

# Обучающая конференция «Управление строительством»

Построение системы управления проектом

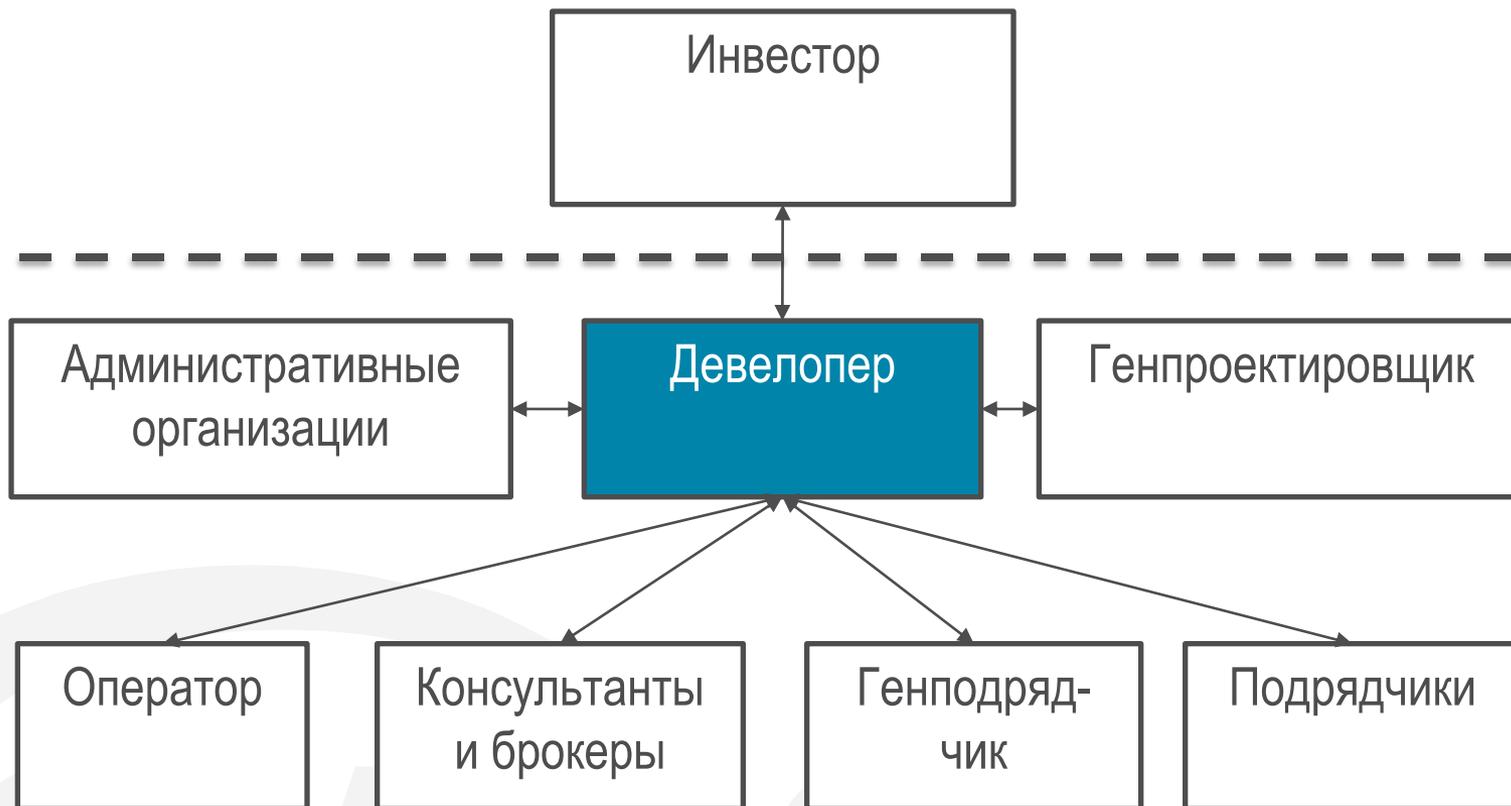
Сецкая В.А.,  
Президент GVA Sawyer



26 марта 2015 г.

[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

# Система взаимоотношений участников проекта



# Стандартизированные документы для управления процессом строительства объекта

В компании GVA Sawyer такими документами являются:

- ✓ Общее руководство по управлению проектами
- ✓ Форма договора на девелопмент
- ✓ План проекта
- ✓ Форма бюджета проекта
- ✓ Форма графика проекта
- ✓ Форма финансирования проекта, привязанная к графику
- ✓ Состав и организация тендерного пакета, формы отдельных документов, составляющих тендерный пакет
- ✓ Форма договора с генподрядчиком
- ✓ Формы отчетов руководителя проектов
- ✓ Формы отчета инвестору

# Общие рекомендации по управлению проектом.

1. Формализация процедур и следование им.
2. Строгое распределение ответственности и полномочий участников команды проекта.
3. Fee-девелопер – третья сторона договора между инвестором и подрядчиком.
4. Формализация процедур принятия решений.
5. Фиксация любых принятых решений в письменном виде.
6. Коммуникация между участниками процесса в письменном виде (хотя бы в форме электронной почты)
7. Строгое следование процедурам при ответе на официальные документы.
8. Строгое фиксирование решений , одобренных или принятых инвестором.
9. Протоколирование совещаний, включая внутренние.

# Девелоперский Договор

## На что обращать внимание?

- Тщательная подготовка и фиксирование в форме приложений графика, бюджета и графика финансирования проекта. Определение точек пересмотра графика и бюджета.
- Четкое фиксирование обязанностей девелопера (от узкой функции технического заказчика до полноценного комплексного девелопмента).
- Определение сфер и границ ответственности девелопера.
- Определение сферы полномочий девелопера/ решения, которые он сам не принимает. Порядок принятия и фиксирования решений.
- Определение четкой системы и порядка отчетности перед инвестором.
- Порядок изменения спецификаций и согласования их с инвестором.
- Порядок выбора генпроектировщика и генподрядчика.
- Положение о тендере и тендерном комитете. Кто и как выбирает победителя тендера.
- Ответственность инвестора за скорость принятия решений и влияние задержек за график.

# Руководство по Управлению Проектом

Является внутренним документом, определяет функции членов команды проекта, порядок их взаимодействия и подчиненности, а также процедуры и стандарты в части выбора основных подрядчиков (генеральный проектировщик, генеральный подрядчик, подрядчики по наружным сетям), руководства процессами в течение выполнения проекта, хранения данных и информации по проекту, работы с договорами, отчетности .

## Состав (кратко):

- Положение о функциях и ответственности ключевых исполнителей со стороны девелопера (руководитель проекта, главный инженер, административная поддержка)
- Планирование по проекту- рекомендации в отношении порядка сбора данных, подготовки концептуального графика и бюджета , проведения изысканий
- Положение о выполнении предпроектных согласований
- Наружные коммуникации ( порядок получения технических условий, процедура выбора подрядчика на выполнение работ по наружным сетям)
- Положение о выборе ген проектировщика и генподрядчика. Процедура тендера.
- Строительство. Обзор управленческих процедур в процессе строительства.
- Сдача в эксплуатацию. Управленческие процедуры. Порядок сбора документации. Управление устранением дефектов.

# План Проекта

Составляется менеджером проекта, утверждается руководством девелопера и инвестором. Дополняется, корректируется, расширяется в ходе выполнения проекта.

## Состав:

- ✓ Обзор проекта. Требования по проекту.
- ✓ Стадии проекта. Ограничения и предположения.
- ✓ Организационная структура проекта
- ✓ Этапность проекта. График.
- ✓ Бюджет проекта. Определение точек пересмотра.
- ✓ Структура распределения работ
- ✓ План управления изменениями
- ✓ План коммуникаций
- ✓ План управления рисками
- ✓ План обеспечения проекта
- ✓ План управления качеством
- ✓ Административные формы по проекту:
  - Форма протокола совещаний*
  - Форма регистрации отставаний*
  - Форма отчета инвестору*
  - Форма графика и бюджета проекта*
  - Уведомление об изменениях*

# Управление графиком и бюджетом проекта

В течение выполнения проекта график и бюджет корректируются в ключевых заранее обусловленных точках проекта и приобретают форму Концептуального бюджета и графика, Предварительного бюджета и графика, Скорректированного бюджета и графика и Рабочего бюджета и графика. По мере уточнения бюджета и графика в ходе проекта уменьшается статья «Непредвиденные расходы».



# Тендерный пакет

Тендерный пакет также должен быть формализован. В компании GVA Sawyer имеет следующий состав

## Часть I: Предварительные вопросы

Введение в проект. Участники и их полномочия.

## Часть II: Техничко-экономические показатели и строительная площадка.

Основные условия. Техничко-экономические показатели. Стройплощадка особенности.

## Часть III: Специальные требования и условия проведения конкурса.

Особые требования Застройщика. Условия выполнения работ.

## Часть IV: Инструкции участникам конкурса.

Требования к участникам конкурса. Требования по составу заявки.

Порядок подготовки заявок на участие в конкурсе.

Условия и порядок проведения конкурса.

## Часть V: Форма предложения участника тендера.

## Часть VI: Договор на выполнение генподрядных работ.

## Часть VII: Техническое задание на компакт диске.

Результаты изысканий

Проектная Документация

Документация по дизайну интерьеров

Технические руководства (например, оператора отеля)

Дополнительная документация

# Управление рисками

Риск проекта – это неопределенное событие или условие, которое в случае возникновения имеет позитивное или негативное воздействие по меньшей мере на одну из целей проекта:

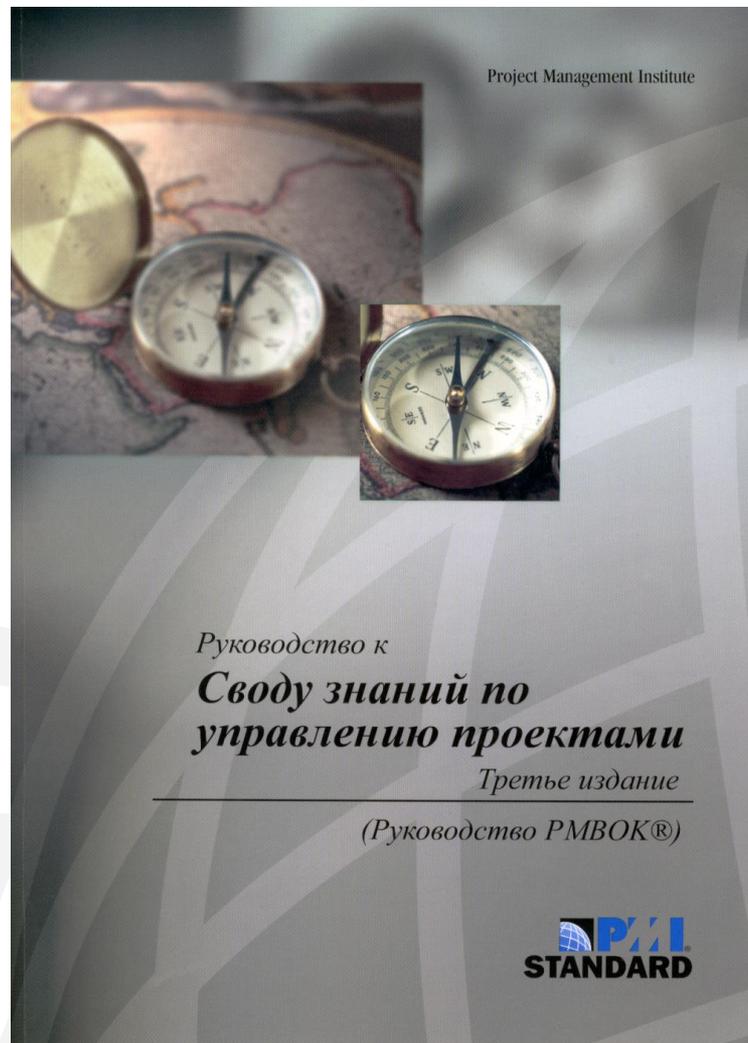
- сроки
- стоимость
- содержание
- Качество

Причиной возникновения риска является неопределенность, которая присутствует во всех проектах. Известные риски – это те риски, которые идентифицированы и подвергнуты анализу. В отношении таких рисков можно спланировать ответные действия. Ежедневная работа с рисками является важнейшей частью процесса управления строительным проектом.

# Управление рисками



# Рекомендуемые пособия





Москва, Санкт-Петербург,  
Красноярск

T: +7 (495) 797-4401

F: +7 (495) 797-4400

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

