ОПЛОТ АПАРТАМЕНТЫ — МОРЕ

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 жилых помещений (квартир, студий) для временного проживания физических лиц на морском направлении под коммерческим обозначением «Оплот Апартаменты».

1.2. Наймодателем является собственник конкретного жилого помещения — физическое лицо (далее — «Наймодатель»), действующий через уполномоченного агента.

1.3. Индивидуальный предприниматель Остапчук Наталья Сергеевна, ИНН 230505810386, ОГРНИП 321237500060404, действующая под коммерческим обозначением «Оплот Апартаменты» (далее — «Агент»), на основании агентских договоров с собственниками осуществляет от имени и за счёт соответствующего Наймодателя юридические и фактические действия по организации бронирования, заключению договоров, приёму платежей, заселению гостей и сопровождению проживания.

1.4. Агент не является самостоятельным нанимателем жилого помещения у собственника и не передаёт гостю помещение в порядке субаренды. Договор краткосрочного найма заключается между Наймодателем и физическим лицом, бронирующим жилое помещение для проживания (далее — «Гость»).

1.5. Фамилия, имя и отчество Наймодателя, точный адрес квартиры, даты проживания, количество гостей, цена, тариф и иные индивидуальные условия определяются в подтверждении конкретного бронирования, предоставляемом Гостю до акцепта условий договора. Указанное подтверждение является неотъемлемой частью договора.

1.6. Настоящая Оферта применяется к жилым помещениям, предоставляемым собственниками через Агента на основании действительных агентских договоров. К помещениям, которые Агент арендует самостоятельно, либо к объектам, имеющим иной правовой режим, необходимы соответствующие отдельные договорные условия.

2. Бронирование и заключение договора

2.1. Бронирование возможно через сайт https://горыморе.рф, агрегаторы, сервисы бронирования, телефон, электронную почту, мессенджеры и иные согласованные каналы.

2.2. До принятия условий Гостю предоставляются сведения о квартире, Наймодателе, Агенте, датах, количестве проживающих, полной стоимости, обязательных дополнительных платежах и условиях отмены бронирования.

2.3. Акцептом настоящей Оферты является выраженное Гостем согласие с её условиями посредством электронной отметки, сообщения о согласии, подтверждения бронирования или внесения оплаты после предоставления Гостю условий договора и индивидуальных сведений о Наймодателе и квартире.

2.4. При бронировании через внешнюю площадку момент заключения договора и согласованные условия бронирования определяются также правилами соответствующей площадки. Настоящая Оферта применяется в части, с которой Гость ознакомлен и согласился надлежащим образом, и не изменяет ранее согласованные условия в одностороннем порядке.

2.5. Факт согласия может подтверждаться электронными сообщениями, сведениями системы бронирования, платежными документами и иными допустимыми доказательствами. Отдельная бумажная подпись не требуется при соблюдении установленной законом формы договора.

2.6. Гость подтверждает, что достиг 18 лет, является дееспособным и сообщил достоверные сведения о себе и проживающих с ним лицах.

3. Предмет договора

3.1. Наймодатель через Агента предоставляет Гостю жилое помещение во временное пользование исключительно для проживания в согласованный период, а Гость обязуется внести установленную плату и соблюдать условия договора.

3.2. Агент организует передачу доступа к квартире, взаимодействие с Гостем, расчёты, решение организационных вопросов и иные действия в пределах полномочий, предоставленных Наймодателем.

3.3. Квартира не предназначена для проведения вечеринок, мероприятий, коммерческой деятельности, самостоятельной субаренды или передачи доступа посторонним лицам.

4. Стоимость, оплата и уборка

4.1. Стоимость проживания определяется индивидуальными условиями бронирования и доводится до сведения Гостя до заключения договора. Все расчёты производятся в рублях Российской Федерации.

4.2. Агент уполномочен принимать от Гостей оплату проживания в интересах и за счёт Наймодателя через банковские и платёжные системы, эквайринг, платформы бронирования и иные законные способы расчётов.

4.3. Оплата Агенту в пределах предоставленных ему полномочий признаётся надлежащим исполнением денежного обязательства Гостя перед Наймодателем в соответствующем размере. Повторное взыскание уже оплаченных сумм не допускается.

4.4. Финальная уборка оплачивается отдельно в размере **2 500 рублей**, если она не включена в подтверждённую стоимость проживания. Обязательный характер и стоимость уборки должны быть раскрыты Гостю до подтверждения бронирования.

4.5. Текущая уборка, смена белья, полотенец и другие дополнительные услуги предоставляются по запросу и оплачиваются отдельно при предварительном согласовании стоимости, если они не включены в выбранный тариф.

4.6. Дополнительные платные услуги оказываются исключительно с согласия Гостя. Услуги сторонних организаций предоставляются соответствующими исполнителями с раскрытием их данных, если применимо.

4.7. Расчётные документы оформляются Агентом или иным лицом, обязанным их формировать, согласно законодательству Российской Федерации с учётом посреднического характера расчётов.

5. Обеспечительный платёж

5.1. До заселения Гость предоставляет возвратный обеспечительный платёж:

- **5 000 рублей** — при проживании без животных;
- **10 000 рублей** — при согласованном проживании с животным.

Если индивидуальными условиями бронирования установлен иной размер, он доводится до сведения Гостя до заключения договора.

5.2. Обеспечительный платёж принимается Агентом по поручению Наймодателя и обеспечивает исполнение денежных обязательств Гостя, связанных с повреждением имущества, дополнительной уборкой, химчисткой, утратой ключей, согласованными неустойками и иными установленными договором и законом расходами.

5.3. Обеспечительный платёж не является платой за проживание, если Стороны прямо не согласовали иной допустимый законом порядок зачёта.

5.4. При отсутствии оснований для удержания обеспечительный платёж возвращается или его блокировка снимается не позднее 24 часов после выезда и проверки квартиры.

5.5. При обнаружении повреждений, требующих дополнительной оценки, Агент уведомляет Гостя в течение 24 часов после выезда с указанием выявленных обстоятельств. Окончательный расчёт производится не позднее пяти рабочих дней после выезда с предоставлением имеющегося обоснования и подтверждающих материалов.

5.6. Удержание денежных средств допускается только при наличии предусмотренного договором или законом основания. Неиспользованный остаток подлежит возврату. При несогласии с удержанием Гость вправе представить возражения и потребовать подтверждающие документы.

6. Заселение и выезд

6.1. Стандартное время заезда — с 15:00, время выезда — до 11:00, если индивидуальными условиями не предусмотрено иное.

6.2. Ранний заезд и поздний выезд допускаются при наличии возможности и предварительном согласовании.

6.3. При несогласованном пользовании квартирой после установленного времени выезда может начисляться дополнительная плата: до 18:00 — 50% стоимости суток, после 18:00 — стоимость суток, с учётом фактического времени пользования и обязательных требований законодательства.

6.4. До заселения Гость предоставляет сведения, объективно необходимые для заключения и исполнения договора, идентификации проживающих и соблюдения требований закона.

6.5. Гость проверяет состояние квартиры и сообщает о выявленных недостатках и повреждениях, по возможности, в течение двух часов после заселения. Это не ограничивает право заявлять о скрытых недостатках позднее.

6.6. Передача доступа организуется Агентом на основании полномочий Наймодателя.

7. Правила проживания

7.1. Гость обязан использовать помещение по назначению, бережно относиться к квартире и имуществу, соблюдать пожарную безопасность, права соседей, правила многоквартирного дома и установленный режим тишины.

7.2. Запрещаются курение в квартире, включая электронные устройства для курения, проведение вечеринок, размещение несогласованных лиц, передача ключей посторонним, несанкционированная перестановка крупной мебели и вмешательство в инженерные системы.

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

7.4. При аварии, протечке, неисправности или повреждении Гость незамедлительно уведомляет Агента и обеспечивает разумный доступ для устранения опасности.

7.5. Гость отвечает за действия лиц, допущенных им в квартиру, в пределах, предусмотренных законодательством.

8. Состояние имущества и возмещение ущерба

8.1. Квартира и имущество должны быть возвращены в состоянии, соответствующем состоянию на момент заселения, с учётом нормального износа.

8.2. Гость возмещает причинённый по его вине или по вине допущенных им лиц реальный ущерб в подтверждённом размере.

8.3. К возмещаемым расходам могут относиться необходимые затраты на ремонт, восстановление или замену имущества, профессиональную уборку, химчистку и устранение последствий повреждения.

8.4. При загрязнениях, требующих специальной обработки, возмещаются обоснованные расходы на такую обработку. Если восстановление невозможно, стоимость замены определяется с учётом характеристик повреждённого имущества и износа.

8.5. Обстоятельства нарушения и размер ущерба могут подтверждаться актом осмотра, фото- и видеоматериалами, перепиской, чеками, счетами, заключениями специалистов и другими допустимыми доказательствами.

8.6. При отсутствии Гостя во время проверки может быть составлен односторонний акт. Гость сохраняет право представить свои возражения.

9. Договорная неустойка

9.1. За следующие нарушения условий договора может начисляться договорная неустойка:

- курение в квартире — 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, требующее работ сверх обычной финальной уборки, — 3 000 рублей;
- утрата ключей и средств доступа — необходимые фактические расходы, но не менее 2 000 рублей при доказанности предусмотренного договором нарушения.

9.2. Неустойка применяется при наличии доказательств нарушения в пределах, допускаемых законом. Суд вправе уменьшить её в установленных законом случаях.

9.3. Двойное возмещение одного и того же ущерба не допускается.

10. Отмена бронирования и досрочный выезд

10.1. Условия отмены, изменения дат и возврата денежных средств определяются индивидуальным тарифом, правилами площадки, условиями договора и обязательными требованиями законодательства Российской Федерации.

10.2. Гость вправе заявить об отказе от договора. Расчёты при отказе производятся с учётом характера правоотношений, фактически предоставленного пользования, подтверждённых расходов и применимых норм закона.

10.3. Условия тарифа не могут отменять права Гостя, установленные императивными нормами законодательства.

10.4. При невозможности предоставить квартиру по причинам, не связанным с Гостем, Наймодатель через Агента организует законное урегулирование, включая возврат соответствующей оплаты либо согласование другого помещения.

11. Персональные данные

11.1. Персональные данные используются в объёме, необходимом для заключения и исполнения договора, идентификации, расчётов, связи и выполнения требований законодательства.

11.2. Обработка персональных данных осуществляется в соответствии с Политикой, размещённой по адресу:

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

11.3. Когда требуется отдельное согласие на обработку персональных данных, оно оформляется отдельно. Согласие на получение рекламы является добровольным и не является условием проживания.

11.4. Сведения иных проживающих предоставляются при наличии законного основания.

12. Ответственность и разрешение споров

12.1. Наймодатель отвечает за предоставление квартиры, соответствующей согласованным характеристикам и пригодной для проживания. Агент отвечает за надлежащее исполнение собственных обязанностей в пределах закона и предоставленных полномочий.

12.2. По вопросам проживания, заселения, расчётов, повреждений и возвратов Гость вправе обращаться к Агенту как уполномоченному представителю Наймодателя.

12.3. Споры разрешаются посредством переговоров, а при недостижении соглашения — в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Условия настоящей Оферты не ограничивают обязательные права Гостя.

12.4. Стороны освобождаются от ответственности за обстоятельства непреодолимой силы в случаях, предусмотренных законом.

13. Заключительные положения

13.1. Подтверждение бронирования и настоящая Оферта в совокупности определяют условия конкретного договора с Гостем.

13.2. При противоречии индивидуальных условий и общей Оферты приоритет имеют индивидуально согласованные условия, если они не противоречат обязательным требованиям законодательства.

13.3. Новая редакция Оферты применяется к будущим договорам после её опубликования и доведения до сведения Гостей. Ранее заключённые договоры не изменяются в одностороннем порядке.

13.4. Сведения о Наймодателе каждого конкретного помещения раскрываются в подтверждении бронирования до акцепта.

14. Сведения об Агенте

Агент: Индивидуальный предприниматель Остапчук Наталья Сергеевна

Коммерческое обозначение: «Оплот Апартаменты»

ИНН: 230505810386

ОГРНИП: 321237500060404

Сайт: https://горыморе.рф

Электронная почта: oplotapartments@gmail.com

Телефон бронирования (морское направление): +7 (938) 876-32-21

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

Настоящая Оферта применяется Агентом от имени соответствующего Наймодателя в пределах предоставленных полномочий.

Для каждого бронирования обязательно формируется индивидуальное подтверждение с указанием Наймодателя, адреса квартиры, срока и стоимости проживания.