



Технологии

ООО «ДОМ.РФ
Технологии»
125009, Москва
Воздвиженка ул., 10,
пом./ком. XI/86

ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ XML-ФИДА

СЕРВИС «МОДУЛЬ ПРОДАЖ»

Листов 13

Москва, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	4
2.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
3.	ОБЩИЕ ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида	6
4.	ТРЕБОВАНИЯ К ДАННЫМ.....	7
4.1.	СТРУКТУРА ДАННЫХ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА (complex)	7
4.2.	СТРУКТУРА ДАННЫХ ДОМА (object).....	7
4.3.	СТРУКТУРА ДАННЫХ КВАРТИРЫ (flat).....	8
4.4.	ДОСТУПНЫЕ СТАТУСЫ КВАРТИР ДЛЯ XML-фида	9
5.	ШАБЛОН ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида	11
6.	ПРИМЕР ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида.....	12

Лист регистрации изменений

Дата	Версия	Описание изменений
01.04.2025	1.0	Первая версия документа

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термин / Сокращение	Определение / Расшифровка
XML-фид	Файл в формате XML, содержащий в структурированном виде данные Карточки квартиры.
Заказчик	Застройщик в понимании Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключивший договор с Исполнителем.
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Технологии».
Карточка квартиры	Информация о квартире, застройщике, жилом комплексе, объекте строительства, включая, но не ограничиваясь, стоимость, планировку, фотографии квартиры и иные параметры, предоставляемые Заказчиком с помощью функционала Личного кабинета для размещения на Сайте.
Личный кабинет	Модуль Сервиса, представляющий собой персональную страницу Заказчика, которая позволяет использовать весь функционал Сервиса, а также осуществлять интеграцию с отдельными компонентами и сервисами Сайта, иные действия в соответствии с договором.
Пользователь Сайта	Физическое лицо, являющееся посетителем Сайта.
Сервис «Модуль продаж», Сервис	Коммерческий сервис, позволяющий Заказчику заполнить описание объекта недвижимости (квартиры) и обеспечивающий электронное взаимодействие Заказчика с потенциальными клиентами (Пользователями Сайта), а также позволяющий использовать иные функции, доступные в Личном кабинете.
Сайт	Сайт Сервиса, размещенный в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу https://наш.дом.рф , https://наш.дом.рф/продажи/ .

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Технические требования для формирования XML-фида (далее – Требования) предназначены для создания Заказчиком XML-фида в целях корректного взаимодействия с Сервисом.

Активация и остановка процесса обновления Карточек квартир на Сайте посредством XML-фида осуществляется Заказчиком самостоятельно в Личном кабинете.

Серверы Заказчика, хранящие XML-фид, должны располагаться на территории Российской Федерации.

Ссылка на XML-фид должна быть постоянной и доступной по протоколу HTTPS (SSL).

Процесс обновления информации в Карточках квартир посредством XML-фида осуществляется каждые два часа после его активации.

Информация об ошибках, возникающих при обработке XML-фида Исполнителем, представлена в Личном кабинете.

Срок действия настоящих Требований не ограничен. Требования действуют до вступления в силу новой версии либо до отмены настоящих Требований Исполнителем.

3. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида

Идентификационный параметр дома (external_id) должен соответствовать номеру дома на Сайте.

Идентификационные параметры квартиры включают номер квартиры, номер этажа и номер подъезда, указанные в проектной декларации дома, размещенной на Сайте.

Последовательность тегов в XML-фиде должна быть в строгом соответствии с описанием в разделе 4 Требований.

Необязательные теги могут не указываться в XML-фиде, за исключением тегов <complexes> и <complex>.

4. ТРЕБОВАНИЯ К ДАННЫМ

4.1. СТРУКТУРА ДАННЫХ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА (complex)¹

Код элемента	Название элемента	Обязательность/ Изменяемость	Тип поля	Дополнительная информация
external_id	Номер жилого комплекса на Сайте	Нет/Нет	integer	
name	Наименование жилого комплекса	Нет/Да	string	
latitude	Широта	Нет/Да	float	
longitude	Долгота	Нет/Да	float	
address	Адрес жилого комплекса	Нет/Да	string	
objects	Дом	Да/Да	array	Пункт 4.2. Требований
images	Изображения	Определяется вложенными тегами		
image ²	Титульное (первое) изображение жилого комплекса	Нет/Да	string	type: album-cover
image ²	Дополнительное изображение жилого комплекса	Нет/Да	string	type: complex-photograph

4.2. СТРУКТУРА ДАННЫХ ДОМА (object)

Код элемента	Название элемента	Обязательность/ Изменяемость	Тип поля	Дополнительная информация
external_id	Номер дома на Сайте	Да/Нет	integer	Номер (ID) дома указан на странице дома на Сайте
name ³	Наименование дома	Нет/Да	string	
Address ³	Адрес дома	Нет/Да	string	
flats	Квартиры	Да/Да	array	Пункт 4.3. Требований
images	Изображения	Определяется вложенными тегами		

¹ Информация о жилых комплексах временно не обрабатывается при загрузке XML-фида. Теги <complexes> и <complex> должны быть указаны обязательно.

² Размещается внутри структуры <images>array</images>. Пример реализации указан в разделе 6 «Пример формирования XML-фида».

³ Информация о названии дома временно не обновляется на Сайте при загрузке XML-фида.

image ²	Титульное (первое) изображение дома	Нет/Да	string	type: album-cover
image ²	Дополнительное изображение дома	Нет/Да	string	type: object-photograph

4.3. СТРУКТУРА ДАННЫХ КВАРТИРЫ (flat)

Код элемента	Название элемента	Обязательность/ Изменяемость	Тип поля	Дополнительная информация
entrance	Подъезд	Да/Нет	string	Номер подъезда (так, как он указан в пункте 15.2 проектной декларации)
floor	Этаж расположения	Да/Нет	integer	Этаж расположения (так, как он указан в 15.2 проектной декларации)
status	Статус квартиры для обновления	Да/Да	string	Пункт 4.4. Требований
living	Жилое помещение	Нет/Да	boolean	
number	Номер квартиры	Да/Нет	string	Условный номер квартиры (так, как он указан в пункте 15.2 проектной декларации)
is_studio	Является студией	Нет/Да	boolean	
free_layout	Свободная планировка	Нет/Да	boolean	
living_area	Жилая площадь квартиры	Нет/Да	float	
price	Полная цена квартиры	Да/Да	integer	
price_per_square_meter	Цена квартиры за квадратный метр	Да/Да	integer	
room_areas	Площадь комнат	Нет/Да	array	Для нескольких комнат указывается в следующем формате: <room_areas> <room_area> float </room_area> <room_area> float </room_area> </room_areas>
kitchen_area	Площадь кухни	Нет/Да	float	
separate_bathrooms	Количество отдельных санузлов	Нет/Да	integer	

united_bathrooms	Количество совмещенных санузлов	Нет/Да	integer	
loggias	Количество лоджий	Нет/Да	integer	
balconies	Количество балконов	Нет/Да	integer	
state	Варианты отделки квартиры (наличие ремонта)	Нет/Да	string	enum: [none, rough-finish, white-box, fine-finish, turn-key] ⁴
window_to_street	Окна выходят на улицу	Нет/Да	string	enum: [yes, no, unknown] ⁵
window_to_courtyard	Окна выходят во двор	Нет/Да	string	enum: [yes, no, unknown] ⁵
sunny_side	Солнечная сторона	Нет/Да	string	enum: [yes, no, unknown] ⁵
social_mortgage	Социальная ипотека ⁶	Нет/Да	boolean	
images	Изображения	Определяется вложенными тегами		
image ²	Титульное изображение квартиры (планировка)	Да/Да	string	type: layout
image ²	Дополнительное изображение квартиры	Нет/Да	string	type: interior

4.4. ДОСТУПНЫЕ СТАТУСЫ КВАРТИР ДЛЯ XML-фида

Статус	Наименование	Описание
ready-to-publish	Готово к публикации	При указании данного статуса Карточка квартиры не будет опубликована на Сайте. Статус указывается, если публикация не планируется на Сайте или при необходимости снять с публикации Карточку квартиры.
free	Свободно	При указании данного статуса Карточка квартиры публикуется на Сайте и доступна для создания заявки на консультацию/бронирование Пользователем Сайта в отношении указанной квартиры.
booked	Забронировано	При указании данного статуса Карточка квартиры публикуется на сайте и не доступна

⁴ Значения: none – без отделки, rough-finish - черновая, white-box - предчистовая, fine-finish - чистовая, turn-key – под ключ.

⁵ Значения: yes – да, no – нет, unknown – не указано.

⁶ Информация об участии в программах социальной ипотеки временно не указывается на Сайте при загрузке XML-фида.

		для создания заявки на консультацию/бронирование Пользователем Сайта в отношении указанной квартиры.
sold	Продано	При указании данного статуса Карточка квартиры снимается с публикации на Сайте и считается проданной. Последующий перевод Карточки квартиры в иные статусы невозможен.

5. ШАБЛОН ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида

```

<complexes>
  <complex>
    <external_id>integer</external_id>
    <name>string</name>
    <latitude>float</latitude>
    <longitude>float</longitude>
    <address>string</address>
    <images>
      <image type="album-cover">string</image>
      <image type="complex-photograph">string</image>
    </images>
    <objects>
      <object>
        <external_id>integer // ID на портале наш.дом.рф</external_id>
        <name>string</name>
        <address>string</address>
        <images>
          <image type="album-cover">string</image>
          <image type="object-photograph">string</image>
        </images>
        <flats>
          <flat>
            <entrance>string</entrance>
            <floor>integer</floor>
            <status>enum: [free, booked, sold, ready-to-publish]</status>
            <living>boolean // не\жилая</living>
            <number>string // связка по этому номеру квартиры из ПД</number>
            <is_studio>boolean</is_studio>
            <free_layout>boolean</free_layout>
            <living_area>float</living_area>
            <price>integer</price>
            <price_per_square_meter>integer</price_per_square_meter>
            <room_areas>
              <room_area>float</room_area>
              <room_area>float</room_area>
              <room_area>float</room_area>
            </room_areas>
            <kitchen_area>float</kitchen_area>
            <separate_bathrooms>integer</separate_bathrooms>
            <united_bathrooms>integer</united_bathrooms>
            <loggias>integer</loggias>
            <balconies>integer</balconies>
            <state>enum: [none, rough-finish, white-box, fine-finish, turn-
key]</state>
            <window_to_street>enum: [ yes, no, unknown ]</window_to_street>
            <window_to_courtyard>enum: [ yes, no, unknown ]</window_to_courtyard>
            <sunny_side>enum: [ yes, no, unknown ]</sunny_side>
            <social_mortgage>boolean</social_mortgage>
            <images>
              <image type="layout">string</image>
              <image type="interior">string</image>
            </images>
          </flat>
        </flats>
      </object>
    </objects>
  </complex>
</complexes>

```

6. ПРИМЕР ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида

```

<complexes>
  <complex>
    <external_id>123532</external_id>
    <name>ЖК "Лучший в галактике"</name>
    <latitude>26.153242</latitude>
    <longitude>-53.1746668</longitude>
    <address>г. Москва, 1-я улица Строителей</address>
    <images>
      <image type="album-
cover">https://LuchshiyVGalaktike/renders/domrf/images/cover-complex-1.jpg</image>
      <image type="complex-photograph">
https://LuchshiyVGalaktike/renders/domrf/images/cover-complex-2.jpeg</image>
    </images>
    <objects>
      <object>
        <external_id>497190</external_id>
        <name> ЖК "Лучший в галактике", Корпус 1</name>
        <address>г. Москва, 1-я улица Строителей </address>
        <images>
          <image type="album-cover">
https://LuchshiyVGalaktike/renders/domrf/images/cover-complex-3.jpg</image>
          <image type="object-photograph">
https://LuchshiyVGalaktike/renders/domrf/images/cover-complex-4.jpg</image>
        </images>
        <flats>
          <flat>
            <entrance>2</entrance>
            <floor>2</floor>
            <status>free</status>
            <living>false</living>
            <number>18</number>
            <is_studio>false</is_studio>
            <free_layout>false</free_layout>
            <living_area>28.2</living_area>
            <price>10000000</price>
            <price_per_square_meter>333333</price_per_square_meter>
            <room_areas>
              <room_area>16.2</room_area>
            </room_areas>
            <kitchen_area>4.52</kitchen_area>
            <separate_bathrooms>1</separate_bathrooms>
            <united_bathrooms>2</united_bathrooms>
            <loggias>1</loggias>
            <balconies>0</balconies>
            <state>fine-finish</state>
            <window_to_street>yes</window_to_street>
            <window_to_courtyard>yes</window_to_courtyard>
            <sunny_side>yes</sunny_side>
            <social_mortgage>false</social_mortgage>
            <images>
              <image type="layout">
https://LuchshiyVGalaktike/renders/domrf/images/cover-complex-5.jpg</image>
              <image type="interior">
https://LuchshiyVGalaktike/renders/domrf/images/cover-complex-6.jpg</image>
            </images>
          </flat>
        </flats>
      </object>
    </objects>
  </complex>
</complexes>

```

```
        </flat>  
      </flats>  
    </object>  
  </objects>  
</complex>  
</complexes>
```