***Проект***

*Версия от 16 мая 2017 года*

**КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА ЕДИНАЯ БАЗА РГР/ФЕДЕРАЛЬНАЯ МЛС**

|  |  |
| --- | --- |
| **Раздел, содержание** | **Ваши предложения по корректировке текста или его дополнению** |
| **ВАРИАНТЫ НАЗВАНИЯ**  Федеральная база недвижимости (ФБН) – **основной вариант названия**  База недвижимости России (БНР)  Единая база Российской Гильдии Риэлторов  Федеральный мультилистинговый сервис (ФМЛС)  Далее «Единая база» |  |
| **ЦЕЛЬ ПРОЕКТА**  Целью создания Единой 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 среды для возникновения и развития конкурентной среды региональных мультилистингов, организация системы взаимодействия 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 ЕДИНОЙ БАЗЫ**  - УНИКАЛЬНОСТЬ (разместить объект в Единой 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 ЕДИНОЙ БАЗЫ**  С целью обеспечения максимальной полноты Единой базы в части количества представленных объектов, Участниками Единой 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 Единой 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 Единой 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 Единой базе (раздел «Приоритеты для членов РГР» и «Финансовые условия участия»). |  |
| **ФУНКЦИИ ЕДИНОЙ БАЗЫ**  **Агрегатор:**  Реализация механизма объединения объявлений Участников об отчуждаемых объектах недвижимости на единой 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 ЕДИНОЙ БАЗЫ**  В целом Единая база представляет собой совокупность региональных баз недвижимости.  На программном уровне Единая 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.  Единая база располагается на едином домене с региональными поддоменами.  Портал Единой 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 Единой 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, попадающих под параметры 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 Единой 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, несовершеннолетние, под залогом 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. |  |
| **УРОВЕНЬ 3. ПЛАТНЫЕ СЕРВИСЫ**  Портал может содержать платные сервисы, такие, например, как:  - генерация презентаций для объявлений по специальному шаблону  - сервис - рисовальщик планировок  - создание объявлений для расклейки на основе специального макета  - создание видео-презентаций  - и много другое.  Подключение платных сервисов предполагается на последующих этапах реализации проекта. |  |
| **ПРАВИЛА ЕДИНОЙ БАЗЫ**  Правила Единой 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 Единой 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 ЕДИНОЙ БАЗЫ**  Каждый объект в Единой базе описывается группой параметров (характеристик), учитывающих специфические особенности региона, в том числе терминологию региона.  Совокупность параметров и характеристик объекта должна соответствовать специальным стандартам-классификаторам, содержащим требования к параметрам, характеристикам и описанию объектов.  Предусматривается два уровня стандартов (далее – Классификаторы):  - Федеральный классификатор описания объекта (разрабатывается и актуализируется Комитетом РГР по сервисам и информационным технологиям совместно с Комитетом по аналитике и Комитетом по риэлторским технологиям);  - Региональный классификатор описания объекта (разрабатывается и актуализируется органом региональной ассоциации).  Кроме того, Классификаторы Единой 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 Классификаторов 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 Единую базу.  Информационные системы, поставляющие информацию в Единую базу РГР должны проходить аккредитацию в соответствующем федеральном органе Единой базы (например, это может быть Комитет по IT технологиям или иной орган, определенный РГР).  Для этих целей этим органом разрабатываются Правила и критерии аккредитации. А также разрабатывается порядок взаимодействия между такими информационными системами (базами) и Единой базой.  Аналогично должна быть аккредитация информационных 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 Единой базой и представлены интерактивной картой на главной странице Единой базы. При выборе региона осуществляется переход на территориальный поддомен Единой базы. |  |
| **УЧЕТ СПЕЦИФИКИ ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ**  Структура Единой базы и система поиска информации в ней построена с учетом региональной специфики типов недвижимости, их параметров и характеристик, а также территориального зонирования региона (локации).  Под каждый регион (локацию) программной оболочкой Единой базы автоматически генерируется своя стартовая страница в соответствии с Классификаторами 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 Единой базы в рамках региональных Классификаторов могут выделять свое «региональное» подмножество параметров в описании объекта и не использовать (отключать) остальные. |  |
| **КАТЕГОРИИ ЕДИНОЙ БАЗЫ**  Предлагается определить следующие категории Единой 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 Единой 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 Единую базу путем экспорта (выгрузки) данных из этого ресурса в Единую 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 Стандартам.  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 объект 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 Единой 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 со Стандартами. |  |
| **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 и 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 Единой 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 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 следующем:  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» (в формате «чек-бокс»), 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 Единой базе реализуется принцип исключения дублей – «Один объект – один агент». Для этой цели программный комплекс Единой базы включает соответствующие программные модули для автомодерации.  При выявлении дублей, показывается объявление 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 Единой базе приоритет в выдаче должны иметь объявления от членов РГР.  Для членов РГР устанавливаются льготные финансовые условия доступа к Единой базе.  На период запуска системы (6 месяцев) устанавливается бесплатный доступ для всех Участников). |  |
| **АДМИНИСТРИРОВАНИЕ ЕДИНОЙ БАЗЫ. УРОВНИ ДОСТУПА**  В Единой 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 Единой 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 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 100% собственником системы: владелец патента на программный продукт и владелец доменного имени.  Для технического обслуживания системы РГР привлекает на возмездных договорных условиях специализированную IT-компанию - Администратора портала.  Для продвижения системы РГР привлекает на возмездных договорных условиях компанию, специализирующуюся на различных видах продвижения, прежде всего, интернет-продвижения.  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 ЕДИНОЙ БАЗЫ**  Обязательным условием запуска проекта Единая база является разработка и реализация эффективной бизнес-модели, обеспечивающей функционирование и развитие Единой базы.  Перспективным этапом развития проекта является реализация механизмов интеграции в систему Партнеров Единой базы - оценщиков, аналитиков, СМИ, банков, страховых компании, нотариата, БТИ и других. Партнеры Единой базы  дают согласованный и ограниченный доступ к своим информационным системам и также имеют ограниченный доступ в рамках необходимой и согласованной потребности к ресурсам Единой базы.  Развитие бесплатных и платных сервисов для Участников и посетителей портала Единой базы. |  |

Текст подготовлен Комитетом РГР по сервисам и информационным технологиям