

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

16 10 2023г.

№ _____



Государственная Дума ФС РФ
Дата 16.10.2023 15:35
№459956-8; 1.1

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации».

Приложение:

1. Текст законопроекта на 1 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка на 3 л. в 1 экз.
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона на 1 л. в 1 экз.
5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе в 1 экз.

С.А. ТАРБАЕВ

А.Г. НЕЧАЕВ

А.О. ТКАЧЁВ

В.А. ДАВАНКОВ

А.М. ХАМИТОВ

О.Ю. ЛЕОНОВ

Вносится депутатами
Государственной Думы

А.Г. Нечаевым,
В.А. Даванковым,
О.Ю. Леоновым,
С.А. Тарбаевым,
А.О. Ткачёвым,
А.М. Хамитовым

Проект

№ 459956 - 8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации

Статья 1

Дополнить статью 494 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 5, ст. 410; 2013, N 51, ст. 6699; 2017, N 31, ст. 4761; 2023, №25, ст. 4398) пунктом 3 следующего содержания:

«3. Любая информация, распространяемая застройщиком в целях привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, признается публичной офертой.».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»

Проектом федерального закона «О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Законопроект) предлагается признать любую информацию, которая распространяется застройщиком в целях привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в качестве публичной оферты. Таким образом, застройщики будут обязаны выполнять свои рекламные обещания перед участниками долевого строительства, которые были указаны, например, в рекламных буклетах, но не были указаны в договоре долевого строительства.

Актуальность законопроекта обусловлена возросшим количеством случаев, когда застройщики при реализации объектов долевого строительства подчеркивают достоинства своих объектов, отображая их в привлекательной форме на рекламных буклетах, описывая в них планы по созданию, например, детского сада, парков, спортивной площадки и так далее. В результате граждане воспринимают указанную информацию в качестве достоверной и приобретают квартиры с ожиданиями о создании таких социальных объектов и других удобств, указанных в рекламных буклетах. Вместе с тем, в большинстве случаев в рекламных буклетах и других рекламных материалах застройщиков используется мелкий шрифт, чтобы указать на то, что информация об объекте «не является публичной офертой» или «носит информационный характер». Таким образом, застройщики освобождают себя от ответственности в случае, если рекламные обещания о создании детского сада или школы не будут указаны в договоре и реализованы.

Например, по оценкам экспертов в сфере недвижимости, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области при строительстве жилых комплексов в сегменте масс-маркет самый высокий процент по невыполнению

обещаний относится к строительству объектов социальной инфраструктуры на территории жилых комплексов. В 78,1% случаях застройщики не выполнили свои обещания. При строительстве жилья бизнес-класса застройщики также не сдерживают обещания, в этом сегменте этот показатель составил 57,1%. В Ленинградской области ни в одной из сданных новостроек в 2017-2019 годах придомовое пространство в полной мере не соответствовало рекламной визуализации.

В судебной практике застройщики утверждают, что их объекты соответствуют проектной документации и договорам, а отсутствие обещанных в рекламных буклетах объектов и свойств дома или двора не является нарушением обязательств застройщика. Однако, например, в решении Арбитражного суда Краснодарского края от 28 апреля 2023 г. по делу № А32-54856/2021 было указано, что в рекламных буклетах жилого комплекса при его создании было обещано создание IP-домофонов, зон отдыха барбекю, а также Wi-Fi во дворе, однако фактически указанные объекты отсутствовали. В результате рекламные буклеты застройщика привели потребителей в заблуждение относительно информации о застройщике. Таким образом, суд указал, что потребители при покупке объектов воспринимают рекламную информацию буквально как обещание, что они должны быть реализованы.

Таким образом, текущее правовое регулирование позволяет привлечь застройщиков к ответственности за недобросовестную рекламу, однако оно не является эффективным инструментом сдерживания застройщиков от введения потребителей в заблуждения относительно свойств объекта долевого строительства. Такой практике способствует, что в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» содержится норма, что передаваемый объект должен соответствовать договору, проектной документации, требованиям техрегламентов и «иным обязательным требованиям».

В этой связи законопроектом предлагается признать любую информацию, которая распространяется застройщиком в целях привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в качестве публичной оферты.

Принятие законопроекта создаст гарантии для граждан, что рекламные обещания, которые мотивировали покупателя сделать выбор в пользу определенного объекта, будут исполнены и соответствовать договору. Более того, исполнение рекламных обещаний будет способствовать укреплению доверия покупателей к застройщикам и отрасли недвижимости в целом.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'В' followed by several loops and a horizontal stroke at the end.A handwritten signature in black ink, consisting of a cursive 'В' followed by a horizontal line and a long, sweeping stroke extending to the right.

Олегов-

A handwritten signature in black ink, starting with the word 'Олегов-' and followed by a complex, cursive signature with multiple loops and a long horizontal stroke at the end.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 494
части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»

Реализация федерального закона «О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large circle followed by several loops and a long horizontal stroke.A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name with a horizontal line underneath.A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop at the top and a long horizontal stroke at the bottom.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 494 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.

A large, stylized handwritten signature in black ink, possibly reading "B. L. S.", located at the bottom left of the page.A handwritten signature in black ink, possibly reading "Александр", located in the bottom center of the page.A large, stylized handwritten signature in black ink, possibly reading "S. L.", located at the bottom right of the page.