



Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

28 июля 2026 г.

№ ДГ-П49-28331

МОСКВА

На № 2.3.3-11/538 от 21 апреля 2026 г.

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОТЗЫВ**

**на проект федерального закона № 1181643-8 "О внесении изменений  
в статьи 28 и 38 Федерального закона "О рекламе", внесенный  
депутатами Государственной Думы В.А.Даванковым, О.Ю.Леоновым,  
С.А.Тарбаевым и другими**

В Правительстве Российской Федерации рассмотрен представленный проект федерального закона.

Законопроектом предусматривается установление в Федеральном законе "О рекламе" закрытого перечня сведений, которые не могут быть включены в рекламу объектов долевого строительства, а также закрепление права участника долевого строительства требовать возмещения убытков, причиненных распространением недостоверной рекламы.

По законопроекту имеются замечания.

Проектируемым пунктом 1 части 7<sup>1</sup> статьи 28 Федерального закона "О рекламе" предусматривается, что реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости, не должна содержать сведения об объектах социальной, транспортной и иной инфраструктуры, строительство которых не предусмотрено проектной декларацией или не обеспечено обязательствами застройщика. Проектируемым пунктом 2 указанной части предлагается

0977340-Уч-2026 (5.0)



запретить размещение в рекламе сведений о характеристиках объекта долевого строительства (о площади, планировке объекта, о его отделке, техническом оснащении, виде из окна и о иных потребительских свойствах), не соответствующих проектной декларации.

Вместе с тем Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон об участии в долевом строительстве) проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика (часть 1 статьи 19), и размещается застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства (часть 6<sup>1</sup> статьи 15<sup>4</sup>). Кроме того, частью 2 статьи 21 Федерального закона об участии в долевом строительстве в полной мере обеспечивается возможность по требованию участника долевого строительства ознакомления с реализуемым застройщиком проектом строительства и приобретаемым объектом долевого строительства, в связи с этим проектируемые нормы избыточны. К тому же предлагаемые изменения дублируют положения статьи 5 Федерального закона "О рекламе": недостоверная реклама, в том числе содержащая не соответствующие действительности сведения о характеристиках, потребительских свойствах, стоимости, цене, порядке оплаты и иных условиях приобретения рекламируемого товара, не допускается.

Проектируемым пунктом 3 части 7<sup>1</sup> статьи 28 Федерального закона "О рекламе" предлагается запретить размещение в рекламе сведений о цене объекта долевого строительства или размере ежемесячного платежа по договору без указания полной стоимости объекта, условий и срока рассрочки или кредитования. Между тем соотношение понятий "цена" и "полная стоимость" применительно к объектам долевого строительства в законопроекте не определено.

Следует также учитывать, что объекты долевого строительства являются самостоятельными объектами гражданского оборота, поэтому потребительские характеристики указанных объектов отличаются в зависимости от различных факторов, к которым может быть отнесена и цена договора. Таким образом, итоговая цена договора, в том числе возможность рассрочки и ее размер, связана с волеизъявлением сторон такого договора, что соответствует принципу свободы договора, закрепленному Гражданским кодексом Российской Федерации.

Пунктом 4 части 7<sup>1</sup> статьи 28 Федерального закона "О рекламе" в редакции законопроекта предлагается запретить изображения, визуализацию

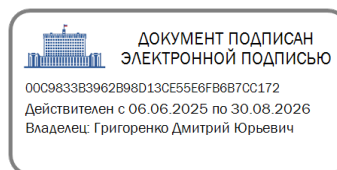


или описание внешнего вида, интерьеров мест общего пользования и придомовой территории, существенно отличающиеся от проектной декларации. Вместе с тем в соответствии с Федеральным законом об участии в долевом строительстве проектная декларация представляет собой текстовый документ, который не содержит архитектурных визуализаций, проектов интерьера и иных визуализаций в части реализуемого проекта строительства, а в составе визуальных материалов застройщиком размещаются фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания).

Проектируемой частью 7<sup>2</sup> статьи 28 Федерального закона "О рекламе" определяется, что участник долевого строительства, которому причинен ущерб вследствие включения сведений, не соответствующих запретам части 7<sup>1</sup> указанной статьи, вправе требовать возмещения убытков. Между тем статьей 38 Федерального закона "О рекламе" предусмотрены гражданско-правовые способы защиты лиц, права и интересы которых нарушены в результате распространения ненадлежащей рекламы, в том числе право на обращение в суд с требованиями о возмещении убытков, вреда, компенсации морального вреда, а также о публичном опровержении недостоверной рекламы. Следовательно, предлагаемое изменение является дублирующим.

С учетом изложенного законопроект нуждается в существенной доработке.

Заместитель Председателя  
Правительства Российской Федерации -  
Руководитель Аппарата Правительства  
Российской Федерации



Д.Григоренко

