छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –   प्रकरण क्रमांक–**SM-ADV-2026-03654**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आनंदम इलेगंजा'', प्रमोटर–आर. के. इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, द्वारा–श्री राकेश सरौगी, पता–तृतीय तल, स्काई जेड, कॉमर्शियल, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना मेन रोड, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''आनंदम इलेगंजा'', पता–सोनडोंगरी, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
10/06/2026	– प्रकरण प्रस्तुत । – अनावेदक द्वारा अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना उपस्थित। – रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा के प्रतिवेदन अनुसार अनावेदक/प्रमोटर आर. के. इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, द्वारा–श्री राकेश सरौगी, पता–तृतीय तल, स्काई जेड, कॉमर्शियल, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना मेन रोड, जी. ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.) द्वारा रियल एस्टेट प्रोजेक्ट ''आनंदम इलेगंजा'' पता–सोनडोंगरी, जिला–रायपुर (छ.ग.) छ.ग. रेरा में पंजीयन नंबर–PCGRERA131025001979 के रूप में दिनाँक 13.10.2025 से पंजीकृत कराया गया है। उक्त प्रोजेक्ट का समाचार पत्र नई दुनिया पेज नं.–12 दिनाँक 19.04.2026 को विज्ञापन प्रकाशित कराया गया है, जिसमें संबंधित प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर उल्लेखित नहीं है। भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अंतर्गत धारा–11(2) के प्रावधानानुसार संप्रवर्तक द्वारा जारी किये गये या प्रकाशित विज्ञापन या प्रास्पेक्ट्स में प्राधिकरण के वेबसाईट पते का प्रमुखतया उल्लेख किया जायेगा, जिसमें रजिस्ट्रीकृत परियोजना के सभी ब्यौरे दर्ज किये हुये हो और प्राधिकरण से प्राप्त रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और ऐसे अन्य विषयों को, जो उसके आनुषंगिक सम्मिलित किया जाना अनिवार्य है। रजिस्ट्रार, छ.ग. रेरा द्वारा प्राधिकरण से अनुरोध किया गया कि संबंधित प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा–11(2) के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। अतः भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–59 के अंतर्गत अनावेदकगण के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध किया जाये। प्रकरण	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक–**SM-ADV-2026-03654**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आनंदम इलेगंजा'', प्रमोटर–आर. के. इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, द्वारा–श्री राकेश सरौगी, पता–तृतीय तल, स्काई जेड, कॉमर्शियल, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना मेन रोड, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''आनंदम इलेगंजा'', पता–सोनडोंगरी, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	पंजीबद्ध किया गया। – प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर के दायित्वों का अधिनियम अनुसार निर्वहन नहीं किये जाने के कारण अधिनियम की धारा–59 अंतर्गत दिनाँक 20.05.2026 को अनावेदक के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को प्राधिकरण के समक्ष अपना जवाब प्रस्तुत करने और अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया। – अनावेदक द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से जवाब प्रस्तुत किया गया है। प्रमोटर रायपुर (छ.ग.) में जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, कचना स्थित ''कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स आनंदम वर्ल्ड सिटी'' परियोजना का डेव्हलपर है, जो प्राधिकरण के साथ रेरा पंजीकरण क्रमांक– PCGRERA18071800611 के तहत् दिनाँक 18.07.2018 से विधिवत् पंजीकृत है। प्राधिकरण के ध्यान में यह लाना आवश्यक है कि उपर्युक्त परियोजना पूर्णतः पूरी हो चुकी है और सक्षम प्राधिकारी से इसे दिनाँक 19.02.2026 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है। यह परियोजना संबंधित विज्ञापन के प्रकाशन की तिथि अर्थात् दिनाँक 19.04.2026 से काफी पहले ही सभी दृष्टियों से पूर्ण हो चुकी है। यह तथ्य अधिनियम अंतर्गत निर्मित नियमों के अनुपालन में प्रवर्तक के निरंतर रिकार्ड को और अधिक प्रमाणित करता है। अक्षय तृतीया के शुभ अवसर पर प्रमोटर द्वारा दिनाँक 19.04.2026 को दैनिक भास्कर पत्र नईदुनिया में ''होम उत्सव ऑफर'' शीर्षक से एक प्रचार विज्ञापन प्रकाशित किया गया। उक्त विज्ञापन में प्रमोटर की ''आनंदम रायपुर'' ब्रांड के अंतर्गत तीन परियोजनाओं को दर्शाया गया था, जिनमें से प्रत्येक का संबंधित रेरा पंजीकरण क्रमांक स्पष्ट रूप से उल्लेखित था। दिनाँक 12.05.2026 को प्राधिकरण द्वारा प्रमोटर को एक नोटिस जारी किया गया, जिसमें आरोप लगाया गया कि दिनाँक 19.04.	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक–**SM-ADV-2026-03654**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आनंदम इलेगंजा'', प्रमोटर–आर. के. इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, द्वारा– श्री राकेश सरौगी, पता–तृतीय तल, स्काई जेड, कॉमर्शियल, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना मेन रोड, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''आनंदम इलेगंजा'', पता–सोनडोंगरी, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	2026 के समाचार पत्र विज्ञापन में संबंधित परियोजना का रेरा का रेरा पंजीकरण क्रमांक नहीं है, जिससे अधिनियम की धारा–11(2) का उल्लंघन हुआ है। साथ ही विज्ञापन मानदंडों से संबंधित प्रावधानों का भी उल्लंघन हुआ। नोटिस में दिनाँक 25.05.2026 को पेशी का समय निर्धारित किया गया। प्रमोटर अत्यंत सम्मानपूर्वक स्पष्ट रूप से और दृढ़ता से इस आरोप का खंडन करता है कि दिनाँक 19.04.2026 को नईदुनिया में प्रकाशित विज्ञापन में रेरा पंजीकरण संख्या प्रदर्शित नहीं की गई थी। यह आरोप तथ्यात्मक रूप से गलत है और रिकार्ड में उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों से इसकी पुष्टि नहीं होती है। अक्षय तृतीया स्पेशल होम उत्सव ऑफर बैनर के तहत् प्रकाशित उक्त विज्ञापन में प्रमोटर की तीन परियोजनाओं को प्रमुखता से दर्शाया गया था, जिनमें से प्रत्येक के साथ उसका संबंधित रेरा पंजीकरण क्रमांक इस प्रकार दिया गया था :– (अ) आनंदम एलेगांजा :– आवासीय प्लॉट– रेरा पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA281125002011 (ब) आनंदम वर्ल्ड सिटी :– विला अपार्टमेंट – रेरा पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA180718000611 (स) आनंदम इंडस्ट्रियल एण्ड लॉजिस्टिक पार्क :– कॉमर्शियल प्लॉट्स रेरा पंजीकरण क्रमांक–PCGRERA281125002011 विज्ञापन में परियोजना की छवि से ठीक नीचे परियोजना का रेरा पंजीकरण क्रमांक स्पष्ट रूप से मुद्रित है। इस तथ्य की पुष्टि विज्ञापन के मूल डिजिटल रचनात्मक दस्तावेज है। अनावेदक का कथन है कि अनुपालन न करने का आरोप निगरानी तंत्र द्वारा प्रकाशित विज्ञापन की अनजाने में हुई चूक या गलत व्याख्या के कारण उत्पन्न हुआ प्रतीत होता है। प्रमोटर को	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – प्रकरण क्रमांक–**SM-ADV-2026-03654**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आनंदम इलेगंजा'', प्रमोटर–आर. के. इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, द्वारा– श्री राकेश सरौगी, पता–तृतीय तल, स्काई जेड, कॉमर्शियल, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना मेन रोड, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)
प्रोजेक्ट– ''आनंदम इलेगंजा'', पता–सोनडोंगरी, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	इस संबंध में कोई दुर्भावना नहीं है और वह समझता है कि प्राधिकरण अपने वैधानिक कर्तव्य का निर्वहन कर रहा है, दस्तावेजी साक्ष्यों द्वारा स्थापित तथ्य स्पष्ट रूप से पूर्ण अनुपालन को दर्शाते हैं। प्रमोटर प्राधिकरण से विनम्र निवेदन करता है कि संलग्न साक्ष्य की संपूर्ण जांच करें और उसकी तुलना वर्तमान कार्यवाही के आधार पर प्रस्तुत विज्ञापन से करें। ऐसी जांच से यह स्पष्ट रूप से सिद्ध हो जायेगा कि विज्ञापन में रेरा पंजीकरण संख्या विधिवत् और प्रमुखता से प्रदर्शित की गई थी और अधिनियम की धारा–11(2) का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है। अनावेदक का निवेदन है कि उपरोक्त प्रावधान का इस प्रकरण में पूर्णतः अनुपालन किया गया है। रेरा पंजीकरण संख्या दिनाँक 19.04.2026 के विज्ञापन में मुद्रित है। उपरोक्त बातों पर बिना किसी पूर्वाग्रह के प्रमोटर द्वारा निवेदन किया गया है कि यदि यह मान भी लिया जाये कि वर्तमान में रेरा पंजीकरण संख्या का उल्लेख नहीं किया गया था, तब भी वर्तमान प्रकरण में अधिनियम की धारा–11(2) का कोई उल्लंघन नहीं बनता है। इसका कारण यह है कि विचाराधीन परियोजना पूर्ण हो चुकी है और इसे दिनाँक 19.02.2026 को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो चुका है, जो विज्ञापन की तिथि से काफी पहले है। अधिनियक की धारा–5(3) के तहत् किसी भू–संपदा परियोजना को दिया गया पंजीकरण प्रमोटर द्वारा परियोजना के पूर्ण होने के लिये घोषित अवधि तक वैध रहता है और पूर्णता प्रमाण पत्र होने पर पंजीकरण समाप्त हो जाता है। पूर्ण होने पर पंजीकरण समाप्त होने के बाद ऐसे पंजीकरण से उत्पन्न होने वाले दायित्व जिनमें विज्ञापनों में रेरा पंजीकरण संख्या का उल्लेख करने का धारा–11(2) के तहत् दायित्व भी शामिल है, समाप्त हो जाता है। उपरोक्त बातों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना और किसी भी उल्लंघन को स्वीकार	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –   प्रकरण क्रमांक–**SM-ADV-2026-03654**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आनंदम इलेगंजा'', प्रमोटर–आर. के. इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, द्वारा–श्री राकेश सरौगी, पता–तृतीय तल, स्काई जेड, कॉमर्शियल, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना मेन रोड, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''आनंदम इलेगंजा'', पता–सोनडोंगरी, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	किये बिना प्रमोटर द्वारा बिना शर्त यह वचन देता है कि प्राधिकरण द्वारा वर्तमान कार्यवाही में पारित किये जाने वाले किसी भी आदेश, निर्देश या अनुदेश का पालन करेगा। प्रमोटर यह भी वचन देता है कि किसी भी पंजीकृत या चल रही परियोजना के संबंध में जारी किये जाने वाले सभी भावी विज्ञापनों में अधिनियम की धारा–11(2) के पूर्ण अनुपालन में रेरा पंजीकरण क्रमांक और प्राधिकरण की वेबसाईट का पता प्रमुखता से प्रदर्शित किया जायेगा। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अनावेदक द्वारा प्रकरण को समाप्त करने का अनुरोध किया गया है। – प्राधिकरण द्वारा प्रकरण से संबंधित समस्त दस्तावेजो का अवलोकन व अध्ययन किया गया। अनावेदक द्वारा कथन किया किया गया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट पूर्ण हो चुकी है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–11(2) का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। प्रमोटर द्वारा वचन दिया गया है कि भविष्य में किसी भी पंजीकृत या चल रही परियोजना के संबंध में जारी किये जाने वाले सभी भावी विज्ञापनों में अधिनियम की धारा–11(2) के पूर्ण अनुपालन में रेरा पंजीकरण क्रमांक और प्राधिकरण की वेबसाईट का पता प्रमुखता से प्रदर्शित किया जायेगा। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का समाचार पत्र नई दुनिया पेज नं.–12 दिनाँक 19.04.2026 को विज्ञापन प्रकाशित कराया गया है, जिसमें संबंधित प्रोजेक्ट का रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर उल्लेखित नहीं है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–11(2) का उल्लंघन है। अनावेदक द्वारा अधिनियम की धारा–11(2) का उल्लंघन किया गया, अधिनियम की धारा–59 के अधीन दण्डनीय है। अतः अधिनियम की धारा–11(2) के उल्लंघन करने के कारण धारा–59 के अधीन रूपये 1,000/– की शास्ति अधिरोपित की जाती है,	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक –　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　प्रकरण क्रमांक–**SM-ADV-2026-03654**

आवेदक : छत्तीसगढ़ रेरा विरूद्ध ''आनंदम इलेगंजा'', प्रमोटर–आर. के. इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, द्वारा– श्री राकेश सरौगी, पता–तृतीय तल, स्काई जेड, कॉमर्शियल, आनंदम वर्ल्ड सिटी, कचना मेन रोड, जी.ए.डी. कॉलोनी के पास, जिला–रायपुर (छ.ग.)

प्रोजेक्ट– ''आनंदम इलेगंजा'', पता–सोनडोंगरी, जिला–रायपुर (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	अनावेदकगण, 30 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** में चालान के माध्यम से जमा कर चालान की मूल प्रति प्रस्तुत करें। यदि अनावेदक द्वारा 30 दिवस की अवधि में भी शास्ति की राशि का भुगतान 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 दाखिल किया जावे। सही/– (धनंजय देवांगन) **सदस्य**　　　　सही/– (संजय शुक्ला) **अध्यक्ष** .	