

Требования к качеству объявлений

Настоящие Требования к качеству объявлений содержат единые для всех пользователей сайта, в том числе Лицензиата, требования к вводимым в электронный каталог данным.

Настоящие Требования к качеству объявлений составляют приложение к Публичному рамочному лицензионному договору-оферте о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных и Лицензионному договору о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных (далее — Договоры), являются их неотъемлемой частью.

1. Общие условия

1.1 В рамках одной записи в электронном каталоге Лицензиатом может быть размещено только одно объявление (информация об одном объекте недвижимости). Размещение информации об иных объектах не допускается.

1.2 Запрещается внесение более одной записи об одном и том же объекте недвижимости от одного Лицензиата. Запрещается внесение повторной записи (дубля) об одном и том же объекте недвижимости. Внесением повторной записи (дубля) считается также:

- снятие Лицензиатом объявления с публикации или удаление объявления, а затем публикация нового объявления о том же объекте недвижимости, в том числе в другом регионе или в другом разделе;
- редактирование Лицензиатом опубликованного объявления с заменой одного объекта недвижимости на другой, и последующая публикация нового объявления с предложением объекта недвижимости из первоначальной версии старого объявления.

При совпадении параметров объявления с аналогичными параметрами другого ранее опубликованного объявления, более позднее объявление может быть расценено как повторное и удалено.

1.3 В дополнительном комментарии к объявлению запрещается внесение любой рекламной информации, не относящейся к объекту недвижимости, в том числе информацию об агентстве и его дополнительных услугах.

1.4 Предлагаемый объект должен существовать по указанному адресу, его внешний вид и характеристики — соответствовать прикрепленным фотографиям, указанным параметрам и описанию. Если хотя бы одно из этих условий не выполняется, объявление признается недостоверным.

1.5 Размещаемые Лицензиатами данные должны соответствовать тематике электронного каталога и параметрам записи об объявлении. Например, запись, содержащая объявление о продаже земельного участка, который позиционируется как земля под постройку коттеджа, должна вноситься в электронный каталог «Земля», а не в электронный каталог «Дома/Коттеджи». Лицензиар при обнаружении факта нарушения Условий использования ограниченной лицензии вправе перенести объявление в соответствующий каталог, внести изменения в технические параметры записи.

1.6 Лицензиат несет ответственность за актуальность размещаемого объявления.

Если объявление более не актуально, Лицензиат обязан принять меры для удаления объявления.

1.6.1 В случаях, когда объект уже продан/сдан, утеряна связь с собственником, данное объявление считается неактуальным и должно быть снято с публикации в течение 48 часов с момента выяснения этого факта. Если клиент захочет осмотреть квартиру лично, но возможность просмотра объекта еще не наступила и наступит не ранее, чем через 10 дней, то объявление считается неактуальным.

Неактуальные объявления могут быть удалены Лицензиаром без предварительного предупреждения. К неактуальным относятся также объявления с номером телефона, при звонке

на который абонент не отвечает в течение двух и более суток, в каталогах «Аренда жилой недвижимости» другой срок — сутки.

1.6.2 В каталогах «Продажа и «Аренда» разрешена публикация объектов, находящихся под авансом, при условии, что в начале описания объявления будет указано, что за объект уже внесен задаток. Длительность размещения объявления "под авансом" не может превышать 21 день. При этом если объект уже реализован, то объявление необходимо снять в течение 48 часов.

1.7. Лицензиат несет ответственность за достоверность размещаемого объявления, отсутствие или искажение части значимой для потребителя информации. Не допускается внесение записей в электронный каталог, содержащих рекламу услуг о предоставлении информации об объектах недвижимости (далее по тексту – «информационные объявления») или посреднических услуг, под видом объявлений об объектах недвижимости.

К информационным объявлениям могут быть отнесены записи, содержащие, в частности, один из следующих признаков:

- занижена комиссия риелтора (агентства) либо ее нет;
- риелтор (агентство) работает без выезда с клиентом на объект (квартиру и т.д.); риелтор (агентство) требует предварительного посещения офиса риелтора (агентства); иные условия. Не допускается внесение записей в электронный каталог объявлений агентств недвижимости, риелторов и посредников под видом частных объявлений (объявлений от собственников).
- вся важная информация, которая влияет на отказ в просмотре объекта, должна быть обязательно указана в описании объявления.

1.8. Запрещается размещать объявления о продаже квартир по договору аренды, в том числе договора пожизненного содержания с иждивением, а также о продаже объектов с условием дальнейшего проживания в них третьих лиц и лиц, которых необходимо будет выписать по суду (в том числе без права проживания).

1.9. Запрещается размещать объявления о продаже арестованного имущества, предложение аренды или продажи юридического адреса, а также размещение долей под прописку.

2. Условия внесения записей в электронный каталог «Жилая»

2.1 В электронный каталог должны вноситься только те записи, которые содержат объявления о купле-продаже жилых помещений, оформленных в собственность, во введенных в эксплуатацию жилых домах.

2.2 Объявление о купле-продаже доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение допускается к добавлению в базу данных исключительно при условии наличия в нем информации о размере доли. Такие объявления публикуются в записях каталога «Комнаты» независимо от условий (планировки, наличия отдельного санузла в комнате и т.п.). Размер доли должен быть кратным количеству комнат в помещении, доля в праве собственности на которое предлагается к приобретению, или большим 1/2 (и более) доли в праве собственности на двухкомнатную квартиру, 1/3 (и более) доли в праве собственности на трехкомнатную квартиру и т. п.

2.2.1 В случае если помещение в общежитии было переоборудовано и стало отдельным объектом - комнатой, студией или квартирой - объявление о его продаже или аренде должно быть размещено в соответствующем разделе -Комната/Студия/Квартира.

При этом объект должен соответствовать критериям:

- Перепланировка должна быть согласована и задокументирована;
- Отчуждение такого объекта целиком может быть осуществлено путем продажи доли; доли должны быть выделены и определен порядок пользования помещениями.

2.3 Записи данного электронного каталога должны содержать объявления, которые касаются объектов только вторичного рынка купли-продажи квартир в многоквартирных домах. Объявления о продаже частных домов (включая дома с участками земли, оформленные в собственность как «квартиры»), коттеджей и таунхаусов должны размещаться в записях электронного каталога «Дома/Коттеджи», а не в записях электронного каталога «Жилая»

3. Условия внесения записей в электронный каталог «Новостройки»

3.1 В электронный каталог должны вноситься записи, содержащие объявления с предложением заключить договор долевого участия в строительстве объекта, не введенного на момент публикации объявления в эксплуатацию, заключить договор уступки прав по договору долевого участия, а также о вступлении в жилищный строительный кооператив, жилищный накопительный кооператив с уплатой соответствующих взносов.

3.2 В объявлении должен быть указан точный адрес объекта. Если объект не имеет зарегистрированного адреса, необходимо указывать строительный адрес. Объявление с некорректно заполненным адресом может быть удалено без предварительного уведомления.

4. Условия внесения записей в электронный каталог «Аренда»

4.1 В электронный каталог должны вноситься записи, содержащие объявления об аренде квартир и комнат в жилых многоквартирных домах. Записи, содержащие объявления об аренде остальных объектов, должны вноситься в соответствующие электронные каталоги.

4.2 Запись, содержащую объявление о сдаче квартиры/комнаты, запрещается вносить ранее, чем за 4 недели до даты возможного заселения (т.е. за 4 недели до окончания ремонта или до освобождения жилого помещения предыдущими жильцами или хозяевами).

4.3 Объявление о сдаче в аренду квартиры (комнаты) должно содержать полную информацию о всех платежах, взимаемых с арендатора. Помимо арендной платы арендатором может оплачиваться только электроснабжение и водоснабжение (при наличии соответствующих счетчиков). В исключительных случаях и только при прямом указании в объявлении с арендатора могут взиматься иные платежи, размер которых не зависит от арендатора: плата за жилое помещение (плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), взносы на капитальный ремонт, плата за отопление и водоснабжение при отсутствии счетчиков, и т.п. Лицензиар вправе отредактировать или отклонить объявление в случае несоответствия информации, указанной в объявлении, суммам и условиям оплаты (составу платежей), которые озвучиваются обращающимся.

5. Условия внесения записей в электронный каталог «Дома/Коттеджи»

5.1 В электронный каталог должны вноситься только те записи, которые содержат объявления о купле-продаже/аренде объектов индивидуальной жилой недвижимости.

5.2 Записи данного электронного каталога должны содержать объявления о продаже частных домов (включая дома с участками земли, оформленные в собственность как «квартиры»), коттеджей и таунхаусов.

5.3 Если на земельном участке находится фундамент с перекрытиями, объявление подлежит помещению в каталог «Земля», если «недострой» имеет крышу, пусть даже без внутренней отделки, объявление должно быть размещено в каталог «Дома/Коттеджах».

5.4 В данном каталоге не допускаются объявления: дома на разбор без участка, Садовые участки и дачи.

6. Условия внесения записей в электронный каталог «Дачи»

6.1 В электронный каталог должны вноситься только те записи, которые содержат объявления о купле-продаже/аренде объектов недвижимости, пригодных для сезонного или постоянного проживания в нем. Такой объект недвижимости чаще всего характеризуется отсутствием почтового адреса. Традиционно дача находится на дачном земельном участке - разновидности земельного участка, приобретенного физическим лицом на правах собственности или аренды (или иной формы правоотношений) для отдыха и/или выращивания сельскохозяйственных культур.

6.2 В каталог «Дачи» вносятся объявления о купле-продаже/аренде садовых участков (Участок без жилых построек или имеющий «недострой», находится на территории дачных земель, приобретаемый для отдыха или выращивания сельскохозяйственных культур).

7. Условия внесения записей в электронный каталог «Земля»

7.1 В электронный каталог должны вноситься записи о купле-продаже/аренде земельных участков.

7.2 В разделе «Земля» допустимо размещение объявлений с нулевым циклом ИЖС. Объявления о продаже земельного участка с «недостроем», который имеет крышу, пусть даже без внутренней отделки, подлежат добавлению в электронный каталог «Дома/Коттеджи», а не в каталог «Земля».

8. Условия внесения записей в электронный каталог «Гаражи»

8.1 В электронный каталог должны вноситься записи о купле-продаже/аренде гаражей (капитальных, металлических) парковочных мест, овощехранилищ.

8.2 Если гараж переоборудован под СТО или под другой готовый бизнес, следует добавлять такое объявление в каталог «Коммерческая».

9. Условия внесения записей в электронный каталог «Коммерческая недвижимость»

9.1 В электронный каталог «Коммерческая недвижимость» должны вноситься записи о купле-продаже/аренде зданий, сооружений, помещений, используемых для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода.

Коммерческая недвижимость включает в себя офисные помещения, торговые площади, складские помещения, производственные помещения, отдельно стоящие здания, готовый бизнес.

9.2 В электронный каталог «Коммерческая недвижимость» не допускается добавление записей о гаражах (кроме переоборудованных под СТО), жилых квартирах (кроме тех, что переведены в нежилой фонд). Земельные участки, используемые для коммерческой деятельности, должны размещаться в электронном каталоге «Земля», с указанием типа «Коммерческая земля».

9.3 Внесенные в электронный каталог «Коммерческая недвижимость» записи должны соответствовать определениям типов недвижимости:

Офисные помещения

Типом «офисные помещения» маркируются объявления о купле-продаже/аренде нежилых помещений, предназначенных для размещения персонала и предоставления услуг, отвечающие следующим критериям:

Помещение располагается в здании с обязательным наличием инженерных коммуникаций, необходимых для комфортной жизнедеятельности и работы персонала (электричество, водоснабжение, канализация, вентиляция, кондиционирование, системы связи и т.д.).

Помещение может быть отдельным кабинетом, частью или этажом здания. С типом «офисные помещения» не допускаются объявления о помещениях, находящихся в подвалах. Размещение объявлений об офисных помещениях, находящихся на цокольном этаже, допускается.

Если помещение занимает целое здание, следует указать тип «Отдельно стоящее здание».

Торговые площади

Типом «Торговые площади» маркируются объявления о купле-продаже/аренде магазинов, павильонов и выставочных залов, предназначенных для выкладки, демонстрации товаров, проведения денежных расчетов и обслуживания покупателей.

Универсальные помещения

Типом «Универсальные помещения» маркируются объявления о купле-продаже/аренде помещений свободного назначения: помещения в административных зданиях, выведенные из жилого фонда квартиры, помещения в пристройках, цокольных этажах. Помещения могут быть предназначены под точки общепита, магазины, офисы.

Складские помещения

Типом «Складские помещения» маркируются объявления о купле-продаже/аренде помещений, предназначенных для хранения товаров и оказания складских услуг.

Производственные помещения

Типом «Производственные помещения» маркируются объявления о купле-продаже/аренде помещений, расположенных в зданиях и сооружениях, предназначенных для осуществления производственной деятельности.

Готовый бизнес

Типом «Готовый бизнес» маркируются объявления о купле-продаже/аренде помещений, в которых расположен действующий бизнес (магазин, кафе и т.д.).

Лицензиар имеет право изменить тип недвижимости, если описанное в объявлении помещение не соответствует указанному типу.

10. Правила оформления объявлений

10.1 Внесение информации об объекте недвижимости должно осуществляться строго в соответствующие поля. Например, для контактной информации существуют отдельные поля — в описании объявления контактную информацию размещать не нужно.

10.2 В комментарии объявления не разрешается публиковать гиперссылки.

10.3 В объявлении запрещается размещение любых ссылок, хештегов. Ссылку на главную страницу сайта можно размещать в карточке компании при ее наличии. Лицензиар оставляет за собой право удалить любое объявление при его несоответствии настоящим правилам или информационной концепции сайта без предварительного уведомления.

10.4 Оформление текста не должно мешать комфортному восприятию информации. Текст должен быть на русском языке. Запрещается выделять текст большими буквами или жирным шрифтом. Запрещается использование нецензурной лексики в текстах объявлений.

10.5 В обязательных к заполнению полях «Имя» и «Персона для контактов» разрешено указывать, фамилию, имя, отчество, или структурное подразделение в компании. Все остальные формулировки, например: «собственник», «частное лицо» и иную информацию указывать запрещается.

10.6 Допускается использование только реальных фотографий предлагаемого объекта. Формат изображений, размещаемых в объявлениях, должен соответствовать следующим требованиям:

- на фотографии должен быть изображен непосредственно объект недвижимости, представленный в объявлении;
- логотипы и водермарки не должны иметь размер и вид, препятствующий комфортному восприятию фотографии;
- в разделе «фотографии» должны быть размещены фотографии интерьера, внешнего вида объекта, подъезда, двора, земельного участка;
- при использовании фотографий для всех типов объектов (кроме исключений, указанных ниже), обязательно не менее одной фотографии интерьера размещаемого объекта. Исключения — допустимо не размещать фотографии интерьера помещения:
 - Если использован тип объекта Земельный участок
 - Если использован тип объекта Квартира в новостройке
 - Если использован тип объекта Квартира (вторичка) и при этом в значении поля "Ремонт" указано "Требуется капитальный ремонт"
- не допускается использование нечетких, обрезанных или низкого качества фотографий (засвеченных, затемненных, с искаженной цветопередачей);
- Запрещено добавление объявлений с любыми надписями на фото. В том числе мотивирующих слов («срочно», «акция» и т.п.), изображений, располагающих цветную рамку либо стикер, а также изображений, на которых тем или иным способом обозначено снижение цены или скидки.
- на фотографиях не допускается изображение людей, детей, животных;
- на фотографиях не допускается размещение логотипов сторонних ресурсов, за исключением контактной информации (имя контактного лица, логотип) Лицензиата; дополнительная информация на изображениях не должна противоречить контактными данным, указанным в объявлении;
- в качестве главной (первой) фотографии объявления допускается изображение фасада дома, интерьера, планировка квартиры, внешнего вида объекта, подъезда, двора. запрещается размещение в этом фото любой контактной информации и текста, препятствующего комфортному восприятию фотографии.
- в качестве фотографии фасада дома допускается изображение, соответствующее требованиям настоящего пункта 10.6. на фотографии фасада дома должен быть изображен вид дома: спереди, сбоку.
- на фотографию должна входить большая часть фасада дома, а не какая-то конкретная часть. Фотографии отдельных элементов здания, входной двери, отдельного балкона/лоджии, часть крыши, угла, лестницы и т.п. будут считаться некорректными
- на фотографии должен быть изображен только фасад дома выставляемого объекта. Не допускается изображение нескольких домов, огородов, хозяйственных построек, внутренних дворов и т.п.
- 3D-модели на изображении допустимы только для строящихся объектов
- для раздела «Новостройки» допускается вместо реальной фотографии фасада дома изображение проекта данного дома. Не допускается изображение проекта всего комплекса, должен быть изображен конкретный дом.

10.7 В целях наиболее полного информирования пользователей об объектах недвижимости, указанных в объявлениях, Лицензиар вправе дополнять объявления фотографиями зданий, сооружений, в которых находятся объекты недвижимости. Такие фотографии предоставляются партнерами Лицензиара, другими Лицензиатами на условиях п. 1.11 условий предоставления ограниченной лицензии и обозначаются логотипами данного партнера.

10.8 Содержание видеороликов, размещаемых в объявлениях, должно соответствовать следующим требованиям:

- в видеоролике должен демонстрироваться непосредственно объект недвижимости, представленный в объявлении (интерьер недвижимости, его внешний вид, подъезд, двор); в заголовке видеоролика, а также в самом видеоролике не допускается размещение любых контактных данных, e-mail, ссылок на сайт и логотипов сторонних ресурсов. Логотипы агентств не должны иметь размер и вид, препятствующий комфортному восприятию;

- при демонстрации информации, не соответствующей вышеприведенным требованиям, видео удаляется.

10.9 В адресе должен быть указан максимально возможный точный адрес/местоположение объекта с точностью до номеров корпуса/строения/дома, а указанные "расстояния" до принятых ориентиров (станция метро, ж/д станция, кольцевая автодорога) соответствуют действительности.

10.10 Запрещается предлагать клиентам в объявлении и при общении перейти на другой сайт или предлагать несколько объектов без конкретизации ("предлагаются квартиры в новом жилом комплексе" - правильным будет публикация отдельного объявления на каждый тип планировки квартиры; "предлагаются торговые помещения от 20 м²" - правильным будет указать общую торговую площадь, размещенную на одном этаже, и "можно частями от ... м²").

10.11 Запрещена публикация предложений о продаже и аренде объектов по принципу "аукциона" или "публичного предложения", т. е. с использованием в объявлении "стартовой цены торгов". Подозрение на "аукционную" схему расценивается как публикация недостоверного предложения.

10.12 аренда. Цена должна быть указана в значении «до торга», т.е. та сумма, которую озвучит арендодатель (наймодатель) на первый вопрос о стоимости. Результаты торга, личных договоренностей агента или скидок по цене в случае каких-либо предпочтительных условий могут быть указаны в описании объявления, но не должны вычитаться из поля «цена».

10.13 В стоимость коммерческих помещений должны быть включены известные фиксированные коэффициенты: НДС (20%), коридорный коэффициент, эксплуатационные расходы. Наличие переменных дополнительных платежей рекомендуем указывать в соответствующих полях или в описании помещения.

10.14 продажа. Цена не должна быть ниже, чем сумма стоимости, объявляемой продавцом (собственником), и стоимости услуг агента; Стоимость переоформления договора долевого участия необходимо включать в поле цена, вместе со стоимостью объекта.

10.15 В договоре купли-продажи следует указать полную стоимость объекта, чтобы избежать риска потери денег при возможном расторжении договора. В том числе не следует уменьшать стоимость объекта в договоре на сумму налога с продажи квартиры, который обязан уплатить продавец.

10.16 Должны быть точно и правильно указаны характер сделки (посуточная аренда или длительная; продажа альтернативная, свободная или ППА), реальная цена для потенциального покупателя (арендатора), дополнительные платежи и условия оплаты (коммунальные и другие обязательные платежи, залог/депозит, размер предоплаты);