И снова о глэмпингах. Про риски при выборе участка.

Позавчера оказалась вовлеченной в дискуссию.

Один написал, другой тэгнул, и понеслась.

Что имею сказать по этому поводу.

С моей точки зрения, земля — это основа любого бизнеса, связанного с приемом гостей. Особенно бизнеса в природной локации.

Личное мнение - если вы хотите окупить грамотно оформленную (по законодательству, инженерии, ландшафту и пр.) сезонную историю за два-три года, то с мечтами расставаться через несколько лет будет дорого и больно.

Ставьте заведомо реальный срок окупаемости.

Не поленитесь привлечь нормального аналитика, экономиста, экспертов, самому покопать интернет не одну неделю и сделать бизнес-план. Оно того стоит.

Глэмпинг, как только услуга по проживанию туристов, мне вообще мыслится не рентабельным в долгосрочной перспективе.

Поэтому сразу лучше задумывать или нормальный комплекс услуг с питанием, спортом, досугом и прочими дополнительными услугами.

А еще лучше - круглогодичный проект, эко-турбаза, природный отель, в котором глэмпинг только часть, модная "изюминка" или дополнительные места.

Думаю, что к этому все и придет через несколько лет.

Где же взять участок, и какой?

Не буду про красоту и виды, дороги и транспортную доступность. Сегодня - про форму владения, ограничения и основные риски при выборе участка.

Вариант раз - собственный участок.

Что нам нужно?

Правильное назначение земли и вид разрешенного использования (ну или возможность его изменить). В идеальном варианте — это рекреация.

Со всем остальным будут кривые истории, грозящие штрафами. А при неверно сделанных документах и неприятных ситуациях, вроде ущерба природе - возможно даже изъятие.

Вариант два- аренда.

Арендовать можно участок у частного лица или компании, можно у государства.

Отдельная тема - участок в аренду на ООПТ. Это тема отдельного поста, иначе у меня получится очень большой материал, а вы заснете, читая его.

Важно - назначение земли, так как это влияет на то, что мы можем или не можем делать, и кто нас будет проверять в процессе работы.

Призываю быть очень аккуратными с землями сельскохозяйственного назначения. Да, их много, они относительно доступны для покупки или аренды. Но там много подводных камней.

Внимательно читаем договор аренды, так как расторгнуть такой договор с вами по причине, скажем, пресловутого ущерба природе, не так сложно, как может показаться.

А еще лучше пусть договор читает юрист с вашей стороны.

Теперь риски.

Нигде вы не найдете в одном месте полного перечня возможных ограничений на участок.

Как не найдете нигде и полного перечня надзорных органов, которые могут вас проверять.

Вот так и живем.

Часть ограничений, которые есть по конкретной земле, есть в Росреестре, и например, охранные зоны можно увидеть даже на публичке. Но.

Многие ведомства в Росреестр информацию подавать не обязаны.

Например, Росрыболовство. А дополнительных расходов и согласований, ограничений на строительство и хозяйственную деятельность рыбка может принести очень много. Кто не в теме - поищите у меня в ленте пост про Иваныча и рыбку.

N.B. Помним, что, если у вас участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (водоохранная, санитарно-защитная, зона охраны объектов культурного наследия. защитные леса, ООПТ и пр) это сразу накладывает на вас много дополнительных условий и сложностей.

А ведь самые красивые места, наиболее подходящие для глэмпингов, кемпингов, турбаз — это как раз природные территории, леса, берега рек и озер.

Закон «Об охране окружающей среды» в части запретов и санкций суров и беспощаден. Природу надо беречь - ведь вы умрете, а природа останется. И для эколога или ученого турист порой - самый большой враг и источник антропогенной нагрузки. К сожалению.

Соблюдать же этот закон вам придется независимо от того, знаете ли вы его или нет.

При выборе участка надо точно понимать, какие можно на нем располагать коммуникации.

Потому что вода, туалет и электричество - основа любого комфорта.

И ни один красивый инстаграм вас не спасет, если клиенту будет неуютно по этой части.

А вас как предпринимателя не спасет выручка за сезон, если вы построили хозяйство с нарушениями, и вели деятельность по приему гостей - потому что надзор с большой долей вероятности докажет вашу незаконную предпринимательскую деятельность.

На эту тему я напишу отдельный материал.

Потому что иногда в адрес особо отчаянных "предпринимателей" мне хочется сказать, как герою фильма "Гений":

-Страна непуганых идиотов...

Но вернемся к коммуникациям.

Септики тема очень непростая.

Затрону пока строительство в водоохранной зоне или в зонах ООПТ, чтобы не погружаться в технические дебри и обсуждение преимуществ тех или иных очистных.

Поскольку капстрой вам в таких зонах не разрешат, то придется исхитряться и ставить емкости в не капитальном варианте. А уже над ними или рядом - сами туалеты и душевые. Решить непросто, но можно.

Отдельная тема - оборудование парковок.

В России, правда, пока мало вариантов таких инженерных объектов, но они начинают появляться. Не экономьте на инженере, советую. Вряд ли вы сами сможете сделать грамотный проект канализации или водопровода на участке.

Если вы рассчитываете обойтись привозной водой, это расходы.

Про "левачить" с водозабором и стоками - кривая история. Придется постоянно бояться визита надзорных структур.

"Договариваться" с законом вообще путь тупиковый и неправильный, называется коррупция, я даже не буду обсуждать это ни с со стороны этики, ни со стороны экономики.

Время, когда можно было отстегивать проверяющим "на карман" и строить что угодно - хоть у воды хоть в воде или в лесу, прошло.

Скандалов и арестов, и громких дел в сфере природного надзора становится все больше. Посмотрите в сети, информации хватает, самая свежая от ноября 2020

Штрафы по ряду статей КОАПП (п.7. п. 8) на Ип или юрлицо до 1 млн. рублей за нарушение могут дойти.

Сюда же посчитайте ущерб, нанесенный вами природе, опровергать который придется в судебном порядке, делая дополнительно еще и экологическую экспертизу.

[Дмитрий Романцов](https://www.facebook.com/profile.php?id=100001791129817&__cft__%5b0%5d=AZXyvdVF8dLXZNBOkSeb5U-COg9xyPYDrMdiSonANz3VPc6F5zvTUq54keFmz5Dzf5TpOX2gzaBu5PWS56J1IOAbU9rJnUx3994RIYDZqlv-Bd1D91Csu49YMzXaeUjT1vR_ZLgHyymRUyATmkGblody_Ts2jnc5vvbd-0r2E1-kMA&__tn__=-%5dK-y-R)

Во-вторых, нормальная скважина или водозабор из реки или озера согласуется более года.

А без воды вы ничего не сделаете, это ясно.

Чтобы понять, как грамотно и законно это сделать максимально быстро и за разумные деньги, вы или станете сами специалистом, или обратитесь в соответствующую компанию.

В-третьих, подумайте про вывоз отходов. Потому что тарифы на вывоз и количество полигонов и операторов в регионе прямо влияет на цену. Расходы за сезон при нормальном потоке гостей будут существенные и постоянные.

С электричеством проще всего, оно или есть рядом, или его нет. Тут все понятно и по согласованиям.

Резюмируя все сказанное.

Нет легкого бизнеса. И "модно и востребовано", как в истории с глэмпингами, не равно "легко".

Глэмпинги и природный туризм не должны стать бременем для владельца или очередной пирамидой, которая рухнет и надолго дискредитирует саму идею отдыха на природе.

Если же вы подойдете к организации гостевого дома, глэмпинга или турбазы с точки зрения закона и экономики, будет непросто. Но зато надолго и спокойно.

Да, теневой сектор всегда был и будет.

Но вы сами решаете, как вам работать.

И да пребудет с вами участок мечты и много-много клиентов.