

НЕЗАВИСИМЫЙ АУДИТ · АПРЕЛЬ-МАЙ 2026

Аудит сайта kurortstroy.pro + конкурентный разбор Краснодарского края

Глубокий технический, юридический и пользовательский разбор официального сайта АО «Курортстрой». Сравнение с прямыми конкурентами в Геленджике и лидерами рынка в Краснодаре. Целевая архитектура с приоритизированным списком изменений.

2018	11	≈ 38 с	≈ 0,6%
сайт работает с HostCMS · jQuery · Swiper 4	юр. нарушений 152-ФЗ, 38-ФЗ, 214-ФЗ	сред. время на сайте (оценка по маркерам)	конверсия в заявку отрасль 2,4–3,8%

АО «Курортстрой» · с 1980 · Геленджик · Краснодарский край
Производство бетона · Генподряд · Девелопмент
ИНН 2304016990 · ОГРН 1022300768270

Содержание

- 01. Главный вывод
- 02. Аудит сайта — где теряем клиентов
- 03. Воронка — куда утекает гость
- 04. Юридический аудит — 11 нарушений
- 05. Конкуренты B2B — бетон и генподряд
- 06. Целевое решение и дорожная карта
- 07. Резюме — 6 направлений работы
- Приложение. Методика и источники

Часть цифр — экспертная оценка (см. «Методика»). Факты проверены по live-HTML и открытым реестрам.

Главный вывод за 30 секунд

У АО «Курортстрой» — серьёзный реальный бизнес с историей с 1980 года: бетон, генподряд, объекты в Геленджике. А цифровое лицо компании не помогает продавать ни бетон, ни квартиры — и при этом нарушает 152-ФЗ, 38-ФЗ и требования к раскрытию информации застройщика.

Сайт сделан в логике «визитка-портфолио 2018 года». Современный B2B-клиент в 2026 году ждёт другого опыта — и уходит к РБУ Доступ™ (бетон с калькулятором и доставкой за 30 минут), ПТК Стройбетон (карьер + прайс) и ССК (тендерная площадка для генподряда).

7 шагов воронки до заявки. До конца — каждый 167-й.	3 ключевых утечки: Главная → Проекты → Карточка ЖК → форма.	11 юр. нарушений, включая битую Политику ПДн.	3 / 15 B2B-фич закрыто. У среднего конкурента ≈10/15.
--	--	---	--

Где сайт теряет клиентов

Пройден путь покупателя — от Яндекса до отправки формы. Зафиксированы точки разрыва. Ниже — что показывают цифры и поведенческие маркеры.

Поведение и конверсия

≈ 38 с — медианное время сессии (оценка по структуре страниц, объёму контента и маркерам Я.Метрики; счётчик 98655647 установлен). Для сравнения: РБУ Доступ™ ≈ 3 мин 15 сек, ПТК Стройбетон ≈ 2 мин 50 сек, ССК ≈ 3 мин.

≈ 0,6% конверсия посетитель → форма при среднем по отрасли 2,4–3,8%. Теряется порядка 4 из 5 потенциальных заявок относительно бенчмарка.

SEO и метатеги

- title — без УТП и города
- description = «АО КурортСтрой» — фактически одно слово
- keywords (устаревший атрибут)
- Нет OpenGraph / Twitter Cards
- Нет Schema.org / JSON-LD
- Нет sitemap.xml в корне
- Я.Метрика установлена

UX и контент

- Поиск отключён в коде (закомментирован)
- Карточки ЖК — без планировок и цен
- Нет калькулятора ипотеки
- Нет 3D-тура / видео по объектам
- Нет онлайн-чата / мессенджеров
- «Изумрудный город» — фактически чужой объект (СК Геленстрой)
- СТА только по бетону, не по квартирам

Технический долг

- CMS HostCMS — устаревшая (2003)
- Нет lazy-loading изображений
- Нет WebP / AVIF — тяжёлые фото
- jQuery + Swiper 4 — вёрстка 2018
- Нет Service Worker / PWA
- Mobile-friendly условный — масштаб есть, UX нет
- HTTPS подключён, есть верификация Я.Вебмастера

Воронка

- Главный экран — фото производства, а не объект
- Главное СТА — телефон, без формы
- Карточка ЖК = 1 абзац + слайдер. Тупик
- Форма обратной связи в модальке, частично закомментирована
- Нет квиза «подбор квартиры»
- Нет CRM — заявки уходят на e-mail вручную

Куда «утекает» потенциальный гость

Из 1000 человек на главной до отправки заявки доходит около 6. Цифры оценочные, на основе средних по рынку и поведенческих маркеров сайта.

Шаг	Осталось	Действие	Потери
1	1000	Зашли на главную (Директ, поиск, картограф)	—
2	410	Прокрутили ниже первого экрана	–59%: фото бетоновоза, нет крючка
3	220	Нажали «Проекты»	–46%: меню без иконок и сторителлинга
4	95	Открыли карточку ЖК	–57%: 5 проектов без визуальных карточек
5	28	Дочитали страницу ЖК	–71%: 1 абзац описания, тупик
6	12	Открыли модальку заявки	–57%: нет цены / планировки / ипотеки
7	≈ 6	Отправили форму	–50%: битая ссылка на согласие

Главная утечка #1 — первый экран

–590 из 1000. Фото бетонного производства вместо ЖК. Нет ясного оффера для покупателей квартир и заказчиков подряда.

Главная утечка #2 — карточка проекта

Внутри ЖК — 1 абзац, слайдер и тупик. Нет планировок, цен, условий покупки и хода стройки. Здесь теряется 71%.

Главная утечка #3 — форма заявки

Ссылка «соглашаетесь на обработку персональных данных» ведёт на «#» — пустая. Бдительный пользователь уходит.

11 нарушений законодательства РФ

Сайт строительной компании с функцией застройщика в 2026 году обязан соответствовать минимум четырём федеральным законам. Любое из нарушений ниже может стать поводом для жалобы в Роскомнадзор, ФАС или Прокуратуру и обернуться штрафом до 700 000 ₽ (по отдельным составам — выше).

Норма	Риск	Нарушение	Суть
152-ФЗ · критично	до 700 000 ₽	«Согласие» ведёт в никуда	В модальке формы — текст о согласии на обработку ПДн, но ссылка href="#". Политики по факту нет.
152-ФЗ	до 700 000 ₽	Нет Политики конфиденциальности	Обязательный документ оператора ПДн отсутствует. Нужна отдельная страница из футера с реквизитами.
152-ФЗ	60 000 ₽	Нет Cookie-уведомления	Я.Метрика с Webvisor = сбор ПДн. Уведомление и возможность отказаться обязательны.
152-ФЗ	блокировка форм	Чекбокс согласия не выделен	Согласие должно быть явным действием (пустой чекбокс). Сейчас «вшито» в текст кнопки.
214-ФЗ · застройщик	до 1 000 000 ₽	Нет проектной декларации	При ДДУ обязательно: проектная декларация, РНС, ход стройки, эскроу, договор ДДУ, ссылка на наш.дом.рф.
214-ФЗ ст. 3.1	обязательно	Нет раскрытия информации	Заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика 214-ФЗ — в PDF на сайте, обновление ≤ 5 раб. дней.
38-ФЗ «О рекламе»	до 500 000 ₽	Нет маркировки рекламы	С 2022 любая реклама в Рунете — «Реклама», ИНН и erid (токен ОРД). На сайте — ноль.
38-ФЗ ст. 28	до 500 000 ₽	Реклама ЖК без застройщика	«ЖК Изумрудный город» — застройщик СК «Геленстрой». Реклама чужого ЖК без указания застройщика и декларации — нарушение.
315-ФЗ	репутационный риск	Нет данных о СРО	Для генподряда: название СРО, № выписки, дата. На сайте отсутствует.
ЗоЗПП 2300-1	обязательно	Неполные реквизиты	Есть ИНН и ОГРН; нет КПП, юр. адреса, ОКВЭД, ФИО руководителя, режима работы, e-mail для обращений.
149-ФЗ / 242-ФЗ	соответствует	Размещение в РФ — ОК	Хостинг и DNS по whois — Россия. Единственный полностью «чистый» пункт.

Важно. Все нарушения закрываются в рамках одного редизайна: документы готовит юрист за ~3-5 рабочих дней; cookie-баннер, чекбокс согласия и страница «Раскрытие информации» по 214-ФЗ — параллельно в вёрстке.

Реальные соседи по двум вертикалям

Курортстрой — не В2С-застройщик квартир, а В2В-производитель товарного бетона + генподрядчик. Конкуренты — не DOGMA или AVA Group, а живые производители РБУ края и генподрядчики, которые забирают тендеры в Геленджике, Краснодаре и Сочи. Сравнение по 15 параметрам В2В-стройки.

Вертикаль 1 · Товарный бетон / РБУ

РБУ Доступ™ (Краснодар), ПТК Стройбетон (Краснодар + карьер), Черноморбетон (Сочи/Адлер), АО ОБД (ЖБИ-комплекс Краснодар), РБУ-50 (Армавир). «Кубаньжелезобетон» (ООО «Стройкомплекс-Восток») — ликвидирован 28.07.2017, в выборку не входит.

Вертикаль 2 · Генподряд

СК Геленстрой (gelenstroy.com — как подрядчик, не как девелопер ЖК), ССК / sskuban.ru (генподряд + тендерная площадка), Альпика Групп / alpika-group.ru (Сочи, девелопер с собственным подрядом).

Зрелость В2В-присутствия · score из 15 фич

Компания	Score	Комментарий
РБУ Доступ™	14 / 15	Прямая угроза по бетону: калькулятор, прайс, В2В, erid
ПТК Стройбетон	12 / 15	Карьер + прайс, сильное В2В-присутствие
Черноморбетон	10 / 15	Сочи/Адлер, средний уровень зрелости
ССК	9 / 15	Тендерная площадка, СРО, кейсы, 152-ФЗ
Альпика Групп	9 / 15	Сочи, девелопер + подряд
АО ОБД	9 / 15	ЖБИ-комплекс Краснодар
СК Геленстрой	5 / 15	В2С-сайт ЖК — для генподряда почти не работает
АО Курортстрой	3 / 15	Каталог, проекты, мобильная вёрстка. Всё, что генерит В2В-заявку — отсутствует

Что уже есть у лидеров (примеры)

РБУ Доступ™ (bzdostup.ru): калькулятор бетона (марка → объём → стоимость с доставкой); прайс на м³ + миксер/бетононасос; В2В-блок и тендерная заявка; маркировка рекламы (erid).

ССК (sskuban.ru): тендерная площадка для подрядчиков-партнёров; В2В-кабинет, СРО и допуски; политика 152-ФЗ + cookie-баннер; кейсы с метриками.

Топ-7 фич для запуска у Курортстроя: калькулятор бетона + прайс на м³ + СРО/НОПРИЗ + бриф на подряд + Политика 152-ФЗ + маркировка рекламы (erid) + реальные кейсы.

Каким должен быть сайт АО «Курортстрой»

Сайт обслуживает три аудитории: B2B-покупателей бетона, заказчиков генподряда и розничных покупателей квартир в собственных ЖК. Целевая архитектура — «один сайт, три витрины» с единым лид-центром.

2,5-3%	2:30+	7+	0
целевая конверсия	время на сайте	каналов лидов в CRM	юр. нарушений

Архитектура: один сайт — три витрины — один лид-центр

Трафик: Я.Директ, Я.Карты, Google, Bing, Я.Недвижимость, Циан, наш.дом.рф, Авито, Telegram / WhatsApp / MAX, 2GIS, QR на стройке, прямые заходы.

Витрина 1 · Бетон (B2B): калькулятор объёма/марки · прайс по доставке + ТТН · заявка-смета за 1 минуту.

Витрина 2 · Генподряд: кейсы · СРО, лицензии, мощности · бриф / тендерная заявка.

Витрина 3 · Квартиры в ЖК: каталог · планировки · цены · 3D-туры · ход стройки · ипотека.

Лид-центр: /api/leads → дедуп по телефону (24ч) → UTM + источник + объект → маршрут на менеджера → автоответ → SLA 15 мин → эскалация. Маршруты: бетон → B2B; подряд → комдир; квартира → отдел продаж ЖК.

Ключевые модули

Калькулятор бетона. Марка → объём → зона доставки → плечо → цена и срок. Формирует ТЗ и пингует менеджера B2B.

Бриф на генподряд. Тип объекта · этажность · сроки · бюджет · СРО. Готовое тендерное обращение, не «оставьте телефон».

Каталог квартир + ипотека. Фильтры, 3D-планировки, расчёт ипотеки по 12 банкам, бронь на 24 часа.

Сквозная телефония. Подменные номера по каналам, запись и расшифровка, привязка к сделке.

Мессенджеры в одно окно. WhatsApp, Telegram, MAX, VK — единая лента в CRM, шаблоны, автоворонки.

Сквозная аналитика. Канал → объявление → ключ → заявка → сделка → выручка; CPL и ROMI.

Раскрытие 214-ФЗ. Декларации, разрешения, ход стройки (фото 1х/мес), ссылка на наш.дом.рф.

Современный стек. Next.js / React 19, AVIF/WebP, lazy-load, edge-кеш, LCP ≤ 1,2 с, CWV «зелёные».

Дорожная карта — 4 шага

#	Этап	Что сделать
01	Юр. «горячее»	Политика конфиденциальности, реальное согласие на ПДн, cookie-баннер, СРО, реквизиты — в течение 2 недель.
02	Витрина бетона	Калькулятор + прайс + смета. Самый быстрый возврат — бизнес, который уже работает.

03	Каталог ЖК	Полные карточки, планировки, цены, ход стройки, ипотека, бронь онлайн.
04	Лид-центр + аналитика	CRM-интеграция, мессенджеры в одну ленту, сквозная аналитика по каналам.

Сайт, который продаёт

Это независимый аудит — без цен, без обещаний и без воды. У АО «Курортстрой» есть всё, чтобы выглядеть в digital так же сильно, как в реальном бизнесе: компания с 1980 года, собственное производство бетона, генподряд и ЖК в Геленджике. Не хватает инструмента, через который этот масштаб виден потенциальному клиенту в первые 38 секунд.

6 направлений работы

1. Современный сайт-витрина с тремя сценариями: бетон, генподряд, квартиры в собственных ЖК.
2. Полный каталог проектов: планировки, цены, инфраструктура, ход строительства, документы 214-ФЗ.
3. Калькулятор бетона B2B (марка / объём / доставка / РБУ) и калькулятор ипотеки для квартир.
4. Единый лид-центр: WhatsApp, Telegram, MAX, обратный звонок, формы — в одной CRM с SLA.
5. Юр. соответствие: 152-ФЗ, 38-ФЗ, 214-ФЗ, 315-ФЗ — Политика, Согласие, Cookie, маркировка ОРД, СРО.
6. Ускорение: LCP $\leq$ 1,2 с, Core Web Vitals «зелёные», AVIF/WebP, lazy-loading, mobile-first.

Независимый аудит · АО «Курортстрой» · апрель–май 2026 · конфиденциально.
Хост аудита: night-sniper.ru/kurortstroy · Версия 1.1 · PDF-экспорт 12.07.2026

Что факт, а что экспертная оценка

Мы не выдаём оценочные числа за факты. Каждое утверждение делится на две категории.

Проверяемые факты

- HTML kurortstroy.pro — анализ через curl + grep по live-сайту, апрель 2026.
- Я.Метрика 98655647 — счётчик подключён, виден в HTML главной.
- HostCMS · jQuery · Swiper 4 — по фингерпринтам и атрибутам в HTML.
- ИНН 2304016990, ОГРН 1022300768270 — egrul.nalog.ru / list-org.com.
- «ЖК Изумрудный город» — не свой объект: застройщик СК «Геленстрой» (gelenstroy.com).
- B2B-конкуренты по бетону проверены 02.05.2026: bzdostup.ru, krd.beton-499.ru, chernomorbeton.ru, zaoobd.ru.
- B2B по генподряду: gelenstroy.com, sskuban.ru, alpika-group.ru.
- «Кубаньжелезобетон» не в выборке: ООО «Стройкомплекс-Восток» ликвидировано 28.07.2017 (rusprofile.ru/id/3109623).
- Статьи: 152-ФЗ ст.9; 38-ФЗ ст.18.1; 214-ФЗ ст.3.1, 20-22; 315-ФЗ; ЗоЗПП 2300-1 ст.10.
- Раскрытие на наш.дом.рф обязательно для застройщика — на сайте ссылка отсутствует.

Экспертная оценка

Числа со знаком «≈ / ~» или словом «оценка» — для принятия решений, без верификации в Я.Метрике это бенчмарк, не отчёт.

- Среднее время на сайте 38 с — оценка по объёму контента, СТА и бенчмарку HostCMS в B2B-стройке.
- Конверсия 0,6% — оценка от ниши B2B/РБУ (2,4–3,8%, Calltouch/Roistat) с поправкой на отсутствие калькулятора, прайса, мессенджеров и брифа.
- Воронка «1000 → 6» — модельный расчёт с типовыми loss-rate по шагам.
- Score 3/15 / 9–14/15 — экспертная схема из 15 B2B-параметров; тики ✓/— по live-HTML конкурентов.
- Целевые KPI 2,5–3% и 2:30+ — бенчмарк для B2B-производителя бетона / генподрядчика края.
- При доступе к Я.Метрике 98655647 оценочные значения заменяются реальными за 1–2 рабочих дня.

Источники

Сайты: kurortstroy.pro · bzdostup.ru · krd.beton-499.ru · chernomorbeton.ru · zaoobd.ru · gelenstroy.com · sskuban.ru · alpika-group.ru

Реестры: reestr.nostroy.ru · reestr.nopriz.ru · ЕРЗ.РФ · egrul.nalog.ru · rusprofile.ru · list-org.com · наш.дом.рф

Закон: 152-ФЗ · 38-ФЗ · 214-ФЗ · 315-ФЗ · Закон 2300-1 «О защите прав потребителей»

Аудит подготовлен 30.04.2026 — 01.05.2026. PDF собран по материалам <https://night-sniper.ru/kurortstroy/> (версия 1.1).