

30 октября 2008

# Эффективное управление девелоперским проектом

# Схема управления проектом

Пособия института PMI определяют, что Управление проектом предполагает управление следующими процессами:



Руководство к своду знаний по управлению проектами (Руководство РМВОК), 2004 г.





## Стандартизированные формы и документы

GVA Sawyer считает, что для успешного управления несколькими проектами в рамках одной девелоперской компании необходимо иметь унифицированную систему **понятий, документов, форм, образцов договоров, схем взаимодействия, правил проведения мероприятий и т.д.**

**В компании GVA Sawyer такими документами являются:**

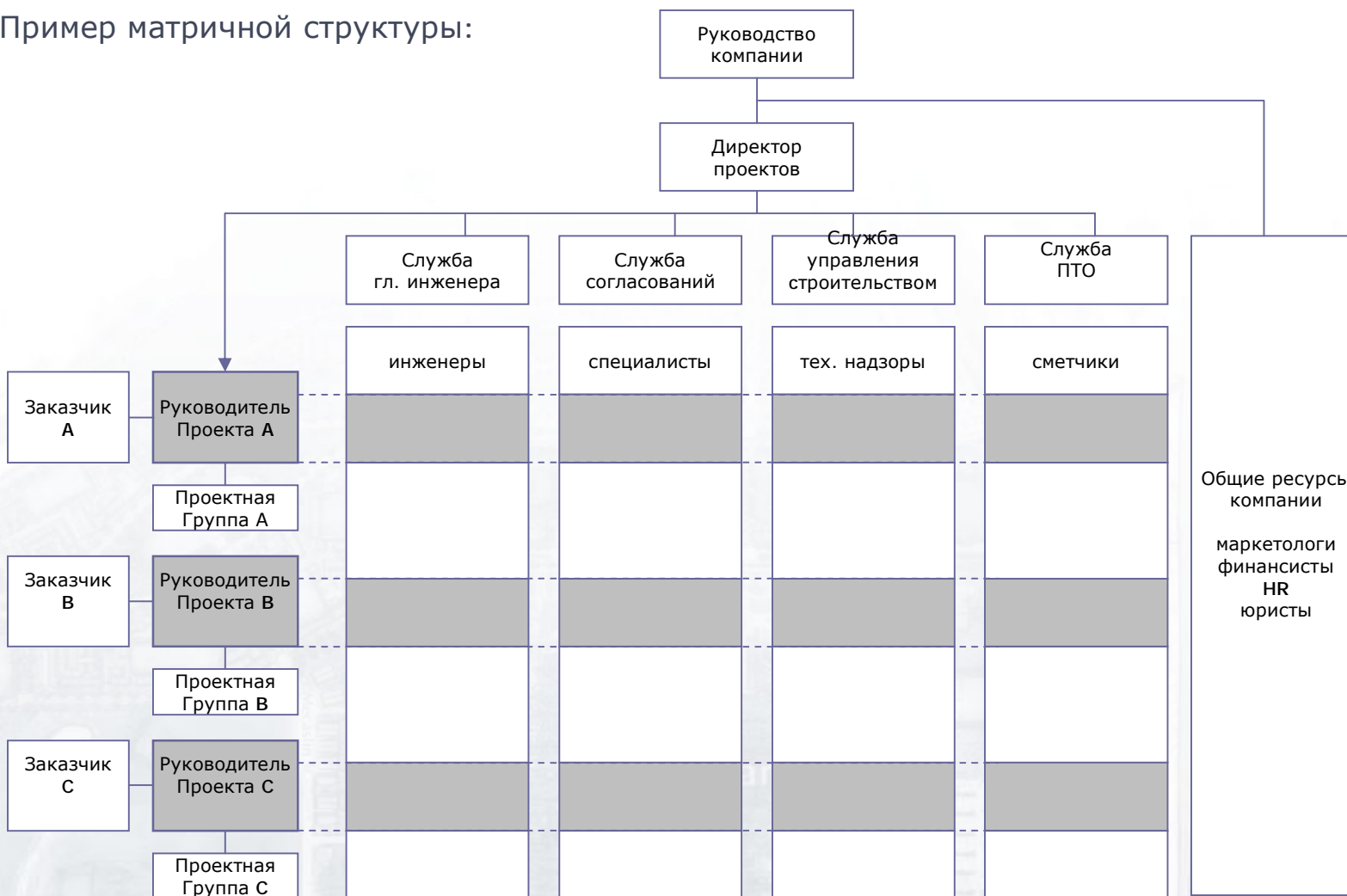
- Общее руководство по управлению проектами
- Форма договора на девелопмент
- План проекта
- Форма бюджета проекта
- Форма графика проекта
- Форма финансирования проекта, привязанная к графику
- Состав и организация тендерного пакета, нормы отдельных документов, составляющих тендерный пакет
- Форма договора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

(495) 797-44-01

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

# Структура управления проектом

Пример матричной структуры:



# Пример вертикальной команды проекта



## КОРПОРАТИВНЫЕ РЕСУРСЫ:

БУХГАЛТЕРИЯ  
HR  
АДМИНИСТРАТИВНАЯ ПОДДЕРЖКА  
СПЕЦИАЛИСТЫ ОТДЕЛА ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ  
ЮРИСТЫ

## ДИРЕКЦИЯ ПРОЕКТА:

ЗАМ. РУКОВОДИТЕЛЯ ПРОЕКТА  
СПЕЦИАЛИСТЫ ПО СОГЛАСОВАНИЯМ  
СПЕЦИАЛИСТЫ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ДОКУМЕНТАЦИЕЙ  
СПЕЦИАЛИСТЫ ПО ТЕХНАДЗОРУ:  
- ОБЩЕСТВЕННЫЕ РАБОТЫ  
- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ  
- КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТЫ ПО СПЕЦИАЛЬНЫМ ВИДАМ РАБОТ  
ИНЖЕНЕР ПТО  
ЭКОНОМИСТ

# Пример вертикальной команды проекта



## КОРПОРАТИВНЫЕ РЕСУРСЫ:

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР GVA SAWYER  
СПЕЦИАЛИСТЫ ОТДЕЛА ПТО  
СПЕЦИАЛИСТЫ АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНОГО ОТДЕЛА  
СПЕЦИАЛИСТЫ ОТДЕЛА КОНСАТИНГА  
СПЕЦИАЛИСТЫ ОТДЕЛА ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ  
СПЕЦИАЛИСТЫ ПО СОГЛАСОВАНИЯМ

## ДИРЕКЦИЯ ПРОЕКТА:

ЗАМ. РУКОВОДИТЕЛЯ ПРОЕКТА  
СПЕЦИАЛИСТЫ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ДОКУМЕНТАЦИЕЙ  
СПЕЦИАЛИСТЫ ПО ТЕХНАДЗОРУ:  
- ОБЩЕСТВЕННЫЕ РАБОТЫ  
- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ  
- КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТЫ ПО СПЕЦИАЛЬНЫМ ВИДАМ РАБОТ  
ИНЖЕНЕР ПТО  
ЭКОНОМИСТ





## Руководитель проекта

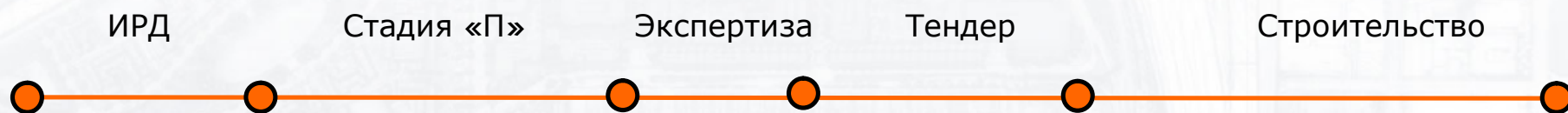
- Ответственность за технические и финансовые направления и за обеспечение удовлетворенности результатами проекта внутренними и внешними Клиентами
- Управление договорами
- Составление графиков финансирования проекта, смет, прогноза денежного потока
- Разработка и предоставление ежемесячных обновлений графиков и бюджетов проекта
- Контроль графиков и бюджетов проекта
- Решение общественных вопросов и задач по проекту
- Координация работы третьих лиц и организаций, вовлеченных в проект
- Планирование и надзор за работой по получению разрешений
- Предотвращение или решение проблем, возникающих в процессе разработки и реализации проекта
- Участие в разработке тендерной документации
- Анализ проблем, происходящих на проекте, и принятие мер по достижению целей проекта
- Регулярное представление отчетов о выполненных работах
- Организация процессов по обеспечению качества проектной документации и строительных работ
- Взаимодействие с ответственным лицом инвестора проекта

(495) 797-44-01

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



## Управление бюджетом и графиком проекта

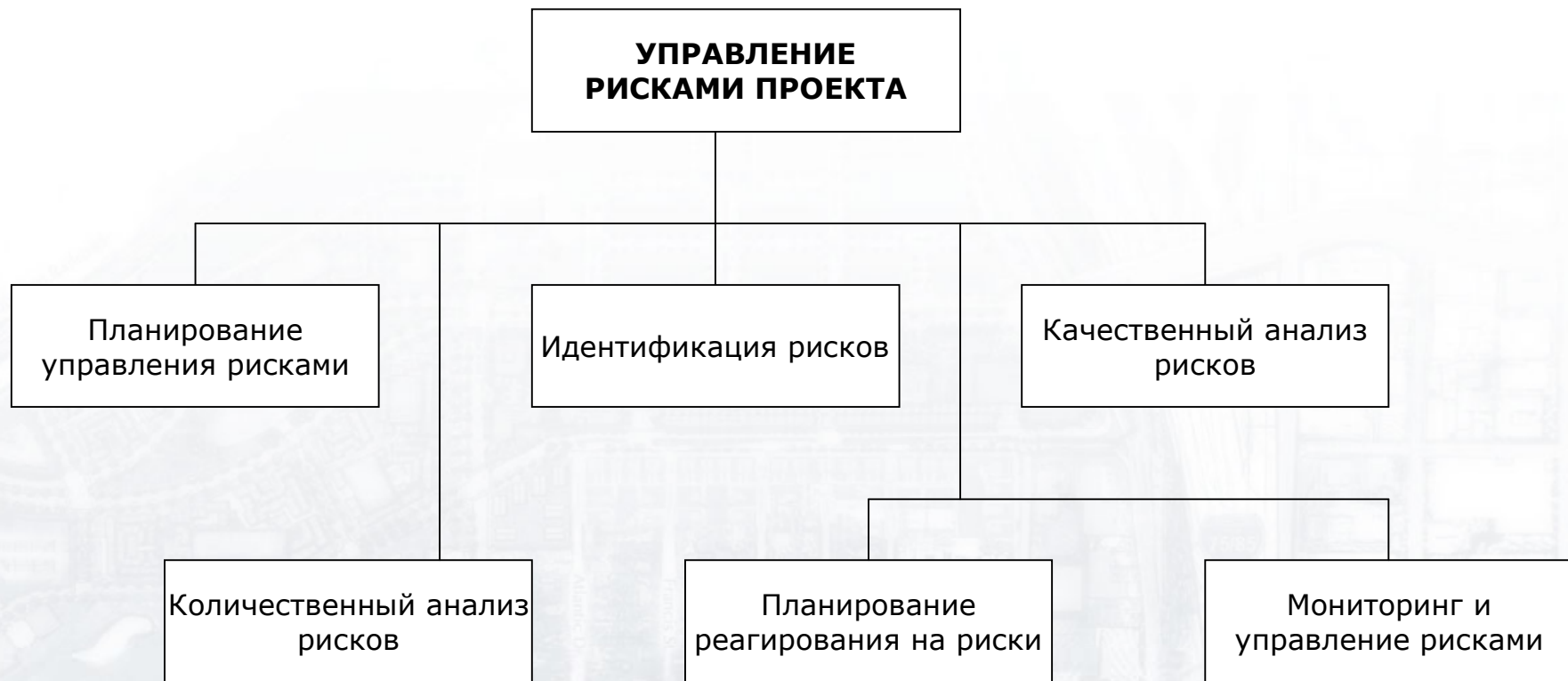


(495) 797-44-01

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

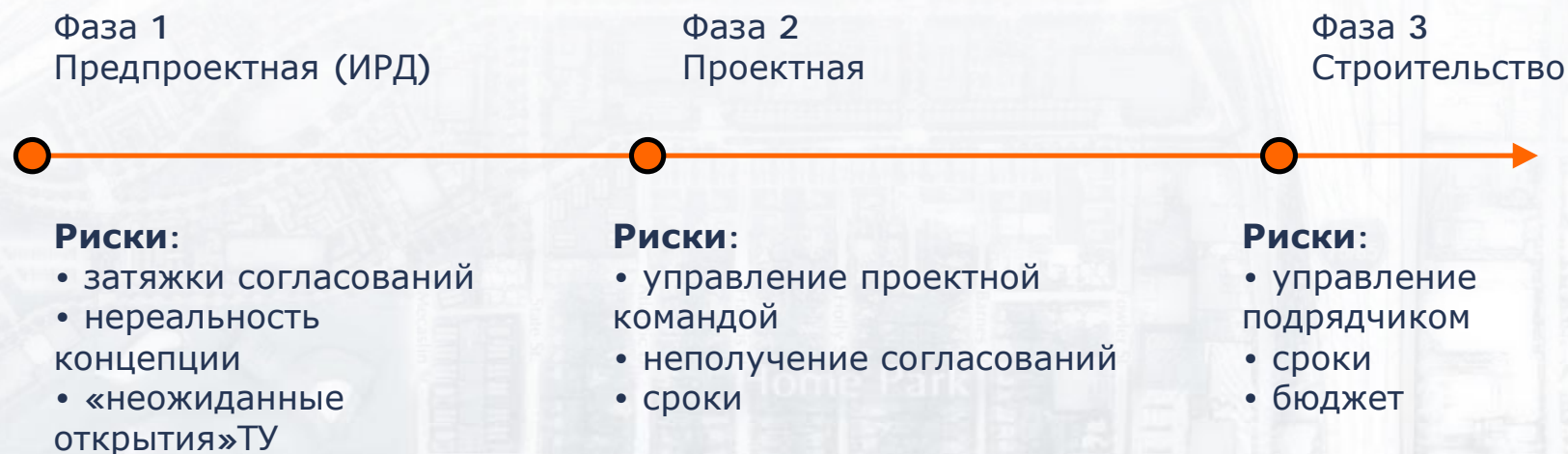


# Управление рисками проекта





## Последовательность реализации проекта и риски, присущие различным фазам



(495) 797-44-01

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



## Понятие ответственности девелопера.

Девелопер несет ответственность за исполнение своих обязательств в рамках девелоперского вознаграждения. Также девелопер ответственен за компенсацию ущерба, нанесенного проекту, по вине девелопера.

В качестве гарантии выполнения своих обязательств инвестор проекта может потребовать от девелопера долевого участия в проекте.

(495) 797-44-01

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





# GVA Sawyer

International Property Advisers

## Офис в Москве

Дом на Берниковской набережной,  
109240, ул. Николаямская 13, стр. 17

Телефон: +7 (495) 797-4401

Факс: +7 (495) 797-4400

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

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



(495) 797-44-01

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