



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Юридический (почтовый) адрес:
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:
пл. Растрельи, д.2, лит. А, Санкт Петербург
Тел. (812) 611-55-85

02.07.2018 № 2950-1/18-22-0-4

На № _____ от _____

Председателю постоянной комиссии
по экономике, собственности,
инвестициям и промышленности

И.Ф. Гилязову

Заключение
на проект федерального закона «О внесении изменения в статью 28
Федерального закона «О рекламе»

Внесен депутатами Законодательного собрания
Ленинградской области В.С. Петровым и Д.В. Ворновских

Рассмотрев проект федерального закона «О внесении изменения в статью 28 Федерального закона «О рекламе» (далее – законопроект), правовое управление сообщает следующее.

Законопроект внесен с соблюдением требований статьи 70-1 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области, статей 103-105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (далее - Государственная Дума) и концептуально не противоречит федеральному законодательству.

Законопроектом предлагается разделить часть 8 статьи 28 Федерального закона от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Федеральный закон № 38-ФЗ) на пункты, а также дополнить пунктом 3, предусматривающим дополнительный запрет, в соответствии с которым **реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и(или) иных объектов недвижимости после продления действия разрешения на строительство многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости, в случае, если продление на строительство было осуществлено после государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве не допускается.**

Согласно предложенным законопроектом изменениям при определении необходимости запрета рекламы в части долевого строительства предлагается приравнять факт продления разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (если продление разрешения было осуществлено после государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве) к отсутствию разрешающих строительство документов, а именно, - разрешения на строительство и заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) органа исполнительной власти.

Вместе с тем, если строительство многоквартирного дома в отсутствие разрешительной строительной документации недопустимо в силу закона и влечет за собой, как гражданскую, так и административную ответственность, то продление разрешения на строительство является предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) процедурой.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, дающий застройщику право осуществлять строительство и реконструкцию объекта капитального строительства.

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. (часть 19 статьи 51 ГрК РФ).

В случае истечения срока действия разрешения до окончания строительства, реконструкции капитального объекта возможно его продление уполномоченным органом, выдавшим разрешение, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия разрешения, а также при условии начала строительных работ. При этом в продлении срока должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт не начаты до истечения срока подачи заявления о продлении срока (часть 20 статьи 51 ГрК РФ).

ГрК РФ допускается поэтапное проектирование и осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства. По заявлению застройщика возможна выдача разрешений на отдельные этапы строительства (часть 3.2 статьи 52 ГрК РФ).

Исходя из предложенных законопроектом изменений, продление застройщиком разрешения на строительство при поэтапном строительстве также является основанием для запрета рекламы, хотя в целом на сроках ввода в эксплуатацию объекта недвижимости это может не сказаться.

Кроме того, как указано выше, разрешение на строительство выдается не только на строительство, но и на реконструкцию объекта строительства (пункт 1 статьи 51 ГрК РФ).

Согласно части 14 статьи 1 ГрК РФ под реконструкцией понимается реконструкция объектов капитального строительства - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты,

количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Следовательно, продление срока разрешения на строительство при реконструкции объекта строительства также повлечет для застройщика, как для рекламодателя, негативные последствия.

В этой связи следует отметить, что Федеральный закон 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) не содержит ни прямого указания на применение его положений в случае создания многоквартирного дома или иного объекта недвижимости путем реконструкции уже существующего объекта недвижимости, ни прямого запрета на их применение в названном случае. Вместе с тем результатом предстоящей реконструкции данного объекта должно стать создание многоквартирного дома с жилыми помещениями, не существовавшими в объекте недвижимости до его реконструкции; созданный в результате реконструкции многоквартирный дом подлежит вводу в эксплуатацию (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 мая 2012 года № 17395/11).

Отдельно следует отметить, что в соответствии с частью 9 статьи 28 Федерального закона № 38-ФЗ **реклама**, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, не **допускается в период приостановления деятельности застройщика**, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Порядок приостановления деятельности застройщика предусмотрен пунктом 3 части 15 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ. Согласно указанной норме контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о **приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, если застройщик не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности.**

Таким образом, федеральным законодателем в настоящее время установлен порядок запрета на рекламу застройщика, в случае, если он не исполняет свои обязательства по своевременной передаче объекта долевого строительства, что, как следует из пояснительной записки, и является целью рассматриваемого законопроекта. Соответственно, пояснительную записку к

законопроекту необходимо дополнить обоснованием, раскрывающим неэффективность (либо недостаточность) существующего механизма ограничения рекламы в период приостановления деятельности застройщика.

На основании изложенного, правовое управление полагает, что в представленной редакции законопроект не может быть рекомендован для внесения в Государственную Думу в качестве законодательной инициативы Законодательного собрания Ленинградской области и нуждается в дополнительном обсуждении и доработке.

Законопроект необходимо привести в соответствие с методическими рекомендациями по юридико-техническому оформлению законопроектов, направленными письмом Аппарата Государственной Думы Федерального Собрания РФ от 18 ноября 2003 года № вн2-18/490. В частности, в соответствии с указанными рекомендациями абзац первый статьи 1 законопроекта следует изложить в следующей редакции:

«Внести в статью 28 Федерального закона от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 12, ст. 1232; 2013, № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6695; 2015, № 1, ст. 13; 2016, № 27, ст. 4237) следующие изменения, изложив часть 8 в следующей редакции:».

Поскольку принятие рассматриваемого законопроекта связано с выпадающими доходами застройщиков (соответственно, со снижением налоговых поступлений в бюджетную систему РФ), полагаем необходимым направить законопроект в Правительство РФ для получения заключения.

Законопроект и приложения к нему нуждаются в редакторской правке.

Первый заместитель
руководителя аппарата
Законодательного собрания
Ленинградской области -
начальник правового управления



Д.В. Малкин