**КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА ФЕДЕРАЛЬНАЯ БАЗА НЕДВИЖИМОСТИ**

**1. НАЗВАНИЕ**

Федеральная база недвижимости (ФБН) – **основной вариант названия**

Другие варианты:

База недвижимости России (БНР)

Федеральная база Российской Гильдии Риэлторов

Федеральный мультилистинговый сервис (ФМЛС)

Далее «Федеральная база»

**ЦЕЛЬ ПРОЕКТА**

Целью создания Федеральной базы являются:

1. Создание механизма обмена информацией между участниками системы о клиентах и объектах, в том числе:

- обеспечение участников системы максимально полной, достоверной и оперативной информацией об объектах недвижимости России;

- содействие реализации механизма межрегиональных сделок;

- создание условий для возникновения и развития среды региональных мультилистингов, организация системы взаимодействия между и внутри региональных мультилистингов.

2. Создание механизма формирования Объединенной риэлторской информации о продающихся и проданных объектах для последующего распространения данной информации в интересах участников системы и потребителей рынка недвижимости.

**ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ** **БАЗЫ**

- УНИКАЛЬНОСТЬ (разместить объект в Федеральной базе может только легальный субъект предпринимательской деятельность);

- ЧИСТОТА (отсутствие дублей объектов, фейков);

- КАЧЕСТВО информации (объекты соответствуют Единому стандарту представления информации);

- ПРАВИЛА И СТАНДАРТЫ – являются основой размещения и обмена информацией между Участниками системы.

**УЧАСТНИКИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ БАЗЫ**

С целью обеспечения максимальной полноты Федеральной базы в части количества представленных объектов, Участниками Федеральной базы могут являться любые субъекты предпринимательской деятельности (юридические лица и индивидуальные предприниматели), оказывающие услуги, связанные с переходом прав на объекты недвижимого имущества и принявшие на себя обязательство соблюдать Стандарты и Правила Федеральной базы (далее – Участники).

Физические лица, осуществляющие незаконную предпринимательскую деятельность на рынке недвижимости (агент «без компании», не являющийся ИП), а также собственники объектов в число Участников Федеральной базы базы войти не могут.

Профессиональные риэлторские объединения являются коллективными участниками системы, обеспечивающими взаимодействие с системой для своих участников.

Для членов РГР устанавливаются льготные или специальные условия по участию в Федеральной базе (раздел «Приоритеты для членов РГР» и «Финансовые условия участия»).

**ФУНКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ БАЗЫ**

**Агрегатор:**

Реализация механизма объединения объявлений Участников об отчуждаемых объектах недвижимости на Федеральной платформе и под единым брэндом.

**Маркетинговый канал:**

Предоставление (распространение, продвижение) информации об отчуждаемых объектах в общедоступной форме неограниченному кругу лиц.

Реализация механизма подбора вариантов объектов недвижимости, как Участниками, так и потребителями.

**МЛС**

Реализация механизма обмена информацией между Участниками (функция МЛС)

**PR**

PR-инструмент по продвижению информации о цивилизованных участниках рынка недвижимости.

**ФОРМАТ ФЕДЕРАЛЬНОЙ БАЗЫ**

В целом Федеральная база представляет собой совокупность региональных баз недвижимости.

На программном уровне Федеральная база реализуется как настраиваемый программный продукт для реализации региональных ветвей. Имеет формат распространения SaaS (Software-as-a-Service). Благодаря этому возможно неограниченное расширение применения на различные регионы.

Федеральная база располагается на едином домене с региональными поддоменами.

Портал Федеральной базы имеет открытую часть и закрытую (только для Участников) части.

**ОТКРЫТАЯ ЧАСТЬ ПОРТАЛА. Информация об объектах. СЕРВИСЫ ДЛЯ ПОСЕТИТЕЛЕЙ**

Открытая часть портала доступна для любого посетителя и включает в себя:

- поиск объявлений (далее – Карточка объекта) по региону (локации), населенному пункту, категориям и другим параметрам с помощью фильтров;

- просмотр Карточек объектов;

- доступ к открытым информационным разделам Федеральной базы (статьи, новости и т.п.).

**БЕСПЛАТНЫЕ СЕРВИСЫ ОТКРЫТОЙ ЧАСТИ ПОРТАЛА**

К бесплатным сервисам открытой части портала относятся:

- Сохранение результатов поиска – возможность для посетителя после поиска по параметрам фильтра (тип недвижимости, площадь, цена и т. д.), выполнить сохранение данных результатов, которые будут доступны ему в дальнейшем.

- Подписка на новые объекты – возможность для посетителя подписаться на появление новых объектов, соответствующих выбранным параметрам фильтра. Подписка осуществляется путем указания адреса электронной почты.

- Реализация функции «Презентация», включающей в себя скачивание pdf-презентации по объекту, в том числе возможность для посетителя сохранить файл с презентацией по интересующему объекту, куда включается вся необходимая информация: основное описание, фотографии и планы, стоимость и контактные данные по объекту. Внешний вид макета данной презентации одинаков для всех объектов Федеральной базы, что будет придавать распечатке фирменный стиль.

- Реализация функции размещения видеороликов по объектам.

- Реализация функционала мини-сайта агентства недвижимости, отображающего выставленные объекты, список агентов, контактные данные и новости организации. Символы членства в РГР, сертификации, участия в МЛС, аттестаты агентов.

- Реализация сервиса «Ипотечный навигатор».

Данный список сервисов может быть изменен или дополнен.

**ЗАКРЫТАЯ ЧАСТЬ ПОРТАЛА: МЛС И СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЕРВИСЫ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ.**

Доступ к закрытой части портала осуществляется путем авторизации участника. Реквизиты для авторизации выдаются при регистрации Участника Администратором портала (см. раздел «Администрирование портала. Уровни доступа»).

В закрытой части портала Участникам доступны дополнительные поля и возможности:

- информация о признаке эксклюзивности;

- предложение о разделе комиссии (% или фиксированная сумма);

- специальные условия сделки (альтернатива, ипотека, наличие залога, срок владения, сведения о несовершеннолетних и другие);

- чат между агентами.

**БЕСПЛАТНЫЕ СЕРВИСЫ ЗАКРЫТОЙ ЧАСТИ ПОРТАЛА**

К бесплатным сервисам закрытой части портала относятся:

- возможность чата (переписка, пересылка файлов) между двумя агентами в рамках обмена информацией по МЛС;

- сервис статистики по проданным (архивированным) объявлениям или по динамике изменения цен у выставленных объявлений по заданным параметрам (период времени, регион (локация), населенный пункт, тип недвижимости и т.п.).

Данный список сервисов может быть изменен или дополнен.

**ПЛАТНЫЕ СЕРВИСЫ**

Портал может содержать платные сервисы, такие, например, как:

- генерация презентаций для распечатки Карточек объекта по специальному шаблону

- сервис - рисовальщик планировок

- создание объявлений для расклейки на основе специального макета

- создание видео-презентаций

- другое.

Подключение платных сервисов предполагается на последующих этапах реализации проекта.

**ПРАВИЛА ФЕДЕРАЛЬНОЙ БАЗЫ**

Правила Федеральной базы – совокупность требований к процедурам по размещению, редактированию, удалению информации.

Цель Правил:

- предоставление участникам рынка недвижимости, потребителям достоверной информации об объектах недвижимости;

- создание удобных для Участников алгоритмов работы с информацией.

Для МЛС, в части взаимоотношений Участников между собой по поводу информации об объектах и обмена клиентами, создаются отдельные правила (далее – Правила МЛС).

Правила Федеральной базы состоят из 2-х частей:

- Федеральный уровень Правил (разрабатывается и актуализируется Комитетом РГР по сервисам и информационным технологиям совместно с Комитетом по риэлторским технологиям);

- Региональный уровень Правил (разрабатывается и актуализируется органом региональной ассоциации).

**ТРЕБОВАНИЯ К ИНФОРМАЦИИ. КЛАССИФИКАТОРЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ БАЗЫ**

Каждый объект в Федеральной базе описывается группой параметров (характеристик), учитывающих специфические особенности региона, в том числе терминологические особенности рынка недвижимости региона.

Совокупность параметров и характеристик объекта должна соответствовать специальным стандартам-классификаторам, содержащим требования к параметрам, характеристикам и описанию объектов.

Предусматривается два вида классификаторов (далее – Классификаторы):

1. Стандарт описания объекта в базе данных (Классификатор №1).

1.1. Федеральный классификатор описания объекта (разрабатывается и актуализируется Комитетом РГР по сервисам и информационным технологиям совместно с Комитетом по аналитике и Комитетом по риэлторским технологиям);

1.2. Региональный классификатор описания объекта (разрабатывается и актуализируется органом региональной ассоциации).

2. Стандарт классификации объектов по качеству (Классификатор №2).

Данный стандарт разрабатывается для каждой категории объектов и имеет два уровня - Федеральный (Единый) и Региональный.

Включение данного Стандарта создаст предпосылки для:  
- более полного и тщательного описания объектов в базе данных, в связи  
с необходимостью заполнения всех полей, требующихся для определения класса качества объекта, в Классификаторе №1;  
- более простого использования Федеральной базы при брокерской (особенно  
при межрегиональных сделках), оценочной, инвестиционной деятельности,  
путем включения в Классификатор №1 поля "класс качества".

3. Кроме того, Классификаторы Федеральной базы включают отдельные требования к полям для описания агентов, агентств, в том числе содержащие сведения о членстве в общественных объединениях, ассоциациях, наличии сертификата (для агентств), аттестата (для агентов и брокеров). Данный уровень информации в Классификаторах относится к группе Федеральных классификаторов, разрабатывается и актуализируется Управляющим советом Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости.

**АККРЕДИТАЦИЯ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ**

По мере развития системы вводится аккредитация информационных систем, поставляющих информацию в Федеральную базу.

Информационные системы, поставляющие информацию в Федеральную базу РГР должны проходить аккредитацию в соответствующем федеральном органе Федеральной базы (например, это может быть Комитет по сервисам и информационным технологиям или иной орган, определенный РГР).

Для целей аккредитации информационных систем этим органом разрабатываются Правила и критерии аккредитации, а также порядок взаимодействия между такими информационными системами (базами) и Федеральной базой.

Аналогично должна быть введена и аккредитация региональных МЛС на выполнение конкретных условий и требований, предъявляемых РГР.

В случае нарушений вышеназванными системами Правил и критериев, прием информации от них прекращается.

**ПОНЯТИЕ РЕГИОНА И ЛОКАЦИИ**

Применительно к данному проекту под «регионом» понимается территориальная локация с исторически сложившейся спецификой описания однотипных объектов недвижимости. Как правило, территориальная локация совпадает с административно-территориальным делением.

Под понятие «регион» могут подпадать: субъект РФ, муниципальный район, городской округ или группа смежных административно-территориальных образований.

Регионы и локации формируются на федеральном уровне управления Федеральной базой и представляются интерактивной картой на главной странице Федеральной базы. При выборе региона осуществляется переход на территориальный поддомен Федеральной базы.

**УЧЕТ СПЕЦИФИКИ ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ**

Структура Федеральной базы и система поиска информации в ней построена с учетом региональной специфики типов недвижимости, их параметров и характеристик, а также территориального зонирования по региону (локации).

Под каждый регион (локацию) программной оболочкой Федеральной базы автоматически генерируется своя стартовая страница, которая наряду с Карточками объектов, соответствует Классификаторам региона. Переход посетителя портала к стартовой странице региона (локации) происходит путем ручного выбора региона (локации) из списка на главной странице портала или посредством геолокации.

Коллективные участники Федеральной базы в рамках региональных Классификаторов могут выделять свое «региональное» подмножество параметров в описании объекта и не использовать (отключать) остальные.

**КАТЕГОРИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ БАЗЫ**

Предлагается определить следующие категории Федеральной базы для группы объектов недвижимости для личного использования:

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ

КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

КОМНАТЫ

ДОЛИ

ДОМ

ЧАСТЬ ДОМА

ТАУНХАУС

УЧАСТОК

МАШИНОМЕСТО/ГАРАЖ

Предлагается определить следующие категории Федеральной базы для группы объектов недвижимости для коммерческого использования:

ЗДАНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ОФИС

ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ

ПРОИЗВОДСТВО

СКЛАД

ОБЩЕПИТ

УСЛУГИ

АВТОСЕРВИС

ГАРАЖ

**ЗАГРУЗКА ДАННЫХ НА ПОРТАЛ**

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Устанавливается следующий порядок добавления объектов:

Для случая, когда участник является одновременно участником коллективного информационного ресурса, объекты такого Участника добавляются в Федеральную базу путем экспорта (выгрузки) данных из этого ресурса в Федеральную базу.

Для случая, когда Участник не является одновременно участником коллективного информационного ресурса, добавление объектов в базу происходит одним из двух способов по выбору Участника:

1. Добавление объектов через личный кабинет путем внесения данных в специальные формы вручную.

2. Добавления объектов путем экспорта их из электронной базы данных компании (с сайта, CRM) с помощью специального фида.

Поля, включающие параметры объекта для каждой категории, должны соответствовать Классификаторам.

Управление наборами полей (добавление, удаление и редактирование) производится Администратором системы через панель управления Порталом.

Каждое объявление автоматически контролируется на наличие дубликатов в системе по установленным признакам и критериям. При наличии дубликата в системе, такой объект переносится в раздел «Модерация» и откладывается для публикации на портале до момента исправления ошибки. Участник может направить аргументированное уведомление по объекту на рассмотрение Модератору базы недвижимости, если считает, что объект не является дублем и исправлению не подлежит.

Загрузка и обработка фотографий производится отдельной операцией сразу после обработки данных и включает в себя изменение размеров фотографии и наложение водяного знака Портала. Данный процесс осуществляется в два этапа: сначала следует изменение размеров фотографии до предельно допустимых, после чего данная фотография сохраняется отдельно и используется при выгрузке данных на сторонние порталы. Вторым этапом следует наложение водяного знака на фотографии, отображаемые на самом Портале.

**ДОБАВЛЕНИЕ ДАННЫХ ИЗ ЛИЧНОГО КАБИНЕТА УЧАСТНИКА**

Сотрудники агентства – Участника системы, получают личные реквизиты доступа. Разные по роли сотрудники получают разные уровни доступа (см. раздел «Администрирование Федеральной базы. Уровни доступа»).

Каждый сотрудник, имеющий право на размещение объявлений об объектах, получает возможность размещать данные об объектах недвижимости, заполняя специальную форму добавления.

Форма добавления содержит поля в соответствии с Классификаторами.

**ДОБАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ЧЕРЕЗ XML-ФИД**

Загрузка данных через XML фид производится автоматически роботом Портала в установленное время.

Дополнительно, каждое агентство – Участник системы получает возможность ручной инициации загрузки данных роботом через фид.

При наличии назначенных вручную выгрузок от агентств, обход XML-фидов роботом осуществляется раз в определенный временной период с настраиваемой периодичностью.

По результатам загрузки данных на Портал, система формирует отчет о загрузке для каждого агентства и направляет автоматическое уведомление на контактный адрес Участника. Уведомление содержит информацию о количестве принятых в фиде объектов, процент успешно обработанных, количество ошибок в объектах фида и ссылку на просмотр результатов загрузки по каждому объекту.

Помимо этого, данные о событии загрузки сохраняются в личном кабинете вместе с копией фида. Одновременно хранится не более 3 копий фидов от агентства.

Каждый Участник системы самостоятельно занимается подготовкой фида и исправлением технических и прочих ошибок в нем.

Все загруженные объекты по всем агентствам, не имеющие критичных ошибок, выгружаются на портал и становятся доступными для просмотра посетителями сайта, а также сотрудниками агентств через Личный кабинет Участника.

На первом этапе развития системы взять за основу формат Яндекса, с учетом дополнительных полей МЛС формата.

**ВЫГРУЗКА ДАННЫХ ВО ВНЕШНИЕ СИСТЕМЫ**

Выгрузка данных на внешние порталы осуществляется в формате, соответствующем стандартам Федеральной базы и требованиям к фиду со стороны получателя информации. При необходимости производится адаптация формата выгрузки под получателя.

Система будет включать в себя возможность настройки перечня внешних порталов для каждого участника с учетом региональной специфики в части перечня таких порталов.

В момент выгрузки данных на портал, производится повторная проверка – для объектов, пришедших через XML и для добавленных вручную.

В момент экспорта, на основе выбранных для агентства внешних порталов, производится составление отчета о выгрузках для агентства – Участника системы. Специалисты агентства могут увидеть, в каком объекте возникла та или иная ошибка и отправить на выгрузку еще раз, вручную.

**ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ФУНКЦИИ МЛС**

Реализация функций МЛС основывается на следующих условиях:

Обязательными параметрами объекта должны быть:

- процент комиссии и/или размер вознаграждения контрагенту (возможно указание нулевого размера вознаграждения);

- номер и дата заключения договора;

- кадастровый номер объекта.

При наличии по объекту данных о комиссии и/или наличии договора с собственником, Участники указывают такую информацию вручную или через XML-фид. Эта информация скрыта для любых посетителей сайта, кроме Участников. Просмотр этих данных возможен только после авторизации на сайте.

Реализаций функции МЛС предполагает выработку стандарта МЛС-фида.

**ПРИОРИТЕТ ДЛЯ ЭКСКЛЮЗИВОВ**

В число параметров, описывающих объект, должен входить параметр «Эксклюзив» (признак эксклюзива), а также опция по добавлению скана договора.

Для объектов, содержащих признак эксклюзивного договора реализуется Принцип приоритета в случае, если объявление продублировано несколькими Участниками. В соответствии с этим принципом в открытой части портала показывается объявление, содержащее признак эксклюзивного договора, а остальные, дублирующие, не показываются.

**ПРИНЦИП «ОДИН ОБЪЕКТ- ОДИН АГЕНТ».**

В Федеральной базе реализуется принцип исключения дублей – «Один объект – один агент». Для этой цели программный комплекс Федеральной базы включает соответствующие программные модули для автомодерации.

При выявлении дублей, показывается объявление, содержащее признак эксклюзива, а при его отсутствии, добавленное по времени первым.

**ПРИОРИТЕТ ДЛЯ ЧЛЕНОВ РГР**

В перечне параметров, описывающих объект, в части описания компании и агенты, предусматриваются следующие виды параметров:

- признак членства компании в РГР;

- признак наличия у компании сертификата;

- признак наличия у агента аттестата.

Данные признаки визуализируются в результатах поисковой выдачи, а также на карточках объектов соответствующими логотипами или пиктограммами.

В поиске по Федеральной базе приоритет в выдаче должны иметь объявления от членов РГР.

Для членов РГР устанавливаются льготные финансовые условия доступа к Федеральной базе.

На период запуска системы (6 месяцев) устанавливается бесплатный доступ для всех Участников.

**АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ БАЗЫ. УРОВНИ ДОСТУПА**

В Федеральной базе предлагается реализовать следующие уровни администрирования и доступа:

**1. Администратор портала.**

Полное управление всеми возможностями, отдельный интерфейс, полный доступ ко всем разделам и настройкам Портала.

Разрабатывает и актуализирует специальную инструкцию для Участников по работе в системе (далее – Инструкция).

Осуществляет проверку фида на предмет соответствия Стандартам системы.

Осуществляет Регистрацию и выдачу доступа к Кабинету агентства недвижимости.

Предоставляет Участнику Инструкцию в момент подключения его к системе. Осуществляет рассылку Участникам обновленных версий Инструкции.

**2. Модератор портала.**

Управление информационной частью – текстовыми страницами, новостями и т. д.

**3. Модератор базы недвижимости.**

Принятие решений по спорным объектам (дубликатам, неточностям и т. д.), поступившим ему на обработку. Действует на основе Стандартов и Правил Федеральной базы.

**4. Агентство недвижимости – Участник системы:**

Доступ к управлению своими объектами (добавление, удаление, редактирование).

**4.1.** Для многоуровневых агентств недвижимости система должна предусматривать соответствующие уровни доступа по принципу «Агентство – филиал – агент»

**5. Посетитель сайта.**

Любой неавторизованный посетитель, имеющий стандартный набор возможностей без доступа к размещению информации, редактированию и скрытым разделам.

**ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ**

Система строиться по принципу самоокупаемости, а не дотирования.

Участники – члены РГР - льготные финансовые условия.

Участники – не члены РГР – стандартные финансовые условия.

Минимизация стоимости участия реализуется за счет размещения на портале федеральной и региональной рекламы от партнеров РГР.

**СОБСТВЕННИК СИСТЕМЫ. ОБСЛУЖИВАНИЕ. ПРОДВИЖЕНИЕ**

РГР является владельцем доменного имени.

Программное обеспечение (ПО), на основе которого реализуется ФБН, а также система управления базой данных (СУБД) может быть обеспечено одним из способов:

1) создано РГР за счет собственных ресурсов;  
2) использоваться РГР на основе специальных срочных договоров с лицами владеющими правами на ПО и СУБД;

3) внесено в уставный капитал совместного предприятия, созданного РГР и владельцем ПО и СУБД для эксплуатации и развития системы.

Принятие решений о создании системы за счет собственных средств, заключении договора или участии в создании предприятия принимаются РГР на основе действующей нормативной базы.

Для технического обслуживания системы РГР самостоятельно или посредством участия в органах управления совместного предприятия может привлекать на возмездных договорных условиях специализированную IT-компанию - Администратора портала или данный функционал может реализовываться одной из сторон по вышеуказанному договору, в этом случае данная сторона выполняет функции Администратора портала.

Для продвижения системы РГР самостоятельно или посредством участия в органах управления совместного предприятия может привлекать на возмездных договорных условиях компанию, специализирующуюся на различных видах продвижения, прежде всего, интернет-продвижения или данный функционал может реализовываться одной из сторон по вышеуказанному договору.

Выполнение функций Модератора портала и Модератора базы на федеральном уровне возлагается на Администратора портала и/или Исполнительную дирекцию РГР (по согласованию).

**УСЛОВИЯ СОЗДАНИЯ И ПЕРСПЕКТИВА РАЗВИТИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ БАЗЫ**

Обязательным условием запуска проекта Федеральная база является разработка и реализация эффективной бизнес-модели, обеспечивающей функционирование и развитие Федеральной базы.

Перспективным этапом развития проекта является реализация механизмов интеграции в систему Партнеров Федеральной базы - оценщиков, аналитиков, СМИ, банков, страховых компании, нотариата, БТИ и других. Партнеры Федеральной базы предоставляют Участникам согласованный и ограниченный доступ к своим информационным системам и также имеют ограниченный доступ в рамках необходимой и согласованной потребности к ресурсам Федеральной базы.

Развитие бесплатных и платных сервисов для Участников и посетителей портала Федеральной базы.

Текст концепции подготовлен Комитетом РГР по сервисам и информационным технологиям.

05 июня 2017, с изменениями от 02 октября 2017 года