ИИ для застройщиков

Реальные примеры и нюансы из практики

Павел Катигаров

Основатель «Земляне Девелопмент»

Земляне Девелопмент

5+ лет

Продажи • маркетинг • аналитика

РАБОТАЛИ И РАБОТАЕМ

Москва · Нижний Новгород · Ульяновск
Уфа · Краснодар · Крым · Майкоп
Тюмень · Новосибирск · Ноябрьск
Ташкент · Каспийск · Махачкала

Что нам можно поручить

Интернет-маркетинг

Стратегия, реклама, сайты, SEO

Коммерческое управление

Продажи, CRM, планёрки, управленческие решения

Аудиты и консультации

Разбор процессов и помощь собственнику

Аналитика рынка и бизнеса

Исследования, дашборды, выводы для решений

Как узнать, что человек только знакомится с ИИ?



Шутка из практики. Расход токенов — не показатель компетентности.

Коллега, друг или сотрудник
пока использует ИИ только
в режиме «задать вопрос»?

**Он ещё не жалуется,
что у него быстро
заканчиваются токены.**

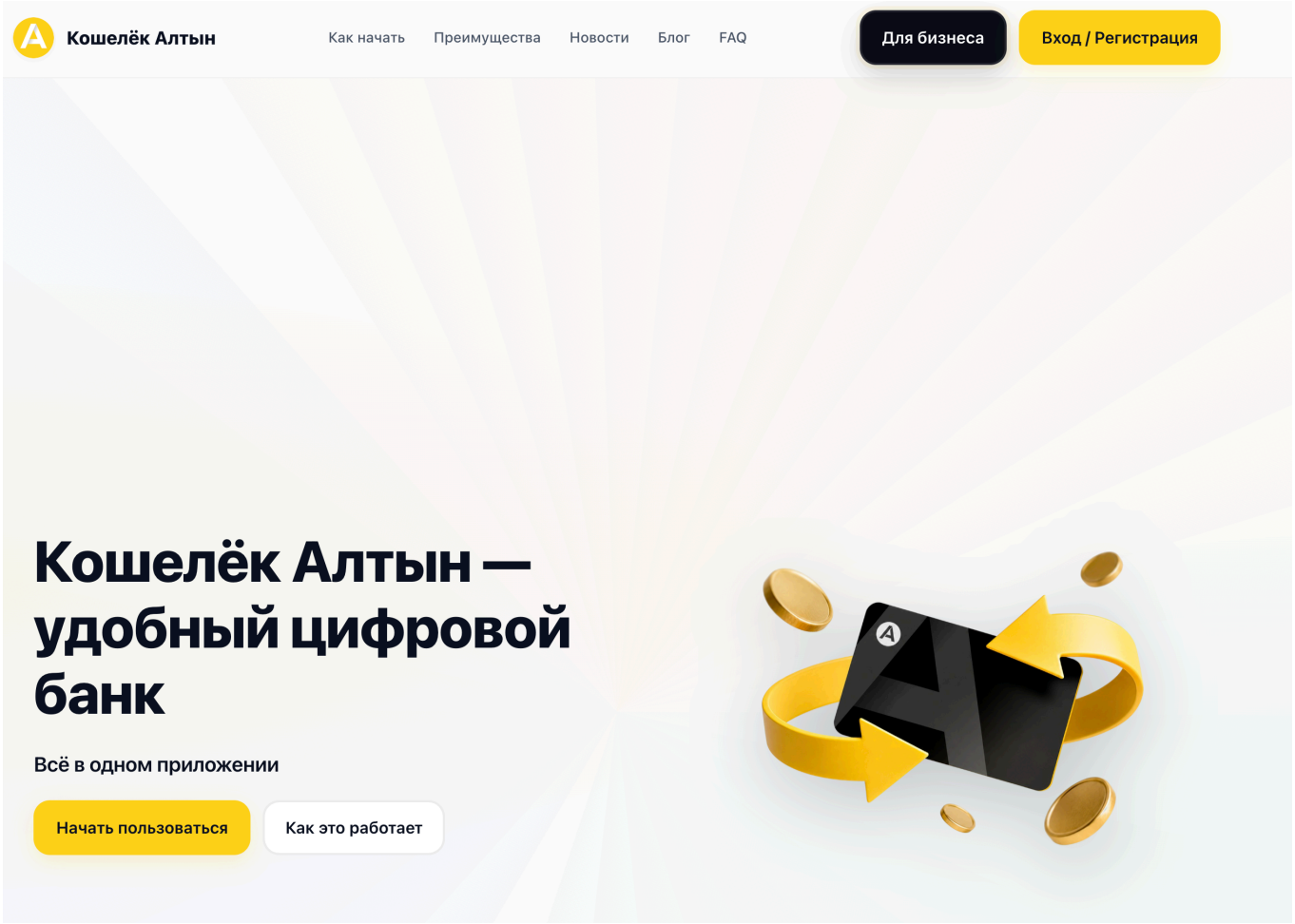


Gemini

OZON

400 рублей

Кошелёк Алтын



ИИ-инструментов столько, что можно задохнуться от выбора

Приложения, модели, коннекторы. Всё хочется попробовать.

- OpenAI
- Anthropic
- Canva
- Superhuman
- Higgsfield
- Replit
- Suno
- Lovable
- Perplexity
- ElevenLabs
- Midjourney
- OpenArt
- OpenRouter
- Otter.ai
- Figma
- PLAUD
- Notion
- Reface
- Manus
- Speechify
- Descript
- Zeely
- HeyGen
- Jumpspeak
- Runway
- Kling AI
- Topaz Labs
- InVideo
- TOPVIEW
- Gamma
- Meshy.ai
- QuillBot
- NovelAI
- JustDone
- Fireflies.ai
- Sudowrite
- Jasper
- Photoroom
- Hugging Face
- Genspark
- Evoto AI
- MiniMax
- Beautiful.ai
- fal
- n8n
- Cognition
- FaceApp
- Moises
- Synthesia
- Nous Research

Что из этого действительно нужно для моей задачи?

Инструменты, из которых собираем решения



ChatGPT

Задачи и работа с информацией



Claude

Тексты, код и задачи



Whisper

Распознавание речи · OpenAI



Qwen

Модели и ИИ-инструменты



Supabase

База данных и доступы



Base44

Создание приложений

Три термина, которые стоит знать

API

Обмен данными между системами.

Например: расходы из рекламного кабинета.

Markdown · .md

Текстовые файлы с простой разметкой.

Инструкции, правила и контекст проекта.

MCP

Подключение ИИ к инструментам и данным.

Model Context Protocol

Данные + инструкции + инструменты → рабочий процесс

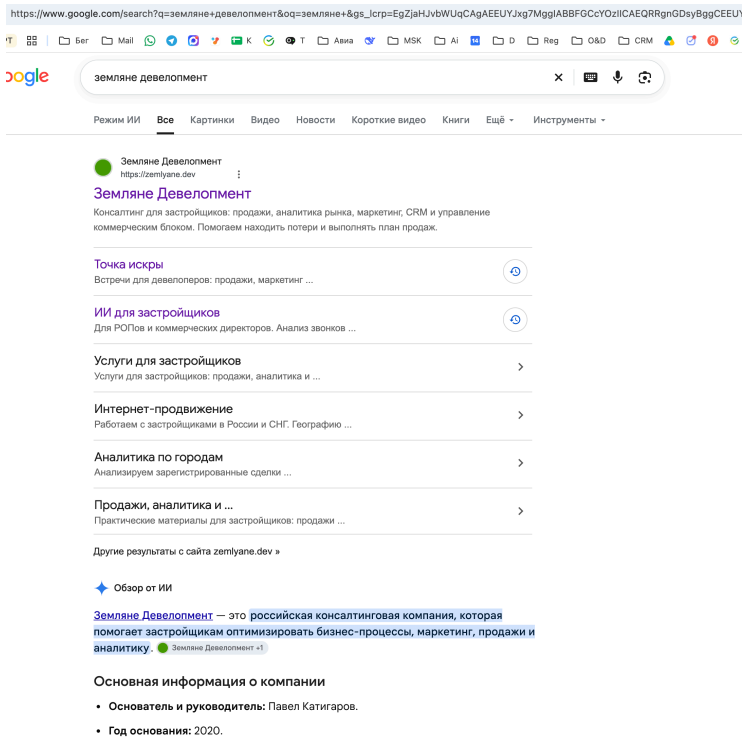
SEO: вас должны находить и в ИИ

Часть поиска люди доверяют ИИ.
Вы должны быть среди источников ответа.

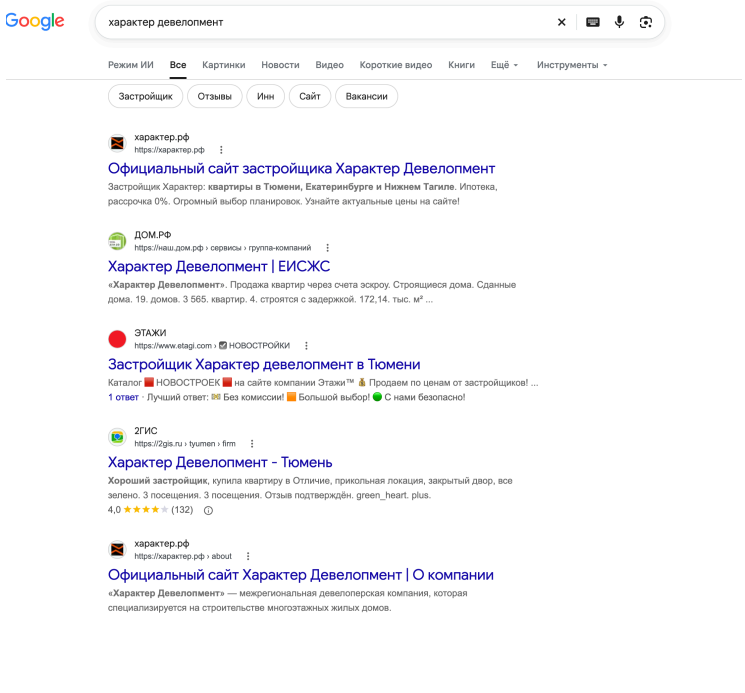
Разные корзины привлечения: реклама · органический поиск · ответы ИИ

Как компании представлены в поиске и ответах ИИ

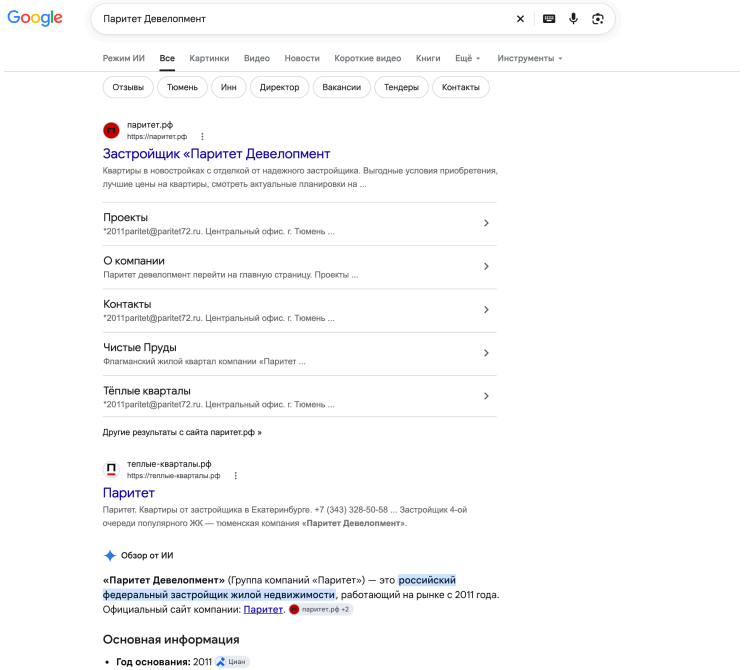
Земляне Девелопмент



Характер Девелопмент



Паритет Девелопмент



Примеры выдачи на присланных скриншотах · нажмите на изображение, чтобы увеличить

SEO: авторская работа и помощь ИИ

Wordstat API

Поисковые фразы

→

Темы и страницы

Что ищет покупатель

→

Авторский текст

Наш опыт и исследования

→

Редактура с ИИ

Структура и ясность

Опыт и выводы — наши. ИИ помогает с редактурой.

Факты и итоговый текст проверяет специалист.

Когда текст слишком похож на ИИ

Общие слова

Много обещаний.
Мало конкретики.

Одинаковый ритм

Повторяются вводные,
контрасты и выводы.

Нет опыта автора

Нечего проверить.
Нет своих примеров.

Повод отредактировать — не доказательство авторства.

Убираем штампы. Добавляем факты, наблюдения и собственную мысль.

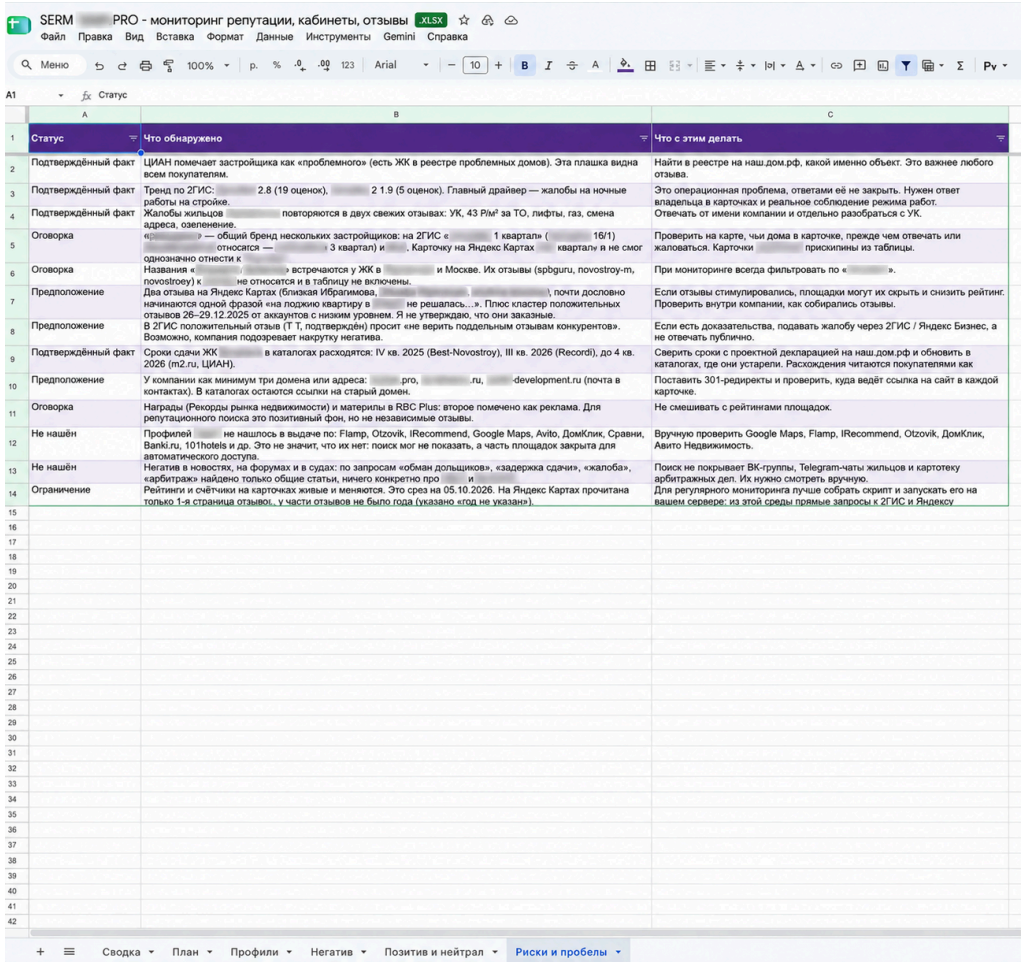
Врек

«Как писать с ИИ без булшита»

Рауф Исмаилов и Виктория Чайкина · Точка искры, 15 октября

Скачать презентацию на zemlyane.dev ↗

Репутация: что нашли и что с этим делать



SERM [redacted] PRO - мониторинг репутации, кабинеты, отзывы .XLSX

Файл Правка Вид Вставка Формат Данные Инструменты Gemini Справка

A1 fx Статус

	A	B	C
1	Статус	Что обнаружено	Что с этим делать
2	Подтверждённый факт	ЦИАН помечает застройщика как «проблемного» (есть ЖК в реестре проблемных домов). Эта плашка видна всем покупателям.	Найти в реестре на наш.дом.рф, какой именно объект. Это важнее любого отзыва.
3	Подтверждённый факт	Тренд по 2ГИС: [redacted] 2.8 (19 оценок), [redacted] 2 1.9 (5 оценок). Главный драйвер — жалобы на ночные работы на стройке.	Это операционная проблема, ответами её не закрыть. Нужен ответ владельца в карточках и реальное соблюдение режима работ.
4	Подтверждённый факт	Жалобы жильцов [redacted] повторяются в двух свежих отзывах: УК, 43 ₽/м² за ТО, лифты, газ, смена адреса, озеленение.	Отвечать от имени компании и отдельно разобраться с УК.
5	Оговорка	«[redacted]» — общий бренд нескольких застройщиков: на 2ГИС «[redacted] 1 квартал» ([redacted] 16/1) [redacted] относится — [redacted] 3 квартал) и [redacted]. Карточку на Яндекс Картах [redacted] квартал» я не смог однозначно отнести к [redacted]	Проверить на карте, чьи дома в карточке, прежде чем отвечать или жаловаться. Карточки [redacted] прискипины из таблицы.
6	Оговорка	Названия «[redacted]» встречаются у ЖК в [redacted] и Москве. Их отзывы (spbguru, novostroy-m, novostroey) к [redacted] не относятся и в таблицу не включены.	При мониторинге всегда фильтровать по «[redacted]».
7	Предположение	Два отзыва на Яндекс Картах (близкая Ибрагимова, [redacted]), почти дословно начинаются одной фразой «на лоджию квартиру в [redacted] не решалась…». Плюс кластер положительных отзывов 26–29.12.2025 от аккаунтов с низким уровнем. Я не утверждаю, что они заказные.	Если отзывы стимулировались, площадки могут их скрыть и снизить рейтинг. Проверить внутри компании, как собирались отзывы.
8	Предположение	В 2ГИС положительный отзыв (Т Т, подтверждён) просит «не верить поддельным отзывам конкурентов». Возможно, компания подозревает накрутку негатива.	Если есть доказательства, подавать жалобу через 2ГИС / Яндекс Бизнес, а не отвечать публично.
9	Подтверждённый факт	Сроки сдачи ЖК [redacted] в каталогах расходятся: IV кв. 2025 (Best-Novostroy), III кв. 2026 (Recordi), до 4 кв. 2026 (m2.ru, ЦИАН).	Сверить сроки с проектной декларацией на наш.дом.рф и обновить в каталогах, где они устарели. Расхождения читаются покупателями как
10	Предположение	У компании как минимум три домена или адреса: [redacted].pro, [redacted].ru, [redacted]-development.ru (почта в контактах). В каталогах остаются ссылки на старый домен.	Поставить 301-редиректы и проверить, куда ведёт ссылка на сайт в каждой карточке.
11	Оговорка	Награды (Рекорды рынка недвижимости) и материлы в RBC Plus: второе помечено как реклама. Для репутационного поиска это позитивный фон, но не независимые отзывы.	Не смешивать с рейтингами площадок.
12	Не нашёл	Профилей [redacted] не нашлось в выдаче по: Flamp, Otzovik, IRecommend, Google Maps, Avito, ДомКлик, Сравни, Banki.ru, 101hotels и др. Это не значит, что их нет: поиск мог не показать, а часть площадок закрыта для автоматического доступа.	Вручную проверить Google Maps, Flamp, IRecommend, Otzovik, ДомКлик, Авито Недвижимость.
13	Не нашёл	Негатив в новостях, на форумах и в судах: по запросам «обман дольщиков», «задержка сдачи», «жалоба», «арбитраж» найдено только общие статьи, ничего конкретно про [redacted] и [redacted]	Поиск не покрывает ВК-группы, Telegram-чаты жильцов и картотеку арбитражных дел. Их нужно смотреть вручную.
14	Ограничение	Рейтинги и счётчики на карточках живые и меняются. Это срез на 05.10.2026. На Яндекс Картах прочитана только 1-я страница отзывов, у части отзывов не было года (указано «год не указан»).	Для регулярного мониторинга лучше собрать скрипт и запускать его на вашем сервере: из этой среды прямые запросы к 2ГИС и Яндексу

Сводка | План | Профили | Негатив | Позитив и нейтрал | Риски и пробелы

Названия застройщика и ЖК скрыты · нажмите, чтобы увеличить

PageSpeed: контроль сайта каждый день

Сайт

Страницы для проверки

→

API PageSpeed

Замер показателей

→

Утренний отчёт

Что ухудшилось

→

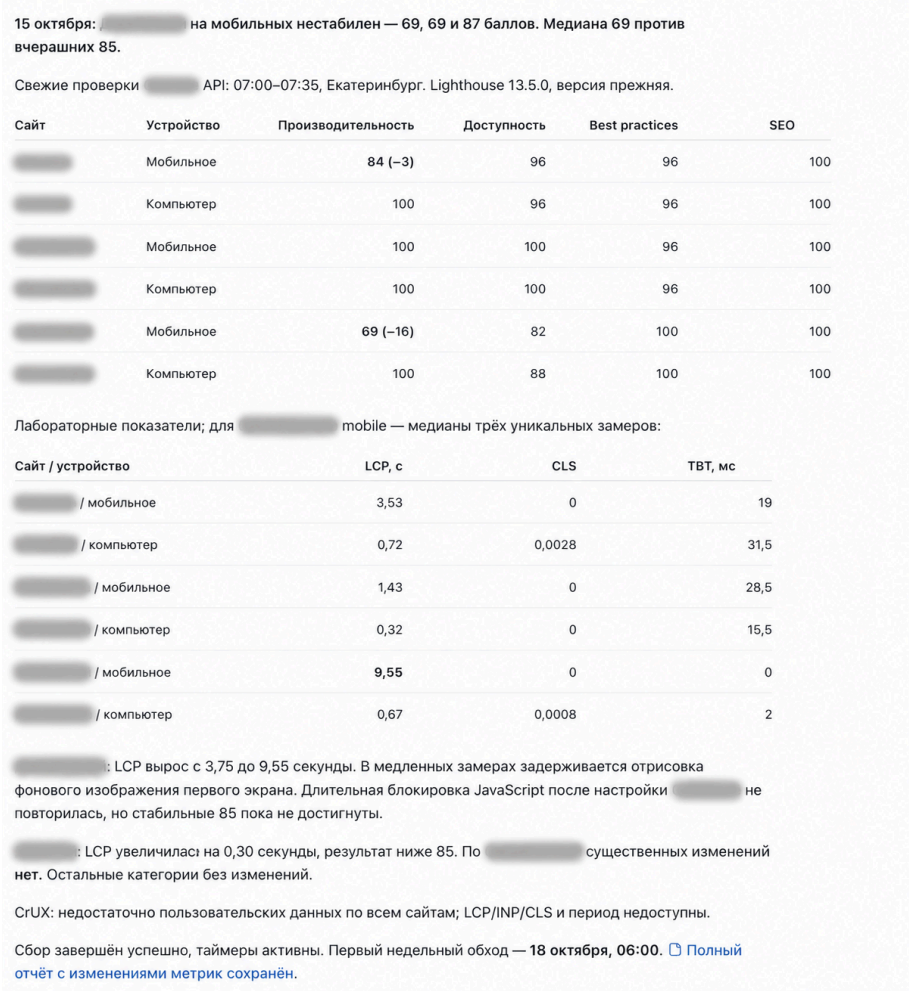
Задача команде

Исправить и перепроверить

Проверка → исправление → повторный замер

Скорость загрузки · стабильность страницы · доступность · базовые SEO-проверки

Ежедневный отчёт: что изменилось на сайтах



15 октября: [redacted] на мобильных нестабилен — 69, 69 и 87 баллов. Медиана 69 против вчерашних 85.

Свежие проверки [redacted] API: 07:00–07:35, Екатеринбург. Lighthouse 13.5.0, версия прежняя.

Сайт	Устройство	Производительность	Доступность	Best practices	SEO
[redacted]	Мобильное	**84 (−3)**	96	96	100
[redacted]	Компьютер	100	96	96	100
[redacted]	Мобильное	100	100	96	100
[redacted]	Компьютер	100	100	96	100
[redacted]	Мобильное	**69 (−16)**	82	100	100
[redacted]	Компьютер	100	88	100	100

Лабораторные показатели; для [redacted] mobile — медианы трёх уникальных замеров:

Сайт / устройство	LCP, с	CLS	TBT, мс
[redacted] / мобильное	3,53	0	19
[redacted] / компьютер	0,72	0,0028	31,5
[redacted] / мобильное	1,43	0	28,5
[redacted] / компьютер	0,32	0	15,5
[redacted] / мобильное	**9,55**	0	0
[redacted] / компьютер	0,67	0,0008	2

[redacted]: LCP вырос с 3,75 до 9,55 секунды. В медленных замерах задерживается отрисовка фонового изображения первого экрана. Длительная блокировка JavaScript после настройки [redacted] не повторилась, но стабильные 85 пока не достигнуты.

[redacted]: LCP увеличилась на 0,30 секунды, результат ниже 85. По [redacted] существенных изменений **нет.** Остальные категории без изменений.

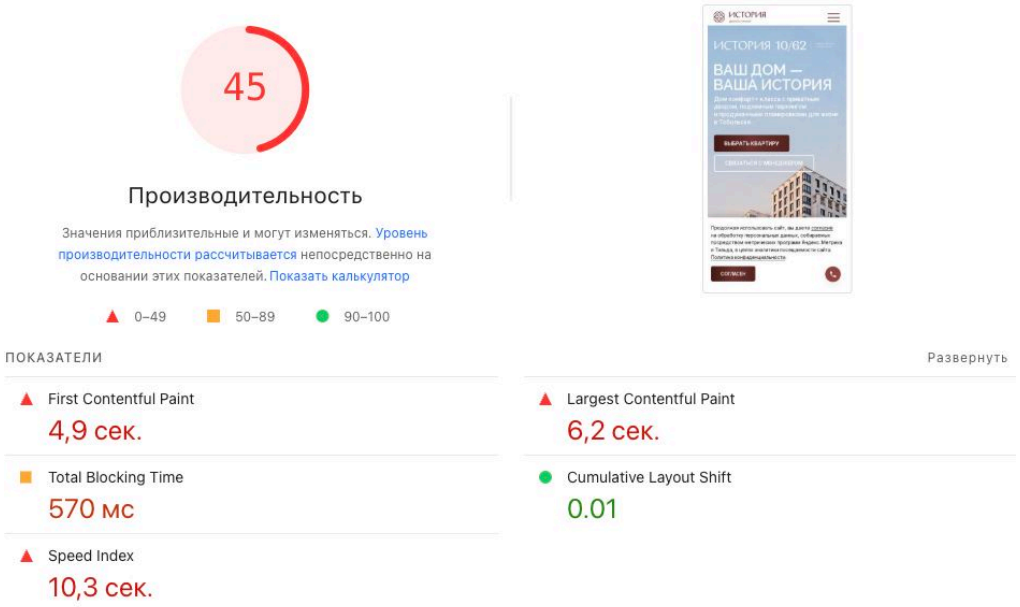
CrUX: недостаточно пользовательских данных по всем сайтам; LCP/INP/CLS и период недоступны.

Сбор завершён успешно, таймеры активны. Первый недельный обход — **18 октября, 06:00.** Полный отчёт с изменениями метрик сохранён.

Названия скрыты · нажмите на отчёт, чтобы увеличить

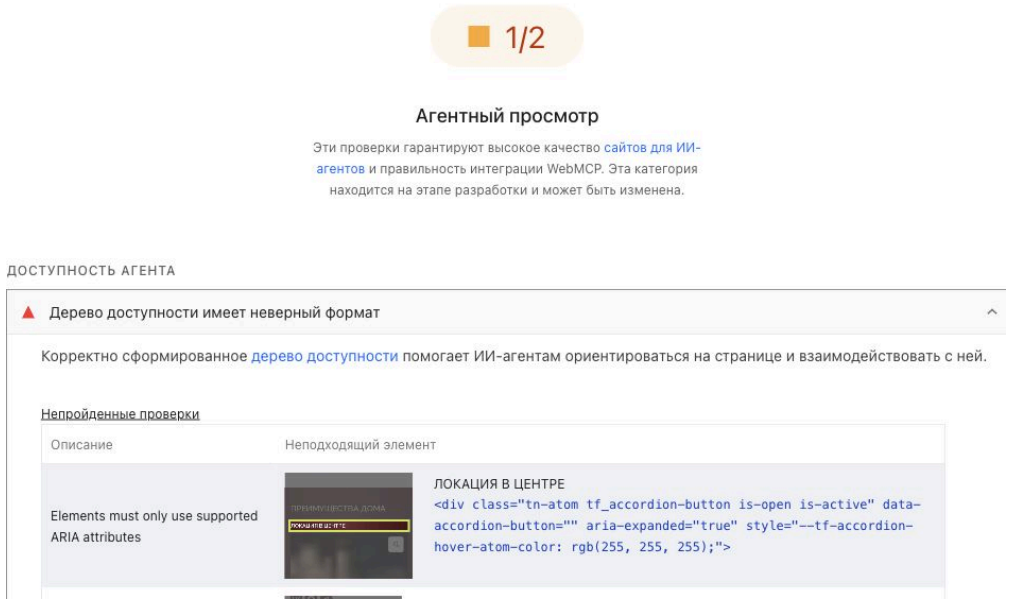
Скорость загрузки и доступность ИИ

45/100 · LCP 6,2 секунды



Долгое ожидание контента.
Проверяем скрипты, запросы и изображения.

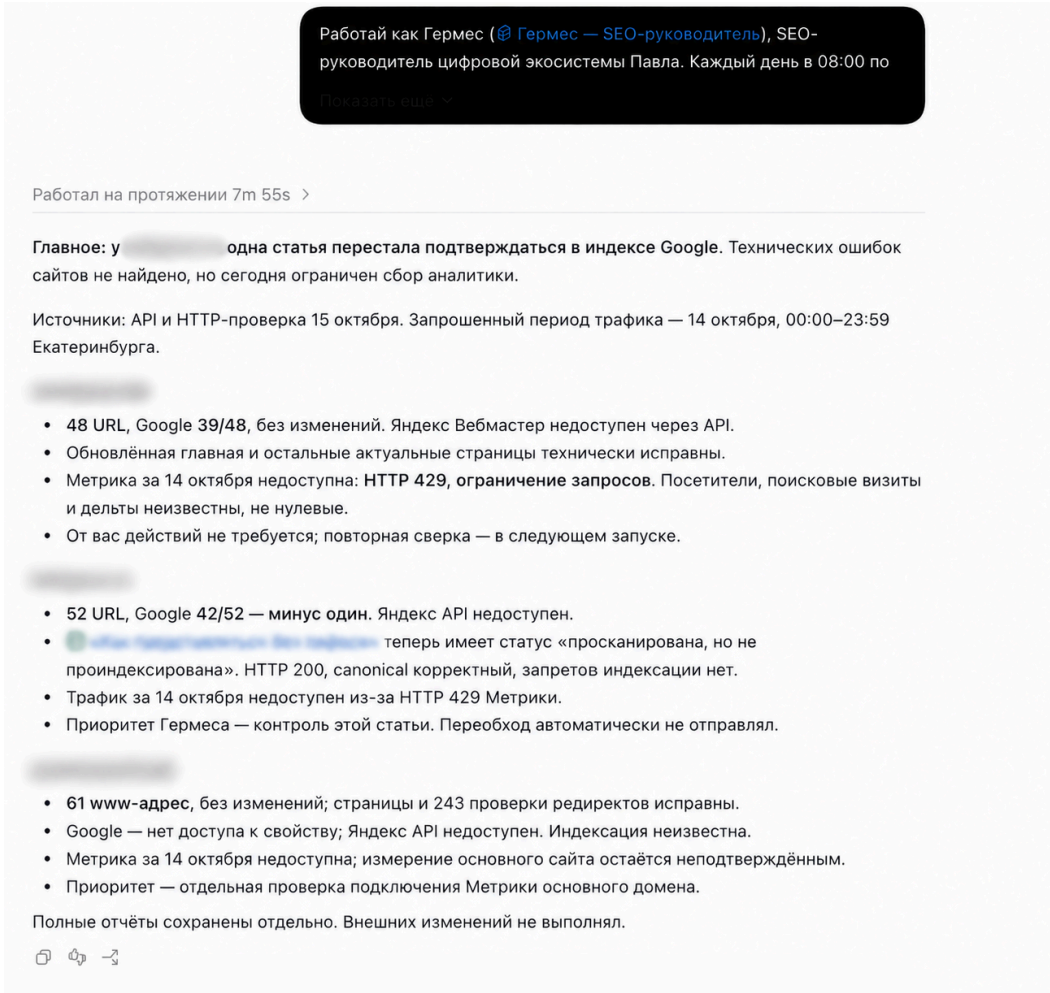
Агентный просмотр: 1 из 2



Ошибки дерева доступности мешают
агентам понимать элементы страницы.

hisdev.ru · PageSpeed, 14.10.2026 · мобильный лабораторный тест · проверка ИИ экспериментальная

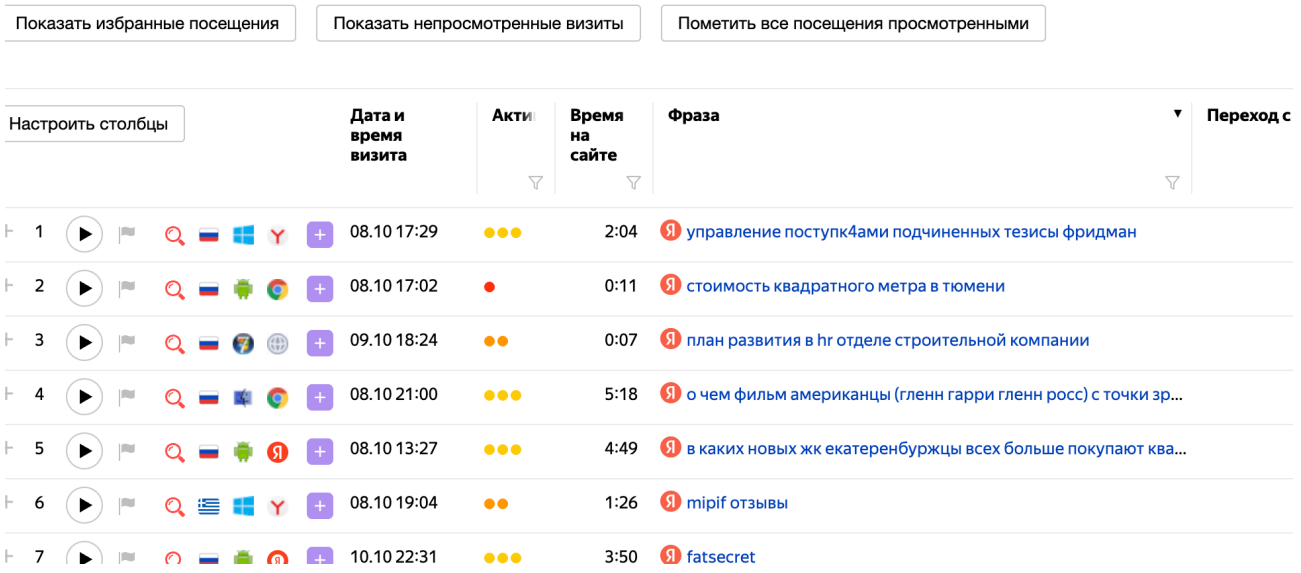
SEO под контролем: индексация и ошибки



Примеры публикаций: опыт и исследования

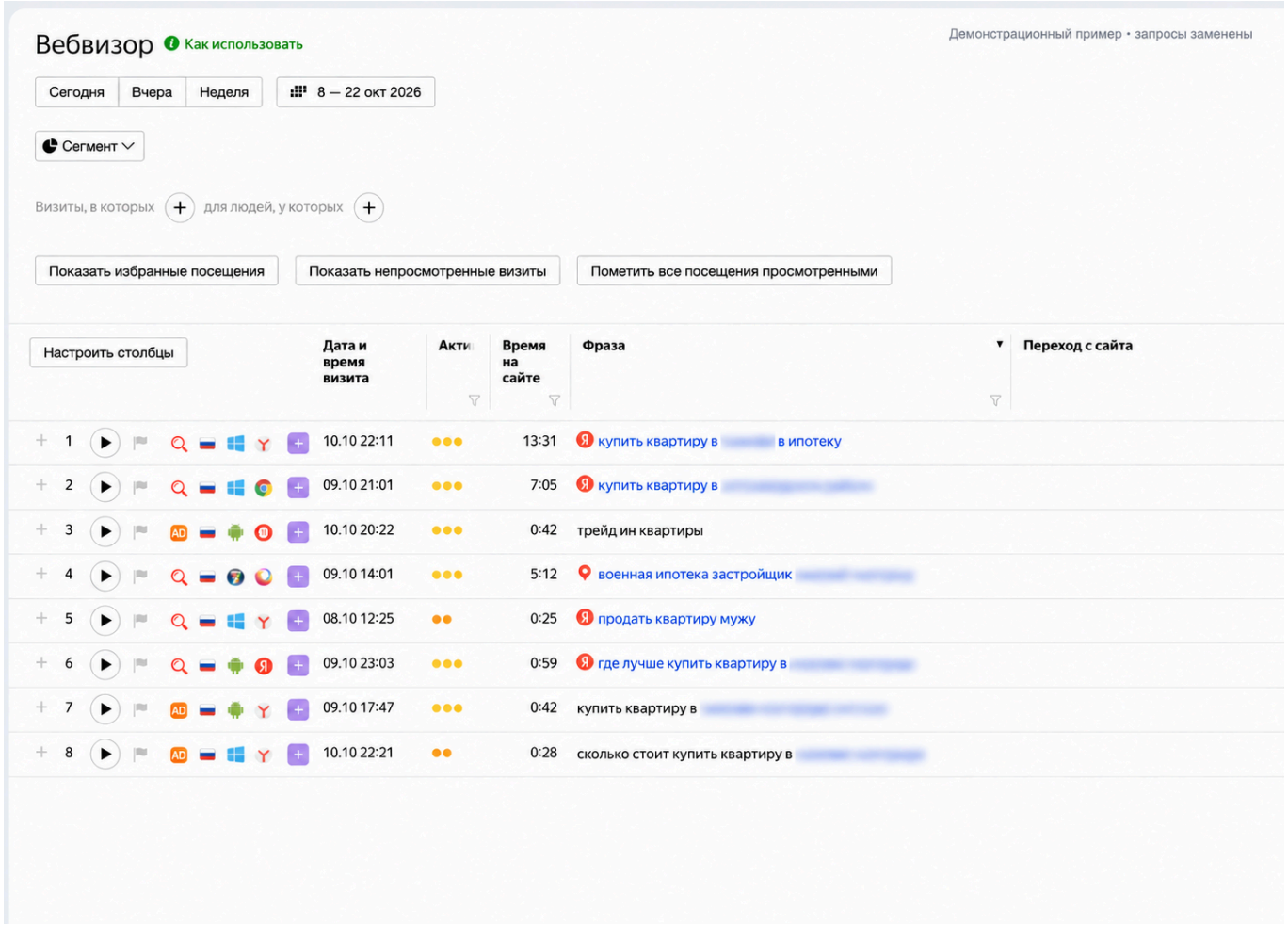


По каким запросам приходят читатели



Скриншоты целиком · нажмите, чтобы увеличить

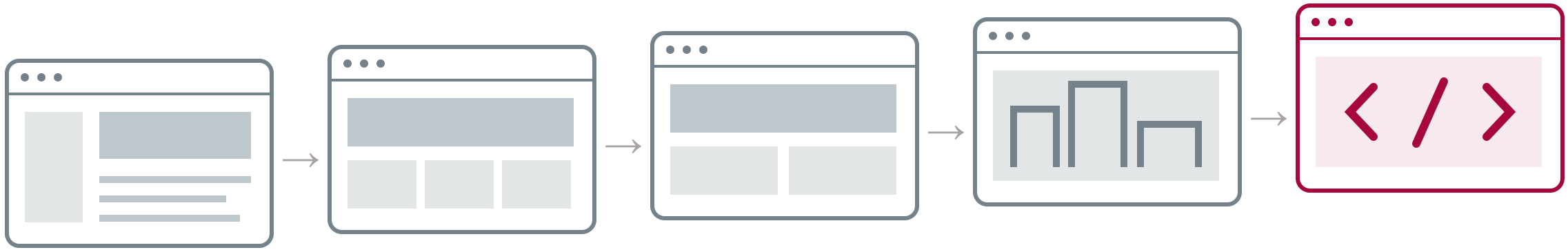
Что ищут покупатели квартир



Демонстрационный пример · запросы заменены · нажмите, чтобы увеличить

Эволюция создания сайтов

Наш путь: от готовых платформ к разработке с ИИ



WordPress
Быстрый старт на шаблоне

Битрикс
Сайт на CMS

Tilda
Сборка из блоков

Ида.Лайт
Платформа для недвижимости

Вайбкодинг
Создаём с ИИ

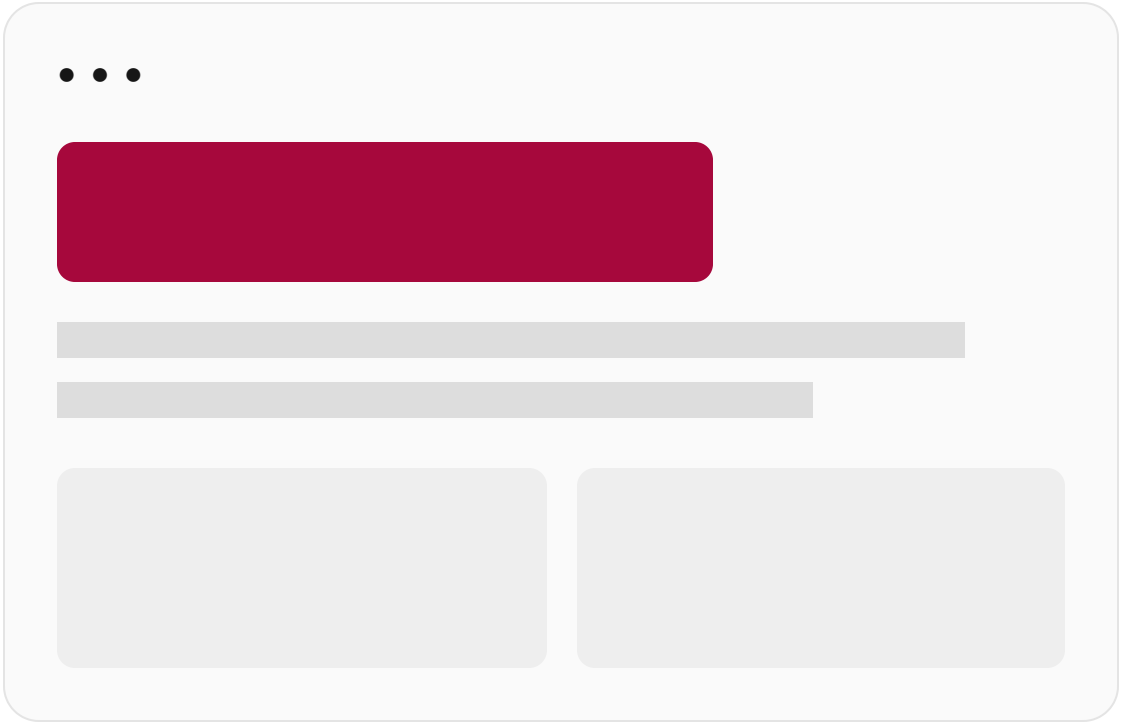
Сегодня все сайты ЖК и посадочные создаём с помощью ИИ.

Красиво, понятно — и без бесконечной полировки

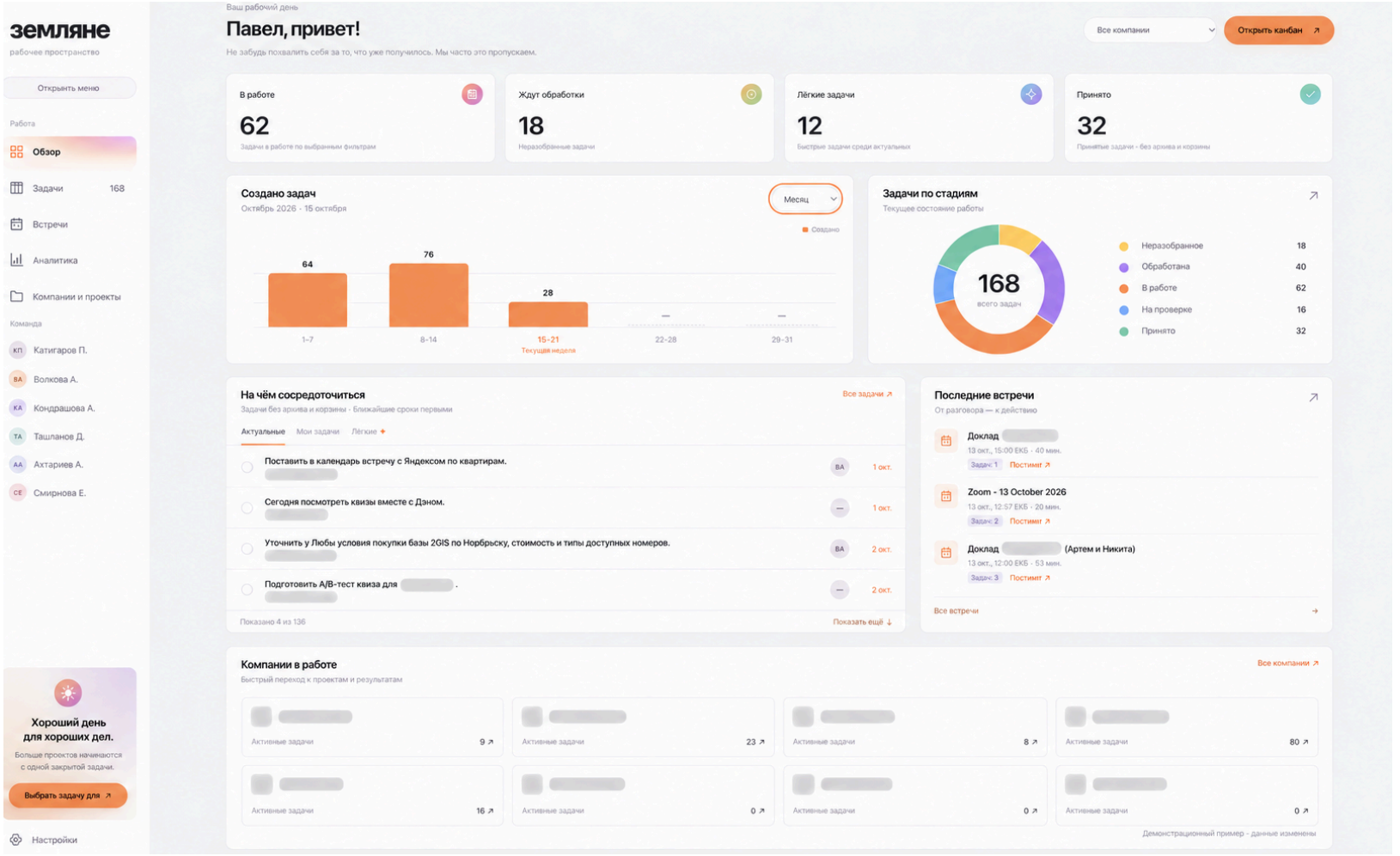
Сделать красиво? Да.

Наш подход — быстрее довести до рабочего результата.

При этом интерфейс должен быть аккуратным и удобным.



Рабочее пространство агентства



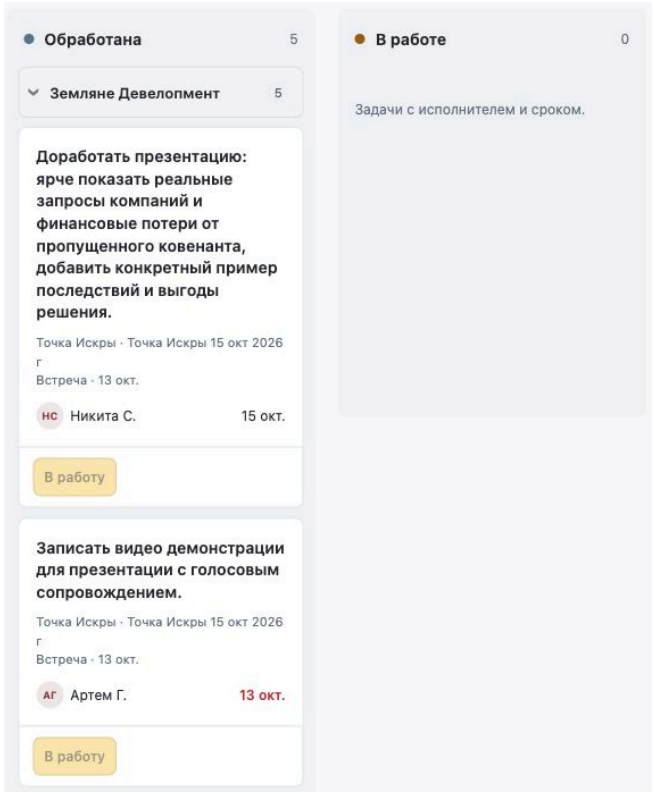
Демонстрационный пример · данные изменены · нажмите на скриншот, чтобы увеличить

Встреча должна закончиться задачей

MyMeet → Telegram

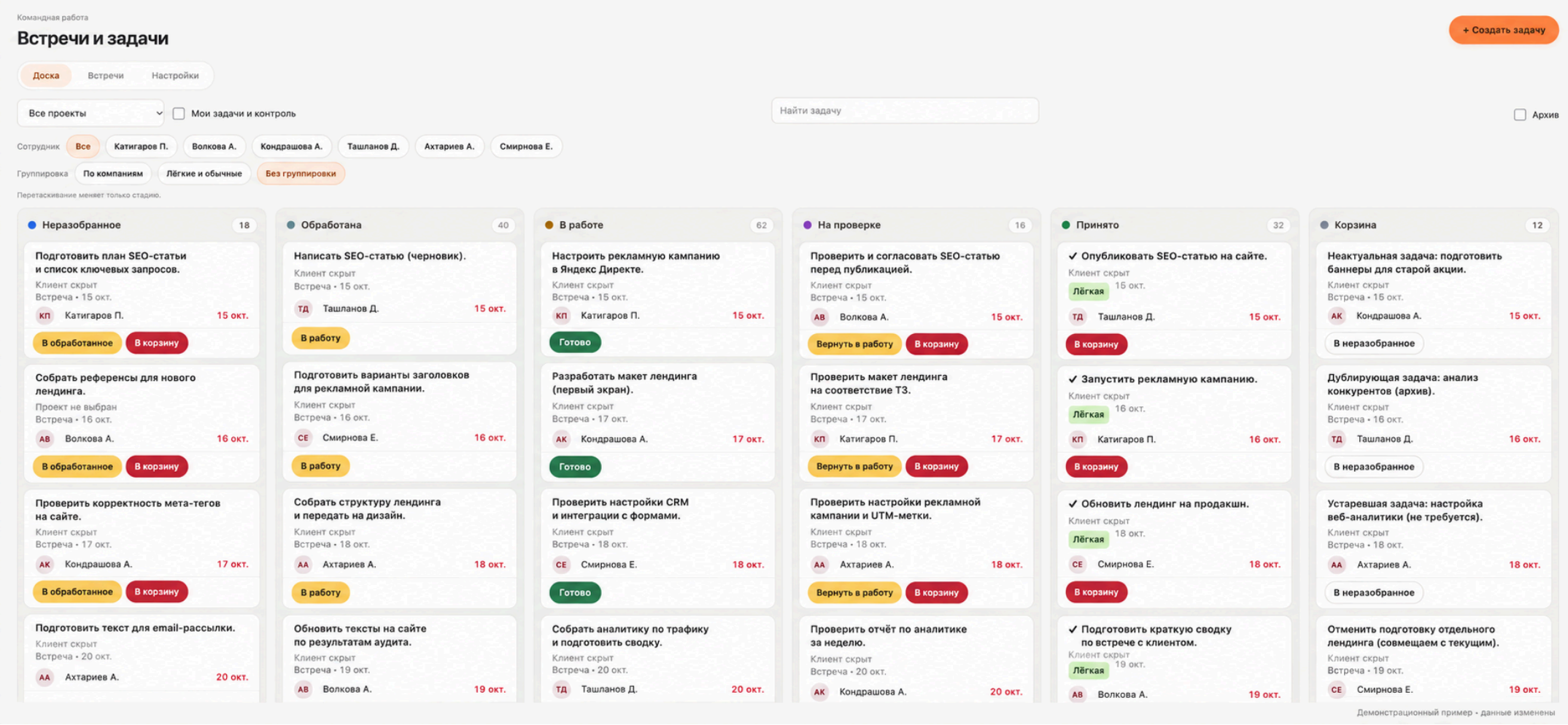
Разговор → постмит → общий топик

Портал → «Неразобранное» → ответственный → приёмка

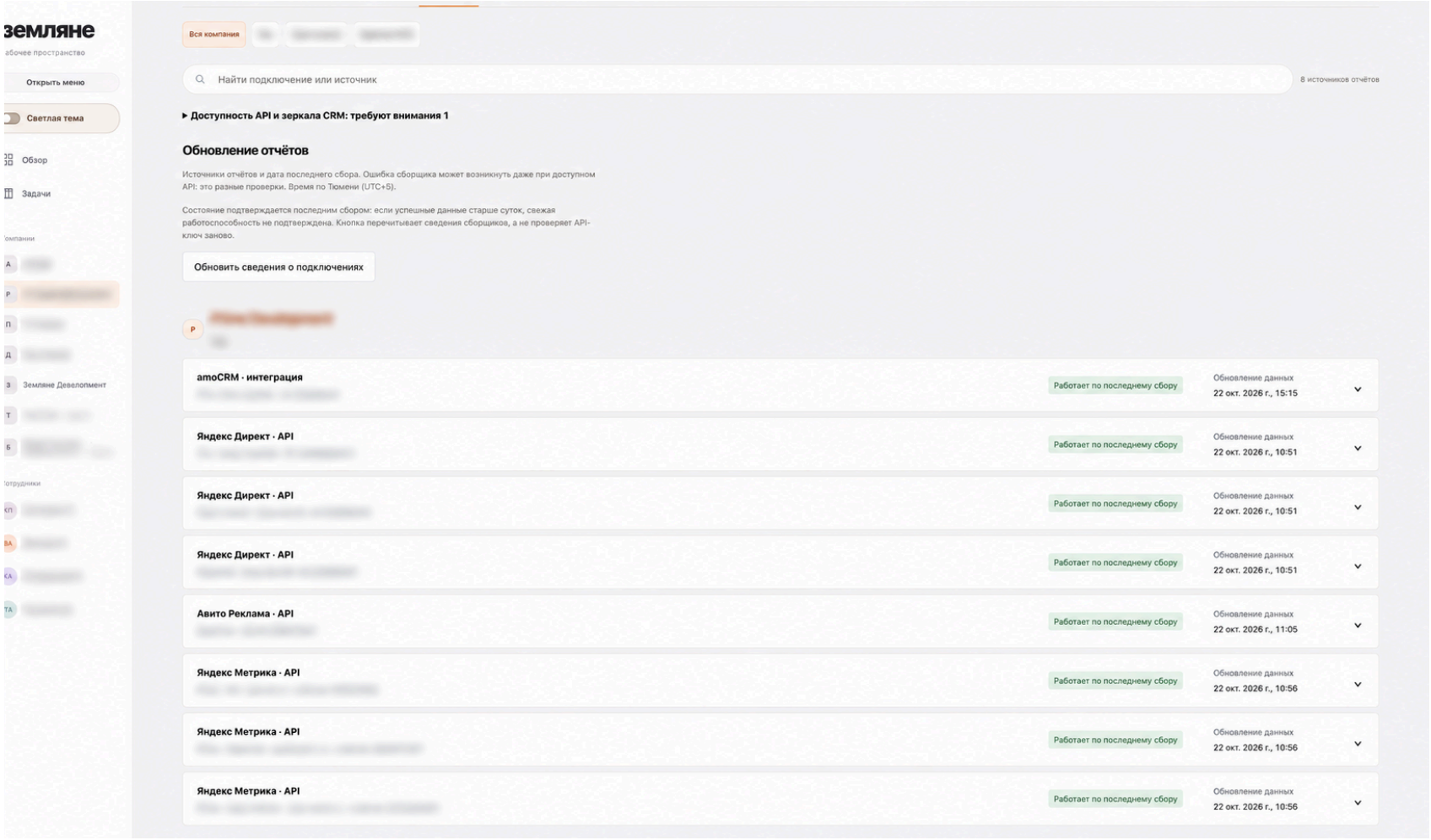


Справа — реальная доска по «Точке искры». Источник задачи, срок и ответственный сохранены.

Задачи команды: от встречи до результата

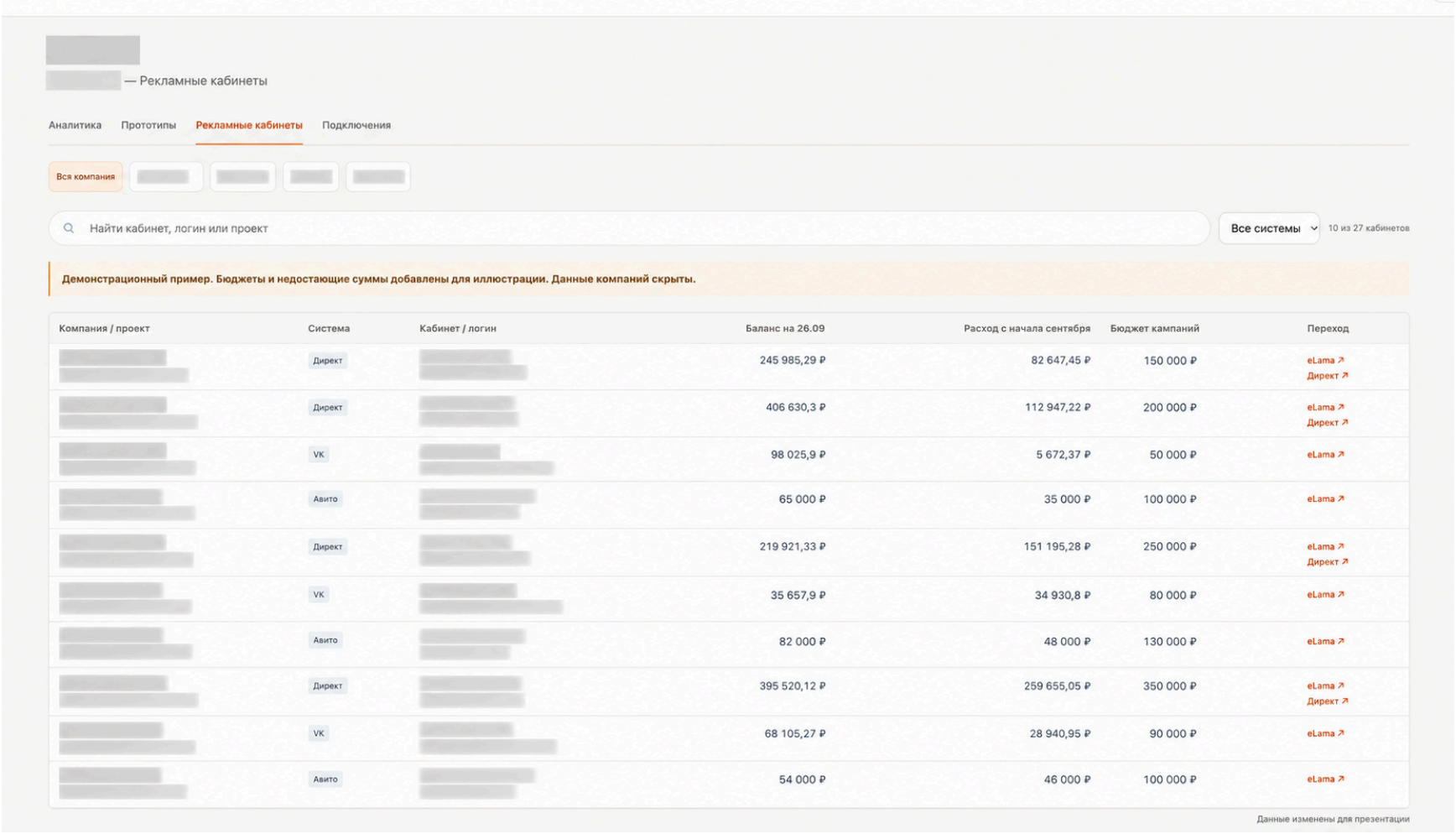


Подключения: источники и свежесть данных



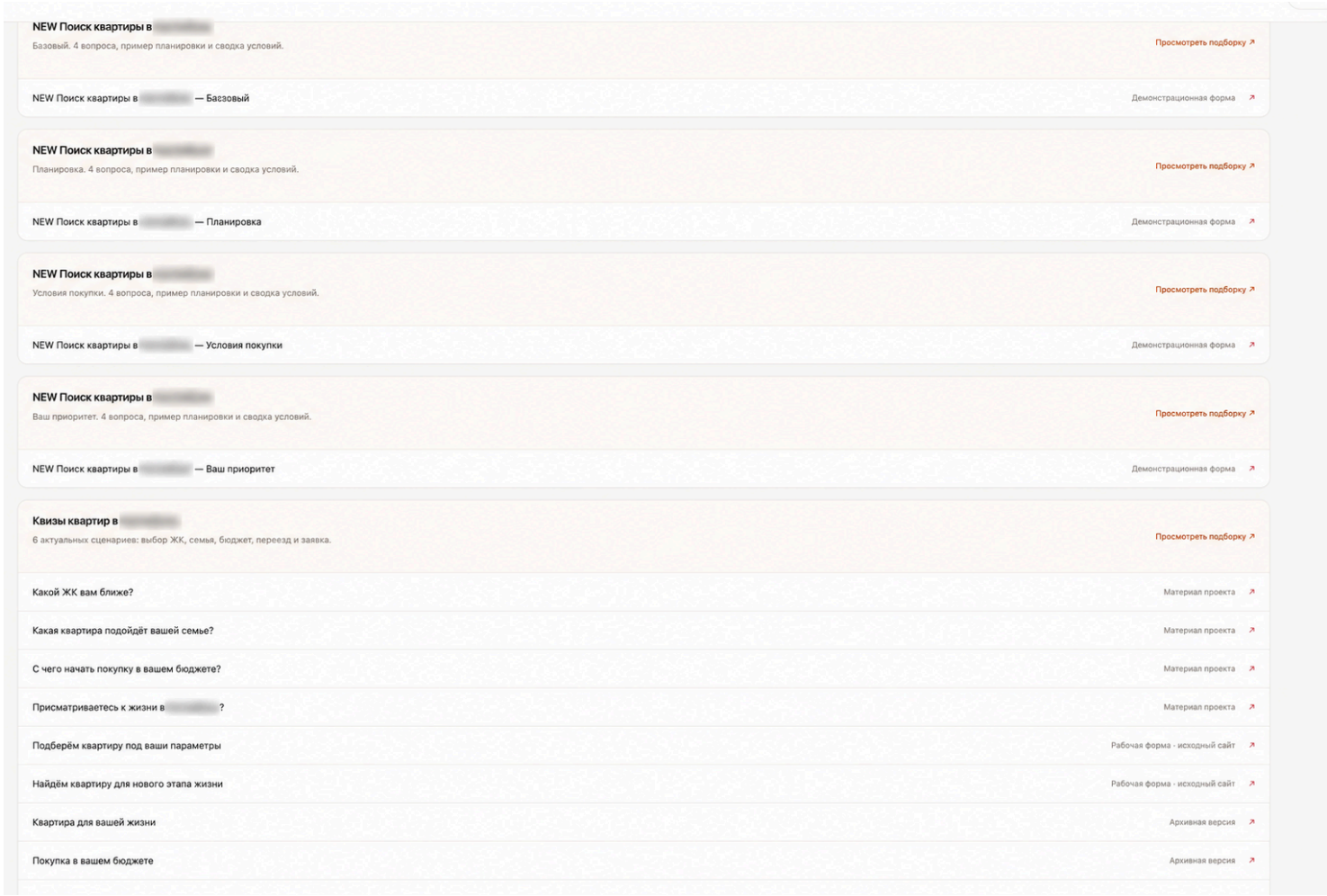
Скриншот подключений · нажмите на изображение, чтобы увеличить

Рекламные кабинеты: балансы, расходы, бюджеты



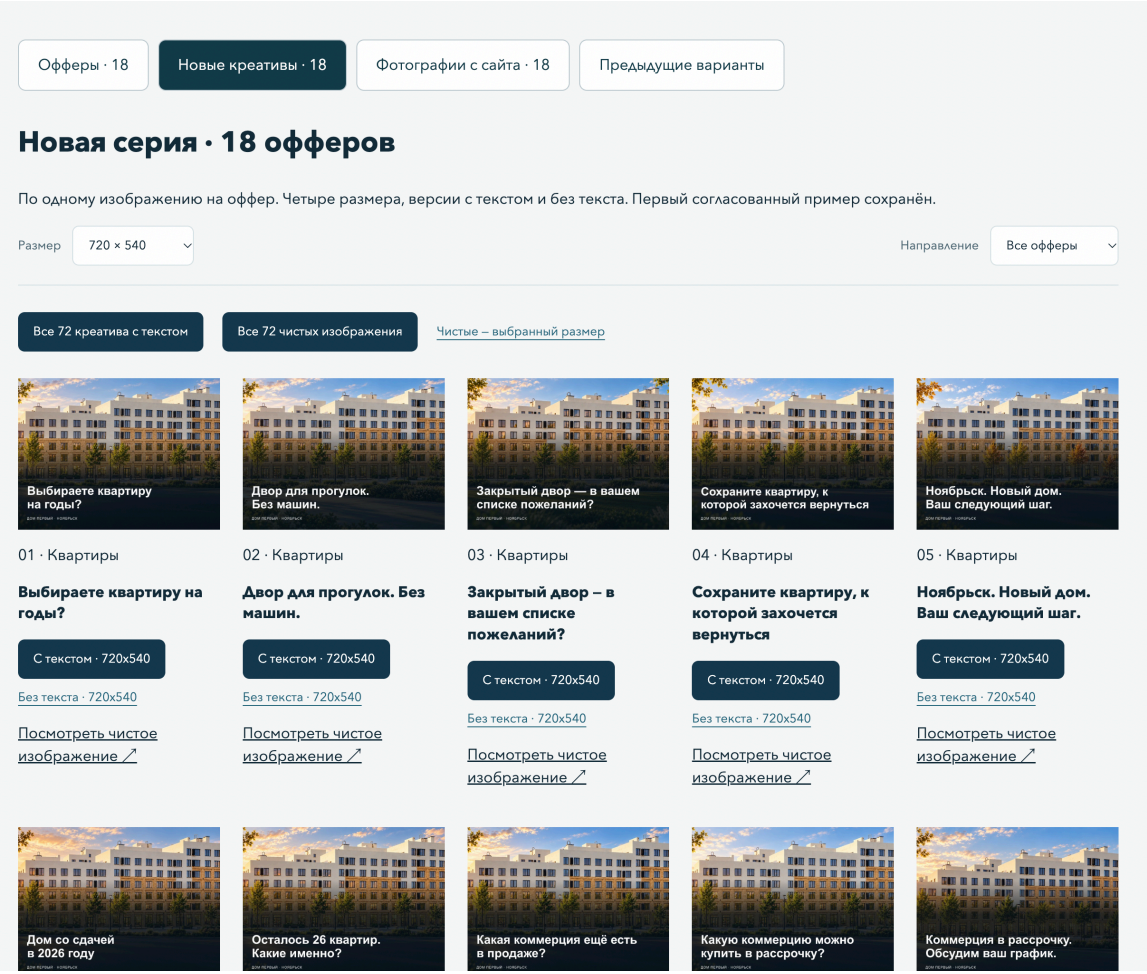
Демонстрационный пример · данные изменены · нажмите на скриншот, чтобы увеличить

Библиотека квизов и гипотез



Обезличенный пример · нажмите на изображение, чтобы увеличить

Библиотека рекламных креативов

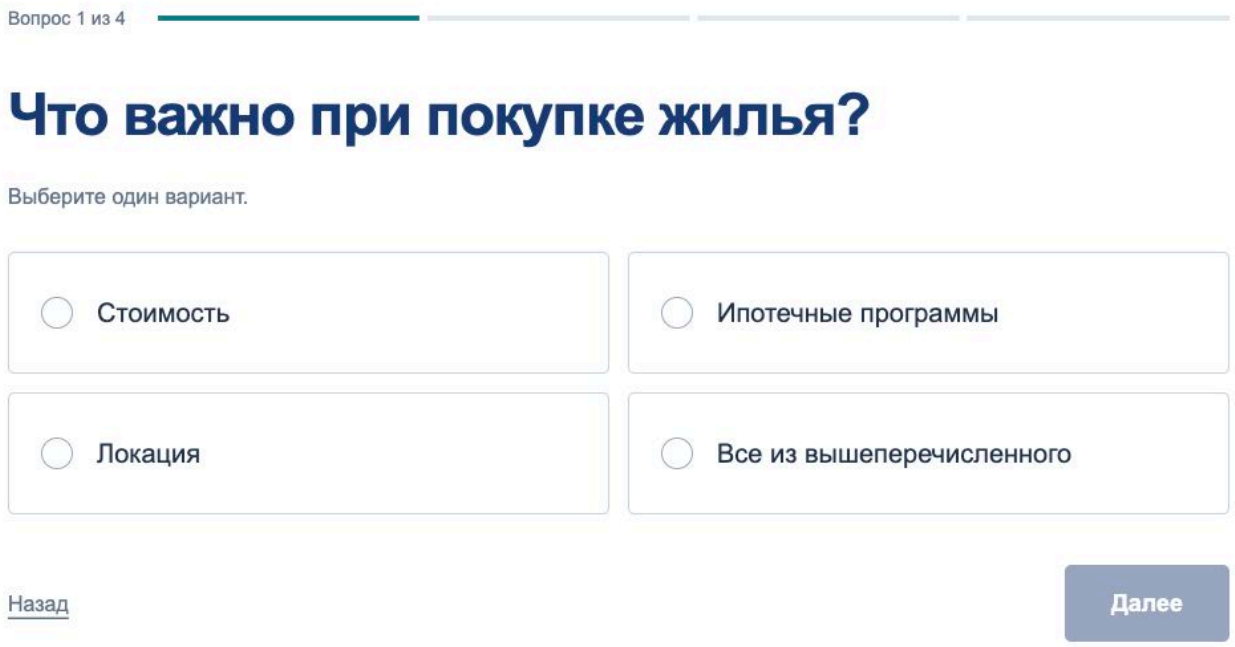


Начинаем с задачи покупателя



Обезличенный прототип · выбор квартиры через планировку · не кейс роста конверсии

Гипотезу можно показать сразу



Экран демонстрационного квиза. Результативность оценивается после теста.

4 вопроса вместо длинного брифа

Сначала обсуждаем логику с командой. Потом проверяем на трафике.

Один лид. Две правдивые цифры.

Понедельник
Заявка поступила

→

Вторник
Квалифицирована

→

Пятница
Переведена
в нецелевые

Был квалифицирован: ДА

Квалифицирован сейчас: НЕТ

Условная история лида. Для анализа нужны события, а не только текущая стадия.

Что я хочу видеть каждое утро

Расходы	→	Динамика	→	Качество	→	Действие
Сколько потратили? Какие обращения получили?		Что изменилось за неделю?		Что происходит с обращениями?		Где нужна проверка сегодня?

Утренний отчёт должен приводить к конкретному действию.

Транскрибация звонков — каждый день

Для каждого клиента настраиваем свой сбор и получаем утренний отчёт.

01
Звонки
Записи из телефонии

02
→Облако
Получение и подготовка

03
→Whisper
Аудио → текст

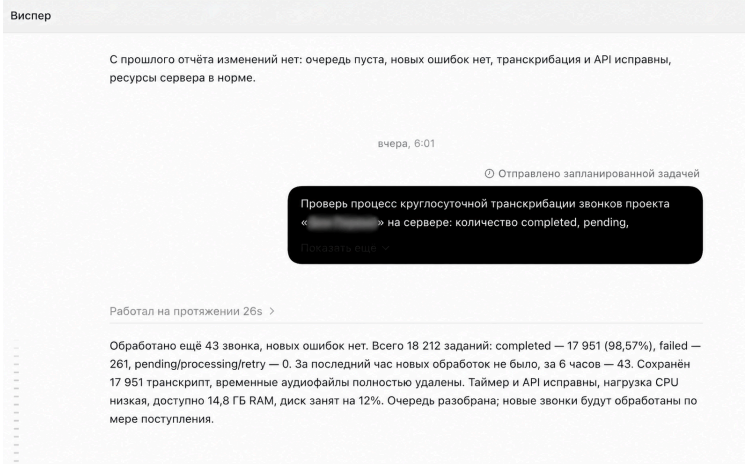
04
→Анализ
Сверка с данными CRM

05
→Отчёт
По каждому застройщику

Сначала проверяем сам процесс

Обработанные звонки, очередь, ошибки и доступность API.

Whisper распознаёт речь. Причины отказа и стадии CRM проверяем отдельно.



Пример отчёта · нажмите, чтобы увеличить

Все ли «нецелевые» действительно нецелевые?

Макет дашборда · демонстрационные данные · вчера · один застройщик

48	12	7	5
Лидов в «нецелевых»	Проверить в первую очередь	Нужна уточняющая проверка	Нет записи / расшифровки

43 из 48 лидов с расшифровкой · 24 без явных противоречий — выборочная проверка

Приоритет	Лид / стадия CRM	Сигнал из разговора	Что проверить
Высокий	**Лид №1042** Нецелевой: нет интереса	«Готов посмотреть в субботу»	Согласована ли встреча?
Высокий	**Лид №1078** Нецелевой: нет бюджета	«Есть первый взнос, нужна ипотека»	Была ли ипотечная консультация?
Уточнить	**Лид №1091** Нецелевой: другой район	«Если будет сдача в этом году…»	Есть ли подходящий вариант?

Сигнал ИИ → запись и история CRM → решение проверяющего

Приоритет — очередь проверки, а не доказательство ошибки. Стадии автоматически не меняем.

Точечная транскрибация — когда нужно быстро

01 · Разговоры

Берём записи звонков и расшифровываем их.

→

02 · Нужный сигнал

Клиент говорит, что у него есть дети или он подходит под семейную ипотеку.

→

03 · Рассылка

Выделяем этих клиентов в отдельный сегмент для предложения по семейной ипотеке.

Найти нужные разговоры → собрать сегмент для рассылки

Быстрее стартуем.
Быстрее проводим аудит.

01 · ИСТОЧНИКИ

Сразу видим, какие источники не подключены.

02 · КОНВЕРСИИ

Видим, где есть конверсии, а где они теряются.

03 · РАБОТОСПОСОБНОСТЬ

Проверяем, работают ли интеграции и фиксируются ли конверсии.

04 · ПРОБЕЛЫ В ДАННЫХ

Сразу видим, где данные собрать не получается.

Компетенции остаются. Скорость увеличивается. Все рады.

ИИ усиливает сотрудников. И повышает планку.



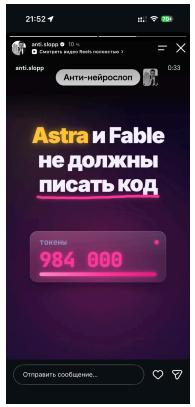
Ты стал продуктивнее. Задач стало ещё больше.

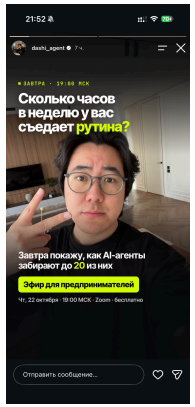
Инфошума всё больше. Теперь — цИИгане.

Обещаний лёгкого результата много. Рабочее решение всё равно нужно проверять.

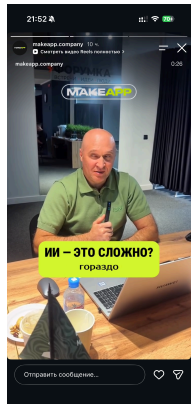


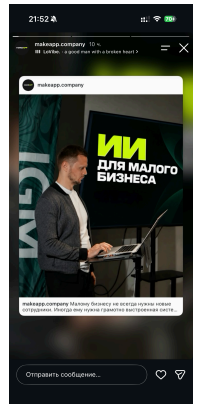


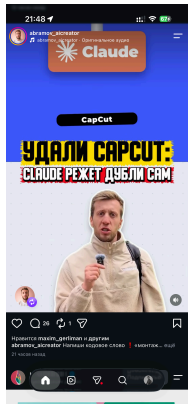






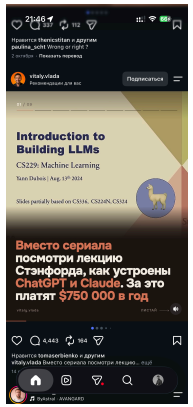


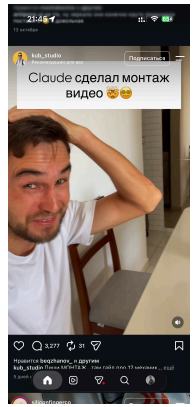














Примеры инфопотока, не оценка конкретных авторов · скриншоты открываются по нажатию

Всё начинается с архитектуры



Красивый интерфейс начинается с продуманного основания.

DataLens → вайбкодинг: сначала архитектура

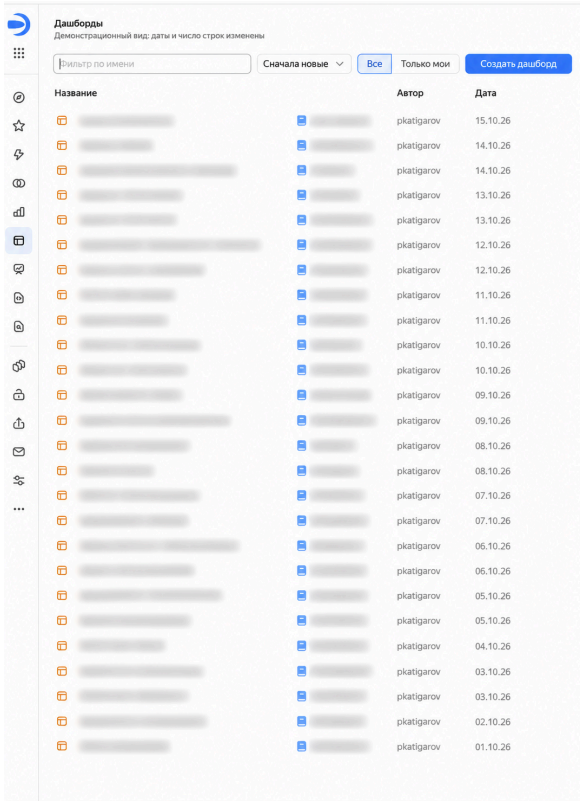
Дашборды для всех наших застройщиков и для себя. К своему коду переходим осторожно.

DataLens

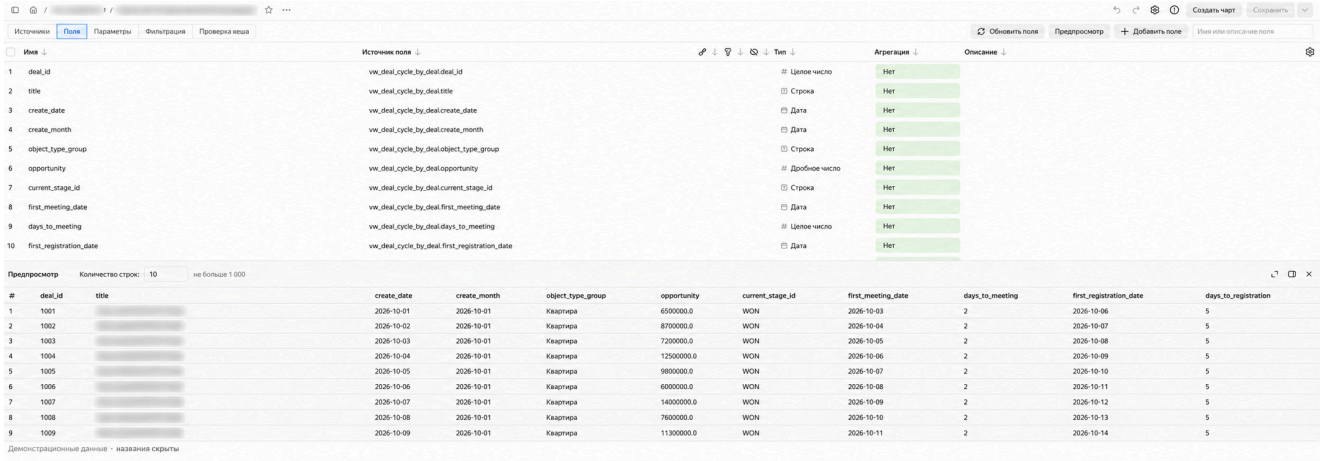
Видны поля, типы и расчёты.
Интерфейс ограничен инструментом.

Свой код + ИИ

Больше свободы в интерфейсе.
Проверки и поддержка — на нас.



Источник → связи → правила расчёта → показатель



Самое сложное — выстроить логику данных изнутри.

Данные, даты и число строк изменены для примера · оба скриншота увеличиваются по нажатию

РОП видит результат без сборки Excel

Коммерческий блок · вчера

Устные брони	8
Платные брони	3
Ипотечные консультации	6

Один короткий отчёт каждое утро

За пару дней — если доступны данные и согласованы правила.

Руководитель сразу видит, где нужен его вопрос.

Иллюстрация формата Telegram-отчёта. Цифры условные; это не результаты клиента.

Одна база. Два интерфейса.

PostgreSQL

Единые данные
и правила расчёта

→

DataLens

Понятная модель, фильтры и графики

Свой интерфейс

Гибкая логика, свои сценарии и экраны

Оба варианта подходят. Важно уметь объяснить происхождение каждой цифры.

Как устроен отчёт в DataLens

Обезличенный пример. Абсолютные значения ×3; доли сохранены.



Сделки по месяцу создания и стадиям

Bitrix Deals Dataset DP — регистрации по дате создания

Дата создания сделки	1. Устная бронь	3. Платная бронь	4. Клиент на оформлении	5. Регистрация / успешные
11.2024				60 652 150
12.2024				67 597 060
01.2025				37 384 000
02.2025				0
03.2025				11 700 000
04.2025				65 737 700
05.2025			13 338 200	46 661 745
06.2025				71 485 429
07.2025				80 864 080
08.2025				144 780 200
09.2025				83 974 610
10.2025				83 470 760
11.2025				32 862 270
12.2025		12 966 960		81 917 140
01.2026				29 782 100
02.2026				68 435 118
03.2026		12 870 000		33 557 608
04.2026		15 248 980		17 517 100
05.2026				46 324 793
06.2026	18 180 120		7 979 400	32 015 396
07.2026				40 442 618
08.2026		43 829 260		67 266 280
09.2026	13 181 280	13 357 750	22 187 060	53 952 180
10.2026	31 086 600		5 436 000	

Скриншот целиком · нажмите на изображение, чтобы увеличить

Земляне Девелопмент Точка Искры

Когда созданные сделки закрываются

Месяцы создания и закрытия

public bitrix deals — Дата создания дата сделки (месяцы) - месяца закрытия с суммами

Дата создания сделки	09.2024	10.2024	11.2024	12.2024	01.2025	02.2025	05.2025	07.2025	08.2025	09.2025	10.2025	11.2025	12.2025	01.2026	02.2026	03.2026	04.2026	05.2026	06.2026	07.2026	08.2026	09.2026	10.2026
08.2024	26 150 000	13 200 000								12 760 000													
09.2024																9 194 250							
10.2024		10 000 000	26 012 000	25 600 000		18 920 000			25 700 000		12 948 150	13 260 000			12 300 600			12 115 200					12 598 200
11.2024			12 311 000			13 450 000				14 180 000					6 467 750	14 223 400							
12.2024				15 195 000	9 810 000	30 277 000			12 304 500											10 560			
01.2025						27 420 000				6 250 000		3 714 000											
02.2025																		0					
03.2025									11 700 000														
04.2025							12 050 000		12 117 850		13 837 460	8 866 080			6 567 750					12 298 560			
05.2025									26 059 285								12 809 300					7 793 160	
06.2025								13 436 169	25 974 800	6 250 000	12 946 300												12 878 160
07.2025								13 474 800	18 950 000	8 769 900	21 763 730	9 005 650						8 900 000					
08.2025									25 204 500		20 946 260	24 231 800	8 500 000		51 604 000	14 293 640							
09.2025											41 436 490	20 646 120				21 892 000							
10.2025											24 335 360	20 800 600			12 300 600	13 468 280						12 565 920	
11.2025													6 463 650	13 337 520			13 061 100						
12.2025													64 252 940	8 700 000			8 964 200						
01.2026														6 941 000		13 061 100	9 780 000						
02.2026																3 778 800	41 207 318	9 100 000		14 349 000			
03.2026																	9 762 408	23 795 200					
04.2026																					3 831 600	13 685 500	
05.2026																			13 994 600	26 604 993		5 725 200	
06.2026																				25 267 976	6 747 420		
07.2026																				8 925 840	9 199 978	13 988 800	
08.2026																					12 432 240	45 818 040	9 016 000
09.2026																						13 357 750	40 594 430

Количество и конверсия

public bitrix deals — Сделки по дате создания кол-во. и регистр с конверсией

Месяц создания сделки	Кол-во созданных	Кол-во регистраций	Конверсия из созд. в в регистрации	Выручка
12.2024	174	6	3,4%	67 597 060,00
01.2025	196	4	2,0%	37 384 000,00
02.2025	287	1	0,3%	0,00
03.2025	226	1	0,4%	11 700 000,00
04.2025	206	6	2,9%	65 737 700,00
05.2025	207	6	2,9%	46 661 745,00
06.2025	129	7	5,4%	71 485 429,00
07.2025	110	8	7,3%	80 864 080,00
08.2025	203	10	4,9%	144 780 200,00
09.2025	163	8	4,9%	83 974 610,00
10.2025	119	7	5,9%	83 470 760,00
11.2025	98	3	3,1%	32 862 270,00
12.2025	53	8	15,1%	81 917 140,00
01.2026	63	3	4,8%	29 782 100,00
02.2026	50	6	12,0%	68 435 118,00
03.2026	77	2	2,6%	33 557 608,00
04.2026	93	2	2,2%	17 517 100,00
05.2026	68	4	5,9%	46 324 793,00
06.2026	70	3	4,3%	32 015 396,00
07.2026	85	3	3,5%	32 114 618,00
08.2026	82	6	7,3%	67 266 280,00
09.2026	97	4	4,1%	53 952 180,00
10.2026	69	0	0,0%	0,00

Оба скриншота целиком · нажмите на изображение, чтобы увеличить

Сдали аналитику контакт-центра. Застройщик — 12 ЖК.

Три направления работы одновременно — от правил учёта до рабочего отчёта.

01 · PostgreSQL

Данные звонков, лидов и встреч.
Связи, история, единые расчёты.

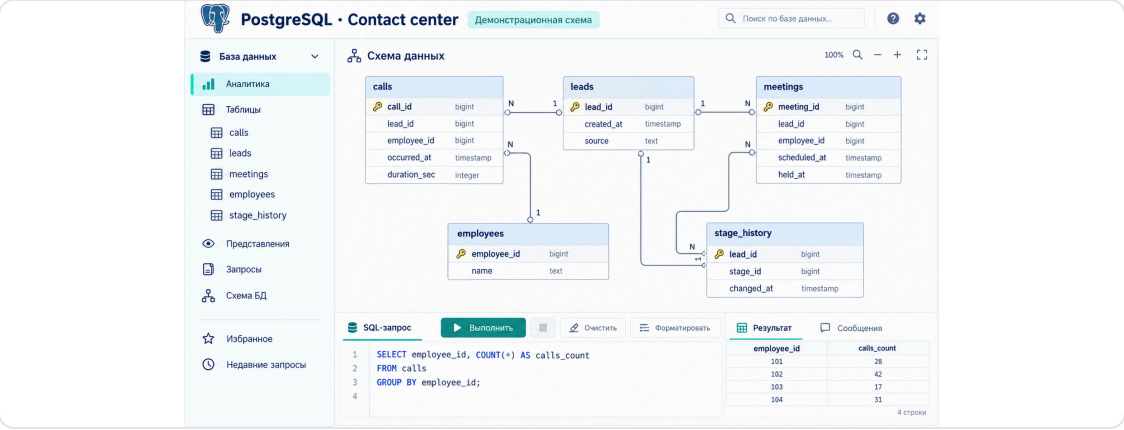
02 · Google Таблицы

Правила, техническое задание
и сверка с ручными отчётами.

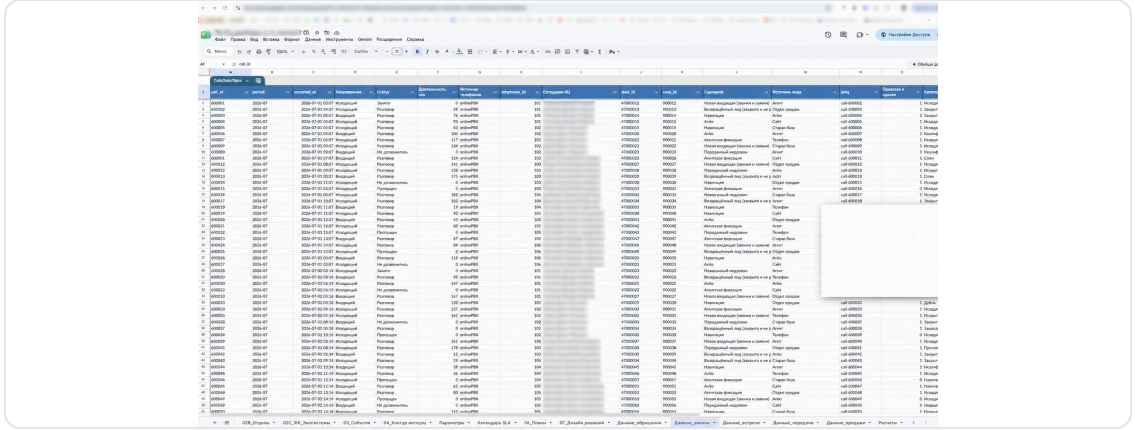
03 · Дашборды

DataLens и свой интерфейс:
план, факт, сотрудники, встречи.

Данные: иллюстрация архитектуры PostgreSQL



Правила и проверка: Google Таблицы

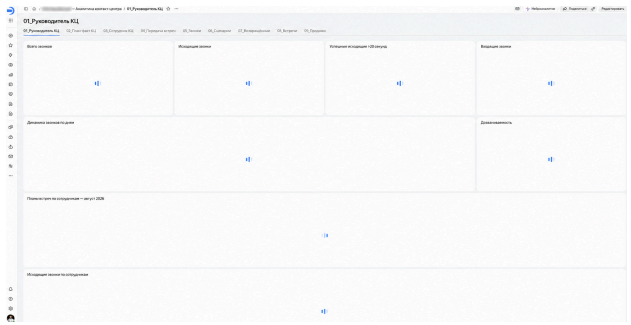


PostgreSQL — демонстрационная схема, не снимок рабочей базы. Скриншоты обезличены. Нажмите для увеличения.

Самое сложное — договориться, что именно и по каким правилам считаем.

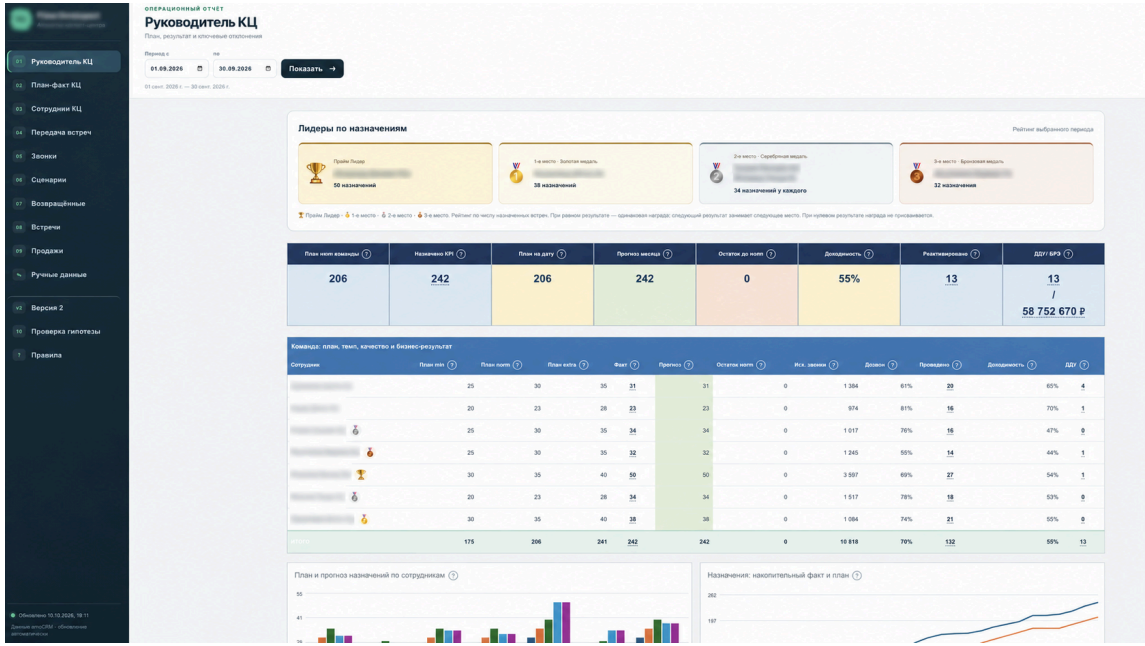
Одна логика расчётов. Два интерфейса.

DataLens · структура



Снимок во время загрузки.
Показываем состав отчётов.

Свой интерфейс · рабочий отчёт



От звонка и встречи — до результата команды и продажи.

Почему два отчёта не сходятся?

24

В ручном отчёте

−2

Переносы встреч

−1

Дубль события

=21

По единым правилам

Сначала договориться, что считать встречей. Потом писать код.

Учебный пример расхождения. Условные числа иллюстрируют задачу, а не результат кейса.

Готовый отчёт или вопрос к ИИ?

Повторяющийся вопрос

Готовый дашборд
и согласованный расчёт

Новый вопрос

Разбор с ИИ
и проверка в CRM

К планёрке с ИИ. На проверенных данных

Источники

Реклама · CRM
История событий

→

Проверка

Период · стадии
Правила расчёта

→

Разбор с ИИ

Что изменилось?
Где искать причину?

→

Планёрка

Кто проверит?
Какое действие?

На встречу — с вопросами и решениями, а не с выгрузкой.

Ещё в прошлом году это казалось почти невозможным

Быстро собрать собственные инструменты для:

Динамического ценообразования

Правила изменения цен и проверка.

Вывода проекта на рынок

Данные, сценарии и подготовка.

Старта продаж

Готовность команды и ход запуска.

Сегодня мы уже это делаем

И настраиваем личные кабинеты под эти задачи.

Цены

Данные и правила для решений.

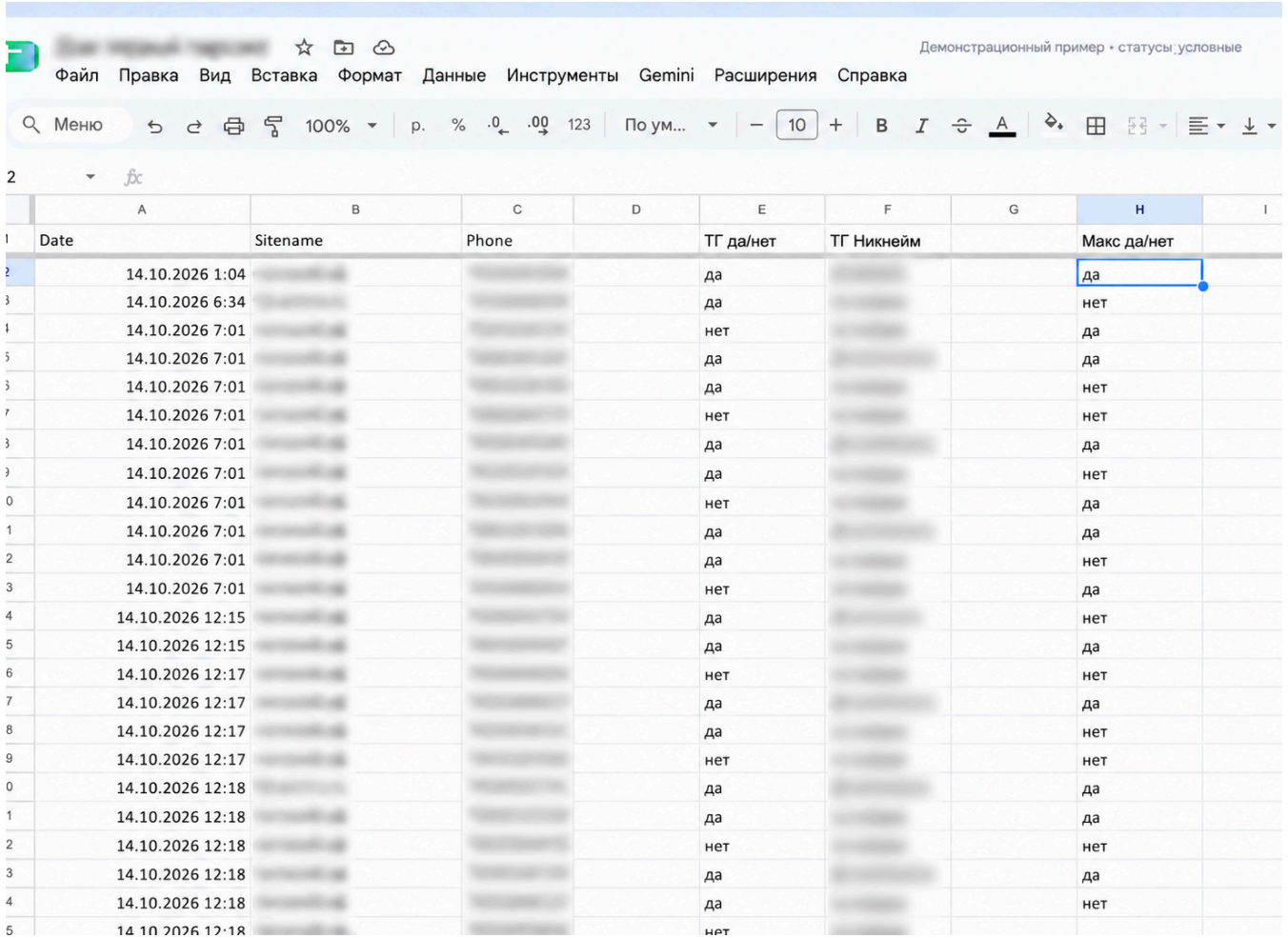
Новый проект

Подготовка выхода на рынок.

Старт продаж

Задачи, ответственные и контроль.

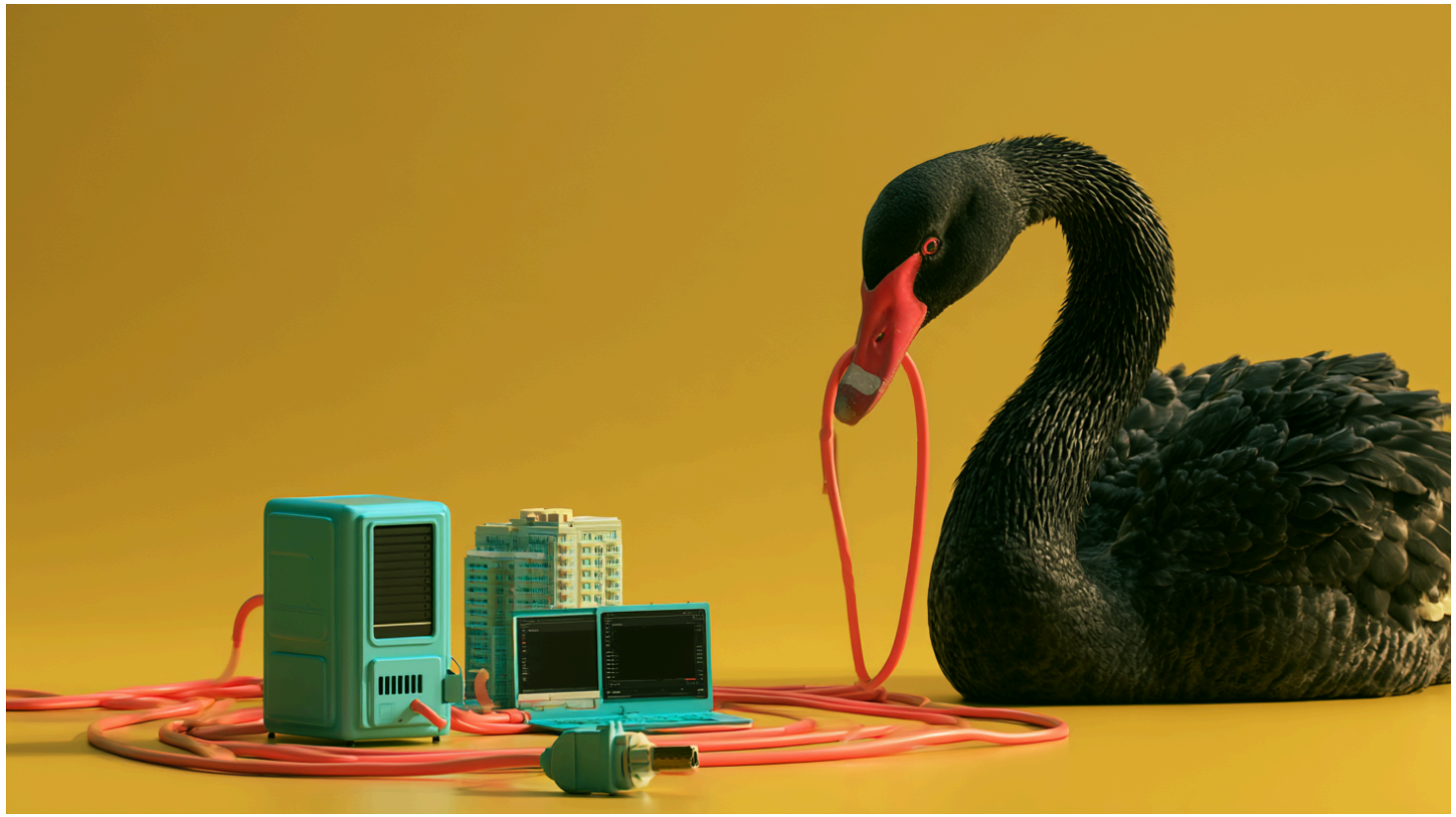
Лиды-то реальные?



	Date	Sitename	Phone	ТГ да/нет	ТГ Никнейм	Макс да/нет
2	14.10.2026 1:04			да		да
3	14.10.2026 6:34			да		нет
4	14.10.2026 7:01			нет		да
5	14.10.2026 7:01			да		да
6	14.10.2026 7:01			да		нет
7	14.10.2026 7:01			нет		нет
8	14.10.2026 7:01			да		да
9	14.10.2026 7:01			да		нет
10	14.10.2026 7:01			нет		да
11	14.10.2026 7:01			да		да
12	14.10.2026 7:01			да		нет
13	14.10.2026 7:01			нет		да
14	14.10.2026 12:15			да		нет
15	14.10.2026 12:15			да		да
16	14.10.2026 12:17			нет		нет
17	14.10.2026 12:17			да		да
18	14.10.2026 12:17			да		нет
19	14.10.2026 12:17			нет		нет
20	14.10.2026 12:18			да		да
21	14.10.2026 12:18			да		да
22	14.10.2026 12:18			нет		нет
23	14.10.2026 12:18			да		да
24	14.10.2026 12:18			да		нет
25	14.10.2026 12:18			нет		

Демонстрационный пример · статусы условные · нажмите, чтобы увеличить

Чёрный лебедь: когда перестают работать интеграции



Моя команда сориентировалась быстрее меня.

Мой уровень тревожности — умеренный и рабочий

Интереса достаточно, чтобы пробовать. Тревоги достаточно, чтобы перепроверять.

Без паники. Без слепого доверия.

Рабочей системе нужны правила и проверка

Быстрый прототип

Помогает увидеть идею и обсудить поведение

Рабочая система

Требует проверки данных, доступов и восстановления

Система должна работать без лишних запросов

Выписка

Загрузка операций

→

Правила

Категории и сверка

→

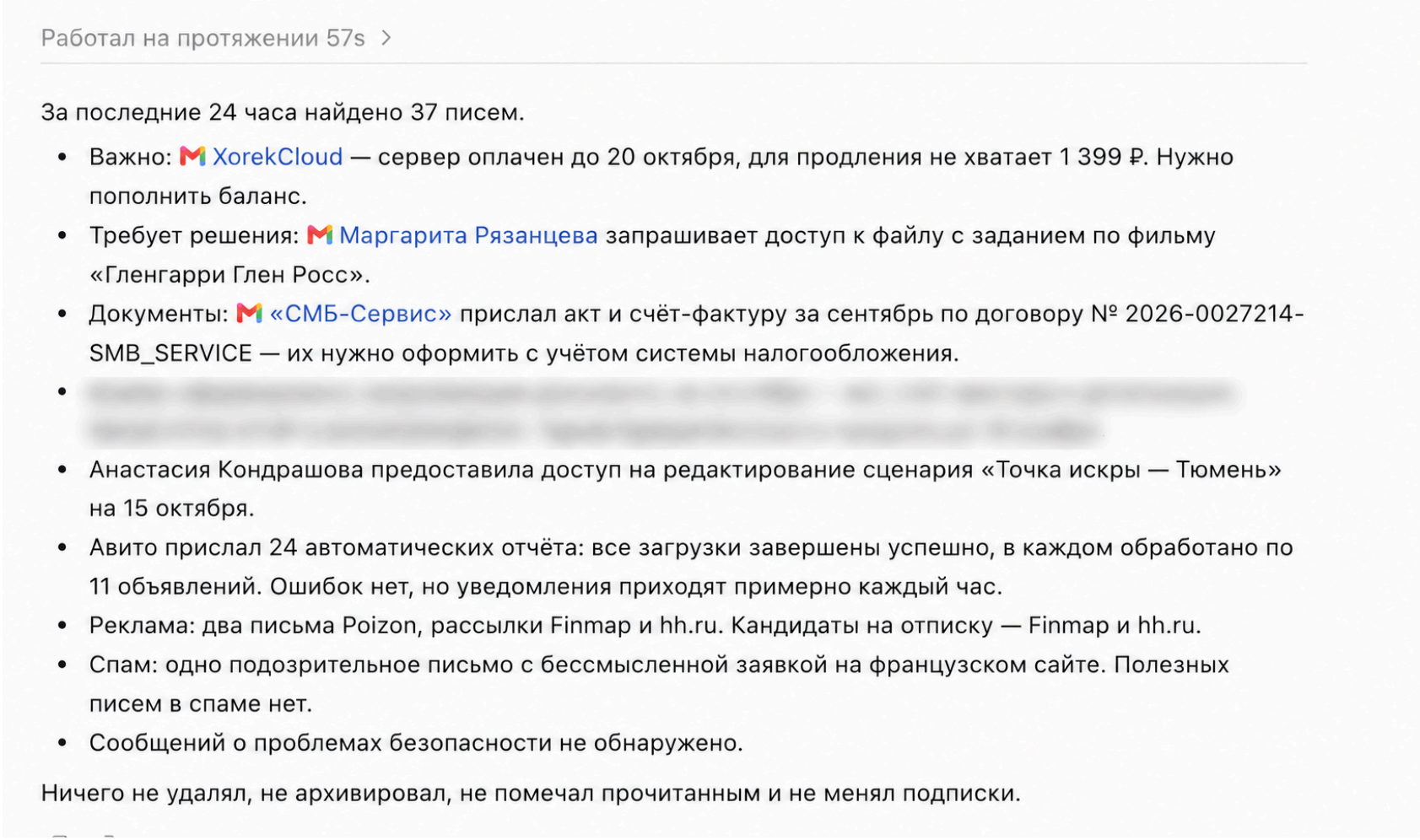
Отчёт

Доходы, расходы, движение денег

ИИ помогает построить систему.
Регулярные операции выполняет сама система.

Личный финансовый контур Павла. Схема процесса, без раскрытия финансовых данных.

ИИ помогает разбирать входящую почту



Работал на протяжении 57s >

За последние 24 часа найдено 37 писем.

- Важно: XorekCloud — сервер оплачен до 20 октября, для продления не хватает 1 399 ₽. Нужно пополнить баланс.
- Требует решения: Маргарита Рязанцева запрашивает доступ к файлу с заданием по фильму «Гленгарри Глен Росс».
- Документы: «СМБ-Сервис» прислал акт и счёт-фактуру за сентябрь по договору № 2026-0027214-SMB_SERVICE — их нужно оформить с учётом системы налогообложения.
- [redacted]
- Анастасия Кондрашова предоставила доступ на редактирование сценария «Точка искры — Тюмень» на 15 октября.
- Авито прислал 24 автоматических отчёта: все загрузки завершены успешно, в каждом обработано по 11 объявлений. Ошибок нет, но уведомления приходят примерно каждый час.
- Реклама: два письма Poizon, рассылки Finmap и hh.ru. Кандидаты на отписку — Finmap и hh.ru.
- Спам: одно подозрительное письмо с бессмысленной заявкой на французском сайте. Полезных писем в спаме нет.
- Сообщений о проблемах безопасности не обнаружено.

Ничего не удалял, не архивировал, не помечал прочитанным и не менял подписки.

Пример сводки писем · нажмите на изображение, чтобы увеличить

А в путешествиях я выбираю сам

ИИ полезен:
собрать маршрут,
найти точечный гайд.



Мои интересы, решения
и проверка — на мне.

Фотография Павла из Японии · katigarov.ru

Обсудим ваш проект

ИИ-воркшоп для вашей строительной компании

Закажите практическую сессию для своей команды.

Бесплатный экспресс-аудит интернет-рекламы

Для участников «Точки искры»

Екатеринбург · 23 октября · заявка и материалы

zemlyane.dev/tochka-iskry/materialy/ekaterinburg-23-oktyabrya-2026/prezentacii

Как я организовал работу своих ИИ-агентов

Роли. Контекст проекта. Проверка результата.

Павел		Афина		Специалисты
Ставлю задачу	→	Координация и приёмка	→	Работа по своей роли

Я задаю роль, даю контекст и определяю проверку.

Агент здесь — помощник с инструкциями, инструментами и контекстом.

У каждого агента есть своя ответственность

Продажи и маркетинг

Ника — коммерция

Аполлон — маркетинг и бренд

Артемида — платная реклама

Данные и экономика

Метида — аналитика

Плутос — управленческие финансы

Сайты и интерфейсы

Гефест — сайты

Грация — дизайн

Гермес — SEO

Право и инфраструктура

Фемида — юридические вопросы

Атлас — инфраструктура

Афина собирает общий результат

Моя задача → **Нужные специалисты** → **Приёмка Афины** → **Один итог**

← Если есть противоречия — возврат исполнителю на доработку

Под задачу — минимально необходимая команда.

В задаче заранее описан готовый результат

Пример формулировки поручения

Сделать **локальный подборщик квартир** для проекта. Использовать **подтверждённую квартирографию**. Проверить **основные ветки и мобильный экран**. Показать результат и незакрытые ограничения.

Результат Источники Полномочия Проверка

У каждого проекта свои источники и память

Проект А

Инструкции
Исходные данные
Решения с датой и источником
Результаты и проверки

Проект Б

Инструкции
Исходные данные
Решения с датой и источником
Результаты и проверки

Данные разных клиентов хранятся раздельно.

Работа — до проверяемого результата

Исходное состояние → **Выполнение** → **Проверка**

Найдена ошибка ↓ Исправление → Повторная проверка ↺

Готово: критерии выполнены.
Или назван конкретный блокер.

Готовность нужно подтвердить

Сайт	Пройден пользовательский сценарий
Аналитика	Расчёт сверен с исходными данными
Форма	Подтверждена доставка в нужную систему

Уверенный ответ не является доказательством.

Проверяем именно текущую версию результата.

У самостоятельности есть границы

В рамках задачи

Читать и анализировать

Создавать локальные материалы

Проверять и исправлять

По моему решению

Расходы и обязательства

Внешние сообщения

Публикации и изменения рабочих внешних систем

Уже данную команду не согласовываем повторно.

Конкретные границы определены для каждой роли.

Я проверяю и сами инструкции

Учебная проверка · 22 октября 2026

Что проверяли

Не смешаны ли месяцы?
Не выданы ли неизвестные
сделки за нулевые?

После исправления

Сентябрь: **200 000 ₽**
Чужой месяц исключён.
Общая стоимость сделки
не рассчитана: данных не хватает.

Ошибка → правило → контрольная задача → результат

Начать можно с одного процесса

Например: недельный отчёт по рекламе
на проверенной выгрузке.

Вариант для первого внедрения

Задача и роль → **Источники и границы** → **Проверка** → **Несколько результатов**

Мой критерий: меньше возвратов и повторных объяснений.

Кто за что отвечает

Управление и данные

Афина	Координация и приёмка
Ника	Продажи и коммерция
Аполлон	Маркетинг и бренд
Артемида	Платная реклама
Метида	Аналитика и качество данных
Плутос	Управленческие финансы
Фемида	Юридические вопросы

Продукты и процессы

Гефест	Сайты и веб-продукты
Грация	Удобство и дизайн
Гермес	SEO
Атлас	Инфраструктура и DevOps
Ариадна	Маркетинговые квизы
Фема	Отзывы и репутация
Архивист	Проектная память

Состав выбираем под задачу. Все роли не работают одновременно.