ईमेलदवारे रवाना

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय.
नवीन प्रशासकीय इमारत, तळ मजला, विधान भवनसमोर, पुणे- 01

क्र.का.4/ई-रजिस्ट्रेशन/प्र.क्र.193/परिपत्रक/2021/904 दिनांक - 14 /10 /2021.

विषय- ई-रजिस्ट्रेशन सुविधेमध्ये अधिकाधिक सुलभता आणून त्याचा वापर वाढविण्यासाठी उपाययोजना.

परिपत्रक -

प्रस्तावना- महाराष्ट्र राज्याने नोंदणी अधिनियम, 1908 चे कलम 34, 35 व 69 मध्ये योग्य त्या सुधारणा करुन तसेच महाराष्ट्र ई-रजिस्ट्रेशन व ई-फायलिंग नियम, 2013 विहीत करुन सन 2014 पासून दस्तऐवज नोंदणीसाठी ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा नागरिकांना उपलब्ध करुन दिलेली आहे. या ऑनलाईन सुविधेमध्ये विकासक आणि नागरिकांना त्यांचे सदनिकेच्या पहिल्या विक्रीचा व लिव्ह अँड लायसन्सचा दस्तऐवज पुर्वनिश्चित मसुद्याच्या आधारे एन.आय.सी. च्या मदतीने अथवा स्वत: तयार करता येतात, त्यासाठीचे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी परिगणित करुन त्यांची प्रदाने करता येतात, इलेक्ट्रॉनिक स्वरुपात तयार झालेल्या दस्तऐवजाचे ऑनलाईन निष्पादन करता येते व असा दस्तऐवज नोंदणीसाठी ऑनलाईन सादर करता येतो. दुय्यम निबंधक यांना या प्रणालीद्वारे प्राप्त झालेला दस्तऐवज तपासून त्याची नोंदणी ऑनलाईन पद्धतीने पूरण करता येते. विकासकांना आणि नागरिकांना दुय्यम निबंधक कार्यालयात न येता दस्तऐवज़ नोंदणीची सर्व प्रक्रिया ऑनलाईन करता येत असल्यामुळे या सुविधेस राज्यातील नागरिकांकडून मोठया प्रमाणात प्रतिसाद मिळालेला आहे. मागील साधारण सहा वर्षामध्ये या प्रणालीद्वारे 28,32,900 पेक्षा जास्त लिव्ह ॲन्ड लायसेन्स करारनामे व 2092 इतके सदनिका विक्री करारनामे ऑनलाईन नोंदणी करण्यात आलेले आहेत.

या सुविधेमुळे दुय्यम निबंधक कार्यालयातील प्रत्यक्ष दस्त नोंदणीसाठी येणा-या नागरिकांचा वावर कमी झाल्याने दुय्यम निबंधक यांना इतर दस्तऐवजांच्या नोंदणीकडे जास्त लक्ष देणे शक्य होत आहे. परिणामी दुय्यम निबंधक कार्यालयातील कामकाजाचा दर्जा सुधारण्यास मदत होत आहे.

या पार्श्वभूमीवर सदर ऑनलाईन सुविधेच्या वापराचे प्रमाण वाढविण्याचा मानस असून, त्यादृष्टीने संबंधित संगणकीय प्रणाली, त्यातील अडी-अडचणी, प्रशासकीय सूचना, वापरकर्त्यांचे अनुभव इत्यादी सर्व बाबी एकत्रित विचारात घेऊन सदनिका विक्रीसंदर्भात बांधकाम व्यावसायिक व सदनिका

खरेदीदार यांच्या दरम्यान होणा-या प्रथम विक्री करारनाम्यांच्या नोंदणीसाठीच्या ई-रजिस्ट्रेशन प्रणालीमध्ये व त्या संबंधीच्या प्रशासकीय कार्यपध्दतीमध्ये दि.02/10/2021 पासून काही सुधारणा लागू करण्यात येणार आहेत. त्यांची माहिती सर्व संबंधितांना व्हावी या उद्देशाने सदर परिपत्रक निर्गमित करण्यात येत आहे.

(1) **सध्याच्या कार्यप्रणालीबाबत** - दि.27/04/2020 रोजीच्या परिपत्रकाद्वारे विहीत केलेल्या कार्यपध्दतीनूसार -

1.5) ई-रजिस्ट्रेशन सुविधेचा वापर करण्यास इच्छुक असलेल्या बांधकाम व्यावसायिकांना संबंधित जिल्हयाचे सह जिल्हा निबंधक यांचेकडे दस्ताचा मसुदा व प्रकल्पासाठी घेतलेल्या परवानग्या इत्यादीसह अर्ज करणे आवश्यक होते .

1.6) सह जिल्हा निबंधक यांनी त्या कागदपत्रांची छाननी करुन त्या प्रकल्पातील करारनाम्यांच्या नोंदणीसाठी ई-रजिस्ट्रेशन प्रणाली वापरास मंजूर देणे आवश्यक होते.

1.7) सह जिल्हा निबंधक यांचे मंजूरीनंतर राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केंद्र, पुणे यांचेकडे उक्त प्रकल्पासाठी ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा उपलब्ध करुन देण्यासाठी तांत्रिक प्रक्रिया पूर्ण केली जात होती. ज्यामध्ये मुख्यत्वेकरुन उक्त विक्री करारनाम्याचा मसूदा प्रणालीमध्ये सामावून घेणे व त्या विक्री करारनाम्याच्या मसूद्यातील बदलती माहिती भरण्यासाठी डेटा एन्ट्री फॉर्म तयार करुन देणे ही कामे केली जात होती.

1.8) याप्रमाणे प्रकल्पाकरीता ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा उपलब्ध करुन दिल्यानंतर बांधकाम व्यावसायिक व सह जिल्हा निबंधक / दुय्यम निबंधक यांनी चाचण्या केल्यानंतर त्या प्रकल्पाकरीता ई-रजिस्ट्रेशनची सुविधा संबंधित बांधकाम व्यावसायिकास उपलब्ध होत होती.

उपरोक्त 1.1 ते 1.4 मधील प्रक्रियेस लागणारा कालावधी कमी करण्यासाठी विभागाने फॉर्म बिल्डर ही सुविधा बांधकाम व्यावसायिकांना उपलब्ध करुन देण्याचे निश्चित केले आहे.

(2) **फॉर्म बिल्डर सुविधेबाबत** -

या सुविधेचे प्रमुख फायदे पुढीलप्रमाणे आहेत-

2.1) बांधकाम व्यावसायिकांना ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा प्राप्त करुन देण्यासाठी त्यांचा प्रस्ताव व संबंधित कागदपत्रे ऑनलाईन सादर करता येणार आहेत.

2.2) सह जिल्हा निबंधक यांना त्यांचेकडे प्राप्त प्रस्तावांची तपासणी करुन उक्त प्रकल्पासाठी ई-रजिस्ट्रेशन प्रणालीचा वापर करण्यास मंजूरी ऑनलाईन पद्धतीने देता येणार आहे.

2.3) अशी मंजूरी प्राप्त झाल्यानंतर बांधकाम व्यावसायिकांना त्यांचे विक्री करारनाम्याचा मसूदा प्रणालीमध्ये समाविष्ट करणे तसेच त्या विक्री करारनाम्याच्या मसूद्यातील बदलती माहिती भरण्यासाठी डेटा इन्ट्री फॉर्म तयार करणे ही कार्यवाही त्यांचे स्वत:चे स्तरावर ऑनलाईन करता येईल.

2.7) याप्रमाणे तयार झालेला फॉर्ममध्ये डेटा एन्ट्री केल्यानंतर उक्त मसुद्याच्याआधारे दस्तऐवज योग्यरितीने तयार होत असल्याची चाचणी देखील बांधकाम व्यावसायिकांना करता येईल व चाचणीनुसार मसुदा किंवा फॉर्ममध्ये आवश्यक बदल करुन अंतिम मसुदा व फॉर्म अंतिम पडताळणीकरीता सह जिल्हा निबंधक यांचेकडे ऑनलाईन सादर करता येईल.

2.8) सह जिल्हा निबंधक यांची पडताळणीनंतर उक्त प्रकल्पातील विक्री करारनाम्याच्या नोंदणीसाठी ई-रजिस्ट्रेशनप्रणाली संबंधित बांधकाम व्यावसायिक यांना उपलब्ध् होईल. त्यानंतर पुढे वेळोवेळी केवळ संबंधित व्यवहारातील सदनिकेचा व खरेदीदाराचा तपशील तसेच मोबदला, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी यांच्या ई-प्रदानाचा तपशिल इत्यादी बदलता तपशिल भरल्यानंतर त्या-त्या व्यवहारासाठीचा विक्री करारनामा तयार होईल.

2.9) त्यानंतरची मुल्यांकन पडताळणी, ई-प्रदानाची पडताळणी, पक्षकारांचे फोटो व अंगठे घेणे, ई-केवायसी करणे इत्यादी सर्व प्रक्रिया तसेच दुय्यम निबंधक यांचेकडील दस्त पडताळणी व नोंदणीची प्रक्रियादेखील सध्याच्या प्रचलित ई-रजिस्ट्रेशन प्रणालीद्वारे व प्रचलित पध्दतीनूसारच पूर्ण होणार आहे.

या रितीने फॉर्म बिल्डर या सुविधेमुळे उपरोक्त क्र.2.1 ते 2.4 मधील कामे/ प्रक्रिया ऑनलाईन पूर्ण होणार असल्याने इच्छुक बांधकाम व्यावसायिकांना ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा तात्काळ व सुलभतेने उपलब्ध होण्यास मदत होणार आहे.

(3) ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा उपलब्ध होण्याकरीताचे निकष-

फॉर्म बिल्डर व त्याअनुषंगाने ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा उपलब्ध होण्याकरीता प्रकल्पाची पात्रता पुढील निकषाच्याआधारे निश्चित करण्यात यावी.

3.4) महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (RERA) यांचेकडे रीतसर नोंदणी केलेल्या व नोंदणी प्रमाणपत्राची मुदत शिल्लक असलेल्या प्रकल्पांनाच ई- रजिस्ट्रेशन सुविधा वापरता येईल.

3.5) त्याशिवाय त्या प्रकल्पामधील किमान ५० विक्री करारनामे निष्पादित करणे व त्यांची नोंदणी करण्याचे शिल्लक असणे आवश्यक आहे,

3.6) सदरची सुविधा वापरणेसाठी विकासकांकडे चांगल्या गतीचे इंटरनेट , संगणक , वेब कॅमेरा व थंम्ब स्कॅनर उपलब्ध असणे आवश्यक आहे. तसेच विकासकाने त्यांचे नोंदणीकृत कार्यालय अथवा साईट ऑफीसमध्ये दस्त नोंदणीसाठी (उपरोक्त 2.5 व 2.6 मधील) कार्यवाही करणे आवश्यक आहे.

(4) फॉर्म बिल्डर सुविधेच्या प्रचार, प्रसार व प्रशिक्षणाबाबत -

ई-रजिस्ट्रेशन प्रणालीचा वापर वाढवण्यासाठी फॉर्म बिल्डर सुविधा उपयुक्त ठरणार असल्याने या सुविधेचा जास्तीत-जास्त प्रचार, प्रसार व प्रशिक्षण होणे गरजेचे आहे. त्याकरीता विभागीय नोंदणी उपमहानिरीक्षक तसेच सह जिल्हा निबंधक यांचे सक्रीय योगदान आवश्यक आहे. त्यादृष्टीने -

4.1) सह जिल्हा निबंधक यांनी फॉर्म बिल्डर व ई-रजिस्ट्रेशन या दोन्ही प्रणालींच्या वापराकरीता त्यांचे आस्थापनेवरील / जिल्हयातील वरिष्ठ लिपिक किंवा त्यापेक्षा वरच्या दर्जाच्या दोन कर्मचाऱ्यांची समन्वयक व सह समन्वयक अधिकारी म्हणून लेखी आदेशाद्वारे तात्काळ नियुक्ती करावी.

4.2) या दोन्ही प्रणालीची माहिती देण्यासाठी व त्यांना या प्रणालींचा अधिकाधिक वापर करण्यासंदर्भात आवाहन करण्यासाठी बांधकाम व्यावसायिक आणि वकील यांचे राज्यस्तरीय संघटनांच्या पदाधिका-यांची बैठक नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाच्या स्तरावर आयोजित करण्यात येणार आहे. त्याचप्रमाणे विभागीय नोंदणी उपमहानिरीक्षक व सह जिल्हा निबंधक यांनी अशा संघटनांच्या अनुक्रमे विभागीय व जिल्हास्तरीय पदाधिका-यांची बैठक आयोजित करावयाची आहे. या बैठकांसाठी विषयसूची, सादरीकरण इत्यादी सामुग्री नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाकडून स्वतंत्ररित्या पुरविण्यात येईल. विभागीय नोंदणी उपमहानिरीक्षक व सह जिल्हा निबंधक यांनी अशा बैठकीची इतिवृत्ते नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयास सादर करावयाची आहेत.

4.3) सह जिल्हा निबंधक यांनी नियुक्त केलेल्या जिल्हास्तरीय समन्वयक यांना उपरोक्त दोन्ही प्रणालीचे प्रशिक्षण नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयामार्फत देण्यात येईल. त्यानंतर सह जिल्हा निबंधक यांनी त्यांचे जिल्हयातील बांधकाम व्यावसायिकांसाठी प्रशिक्षण सत्रे आयोजित करावयाची आहेत. त्यामध्ये संबंधित जिल्हा समन्वयक बांधकाम व्यावसायिक यांचे कर्मचारी यांना या दोन्ही प्रणालीच्या वापराबाबत प्रशिक्षण देतील व तसेच त्यांच्या अडी-अडचणींचे निराकरण करतील. प्रशिक्षण सत्राशिवाय देखील मागणी व

आवश्यकतेनुसार प्रशिक्षण देण्याची जबाबदारी संबंधित जिल्हा समन्वयक यांचेवर राहील. या सर्व प्रशिक्षणांच्या उपस्थितीची नोंदवही ठेवण्याची आहे.

4.4) प्रशिक्षण सत्रादरम्यान किंवा प्रणालीच्या वापरादरम्यान बांधकाम व्यावसायिकांना येणा-या अडचणी सह जिल्हा निबंधक / प्रशिक्षक यांचेस्तरावर सुटणा-या नसतील तर त्याबाबतची सविस्तर माहिती कार्यासन क्र. 3 यांना ई-मेलद्वारे कळविणे, त्याचे निराकरण करुन घेणे व संबंधित बांधकाम व्यावसायिक यांना त्याबाबत अवगत करुन पुढील प्रक्रिया/ नोंदणी करण्यासाठी पाठपूरावा करणे ही जबाबदारीदेखील सह जिल्हा निबंधक/ जिल्हा समन्वयक यांची राहील.

5) **सह जिल्हा निबंधक आणि दुय्यम निबंधक यांचे प्रशिक्षण व सनियंत्रण -**

ई-रजिस्ट्रेशन प्रणालीमधून नोंदणीसाठी ऑनलाईन दाखल होणा-या विक्री करारनामे व लिव्ह अॅन्ड लायसेन्स करारनामे इत्यादी दस्तऐवजांची पडताळणी व नोंदणीची कार्यवाही दुय्यम निबंधक यांचेकडे तात्काळ होणे आवश्यक आहे. याकरीता -

5.1) नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयामार्फत प्रथम सह जिल्हा निबंधक व जिल्हा समन्वयक व सह समन्वयक यांचे प्रणालीबाबत प्रशिक्षण आयोजित करण्यात येईल.

5.2) सह जिल्हा निबंधक यांनी जिल्हा समन्वयक यांचे मदतीने जिल्हयातील सर्व दुय्यम निबंधक, वरिष्ठ लिपिक व कनिष्ठ लिपिक यांना प्रशिक्षण द्यावे. तसेच या सर्व कर्मचारी यांचेकडे डिजीटल सिग्नेचर्स उपलब्ध असण्याची तसेच त्यांची मुदत संपण्याच्या पुरेशा अगोदर नुतनीकरण करण्याची दक्षता घ्यावी. सदर डिजीटल सिग्नेचर कार्यान्वित असल्याची चाचणी घेऊन तशी प्रमाणपत्रे अभिलेखावर घ्यावीत.

5.3) सामाईक कार्यक्षेत्रात ऑनलाईन नोंदणीसाठी दाखल होणा-या दस्तांची तसेच ई-फायलिंगसाठी दाखल होणा-या नोटीसांची संख्या विचारात घेऊन त्या कामाकरीता दुय्यम निबंधक कार्यालयांची संख्या व नावे निश्चित करण्याची तसेच हे काम वितरीत करण्यासाठी सूत्र निश्चित करण्याची व वेळोवेळी आढावा घेऊन आवश्यक ते बदल सुचविण्याची जबाबदारी संबंधित सह जिल्हा निबंधक व नोंदणी उपमहानिरीक्षक यांची राहिल. कोणत्याही परिस्थितीत केवळ विशिष्ट कार्यालयांकडे जास्त दस्त जात असल्याने प्रलंबितता वाढण्याचे प्रकार होणार नाहीत याची या अधिका-यांनी दक्षता घ्यावी.

5.4) ई-रजिस्ट्रेशन व ई-फायलिंग कामकाजासाठी डॅशबोर्ड उपलब्ध करुन देण्याची कार्यवाही स्वतंत्ररित्या चालू आहे. तोपर्यंत सह जिल्हा निबंधक यांना ई-मेलद्वारे माहिती पाठविण्यात येईल. त्याचे रोजच्या रोज अवलोकन करुन प्रलंबितता न राहण्यासाठी

संबंधित दुय्यम निबंधक यांचेकडे पाठपुरावा करण्याची जबाबदारी सह जिल्हा निबंधक यांचेवर राहील.

6) ई-रजिस्ट्रेशनद्वारे नोंदणी होणाऱ्या दस्तांची नागरिक व बँक इ .घटकांमध्ये स्वीकारार्हता वाढविण्यासाठी प्रयत्न करणे,

12.1) याकरिता ई-रजिस्ट्रेशन प्रणालीचा कायदेशीर आधार, त्याची कार्यपद्धती, फायदे, सत्यता पडताळणीचे मार्ग याबाबत नागरिकांच्या माहितीसाठी सुयोग्य माध्यमातून व योग्य वारंवारतेने प्रसिद्धी करावी.

12.2) आयबीए, एसएलबीसी, नाबार्ड, आरबीआय. सहकारी बँक फेडरेशन अशा बँकिंग क्षेत्रातील राजस्तरीय संघटनाची बैठक नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाच्या स्तरावर घेण्यात येईल. यामध्ये प्रणालीचे प्रात्यक्षिक तसेच इ-रजिस्ट्रेशन प्रणालीचा कायदेशीर आधार, त्याची कार्यपद्धती, फायदे, सत्यता पडताळणीचे मार्ग याबाबत सविस्तर सादरीकरण केले जाईल.

12.3) याचप्रकारे विभागीय नोंदणी उपमहानिरीक्षक यांनी या संस्थांचे प्रादेशिक पदाधिकारी/ महत्वाच्या बँका व गृह कर्ज देणाऱ्या बँकेतर वित्तीय संस्थांच्या विभागीय प्रमुखांची बैठक घ्यावी.

12.4) तसेच जिल्हा स्तरावर सह जिल्हा निबंधक यांनी जिल्हा स्तरीय बँकर्स समिती (DLBC) मध्ये सर्व बँकांच्या प्रतिनिधींना माहिती द्यावी.

12.5) या बैठकांसाठी विषयसूची, प्रात्यक्षिक व सादरीकरण तसेच लेखी साहित्य (FAQ इ) नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाकडून पुरविण्यात येईल.

12.6) याउपर एखाद्या बँकेने/ वित्तीय संस्थने ई-रजिस्टर्ड दस्ताला कर्ज नाकारण्याची भूमिका घेतली तर सह जिल्हा निबंधक यांनी संबंधित बँकेत समक्ष जाऊन त्याना उपरोक्त प्रमाणे सर्व बाबींची माहिती देऊन त्यांचेकडे तो दस्त ग्राह्य धरला जाईल यासाठी प्रयत्न करावेत.

12.7) ई-रजिस्ट्रेशनमध्ये दस्तऐवज नोंदणी करण्याकरीता मुद्रांक शुल्क लावण्याकरीता ई-चलनांबरोबरच ई-एसबीटीआर हा देखील पर्याय उपलब्ध आहे. ई-एसबीटीआर साठी पर्याय म्हणून रुपये 100/- चा मुद्रांक कागद + उर्वरीत ई-चलन असाही पर्याय देण्यात आलेला आहे. यामुळे ई-रजिस्टर्ड दस्तऐवजाचे एकमेवत्व (Uniquness) ठरविण्यात मदत होणार आहे. या पर्यायाबाबतदेखील बांधकाम व्यावसायिक व बँका यांना माहिती देण्यात यावी.

12.8) ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा वापरणाऱ्या बांधकाम व्यावसायिकास विक्री करारनामे (अनु २५) नमूद असणारे व ई-रजिस्ट्रेशन सुविधा घेतलेल्या प्रकल्पाचा उल्लेख मिळकत वर्णनामध्ये असणारे ई-एसबीटीआर मागणीनुसार प्राधान्याने सत्वर उपलब्ध करून देण्याचे निर्देश ईएसबीटीआर सेवा

देणाऱ्या बँकेस विभागीय नोंदणी उपमहानिरीक्षक यांनी दयावे. याकरिता बांधकाम व्यावसायिक व त्यांचे सोयीची बँक शाखा यांची सांगड घालावी.

7) दस्त हाताळणी शुल्क-

ई-रजिस्ट्रेशनप्रणालीमध्ये दस्तऐवज नोंदणीसाठी दि.31/03/2022 पर्यंत दस्त हाताळणी शुल्क आकारण्यात येणार नाही.

तरी सर्व संबंधितांनी उपरोक्त सूचनांची नोंद घेऊन त्याची योग्यरितीने अंमलबजावणी करण्याची दक्षता घ्यावी.

सही/- (श्रावण हर्डीकर)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रत- 1) सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक.
2) सर्व सह जिल्हा निबंधक.
3) सर्व कार्यासन अधिकारी.
4) सर्व दुय्यम निबंधक (सह जिल्हा निबंधक यांचेमार्फत)

निर्गमित

(गोविंद कराड)
नोंदणी उपमहानिरीक्षक (मुख्यालय)
महाराष्ट्र राज्य, पुणे