Публичная оферта о краткосрочном найме жилого помещения

г. Санкт-Петербург Редакция от 10 ноября 2026 г.

1. Общие положения

1.1. Настоящий документ (далее — Договор) является публичной офертой в соответствии со ст. 435 и п. 2 ст. 437 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ). Договор заключается путём акцепта, то есть полного и безоговорочного принятия его условий в соответствии со ст. 438 ГК РФ. Согласно п. 3 ст. 438 ГК РФ совершение действий по акцепту равнозначно заключению договора краткосрочного найма жилого помещения (далее — Помещение (комната в квартире)) на условиях настоящего Договора. Договор имеет юридическую силу договора, заключённого в письменной форме (ст. 434 ГК РФ).

1.2. Настоящий Договор представляет собой публичное предложение Индивидуального предпринимателя Биликтуевой Елены Дашиевны, именуемой в дальнейшем Наймодатель, заключить договор краткосрочного найма жилого помещения с любым гражданином (физическим лицом), а также с юридическим лицом, бронирующим Помещение для проживания граждан, именуемым в дальнейшем Наниматель.

1.3. Наймодатель предоставляет Помещение во временное владение и пользование для проживания на срок менее одного года (краткосрочный наём, ст. 671, 683 ГК РФ). Помещения являются жилыми помещениями (комнатами в квартирах) в многоквартирном жилом доме и предоставляются исключительно для проживания граждан.

1.4. Помещения, предоставляемые по настоящему Договору, расположены по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 25, квартиры 6, 8, 9, 11, 19, 22.

1.5. Наймодатель владеет и пользуется Помещениями на основании договоров с их собственниками. Собственники дали письменное согласие на передачу Помещений в поднаём (субаренду) третьим лицам (ст. 615, 685 ГК РФ).

1.6. Договор считается заключённым с момента его акцепта любым из способов, указанных в п. 1.7 Договора, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

1.7. Акцептом настоящего Договора является полная или частичная оплата Нанимателем стоимости найма Помещения, а также заполнение формы бронирования с отметкой о согласии с условиями Договора, полученной по ссылке через мессенджеры (WhatsApp, Telegram и др.), электронную почту или СМС. Совершая акцепт, Наниматель соглашается со всеми условиями настоящего Договора.

1.8. Совершая акцепт, Наниматель подтверждает свою правоспособность и дееспособность, достижение возраста 18 лет, а также законное право вступать в договорные отношения с Наймодателем.

1.9. Текст настоящего Договора размещается на сайте Наймодателя и предоставляется Нанимателю по запросу.

2. Основные определения

2.1. Оферта — публичное предложение Наймодателя, адресованное любому физическому или юридическому лицу, заключить договор краткосрочного найма жилого помещения на условиях настоящего Договора, включая все его приложения.

2.2. Наймодатель — Индивидуальный предприниматель Биликтуева Елена Дашиевна.

2.3. Наниматель — физическое лицо, акцептовавшее настоящий Договор, либо юридическое лицо, акцептовавшее Договор для проживания указанных им граждан. Граждане, проживаю-

щие вместе с Нанимателем, указываются при бронировании.

2.4. Сайт — интернет-сайт Наймодателя komnatyspb.ru.

2.5. Уведомление — передача информации между Сторонами с использованием контактных данных, которые Наниматель сообщил Наймодателю, и контактных данных Наймодателя, указанных на Сайте.

2.6. Гарантированное бронирование — бронирование, по которому внесена предоплата в размере от стоимости одних суток найма до 100% стоимости всего срока найма.

2.7. Негарантированное бронирование — бронирование, не подтверждённое внесением предоплаты.

2.8. Обеспечительный платёж — денежная сумма в размере 3 000 (три тысячи) рублей, которую Наниматель вносит Наймодателю только в случае проживания в Помещении с домашним животным, в обеспечение сохранности имущества (ст. 381.1 ГК РФ). В остальных случаях обеспечительный платёж не взимается.

2.9. Срок найма — период с даты начала найма до даты окончания найма, указанных при бронировании.

2.10. Задаток — предоплата в размере стоимости первых суток найма, вносимая Нанимателем при гарантированном бронировании в доказательство заключения Договора, в счёт платы за наём и в обеспечение его исполнения (ст. 380, 381 ГК РФ).

3. Предмет договора

3.1. Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю во временное владение и пользование для проживания выбранное, забронированное и оплаченное Нанимателем Помещение вместе с находящимся в нём имуществом, а Наниматель обязуется вносить плату за наём и использовать Помещение в соответствии с настоящим Договором.

3.2. Плата за наём зависит от выбранного Помещения, срока найма, сезона и количества проживающих. Актуальные цены, характеристики и описание Помещений размещены на Сайте и на сайтах-агрегаторах.

3.3. При бронировании через сайты-агрегаторы или посредников стоимость найма может отличаться в соответствии с условиями этих сайтов и посредников.

3.4. Помещение предоставляется Нанимателю с 14:00 по местному времени в день начала найма и освобождается Нанимателем до 12:00 по местному времени в день окончания найма.

3.5. Инструкция для въезда в Помещение (адрес, порядок доступа, контакты) направляется Нанимателю в одном из мессенджеров или по иным указанным им контактным данным не позднее 14:00 дня начала найма либо ближе ко времени прибытия, если Наниматель заранее сообщил время своего прибытия.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Наймодатель:

4.1.1. Обязан предоставить Нанимателю забронированное Помещение после внесения платы за наём в соответствии с действующими ценами.

4.1.2. Вправе привлекать третьих лиц для исполнения настоящего Договора.

4.1.3. Обязан при возникновении технических неисправностей в Помещении принять меры к их устранению в разумный срок. Если неисправность препятствует проживанию и не может быть устранена, Наймодатель предоставляет Нанимателю равноценное Помещение, а при не-

возможности — уменьшает плату за наём соразмерно периоду, в течение которого пользование Помещением было невозможно.

4.1.4. По согласованию с Нанимателем предоставить другое Помещение в случае невозможности проживания в выбранном Помещении по не зависящим от Наймодателя причинам (отключение электроэнергии, водоснабжения и т. п.) либо вернуть плату за оставшийся с момента наступления таких обстоятельств срок найма.

4.1.5. Вправе потребовать от Нанимателя и совместно проживающих лиц документы, удостоверяющие личность, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Непредъявление документов является основанием для отказа в предоставлении Помещения; такой отказ приравнивается к неприбытию Нанимателя (п. 6.4 Договора).

4.1.6. Вправе потребовать от Нанимателя принятия условий настоящего Договора и соблюдения правил проживания в Помещении, в том числе в местах общего пользования многоквартирного дома (парадные, лестницы, дворы). При отказе от принятия условий Договора Наймодатель вправе отказать в предоставлении Помещения.

4.1.7. Вправе входить в Помещение для устранения технических неисправностей или аварийных ситуаций, предварительно уведомив Нанимателя любым доступным способом, а в аварийной ситуации — без предварительного уведомления.

4.1.8. Вправе потребовать внесения оставшейся части платы за наём (если она не была внесена ранее) в день начала найма.

4.1.9. Вправе установить дополнительную плату за проживание с домашними животными и потребовать внесения обеспечительного платежа в соответствии с п. 2.8 Договора. Проживание с животным согласовывается с Наймодателем до начала найма; размер дополнительной платы зависит от размера, вида и количества животных. Проживание с животными без согласия Наймодателя запрещено; нарушение этого условия является основанием для расторжения Договора с применением п. 7.2 и 7.4 Договора.

4.1.10. Вправе в случае отсутствия связи с Нанимателем в день окончания найма (что подтверждается телефонными звонками и сообщениями) и наличия в Помещении оставленных вещей Нанимателя составить комиссионно опись вещей и передать их на хранение или в органы полиции. Такие действия не могут совершаться ранее времени освобождения Помещения, установленного п. 3.4 Договора.

4.2. Наниматель:

4.2.1. Обязан до въезда в Помещение ознакомиться с настоящим Договором и правилами проживания в Помещении.

4.2.2. Обязан использовать Помещение исключительно для проживания. Использование Помещения в иных целях запрещено.

4.2.3. Обязан внести оставшуюся часть платы за наём не позднее дня начала найма, а при проживании с домашним животным — также обеспечительный платёж.

4.2.4. Обязан соблюдать правила проживания в Помещении, правила пожарной безопасности, требования о соблюдении тишины и иные нормы законодательства, права и законные интересы соседей, поддерживать чистоту и порядок в Помещении.

4.2.5. Не вправе передавать третьим лицам ключи, карты и коды доступа в Помещение, а также сдавать Помещение в поднаём.

4.2.6. Несёт ответственность за действия лиц, которым он предоставил доступ в Помещение.

4.2.7. Вправе беспрепятственно пользоваться Помещением в течение срока найма без вмешательства Наймодателя, за исключением случаев, указанных в п. 4.1.7 Договора.

4.2.8. Обязан при обнаружении неисправностей, задымления, протечек и т. п. немедленно уведомить Наймодателя любым доступным способом.

4.2.9. Обязан при уходе из Помещения закрывать окна и входную дверь, выключать воду и электроприборы.

5. Бронирование

5.1. Бронирование Помещения осуществляется Нанимателем через сайты-агрегаторы, Сайт Наймодателя или при обращении к Наймодателю (по телефону, электронной почте, в мессенджерах). Бронирование подтверждается внесением предоплаты или полной оплаты найма в зависимости от правил ресурса, через который оно совершено.

5.2. При бронировании Наниматель указывает свой контактный номер телефона, в том числе если бронирование совершено третьим лицом для проживания Нанимателя.

5.3. Информация о въезде, проживании и пользовании имуществом Помещения, а также связь с Наймодателем в период найма осуществляются через мессенджер, привязанный к номеру телефона Нанимателя, либо по иным контактным данным, указанным Нанимателем.

5.4. Негарантированное бронирование может быть аннулировано Наймодателем в любое время без уведомления Нанимателя.

5.5. Сообщения, направленные Сторонами в мессенджерах, по электронной почте или СМС по контактным данным, указанным при бронировании, признаются юридически значимыми.

6. Отмена бронирования. Досрочное освобождение. Возврат денежных средств

6.1. При отмене бронирования Нанимателем не позднее чем за 7 (семь) суток до дня начала найма внесённые денежные средства, включая задаток, возвращаются Нанимателю в полном объёме за вычетом фактически понесённых Наймодателем расходов, связанных с бронированием (комиссии платёжных систем и посредников).

6.2. При отмене бронирования Нанимателем менее чем за 7 (семь) суток до дня начала найма, а также при неприбытии Нанимателя задаток остаётся у Наймодателя (п. 2 ст. 381 ГК РФ). Остальные внесённые денежные средства возвращаются Нанимателю за вычетом фактически понесённых Наймодателем расходов, связанных с исполнением Договора, не покрытых задатком.

6.3. Если Договор не исполнен по вине Наймодателя, задаток возвращается Нанимателю в двойном размере (п. 2 ст. 381 ГК РФ), за исключением случаев, когда Наймодатель предоставил равноценное Помещение и Наниматель согласился на это.

6.4. Если Наниматель не прибыл и не сообщил Наймодателю о задержке до 23:59 дня начала найма, бронирование аннулируется в 12:00 следующего дня, Помещение может быть предоставлено другим лицам, а к Нанимателю применяется п. 6.2 Договора.

6.5. Наниматель вправе освободить Помещение досрочно, уведомив Наймодателя письменно (сообщением в мессенджере) не позднее 12:00 дня, предшествующего дню освобождения. В этом случае плата за неиспользованные сутки возвращается Нанимателю за вычетом платы за сутки, следующие за днём уведомления, и фактически понесённых Наймодателем расходов. При досрочном освобождении без уведомления плата за сутки освобождения и за следующие сутки не возвращается.

6.6. Отмена бронирований, совершённых через сайты-агрегаторы, и возврат денежных средств по ним осуществляются по правилам этих сайтов; денежные средства возвращает лицо, которое их получило.

6.7. Возврат денежных средств производится по письменному заявлению Нанимателя (в том числе сообщением в мессенджере) в течение 10 (десяти) дней с даты его получения тем же способом, которым была произведена оплата. Наймодатель вправе зачесть в счёт возвращаемой суммы суммы неустойки и причинённого ущерба, подлежащие уплате Нанимателем.

6.8. При проживании с домашним животным Наниматель вносит обеспечительный платёж в размере 3 000 (три тысячи) рублей не позднее дня начала найма. Обеспечительный платёж возвращается после освобождения Помещения и проверки комнаты на сохранность имущества, не позднее 12 часов после времени освобождения Помещения, установленного п. 3.4 Договора, за вычетом сумм, указанных в п. 6.9 Договора.

6.9. При повреждении имущества Помещения Наймодатель сообщает об этом Нанимателю в письменной форме (сообщением в мессенджере или СМС) не позднее 12 часов после времени освобождения Помещения с приложением фото- или видеоматериалов, а Наниматель возмещает причинённый ущерб. Сумма ущерба удерживается из обеспечительного платежа (если он внесён) и иных подлежащих возврату Нанимателю сумм; при их недостаточности Наниматель возмещает недостающую сумму в течение 3 (трёх) дней с момента уведомления.

7. Правила проживания. Неустойка

7.1. В Помещении и в местах общего пользования дома запрещается: курение, в том числе электронных сигарет, систем нагревания табака и кальянов; проведение вечеринок и иных мероприятий; шум с 23:00 до 8:00; проживание лиц, не указанных при бронировании; нахождение в Помещении домашних животных без согласия Наймодателя; использование открытого огня и пиротехники; передача ключей и кодов доступа третьим лицам.

7.2. За нарушение правил проживания Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку (штраф) (ст. 330 ГК РФ):

— курение в Помещении или местах общего пользования — 5 000 рублей и стоимость химчистки и устранения запаха;

— проведение вечеринок, нарушение тишины, повлёкшие жалобы соседей или вызов полиции,

— 5 000 рублей;

— проживание лиц, не указанных при бронировании, — плата за каждое такое лицо за каждые сутки по действующим ценам и 2 000 рублей;

— нахождение в Помещении домашнего животного без согласия Наймодателя — 5 000 рублей;

— утрата ключа, карты или иного средства доступа — 1 500 рублей либо фактическая стоимость замены замка, если она выше;

— загрязнение Помещения, белья или мебели, требующее дополнительной уборки или химчистки, — фактическая стоимость уборки или химчистки, но не менее 1 500 рублей.

7.3. При освобождении Помещения позже 12:00 без согласования с Наймодателем Наниматель вносит плату: до 18:00 — 50% стоимости суток найма, после 18:00 — полную стоимость суток найма по действующим ценам.

7.4. При грубом или повторном нарушении правил проживания, указанных в п. 7.1 Договора, а также при неуплате платы за наём Наймодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, уведомив Нанимателя. Наниматель обязан освободить Помещение в течение 2 (двух) часов с момента уведомления. Плата за неиспользованный срок найма возвращается за вычетом неустойки, ущерба и фактически понесённых расходов.

7.5. Факты нарушений подтверждаются фото- и видеоматериалами, обращениями соседей, актами, составленными представителем Наймодателя, и иными доказательствами.

8. Ответственность Сторон

8.1. Наниматель представляет интересы всех лиц, проживающих вместе с ним, отвечает за достоверность сообщённых о них сведений и за исполнение ими условий настоящего Договора, включая обязательства по оплате.

8.2. Наниматель несёт ответственность за сохранность Помещения и находящегося в нём имущества.

8.3. Наниматель возмещает ущерб, причинённый в период проживания по неосторожности или вследствие ненадлежащего использования имущества, включая пожар и затопление, Наймодателю и третьим лицам.

8.4. Наймодатель не несёт ответственности за несоответствие Помещения субъективным ожиданиям Нанимателя, если Помещение соответствует описанию, указанному при бронировании.

8.5. Наймодатель не несёт ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, вызванное недостоверностью или несвоевременностью сведений, предоставленных Нанимателем, либо иным нарушением Нанимателем условий Договора.

8.6. Наймодатель не несёт ответственности за временное прекращение подачи коммунальных ресурсов по не зависящим от него причинам и принимает меры к их скорейшему восстановлению, за исключением плановых отключений.

8.7. Наймодатель не несёт ответственности за сохранность денег, ценностей и документов Нанимателя, оставленных в Помещении, а также за вред, причинённый Нанимателю действиями третьих лиц, за которых Наймодатель не отвечает.

8.8. Претензии Нанимателя направляются Наймодателю в письменной форме (в том числе сообщением в мессенджере) и рассматриваются в течение 10 (десяти) дней. Стороны принимают меры к урегулированию разногласий путём переговоров до обращения в суд.

8.9. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации. Споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.10. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, вызванное обстоятельствами непреодолимой силы. Сторона, для которой наступили такие обстоятельства, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

9. Персональные данные

9.1. Наниматель даёт согласие Наймодателю на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата рождения, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации, контактные данные) в целях исполнения настоящего Договора и выполнения требований законодательства Российской Федерации, в том числе на их передачу уполномоченным государственным органам в случаях, предусмотренных законом. Согласие действует в течение срока, необходимого для исполнения Договора и требований законодательства, и может быть отозвано в порядке, установленном Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных».

10. Передача Помещения

10.1. Настоящий Договор является одновременно актом приёма-передачи Помещения и находящегося в нём имущества.

10.2. Помещение и имущество считаются переданными Нанимателю в момент его въезда в Помещение.

10.3. При обнаружении недостатков, повреждений или отсутствия имущества, указанного в описании Помещения на Сайте или сайтах-агрегаторах, Наниматель обязан уведомить Наймодателя не позднее 30 минут после въезда в Помещение. В противном случае Помещение и имущество считаются переданными в надлежащем состоянии.

Реквизиты Наймодателя

Индивидуальный предприниматель Биликтуева Елена Дашиевна

ИНН	780212044779
ОГРНИП	326784700101730 от 18.03.2026
Юридический адрес	194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 56, кв. 52
Почтовый адрес	191186, г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 25, кв. 8
Расчётный счёт	40802810000810313362
Банк	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
БИК	044525411
Корр. счёт	30101810145250000411
ОКВЭД	68.20, 68.20.1, 68.20.2, 68.20.21
Телефон	+7 981 220-25-50
Эл. почта	info@komnatyspb.ru
Сайт	komnatyspb.ru