

स्थावर संपदा तथा मालमत्ता (विकास आणि नियमन) कायदा, २०१६ [रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट) अँक्ट, २०१६] च्या कलम ३ मधील तरतूद पाहता, नोंदणी नियम, १९६१ च्या नियम ४४ च्या उप-नियम(१) मधील बाब (i) प्रमाणे दस्त नोंदणीची कार्यवाही करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन परिपत्रक क्रमांक: मुद्रांक-२०१७/२४५३/प्र.क्र.४१०/म-१ (धोरण)
मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
तारीख: २० सप्टेंबर, २०१९

वाचा :-

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे पत्र क्र. प्र.क्र.का.४/प्र.क्र.३३०/२०१७/९०८, दि.३१ जुलै, २०१७.

प्रस्तावना :-

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी संदर्भाधीन पत्रांन्वये केलेल्या विनंतीनुसार, “स्थावर संपदा तथा मालमत्ता (विकास आणि नियमन) कायदा, २०१६ [रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट) अँक्ट, २०१६] च्या कलम ३ च्या पोट-कलम (२) मध्ये सुट दिलेले प्रकल्प वगळता, ज्या चालू प्रकल्पांची नोंदणी रेरा प्राधिकरणाकडे करण्यात आलेली नसेल त्या प्रकल्पातील भुखंड, अपार्टमेंट किंवा बिल्डींग यांचे विक्री करारनामे किंवा खरेदीखते यांची नोंदणी उक्त नमुद कलमातील पोट-कलम (१) नुसार प्रतिबंधित ठरते किंवा कसे? आणि त्यामुळे नोंदणी नियम १९६१ चे नियम ४४ च्या उप-नियम (१) मधील बाब (i) उक्त रेरा कायद्याच्या कलमाला लागू होते किंवा कसे?” याबाबत, स्पष्टीकरणात्मक सुचना निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन परिपत्रक:-

१. स्थावर संपदा तथा मालमत्ता (विकास आणि नियमन) कायदा, २०१६ [रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट) अँक्ट, २०१६] चे कलम ३ खालीलप्रमाणे आहे:-

Section-3.

(1) No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it, in any planning area, without registering the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority established under this Act:

Provided that, projects that are ongoing on the date of commencement of this Act and for which the completion certificate has not been issued, the promoter shall make an application to the Authority for registration of the said project within a period of three months from the date of commencement of this Act:

Provided further that, if the Authority thinks necessary, in the interest of allottees, for projects which are developed beyond the planning area but with the requisite permission of the local authority, it may, by order, direct the promoter of such project to register with the

Authority, and the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder, shall apply to such projects from that stage of registration.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), no registration of the real estate project shall be required—

(a) where the area of land proposed to be developed does not exceed five hundred square meters or the number of apartments proposed to be developed does not exceed eight inclusive of all phases:

Provided that, if the appropriate Government considers it necessary, it may, reduce the threshold below five hundred square meters or eight apartments, as the case may be, inclusive of all phases, for exemption from registration under this Act;

(b) where the promoter has received completion certificate for a real estate project prior to commencement of this Act;

(c) for the purpose of renovation or repair or re-development which does not involve marketing, advertising selling or new allotment of any apartment, plot or building, as the case may be, under the real estate project.

Explanation.—For the purpose of this section, where the real estate project is to be developed in phases, every such phase shall be considered a standalone real estate project, and the promoter shall obtain registration under this Act for each phase separately.

२. तर, नोंदणी नियम १९६१ च्या नियम ४४ मध्ये दुय्यम निबंधक यांनी दस्त नोंदणी करण्यापूर्वी कोणत्या बाबींची खातरजमा करावी याची तरतूद आहे.

उक्त नियम ४४ च्या उप-नियम(१) मधील बाब (i) मध्ये खालीलप्रमाणे नमुद आहे:-

44. Certain requirements to be verified before accepting a document for registration.-

(1) Before accepting any document for registration, a registering officer may not concern himself with its validity, but shall ascertain –

(a)

(b).....

..

(i) that if the transaction which is intended by the document, is prohibited by any existing Act of Central or State Government, then the true copy of requisite permission or No Objection Certificate from the Competent Authority under the said act, has been attached along with the document and that the document is not written in contradiction with any vital term or condition mentioned in that permission or No Objection Certificate.

३. उक्त नमुद प्रमाणे स्थावर संपदा तथा मालमत्ता (विकास आणि नियमन) कायदा, २०१६ [रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट) अँक्ट, २०१६] च्या कलम ३ मधील तरतूद तसेच नोंदणी नियम, १९६१ च्या नियम ४४ च्या उप-नियम(१) मधील बाब (i) पाहता, खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरणात्मक सुचना निर्गमित करण्यात येत आहेत:-

“ज्याअर्थी, महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन आणि विकास) अधिनियम, २०१६ [रियल इस्टेट (रेग्युलेशन अँड डेव्हलपमेंट) अँक्ट, २०१६] च्या कलम ३ च्या पोट-कलम (२) मध्ये सुट दिलेले प्रकल्प वगळता, कलम-३ च्या पोट-कलम (१) च्या खाली स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (रेरा प्राधिकरण) सुरु असलेल्या आणि ज्यासाठी पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र (Completion Certificate) प्राप्त झालेले नाही, अशा ऑनगोइंग तथा चालु स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी झाली किंवा केली नसल्यास, अशा नोंदणी न केलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पामधील किंवा उक्त प्रकल्पाच्या कोणत्याही भागातील किंवा कोणत्याही नियोजित

क्षेत्रामधील एखादा प्लॉट, अपार्टमेंट किंवा इमारत किंवा उक्त प्रकल्पामधील विक्री योग्य स्थावर मिळकतीच्याबाबत जाहिरात करण्यापासून, विपणन करण्यापासून, आगाऊ राखून ठेवण्यापासून (बुकिंग करण्यापासून), विक्री किंवा विक्रीसाठी आवाहन (ऑफर) करण्यापासून किंवा खरेदी करण्याकरीता जनतेला जाहिरातीद्वारे किंवा अन्य प्रकारे आवाहन करण्यापासून प्रतिबंधित करण्यात आले आहे.

त्याअर्थी, स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे (रेरा प्राधिकरणाकडे) अशा नोंदणी न केलेल्या किंवा झालेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांमधील 'विक्री योग्य स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरण दस्तांच्या' नोंदणीकरीता नोंदणी नियम, १९६१ च्या नियम ४४ च्या उप-नियम(१) मधील बाब (i) लागू होते."

४. सदर परिपत्रक विधी व न्याय विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र.४०३/८८/दिवाणी/गोपनीय / २०१८/“ब”-शाखा, दि.१४ जानेवारी, २०१९ अन्वये प्राप्त अभिमताच्या तसेच, गृहनिर्माण विभाग, नस्ती क्र.रेरा-२०१९/प्र.क्र.९२/दुवपु-२, दि.२९ जुन, २०१९ अन्वये प्राप्त अभिप्राय तथा सहमतीच्या अनुषंगाने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१९०९२०१९१८०१५७१९. असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(प्रितमकुमार जावळे)

कार्यासन अधिकारी, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल महोदय, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई
२. मा.मुख्यमंत्री महोदयांचे अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, मंत्रालय, मुंबई
३. सर्व मा.मंत्री/राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
४. मा.सभापती, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
५. मा.अध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
६. मा.विरोधी पक्षनेता, विधानसभा/विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानभवन, मुंबई
७. मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई
८. रera प्राधिकरण, मुंबई
९. अपर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१०. सर्व अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, मंत्रालय, मुंबई
११. सर्व विभागीय आयुक्त

१२. जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
१३. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
१४. अपर मुद्रांक नियंत्रक, प्रधान मुद्रांक कार्यालय, मुंबई
१५. महालेखापाल-१ व २ (मुंबई/नागपूर), महाराष्ट्र राज्य
१६. सर्व जिल्हाधिकारी
१७. सर्व जिल्हा कोषागार अधिकारी
१८. सर्व महानगरपालिका आयुक्त
१९. सर्व नगरपालिका/नगर परिषद, मुख्याधिकारी
२०. सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (विभागीय कार्यालये)
२१. निवडनस्ती, कार्यासन म-१, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई