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 / 72 / पंजी / रेरा / 2022 / 813 रायपुर, दिनाँक 14 / 06 / 2022

/ / परिपत्र / /

विषयः– छ.ग. रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट्स की Rephasing/ Reconfiguration की प्रक्रिया के लिये स्पष्टीकरण व मानक संचालन प्रक्रिया (SOP) 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 प्रोजेक्ट को Rephasing कर प्रोजेक्ट का फेसवार पंजीयन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाते है। 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 Rephasing उपरांत फेसवार पंजीयन करने के संबंध में निम्नानुसार, निर्देश जारी किये जाते है :–

1. प्रमोटर्स द्वारा पूर्व पंजीकृत प्रोजेक्ट Rephasing हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने पर निम्नानुसार प्रक्रिया शुल्क देय होगा :–
   (अ) मूल प्रोजेक्ट को दो फेसेज् में विभक्त करने पर रूपये 25,000 / – ।
   (ब) मूल प्रोजेक्ट को तीन या अधिक फेसेज् में फेसिंग करने पर रूपये 50,000 / – ।

   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 Rephasing उपरांत सृजत फेसेज् में पंजीयन शुल्क की गणना पुनः की जावेगी तथा पूर्व प्रोजेक्ट के पंजीयन हेतु भुगतान की गई राशि के वर्तमान फेस के पंजीयन शुल्क में समायोजन पश्चात् शेष पंजीयन शुल्क का भुगतान संबंधित प्रमोटर को पृथक से करना होगा।

   उदाहरण :– यदि किसी प्रमोटर ने ग्रुप हाउसिंग श्रेणी में 1000 sq. mtr. से अधिक क्षेत्रफल के प्रोजेक्ट का पंजीयन कराते हुये उक्त श्रेणी में पंजीयन शुल्क की अधिकतम राशि रूपये 5 लाख का भुगतान किया था, तो Rephasing हेतु आवेदन प्राप्त करने उपरांत दोनो फेसेज् को पृथक–पृथक प्रोजेक्ट मानते हुये दोनो फेसेज् हेतु क्षेत्रफल के आधार पर छ.ग. भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम–3 अनुसार फेस हेतु पृथक–पृथक पंजीयन शुल्क की गणना उपरांत पंजीयन शुल्क की राशि रूप्ये 5 लाख से अधिक पाये जाने पर पूर्व भुगतान की गई राशि रूपये 5 लाख का समायोजन कर शेष राशि पृथक से देय होगी। यदि गणना उपरांत राशि में कोई परिवर्तन नहीं आता है, तो पृथक से पंजीयन राशि का भुगतान नहीं करना होगा।

3. Rephasing हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों पर कार्यवाही उपरांत सृजत फेसेज् 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 प्राजेक्ट के छ.ग. रेरा में पंजीयन कराने हेतु कोई रूचि नहीं लेना था। चूँकि फेसेज् से संबंधित मूल प्रोजेक्ट छ.ग. रेरा में पूर्व से पंजीकृत था; इसलिये उक्त फेसेज् के ऑनगोईंग श्रेणी में पंजीयन हेतु कोई विलंब शुल्क देय नहीं होगा।
4. Rephasing हेतु मय प्रक्रिया शुल्क प्रस्तुत आवेदन पत्र के साथ संबंधित प्रमोटर को स्वीकृत ले–आउट में फेस का चिन्हांकन करते हुये संबंधित फेस का क्षेत्रफल भी उल्लेखित करना होगा।
5. Rephasing के प्रत्येक आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा पृथक–पृथक विचार कर निर्णय लिया जावेगा। यदि प्राधिकरण द्वारा Rephasing हेतु प्रस्तुत आवेदन को स्वीकार किया जाता है, तो संबंधित प्रमोटर को 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।
6. यदि किसी प्रमोटर द्वारा Rephasing के साथ–साथ प्रोजेक्ट की श्रेणी में भी परिवर्तन किया जा रहा है (जैसे–भूखण्डीय विकास प्रोजेक्ट से एक भाग को पृथक कर ग्रुप हाउसिंग) तो ऐसे प्रमोटर्स पर Rephasing व श्रेणी परिवर्तन दोनो के संबंध में जारी किये गये निर्देश लागू होंगे।
7. यह परिपत्र प्राधिकरण की बैठक दिनाँक 14.06.2022 से, Rephasing के संबंध में निर्णय लिये जाने हेतु लंबित समस्त आवेदन पत्रों पर लागू होगा।

(माननीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित)

(डॉ. अनुप्रिया मिश्रा)
रजिस्ट्रार 14/6/2022
छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर.