



Технологии

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

ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ XML-ФИДА

ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ «СЕРВИС «МОДУЛЬ ПРОДАЖ»

Листов 15

Москва, 2026

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	4
2.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
3.	ОБЩИЕ ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида	7
4.	ТРЕБОВАНИЯ К ДАННЫМ	8
4.1.	СТРУКТУРА ДАННЫХ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА (complex)	8
4.2.	СТРУКТУРА ДАННЫХ ДОМА (object).....	9
4.3.	СТРУКТУРА ДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЯ (flat)	9
4.4.	ДОСТУПНЫЕ СТАТУСЫ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ XML-фида	12
5.	ШАБЛОН ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида	13
6.	ПРИМЕР ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида.....	14

Лист регистрации изменений

Дата	Версия	Описание изменений
03.10.2023	1.0	Первая версия документа
01.07.2025	2.0	<ol style="list-style-type: none">1. Заменены термины и определения в пункте 1 и применены по тексту документа.2. В структуру данных помещения добавлены элементы: id ods, phone.3. Общие положения дополнены новым абзацем.4. Общие правила формирования XML-фида дополнены новым абзацем.
05.05.2026	3.0	Внесены дополнительные требования к формату XML-фида

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термин / Сокращение	Определение / Расшифровка
XML-фид	Файл в формате XML, содержащий в структурированном виде данные Карточки помещения
Договор	Лицензионный договор, заключенный между Лицензиаром и Лицензиатом, включающий в себя все приложения, изменения и дополнения к нему, которые могут быть оформлены в период действия Договора.
Карточка помещения	Информация о квартире или нежилом помещении, пригодном для постоянного и/или временного проживания, застройщике, жилком комплексе, объекте строительства, включая, но не ограничиваясь, стоимость, планировку, фотографии помещения и иные параметры, предоставляемые Лицензиатом с помощью функционала Личного кабинета для размещения на Сайте
Лицензиар	Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Технологии».
Лицензиат	Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключивший Договор с Лицензиаром в отношении ПО. В контексте настоящей Спецификации Застройщик также может являться Лицензиатом при заключении соответствующего Договора.
Личный кабинет	Модуль ПО, представляющий собой персональную страницу Лицензиата, с использованием которого Лицензиат получает доступ ко всем функциональным возможностям ПО, а также возможность осуществлять интеграцию с отдельными компонентами и сервисами Сайта, иные действия в соответствии с Договором
Пользователь Сайта	Физическое лицо, являющееся посетителем Сайта
Программное обеспечение «Сервис «Модуль продаж», ПО	Программное обеспечение, позволяющее Лицензиату заполнять характеристики конкретных помещений для отображения на Сайте, принимать от Пользователей Сайта запрос (заявку) на консультирование, обрабатывать и администрировать указанные заявки в Личном кабинете, а также использовать иные функции, доступные в Личном кабинете

Термин / Сокращение	Определение / Расшифровка
Сайт	Сайт, размещенный в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: https://наш.дом.рф

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

SSL сертификат на ресурсе Лицензиата должен быть в актуальном состоянии.

Процесс обновления информации в Карточках помещений посредством XML-фида осуществляется каждые 4 (четыре) часа после его активации.

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

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

3. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ФОРМИРОВАНИЯ XML-фида

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

Идентификационные параметры помещения включают номер помещения, 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>.

Ссылки на изображения должны быть доступными по протоколу HTTPS (SSL).

XML-фид должен быть предоставлен **исключительно в кодировке UTF-8** (без метки порядка байтов (BOM)). Использование иных кодировок, а также наличие BOM-последовательности в начале файла не допускается и может привести к ошибке обработки фида.

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 ³	Дополнительное изображение жилого комплекса	Нет/Да	string	type: complex-photograph

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

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 ⁴	Наименование дома	Нет/Да	string	
address ⁵	Адрес дома	Нет/Да	string	
phone	Номер телефона	Нет/Да	string	Номер телефона отдела продаж (в том числе подменный номер)
flats	Помещения	Да/Да	array	Пункт 4.3. Требований
images	Изображения	Определяется вложенными тегами		
image ⁶	Титульное (первое) изображение дома	Нет/Да	string	type: album-cover
image ⁷	Дополнительное изображение дома	Нет/Да	string	type: object-photograph

4.3. СТРУКТУРА ДАННЫХ ПОМЕЩЕНИЯ (flat)

Код элемента	Название элемента	Обязательность/Изменяемость	Тип поля	Дополнительная информация
id_ods	Уникальный номер объекта долевого строительства	Нет/Нет	string	Данный параметр указан в проектной декларации и в Личном кабинете ПО
entrance	Подъезд	Да/Нет	string	Номер подъезда (так, как он указан в пункте 15.2

⁴ Информация о названии дома временно не обновляется на Сайте при загрузке XML-фида.

⁵ Информация об адресе дома временно не обновляется на Сайте при загрузке XML-фида.

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

⁷ Размещается внутри структуры <images>array</images>. Пример реализации указан в разделе 6 «Пример формирования XML-фида».

Код элемента	Название элемента	Обязательность/ Изменяемость	Тип поля	Дополнительная информация
				проектной декларации)
floor	Этаж расположения	Да/Нет	integer	Этаж расположения (так, как он указан в 15.2 проектной декларации)
status	Статус помещения для обновления	Да/Да	string	Пункт 4.4. Требований
living	Жилое помещение	Нет/Да	boolean	
number	Номер помещения	Да/Нет	string	Условный номер помещения (так, как он указан в пункте 15.2 (для квартир) или в пункте 15.3 (для нежилых помещений) 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 помещения	Да/Да	integer	
price_per_square_meter	Цена помещения за квадратный метр	Да/Да	integer	
room_areas	Площадь комнат	Нет/Да	array	Для нескольких комнат указывается в формате: <room_areas> <room_area> float </room_area> ... </room_areas>
kitchen_area	Площадь кухни	Нет/Да	float	

Код элемента	Название элемента	Обязательность/Изменяемость	Тип поля	Дополнительная информация
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 помещения (наличие ремонта)	Нет/Да	string	enum: [none, rough-finish, white-box, fine-finish, turnkey] ⁸
window_to_street	Окна выходят на улицу	Нет/Да	string	enum: [yes, no, unknown] ⁹
window_to_courtyard	Окна выходят во двор	Нет/Да	string	enum: [yes, no, unknown] ¹⁰
sunny_side	Солнечная сторона	Нет/Да	string	enum: [yes, no, unknown] ¹¹
social_mortgage	Социальная ипотека ¹²	Нет/Да	boolean	
images	Изображения	Определяется вложенными тегами		
image ²	Титульное изображение помещения (планировка)	Да/Да	string	type: layout
image ²	Дополнительное изображение помещения	Нет/Да	string	type: interior

⁸ Значения: none – без отделки, rough-finish - черновая, white-box - предчистовая, fine-finish - чистовая, turn-key – под ключ.

⁹ Значения: yes – да, no – нет, unknown – не указано.

¹⁰ Значения: yes – да, no – нет, unknown – не указано.

¹¹ Значения: yes – да, no – нет, unknown – не указано.

¹² Информация об участии в программах социальной ипотеки временно не указывается на Сайте при загрузке XML-фида.

4.4. ДОСТУПНЫЕ СТАТУСЫ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ XML-фида

Статус	Наименование	Описание
ready-to-publish	Готово к публикации	При указании данного статуса Карточка помещения не будет опубликована на Сайте. Статус указывается, если публикация не планируется на Сайте или при необходимости снять с публикации Карточку помещения.
free	Свободно	При указании данного статуса Карточка помещения публикуется на Сайте и доступна для создания заявки на консультацию/бронирование Пользователем Сайта в отношении указанного помещения.
booked	Забронировано	При указании данного статуса Карточка помещения публикуется на сайте и не доступна для создания заявки на консультацию/бронирование Пользователем Сайта в отношении указанного помещения.
sold	Продано	При указании данного статуса Карточка помещения снимается с публикации на Сайте и помещение считается проданным. Последующий перевод Карточки помещения 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 // это ID на портале наш.дом.рф</external_id>
        <name>string</name>
        <address>string</address>
        <phone>string</phone>
        <images>
          <image type="album-cover">string</image>
          <image type="object-photograph">string</image>
        </images>
        <flats>
          <flat>
            <id_ods>string</id_ods>
            <entrance>string</entrance>
            <floor>integer</floor>
            <status>enum: [free, booked, sold, no_information, draft, ready_to_publish]</status>
            <living>boolean // жилая, 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>
            <sunnySide>enum: [ yes, no, unknown ]</sunnySide>
            <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-complex1.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>
        <phone>+79991112233</phone>
        <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>
            <id_ods>497190/1/18</id_ods>
            <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>
```

```
</objects>  
</complex>  
</complexes>
```