छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा)
शास्त्री चौक, रायपुर (छ0ग0) पिन– 492001
फोन नंबर :– 0771 – 4918927
Email - office.rera.cg@gov.in, website- https://rera.cgstate.gov.in/

क्रमांक 117 / रेरा / तक. शा. / 2025 / 787 रायपुर, दिनांक 01 / 04 / 2025

// परिपत्र //

विषयः–रजिस्टर्ड रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की पंजीयन समयावधि विस्तार के संबंध में स्पष्टीकरण।

संदर्भः–(1) परिपत्र क्रमांक–36 / रेरा / लेखा / 2019 / 2667, दिनांक 29.11.2019
(2) आदेश क्रमांक–13 / रेरा / 2020 / 734, दिनांक 13.07.2020
(3) आदेश क्रमांक–15 / रेरा / 2022 / 2019 / 1278, दिनांक 21.09.2022

––00––

भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा–6 सहपठित छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 के नियम 07 के अनुसार प्रोजेक्ट के रजिस्ट्रेशन का विस्तार किये जाने हेतु आवेदन रजिस्ट्रेशन की समाप्ति से पूर्व तीन माह के भीतर किया जाना है। परंतु प्रोजेक्ट विस्तार हेतु प्राप्त आवेदनों के अवलोकन से प्राधिकरण के संज्ञान में यह तथ्य आया है, कि कतिपय मामलों में प्रमोटर्स द्वारा प्रोजेक्ट रजिस्ट्रेशन के विस्तार हेतु आवेदन प्रोजेक्ट पंजीयन समाप्त होने पश्चात् तथा अत्यधिक विलंब से या अपूर्ण दस्तावेजों के साथ प्रस्तुत किया जा रहा है। अतः पंजीकृत प्रोजेक्ट हेतु निम्नलिखित निर्देश जारी किया जाता हैः–

1. ऐसे प्रोजेक्ट्स जिनकी आज दिनॉक तक पंजीयन अवधि विस्तार हेतु 01 वर्ष से अधिक समय की आवश्यकता है और ऐसे प्रोजेक्ट में सक्षम प्राधिकारी से कार्यपूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, ऐसे प्रोजेक्ट्स के समयावृद्धि हेतु निम्नलिखित विर्निदेश जारी किया जाता हैः–
   i. ऐसे प्रोजेक्ट जिनकी समयावधि समाप्ति होकर 1 वर्ष पंजीयन विस्तारण प्राप्त हो गया है, यदि फिर पुनः पंजीयन विस्तारण की आवश्यकता है, तो प्रमोटर इस हेतु पुनः आवेदन करेगा एवं 2 तिहाई आबंटितियों से अनापत्ति प्रमाण पत्र / सहमति पत्र प्राप्त करेगा एवं इसके विस्तारण के लिए विलंब शुल्क देय होगा जो पंजीयन शुल्क के बराबर प्रतिवर्ष के मान से देय होगा।
   ii. साथ ही भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा–3, 4 एवं 06 के प्रावधानों का उल्लंघन करने के कारण भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की धारा–59,60 एवं 61 के अधीन कार्यवाही हेतु प्रमोटर प्रोजेक्ट पंजीयन के विस्तार हेतु आवेदन प्रस्तुत करने एवं प्रोजेक्ट को निर्धारित वैधता अवधि में पूर्ण करने में क्यों विलंब हुआ इसका कारण दर्शाते हुए स्पष्टीकरण प्रस्तुत करना होगा।
   iii. पंजीयन विस्तारण अवधि में यदि विस्तारण हेतु आवेदित अवधि पूर्ण वार्षिकी न होने की स्थिति में प्राधिकरण रेरा द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक–13, दिनॉक–13.07.2020 के अनुसार 03 माह तक के लिए 25 प्रतिशत, 03 माह से 06 माह तक 50 प्रतिशत, 06 माह से अधिक परंतु 01 वर्ष से कम में 75 प्रतिशत के अनुसार विलंब शुल्क की गणना की जावेगी।

उदाहरण स्वरूपः–

यदि किसी प्रोजेक्ट की पंजीयन वैधता समाप्ति दिनॉक 01.01.2023 थी और उक्त प्रोजेक्ट हेतु दिनॉक 15.04.2025 तक पंजीयन की आवश्यकता है, तो इस स्थिति में आवेदक को प्रथम पंजीयन विस्तारण आवेदन में एक बार के लिए 01 वर्ष का पंजीयन विस्तार जो कि दिनॉक 01.01.2024 होगी, दिया जावेगा तथा प्रमोटर द्वारा चाहे गये अतिरिक्त पंजीयन विस्तार अवधि जो कि इस उदाहरण में दिनॉक 01.01.2024 से दिनॉक 15.04.2024 है, (जो कि अवधि 01 वर्ष, 03 माह, 15 दिन की होगी), तो प्रमोटर को पृथक से इस अवधि के लिए पंजीयन विस्तार हेतु आवेदन प्रस्तुत करना होगा, जिसमें दो तिहाई आबंटितियों की सहमति आवश्यक होगी तथा वैध कॉलोनाईजर प्रमाण पत्र संलग्न कर प्रस्तुत करना होगा। उक्त पंजीयन के लिए विलंब शुल्क की गणना निम्नानुसार होगी।

(1) एक वर्ष हेतु (प्रोजेक्ट पंजीयन शुल्क की राशि) पंजीयन शुल्क का 100प्रतिशत + 03 माह 15 दिन हेतु प्रोजेक्ट पंजीयन राशि का 50 प्रतिशत शुल्क देय होगा।

नोटः– (01 वर्ष से अधिक समयावृद्धि हेतु 2/3 आबंटिती का सहमति पत्र निर्धारित प्रारूप में प्रस्तुत करना होगा, वैध कॉलोनाईजर प्रमाण पत्र अनिवार्य रूप से प्रस्तुत करना होगा और पंजीयन विस्तार हेतु वांछित अवधि (वर्ष/माह/दिन) का स्पष्ट विवरण देना होगा।

iv. ऐसे प्रोजेक्ट्स के पंजीयन समयावधि हेतु परिपत्र क्रमांक–36 में जारी किये गये निर्देश यथावत् रहेगी।

उपरोक्त प्रावधान परिपत्र जारी होने के दिनॉक से तीन माह के अवधि तक के लिए लागू होगें।

(माननीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित)

रजिस्ट्रार
छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण,
रायपुर