

Дом продаётся, пока собственник *спит*

Кейс: dubldom2026.ru — сайт
и Telegram-агент для продажи
дома напрямую от собственника

ОТ ПЕРВОЙ ВЕРСИИ САЙТА ДО РАБОТАЮЩЕГО
АГЕНТА И ЧЕТЫРЁХ МЕСЯЦЕВ ЭКСПЛУАТАЦИИ.





Кто клиент

Объект: Барнхаус ДубльДом

Метраж: 91 м² вместе с террасой

Участок: 7 соток

Локация: 65 км от МКАД по Киевскому шоссе
(мини-посёлок «Бархат»)

Статус: В производстве, сборка 2026 года
(три соседних дома уже построены)

Модель продажи: Продаёт сам, без агентства
и без комиссии

ЦЕНА

12 900 000 ₽

БОЛЬШЕ, ЧЕМ ДОМ.
ПРОСТРАНСТВО
ДЛЯ СВОЕЙ ИСТОРИИ.

Не жилой комплекс на двести квартир, а один дом.
Здесь нет отдела продаж, нет колл-центра и нет права на ошибку:
каждый пропущенный покупатель — это пропущенная сделка
на двенадцать миллионов.

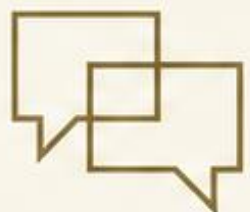
Где *теряются* покупатели



Скорость. Человек пишет в полночь — утром он уже смотрит другие объекты.



«Подумаю». Написал и пропал — через три дня про дом никто не вспомнит.



Чаты. В тематических Telegram-чатах люди прямо спрашивают совета, какой дом выбрать, — вручную это никто не читает.



Цена. 12,9 миллиона звучит страшно, если не перевести её в понятный платёж.

Продавать напрямую — значит самому отвечать ночью, самому помнить всех, кто сказал «подумаю», и самому искать покупателей. Собственник этого физически не успевает.

Задача

01

Сайт, который продаёт дом через ежемесячный платёж, а не через пугающую цену.

02

Агент, который ведёт разговор за собственника: отвечает, считает, записывает на показ, не даёт интересу остыть.

03

Поиск покупателей в тематических чатах — без спама.

04

Всё, что требует человека, — собственнику, в понятном виде.

Сайт переводит цену
в платёж, бот ведёт разговор
до записи в календарь,
парсер находит покупателей
в чатах — а собственник
приезжает на показ.

Принцип разделения труда простой. Рутину — отвечать, считать, помнить, напоминать, искать — делает система.

Важное — познакомиться, показать дом, договориться — делает человек.

Семь версий и *четыре* разбора

v1 → v2:

Аудит в 4 проходах.

v3: Внедрениеknow-how (почему
это сработает).**v4 → v5:**Аудит: доверие
или конверсия.**v6:** Критика в 8 проходах→ Против шаблонов
AI-дизайна.**v7:** Живой сайт.

01 —

55 находок финальной
критики (15 критических) —
все закрыты.

02 —

Оценка: выросла с 3,75
до 4,92 из 5 (отказ от
почерка AI).

03 —

Архив: Все версии
и разборы открыты.

Сайт не рисовался за один заход. Каждая версия получала честный разбор, следующая закрывала его находки. Находки группировали по пересечениям, а не чинили по списку. Так один переделанный элемент (например, калькулятор) закрывает сразу девять проблем. Архив — это не отчёт для галочки: в нём видно, почему сайт устроен именно так.

Цена → *платёж*

~~12 900 000 Р~~

~70 000 Р/мес



Как съём двушки
в Москве
(первый экран).



Калькулятор: семейная
6%, IT 8%, базовая 15%,
материнский капитал,
срок 30 лет.

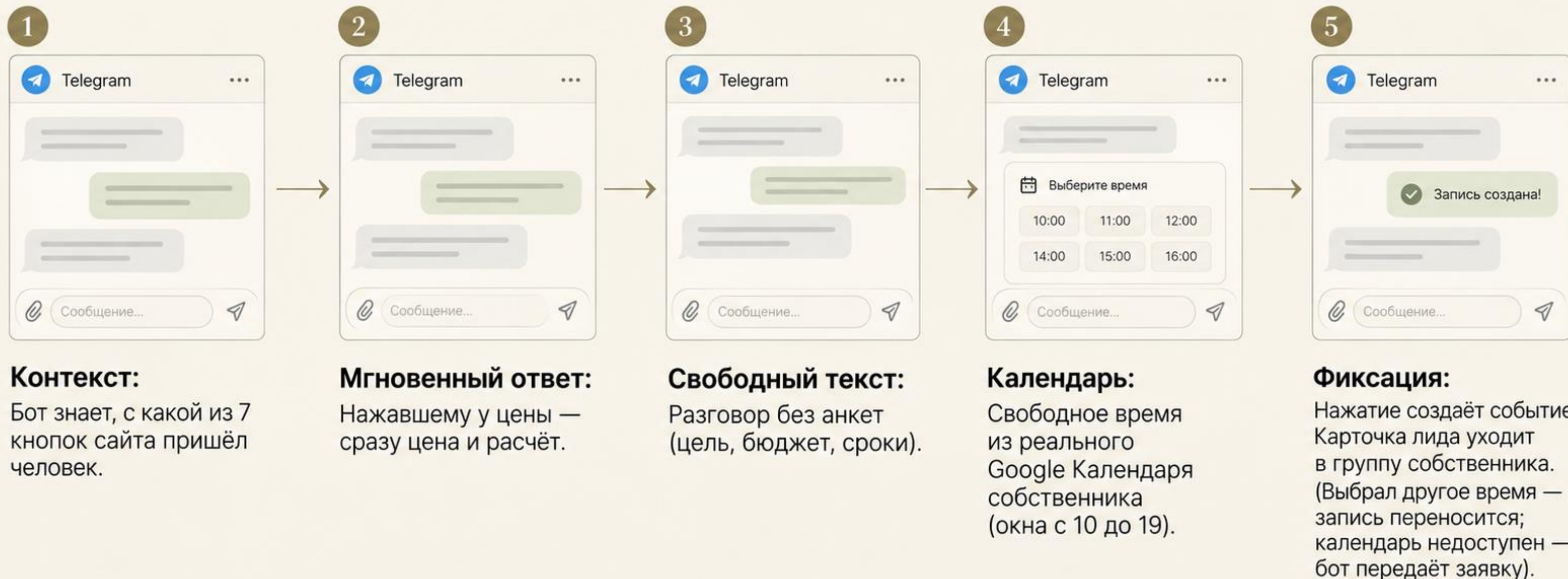


Расчёт одним нажатием
уходит в Telegram — бот
не переспрашивает
взнос.

Это не маркетинговый трюк, а поведенческая экономика. Двенадцать миллионов — недостижимо; семьдесят тысяч в месяц — сопоставимо с арендой, которую человек и так платит.

Бот: от клика до *записи*

ПРОСТЫЕ РЕШЕНИЯ
ДЛЯ БОЛЬШИХ
СЛЕДУЮЩИХ ШАГОВ



ЛЮДИ
ДОМА

Это не бот с меню. Каждое сообщение понимает языковая модель: человек может спросить про школу посреди разговора об ипотеке, и бот сначала ответит, а потом вернётся туда, где остановились.

БОЛЬШЕ,
ЧЕМ ДОМА

Считает *не* модель

Инструменты (Точные данные)

- Платёж по ипотеке (Модели запрещено считать «в уме»).
- Время показа (Только кнопки календаря).



Модель (Разговор)

- Факты об объекте из единой базы знаний.
- Интерпретация вопросов пользователя.

Когда объект сменился, калькулятор выдал сумму, не совпавшую с новой ценой. По этой нитке нашлись старые цифры в промпте и фраза «заезжайте и живите» про дом, который ещё собирают. Модель, считающая сама, уверенно назвала бы неверную сумму — и никто бы не заметил.

Прогрев без *рутины*

ПРОСТЫЕ РЕШЕНИЯ
ДЛЯ БОЛЬШИХ
СЛЕДУЮЩИХ ШАГОВ

СЦЕНАРИЙ ПРОГРЕВА



ПРАВИЛА

Правила: 9:00–22:00, не чаще раза в сутки. Остановка при «не пишите», записи или вмешательстве человека.

ИНТЕРФЕЙС И ПРОЦЕСС

РАБОЧАЯ ГРУППА

Входящие
Нужен Иван
Просмотры
На прогреве
Из чатов

Просмотры

КАРТОЧКА

Цель
бюджет
оплата
источник

УПРАВЛЕНИЕ

Кнопка «Взять диалог»
(бот замолкает)

«Вернуть боту»

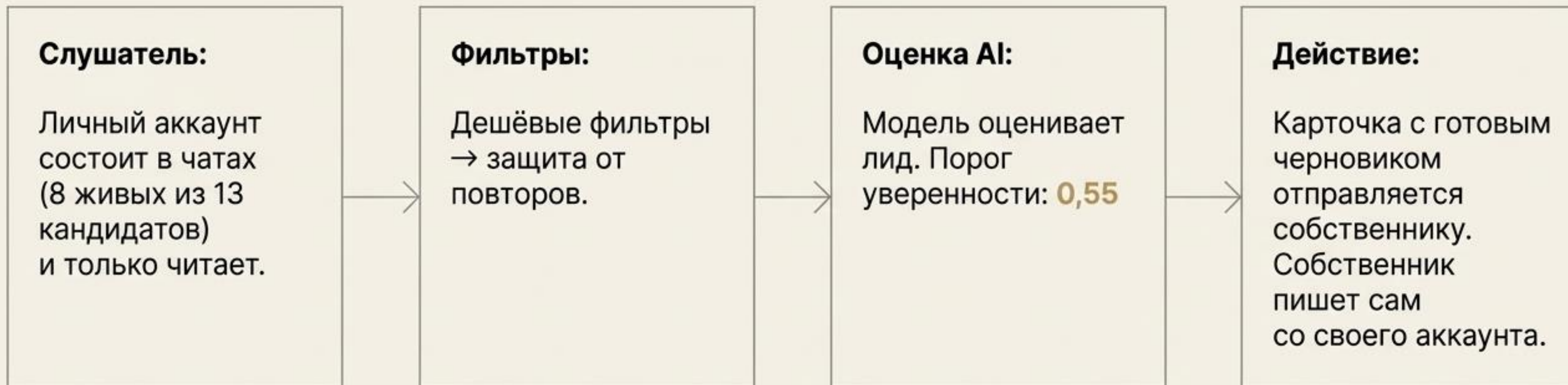
Никакой отдельной админки.



«Подумаю» без напоминания — потерянный покупатель. Но бот, который пишет каждый день, — это бан. Паузы растут, а не частят. Окно «только днём» и остановку проверяли на реальной базе.

БОЛЬШЕ,
ЧЕМ ДОМА

Парсер: находит сам, пишет *человек*



Рассылка от бота — это жалобы и бан. Поэтому парсер ничего не пишет: он готовит черновик, а отправляет собственник. Порог 0,55 подняли по живым данным: первые лиды оказались про тёплый гараж «когда-нибудь» и про морозильник для чужой стройки.

Честно о *результатах*

ПРОСТЫЕ РЕШЕНИЯ
ДЛЯ БОЛЬШИХ
СЛЕДУЮЩИХ ШАГОВ

1

СТАТУС

Техническая часть готова и проверена в работе.

2

РЕАЛЬНОСТЬ

Реклама на момент кейса не запущена — до бота почти никому дойти.

3

ОГРАНИЧЕНИЕ

Цифры воронки из стратегии — это модель. Их проверит только реальный трафик.



ЛЮДИ
ДОМА

AI-агент усиливает поток покупателей, но не создаёт его. Бюджет на рекламу нужен в любом случае, агент лишь делает так, чтобы каждый оплаченный клик не пропал.



БОЛЬШЕ,
ЧЕМ ДОМА

Архитектура *проекта*

В цифрах	Под капотом	Артефакты клиенту	Кому подойдёт
7 версий сайта / 4 разбора	Бот и парсер: Python, aiogram, Telethon, FastAPI.	Документ «Как работает ваш агент» со скриншотами.	Дорогой объект с длинным циклом сделки (дом, участок, посёлок).
55 находок критики закрыто	Мозг: Claude (резерв OpenAI/Gemini).	Стратегия продаж (воронка, бюджет).	Продажа напрямую, без отдела продаж.
7 кнопок записи	Базы: PostgreSQL, Redis, интеграция Google Calendar.	Архив проекта и чек-листы.	Некому отвечать ночью и в выходные.
3 резервные AI-модели	Инфраструктура: 1 сервер, Docker Compose, 7 сервисов. Сайт без фреймворков.	Методология: факты из одного источника, проверка глазами пользователя.	
0,55 порог уверенности			

Бюджет клиента на инфраструктуру — несколько тысяч рублей в месяц. Поэтому никакого Kubernetes: один сервер, один Compose, и каждый сервис при сбое не падает, а ждёт и сообщает.



dubldom2026.ru

(Живой сайт)



dubldom2026.dev.uspeshnyy.ru

(Архив: как делался проект)



Обсудить похожий проект —
t.me/uspeshnyy

*Больше,
чем сайты*