



УТВЕРЖДЕНО

решением общего собрания членов
НП «РГР «Южный Урал»,
протокол от 24.12.2014 № 8

ПОЛОЖЕНИЕ О МУЛЬТИЛИСТИНГОВОЙ СИСТЕМЕ ПАРТНЕРСТВА

24.12.2014

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

1.1. **Мультилистинговая система НП «РГР «Южный Урал»** (далее - Гильдии) – это система организованного сбора, распространения и обмена информацией среди профессиональных участников рынка недвижимости города Челябинска и Челябинской области, способствующая увеличению совместных сделок и созданная по инициативе и на средства Гильдии. Мультилистинговая система (далее - МЛС) расположена в интернете на домене <http://rgr74.ru> (дополнительный домен <http://rgr74.com>), и является интеллектуальной собственностью Гильдии.

1.2. Система открыта для внесения в нее информации абонентами МЛС.

1.2.1. Система открыта для чтения любым заинтересованным лицом, имеющим доступ в интернет.

1.2.3. Размещение информации для членов Гильдии бесплатное.

1.3. В Положении применяются обозначения, термины и сокращения:

1.3.1. **Профессиональный участник рынка недвижимости (агентство недвижимости, риэлторская компания)** – юридическое или физическое лицо, имеющее в соответствии с законом права на ведение деятельности, связанной с операциями по продаже и аренде недвижимого имущества.

1.3.2. **Абонент МЛС** - профессиональный участник рынка недвижимости, готовый соблюдать Положение, зарегистрированный в МЛС и имеющий уникальный ключ доступа (логин) и пароль.

1.3.3. **Вариант** - информация об объекте недвижимости, отчуждаемом на основании договора между собственником (физическим или юридическим лицом) и абонентом МЛС.

1.3.4. **Договор** - гражданско-правовой договор заключенный клиентом (собственником) и абонентом, по которому клиент наделяет последнего правами по представлению его (клиента) интересов, связанных с покупкой, продажей и обменом недвижимого имущества.

1.3.5. **Совместная сделка** – совместные действия риэлторов или агентов, представляющих противоположные стороны в предполагаемой сделке с объектом недвижимости, направленные на организацию совершения такой сделки.

1.3.6. **Администратор МЛС** — администратор сайта, специалист управляющий работой всех компонентов МЛС на уровне технической и программной поддержки системы. Принимается в штат Гильдии или по договору аутсорсинга.

1.3.7. **Комиссия по развитию и IT-технологиям** (далее - комиссия) образуется в соответствии с решением Совета и другими внутренними нормативными документами Гильдии, является постоянно действующим органом. Комиссия состоит минимум из трех

членов и избирается сроком на 1 (один) год из состава членов Гильдии. Любой абонент МЛС имеет право участвовать в открытых заседаниях комиссии, без права голоса.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ, СТРУКТУРА МЛС

2.1. Основными целями МЛС являются:

- организация уникального информационного обмена между профессиональными участниками рынка недвижимости г. Челябинска и Челябинской области;
- создание наиболее полной базы предложений о продаже, аренде объектов недвижимости г. Челябинска и Челябинской области;
- переключение внимания заинтересованных лиц со сторонних информационных источников на информацию, представленную в МЛС;
- реализация принципа договорных отношений между риэлторами и собственниками недвижимости (их представителями);
- снижение издержек абонентов МЛС, связанных с обменом информацией об отчуждаемых объектах на рынке недвижимости г. Челябинска и Челябинской области путем использования МЛС;
- снижение издержек абонентов МЛС, связанных с продвижением объектов недвижимости, продающихся на основании договора между собственником и абонентом, путем использования МЛС;
- увеличение совместных сделок среди профессиональных участников рынка недвижимости.

2.2. Задачей МЛС является обеспечение профессиональной информацией о продаже и аренде объектов недвижимости всех абонентов МЛС и создание мотиваций для вхождения в цивилизованные отношения на рынке недвижимости г. Челябинска и Челябинской области. Для обеспечения этого создана информационная система, конкурентными преимуществами которой являются:

- организация закрытого информационного обмена между профессионалами рынка недвижимости;
- создание наиболее полной базы данных по продаже и аренде объектов недвижимости и объему профессиональной информации;
- реализация принципа договорных отношений с клиентами;
- контроль уникальности информации;
- достоверность, надежность и скорость размещения информации;
- удобство и высокая производительность работы с системой МЛС;
- экономическая эффективность работы в системе МЛС;
- полная доступность системы только для профессиональных участников рынка недвижимости.

2.3. Управление МЛС.

2.3.1. Управление и администрированием МЛС занимается администратор.

2.3.2. Администратор контролирует соблюдение абонентами МЛС данного Положения.

2.3.3. Поддержание (функционирование) МЛС обеспечивается исполнительными органами Гильдии и абонентами с их участием. Формирование и распространение МЛС финансируется из внебюджетных источников (п. 1.2.3).

2.3.4. Для обеспечения функционирования МЛС используется материально-техническая база (оборудование, технологии, программное обеспечение и др.) Гильдии и абонентов с их участием.

2.3.5. Обработка информации МЛС Гильдии в электронном виде осуществляется исключительно на программном обеспечении, разработанном Гильдией.

2.3.6. Абонентом МЛС может быть любой профессиональный участник рынка недвижимости, сотрудники которого согласны выполнять условия настоящего Положения.

2.3.7. Участие в МЛС абонентов может осуществляться только на добровольных началах.

2.3.8. Абонент МЛС реализует свои права и обязанности как Участника МЛС, организует и контролирует деятельность своих сотрудников при работе с МЛС, руководствуясь данным Положением.

2.4. Администратор МЛС:

- принимает заявки на участие в МЛС;
- при необходимости готовит экспертные заключения о наличии у заявителя технической возможности пользования МЛС;
- предоставляет абоненту услуги посредством регистрации абонента в системе МЛС. Факт оказания услуги считается подтвержденным с момента осуществления регистрации абонента;
- регистрирует абонента путем выдачи ему уникального ключа доступа (логина, пароля);
- публикует и отправляет официальные сообщения, связанные с обслуживанием, либо прекращением обслуживания абонента МЛС;
- управляет работой всех компонентов МЛС на уровне технической и программной поддержки работоспособности системы;
- занимается техническим развитием и продвижением системы МЛС.

3. ПРАВИЛА И СТАНДАРТЫ РАБОТЫ В МЛС

3.1. Пользование МЛС, правила начала и прекращения пользования МЛС.

3.1.1. Право пользования МЛС нельзя передать за вознаграждение или подарить третьим лицам. Если абонент МЛС добровольно решает участвовать в обмене информации через МЛС, то он обязан обмениваться информацией на той же основе, согласно тем же правилам, как и все остальные абоненты.

3.1.2. Риэлторская компания, изъявившая желание стать абонентом МЛС, подает в Гильдию заявление с просьбой о подключении к МЛС и оплачивает установленный тариф.

3.1.3. Решение о подключении претендента к МЛС принимается решением Комитета с учетом технических возможностей (готовности) претендента для вхождения в МЛС и предоставления документов организации. Срок рассмотрения заявления: 7 (семь) календарных дней с момента предоставления организацией заявления и всех необходимых документов (организационных и платежных).

3.1.4. Исключение из участников МЛС осуществляется согласно решения Комиссии об исключении либо соответствующего заявления абонента.

3.2. Этика размещения информации.

3.2.1. Распространение рекламной или иной информации не должно причинять ущерб законным интересам других участников рынка и абонентом МЛС.

3.2.2. Указание абонентом в своей рекламе стоимости услуг, не соответствующей действительности, бесплатных услуг по продаже объектов недвижимости, в том числе при условии встречной покупки, а также указание в рекламе характеристик оплаты труда или отчислений риэлторов в любом виде, недопустимо и расценивается как недобросовестная конкуренция.

3.2.3. Распространяемая абонентом информация не должна содержать положений, дискредитирующих Гильдию и добросовестных участников рынка недвижимости.

3.2.4. Любая распространяемая абонентом рекламная информация должна соответствовать действительности. Абонент несет ответственность за недостоверность распространяемой им рекламной информации в соответствии с разделом 4 Положения.

3.2.5. Абонент обязан передавать в администратору Гильдии информацию об известных ему случаях нарушения установленных правил распространения рекламной информации, а также специальной профессиональной информации.

4. АВТОРСТВО И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ В СИСТЕМЕ МЛС

4.1. Вся информация о вариантах, размещенная в системе МЛС, является собственностью абонента МЛС, передавшего данную информацию.

4.2. Любые изменения в информации о варианте, размещенной в МЛС, может сделать только абонент, передавший информацию в МЛС, руководитель организации абонента и (или) иное лицо, уполномоченное на то руководителем организации абонента.

4.3. Система МЛС распространяет информацию дословно, без изменения. За точность и достоверность информации в системе МЛС ответственность несет абонент МЛС предоставляющий информацию.

5. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ В СИСТЕМЕ МЛС

5.1. Система МЛС обеспечивает максимально возможную защищенность информации, размещенную абонентами в МЛС, использует принцип отсутствия приоритетности какого-либо участника МЛС перед другими по объему и полноте предоставления информации.

5.2. Абоненты МЛС обязуются не разглашать третьим лицам конфиденциальную информацию, полученную с помощью системы МЛС.

6. ПРАВИЛА РАЗМЕЩЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В МЛС

6.1. Абонент МЛС обязан соблюдать форматы (спецификацию) приема-передачи информации МЛС, предоставленные администратором МЛС.

6.2. Вводу в МЛС подлежат только варианты, продающиеся на основании соответствующего договора на оказание услуг заключенного между собственником недвижимости (его представителем) и абонентом МЛС, размещающим вариант.

6.3. Частота обмена информацией в системе МЛС устанавливается абонентом МЛС самостоятельно, но не реже 1 раза в 30 (тридцать) дней (*для вариантов по продаже недвижимости и аренде нежилой недвижимости*) и не реже 1 раза в 7 (семь) дней (*для вариантов по аренде жилой недвижимости*). Для обеспечения своевременного обновления предложений, предусмотрена автоматическая деактивация предложений в системе МЛС, которые не были активированы/изменены в установленные настоящим пунктом сроки. Деактивированные предложения не удаляются администратором МЛС и могут быть активированы участником МЛС через свой личный кабинет или удалены абонентом МЛС самостоятельно.

6.4. В МЛС дублирование информации не допускается. При обнаружении подачи разными абонентами МЛС дублирующей информации об одном объекте недвижимости администратором МЛС может быть запрошена у абонентов информация о наличии полномочий на подачу рекламного объявления от собственника объекта недвижимости (его представителя), при этом администратор вправе снять с размещения все дублирующие друг друга варианты, о чем администратор обязан известить абонентов, подавших дублирующую информацию, путем отправки им сообщения по электронной почте.

6.5. Порядок размещения, параметры выставляемого варианта и порядок колонок устанавливаются администратором.

7. КОНТРОЛЬ ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Любой абонент, для поддержания достоверности и качества информации в МЛС, соглашается с необходимостью контроля со стороны администратора и других членов МЛС.

7.2. Проверку достоверности информации проводит администратор МЛС.

7.3. Для реализации контролирующих функций Администратор может проводить 2 вида проверок: плановые и внеплановые (внезапные).

7.3.1. Плановые проверки проводятся не чаще 1 раза в месяц по каждому абоненту. При наличии филиальной сети — не чаще 1 раза в месяц по каждому филиалу.

7.3.2. Внезапные проверки проводятся на основании жалоб других абонентов или клиентов, поступивших администратору МЛС. О проведении внезапной проверки абонент заранее не предупреждается.

7.4. В течение 24 часов с момента выявления нарушения, абоненту выносится письменное замечание и предписание об устранении указанного нарушения. Своевременное устранение нарушения не снимает ответственности с нарушителя. Если нарушение не устранено в указанный срок, к нарушителю могут быть применены повторные санкции.

7.5. При наличии 5-и письменных замечаний по предоставлению недостоверной информации и невыполнении условий участия в МЛС, установленных настоящим Положением на обсуждение Комиссии выносится вопрос о принятии санкции к нарушителю.

7.6. Решением собрания Комиссии к нарушителю могут быть применены следующие санкции:

- отключение от МЛС на срок до 1 месяца;
- отключение от МЛС с правом повторного подключения не ранее чем через 6 месяцев;
- отключение от МЛС без права повторного подключения.

7.7. Отчет о результатах мероприятий по контролю администратор МЛС представляет на Совет и Общее собрание членов Гильдии.

7.8. Любое решение Комиссии может быть обжаловано на очередном Общем собрании членов Гильдии.

8. ВСТРЕЧНОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ МЕЖДУ АБОНЕНТАМИ МЛС

8.1. В целях увеличения совместных сделок среди профессиональных участников рынка недвижимости в системе МЛС предусмотрена обязательная оплата встречного вознаграждения во всех вариантах о продаже объектов недвижимости (далее – «встречное вознаграждение»). Минимальный размер встречного вознаграждения составляет 10 000 (десять тысяч) рублей 00 коп. Максимальный размер встречного вознаграждения не ограничен, и устанавливается на усмотрение абонента МЛС разместившего информацию о варианте.

8.2. Встречное вознаграждение выплачивается абонентом, разместившим в МЛС информацию о варианте зарегистрированному абоненту МЛС, представляющему интересы покупателя объекта недвижимости, при соблюдении следующих условий:

8.2.1. Информация о варианте должна быть получена с помощью системы МЛС. В подтверждении этого факта заинтересованным абонентом в системе должна быть зарегистрирована «Заявка на просмотр объекта».

8.2.2. На «просмотре» объекта потенциальным покупателем должны присутствовать как абонент МЛС, представляющий собственника объекта недвижимости, так и заинтересованный Абонент МЛС.

8.3. Все «Заявки на просмотр объекта» хранятся в системе МЛС, и при необходимости могут быть запрошены заинтересованным лицом (абонентом МЛС) или Комиссией.

8.4. Встречное вознаграждение выплачивается абонентом, разместившим в системе МЛС информацию о варианте заинтересованному абоненту не позднее десяти календарных дней со дня подписания Продавцом и Покупателем договора купли-продажи Объекта недвижимости, размещенного в варианте.

9. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ

9.1. Все жалобы относительно правил работы и предложения по совершенствованию и развитию МЛС рассматриваются Комиссией.

9.2. Жалобы и предложения подаются в письменном виде на рассмотрение Комиссии через администратора МЛС. Срок рассмотрения обращения не более 30 календарных дней.

9.3. Все изменения в Положение вносятся на основании решения общего Собрания членов Гильдии.

Исполнительный директор
НП «РГР «Южный Урал» - Е.В.Тельманова