Real Estate Regulatory Authority Madhya Pradesh
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण मध्यप्रदेश
रेरा भवन, अरेरा हिल्स, भोपाल दूरभाष-0755-2556760
Website: - www.rera.mp.gov.in, Email id- secretaryrera@mp.gov.in

क्रमांक/2022/I-G/M-13/F-71/1325 दिनांक29 सितम्बर 2022

निदेश-1

(सम्प्रवर्तकों के लिए)

(भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 4(2)(L)(B) सहपठित धारा 37 के अंतर्गत जारी)

- 0 -

भू-संपदा क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन, भू-संपदा का विक्रय दक्षतापूर्ण और पारदर्शी रीति में सुनिश्चित करने, उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने के उद्देश्य से अधिनियमित भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-4 (2) (l) (B) के प्रावधानों के अंतर्गत भू-संपदा परियोजना के पंजीयन के लिये संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण को किये जाने वाले आवेदन के साथ इस आशय की घोषणा संप्रवर्तक द्वारा अनिवार्य रूप से की जानी होती है कि परियोजना जिस भूमि पर विकसित की जाना प्रस्तावित है, वह किसी भी प्रकार से भारग्रस्त नहीं है या उक्त भूमि पर यदि कोई भार है तो उसके अंतर्गत भूमि में या उस पर कोई अधिकार, हक, हित के ब्यौरे पक्षकार के नाम सहित किस प्रकार का क्या भार है, यह संप्रवर्तक को घोषित करना होता है।

2. भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-11 (4) (h) के प्रावधान अनुसार संप्रवर्तक उसके द्वारा परियोजना के, यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन के संबंध में विक्रय करार किये जाने के पश्चात उस पर कोई बंधक या भार सृजित नहीं करेगा।

3. प्राधिकरण की स्थापना के बाद से पंजीकृत करवाई गई परियोजनाओं में के क्रियाकलापों, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये जा रहे परिवादों, प्राधिकरण द्वारा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण किये जाने अथवा रजिस्ट्रीकरण के व्यपगत हो जाने के परिणाम स्वरूप प्राधिकरण की बाध्यताओं के अंतर्गत कार्यवाही किये जाने पर, प्राधिकरण के समक्ष प्रकट होने वाले तथ्यों के प्रकाश में, प्राधिकरण के कर्तव्यों के निर्वहन को सुनिश्चित करने में कठिनाई हो रही है। इसलिए प्राधिकरण को यह समाधान हो गया है कि भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 के अंतर्गत सम्प्रवर्तकों को निदेश जारी करना आवश्यक है। अत: अधिनियम की धारा 37 द्वारा वेष्ठित शक्तियों का प्रयोग करते हुए, एतद् द्वारा प्राधिकरण निम्न निदेश जारी करता है:-

(1) संप्रवर्तक परियोजना पंजीकरण के लिये आवेदन के साथ आवश्यक रूप से यदि परियोजना की भूमि किसी भी प्रकार से भारग्रस्त है तो उसका पूरा विवरण देते हुए उस पर जिस किसी का भी कोई अधिकार, हित या हक हो उसके नाम सहित दस्तावेजों के साथ पूरा ब्यौरा प्रस्तुत करेगा।

निरंतर...

(2) संप्रवर्तक परियोजना का प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकरण करवाने के बाद परियोजना से संबंधित यथास्थिति अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन के संबंध में आवंटिति के साथ विक्रय करार को निष्पादित किये जाने के पश्चात उस पर किसी भी प्रकार का बंधक या भार सृजित नहीं करेगा।

(3) संप्रवर्तक परियोजना का प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकरण करवाने के बाद परियोजना से संबंधित यथास्थिति अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन के संबंध में परियोजना के आवंटिति के अतिरिक्त अन्य किसी भी वित्तीय लेनदार (Financial Creditor), परिचालन लेनदार (Operational Creditor), कॉर्पोरेट देनदार (Corporate Debtor) का किसी भी प्रकार का कोई अधिकार, हक, हित, भार या बंधक सृजित नहीं करेगा।

परंतु यदि आवंटिति के निवेदन पर उसे आवंटित यथास्थिति अपार्टमेंट, भूखण्ड या भवन पर किसी भी प्रकार का कोई बंधक या भार सृजित किया जाना हो तो संप्रवर्तक इस संबंध में प्राधिकरण को सूचित करके प्राधिकरण की अनुमति प्राप्त करके ऐसा कर सकेगा किन्तु ऐसा किये जाने पर अन्य किसी विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी ऐसा बंधक या भार आवंटिति के अधिकार और हितों को प्रभावित नहीं करेगा यह भी संप्रवर्तक शपथ पत्र से समर्थित करते हुए लिखित रूप में प्राधिकरण और आवंटिति को सूचित करेगा।

(4) संप्रवर्तक परियोजना पंजीकरण के लिये आबेदन प्रस्तुत करने के समय किसी भी कारण से परियोजना की भूमि भारग्रस्त होने और उस पर अन्य किसी का कोई अधिकार या हित होने के संबंध में विवरण, जानकारी और दस्तावेज प्रस्तुत कर पाने में असफल रहा है तो ऐसा संप्रवर्तक यह परिपत्र जारी किये जाने के बाद परियोजना के पंजीयन हेतु संलग्न प्रारूप में शपथ पत्र अनिवार्य रूप से प्रस्तुत करेगा और शपथ पत्र एवं भार के संबंध में परियोजना से संबंधित जानकारी बेव पेज पर अनिवार्यत: प्रकाशित करेगा।

(प्राधिकरण के आदेशानुसार पदमुद्रा से जारी)

संलग्न- शपथ पत्र प्रारूप (01 पृष्ठ)

(नीरज दुबे)
सचिव
म.प्र. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

प्रारूप

शपथ पत्र

[अधिनियम की धारा 4(2)(L)(B) /4(2)(ठ)(आ)]

मैं / हम सम्प्रवर्तक ..... 1. (सम्प्रवर्तक के नाम एवं पते) .....
2. (सम्प्रवर्तक के नाम एवं पते) .....
3. (सम्प्रवर्तक के नाम एवं पते) .....

2. एतद् द्वारा शपथपूर्वक कथन करते है कि ..... (परियोजना का नाम एवं पूरा पता) का क्रियान्वयन ग्राम ..... तहसील ..... जिला..... मध्यप्रदेश स्थित भूमि सर्वे नम्बर..... (आराजी नम्बर एवं रकबा) पर किया जा रहा है।

3. हम एतद् द्वारा शपथ लेते है कि उक्त भूमि पर हम शपथकर्ताओं का विधिक हक है तथा यह भूमि सभी प्रकार के विल्लंगमों(Charge) से मुक्त है। हम यह भी शपथ लेते है कि उक्त भूमियों के संबंध में किसी भी प्रकार का स्वत्व संबंधी वाद किसी भी न्यायालय में प्रचलित / लंबित नहीं है।

या

परियोजना की उक्त भूमि पर ऐसे विल्लंगमों(Charge) जिसके अनुसार भूमि पर किसी अन्य पक्षकार का अधिकार / हित / हक उत्पन्न हुआ हो अथवा कोई वाद प्रचलित / लंबित है, का विवरण निम्नानुसार है :-

.....

.....

..... (इस स्थान पर वित्तीय संस्था, कम्पनी या अन्य वित्त पोषक संस्था का पूरा नाम, पता जैसे विवरण, पंजीकृत किए गए ऋण दस्तावेज का विवरण, प्रभारित राशि का विवरण, यदि विल्लंगम(Charge) संपत्ति के अंश भाग पर है, तो उसका पूरा विवरण अंकित किया जाए) .....

....

.....

.....

4. हम यह भी प्रमाणित एवं पुष्टि करते है कि उपरोक्त विल्लंगमों(Charge) में परियोजना के संबंध में किए गए समस्त अनुबंध जैसे विनियम, भविष्य में उत्पन्न होने वाले कोई हित आदि सम्मिलित है तथा उपरोक्त के अतिरिक्त भूमि के अतिरिक्त किसी भी प्रकार का कोई अन्य विल्लंगम न तो वर्तमान में है और न ही भविष्य में किए जाने का कोई अनुबंध किया गया है।

5. हम यह घोषणा करते है कि हमारे द्वारा दी गई कण्डिका 1 से 4 तक की जानकारी पूर्ण सत्य है और उसमें किसी भी तथ्य को छिपाया नहीं गया है।

भोपाल,
दिनांक .....

हस्ताक्षर
1.....
2.....
3. .....

नाम सम्प्रवर्तक
1. (सम्प्रवर्तक का नाम एवं पता)
2. (सम्प्रवर्तक का नाम एवं पता)
3. (सम्प्रवर्तक का नाम एवं पता)