छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 43 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02183**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कदम केपिटल टाउन फेस–1'', प्रमोटर–कदम बिल्डर्स, द्वारा–श्री अतुल बोरकर, पता–कदम केपिटल टाउन, वेटनरी कॉलेज के बगल में अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' कदम केपिटल टाउन फेस–1'' पता–ग्राम–अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
28/02/2024	– प्रकरण प्रस्तुत। – भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''कदम केपिटल टाउन फेस–1'' पंजीयन क्रमांक–**PCGRERA280618000361** के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 28.06.2018 से पंजीकृत कराया गया है। उक्त प्रोजेक्ट की रेरा पंजीयन की वैधता दिनाँक 30.06.2023 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 23.11.2023 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 07.02.2024 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया कि अनावेदक द्वारा वर्तमान परियोजना अर्थात् कदम केपिटल टाउन (फेस–1) को दिनाँक 28.06.2018 को रेरा में पंजीकृत कराया गया है, जिसका पंजीयन नंबर–PCGRERA280618000361 है। उक्त प्रोजेक्ट का प्रमोटर कदम बिल्डर्स है। परियोजना को नगर तथा ग्राम निवेश, दुर्ग द्वारा दिनाँक 11.12.2015 को अनुमोदित किया गया है। नगर तथा ग्राम निवेश, दुर्ग के आदेश दिनाँक 28.03.2018 द्वारा	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 43 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02183**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कदम केपिटल टाउन फेस–1'', प्रमोटर–कदम बिल्डर्स, द्वारा–श्री अतुल बोरकर, पता–कदम केपिटल टाउन, वेटनरी कॉलेज के बगल में अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' कदम केपिटल टाउन फेस–1'' पता–ग्राम–अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	दिनाँक 10.12.2018 तक बढ़ाया गया। वैधता अवधि के भीतर अनावेदक द्वारा बंधक भूखण्ड को मुक्त कराने और विकास कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया। उक्त आवेदक के आधार पर एस.डी.ओ. दुर्ग ने दिनाँक 07.01.2019 को नगर तथा ग्राम निवेश, दुर्ग को ज्ञापन जारी किया गया, जो दिनाँक 07.02.2019 को एस.डी.ओ. के पास वापस प्राप्त हो गया। दिनाँक 07.01.2019 को एस.डी.ओ. दुर्ग द्वारा निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु तहसीलदार, दुर्ग को निर्देश जारी किया गया। तद्नुसार दिनाँक 23.02.2019 को राजस्व निरीक्षक, दुर्ग ने छ.ग. ग्राम पंचायत (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1999 के अनुसार कॉलोनी पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये विस्तृत स्पॉट निरीक्षण रिपोर्ट के साथ तहसीलदार, दुर्ग को प्रेषित किया गया। दिनाँक 19.06.2019 को तहसीलदार दुर्ग द्वारा स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन एस.डी.ओ. को अग्रेषित किया गया। दिनाँक 02.08.2019 एस.डी.ओ. दुर्ग द्वारा ग्राम तथा नगर निवेश, दुर्ग को ज्ञापन जारी किया गया। दिनाँक 31.08.2019 को स्पॉट निरीक्षण रिपोर्ट के साथ ग्राम तथा नगर निवेश, दुर्ग द्वारा एस.डी.ओ. को वापस प्रेषित किया गया। दिनाँक 03.09.2019 को एस.डी.ओ. दुर्ग द्वारा विकास कार्य पूर्ण करने एवं बंधक भूखण्डों को मुक्त करने के संबंध में आदेश पारित किया गया। आदेश दिनाँक 03.09.2019 जारी होने के पश्चात् अनावेदक द्वारा दिनाँक 01.10.2020 से 31.12.2020 की अवधि के लिये त्रैमासिक अद्यतन किया गया। उसके पश्चात् आदेश दिनाँक 03.09.2019 की छायाप्रति रेरा, रायपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। अनावेदक का प्रोजेक्ट पूर्ण हो गया है और एस.डी.ओ. दुर्ग के आदेश दिनाँक 03.09.2019 से स्पष्ट है। प्रोजेक्ट का त्रैमासिक अद्यतन दिनाँक 31.12.2020 तक अपलोड किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 43 प्रकरण क्रमांक –**SM-EXP-2024-02183**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''कदम केपिटल टाउन फेस–1'', प्रमोटर–कदम बिल्डर्स, द्वारा–श्री अतुल बोरकर, पता–कदम केपिटल टाउन, वेटनरी कॉलेज के बगल में अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–'' कदम केपिटल टाउन फेस–1'' पता–ग्राम–अंजोरा, जिला–दुर्ग (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	वेबपोर्टल पर अपलोड की गई जानकारी अनुसार दिसम्बर, 2020 तक प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास कार्य पूर्ण किया गया है। अनावेदक द्वारा अपने जवाब में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का सक्षम प्राधिकारी से 03.09.2019 को विकास पूर्ण कर कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र किया गया है। अनावेदक द्वारा कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र से संबंधित समस्त दस्तावेजों को प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण में कोई कार्यवाही शेष नहीं होने के कारण 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	