

— ДИАГНОСТИКА ИИ-ЗРЕЛОСТИ · СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ

ВОСЕМЬ СТУПЕНЕЙ ИИ В ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ И СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ

Где вы сейчас — и какую одну
ступень можно закрыть до
конца квартала.

Сергей Месяцев

Строитель и AI-Developer · sergey-mesyatsev.tech



Контакты

Наведите камеру —
визитка сохранится в
телефон

— ПОЧЕМУ Я

Я НЕ КОНСУЛЬТАНТ СО СТОРОНЫ. Я С ЭТОЙ СТРОЙКИ.

ОТТУДА

Знаю, как возвращают пакет

Не по книжкам: не та дата, не подшит сертификат, подписант не из приказа — и оплата встала.

РАЗОБРАНО

Девять ролей за столом

От девелопера до эксплуатации. По каждой — этапы, документы, боли. Не «бизнес вообще».

СЕГОДНЯ

Строю ИИ-контуры

Агенты и конвейеры под документооборот стройки. Тот же язык, другой инструмент.

Поэтому дальше — без «внедрим ИИ под ключ». Только то, что работает на объекте.

— ГЛАВНЫЙ ТЕЗИС

**Празднику 70. Отрасли — тысячи,
и строить она научилась всему.
Не научилась — договариваться
о том, что построено.**

Жигулёвскую ГЭС посчитали на логарифмической линейке. Акт за июль висит третий месяц.

ГДЕ ИЩУТ ПРЕИМУЩЕСТВО

«Какая модель умнее». ChatGPT, Claude, Gemini — товар с полки, одинаковый у всех и у ваших конкурентов.

ГДЕ ОНО НА САМОМ ДЕЛЕ

В том, что модели есть что помнить про ваши объекты, и в том, встроена ли она в процесс. Это не ИТ. Это управление.

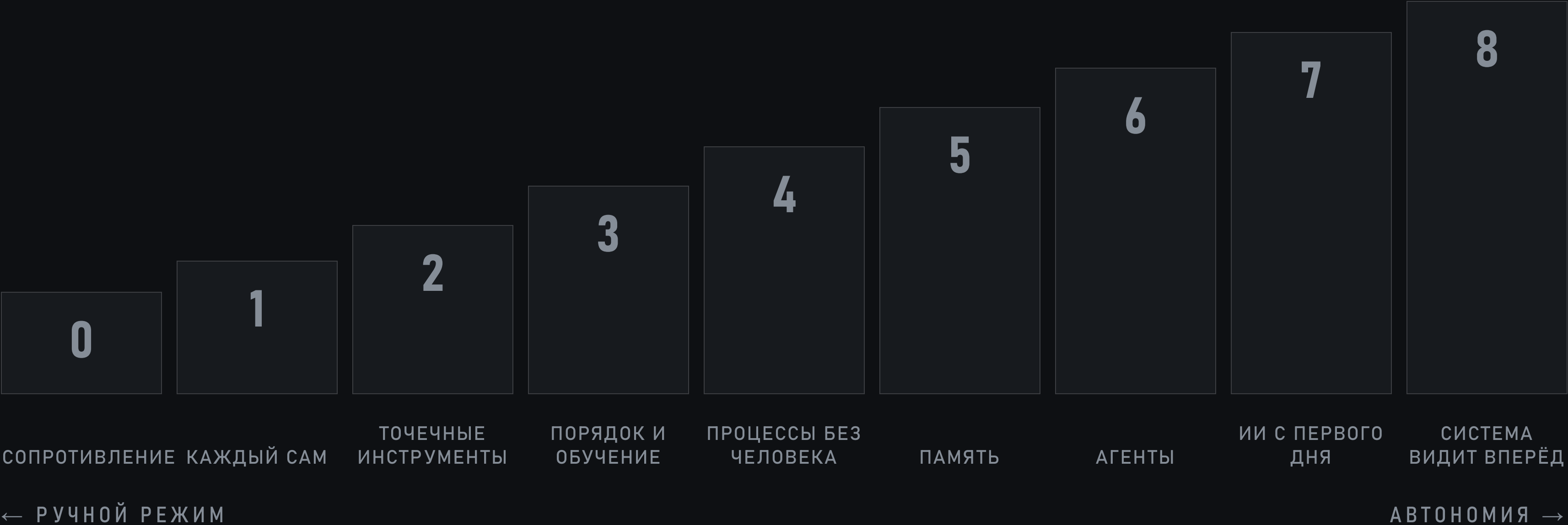
ИИ В КОМПАНИИ СТРОИТСЯ КАК ОБЪЕКТ

И порядок работ такой же жёсткий. Кровлю на непролитый фундамент не кладут.

Этап 10–2 Нулевой цикл Решение руководства и оплата инструментов компанией. Пока платит сотрудник — это не ваш актив.	Этап 23 Каркас Библиотека промптов и письменный регламент. Несущая конструкция: без неё этажи не встают.	Этап 34 Инженерные системы Процессы идут сами: по расписанию или по событию. Внутри стен, не видно — но без них дом нежилой.	Этап 45–6 Отделка Память и агенты. То, с чем работает человек каждый день. Делается последней, а не первой.	Этап 57–8 Сдача и эксплуатация Контур разворачивается вместе с новым объектом, система сама сообщает об отклонении.
--	---	---	--	--

Купить агента на первом этапе — это заказать отделку, когда не вырыт котлован.

ВОСЕМЬ СТУПЕНЕЙ. ГДЕ ВЫ СЕЙЧАС?



Ваш уровень — последняя ступень, где закрыто всё. Система равна высоте самого слабого звена.

ИНСТРУМЕНТЫ ЕСТЬ — СИСТЕМЫ НЕТ

0 · СОПРОТИВЛЕНИЕ

«ИИ — это хайп, у нас стройка». Запрет на всякий случай. Пока вы ждёте, ПТО конкурента уже собирает пакет вдвое быстрее.

1 · КАЖДЫЙ САМ

Кто хочет — тот пользуется, со своего кармана и своего аккаунта. Смета уходит в публичный сервис, опыт уходит вместе с человеком.

2 · ТОЧЕЧНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

Накупили сервисов, они не связаны. Каждый отдел платит за своё, эффекта масштаба ноль.

**«Взяли подписку
на всю компанию.
За месяц зашли трое —
и те из офиса».**

Главный инженер, генподряд, 180 человек

ЧТО ЭТО СТОИТ

Ничего не сломалось — и в этом ловушка. Ступень 0–2 не болит, поэтому на ней задерживаются годами.

ПОЯВЛЯЕТСЯ СИСТЕМА

3 · ПОРЯДОК И ОБУЧЕНИЕ

Личные находки становятся инструментом компании

Общая библиотека промптов под ваши документы. Регламент на страницу А4: что нельзя отдавать наружу. Обучены руководители, а не только молодёжь.

Работа всё ещё ручная — но одинаковая у всех.

4 · ПРОЦЕССЫ БЕЗ ЧЕЛОВЕКА

ИИ работает по событию, а не когда вспомнили

Протокол планёрки с задачами и ответственными. Напоминание о закрытии периода. Сверка отчёта субподрядчика с графиком. Отчёт заказчику из данных.

Здесь впервые появляется время, которого раньше не было.

Сдвиг здесь не технический, а управленческий: **ИИ перестаёт быть помощником и становится исполнителем.**

ПАМЯТЬ, ПОТОМ АГЕНТЫ

5 · ПАМЯТЬ

Единая база того, что ИИ должен знать

Переписка, исполнительная, история решений по объектам — в одном месте, а не в личных чатах и Excel на ноутбуке у РП.

6 · АГЕНТЫ

Не чат, а сотрудник

У агента есть задача, расписание и право действовать. Первый закрывает одну обязанность целиком.

АГЕНТ

Контролёр ИД

Смотрит комплектность пакета по ходу работ, а не в момент сдачи.

АГЕНТ

Агент закрытия

Сверяет акт, смету, исполнительную и ранее принятое.

АГЕНТ

Секретарь стройки

Протоколы, реестры замечаний, статусы устранения.

АГЕНТ

Разведчик

Досье на субподрядчика до тендера, а не после претензии.

ГОРИЗОНТ. ИИ В ПОРЯДКЕ РАБОТ

7 · ИИ С ПЕРВОГО ДНЯ

Контур разворачивается вместе с объектом

Новый объект заводится в ИИ-контур сразу: график, документооборот, отчётность. Не «настроим, когда будет время» — а по шаблону, как проект производства работ.

8 · СИСТЕМА ВИДИТ ВПЕРЁД

Отклонение замечено раньше человека

Динамика закрытия объёмов показывает срыв этапа до того, как о нём сказали на планёрке. Система предлагает менять шаблон, а не латать один пакет.

Для большинства это не завтра. Но вершину надо видеть, чтобы не строить то, что придётся ломать.

— ЧЕГО НЕТ НИ У КОГО

ДЕВЯТЬ РОЛЕЙ ЗА ОДНИМ СТОЛОМ

Лестница одна, но боль на каждой ступени своя. Вот кто сидит за столом объекта.

1 Девелопер

Модель и факт в разных файлах

2 Застройщик

Надзор, эскроу, дольщики — в разных руках

3 Техзаказчик

Подпись за объём, который считал не он

4 Генпроект

Исходные данные с опозданием, срок с даты договора

5 Проектный институт

Задание смежников поздно — виноват он

6 Генподряд

Пакет вернули, оплата встала

7 Подряд

Фронт не готов, бригада стоит

8 УК

Документация от застройщика неполна

9 Эксплуатация

Дом сдали и забыли, кто его строил

ГЛАВНАЯ ОШИБКА — АВТОМАТИЗИРОВАТЬ БАРДАК

ЧТО ДЕЛАЮТ

Ставят агента на документооборот, в котором акт лежит в почте, схема в мессенджере, а «как договорились» — в голове у прораба.

ЧТО ПОЛУЧАЮТ

Быстрый бардак. Агент уверенно выдаёт ответ, который никто не может проверить, и доверие уходит навсегда.

ЧТО ДЕЛАТЬ

Сначала порядок в данных, потом агент. Память — несущая конструкция, агенты — отделка.

**Агент без памяти компании —
это новый сотрудник,
которому не показали объект
и не дали документацию.**

И которого при этом сразу поставили подписывать акты.

ПЯТЬ ОШИБОК, НА КОТОРЫХ ГОРЯТ ДЕНЬГИ

- 1** **Перепрыгнуть ступень.** С первого уровня сразу к армии агентов — и вывод «ИИ не работает». Работает. Не работает порядок работ.
- 2** **Инструмент вперёд задачи.** Купили подписку, не назвав процесс. Сначала — какой документ перестанет возвращаться, потом — чем.
- 3** **Обучение без внедрения.** Провели тренинг, процессы не изменились. Через месяц всё как было, только бюджет потрачен.
- 4** **Автоматизировать неработающий процесс.** Если объёмы спорят три итерации, автомат даст три итерации быстрее.
- 5** **Игнорировать безопасность.** Сметы до тендера и чертежи заказчика в публичном сервисе. Одна страница регламента дешевле одного разбирательства.

ЭТО НЕ ГОДЫ. ЭТО МЕСЯЦЫ И ПОРЯДОК

Малая

до 20 человек

4–6 месяцев

Шаг 0 · замер 1–2 недели	обучение и регламент	первая автоматизация	первый агент
-----------------------------	----------------------	----------------------	--------------

Средняя

20–200 человек

7–12 месяцев

Шаг 0 · замер 2–4 недели	обучение руководителей	процессы без человека	единая база	агенты
-----------------------------	------------------------	-----------------------	-------------	--------

Крупная

200+ человек

13–24 месяца

Шаг 0 · замер 1–2 месяца	пилот на одном объекте	тираж на остальные	контур с первого дня
-----------------------------	------------------------	--------------------	----------------------

Без замера остальное бессмысленно: неизвестно, какую ступень закрывать. Пилот всегда на одном объекте — отрасль не верит презентациям, она верит закрытому периоду.

УЗНАЙТЕ СВОЮ СТУПЕНЬ **ЗА ТРИ МИНУТЫ**



Девять отраслевых версий

Своя для девелопера, техзаказчика, генподряда, подряда, проектировщика, УК и эксплуатации. Десять вопросов, балл сразу.

sergey-mesyatsev.tech/stupeni

ЧТО ВЫ ПОЛУЧИТЕ

Балл и ступень — сразу на экране, без ожидания письма.

Чек-лист по вашей ступени — что именно закрывать первым.

Разбор лично — первым десяти компаниям, под ваши процессы.

ЧЕГО НЕ БУДЕТ

Презентаций, «внедрим ИИ под ключ» и предложения купить то, что вам рано по ступени.

— ДЕВЯТЬ ОТРАСЛЕВЫХ ВЕРСИЙ

ОДИН КОД — РОЛЬ ВЫБИРАЕТЕ ВНУТРИ

Версии разные: у генподряда спрашивают про исполнительную и КС, у застройщика — про дольщиков и эскроу. Берите ту, в которой узнаете свой день.

1 Девелопер модель и факт врозь	2 Застройщик эскроу, дольщики, надзор
3 Технический заказчик подпись за чужой объём	4 Генпроектный институт исходные с опозданием
5 Проектный институт задание смежников поздно	6 Генподряд пакет вернули, оплата встала
7 Подрядная структура фронт не готов, бригада стоит	8 Управляющая компания документация неполна
9 Эксплуатация сдали и забыли, кто строил	



Наведите камеру

Откроется страница — выберите роль и
пройдите за три минуты. Балл сразу,
далее чек-лист по вашей ступени.

sergey-mesyatsev.tech/stupeni

— ЧТО ДАЛЬШЕ

ГРАНИЦА ПРОСТАЯ. БЕСПЛАТНО — ПОКА Я НЕ ОТКРЫВАЮ ВАШИ ФАЙЛЫ

БЕСПЛАТНО

Анкета

Три минуты, десять вопросов. Балл и чек-лист по вашей ступени — сразу на экране.

Разбор

Сорок минут по вашему баллу, первым десяти компаниям. Без документов — разговор, а не аудит.

ЗА ДЕНЬГИ

Замер

Один процесс на ваших документах. Отчёт с цифрой «как есть» — той, от которой потом считается «стало».

Пилот

Агент закрытия на одном объекте, на ваших данных. Не продаётся без замера.

Комплект внедрения

Методика, библиотека промптов по отделам, регламент безопасности. Отдаётся сразу и берётся на любом шаге — в том числе если внедряете сами.

Цены — на странице, по QR с прошлого слайда. Предложения купить то, что вам рано по ступени, не будет.

— ФИНАЛ

НЕ НАДО ПРЫГАТЬ
НА ВОСЬМУЮ.
ПОДНИМИТЕСЬ НА ОДНУ —
ДО КОНЦА КВАРТАЛА.

Сергей Месяцев

Строитель и AI-Developer
sergey-mesyatsev.tech



Честный первый шаг: назовите
вслух самое слабое звено. Не
самое интересное — самое слабое.