

УДК 338.488:640.4

*Л. А. Аникина*

ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»,  
Москва, e-mail: LAanikina@fa.ru

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ГЛЭМПИНГОВ В РОССИИ

**Ключевые слова:** глэмпинг, инвестиции, модульный тип размещения, инвесторы, вид разрешенного использования, аренда земли, право на землю.

В настоящее время в России продолжается тенденция вложений инвестиций в строительство и содержание глэмпингов, хотя темпы роста этой активности снизились. Таким образом, наблюдается умеренное состояние интереса к данному направлению. Немаловажную роль в росте их количества занимает государственная поддержка предпринимательских инициатив. В статье повествуется о том, что происходит с сегментом глэмпингов, насколько этот формат остается актуальным, какие предлагаются проектные решения и сценарии их строительства. Приведены статистические показатели динамики количества глэмпингов в разных регионах России. Автором проанализирована целевая аудитория, проблемные вопросы и перспективы развития глэмпингов в России, особенности данного бизнеса, правовые основы приобретения и использования земельных участков под глэмпинг. В статье рассмотрены виды земельных участков под глэмпинги и порядок оформления разрешения под их строительство. Приводятся экономические аспекты строительства глэмпингов; факторы, влияющие на их доходность; перечислены нормы и стандарты, на которые следует опираться при строительстве глэмпингов. Также в статье рассмотрена система штрафов за отсутствие включения средств размещения в реестр или несоответствие определенному типу.

*L. A. Anikina*

Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow,  
e-mail: LAanikina@fa.ru

## ORGANIZATIONAL AND LEGAL ASPECTS OF GLAMPING DEVELOPMENT IN RUSSIA

**Keywords:** glamping, investment, modular accommodation, investors, type of permitted use, land lease, land rights.

Currently, there is a continuing trend of investment in the construction and maintenance of glamping facilities in Russia, although the growth rate of this activity has decreased. As a result, there is a moderate level of interest in this sector. Government support for entrepreneurial initiatives plays an important role in the growth of glamping facilities. This article explores the current state of the glamping industry, its relevance, and the proposed design solutions and construction scenarios. It also provides statistical data on the number of glamping facilities in different regions of Russia. The author analyzes the target audience, problematic issues, and prospects for the development of glamping in Russia, as well as the specifics of this business and the legal basis for acquiring and using land plots for glamping. The article examines the types of land plots for glamping and the procedure for obtaining a permit for their construction. It also provides economic aspects of glamping construction, factors that influence its profitability, and lists the norms and standards that should be followed when building glamping facilities. Additionally, the article discusses the system of penalties for not including accommodation facilities in the register or for not meeting the required standards.

### Введение

Для развития туризма в РФ важно расширение, повышение качественного уровня и совершенствование туристской инфраструктуры.

По сведениям различных официальных источников, в последние годы в России наблюдается рекордный рост внутреннего туризма: в 2024 году 90 млн поездок, что составляет увеличение на 20% по сравне-

нию с 2019 годом. В рамках реализации национальной цели Указа Президента РФ «Устойчивая и динамичная экономика», одними из целевых показателей к 2030 году является увеличение доли туризма в объеме ВВП до 5% и увеличение; увеличение объемов инвестиций в основной капитал на 60% за счет улучшения инвестиционного климата [9].

Государство акцентирует внимание на туризме и предпринимает разные инициативы, способствующие развитию туристической инфраструктуры. В настоящее время по программе льготного кредитования строятся гостиницы, горнолыжные комплексы, аквапарки и парки развлечений. По этой программе общий объем инвестиций с господдержкой составил по состоянию на май 2025 года около 1,9 трлн руб., в том числе 1,2 трлн руб. – это субсидированный кредитный портфель. К 2030 году, в связи с увеличением новых туристических объектов, планируется рост сотрудников на 400 тыс. чел.

Государство субсидирует строительство модульных гостиниц с 2023 года и на три года было выделено 15 млрд рублей. С господдержкой к 2027 году будет построено более 10 тыс. номеров в модульных гостиницах, что соответствует также целям национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства». Субъекты РФ получают поддержку в виде единой субсидии на развитие туризма. На ближайшие годы – это по 9 млрд руб. в год. При этом регионы сами определяют, на что потратить эти деньги в зависимости от местной специфики и приоритетов. Популярность модульных гостиниц продолжает расти, что говорит об актуальности исследования по данной теме.

**Цель исследования** – исследовать организационно-правовые аспекты развития глэмпингов в России, предлагающих услуги в модульных типах размещения [2].

Об актуальности глэмпингов в своих трудах говорят многие научные исследователи. Кто-то говорит о привлечении целевой аудитории к глэмпингам как экоотелям [10], другие о развитии глэмпингов применительно к разным регионам [6, 8, 11]

#### **Материалы и методы исследования**

В данной статье была применена методология научного поиска, которая включала в себя широкий спектр таких общенаучных

методов исследования, как методы анализа и синтеза, с помощью которых удалось систематизировать информацию и исследовать ключевые закономерности. Статистический анализ позволили выявить значимые тренды и обеспечить возможность сопоставления различных объектов исследования и оценки их характеристик в контексте рынка соответственно. Данная комбинация методов создает основу для всестороннего анализа, что позволяет более точно оценить текущее состояние рынка глэмпинг-индустрии и его инвестиционный потенциал [2].

Задачи, поставленные для раскрытия цели исследования:

1. Изучить текущее состояние и перспективы развития глэмпингов.
2. Проанализировать правовые аспекты строительства и функционирования глэмпингов, включая их статус и регулирование на территории Российской Федерации.
3. Оценить инвестиционную привлекательность глэмпингов, исходя из их экономических характеристик [2].

#### **Результаты исследования и их обсуждение**

Первые глэмпинги в России начали появляться в 2019 году, когда первые успешные кейсы на Алтае и в г. Калязин показали высокую доходность и быструю окупаемость, что привлекло инвесторов, благодаря низкому порогу входа и отсутствию строгих строительных норм.

В современных условиях наблюдаются условия, когда предприниматели осваивают гранты, а производители продолжают изготавливать модули. Уже существуют фабрики, специализирующиеся именно на производстве модульных домов. На рынке очень много предлагается стилей, идей визуализации глэмпингов. Также в номинации глэмпингов имеет место проведение конкурсов архитекторов. В области конструкций и оформления глэмпингов показателен опыт Африки, Бали и Европы. Так, например, в Европе распространены домики на деревьях.

Успех глэмпинга зависит от уникальной концепции, сезонного программирования (например, ретриты, конные прогулки), наличия SPA-процедур, а также локаций, привлекательных и удобных для туриста. При этом архитектура играет второстепенную роль, хотя влияет на средний чек.

Глэмпинг – это уже не палатка с видом на лес или озеро, а целая бизнес-модель,

особенностью которой являются относительно невысокий порог входа, мобильность, возможность запускать проекты даже в заповедной зоне, плюс растущий запрос на природу, уединение без массового скопления людей, но с душем.

Целевая аудитория глэмпингов в России – это осознанные путешественники 30-45 лет (в основном, пары), готовые платить за уникальный опыт (15-30 тыс. рублей за ночь), ценящие природу и комфорт в отличие от зарубежной аудитории (18-45 лет), где глэмпинги более доступны. Также распространяется практика размещения в глэмпингах семей с детьми. Средняя длительность проживания – 2 ночи, а в Краснодарском крае, Карелии и Адыгее, в среднем, на трое суток. Это говорит о том, что люди едут не просто «посмотреть», а осознано отдыхать в лес или в поле.

Глэмпинги бывают сезонные и всевозможные. В первом случае, стоимость вложений при установке и запуске одного модульного домика от 30 млн рублей, во втором случае – от 150 млн руб до 200 млн руб. В первую очередь, в расчет включается стоимость домика, которая зависит от типа домика и материалов, из которого он изготовлен. Самый дешевый вариант – сафари-тент, при стоимости 350-600 тыс.руб., более дорогой пример – домик на основе юнитов 3,5 – 6 млн руб. Также в расчет закладываются затраты на обустройство территории (4-6 млн руб.), подведение коммуникаций, покупку или аренду земли. Но одного домика будет недостаточно для успешной предпринимательской деятельности. Считается, что минимальное количество должно составлять 16 модулей, а лучше от 20 единиц.

Капитальные затраты на круглогодичный комплекс глэмпингов (20 номеров) составляют от 200 млн рублей с окупаемостью 6 лет, но в регионах с высокой логистической сложностью (например, Дальний Восток) могут достигать 500 млн рублей, при этом конкуренция и рост затрат могут стабилизировать средний чек.

По некоторым оценкам экспертов, в настоящее время глэмпинги занимают 2,2% всех коллективных средств размещения в России. Это небольшой процент, но, безусловно, их количество будет расти.

Все чаще в научной среде бытует мнение, что глэмпинги – это больше не ниша. По некоторым данным, за 2024 год спрос

на них вырос в 2 раза, плюс 104% к бронированиям. В некоторых регионах, по данным «Авито.Путешествия», ситуация значительно отличается. Самарская область показала +539%, Воронежская +259%, Ленинградская область +165%. Подмосковье выросло скромнее, на 80%, но именно оно держит первое место по количеству бронирований (14% от всего объема по стране). Также наибольшее количество глэмпингов, помимо Московской области, сосредоточено в Ленинградской области, Краснодарском крае и Казани. Что касается предложения по проживанию в глэмпингах, то Московская область составляет 25% объектов, но ее быстро догоняют Свердловская, Татарстан, Краснодарский край и Башкирия. Самый резкий рост по количеству объектов за 2024 год – в Саратовской области (+167%) и Адыгее (+130%).

Сценарий строительства глэмпингов стандартный: выбирается место с красивой природой, подбирается локация с определенным видом, ставятся юрты и шатры, купола или деревянные капсулы, подводятся горячая вода и электричество, внутри оформляется шкурами, циновкой, добавляются винтажные светильники и, казалось бы, что «основное» уже готово, но уникальной локации и красивого вида недостаточно. Организационная модель строительства глэмпинга такова, что, помимо домиков как таковых, необходимо сопутствующая инфраструктура: SPA-процедуры, прокат спортивного инвентаря, кафе, рестораны, спортивные площадки и другое.

Конструкции глэмпингов бывают разные: бэлл-тент, лотос-тент, тент на простом каркасе, бабл-тент, юрта, типи, сафари-тент, а-фрейм, мобильные модули, глэмпинг-дом на дереве и другие [5, с. 34-35].

При управлении глэмпингом необходимо:

- работать с сезонностью и формировать продукты под разные аудитории;
- знать, какие ошибки запуска оборачиваются убытками и как их избежать.

На темпы развития глэмпингов в России, во многом, влияет проблема перевода земель. Также при выборе площадки учитывается видовое превосходство рассматриваемой земли: нахождение участка на возвышенности, в горах, на берегу озера или в лесу.

Глэмпинги городского формата пока не прижились, но, по мнению автора, через 2 года будут и в городе. В настоящее время количество инвесторов несколько снижается

из-за высокой ключевой ставки Центрального Банка РФ, но распространяется практика коллективного инвестирования.

Если говорить о праве на строительство глэмпингов на том или ином земельном участке, то нужно учитывать вид разрешённого использования. При нахождении в населённом пункте нужный вид разрешенного использования (ВРИ) именуется как «Туристическое обслуживание». На нём разрешается располагать турбазы, дома отдыха и подобные им объекты. Обращаем внимание, что «Отдых (рекреация)» не подходит. Нужный ВРИ, в большинстве случаев, находится в зоне рекреационно-ландшафтного назначения [1].

Что касается решения строить глэмпинг в лесном фонде или на особо охраняемых территориях, то возникают серьезные проблемы при переоформлении земли в статус рекреационной [5]. Стоимость земли может быть 700-800 тыс.руб., а может быть 25-35 млн руб., что зависит от площади и местоположения. Также можно предложить долгосрочную аренду земли муниципальным органам власти, что будет дешевле. В договор можно включить пункт о постепенном выкупе участка [3].

Размещение глэмпингов на сельскохозяйственных угодьях запрещено. Если предпринимателю привлекателен участок на сельскохозяйственных землях, то необходимо менять вид пользования.

Общий градостроительный Свод правил 42.13330.2016 устанавливает, что на одно место в кемпинге (значит, и в глэмпинге) должно приходиться 135-150 кв. метров территории. К примеру, если планируется создание глэмпинга на 20 человек, то площадь земельного надела должна начинаться от 2 700 кв. метров [7].

Таким образом, проведенное исследование показало, что при приобретении места под строительство глэмпинга доступно два вида права: аренда и собственность. При аренде осуществляется поиск частного лица, которое является арендатором и оформление документов о переходе прав владения, либо обращение в администрацию для участия в электронном аукционе на уже сформированное владение, либо утверждение схемы новой недвижимости на неразграниченной территории, и оформление аренды через торги. Что касается собственности, пути оформления права аналогичны вышеуказанным [1].

Данный вид туристического бизнеса получил развитие сравнительно недавно, и специализированного строительного норматива (СНиП) или свода правил (СП) не существует. Проектировщики используют традиционный ГОСТ Р 58187-2018 для кемпингов [4]. По мнению автора, отрасль гостеприимства подошла к точке, когда назрела необходимость единых стандартов для глэмпингов.

В ГОСТ Р 58187-2018 указаны некоторые требования для глэмпингов, в том числе:

- Обязательное наличие забора с воротами на въезде, высотой не менее 4 м;
- Организация парковки при въезде в следующем расчёте: одно место на 10 человек;
- Расстояние от строений до туалета не более 0,15 км;
- Обязательное наличие прачечных, столовой, санузлов. Расстояние от них до жилых зданий не менее 4,5 метров;
- Организация сбора мусора: 1 бак объёмом 100 литров на 40 проживающих;
- Расстояние между объектами размещения должно быть не менее 300 см;
- Централизованная канализация или септик (выгребная яма);
- Необходимость системы отопления и вентиляции в жилых строениях и другие требования [1].

При намерении документального оформления глэмпинга нужно:

1. Оформить заявление с приложениями;
2. Подать в уполномоченный орган (администрацию или региональный Минстрой) и получить разрешительный документ [1].

В целях стимулирования туристической отрасли Правительство России субсидирует возведение новых глэмпингов в регионах. Поддержка производится в рамках нацпроекта «Туризм и индустрия гостеприимства». Максимальная сумма выплаты составляет 3,5 млн рублей на весь глэмпинг или до 1,5 млн рублей на один «домик».

При этом, необходимо иметь статус предпринимателя или юридического лица; софинансировать до 30% стоимости комплекса (т.е. оплатит бюджет вплоть до 70% затрат); и быть готовым участвовать со своим проектом в открытом конкурсе.

В 2025 году стартовала реформа классификации средств размещения. Все средства размещения должны быть включены в реестр, в том числе некапитальные гостиницы, и соответствовать стандартам. Региональные органы контроля имеют полномочия

по привлечению к ответственности средство размещения, которое не внесено в реестр. В регионах выдаются предписания, за невыполнение которых предусмотрены система штрафов.

Для юридических лиц:

- отсутствие в реестре – от 300 000 руб. до 450000 рублей;
- несоответствие средств размещения типу от 100000 до 170000 руб.;
- использование в рекламе или названии того или иного средства размещения типа и категории, которых нет в реестре от 100000 до 150000 рублей;
- размещение информации о средстве размещения без ссылки на реестр от 30000 до 50000 рублей.

За повторное нарушение или неисполнение предписания, штрафы еще строже. Например, за отсутствие средства размещения в реестре юридическому лицу необходимо заплатить до 1/25 дохода за весь год.

Важно знать, что работа онлайн-агрегаторов со средствами размещения, не внесенных в реестр, будет фактически приостановлена. Из выдачи ОТА должны удалиться все средства размещения, не прошедшие самооценку. Информацию о категории звездности онлайн-агрегаторы размещения будет получать напрямую из реестра, по API. Статус будет обновляться в режиме реального времени. Если объект размещения не про-

шел самооценку, то деятельность считается незаконной.

### Заключение

В ближайшие 5 лет перспективны глэмпинг-проекты, интегрирующие локальную идентичность, wellness-программы (ментальное и физическое здоровье), уникальные элементы, продвигаемые блогерами, и комьюнити вокруг бренда, расположенные в туристических кластерах с высоким трафиком туристов, таких, как Байкал или Камчатка.

Государственная грантовая поддержка усилила конкуренцию на рынке глэмпингов, но многие проекты оказались нерентабельными, что привело к закрытию или продаже части объектов, хотя рынок продолжит расти умеренными темпами.

Для сохранения динамики строительства гостиничного номерного фонда, в том числе и глэмпингов, необходимо вовлекать в индустрию денежные средства физических лиц, создавая для них выгодные условия для инвестиций. Необходимо усиление региональной поддержки, в части помощи в устройстве логистических путей и сетей снабжения новым проектам, чтобы к глэмпингам можно было подъезжать не только на собственных автомобилях или такси, но была транспортная доступность другими способами передвижения.

### Библиографический список

1. Андреева А. Разрешение на строительство глэмпингов в 2025 году / Содействие. [Электронный ресурс]. URL: <https://urcomsod.ru/blog/razreshenie-na-stroitelstvo-glempingov-kak-oformit-soglasovanie-v-2023-godu?ysclid=mgpgdk3tis649028264> (дата обращения: 16.08.2025).
2. Аникина Л.А., Болгова К.А. Развитие рынка сервисных апартаментов и его инвестиционная привлекательность // Вестник Евразийской науки. 2024. Т. 16. № S6. URL: <https://esj.today/issue-s6-2024.html> (дата обращения: 16.08.2025).
3. Артемов А. Как открыть глэмпинг: организация, бизнес-план, сколько стоит [Электронный ресурс]. URL: <https://e-kontur.ru/enquiry/2186/otkryt-glemping-organizaciya-biznes-plan?ysclid=mhcfx1xg5e975401861> (дата обращения: 16.08.2025).
4. ГОСТ Р 58187-2018. Туристские услуги. Кемпинги. Общие требования: утвержден 25.07.2018 года № 429-ст. URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=STR&n=23088&demo=1> (дата обращения: 16.08.2025).
5. Красильникова Н.В., Сотова Л.В. Глэмпинги как современный тренд в туризме // Научный результат. Технологии бизнеса и сервиса. 2023. Т. 9. № 1. С. 27-39. URL: <https://trbusiness.ru/journal/issue/1-35-2023/> (дата обращения: 16.08.2025). DOI: 10.18413/2408-9346-2023-9-1-0-3.
6. Островкин Д.Л., Муртазина А.В. Современное состояние и перспективы развития глэмпинг-туризма на территории Свердловской области // Креативная экономика. 2023. Т. 17. № 1. С. 235-256. URL: <https://1economic.ru/journals/ce/archive/116589> (дата обращения 16.08.2025). DOI: 10.18334/ce.17.1.117015.

7. СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»: утверждены Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр). URL: <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=STR&n=29176&demo=1> (дата обращения: 16.08.2025).
8. Пономарева И.Ю., Турыгин А.А. Развитие глэмпинг-туризма на территории Тульской области // Российские регионы: взгляд в будущее. 2021. Т. 8. № 4. С. 19-26. URL: <http://futuresruss.ru/journal-archive/5719.html?ysclid=mgtqwuka4c320256524> (дата обращения: 16.08.2025).
9. Указ Президента РФ. О национальных целях развития РФ на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года: утвержден 07.05.2024 г. №309. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_475991/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_475991/) (дата обращения: 16.08.2025).
10. Dauletkhanova Ye.R., Aktymbaeva A.S., Sapiyeva A.Zh. Development of ecotourism based on «glamping»: the case of katon-karagay national park // Central Asian Economic Review. 2024. № 4 (157). С. 53-72. URL: <https://caer.narxoz.kz/jour/issue/view/43> (дата обращения: 16.08.2025). DOI: 10.52821/2789-4401-2024-4-53-72.
11. Loginova N.V., Lukina A.V. Features of creation and promotion of eco hotels and glampings in the Moscow region // Economic Bulletin of ICS RAS. 2022. Т. 3. № 4. С. 54-62. URL: <https://eb-journal.ru/archives/category/publications/2024-g/tom-3-4> (дата обращения: 16.08.2025). DOI: 10.25728/econbull.2022.4.7-loginova.