பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்,
சென்னை – 28.

எண்:40164/உ3/2016 நாள்:26/06/2018

சுற்றறிக்கை

பொருள்:	கட்டிடக் களப்பணி - பதிவுத்துறை - பதிவு அலுவலர்களின் கட்டிடக் களப்பணிக்கான கட்டிட மதிப்பு உச்ச வரம்பு ரூ.25,00,000/--ல் இருந்து **ரூ.50,00,000/- ஆக உயர்த்தப்படுதல்** மற்றும் உரிய நெறிமுறைகள் வழங்குதல் - தொடர்பாக.
பார்வை:	1. தமிழ்நாடு முத்திரைச்சட்டம் (ஆவணங்களில் மதிப்பு குறைவு தடுத்தல்) விதிகள் 1968-ல், விதி 3 (1-A) 2. பதிவுத்துறைத்தலைவர் செயல்முறைகள் எண்.38599/G2/1970 நாள்.06.08.1970 3. பதிவுத்துறைத்தலைவர் ஆணை எண்.51425/G2/1970 நாள்.28.10.1970 4. கூடுதல் பதிவுத்துறைத்தலைவர் எண்.46745/எச்4/2000 நாள்.21.03.2001 5. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.2640/உ2/2004 நாள்.19.1.2004 6. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.65879/E2/2004 நாள்.14.12.2004 7. பதிவுத்துறைத்தலைவர் மு.மு.எண்.55454/உ2/2005 நாள்.08.11.2005 8. அரசாணை எண்.G.O.Ms.No.114 வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை(J1) நாள்.16.6.2010 9. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண். 14, எண்.53291/உ1/2015 நாள்.08.12.2015 10. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.311/உ3/13 நாள்.31.03.2017. 11. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்:40164/உ3/2016 நாள்: 05.04.2018 12. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.55969/சிஎஸ்1/13-1 நாள்:23.01.2018.

******

1. கிரையம் உள்ளிட்ட உரிமை மாற்று ஆவணங்களில் மனையுடன் கட்டிடமும் சேர்த்து உரிமை மாற்றம் செய்யப்படும்போது பார்வை 1-ல் காணும் தமிழ்நாடு

முத்திரை (ஆவணங்களில் மதிப்பு குறைவு தடுத்தல்) விதிகள் 1968-ன்படி ஆவணங்களில் கட்டிடம் குறித்த விவரங்களை மறைக்காமல் தெரிவிப்பதற்காக விதி 3(1-A)-ன்படி படிவம்-1-A நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும் கட்டிடம் பொறுத்து சரியான மதிப்பினை தீர்மானிக்கவும் கட்டிடக் களப்பணி மேற்கொள்வது குறித்தும் பல்வேறு காலகட்டங்களில் பார்வை 2 முதல் பார்வை 12 வரை உள்ள சுற்றறிக்கைகளின்படி அறிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன.

2. சென்னை, கடலூர், வேலூர் மற்றும் சேலம் மண்டலங்களுக்கான கட்டிட கள ஆய்வு பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகத்தில் உள்ள சென்னை உதவி செயற் பொறியாளரால் மேற்கொள்ளப்படுகிறது. ஏனைய மண்டலங்களான திருச்சி, தஞ்சாவூர், கோயம்புத்தூர், மதுரை மற்றும் திருநெல்வேலி - க்குட்பட்ட கட்டிட கள ஆய்வு மதுரை துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகத்தில் உள்ள மதுரை உதவி செயற் பொறியாளரால் மேற்கொள்ளப்படுகிறது.

3. பார்வை 4ல் காணும் சுற்றறிக்கையின்வழி தொழிற்சாலை, நூற்பாலை போன்ற சிறப்புத்தன்மை கொண்ட கட்டிடங்களும் மற்றும் ரூ.50,00,000/- லட்சம் அதற்கு மேற்பட்ட மதிப்பு உள்ள ஆவணங்களை கள ஆய்வு செய்து மதிப்பு நிர்ணயிக்க உதவி செயற் பொறியாளருக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டது.

4. பார்வை 5-ல் காணும் சுற்றறிக்கையின்படி திரையரங்கம், ஆலை, தொழிற்சாலை உள்ளிட்ட சிறப்பு தன்மை கொண்ட கட்டிட மதிப்பீடுகள் பதிவுத்துறையில் மாற்றுப் பணியில் உள்ள பொதுப் பணித்துறை உதவி செயற் பொறியாளர்களால் செய்யப்பட வேண்டும் எனவும், சாதாரண கட்டிடங்களைப் பொறுத்து பதிவு அலுவலர்களால் பதிவின் போதே தயாரிக்கப்படும் படிவம் 1B-யில் குறிக்கப்படும் கட்டிட மதிப்பு மட்டும் ரூ.25 லட்சத்துக்கு மேற்பட்ட இனங்கள் குறித்த கட்டிடங்கள் உதவி செயற் பொறியாளரால் மதிப்பிடப்படல் வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

5. பதிவுத்துறையில் ஆவணப்பதிவிற்கான நடைமுறைகளை எளிமைப்படுத்த ஒருங்கிணைந்த வலை அடிப்படையிலான மென்பொருள் திட்டம் (STAR 2.0)

Verified RealEstate

12.2.2018 அன்று மாண்புமிகு முதலமைச்சர் அவர்களால் துவக்கி வைக்கப்பட்டு 13.2.2018 முதல் செயல்படுத்தப்பட்டுள்ளது. இத்திட்டம் மூலம் பொது மக்களுக்கு விரைவான, எளிமையான, வெளிப்படையான, தாமதமின்றி பதிவுச் சேவைகள் அளிக்கப்பட உரிய அறிவுரைகள் பதிவு அலுவலர்களுக்கு அளிக்கப்படுகிறது.

6. கட்டிடக் களப்பணிக்குட்படுத்தப்படும் ஆவணங்களை ஆவணதாரர்கள் எவ்வித சிரமமின்றியும் காலதாமதமின்றியும் விரைவாக திரும்பப் பெற ஏதுவாக அறிவுரைகள் பதிவு அலுவலர்களுக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளன. மேலும் STAR 2.0 - இணையவழி பதிவு முறையில் உதவி செயற் பொறியாளருக்கு கட்டிட களப்பணிக்காக ஆவணங்கள் தனியாக அனுப்ப தேவையில்லை. தானாகவே சம்பந்தப்பட்ட உதவிசெயற்பொறியாளரின் உள்நுழைவுக்கு சென்றுவிடும். உதவி செயற் பொறியாளரால் செய்யப்படும் கட்டிடக் களப்பணி அறிக்கைகளும் மென்பொருள் வழியே அவரால் தயாரிக்கப்பட்ட உடன், சார்பதிவாளருக்கு அவ்வறிக்கைகள் தோன்றும். அதன்படி இழப்பு இருப்பின் அந்த இழப்பையும் வசூலித்து ஆவணத்தை திரும்ப வழங்கவும் வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது.

7. தற்போது வெகுவாகக் கட்டுமான செலவுகள் அதிகரித்துள்ள நிலையிலும், வருடாந்திர பொதுப்பணித்துறையின் தளவிலைப்பட்டியலின்படி கட்டுமானப்பொருட்களின் மதிப்பு அதிகரித்துள்ள நிலையிலும் கட்டிட மதிப்பு ரூ.25,00,000/-க்கு மேற்பட்ட ஆவணங்களின் பதிவு அதிகரித்து வருவதால் உதவி செயற் பொறியாளர்களால் கட்டிட களப்பணி மேற்கொள்வதில் தொய்வு நிலை ஏற்பட்டு ஆவணங்கள் திரும்ப வழங்குவதில் தாமதம் ஏற்படுகிறது. உதவி செயற் பொறியாளர்களால் இழப்பு கண்டுபிடிக்கப்படும் நிலையிலும் ஆவணதாரரால் இழப்பினை கட்ட முன்வராத நிலையிலும் இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 47(A)-ன் கீழ் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/ தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)க்கு மேல் நடவடிக்கை தொடர ஆவணங்களை அனுப்புவதற்கு வரையறை செய்யப்பட்ட கால வரம்பான 15-நாட்களுக்குள் நடவடிக்கை தொடர இயலா நிலை எழுகிறது. மேலும் ரூ.25,00,000/- என்ற வரம்பு நிர்ணயம்

Verified RealEstate

செய்யப்பட்டு 14-வருடங்கள் கடந்துள்ள நிலையில் இந்த வரம்பை பரிசீலனை செய்ய வேண்டிய நிலை எழுகிறது. மேலும் ஆவணதாரர்களுக்கு ஆவணங்கள் குறித்த நேரத்தில் திரும்ப பெறுவதில் காலதாமதம் ஏற்படும் சூழ்நிலை ஏற்படுகிறது.

8. **மேற்கண்ட காரணிகளைக் கருத்தில் கொண்டு களப்பணி மூலம் கட்டிடங்களை அளவீடு செய்து மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய கீழ்க்கண்டவாறு ஒருங்கிணைந்த அறிவுரைகள் வழங்கப்படுகின்றன.**

i. பதிவு அலுவலர்கள் மேற்கொள்ளும் கட்டிடக் களப்பணி மற்றும் மதிப்பிடுதலுக்கான **உச்ச வரம்பு ரூ.25,00,000/-லிருந்து ரூ.50,00,000/-** ஆக உயர்த்தப்படுகிறது.

ii. ஆவணத்தில் பிற்சேர்க்கைப்படிவத்தில் 1-A கட்டிடத்திற்காக தெரிவிக்கப்பட்ட அளவீடுகளின்படி கட்டிடத்தின் மதிப்பை படிவம் 1(B)-ல் ஆவணப்பதிவின்போது கணக்கிட வேண்டும். சாதாரண கட்டிடங்களைப் பொறுத்து பதிவு அலுவலர்களால் தயாரிக்கப்படும் படிவம் 1B-யில் கணக்கிடப்படும் கட்டிட மதிப்பு மட்டும் ரூ.50 லட்சத்துக்கு உட்பட்ட இனங்கள் குறித்த கட்டிடங்கள் பதிவு அலுவலர்களால் நேரில் பார்வையிடப்பட்டு மதிப்பிடப்படல் வேண்டும்.

iii. படிவம் 1B-யில் கணக்கிடப்படும் கட்டிட மதிப்பு மட்டும் ரூ.50 லட்சமும் அதற்கு மேற்பட்ட மதிப்பினைத் தாங்கிய ஆவணங்களில் குறிப்பிடப்பட்ட கட்டிடங்கள் மற்றும் திரையரங்கம், ஆலை, தொழிற்சாலை, கல்யாண மண்டபம் போன்ற சிறப்பு தன்மை கொண்ட கட்டிடங்களில் மதிப்பீடுகள் பதிவுத்துறையில் மாற்றுப் பணியில் உள்ள பொதுப் பணித்துறை உதவி செயற் பொறியாளர்களால் பார்வையிடப்பட்டு கணக்கிடப்பட வேண்டும். உதவி செயற் பொறியாளர் கட்டிடக் களப்பணி மேற்கொள்ள வேண்டி பதிவு அலுவலர்களிடமிருந்து கருத்துரு கிடைக்கப்பெற்ற 10 நாட்களுக்குள் கட்டிடக் களப்பணி மேற்கொண்டு மதிப்பறிக்கையினை வழங்கிட வேண்டும்.

iv. படிவம் 1B-ன்படி கட்டிட மதிப்பு ரூ.50 லட்சத்திற்கு கீழ் கணக்கிடப்பட்டு பின் சார்பதிவாளர் கட்டிடக் களப்பணி மேற்கொண்டு மதிப்பை

Verified RealEstate

கணக்கிடும்போது கட்டிட மதிப்பு மட்டும் ரூ.50 லட்சமும் அதற்கு மேற்பட்ட நிகழ்வுகளில் உடனடியாக உதவி செயற் பொறியாளருக்கு அனுப்பி கட்டிட மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும்.

v. கட்டிடக் களப்பணி தொடர்பாக ஆவணதாரருக்கு கள ஆய்வு குறித்து கடிதம் அல்லது தொலைபேசி வழியாக கண்டிப்பாக தெரிவிக்க வேண்டும் எனவும் ஆவணதாரர் அல்லது அவரது பிரதிநிதி முன்னிலையில் களப்பணி மேற்கொண்டு அவரது ஒப்புதல் பெறவேண்டும் எனவும் கள ஆய்வின்போது புகைப்படம் எடுத்து கள ஆய்வு அறிக்கையுடன் இணைக்க வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

vi. சாதாரண நெல் அரவை, மாவு அரவை இயந்திரம் போன்ற கட்டிடங்களை (நவீன அரிசி ஆலையை தவிர்த்து) சார்பதிவாளர்களே களப்பணி மேற்கொள்ளலாம் என அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

vii. கிராம மற்றும் ஊரக பஞ்சாயத்துகளுக்கு உட்பட்ட கட்டிடங்களின் மதிப்பு ரூ.1,00,000/-க்கு உட்பட்டும், நகராட்சி மற்றும் மாநகராட்சி பகுதிகளுக்குட்பட்ட கட்டிடங்களின் மதிப்பு ரூ.2,00,000/-க்கு உட்பட்டும் உள்ள கட்டிடங்களைப் பொருத்து மட்டும் களப்பணி தேவையில்லை என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

viii. நகர்புற திட்டமிடல் ஆணைக்குழுமம் (Town Planning Authorities) மற்றும் உள்ளாட்சி அமைப்புகளால்(Local bodies) அங்கீகாரம் பெறப்பட்ட கட்டிடங்களின் வரைபடம் (approved plan) ஆவணப்பதிவின்போது தாக்கல் செய்யப்படின் களப்பணி மேற்கொள்ள வேண்டிய தேவை இல்லை என தெரிவிக்கப்படுகிறது. இவ்வகை கட்டிடங்களை பொருத்து அங்கீகரிக்கப்பட்ட கட்டிட வரைபடத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள அளவீடுகளின் அடிப்படையில் அலுவலகத்திலேயே கட்டிட மதிப்பீட்டு அறிக்கை படிவம் 1(C) தயாரிக்கப்பட வேண்டும் எனவும் படிவம் 1(C)ன்படி மதிப்புக் குறைவு இருப்பின் அக்குறைவு மதிப்பிற்கு தேவையான குறைவு முத்திரைத்தீர்வை, குறைவு பதிவுக்கட்டணம்,

Verified RealEstate™

இணக்கக்கட்டணம் வசூலித்து ஆவணத்தை திரும்ப வழங்கிடவும் அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

ix. மேலும், குடும்ப நபர்களுக்கிடையேயான செட்டில்மெண்ட், பாகம், இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 55(A)ன்கீழ் வகைப்படுத்தக்கூடிய விடுதலை போன்ற அதிகபட்ச முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட அதிகபட்ச முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணத்தை ஆவணதாரர் செலுத்தியிருப்பின் எக்காரணத்தைக் கொண்டும் கட்டிட களப்பணி மேற்கொள்ளக்கூடாது எனவும் அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

x. மதிப்பு குறைவில் ஆவணங்கள் எழுதப்பட்டு அவற்றில் கட்டிடம் ஏதும் இருப்பின் பதிவு அலுவலர்களால்/ உதவிசெயற்பொறியாளர்களால் களப்பணி பார்க்கப்பட்டு மதிப்பு நிர்ணயித்தே உரிய காலவரையரையான 15 நாட்களுக்குள் தனித்துணை ஆட்சியர்/ மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)-க்கு இந்திய முத்திரை சட்டப்பிரிவு 47A(1)-ன் கீழ் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய பரிந்துரைக்க வேண்டும்.

9. i. இவ்வாணையானது இன்றைய தேதியில் கள ஆய்வு மேற்கொள்ளப்படாமல் உதவி செயற் பொறியாளரிடம் நிலுவையில் உள்ள ஆவணங்களுக்கும் பொருந்தும். மேற்கண்ட நெறிமுறைகளை பின்பற்றி சம்பந்தப்பட்ட உதவி செயற் பொறியாளர்கள் தங்களிடம் கட்டிடக் கள ஆய்வு மேற்கொள்ளப்படாமல் நிலுவையில் உள்ள ஆவணங்களைப் பொறுத்து கட்டிட மதிப்பு ரூ.50 லட்சத்துக்கு உட்பட்ட ஆவணங்களை உடன் சம்பந்தப்பட்ட சார்பதிவாளர்களுக்கு திரும்ப அனுப்பவும் அறிவுறுத்தப்படுகின்றனர்.

ii. மேற்கண்டவாறு கட்டிட கள ஆய்வு மேற்கொள்ளப்படாமல் உதவி செயற்பொறியாளரிடமிருந்து திரும்ப பெறப்பட்ட கட்டிட மதிப்பு ரூ.50 லட்சத்துக்குட்பட்ட ஆவணங்களையும் மற்றும் கட்டிடக் கள ஆய்வுக்காக உதவி செயற் பொறியாளருக்கு அனுப்ப வேண்டி சார்பதிவாளர்களிடம் நாளதுவரை களப்பணி மேற்கொள்ளப்படாமல்

Verified @ RealEstate

நிலுவையில் உள்ள கட்டிட மதிப்பு ரூ.50 லட்சத்துக்குட்பட்ட ஆவணங்களையும் மேற்கண்ட நெறிமுறைகளின்படி சார்பதிவாளாகள் கள ஆய்வு செய்து மதிப்பு குறைவு இருப்பின் அக்குறைவு மதிப்பிற்கு தேவையான குறைவு முத்திரைத் தீர்வை, குறைவு பதிவுக் கட்டணம், இணக்கக்கட்டணம் வசூலித்து ஆவணத்தை திரும்ப வழங்கிடவும் அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

10. மேற்கண்ட நெறிமுறைகளை சார்பதிவாளர்கள் தவறாது பின்பற்றிடவும் அதனை தவறாது துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்களும், அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர் (நிர்வாகம்) மற்றும் மாவட்டப்பதிவாளர் (தணிக்கை) கண்காணித்திடவும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்கள்.

11. இந்தச் சுற்றறிக்கையினை பெற்றுக்கொண்டமைக்கான ஒப்புதலை சார்பதிவாளர்கள் தொடர்புடைய மாவட்டப்பதிவாளர்களிடமும், மாவட்டப்பதிவாளர்கள் தொடர்புடைய துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்களிடமும், துணைப்பதிவுத்துறைத் தலைவர்கள் பதிவுத்துறைத் தலைவர் அவர்களிடமும் உடன் வழங்கிட கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்கள்.

ஒம்/- xxxxxx/26.6.2018
முதன்மை வருவாய்க் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்
மற்றும் பதிவுத்துறைத்தலைவர்.

/ஆணைப்படி/

26/6/18

பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக.

26/6/18

பெறுநர்

1.அனைத்து துணைபதிவுத்துறைத்தலைவர்கள்,
2.அனைத்து சரக உதவிபதிவுத்துறைத்தலைவர்கள்,
3.அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள்(நிர்வாகம்) & (தணிக்கை)
4.அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்.
5.உதவி செயற் பொறியாளர்கள், மதுரை, சென்னை.

Verified RealEstate™

6.அனைத்து மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்கள்(மு)/தனித்துணை ஆட்சியர்கள்(மு)
7.பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலக கணினிப் பிரிவு - பதிவுத்துறை இணையதளத்தில் இச்சுற்றறிக்கையினை உடனடியாக வெளியிடவும் இணைய வழி பதிவு முறையில் உரிய மாற்றங்கள் மேற்கொள்ள வேண்டியும் அளிக்கப்படுகிறது.
8.இயக்குநர், பதிவுத்துறை பயிற்சி நிலையம்,

நகல்.

1. முதுநிலை நேர்முக உதவியாளர்,
மாண்புமிகு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை அமைச்சர்,
தலைமைச்செயலகம், சென்னை-600 009.
(தகவலுக்காக பணிந்தனுப்பப்படுகிறது)
2. அரசு முதன்மைச் செயலாளர்,
வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை,
தலைமைச்செயலகம், சென்னை 600 009.
(தகவலுக்காக பணிந்தனுப்பப்படுகிறது)
3.அனைத்து உயர் அலுவலர்கள், பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்.
4.அனைத்து பிரிவு கண்காணிப்பாளர்கள், பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்.(சுற்றுக்கு)

மு.ஆ.கோ / தனிநகல்.

Verified RealEstate™