नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे
नवीन प्रशासकीय इमारत, पुणे ४११००१

क्र . का. ४/ ई-रजिस्ट्रेशन /2020

दि. 27 /४/२०२०

विषय:- विकासकांच्या विक्री करारनाम्याच्या नोंदणीसाठी ई- रजिस्ट्रेशन सुविधेचा वापर वाढविण्याविषयी...

संदर्भ:- उपसचिव, महसूल व वन विभाग यांचे पत्र क्र. नोंदणी २०२०/२३/प्र.क्र.११ /म-१/धोरण दि. २२/४/२०२०

परिपत्रक:

प्रस्तावना :- कोरोना विषाणूचा प्रादुर्भाव रोखण्यासाठी केंद्र व राज्य शासनाने विविध उपाययोजना केल्या आहेत, त्याचाच भाग म्हणून घोषित करण्यात आलेल्या लॉकडाऊनमुळे दुय्यम निबंधक कार्यालये बंद आहेत. लॉकडाऊन संपल्यानंतर, कार्यालये सुरु झाल्यावर सुद्धा अनेक दिवस, सामाजिक अंतर राखण्यासाठी दुय्यम निबंधक कार्यालयात नागरिकांचा वावर कमीत कमी राहील याची दक्षता घेणे गरजेचे आहे. एवढ्या मोठ्या कालावधीत दस्त नोंदणी बंद राहिल्यास किंवा संथ गतीने झाल्यास संबंधित नागरिकांचे व्यवहारात अडचणी निर्माण होण्याची तमेच शासनाचे महसुलावर मोठा परिणाम होण्याची शक्यता आहे.

या परिस्थितीवर मात करण्यासाठी विकासकांच्या विक्री करारनाम्याच्या नोंदणीसाठी ई- रजिस्ट्रेशन सुविधेचा वापर वाढविण्याचे अनुषंगाने '*ई-रजिस्ट्रेशन प्रणाली अंतर्गत प्रथम करारनाम्याच्या नोंदणीसाठी सद्यस्थितीत असलेली ५०० दस्तांची अट न ठेवता, जास्तीत जास्त विकासकांना या प्रणालीअंतर्गत परवाने देण्यात यावेत व ज्या विकसकांना परवाने देण्यात येतील, त्यांचेमार्फत रजिस्ट्रेशनचे काम लवकर सुरु होईल यासाठी पाठपुरावा करण्यात यावा*' असे संदर्भित शासन पत्राद्वारे कळविण्यात आले आहे.

उपरोक्त नमूद परिस्थिती व शासन निर्देश यांचा एकत्रित विचार करून, ई -रजिस्ट्रेशन प्रणालीद्वारे विक्री करारनाम्याची नोंदणी करून घेण्याची सुविधा जास्तीत जास्त विकासकांना सत्वर उपलब्ध करून दिल्यास संबधित सदनिका खरेदीदार यांना त्याचा लाभ मिळेल व त्यामार्गाने शासनास महसूल मिळण्यातील अडथळा दूर होईल या हेतूने पुढीलप्रमाणे सुधारित कार्यपद्धती निश्चित करण्यात येत आहे.

Scanned by CamScanner

१. विक्री करारनाम्याची संख्या : सदर सुविधा उपलब्ध करून घेण्यासाठी, त्या प्रकल्पातील किमान ५०० विक्री करारनाम्याची नोंदणी या प्रणालीतून करणे अपक्षीत असावे ही अट रद्द करण्यात येत असून:

अ) ज्या विकासकाची स्वतःचे मसुद्याऐवजी रेरा नियमांद्वारे विहित मसुदयानुसार (सामाईक मसुद्यानुसार)विक्री करारनामे करारनामे करण्याची तयारी असेल, त्यांचेसाठी त्या त्या प्रकल्पातील किमान २० युनिटचे विक्री करार नोंदणी करणे शिल्लक असण्याची अट राहील.

ब) इतर विकासकांसाठी त्या त्या प्रकल्पातील किमान ५० युनिटचे विक्री करार नोंदणी करणे शिल्लक असण्याची अट राहील.

२. इंटरनेट जोडणी : प्रस्तावनेमध्ये नमूद अभूतपूर्व परिस्थितीमुळे, जनहितास्तव असा निर्णय घेण्यात आला आहे की, सदर सुविधा विकसकास व संबंधित युनिट खरेदीदार यांना योग्य त्या सुरक्षा तत्वांचा वापर करून internet द्वारे उपलब्ध असेल, त्याकरिता MPLS- VPN प्रकारची जोडणी असण्याची आवश्यकता नाही.

३. इतर आवश्यक सामुग्री : सदर सुविधा प्राप्त करण्यासाठी विकासाकडे चांगल्या गतीचे इंटरनेट, संगणक, वेबकॅमेरा व थम्बस्कॅनर उपलब्ध असणे आवश्यक आहे..तसेच विकासकाचे वतीने दस्तावर स्वाक्षरी करण्यासाठी प्राधिकृत व्यक्तीकडे डिजिटल सिग्नेचर असणे आवश्यक आहे. खरेदीदारास त्याचे निष्पादन व त्याचा कबुलीजबाब याकरिता संबंधित विकासकाचे कार्यालयात हजर रहाणे शक्य नसल्यास त्याला सदर सामुग्री उपलब्ध असेल अशा कोणत्याही इतर ठिकाणाहून (स्वतःचे घरासह) सदर प्रक्रिया पूर्ण करता येईल. (खरेदीदारास सदर प्रक्रिया मोबाईल ऍप द्वारे पूर्ण करण्याची सुविधा देण्यासाठी संशोधन व विकास सुरु आहे, ते शक्य झाल्यास त्याबाबत स्वतंत्ररित्या कळविण्यात येईल.)

४. प्रकल्पासाठी ई -रजिस्ट्रेशन सुविधा देण्यास मंजुरीचे अधिकार: प्रकल्पासाठी ई -रजिस्ट्रेशन सुविधा देण्यासाठीचे प्रस्तावांची छाननी करणे, मसुदयाची व इतर परवानग्यांची तपासणी करणे, कागदपत्रांची पूर्तता करून घेणे, सह जिल्हा निबंधक यांचे अभिप्राय घेणे ई. मुळे अशा नवीन प्रस्तावाना नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाचे स्तरावरून मंजुरी देण्यास काही कालावधी लागत होता. सदर कार्यवाही अधिक गतिमानतेने होण्याकरिता अशा नवीन प्रस्तावाना मंजुरी देण्याचे अधिकार सह जिल्हा निबंधक यांना देण्यात येत आहेत.

५. दस्त हाताळणी शुल्क :

५.१ या प्रणालीमध्ये दस्त नोंदणी करताना प्रति विक्री करारनामा रु. १०००/- या निश्चित दराने दस्त हाताळणी शुल्क आकारण्यात येईल.

५.२ सह जिल्हा निबंधक यांनी मंजुरी दिल्याबरोबर, सामाईक मसुदा वापरणाऱ्या विकासकाने रु. १००००/- व इतरांनी रु. ५०,०००/- दस्त हाताळणी शुल्कापोटी आगाऊरित्या मंजुरी पासून ३ दिवसात ऑनलाईन पद्धतीने भरावे लागेल.

Scanned by CamScanner

५.३ आगाऊ रक्कम भरल्याशिवाय प्रणाली विकासनाचे काम सुरु केले जाणार नाही.

५.४ सदर आगाऊ रक्कमेतून नोंदणीच्या वेळी प्रति दस्त रु. १०००/- वजाती केले जातील.

५.५ आगाऊ रक्कम संपल्यानंतर त्या त्या दस्ताचे वेळी रु. १०००/- दराने दस्त हाताळणी शुल्क ऑनलाईन भरावे लागेल.

५.६ आगाऊ रक्कमेच्या मर्यादेत दस्त नोंदणी न झाल्यास शिल्लक रक्कम परत मिळणार नाही व प्रशासकीय खर्चाची भरपाई म्हणून ती रक्कम शासनजमा करण्यात येईल.

६. प्रकल्पासाठी ई -रजिस्ट्रेशन सुविधा देण्यास मंजुरीसाठीचा प्रस्ताव :

६.१ इच्छूक विकासकाने प्रकल्प ज्या सह जिल्हा निबंधक यांचे कार्यक्षेत्रात असेल, त्या सह जिल्हा निबंधक यांचेकडे अर्जाद्वारे प्रस्ताव सादर करावा.

६.२. प्रस्तावामध्ये नमूद करावयाच्या किमान बाबी :

१. विकासकाचा संपूर्ण तपशील व पत्ता, ईमेल आयडी

२. प्रकल्पाचा संपूर्ण तपशील,

३. रेरा नोंदणी क्रमांक

४. विक्री करारनामा नोंदणी करणे शिल्लक युनिटची संख्या

५. विक्री करारनाम्यासाठी स्वतःचा मसुदा वापरावयाचा आहे की रेरा मसुदा (सामाईक मसुदा)

६. प्रचलित बाजारमूल्य दर तक्त्यानुसार प्रकल्पासाठी लागू मूल्य दर विभाग व युनिटच्या वापरानुसार प्रति चौ .मि. दर

७. वरीलप्रमाणे ५ मध्ये नमूद दस्त हाताळणी शुल्क विषयक तरतूदी मान्य असल्याचे कथन

८. ई-रजिस्ट्रेशनप्रणाली संदर्भात संपर्कासाठी व्यक्तीचे नाव, हुद्दा, मोबाईल क्र.ईमेल आयडी क्रमांक

६.३. प्रस्तावासोबत जोडावयाची किमान कागदपत्रे :

१. विक्री करारनाम्याचा मसुदा (स्वतःचा मसुदा वापरावयाचा असेल तर)

२. रेरा नोंदणी प्रमाणपत्र,

३. विक्री करारनाम्यासोबत जोडावयाची कागदपत्रे,

४. विकासक संस्थेने सदर प्रकल्पातील विक्री करारनाम्याची नोंदणी ई -रजिस्ट्रेशन पद्धतीने करण्याबात तसेच प्रस्ताव दाखल करण्याकरिता अधिकार देणारा व सम्पर्क व्यक्ती म्हणून काम करण्याकरिता अधिकार देणारा केलेला ठराव, (भागीदारी संस्थेच्या बाबत सर्व भागीदारांचे ना हरकत पत्र)

Scanned by CamScanner

५. विक्री करारनामा निष्पादित करणाऱ्या व्यक्तीचे अधिकारपत्र, ठराव, कुलमुखत्यार पत्र या पैकी लागू असेल ते ,

६. इ -रजिस्ट्रेशन प्रणालीचा वापर करताना सर्व प्रक्रिया (माहिती भरणे, मुद्रांक शुल्क प्रदान, फोटो, अंगठ्याचे ठसे घेणे, ई) दक्षतेने पूर्ण करेल, खरेदीदारांचे अभिन्नतेविषयी खात्री करून घेईन, प्रणालीच्या सुरक्षेविषयी (यूजर आयडी,पासवर्ड,OTP ई) पुरेशी खबरदारी घेईन अशा आशयाचे कोऱ्या कागदावरील स्वयंसाक्षांकीत प्रतिज्ञापत्र .

६. ४ सदर प्रस्ताव(अर्ज, सहपत्रे) विकासकास सह जिल्हा निबंधक यांचेकडे लेखी स्वरूपात दाखल करता येतील किंवा विकासकाचे प्राधिकृत व्यक्तीने डिजिटल सिग्नेचर केलेला सॉफ्ट कॉपीतील प्रस्ताव अधिकृत ईमेल आयडीवरून सह जिल्हा निबंधक याच्या कार्यालयीन इमेल आयडीवर (***@igrmaharashtra.gov.in) पाठविता येईल. यापैकी कोणतीही पद्धत वापरली तरी, प्रणालीमध्ये समाविष्ट करावयाचा विक्री करारनाम्याचा मसुदा word file मध्ये उक्त इमेल आयडीवर पाठविणे आवश्यक राहील.

७. सह जिल्हा निबंधक यांचेकडील कार्यवाही :

७. १ सह जिल्हा निबंधक यांनी प्रस्ताव प्राप्त झाल्यापासून ३ कार्यालयीन कामकाजाचे दिवसामध्ये प्रस्तावाची छाननी पूर्ण करून मंजुरी /नामंजुरीचे आदेश किंवा आक्षेपाचे पत्र निर्गमित करावे. सदर आदेश/पत्र संबंधितांना इमेलद्वारे पाठवावे.

७.२ नामंजुरीचे आदेशाचे बाबतीत/आक्षेपाचे बाबत संबंधिताना विभागाचे नोंदणी उपमहानिरीक्षक यांच्रेकडे फेरविचाराची विनंती करता येईल व अशा प्रकरणात नोंदणी उपमहानिरीक्षक यांचा निर्णय अंतिम राहील.

७.३ सह जिल्हा निबंधक यांनी मजुरीचे आदेशामध्ये वरील ६.२ मधील सर्व बाबींचा उल्लेख करावा, त्याशिवाय:-

१. महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अनुच्छेद २५ मधील कोणत्या खंडावर किती दराने मुद्रांक शुल्क व जिल्हा परिषद/नगरपालिका/महानगरपालिका कर व मेट्रो कर लागू असल्यास त्याचा दर नमूद करावा.

२. सदर दस्त नोंदणीसाठी कोणत्या दुय्यम निबंधक कार्यालयाकडे प्रणालीद्वारे वर्ग करावेत ते नमूद करावेत.

७.४ सह जिल्हा निबंधक यांनी मजूर प्रकरणातील आदेश, कागदपत्रे, मसुद्याची word file व आगाऊ दस्त हाताळणी शुल्काची माहिती/पावतीची प्रत कार्यासन क्र. ३,४ व राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केंद्र,पुणे याना इमेल द्वारे पाठवावी.

Scanned by CamScanner

७.५ मंजुरीनंतर, संबंधित प्रकल्पातील विक्री करारनाम्याची ई -रजिस्ट्रेशन प्रणालीद्वारे प्रत्यक्ष नोंदणी सुरु होईपर्यत सर्व प्रकारचे कामकाजामध्ये (प्रणालीचे विकसन, चाचण्या, नोंदणीला सुरवात करण्यास ना हरकत प्रमाणपत्र देणे इ.) विकासक, राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केंद्र व दुय्यम निबंधक यांचेमध्ये समन्वय साधण्याची जबाबदारी सह जिल्हा निबंधक यांची राहील.

७.६ प्रणालीचा वापर सुरु झाल्यानंतर विकासक/ दुय्यम निबंधक यांना येणाऱ्या अडचणी सोडविणे व दस्त नोंदणी प्रलंबित राहणार नाही याची जबाबदारी सह जिल्हा निबंधक यांची राहील.

७.७ मंजुरी आदेशामध्ये नमूद बाजार मूल्य दर किंवा मुद्रांक शुल्क दर इ. मध्ये भवितव्यात कोणताही बदल झाल्यास त्यापुरते सुधारित आदेश काढणे, सर्व संबंधितांना बजावणे, प्रणालीमध्ये आवश्यक बदल करून दरम्यानचे काळात प्रणालीचा वापर होणार नाही याची दक्षता घेणे ही देखील सह जिल्हा निबंधक यांची जबाबदारी राहील.

७.८ जिल्ह्यातील सर्व दुय्यम निबंधक व प्रभार सांभाळणारे लिपिक यांचेकडे डिजिटल सिग्नेचर असण्याची दक्षता सह जिल्हा निबंधक यांनी घ्यावी.

८. नोंदणी उपमहानिरीक्षक यांची जबाबदारी :

नोंदणी उपमहानिरीक्षक यांनी या सूचना/ कार्यपद्धतीची माहिती आपल्या कार्यक्षेत्रातील विकासकांच्या संघटनामार्फत जास्तीत जास्त विकासकापर्यंत पोहचवावी, आवश्यक तेथे समक्ष बैठका घ्याव्यात . तसेच जास्तीत जास्त विकासकांना या प्रणालीमध्ये सामावून घेण्याचे शासनाचे धोरण विचारात घेऊन नियोजन व कार्यवाही करावी.

(ओमप्रकाश देशमुख)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रति,

१. अपर मुद्रांक नियंत्रक

2. सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक

3. सर्व सह जिल्हा निबंधक/ मुद्रांक जिल्हाधिकारी

३. सर्व कार्यसन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय.

प्रत: मा. अपर मुख्य सचिव, महसूल, मुद्रांक व नोंदणी,मंत्रालय, मुंबई यांना माहितीस्तव सविनय सादर.

Scanned by CamScanner