ОПЛОТ АПАРТАМЕНТЫ — ГОРЫ

ПУБЛИЧНАЯ ОФЕРТА

о заключении договора краткосрочного найма жилого помещения для временного проживания

Редакция от 25 октября 2026 года

1. Общие положения и стороны договора

1.1. Настоящая публичная оферта устанавливает условия краткосрочного предоставления квартир и иных жилых помещений для временного проживания гостей на горном направлении под коммерческим обозначением «Оплот Апартаменты».

1.2. Наймодателем по договору является собственник соответствующего жилого помещения — физическое лицо (далее — «Наймодатель»).

1.3. Индивидуальный предприниматель Остапчук Наталья Сергеевна, ИНН 230505810386, ОГРНИП 321237500060404, действующая под коммерческим обозначением «Оплот Апартаменты» (далее — «Агент»), на основании заключённых с собственниками агентских договоров действует от имени и за счёт соответствующего Наймодателя, организует бронирование, заключение договоров, приём платежей, заселение, выезд и сопровождение проживания гостей.

1.4. Агент не выступает самостоятельным нанимателем или наймодателем квартиры, не получает квартиру от собственника по договору аренды для последующей самостоятельной сдачи и осуществляет посреднические действия в пределах полномочий, предоставленных Наймодателем.

1.5. Договор краткосрочного найма заключается между конкретным Наймодателем и физическим лицом, оформляющим проживание (далее — «Гость»).

1.6. Фамилия, имя и отчество Наймодателя, адрес помещения, даты, количество гостей, стоимость, тариф, размер обеспечительного платежа и другие условия указываются в подтверждении бронирования и предоставляются Гостю до акцепта.

1.7. Настоящая Оферта распространяется на жилые помещения, предоставляемые собственниками через Агента по агентской модели. Для помещений, находящихся в самостоятельной аренде или субаренде Агента, применяются соответствующие иные договорные условия.

2. Заключение договора и бронирование

2.1. Бронирование осуществляется через официальный сайт https://горыморе.рф, модуль онлайн-бронирования, телефон, электронную почту, мессенджеры, туристические площадки и иные согласованные каналы.

2.2. Перед заключением договора Гостю предоставляются индивидуальные условия бронирования, включая сведения о Наймодателе, адрес помещения, даты проживания, количество гостей, полную цену, порядок оплаты и существенные ограничения тарифа.

2.3. Акцепт осуществляется путём выраженного электронного согласия, подтверждения бронирования либо оплаты после ознакомления Гостя с условиями Оферты и сведениями о конкретном Наймодателе и помещении.

2.4. При бронировании через внешние площадки учитываются момент заключения договора и условия, согласованные посредством соответствующей площадки. Настоящая Оферта дополняет эти условия только в части, надлежащим образом принятой Гостем, и не изменяет их в одностороннем порядке.

2.5. Подтверждение бронирования может быть направлено Гостю электронным сообщением, по электронной почте, через мессенджер, сайт или систему бронирования.

2.6. Гость подтверждает своё совершеннолетие, дееспособность и достоверность предоставленных сведений.

2.7. Отдельное подписание бумажного договора не требуется при соблюдении электронной формы заключения договора, установленной законодательством Российской Федерации.

3. Предмет договора

3.1. Наймодатель через уполномоченного Агента предоставляет Гостю выбранное жилое помещение для временного проживания в согласованный период, а Гость обязуется оплатить проживание и соблюдать условия договора.

3.2. Помещение предназначено исключительно для проживания согласованных лиц. Передача доступа посторонним, самостоятельная субаренда, проведение мероприятий, вечеринок и коммерческое использование без согласования запрещаются.

3.3. Агент организует взаимодействие с Гостем, передачу доступа и иные действия в соответствии с поручением Наймодателя.

4. Стоимость проживания и порядок оплаты

4.1. Стоимость проживания указывается в индивидуальном подтверждении бронирования. Расчёты осуществляются в рублях Российской Федерации.

4.2. При прямом бронировании Гость вносит предварительную оплату в размере **15% стоимости проживания**, если иное не предусмотрено выбранным тарифом или подтверждением бронирования.

4.3. При отсутствии установленной предоплаты в течение трёх суток бронь может быть аннулирована в порядке, заранее согласованном с Гостем, при условии, что обязательные нормы законодательства и правила площадки не предусматривают иное.

4.4. Остаток стоимости проживания оплачивается в порядке и сроки, указанные в подтверждении бронирования.

4.5. Агент уполномочен принимать денежные средства от Гостя в интересах и за счёт Наймодателя. Оплата Агенту в пределах его полномочий считается исполнением обязательства Гостя перед Наймодателем в соответствующем размере.

4.6. Оплата через уполномоченную площадку или платёжный сервис признаётся надлежащей в подтверждённом размере. Повторная оплата уже оплаченных сумм не требуется.

4.7. Расчётные документы оформляются в соответствии с законодательством Российской Федерации, включая требования к отражению посреднических расчётов.

5. Уборка и дополнительные услуги

5.1. В стоимость проживания включены пользование мебелью, техникой, базовой посудой, постельным бельём, полотенцами, коммунальными ресурсами и иными удобствами, указанными в описании конкретного помещения.

5.2. Уборка по требованию, смена использованных полотенец один раз в три дня и смена постельного белья один раз в пять дней включены в стоимость проживания, если иное не предусмотрено раскрытыми до бронирования индивидуальными условиями.

5.3. Дополнительная уборка, химчистка, трансфер, экскурсии, ски-пассы и другие дополнительные услуги предоставляются по предварительному согласованию с Гостем.

5.4. Платные дополнительные услуги предоставляются исключительно с предварительного согласия Гостя и при раскрытии их стоимости.

5.5. Услуги третьих лиц предоставляются соответствующими исполнителями, если прямо не согласовано иное. Агент раскрывает сведения о таком исполнителе и условиях услуги в случаях, предусмотренных законодательством.

6. Обеспечительный платёж

6.1. При заселении предусматривается возвратный обеспечительный платёж в размере **3 000 (Три тысячи) рублей**, если иной размер не установлен индивидуальными условиями бронирования, доведёнными до сведения Гостя до заключения договора.

6.2. Обеспечительный платёж преимущественно оформляется посредством временной блокировки суммы на банковской карте. Если техническая блокировка невозможна, применяется иной согласованный способ внесения платежа.

6.3. Агент принимает и возвращает обеспечительный платёж в рамках полномочий, предоставленных Наймодателем.

6.4. Обеспечительный платёж обеспечивает установленные договором денежные обязательства Гостя, включая возмещение ущерба, подтверждённых расходов на ремонт, замену имущества, химчистку, специальную уборку, утрату средств доступа и допустимые законом договорные неустойки.

6.5. При отсутствии оснований для удержания блокировка снимается либо денежные средства возвращаются, как правило, в течение 24 часов после выезда и проверки помещения.

6.6. В случае выявления повреждений Агент уведомляет Гостя о причинах и предполагаемом размере удержания и предоставляет доступные подтверждающие материалы. При необходимости дополнительной оценки окончательный расчёт производится в разумный срок, как правило не позднее пяти рабочих дней после выезда.

6.7. Неиспользованный остаток обеспечительного платежа возвращается Гостю. Банковский срок фактического отображения разблокированной суммы может отличаться от срока совершения операции.

7. Заселение, выезд и состояние помещения

7.1. Стандартное время заезда — с 15:00, выезда — до 11:00, если в подтверждении бронирования не установлено иное.

7.2. Ранний заезд и поздний выезд допускаются по предварительному согласованию и при наличии возможности.

7.3. За несогласованное пользование помещением после установленного времени выезда может начисляться дополнительная плата: до 18:00 — 50% стоимости суток, после 18:00 — стоимость суток, с учётом фактического периода пользования и требований законодательства.

7.4. До заселения Гость предоставляет достоверные сведения и документы в объёме, необходимом для исполнения договора и требований закона.

7.5. Гость осматривает помещение и сообщает о видимых недостатках, по возможности, в течение двух часов после получения доступа. Скрытые недостатки могут быть заявлены позднее.

7.6. Агент вправе организовывать фотофиксацию состояния помещения до заселения и после выезда с соблюдением законодательства о неприкосновенности частной жизни и персональных данных.

8. Правила проживания

8.1. Гость обязан бережно относиться к квартире, мебели, бытовой технике и оборудованию, соблюдать пожарную безопасность, права соседей и режим тишины с 23:00 до 08:00, если местными правилами не установлен более строгий режим.

8.2. В жилом помещении и на балконах запрещается курение, включая использование электронных сигарет, вейпов, кальянов и аналогичных устройств.

8.3. Запрещается проведение вечеринок, размещение несогласованных гостей, передача ключей третьим лицам, вынос имущества и вмешательство в инженерные системы.

8.4. Проживание с животными допускается только по предварительному письменному согласованию.

8.5. В целях сохранности имущества запрещается ходить по лестницам в лыжных и сноубордических ботинках, а также заносить лыжи, сноуборды и иное спортивное оборудование в жилое помещение, если для него предусмотрено специальное место хранения и соответствующее ограничение доведено до сведения Гостя.

8.6. При аварии, протечке или иной угрозе безопасности Гость незамедлительно уведомляет Агента.

8.7. Гость несёт ответственность за действия лиц, допущенных им в помещение, в установленных законом пределах.

9. Права и обязанности Наймодателя и Агента

9.1. Наймодатель обязан обеспечить предоставление помещения, пригодного для проживания и соответствующего подтверждённым характеристикам.

9.2. Агент осуществляет взаимодействие с Гостем, организует заселение, выезд, обслуживание обращений, приём и возврат платежей в пределах полномочий.

9.3. При существенных недостатках помещения Наймодатель через Агента организует их устранение либо иное урегулирование, предусмотренное законом, включая соразмерное уменьшение платы или возврат соответствующей части денежных средств.

9.4. Вход в помещение с целью проведения необходимых работ допускается с предварительным уведомлением и соблюдением прав Гостя. При непосредственной аварийной угрозе доступ может осуществляться в пределах, необходимых для предотвращения ущерба, с последующим уведомлением Гостя.

10. Неустойка и возмещение ущерба

10.1. За следующие нарушения может предусматриваться договорная неустойка:

- курение в помещении — 5 000 рублей;
- проживание с животным без согласования — 10 000 рублей;
- проведение вечеринки или грубое нарушение тишины — 10 000 рублей;
- размещение несогласованного проживающего — 3 000 рублей за человека;
- чрезмерное загрязнение — 3 000 рублей;
- утрата ключей, карт или иных средств доступа — необходимые фактические расходы, но не менее 2 000 рублей при наличии доказанного нарушения.

10.2. Гость возмещает реальный ущерб, причинённый по его вине либо по вине допущенных им лиц, с учётом нормального износа имущества.

10.3. Причинённый ущерб и расходы подтверждаются допустимыми доказательствами, включая фото- и видеоматериалы, акты осмотра, счета, чеки и заключения специалистов.

10.4. Не допускается двойное взыскание за одно и то же последствие нарушения. Суд вправе уменьшить неустойку в случаях, установленных законодательством.

10.5. Суммы, подлежащие возмещению, могут быть зачтены из обеспечительного платежа при наличии предусмотренных законом и договором оснований.

11. Отмена бронирования и прекращение проживания

11.1. Условия отмены, переноса, изменения дат, досрочного выезда и возврата денежных средств определяются подтверждённым тарифом, правилами площадки, характером договорных отношений и обязательными требованиями законодательства Российской Федерации.

11.2. При отказе Гостя от дальнейшего проживания расчёты осуществляются с учётом фактически предоставленного пользования, подтверждённых расходов и применимых требований закона.

11.3. При существенных нарушениях условий проживания Наймодатель через Агента вправе требовать прекращения нарушения и использовать предусмотренные законом способы защиты. Самовольное выселение с нарушением законодательства не допускается.

11.4. При невозможности предоставить помещение по причинам, не связанным с Гостем, обеспечивается законное урегулирование, включая возврат соответствующей оплаты или согласованное предоставление другого помещения.

12. Персональные данные и электронное взаимодействие

12.1. Персональные данные обрабатываются в объёме, необходимом для заключения и исполнения договора, идентификации проживающих, расчётов, защиты прав сторон и выполнения требований законодательства.

12.2. Политика обработки персональных данных размещена по адресу:

https://горыморе.рф/politika-obrabotki-personalnyh-dannyh/

12.3. Согласия, требуемые законодательством, оформляются отдельно. Согласие на получение рекламных сообщений добровольно.

12.4. Стороны признают возможность направления юридически значимых сообщений посредством согласованных адресов электронной почты, мессенджеров, SMS и системы бронирования.

13. Ответственность и споры

13.1. Наймодатель отвечает за обязанности, возникающие из договора найма. Агент отвечает за исполнение собственных обязательств и действий в пределах предусмотренной законом ответственности.

13.2. Обращения Гостя по вопросам проживания, расчётов и сохранности имущества принимает Агент как представитель Наймодателя.

13.3. Споры разрешаются путём переговоров либо в судебном порядке по правилам законодательства Российской Федерации.

13.4. Никакие положения Оферты не ограничивают права Гостя, которые не могут быть ограничены договором в силу закона.

14. Заключительные положения

14.1. Оферта действует совместно с индивидуальным подтверждением бронирования, в котором указываются Наймодатель, жилое помещение и условия конкретного проживания.

14.2. Изменения условий, опубликованные после акцепта, не применяются к ранее заключённым договорам без согласия Гостя, кроме случаев, прямо предусмотренных законом.

14.3. Новая редакция вступает в силу после публикации и применяется к последующим бронированиям.

14.4. Настоящая Оферта не устанавливает отношений самостоятельной аренды или субаренды между Наймодателем и Агентом.

15. Реквизиты и контакты Агента

Индивидуальный предприниматель: Остапчук Наталья Сергеевна

Коммерческое обозначение: «Оплот Апартаменты»

ИНН: 230505810386

ОГРНИП: 321237500060404

Адрес регистрации: 354383, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Кирова, д. 77, кв. 24

Сайт: https://горыморе.рф

Электронная почта: oplothotel@gmail.com

Телефон / мессенджеры (горное направление): +7 (928) 459-93-22, с 09:00 до 21:00 по московскому времени

Экстренная связь: 8 800 550-23-22, круглосуточно

Агент действует от имени и за счёт соответствующего Наймодателя на основании агентского договора. Сведения о Наймодателе конкретного жилого помещения предоставляются Гостю в индивидуальном подтверждении бронирования до акцепта.