छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक –**SM-EXA-2026-03612**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''अर्ज विहार'', प्रमोटर–ए.आर.जेड. डेव्हलपर्स एण्ड बिल्डर्स प्रा.लि., द्वारा–मोहम्मद रिजवान सूर्या, पता–शॉप नं.–32, विवेकानंद नगर कॉम्पलेक्स टैगोर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' अर्ज विहार'' पता–ग्राम–कांदुल, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
23/07/2026	– प्रकरण प्रस्तुत। – रजिस्ट्रार, छ.ग. द्वारा प्रतिवेदन दिनाँक 23.03.2026 के अनुसार यह पाया गया है कि भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 धारा–5, अंतर्गत अनावेदक का प्रोजेक्ट ''अर्ज विहार'' पंजीयन क्रमांक–PCGRERA250821001248 के रूप में छत्तीसगढ़ रेरा में दिनाँक 18.07.2018 से पंजीकृत कराया गया है। उक्त प्रोजेक्ट की रेरा पंजीयन की वैधता दिनाँक 31.01.2025 को समाप्त हो चुकी है। प्रमोटर द्वारा उक्त प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–6 अनुसार प्रोजेक्ट अवैध प्रोजेक्ट की श्रेणी में आ चुका है। उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–6 के उपबंधों का उल्लंघन है। संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम के उक्त प्रावधानों का अवहेलना व उल्लंघन करते हुये उक्त प्रोजेक्ट की वैधता समाप्त होने के बावजूद प्रोजेक्ट का पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः प्राधिकरण द्वारा अनावेदक के विरूद्ध दिनाँक 20.04.2026 को प्रकरण पंजीबद्ध किया गया। – प्राधिकरण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित समस्त दस्तावेजों का अवलोकन व अध्ययन किया गया। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वैधता दिनाँक 31.01.2025 को समाप्त हो गयी है। जबकि अनावेदक द्वारा प्रोजेक्ट पंजीयन के विस्तारण के लिये दिनाँक 07.07.2026 को आवेदन मय दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा प्रथम विस्तारण के लिये आवेदन मय दस्तावेज प्रस्तुत किया गया है। अनावेदक द्वारा नियत समयावधि में प्रोजेक्ट में विकास कार्य एवं सुविधाओं को वचन के अनुरूप नहीं किया जा सका है एवं पुनः विस्तारण हेतु आवेदन किया गया है। अस्तु अनावेदक का कृत्य	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक –**SM-EXA-2026-03612**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''अर्ज विहार'', प्रमोटर–ए.आर.जेड. डेव्हलपर्स एण्ड बिल्डर्स प्रा.लि., द्वारा–मोहम्मद रिजवान सूर्या, पता–शॉप नं.–32, विवेकानंद नगर कॉम्पलेक्स टैगोर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' अर्ज विहार'' पता–ग्राम–कांदुल, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	धारा–6 के उल्लंघन में है। किन्तु भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के क्षेत्र में प्रोजेक्ट पूर्ण किया जाना आवश्यक है। अतः विस्तारण पर विचारण का निर्णय लिया जाना आवश्यक होगा। अनावेदक का उक्त कृत्य भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–06 के उपबंधों का उल्लंघन प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में चूँकि विकास कार्य 55 प्रतिशत कार्य पूर्ण है। अतः प्रमोटर द्वारा 2/3 आबंटितियों की सहमति प्रस्तुत करने की अनिवार्यता के साथ निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है। 1. प्राधिकरण द्वारा धारा–6 के उपबंधो का उल्लंघन करने के कारण एवं धारा–61, नियम–7(1) के तहत् रूपये 2,00,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है। 2. अनावेदक, 45 दिवस के भीतर शास्ति की राशि निर्धारित **शासकीय मद–मुख्य शीर्ष 0216–आवास, उप मुख्य शीर्ष 02–शहरी आवास, लघु शीर्ष 105–भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 योजना क्रमांक 3201–रेरा द्वारा अधिरोपित अर्थदण्ड**, मद में चालान के माध्यम से जमा कर चालान की प्रति पेश करे साथ ही अनावेदक विस्तारण/नियमितिकरण हेतु निर्धारित प्रारूप में आवेदन सह निर्धारित दस्तावेज एवं परिपत्र क्रमांक–130 दिनाँक 23.09.2025 के अनुसार विस्तारण एवं विलम्ब शुल्क (यदि लागू हो) जमा करना सुनिश्चित करें। 3. रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा को आदेशित किया जाता है। अनावेदक प्रमोटर द्वारा निर्धारित दस्तावेज मय आवेदन एवं निर्धारित विस्तारण एवं विलम्ब शुल्क प्राप्त होने के उपरांत प्रोजेक्ट पंजीयन वैधता समाप्ति दिनाँक 01.02.2026 से दिनाँक 31.01.2028 तक पंजीयन विस्तार देते हुए विस्तारण प्रमाण पत्र जारी करे। 4. **उपरोक्त प्रोजेक्ट का पंजीयन विस्तार किसी भी दशा में प्रमोटर एवं आबंटिती के मध्य किये गये अनुबंध में उल्लेखित अधिपत्य तिथि को**	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक –**SM-EXA-2026-03612**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''अर्ज विहार'', प्रमोटर–ए.आर.जेड. डेव्हलपर्स एण्ड बिल्डर्स प्रा.लि., द्वारा–मोहम्मद रिजवान सूर्या, पता–शॉप नं.–32, विवेकानंद नगर कॉम्पलेक्स टैगोर नगर, जिला–रायपुर (छ.ग)

प्रोजेक्ट–'' अर्ज विहार'' पता–ग्राम–कांदुल, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	प्रभावित नहीं करेगा। यदि अनावेदक द्वारा 45 दिवस की अवधि में भी उपरोक्त बिन्दु क्रमांक–1 तथा 2 का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा उक्त आदेश के अनुपालन के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही करें। – आदेश की प्रति प्राधिकरण के वेबपोर्टल पर अपलोड की जावे। – प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) सदस्य सही/– (संजय शुक्ला) अध्यक्ष	