



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 / 73 / पंजी / रेरा / 2022 / 811

रायपुर, दिनांक 14 / 06 / 2022

// परिपत्र //

विषय:- छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट्स की पंजीयन में श्रेणी परिवर्तन हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों के संबंध में स्पष्टीकरण तथा मानक संचालन प्रक्रिया निर्धारित करने के संबंध में।

—00—

प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत आवेदन पत्रों से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि कतिपय प्रमोटर्स द्वारा छ.ग. रेरा में प्रोजेक्ट का पंजीयन कराने उपरांत संपूर्ण प्रोजेक्ट की या प्रोजेक्ट के भाग की पंजीयन श्रेणी में परिवर्तन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाते हैं। ऐसे आवेदन पत्रों के संबंध में मानक प्रचालन प्रक्रिया का निर्धारण किया जाना आवश्यक है।

अतः भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-25 एवं धारा-37 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये पंजीकृत प्रोजेक्ट या प्रोजेक्ट के भाग की पंजीयन श्रेणी में परिवर्तन हेतु प्राप्त आवेदनों के संबंध में निम्नानुसार निर्देश जारी किये जाते हैं :-

1. प्रमोटर्स द्वारा पूर्व पंजीकृत प्रोजेक्ट या प्रोजेक्ट के भाग की श्रेणी परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने पर रूपये 15,000/- प्रक्रिया शुल्क देय होगा। प्रमोटर्स को उक्त शुल्क का भुगतान छ.ग. रेरा के खाता क्रमांक-5911841322, कोटक महिन्द्रा बैंक, सिविल लाईन, रायपुर, IFSC Code - KKBK0000132 में करने उपरांत की रसीद के साथ आवेदन प्रस्तुत करना होगा।
2. प्रमोटर्स द्वारा श्रेणी परिवर्तन (अर्थात् भूखण्डीय विकास से ग्रुप हाउसिंग/ग्रुप हाउसिंग से भूखण्डीय विकास आदि) हेतु आवेदन पत्र प्राप्त होने उपरांत श्रेणी परिवर्तन होने पर पंजीयन शुल्क की गणना पुनः की जावेगी तथा पूर्व प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु भुगतान की गई राशि के वर्तमान प्रोजेक्ट श्रेणी हेतु गणना किये गये पंजीयन शुल्क में समायोजन पश्चात् शेष पंजीयन शुल्क का भुगतान संबंधित प्रमोटर को पृथक से करना होगा।

उदाहरण :- यदि किसी प्रमोटर ने भूखण्डीय श्रेणी में प्रोजेक्ट का पंजीयन, पंजीयन शुल्क रूपये 2 लाख का भुगतान कर कराया था और वह वर्तमान में ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में पंजीयन कराना चाहता है, तो ग्रुप हाउसिंग हेतु नियमानुसार निर्धारित शुल्क में पूर्व भुगतान शुल्क के समायोजन पश्चात् शेष राशि का भुगतान प्रमोटर को पृथक से करना होगा। यदि गणना उपरांत राशि में कोई परिवर्तन नहीं आता है, तो पृथक से पंजीयन राशि का भुगतान नहीं करना होगा।

3. श्रेणी परिवर्तन हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों पर कार्यवाही उपरांत सृजत फेसेज को ऑनगोईंग श्रेणी में पंजीकृत किया जावेगा। हाँलाकि प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु पंजीयन शुल्क के अतिरिक्त विलंब शुल्क अधिरोपित किया गया था। किन्तु उक्त विलंब शुल्क लगाये जाने का प्रमुख कारण प्रमोटर्स द्वारा ऑनगोईंग प्रोजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीयन कराने हेतु कोई रूचि नहीं लेना था। चूँकि श्रेणी परिवर्तन से संबंधित मूल प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पूर्व से पंजीकृत था; इसलिये उक्त फेसेज के ऑनगोईंग श्रेणी में पंजीयन हेतु कोई विलंब शुल्क देय नहीं होगा।
4. इसी प्रकार यदि केवल मूल प्रोजेक्ट में श्रेणी परिवर्तन किया गया है और कोई फेस सृजत नहीं किया गया है, तो श्रेणी परिवर्तन संबंधी सुधार मूल पंजीयन क्रमांक में किया जावेगा, जिसके लिये कोई विलंब शुल्क देय नहीं होगा।
5. श्रेणी परिवर्तन के प्रत्येक आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा पृथक-पृथक विचार कर निर्णय लिया जावेगा। प्रमोटर को श्रेणी परिवर्तन हेतु आवश्यक समस्त दस्तावेज आवेदन के साथ प्रस्तुत करने होंगे। (जैसे-ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में परिवर्तन कराने हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्र के साथ भवन अनुज्ञा आदि दस्तावेज) यदि प्राधिकरण द्वारा श्रेणी परिवर्तन हेतु प्रस्तुत आवेदन को स्वीकार किया जाता है, तो संबंधित प्रमोटर को पंजीयन में सुधार/प्रत्येक फेस के पंजीयन हेतु पृथक से पंजीयन संबंधी समस्त दस्तावेजों को परिपत्र क्रमांक-3 के अनुसार (जैसे-प्रोजेक्ट की लागत, इकाईयों की संख्या आदि से संबंधित Annexures में आवश्यक संशोधन पश्चात्) की प्रति उपलब्ध करानी होगी। इसके उपरांत ही संशोधित पंजीयन प्रमाण पत्र और/या फेस हेतु नवीन पंजीयन प्रमाण पत्र प्रदान किया जावेगा।
6. यदि किसी प्रमोटर द्वारा श्रेणी परिवर्तन के साथ-साथ प्रोजेक्ट में Rephasing भी की जा रही है (जैसे-भूखण्डीय विकास प्रोजेक्ट से एक भाग को पृथक कर ग्रुप हाउसिंग) तो ऐसे प्रमोटर्स पर Rephasing व श्रेणी परिवर्तन दोनों के संबंध में जारी किये गये निर्देश लागू होंगे।
7. यह परिपत्र प्राधिकरण की बैठक दिनांक 14.06.2022 से, श्रेणी परिवर्तन के संबंध में निर्णय लिये जाने हेतु लंबित समस्त आवेदन पत्रों पर लागू होगा।

(माननीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित)

(डॉ. अनुपमा मिश्रा)
रजिस्ट्रार

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर.