# Участок под стоянку: карта земли, доступа и расходов

Паспорт земли, законный доступ, задания специалистам, проверка спроса и учебный расчёт выручки до аренды участка под автостоянку.




Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

# 1. Формат оператора

До поиска определите транспорт, пользователей, режим и фактически оказываемую услугу. Не обещайте хранение и охрану только на основании слова «стоянка».

| Поле | Запись |
| --- | --- |
| Тип транспорта | |
| Целевой пользователь | |
| Режим доступа | |
| Срок размещения | |
| Услуга по договору | |

**Задача брокера**
Собрать факты и организовать оценку. Правовые выводы, схему движения и технические решения готовят профильные специалисты.

# 2. Паспорт участка

| Сведения | Источник / дата |
| --- | --- |
| Кадастровый номер | |
| Границы и площадь | |
| Категория / использование | |
| Право предоставляющей стороны | |
| Ограничения и третьи лица | |

Если участок предоставляет арендатор, проверяйте исходный договор, срок, полномочия и необходимые согласия. Фактический забор не определяет границы права.

# 3. Проверка использования

Учитывайте действующую с марта 2026 года главу II.1 ЗК РФ. Не переносите на новый случай старый совет об автоматическом изменении назначения после аренды.

| Вопрос юристу | Вывод / основание |
| --- | --- |
| Формат и текущее использование | |
| Регламент территории | |
| Основной или вспомогательный вид | |
| Нужна ли отдельная процедура | |
| Кто вправе действовать | |

Для аренды государственной и муниципальной земли отдельно проверьте пункт 3 статьи 14.4 и его исключение. Вопрос решается применительно к конкретному участку.

# 4. Карта доступа

| Участок пути | Что проверить |
|---|---|
| Дорога до площадки | Владелец и режим |
| Чужая земля | Основание проезда |
| Въезд / ворота | Существующее решение |
| Ожидание | Не занимает ли чужую территорию |
| Пешеходы / службы | Задание проектировщику |

| Номер на плане | Подтверждение / вопрос |
|---|---|
| | |
| | |
| | |

Пробный заезд не доказывает законность доступа или безопасность движения. Новый въезд требует определения применимых процедур.

# 5. Вместимость и эксплуатация

Вместимость берут из обоснованной схемы, а не из деления площади на габарит автомобиля. Учтите формат транспорта, движение и ограничения участка.

| Направление | Специалист / результат |
| --- | --- |
| Размещение и проезды | |
| Покрытие | |
| Водоотведение | |
| Освещение и питание | |
| Уборка и зимний режим | |

**До бюджета**
Технические параметры не назначаются по этой памятке. Сначала требования и решение, затем объёмы работ и стоимость.

# 6. Заполненная учебная модель

| Допущение | Сценарий 1 | Сценарий 2 |
|---|---|---|
| Мест по условию | 30 | 30 |
| Оплачено мест | 20 | 30 |
| Тариф по условию | 5 000 ₽ | 5 000 ₽ |
| Начислено за месяц | 100 000 ₽ | 150 000 ₽ |

Все числа вымышлены. Разница 50 000 рублей требует дополнительных оплат. Вместимость, цена и спрос реального объекта не подтверждаются этой таблицей.

| Расход / вложение | Источник суммы |
|---|---|
| Аренда земли | |
| Персонал / обслуживание | |
| Налоги и прочее | |
| Разовые работы | |

Таблица выручки не рассчитывает прибыль или окупаемость. Возвратные платежи и вложения учитывайте отдельно.

# 7. Проверка спроса

Сопоставьте путь пользователя, часы потребности и альтернативы. Наблюдайте без сбора номеров машин и персональных данных.

| Запись | Статус |
| --- | --- |
| Рядом офисный центр | Наблюдение |
| Будут оплачены 20 мест | Гипотеза |
| Уточнить спрос у пользователей | Следующее действие |

| Дата / наблюдение | Ограничение / вывод |
| --- | --- |
| | |
| | |
| | |

Интерес к идее и письмо о намерениях не равны заключённому договору и оплате. Не превращайте один вечер наблюдений в прогноз года.

# 8. Переговоры об аренде

| Условие | Что согласовано |
| --- | --- |
| Доступ для обследования | |
| Необходимые работы | |
| Кто платит и согласует | |
| Начало платежей | |
| Если формат не реализуем | |

Перед подписанием проверьте условия с юристом. Не обещайте компенсацию всех вложений или свободный выход из договора без соответствующих оснований.

# 9. Итог подбора

| Статус | Запись |
| --- | --- |
| Подтверждённые факты | |
| Непроверенные гипотезы | |
| Открытые ограничения | |
| Кто даёт заключение | |
| Следующее решение | |

**Организация процесса**
Диагностика Нейросистемы помогает собрать вопросы и ответы в последовательность задач. Она не заменяет проект движения, правовую оценку или анализ доходности.

Источники и проверка

ЗК РФ, статья 14.1: виды использования земли

ЗК РФ, статья 14.4: выбор вида использования