



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/85/रेरा/2023/५५३

रायपुर, दिनांक 19/07/2023

//परिपत्र//

विषय :- रियल एस्टेट प्रोजेक्ट के पंजीयन विस्तार के संबंध में स्पष्टीकरण।

संदर्भ:- प्राधिकरण का परिपत्र क्रमांक/36/रेरा/लेखा/2019/2667, दिनांक 29.11.2019।

—00—

प्राधिकरण के संदर्भित परिपत्र के माध्यम से छ.ग. रेरा में पंजीकृत रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के पंजीयन विस्तारण के संबंध में मानक परिचालन प्रक्रिया का निर्धारण किया गया है। रेरा प्रावधानों के अनुसार ऑनगोईंग एवं नवीन रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के विकास कार्यों को निर्धारित अवधि में पूर्ण न होने की दशा में रेरा अधिनियम की धारा-6 एवं छ.ग. रेरा नियम, 2017 के नियम-7 एवं परिपत्र क्रमांक-36, जारी दिनांक 29.11.2019 के अनुसार आवश्यक दस्तावेज, निर्धारित शुल्क जमा किये जाने पर प्रोजेक्ट पंजीयन विस्तारण किये जाने का प्रावधान निहित है। प्रमोटर्स से पंजीयन विस्तारण संबंधी आवेदन प्राप्त होने पर उक्त धारा एवं नियमों/परिपत्रों के तहत प्रोजेक्ट पंजीयन विस्तारण किये जाते रहे हैं। किन्तु प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि प्रमोटर्स द्वारा पंजीयन विस्तारण उपरांत स्वमेव आबंटितियों के साथ निष्पादित निजी विक्रय अनुबंध की अवधि को भी विस्तारित कर दिया जा रहा है, जो कदापि उचित नहीं है। इसलिये इस संबंध में स्पष्टीकरण जारी किया जाना आवश्यक है।

इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा परिपत्र क्रमांक-83 के माध्यम से प्रमोटर्स को प्रोजेक्ट विकास की लागत को वित्तीय घटकवार उपलब्ध कराने हेतु भी निर्देशित किया गया, जिसे पंजीयन विस्तारण संबंधी दस्तावेजों के साथ भी प्रस्तुत करना आवश्यक है। अतः अधिनियम की धारा-37 अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये प्राधिकरण द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट्स के पंजीयन विस्तारण व उनके द्वारा किये जाने वाले अनिवार्य अतिरिक्त प्रकटीकरण के संबंध में प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार निर्देश जारी किये जाते हैं :-

1. यह स्पष्ट किया जाता है कि भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-6 एवं छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-7 एवं परिपत्र क्रमांक-36 के अनुसार किये गये पंजीयन विस्तारण की अवधि प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट के अधोसंरचना विकास कार्य को पूर्ण करने हेतु ही मात्र लागू होती है। किन्तु प्रमोटर एवं आबंटितियों के मध्य हुये निजी विक्रय अनुबंध में उल्लेखित आधिपत्य अवधि/समयावधि अनुबंध अनुसार पूर्ववत् ही होगी। उदाहरण स्वरूप यदि किसी प्रमोटर

//2//

के प्रोजेक्ट की पंजीयन समयावधि दिनांक 23.12.2023 को समाप्त हो रही थी, जिसे प्राधिकरण ने एक वर्ष अर्थात् दिनांक 23.12.2024 तक विस्तारित किया है और उक्त प्रमोटर ने किसी आबंटिती के साथ दिनांक 23.12.2023 तक आधिपत्य सौंपने संबंधी विक्रय इकरारनामा अधिनियम के प्रावधानों अंतर्गत निष्पादित किया है, तो आधिपत्य सौंपने की निर्धारित समयावधि दिनांक 23.12.2023 ही होगी और उक्त अवधि पर पंजीयन विस्तार का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा।

2. उपरोक्तानुसार स्पष्टीकरण के परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा पंजीयन विस्तारण हेतु जारी प्रमाण-पत्र (रेरा अधिनियम की धारा-7 सहपठित छ.ग. रera नियम, 2017 के नियम-7 में उल्लेखित फार्म-एफ) में भी उक्त तथ्य का उल्लेख किया जा रहा है, जो इस परिपत्र के साथ संलग्न है।
3. सभी प्रमोटर्स को पंजीयन विस्तारण हेतु प्रस्तुत आवेदन के साथ पूर्व से आवश्यक दस्तावेजों के अतिरिक्त प्राधिकरण के परिपत्र क्रमांक-83 अनुसार "Development Cost Description" की जानकारी अनिवार्यतः प्रस्तुत करनी होगी।

(माननीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित)


(डॉ. अनुराधा मिश्रा)
रजिस्ट्रार

छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
रायपुर

FORM-F
See Rule 7(4)

CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT

This extension of registration is granted under Section 6 of the Act, to the following project:

.....
.....

Registered with the Real Estate Regulatory Authority vide project registration certificate bearing No. of

(In case of an individual) Mr./Ms..... son/daughter of
Mr./Ms..... Tehsil District
..... State

OR

(in the case of firm/society/company/competent authority)
firm/society/company/competent authority having its registered office/principal place of
business at

2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- (i) The Promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per section 17.
- (ii) The Promoter shall deposit seventy percent of the amounts realized by the Promoter in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub clause(D) of the clause (1) of sub section(2) of section 4.
- (iii) The registration is valid for a period of years months days commencing from and ending with unless renewed by the Real Estate Regulatory Authority in accordance with Section 6 read with rule 7.
- (iv) The Promoter shall comply with provisions of the Act and the rules and regulations made there under.
- (v) The Promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force in the area where the project is being developed.
- (vi) If the above mentioned conditions are not fulfilled by the Promoter, The Real Estate Regulatory Authority may take necessary action against the Promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

- (vii) This renewal shall have no affect on the timeline of handing over of possession of individual units to respective allottees, which has been mentioned in the individual agreement of sale (Section-13 of RERA Act, 2016, read along with Rule-9 of CGRERA Rules, 2017) executed between the promoter and allottee.

Dated:-
Place-

Signature and seal of Authorized Officer
Real Estate Regulatory Authority