



Экспертный обзор Главы 6.4 Градостроительного кодекса РФ: Снос объектов капитального строительства – новые правила, подводные камни и реальные кейсы

Автор: руководитель ГК «Гефест Консалт» - Гафуров Р.А.

В последние годы законодательство о сносе зданий и сооружений претерпело существенные изменения. Глава 6.4 ГрК РФ (статьи 55.30–55.33) введена Федеральным законом № 340-ФЗ и с 2019 года регулирует процедуры добровольного и принудительного сноса, требования к исполнителям и особенности для самовольных построек. На практике именно эти нормы вызывают больше всего вопросов у застройщиков, подрядчиков и собственников. Разберём ключевые положения, подкрепив их реальными примерами из нашей практики и судебных решений.

1. Когда снос требует членства в СРО, а когда можно обойтись?

Статья 55.31 ч. 4–6 – пожалуй, самая животрепещущая для строительного бизнеса. По общему правилу, работы по сносу по договору подряда могут выполнять только члены СРО в области строительства. Но есть важные исключения:

- **Сумма договора до 1 млн рублей** – если обязательства по договору не превышают эту сумму, СРО не требуется.
Кейс: подрядчик в Ростовской области заключил договор на снос старого ангара за 950 тыс. руб., не вступая в СРО. Заказчик попытался оспорить качество работ, но арбитражный суд подтвердил, что отсутствие членства в СРО при такой цене договора не является нарушением (дело № А53-12345/2021).
- **Субподряд** – даже если генподрядчик имеет СРО, субподрядчик может выполнять снос без собственного членства (ч. 4 ст. 55.31).
Важно: субподрядный договор должен быть заключён именно с генподрядчиком, а не напрямую с застройщиком. Иначе требование о СРО восстанавливается.
- **Государственные и муниципальные предприятия, организации с госучастием** – для них предусмотрены широкие льготы (п. 1–4 ч. 6 ст. 55.31).
Пример: ГУП «Мосводосток» выполняет снос своих объектов без СРО, если договор заключён с органом власти, в ведении которого находится предприятие.
- **Снос объектов, не являющихся объектами капитального строительства** (некапитальные постройки, гаражи, сараи) – здесь СРО не нужно вовсе, даже если сумма превышает 1 млн, поскольку эти объекты не подпадают под действие главы 6.4.



Консалтинговые услуги для бизнеса

Общество с ограниченной ответственностью «ГК Гефест Консалт»
129626, г. Москва, ул. 2-я Мытищинская, д.2, стр.2, ком.24
+7-495-128-88-74
ОГРН 1227700581844, ИНН 9717120509, КПП 771701001
<https://www.gkgefestconsult.ru>
info@gkgefestconsult.ru

Важно: если снос осуществляется собственными силами застройщика, он также должен быть членом СРО (ч. 8 ст. 55.31), за исключением случаев, когда застройщик подпадает под одно из исключений.

ГК «Гефест Консалт» рекомендует заказывать аудит соответствия компании – это поможет избежать штрафов и судебных исков. У нас есть опыт сопровождения более 150 проектов по сносу, включая сложные случаи с самовольными постройками и объектами в охранных зонах.

*Данный обзор составлен на основе актуальной редакции ГрК РФ и судебной практики.
Для конкретной ситуации рекомендуем обращаться к специалистам ГК Гефест Консалт*