

ПУБЛИЧНАЯ ОФЕРТА

1. Термины и сфера действия

Термины и определения

В настоящей Оферте следующие термины используются в указанном ниже значении:

Оператор — юридическое лицо, указанное в разделе 19 настоящей Оферты, которое администрирует Порталы и оказывает Услуги Рекламодателям.

Рекламодатель — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, принявший настоящую Оферту и заказавший Услуги для размещения информации об объектах недвижимости.

Портал — веб-сайт, мобильное приложение, домен, поддомен, API-канал или иной цифровой ресурс Оператора, перечисленный в Заказе, на странице соответствующего тарифа либо иным образом указанный Оператором как ресурс, на котором могут оказываться Услуги.

Объявление или **Листинг** — размещаемая Рекламодателем карточка объекта недвижимости, содержащая текстовое описание, фотографии, видео, планы, сведения о цене, характеристиках объекта, контактные данные, а также иные материалы и сведения, предоставленные Рекламодателем.

Заказ — электронное подтверждение, сформированное Рекламодателем через функционал Портала, личного кабинета, платёжной страницы, электронной переписки или иного согласованного сторонами способа, в котором определяются выбранный тариф, срок оказания Услуг, количество активных Листингов, стоимость, территория размещения и иные коммерческие параметры.

Услуги — техническое размещение, хранение, отображение, индексирование, поиск, категоризация, предоставление доступа к Листингам, платное визуальное выделение, приоритетное отображение и иные функции Портала, прямо предусмотренные Заказом, тарифом или дополнительными условиями Оператора.

Правила публикации — действующая редакция правил, устанавливающих требования к качеству и содержанию Листингов, допустимым материалам, порядку модерации, основаниям отказа в публикации, приостановления или удаления Листингов. Правила публикации размещаются по адресу: info@middle-east.realestate и являются неотъемлемой частью настоящей Оферты.

Лид — обращение пользователя Портала к Рекламодателю по поводу объекта недвижимости или Листинга, направленное через форму обратной связи, телефонный звонок, чат, электронную почту, мессенджер либо иной функционал, доступный на Портале.

1.2. Оферта, Заказ, Правила публикации, Политика конфиденциальности [URL] и применимые Становые приложения образуют единый договор между Оператором и Рекламодателем («Договор»).

1.3. Оператор не является продавцом, застройщиком, собственником, представителем продавца, брокером Рекламодателя, юридическим консультантом покупателя или гарантом правового статуса объекта, если прямо не согласовано отдельным письменным договором.

2. Предмет и состав Услуг

2.1. Оператор предоставляет Рекламодателю право в течение оплаченного периода размещать и поддерживать активные Листинги в пределах лимита выбранного тарифа. Оператор обеспечивает доступ к кабинету, публикацию после модерации, техническое отображение в поиске и на карточках Портала.

2.2. Платный тариф может включать приоритетное отображение, label, закрепление, дополнительные медиаформаты, публикацию на нескольких Порталах, отчётность или поддержку. Точный состав определяется Заказом и карточкой тарифа на момент Акцепта.

2.3. Услуги не включают гарантированное число просмотров, звонков, Лидов, просмотров объекта, бронирований, сделок, выручки, срок продажи, ипотечное одобрение, юридическую экспертизу, проверку титула, оценку, налоговую консультацию или сопровождение сделки.

2.4. Публикация Листинга не означает, что Оператор подтвердил достоверность цены, наличие объекта, право на рекламу, право собственности, отсутствие обременений, разрешений, иностранной квоты, возможность приобретения иностранным покупателем или иной юридически значимый факт.

3. Акцепт Оферты и электронное заключение Договора

3.1. Полным и безоговорочным Акцептом Оферты является совершение Рекламодателем совокупности следующих действий: (a) регистрация или вход в коммерческий аккаунт; (b) ознакомление с текстом Оферты по постоянной ссылке; (c) проставление отдельного чекбокса «Я прочитал(а), понимаю и принимаю Оферту и Правила публикации»; (d) нажатие активной кнопки «Оплатить и принять Оферту» / «Подтвердить заказ»; и (e) оплата Заказа либо выбор согласованного счёта/кредитного лимита. Одно лишь посещение Портала Акцептом не является.

3.2. Договор считается заключённым в момент, когда Оператор технически зафиксировал Акцепт и направил Рекламодателю электронное подтверждение Заказа. Оператор хранит журнал Акцепта: идентификатор аккаунта, email, дату и время по UTC, IP-адрес, версию и контрольную сумму текста, номер Заказа, выбранный тариф и сведения об оплате. Такой журнал является допустимым доказательством заключения Договора, если иное не установлено императивным правом.

3.3. Рекламодатель подтверждает, что лицо, совершившее Акцепт от имени юридического лица, имеет необходимые полномочия. Рекламодатель несёт риск доступа третьих лиц к учётным данным, если немедленно не уведомит Оператора о компрометации аккаунта.

3.4. Оператор направляет текст Оферты и подтверждение Заказа на email Рекламодателя, указанный в кабинете. Рекламодатель обязан поддерживать актуальность контактного email.

4. Заказ, срок, запуск и продление

4.1. Заказ должен содержать минимум: Портал(ы), тариф, лимит активных Листингов, период, валюту, цену, налоги, дату начала, страну/регион объекта, проекта, программы или целевого размещения, если это применимо к выбранному Порталу или Листингу, а также специальные опции. Ошибки в Заказе Рекламодатель обязан сообщить до запуска.

4.2. Период оказания Услуг начинается в более позднюю из дат: (a) зачисление оплаты; (b) предоставление Рекламодателем полного комплекта материалов; (c) одобрение первого Листинга модерацией; если Заказом не предусмотрено иное.

4.3. Если в Заказе прямо указано автоматическое продление, оно производится на следующий аналогичный период при своевременной оплате. Рекламодатель вправе отключить продление в кабинете не позднее чем за 7 календарных дней до окончания периода. При отсутствии прямой отметки об автоматическом продлении Заказ прекращается в последний день оплаченного периода.

4.4. Лимит «активных Листингов» означает одновременное число опубликованных карточек. Замена Листинга в пределах лимита допускается согласно тарифу; неиспользованные лимиты не переносятся и не компенсируются, если Заказом не установлено иное.

5. Цена, расчёты, налоги и возвраты

5.1. Цена Услуг указывается в Заказе или на странице тарифа и оплачивается авансом, если стороны письменно не согласовали иной порядок. Банковские комиссии, комиссии эквайринга и конвертации несёт плательщик, если в счёте не указано иное.

5.2. НДС, VAT, GST, удерживаемый налог и иные косвенные налоги исчисляются и указываются в соответствии с законодательством места налогообложения. Рекламодатель предоставляет Оператору корректный налоговый номер и несёт последствия недостоверности этих сведений.

5.3. После запуска размещения сумма за уже начатый период не возвращается, кроме случаев, когда возврат обязателен законом или когда Оператор по своей вине не начал оказывать Услуги в разумный срок после получения полного комплекта материалов. Снятие Листинга по причине нарушения Рекламодателем условий не даёт права на возврат.

5.4. При просрочке оплаты Оператор вправе приостановить публикацию, доступ к платным функциям и статистике после уведомления по email не менее чем за 3 календарных дня, если более короткий срок не допускается Страновым приложением или законом.

6. Требования к Рекламодателю и Листингам

- Рекламодатель действует законно, зарегистрирован для ведения соответствующей деятельности и имеет все лицензии, разрешения, полномочия, регистрации и договоры с собственником/застройщиком, требуемые в стране объекта и стране Рекламодателя.
 - Каждый Листинг отражает реально существующий и доступный к продаже объект; цена, валюта, площадь, адрес/локация, тип права, статус строительства, срок готовности, условия оплаты, наличие комиссий и существенные ограничения указаны правдиво и не вводят в заблуждение.
 - Рекламодатель имеет право использовать и передавать Оператору фотографии, видео, планы, товарные знаки, тексты, базы данных и контактные данные. В материалах не нарушаются права третьих лиц, права на изображение, авторские права, права на персональные данные и конфиденциальность.
 - Рекламодатель не размещает фальшивые, «приманочные», фиктивно заниженные либо несанкционированные Листинги; не подменяет рекламируемый объект другим объектом после получения Лида.
 - Рекламодатель соблюдает требования о защите потребителей, рекламе, конкуренции, персональных данных, санкциях, противодействии легализации доходов, валютном контроле, лицензировании брокерской/агентской деятельности и правилах иностранного владения недвижимостью.
 - Рекламодатель незамедлительно снимает или обновляет Листинг при продаже, резервировании, существенном изменении цены, недоступности объекта, прекращении поручения либо истечении права на публикацию.
- 6.2. Рекламодатель самостоятельно собирает и хранит документы, подтверждающие право на размещение. Оператор вправе запросить такие документы и приостановить Листинг до их получения. Отсутствие запроса не означает проверки или подтверждения со стороны Оператора.
- 6.3. Запрещены материалы, содержащие дискриминацию, угрозы, незаконные предложения, неверные гарантии доходности, скрытые платежи, недостоверные «скидки», недопустимые ссылки/контакты в заголовке и описании, вредоносный код, спам, а также любые другие элементы, запрещённые Правилами публикации или законом.

7. Модерация, снятие, ограничение и жалобы

7.1. Оператор вправе до публикации и после неё проверять Листинги автоматическими и ручными способами на соответствие Договору, Правилам публикации, техническим требованиям, требованиям поисковых систем, жалобам пользователей и применимому праву.

7.2. Оператор вправе отказать в публикации, потребовать исправления, понизить видимость, временно снять Листинг, ограничить аккаунт или расторгнуть Договор при разумных основаниях полагать, что: (a) Листинг нарушает правила или закон; (b) объект недоступен или сведения недостоверны; (c) отсутствуют подтверждённые полномочия; (d) существует риск мошенничества, санкционного нарушения, ущерба пользователям или репутационного ущерба; (e) Рекламодатель не оплатил Услуги; (f) поступило обязательное требование уполномоченного органа; либо (g) Рекламодатель систематически нарушает условия.

7.3. Если это не создаёт риск немедленного вреда, Оператор направляет Рекламодателю мотивированное сообщение о причине и, где применимо, сроке и способе устранения. При срочном риске, предписании органа, подозрении на мошенничество или повторном грубом нарушении Оператор вправе действовать без предварительного уведомления, направив объяснение после принятия меры, если это допускается законом.

8. Приоритетность, ранжирование и рекламная маркировка

8.1. Платное размещение может влиять на относительную видимость Листинга. Основными параметрами ранжирования являются: (1) выбранный платный продукт и условия тарифа; (2) полнота, качество и достоверность карточки; (3) соответствие поисковому запросу, языку и локации пользователя; (4) актуальность и подтверждённая доступность; (5) техническая совместимость и пользовательская релевантность. Вес параметров может отличаться между Порталами и типами выдачи.

8.2. Приоритетный тариф не гарантирует постоянное первое место, фиксированное количество показов или позицию по каждому поисковому запросу. Оператор может маркировать платно продвигаемые Листинги как «Реклама», «Приоритет», «Featured», «Тор» или аналогичным образом.

8.3. Оператор не предоставляет более благоприятного ранжирования собственным объектам или объектам аффилированных лиц, поскольку Оператор не продаёт собственную недвижимость через Портал. Если эта практика изменится, Оператор заранее обновит настоящий раздел в объёме, требуемом применимым правом.

9. Интеллектуальная собственность и материалы

9.1. Рекламодатель сохраняет права на свои материалы. На срок Договора и 90 дней после него Рекламодатель предоставляет Оператору неисключительную, безвозмездную, территориально неограниченную лицензию на воспроизведение, техническую адаптацию, перевод, форматирование, размещение, индексирование, кэширование, продвижение и показ материалов на Порталах, в поисковых системах, социальных сетях и рекламных каналах Оператора исключительно для оказания и продвижения Услуг.

9.2. Оператор вправе создавать уменьшенные изображения, водяные знаки, превью, структурированные данные, метаописания и технические копии. Рекламодатель гарантирует, что это не нарушает права третьих лиц.

9.3. Оператору принадлежат права на Порталы, интерфейс, дизайн, программное обеспечение, товарные знаки Оператора, аналитику, агрегированные обезличенные данные и статистику, кроме материалов Рекламодателя.

10. Лиды и персональные данные

10.1. Если Лид передаётся Рекламодателю, каждая сторона действует как самостоятельный оператор/контролёр персональных данных: Оператор - для сбора и маршрутизации обращения через Портал, Рекламодатель - для обработки обращения, коммуникации и исполнения своей коммерческой цели. Иная модель допускается только по отдельному договору обработки данных (DPA).

10.2. Рекламодатель вправе использовать данные Лиды только для ответа на конкретное обращение, законного последующего общения и иных целей при наличии самостоятельного правового основания и требуемого информирования субъекта данных. Запрещается продавать, передавать или использовать данные Лиды для несвязанных рассылок, профилирования или рекламы без законного основания.

10.3. Каждая сторона обеспечивает организационные и технические меры безопасности, ограничивает доступ сотрудников, соблюдает сроки хранения и уведомляет другую сторону о факте инцидента, который может затронуть переданные ею данные, без неоправданной задержки, но не позднее 48 часов с момента выявления, чтобы стороны могли исполнить законные обязанности.

10.4. Трансграничная передача персональных данных допускается только при наличии требуемого законом механизма, уведомления и/или согласия. Рекламодатель не вправе требовать от Оператора передавать данные в страну, для которой не обеспечены необходимые основания и гарантии.

11. Конфиденциальность

11.1. Коммерческие условия Заказа, статистика, данные Лидов, техническая документация, непубличная переписка, тарифы, логины и любые иные сведения, прямо обозначенные как конфиденциальные либо очевидно являющиеся коммерческой тайной, не раскрываются третьим лицам без письменного согласия другой стороны, кроме случаев, обязательных по закону или необходимых для исполнения Договора.

11.2. Обязательство конфиденциальности не распространяется на сведения, которые стали общедоступными не вследствие нарушения, были законно получены от третьего лица или подлежали раскрытию по требованию органа власти. В последнем случае получатель, насколько это законно, заранее уведомляет другую сторону.

12. Заявления, гарантии и ответственность Рекламодателя

12.1. Рекламодатель заверяет Оператора, что все предоставленные сведения, документы и материалы являются точными, полными и актуальными; размещение не нарушает права третьих лиц; Рекламодатель имеет право предлагать объект; и условия сделки с покупателем будут согласовываться непосредственно Рекламодателем на его риск.

12.2. Рекламодатель возмещает Оператору документально подтверждённые прямые потери, разумные расходы на юристов, требования третьих лиц, штрафы и выплаты, возникшие вследствие нарушения Рекламодателем Договора, закона, прав третьих лиц или недостоверности материалов, в той мере, в какой такое возмещение допускается применимым правом.

12.3. Оператор вправе удерживать или заблокировать неиспользованный остаток Услуг в разумной мере, если это требуется для покрытия обоснованных претензий, расследования мошенничества или исполнения требования закона.

13. Ограничение ответственности Оператора

13.1. Оператор оказывает Услуги «как доступны» и предпринимает коммерчески разумные меры для поддержания работоспособности Порталов. Оператор не гарантирует непрерывность без технических работ, отсутствие ошибок третьих сервисов, индексацию поисковыми системами, позицию в выдаче, поведение пользователей, качество Лидов, конверсию, продажу либо отсутствие претензий покупателей к Рекламодателю.

13.2. В максимально допустимой законом степени Оператор не отвечает за косвенные убытки, упущенную выгоду, потерю репутации, потерю данных, потерю сделок, расходы на замещающие услуги и последствия решений, принятых на основании Лидов или статистики.

13.3. Совокупная ответственность Оператора за все требования, связанные с конкретным Заказом, ограничивается суммой, фактически уплаченной Рекламодателем Оператору по этому Заказу за 3 месяца, предшествующие событию, послужившему основанием требования. Ограничение не применяется к умыслу, грубой неосторожности и иной ответственности, которую нельзя ограничить законом.

14. Приостановление, прекращение и последствия

14.1. Рекламодаделец вправе прекратить автоматическое продление в порядке раздела 4. Досрочный отказ от уже оплаченного периода не освобождает от оплаты и не создаёт право на возврат за начатый период, кроме обязательных случаев по закону или существенного неустранённого нарушения Оператором.

14.2. Оператор вправе расторгнуть Договор или отдельный Заказ с немедленным эффектом при существенном нарушении, включая неуплату свыше 10 календарных дней, повторные недостоверные/несанкционированные Листинги, мошенничество, нарушение санкций, права третьих лиц, отказ предоставить правоустанавливающие подтверждения либо обязательное предписание органа.

14.3. После прекращения Оператор снимает активные Листинги и прекращает доступ к платным функциям. Оператор вправе хранить документы, журнал Акцепта, счета, копии материалов и технические логи в пределах сроков, необходимых для отчётности, защиты прав и выполнения закона.

15. Изменение Оферты

15.1. Оператор вправе изменять Оферту, Правила публикации и тарифы на будущее, публикуя новую редакцию и направляя уведомление в кабинете или по email. Для действующих Рекламодателей изменение вступает в силу не ранее чем через 15 календарных дней после уведомления, если более длительный срок не предусмотрен законом.

15.2. Срок может быть сокращён, если изменение необходимо для исполнения закона, устранения непредвиденного и непосредственного риска безопасности, предотвращения мошенничества или связано с вводом новой функции, которая не ухудшает коммерческое положение Рекламодателя. Рекламодаделец вправе прекратить Заказ до даты вступления существенного ухудшающего изменения в силу, если применимое право предоставляет такое право.

16. Особый режим для Испании и ЕС

16.1. Когда Рекламодаделец является бизнес-пользователем, предлагающим недвижимость пользователям в Испании или иной стране ЕС через Портал, и отношения подпадают под Регламент (ЕС) 2019/1150, настоящий раздел применяется дополнительно к иным условиям.

16.2. Оператор предоставляет Рекламодателю доступ к следующим категориям данных: собственные Листинги, агрегированная статистика просмотров/кликов/обращений в объёме тарифа, сведения о полученных Лидах и доступные записи коммуникаций. Оператор имеет доступ к этим данным для оказания Услуг, безопасности, аналитики и исполнения закона. После прекращения Договора доступ Рекламодателя прекращается, кроме выгрузки, доступной в течение [30] дней, если это технически осуществимо и не ограничено законом.

16.3. Внутренняя система рассмотрения жалоб доступна по info@middle-east.realestate и охватывает предполагаемое несоблюдение Оператором Договора, технические сбои, модерационные меры и вопросы ранжирования.

16.4. Для Испании Рекламодаделец несёт ответственность за соответствие Листинга правилам защиты потребителей и рекламе жилья, включая недопустимость вводящей в заблуждение рекламы и сокрытия

существенной информации. Оператор не принимает на себя функцию проверки правового статуса или документов объекта, если это не требуется законом.

17. Особые требования по странам объекта, проекта, программы и рынкам размещения

17.1. Общий принцип применения страновых требований

Услуги Оператора могут оказываться на Порталах, которые являются как страновыми, так и международными, региональными или многострановыми агрегаторами. В связи с этим применимые страновые требования определяются не только доменным именем или названием Портала, но и страной нахождения объекта недвижимости, страной реализации проекта, страной инвестиционной, миграционной, резидентской, визовой или иной программы, а также страной или регионом, на рынок которых фактически направлено соответствующее Объявление.

Если Объявление размещается на международном, региональном или многострановом Портале, включая, но не ограничиваясь Порталами [citizenship-by.investments](#) и [middle-east.realestate](#), Рекламодатель обязан самостоятельно определить и соблюдать требования законодательства каждой страны, к которой относится соответствующее Объявление, объект недвижимости, проект, девелопер, инвестиционная программа, способ приобретения, форма владения, налогообложение, рекламное утверждение или иная существенная информация, указанная в Объявлении.

Для целей настоящей Оферты применимой страной считается: (a) страна фактического нахождения объекта недвижимости — если Объявление относится к продаже, аренде, бронированию, инвестированию или иному распоряжению конкретным объектом недвижимости; (b) страна реализации девелоперского проекта — если Объявление относится к проекту, комплексу, строящемуся объекту или портфелю объектов; (c) страна инвестиционной, миграционной, резидентской, визовой или иной программы — если Объявление связано с получением гражданства, вида на жительство, права проживания, налогового статуса, инвестиционного статуса или аналогичного преимущества; (d) страна целевого рынка или региона размещения — если такая страна или регион указаны в Заказе, настройках Листинга, рекламном пакете, коммерческом предложении или иных согласованных сторонами условиях; (e) иная страна, законодательство которой подлежит обязательному применению к содержанию, публикации, рекламе, продвижению или передаче Лидов по соответствующему Объявлению.

Размещение Объявления на международном, региональном или многострановом Портале не освобождает Рекламодателя от обязанности соблюдать применимые требования законодательства страны объекта, страны проекта, страны программы и страны целевого рекламного воздействия. Если одно Объявление одновременно относится к нескольким странам, объектам, проектам, инвестиционным программам или рынкам, Рекламодатель обязан обеспечить соблюдение требований каждой такой страны и несёт ответственность за полноту, достоверность и законность всей информации, размещённой в Объявлении.

Оператор не обязан самостоятельно определять полный объём страновых требований, применимых к каждому Объявлению, и не осуществляет юридическую экспертизу объектов, проектов, программ, рекламных утверждений, правового режима недвижимости, инвестиционных условий или миграционных последствий. При этом Оператор вправе запросить у Рекламодателя документы, подтверждения, пояснения или корректировки, необходимые для проверки допустимости публикации Объявления, а также вправе приостановить, отклонить, ограничить или удалить Объявление, если у Оператора имеются основания полагать, что такое Объявление может нарушать применимое законодательство, права третьих лиц, настоящую Оферту или Правила публикации.

17.2. Турция

Рекламодатель подтверждает наличие требуемых полномочий на публикацию от собственника/правообладателя и, когда применимо, действующих разрешений, регистраций и иных подтверждений для профессиональной деятельности с недвижимостью. Оператор не обещает, что корпоративный статус Рекламодателя освобождает его или Портал от требований Электронной системы проверки объявлений (EİDS) или иных обязательных проверок. По запросу Оператора Рекламодатель предоставляет документы и содействует EİDS-процессу. При противоречии турецкого обязательного регулирования и настоящей Оферты применяется обязательное регулирование Турции в соответствующей части.

17.3. Индонезия

Передача персональных данных за пределы Индонезии допускается только с соблюдением требований законодательства о защите персональных данных. Если Рекламодатель является индонезийской стороной или Объявление направлено на индонезийский рынок, стороны учитывают необходимость локальной языковой версии или локального приложения в объёме, обязательном по применимому праву.

17.4. Таиланд

Рекламодатель не вправе рекламировать объект как доступный для «гарантированного иностранного freehold», если это не подтверждено применимым правом и документами. Для тайских Рекламодателей рекомендуется тайская редакция Договора; электронный Акцепт признаётся в пределах, допустимых правом Таиланда.

17.5. Общая оговорка

Перечень стран и специальных требований в настоящем разделе не является исчерпывающим. Для многострановых Порталов страна размещения и применимые страновые требования определяются по стране объекта недвижимости, стране девелоперского проекта, стране инвестиционной или миграционной программы, а также по странам целевого показа Объявления, выбранным Рекламодателем при оформлении Заказа или настройке Листинга. Оператор вправе дополнить Правила публикации, Заказ, карточку тарифа или Страновое приложение требованиями нового рынка без изменения всей Оферты, если такие уточнения не ухудшают уже оплаченные коммерческие условия Рекламодателя.

18. Применимое право, споры и язык

18.1. К Договору применяется право США, штат Флорида без учёта коллизионных норм, если иное не требуется обязательным правом страны Рекламодателя, страны объекта, страны проекта, страны инвестиционной или миграционной программы, страны целевого рекламного воздействия либо иного рынка, на который направлены Услуги. Выбор применимого права регулирует отношения Оператора и Рекламодателя по оказанию Услуг платформы и не исключает применение императивных норм стран, определяемых в соответствии с разделом 17 настоящей Оферты.

18.2. До обращения в суд стороны направляют письменную претензию на адреса из раздела 19 и пытаются урегулировать спор в течение 30 календарных дней. Споры передаются в США, штат Флорида, если иное не требуется обязательным правом.

18.3. Базовая версия Оферты составлена на русском языке. Для отдельных стран, регионов, Порталов или категорий Рекламодателей Оператор вправе выпускать локальные языковые версии, Страновые приложения или специальные условия в объёме, необходимом для соблюдения применимого права и корректного использования Оферты на соответствующем рынке. В случае противоречия применяется язык, который прямо указан в Заказе как приоритетный, но обязательные требования местного права сохраняют приоритет.