छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 259 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2023-02125**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''अटल विहार योजना'', प्रमोटर–छ.ग. हाउसिंग बोर्ड डिवीजन–दुर्ग, द्वारा–कार्यपालन अभियंता, पता–छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, पदमनाभपुर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''अटल विहार योजना, पता–ग्राम–परसदा'' जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
15/04/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''अटल विहार योजना'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA090818000671** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 09.08.2018 से पंजीकृत कराया गया है। उक्त प्रोजेक्ट की रेरा पंजीयन की वैधता दिनाँक 30.09.2021 को समाप्त हो चुकी है। प्रमोटर द्वारा उक्त प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 अनुसार प्रोजेक्ट अवैध प्रोजेक्ट की श्रेणी में आ चुका है। उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–3 के उपबंधों का उल्लंघन है, जिसके लिये अधिनियम की धारा–59 के अधीन प्रोजेक्ट लागत का 10 प्रतिशत तक शास्ति अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। रजिस्ट्रार, छ.ग. द्वारा प्रतिवेदन दिनाँक 21.11.2023 के अनुसार यह पाया गया है कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम के उक्त प्रावधानों का अवहेलना व उल्लंघन करते हुये उक्त प्रोजेक्ट की वैधता समाप्त होने के बावजूद प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 29.12.2023 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा प्रस्तुत जवाब में लेख किया गया है कि अटल विहार योजना, परसदा, कुम्हारी योजना वर्ष 2013 में प्रारंभ किया गया था तथा योजना में प्रस्तावित 221 स्वतंत्र भवनों, 1198 प्रकोष्ठ भवनों के निर्माण कार्य तथा 42.93 एकड़ भूमि का विकास कार्य के लिये निविदा आमंत्रित कर कार्य प्रारंभ किया गया था, परन्तु तत्कालीन समय में पर्याप्त पंजीयन के अभाव में 96 स्वतंत्र भवन एवं 928 प्रकोष्ठ भवनों के कार्य को यथास्थिति में कर्टेल किया गया था, जिससे मण्डल की	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 259 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2023-02125**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''अटल विहार योजना'', प्रमोटर–छ.ग. हाउसिंग बोर्ड डिवीजन–दुर्ग, द्वारा–कार्यपालन अभियंता, पता–छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, पदमनाभपुर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)
प्रोजेक्ट–''अटल विहार योजना, पता–ग्राम–परसदा'' जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अत्यधिक राशि उक्त योजना के निर्माण में लगा हुआ है, जिसके कारण पर्याप्त वित्तीय तरलता नहीं होने से निर्धारित समय में योजना पूर्ण नहीं किया जा सका है। वर्तमान में अटल विहार योजना, परसदा, कुम्हारी में निर्माण कार्य प्रगति में है, जिसे पूर्ण होने लगभग 05 वर्षों का अतिरिक्त समय लगने की संभावना है। अतः अनावेदक द्वारा उक्त पंजीकृत योजना को रेरा के नियमानुसार 05 वर्षों के लिये बढ़ाने हेतु निवेदन किया गया है तथा उक्त प्रोजेक्ट में भवनों के क्रय–विक्रय को प्रतिबंधित नहीं किये जाने का निवेदन किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार दिसम्बर, 2023 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य की पूर्णता की स्थिति 56 प्रतिशत है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में अटल विहार योजना, परसदा, कुम्हारी योजना वर्ष 2013 में प्रारंभ किया गया था तथा योजना में प्रस्तावित 221 स्वतंत्र भवनों, 1198 प्रकोष्ठ भवनों के निर्माण कार्य तथा 42.93 एकड़ भूमि का विकास कार्य के लिये निविदा आमंत्रित कर कार्य प्रारंभ किया गया था, परन्तु तत्कालीन समय में पर्याप्त पंजीयन के अभाव में 96 स्वतंत्र भवन एवं 928 प्रकोष्ठ भवनों के कार्य को यथास्थिति में कर्टेल किया गया था, जिससे मण्डल की अत्यधिक राशि उक्त योजना के निर्माण में लगा हुआ है, जिसके कारण पर्याप्त वित्तीय तरलता नहीं होने से निर्धारित समय में योजना पूर्ण नहीं किया जा सका है। वर्तमान में अटल विहार योजना, परसदा, कुम्हारी में निर्माण कार्य प्रगति में है, जिसे पूर्ण होने लगभग 05 वर्षों का अतिरिक्त समय लगने की संभावना है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत कर्टेलमेंट आदेश दिनाँक 20.03.2024 में उल्लेखित है कि उक्त परियोजना में पंजीयन के अभाव में भवनों का कार्य यथास्थिति में कर्टेल करते हुये 630 प्रकोष्ठ भवन, 125 स्वतंत्र भवन इस प्रकार कुल 755 भवनों का निर्माण कार्य एवं 137433.00 वर्गमीटर भूमि का विकास	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 259 | प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2023-02125**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''अटल विहार योजना'', प्रमोटर–छ.ग. हाउसिंग बोर्ड डिवीजन–दुर्ग, द्वारा–कार्यपालन अभियंता, पता–छ.ग. गृह निर्माण मण्डल, पदमनाभपुर, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''अटल विहार योजना, पता–ग्राम–परसदा'' जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	कार्य पूर्ण किया गया है। शेष 26489.00 वर्गमीटर भूमि में विकास कार्य एवं भवनों का निर्माण कार्य आबंटन, विक्रय एवं अन्य कार्यवाही भविष्य में फेस–2 अंतर्गत किया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक को भविष्य में अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पुनरावृत्ति नहीं करने की चेतावनी देते हुये प्रकरण समाप्त किया जाता है। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	