



ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ

Садовая Кудринская, 11
Москва, Д-242, ГСП-3, 125993
тел. (499) 755-23-23, факс (499) 755-23-24
delo@fas.gov.ru <http://www.fas.gov.ru>

30.12.2016 № АК/92228/16

На № _____ от _____

О внесении изменений
в ч.7, 8 ст. 28 ФЗ "О рекламе"

ФАС России рассмотрел обращение

по поводу разъяснения отдельных положений Федерального закона от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 304-ФЗ), касающихся вступающих 01.01.2017 в силу изменений, внесенных статьей 4 Закона № 304-ФЗ в части 7, 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе», и сообщает.

1. Часть 7 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» (в редакции Закона № 304-ФЗ) предусматривает, что реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте размещения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом, фирменное наименование (наименование) застройщика либо указанное в проектной декларации индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение. Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, может содержать коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) указано в проектной декларации.

Новелла нормы заключается в том, что с 1 января 2017 г. в рекламе о долевом



2016-136300(1)



19112

участии в строительстве рекламодатели обязаны, помимо сведений о месте размещения проектной декларации, указывать фирменное наименование (наименование) застройщика либо его коммерческое обозначение. При этом рекламодатели вправе по своему усмотрению выбрать какие сведения о застройщике (наименование или коммерческое обозначение) будут указаны в рекламе, а также вправе указать коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса).

Право на указание в рекламе коммерческих обозначений, наименования жилого комплекса возникает у рекламодателя только при выполнении следующих условий:

- в проектной декларации указано коммерческое обозначение, индивидуализирующее застройщика; коммерческое обозначение, индивидуализирующее объекты капитального строительства; наименование жилого комплекса (в случае строительства многоквартирных домов);

- проектная декларация своевременно опубликована застройщиком в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 214-ФЗ).

Реклама о долевом участии в строительстве, распространенная без обязательных сведений о месте размещения проектной декларации и застройщике, с 1 января 2017 года будет нарушать требования части 7 статьи 28 Федерального закона «О рекламе».

2. В соответствии с частью 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не допускается до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, государственной регистрации права собственности или права аренды, субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, получения заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Положения данной нормы запрещают распространять рекламу о долевом участии в строительстве в случае:

- отсутствия соответствующего разрешения на строительство;
- отсутствия государственной регистрации права собственности или права

аренды, субаренды на соответствующий земельный участок, на котором осуществляется строительство;

- отсутствия соответствующего заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ.

Обязанность застройщика получить заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ, является нововведением в законодательстве.

Так, статьей 3 Закона № 304-ФЗ вводятся в Закон № 214-ФЗ требования к застройщику, соответствие которым должно быть удостоверено заключением уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

При этом в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 304-ФЗ действие положений части 2.3 статьи 1, пунктов 2 - 8 части 2 и частей 2.2 - 2.6 статьи 3 Закона № 214-ФЗ (в редакции Закона № 304-ФЗ) распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется после 1 января 2017 года.

Кроме того, согласно частям 2, 2.1 статьи 19 Закона № 214-ФЗ (в редакции Закона № 304-ФЗ, вступающей в силу с 01.01.2017) заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона № 214-ФЗ выдается до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Соответственно, указанная норма о выдаче заключения уполномоченным органом не распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если застройщик в установленном порядке заключил договор с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до 1 января 2017 года.

Исходя из положений части 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» в их системной связи с положениями Закона № 304-ФЗ и Закона № 214-ФЗ (в редакции Закона № 304-ФЗ), реклама о долевом участии в строительстве допускается при отсутствии заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ, в случае если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществлена до 1 января 2017 года.


А.Б. Кашечиков

Василенкова И.И. 8 (499) 755-2323 (доб. 088-159)