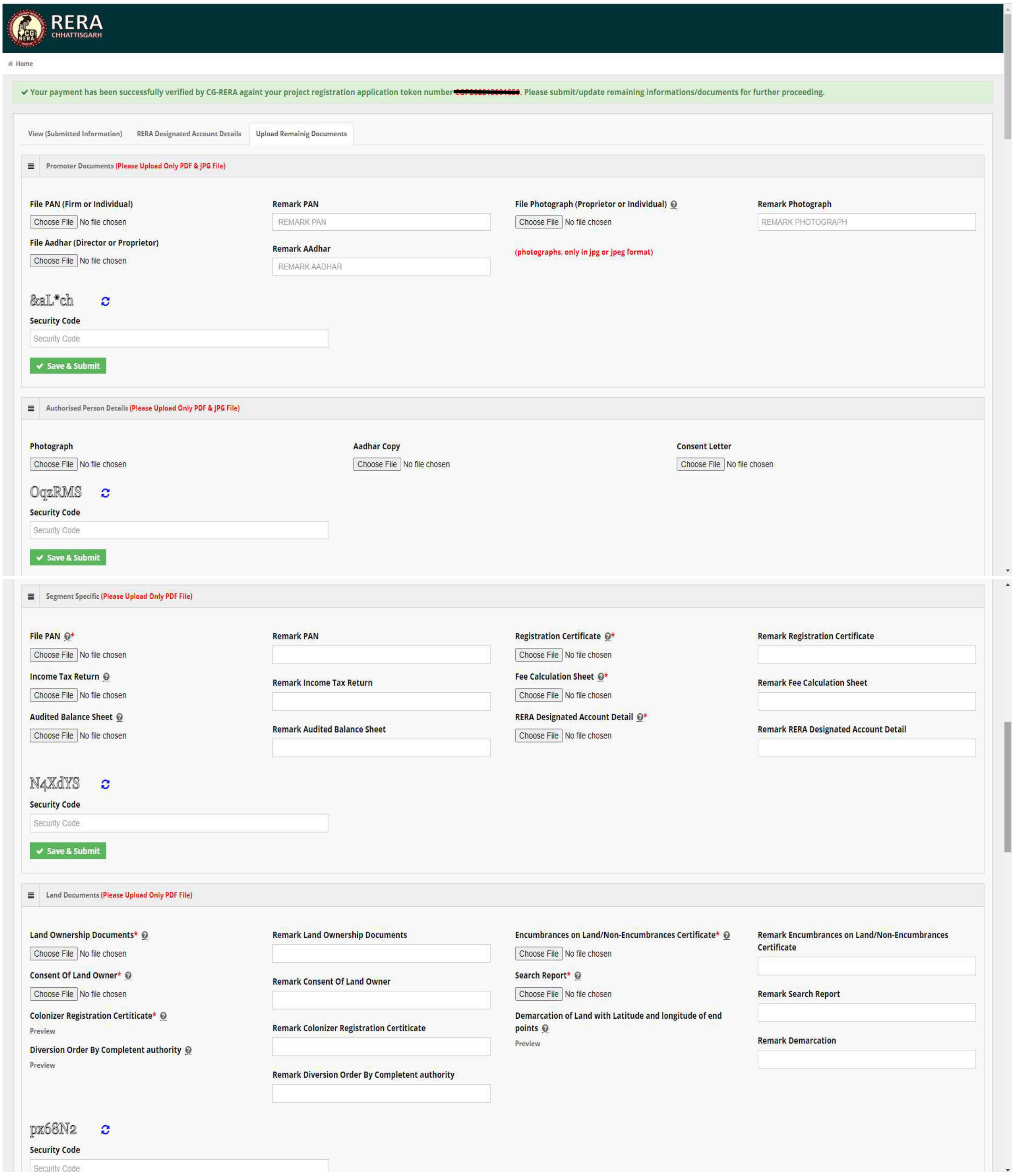
2. Please enter promoter reference number (received on registered mobile number and email of the promoter while registering himself/herself in CG-RERA web-portal) and click on submit button.

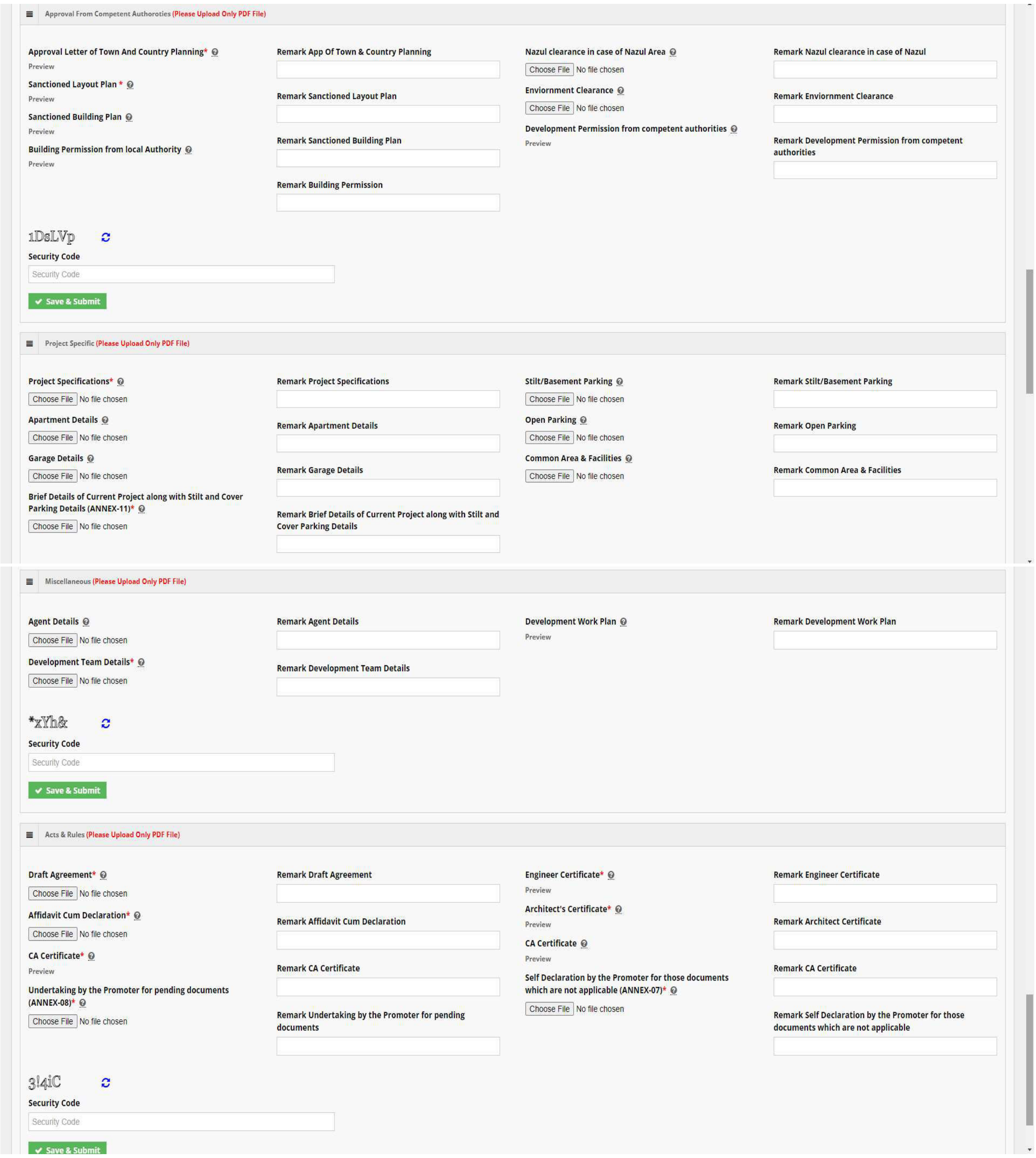


3. Select project name from the list of Incomplete Application; visible on the screen. Click on select button to select and upload the documents/Information for particular project.



4. A new window for uploading pending documents for respective project will appear in the screen. Click on "Save and Submit" button after uploading the documents for each section. After successful updation, the specific section will only be visible for viewing, but not for uploading.





5. Once Documents are uploaded successfully then no section will be visible to user for further document upload.

Note: The document upload option for project registration is only available when the registration fees of project registration has been paid by promoter and successfully verified by CG-RERA.