



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–07 /रेरा /2018 /230

रायपुर, दिनांक 11 /05 /2018

//परिपत्र//

विषय :— प्रमोटर से भिन्न अन्य व्यक्तियों/संस्थाओं (यथा—भू—स्वामी/निवेशक) के प्रमोटर अंतर्गत सम्मिलित होने के संबंध में स्पष्टीकरण बाबत्।

—00—

भू—संपदा (विनियमन एवं 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 कुछ रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स में प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन का विकास करने वाले तथा इनका विक्रय करने वाले भिन्न—भिन्न व्यक्ति हैं, जिनमें भू—स्वामी/निवेशक आदि भी शामिल हैं। क्योंकि कुछ प्रमोटर्स/डेवलपर्स (जिन्होंने वास्तव में विकास/भवन अनुज्ञा आदि प्राप्त की है), अपने से भिन्न कुछ अन्य व्यक्तियों/संस्थाओं जैसे—भू—स्वामी/निवेशक आदि से, प्रोजेक्ट के कुछ या संपूर्ण भाग के विक्रय आदि हेतु अनुबंध या अन्य वैधानिक व्यवस्थाएँ भी करते हैं और इन परिस्थितियों में प्रमोटर/डेवलपर से भिन्न इन व्यक्तियों/संस्थाओं के 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 अपार्टमेंटों 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।

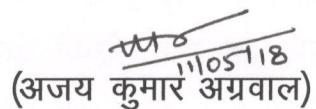
अधिनियम की धारा 2 (zk) अंतर्गत प्रदत्त प्रमोटर की उक्त परिभाषा व स्पष्टीकरण से यह स्पष्ट है कि प्रोजेक्ट का विकास व विक्रय करने वाले व्यक्ति भिन्न-भिन्न होने पर प्रमोटर से भिन्न ऐसे अन्य व्यक्ति/संस्थाएँ भी निसंदेह प्रमोटर की श्रेणी में सम्मिलित होंगे तथा वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए संयुक्त रूप से दायी होंगे। अर्थात् प्रमोटर से भिन्न ऐसे व्यक्तियों/संस्थाओं को भी रेंट के अंतर्गत रजिस्ट्रेशन कराना अनिवार्य होगा।

2. प्रमोटर से भिन्न ऐसे व्यक्ति/संस्थाएँ, “प्रमोटर (भू-स्वामी/निवेशक)” के नाम से जाने जाएंगे।
3. “प्रमोटर (भू-स्वामी/निवेशक)” को रजिस्ट्रेशन के समय यह स्पष्ट करना होगा कि वे भू-स्वामी/निवेशक संबंधी अनुबंध या अन्य वैधानिक व्यवस्थाओं के अंतर्गत प्रमोटर की श्रेणी में सम्मिलित हैं।

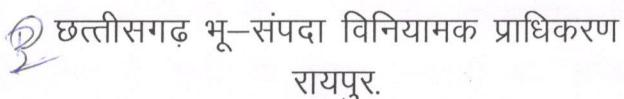
4. “प्रमोटर (भू-स्वामी / निवेशक)” को Annexure-6 में वर्णित दस्तावेजों के अलावा, मूल प्रमोटर के साथ रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के संबंध में अनुबंध या अन्य वैधानिक व्यवस्थाओं से संबंधित दस्तावेज भी रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत करना होगा।
5. “प्रमोटर (भू-स्वामी / निवेशक)” की दशा में विभिन्न अनुज्ञाएँ मूल प्रमोटर के नाम से होगी। अतः ऐसी दशा में “प्रमोटर (भू-स्वामी / निवेशक)” द्वारा मूल प्रमोटर को प्राप्त अनुमोदित अभिन्यास में स्वयं के भाग / अंश संबंधी प्लॉट / अपार्टमेंट / भवन आदि को विन्हांकित कर प्रस्तुत किया जायेगा।
6. “प्रमोटर (भू-स्वामी / निवेशक)” मूल प्रमोटर के प्रोजेक्ट के रेसा रजिस्ट्रेशन नंबर का उल्लेख भी अपने आवेदन में करेंगे। यदि मूल प्रमोटर के प्रोजेक्ट का रेसा रजिस्ट्रेशन नम्बर जारी नहीं हुआ है, तो मूल प्रमोटर के ऑन-लाइन रेफरेंस आई.डी. का उल्लेख आवेदन में करना होगा।
7. “प्रमोटर (भू-स्वामी / निवेशक)” मूल प्रमोटर के प्रोजेक्ट का नाम परिवर्तित नहीं करेंगे।
8. “प्रमोटर (भू-स्वामी / निवेशक)” ऐसे रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स में स्वयं के भाग संबंधी प्लॉट, अपार्टमेंट, भवन आदि का संपूर्ण विवरण (कुल संख्या, प्लॉट / अपार्टमेंट / भवन नंबर, एरिया आदि) प्रस्तुत करेंगे।
9. “प्रमोटर (भू-स्वामी / निवेशक)” को भी मूल प्रमोटर्स की तरह रेसा अंतर्गत पृथक बैंक खाता संधारित करना होगा।
10. “प्रमोटर (भू-स्वामी / निवेशक)” पर भी मूल प्रमोटर की तरह भू-संपदा (विनियमन एवं 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।

“प्रमोटर (भू-स्वामी / निवेशक)” को भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के रजिस्ट्रेशन, प्राधिकरण द्वारा नियत तिथि 31 मई, 2018 के पूर्व कराना अनिवार्य होगा। इस श्रेणी के प्रमोटर्स को वर्तमान में ऑनलाइन आवेदन प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं होगी, इनके द्वारा एक हार्डकॉपी व सॉफ्टकॉपी में प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करना पर्याप्त होगा। इनके ऑनलाइन किये जाने की व्यवस्था के संबंध में संबंधित प्रमोटर्स को पृथक से सूचित किया जायेगा।

(मान. अध्यक्ष महोदय द्वारा अनुमोदित)


(अजय कुमार अग्रवाल)

रजिस्ट्रार


छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर.