

Кассационный суд отказал прокуратуре по делу коттеджного посёлка в Ахунах

Category: Власть, Общество

01.08.2025



30 июля Первый кассационный суд в Саратове рассмотрел кассационное представление прокурора по делу скандальных коттеджных посёлков «Ахунский бор» и «Гринвилладж» в Ахунах и оставил его без удовлетворения. Информация об этом размещена на сайте суда.



*Намеченные под застройку окрестности бывшей психбольницы в Ахунах.
Фото Станислава Блинова*

По мнению председателя регионального отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИК) Станислава Блинова, чьи жалобы в прокуратуру послужили основанием для подачи иска, всё дело во вступлении в силу Федерального закона от 4 августа 2023 года № 469-ФЗ.

«В основе иска лежала ясная позиция Конституционного Суда, что курорты относятся к особо охраняемым природным территориям (ООПТ), а значит, их нельзя приватизировать», – рассказал МедиаПензе Станислав Блинов.

«Во время рассмотрения дела был принят крайне разрушительный для курортного дела закон № 469-ФЗ от 04.08.2023, который исключил курорты из перечня ООПТ. Была надежда, что новый закон не будет применяться к старым сделкам, однако, хотя в мотивировочной части напрямую он не упоминался, а было указано, что все курорты утратили охраняемый статус ещё в 2013 году, видимо, нововведения всё же повлияли на решения судов.

Накануне на сайте Верховного Суда было опубликовано определение по нашумевшему делу пансионата «Ольгинка» в Краснодарском крае, которое очень похоже на «ахунское дело». Там прокурор потребовал вернуть в собственность региона территорию бывшего пансионата, застроенного коттеджами. Суды трёх

инстанций удовлетворили иск, посчитав, что новое законодательство не должно применяться к старым сделкам, однако Верховный Суд указал, что имеет значение статус территории не только в момент сделки, но и на момент разрешения спора».

По мнению Станислава Блинова, с учётом указанной позиции ВС РФ шансы на обжалование решения кассационной инстанции крайне низкие, однако могут быть использованы иные правовые основания для защиты территории бывшей психбольницы от застройки.

Блинов отмечает, что новое законодательство «окончательно развязывает руки для распродажи и застройки санаториев, а специалисты-курортологи советской школы утверждают, что от нововведений будет много зла».

оздоровительных местностей и курортов, созданных до дня вступления в силу данного федерального закона, правовой режим земель и земельных участков в границах указанных лечебно-оздоровительных местностей и курортов определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах.

С 4 августа 2023 г. также вступили в силу положения части 11 статьи 16 Федерального закона № 469-ФЗ, согласно которой лечебно-оздоровительные местности, курорты, курортные регионы, созданные до дня вступления в силу Федерального закона № 406-ФЗ, а также округа санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов, установленные до указанной даты, не являются особо охраняемыми природными территориями.

В соответствии с толкованием, изложенным в абзаце десятом пункта 4 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П по делу о проверке конституционности статей 12, 209 и 304 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 5 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с жалобами граждан Н.И. Гришиной, Н.З. Гулордавы и других (далее – постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 января 2025 г. № 3-П), правовые позиции об особо охраняемых природных территориях должны применяться, если территория, из состава которой предоставлен спорный земельный участок, не была нормативно определена как относящаяся к особо охраняемым природным территориям федерального значения в силу отсутствия системного нормативного обозначения таковых, но фактически таковой являлась и статус этой территории с момента предоставления земельного участка трансформировался в статус особо охраняемой природной территории федерального значения по действующему правовому регулированию.

По смыслу приведённых выше норм права и акта его толкования имеет значение не только статус территории на момент предоставления земельного участка, но и его статус на момент разрешения спора, что не было учтено судами по настоящему делу.

Согласно статье 96 Земельного кодекса Российской Федерации земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для

Позиция Верховного Суда