



*Целью управления строительными проектами является достижение заранее определенных показателей стоимости, сроков строительства и качества.*

- Управление проектами (project management) – это применение методов, инструментов, техник и компетенций к проекту, в нашем случае к проекту капитального строительства.
- Само понятие "проект" определяется как уникальный набор процессов, состоящих из скоординированных и управляемых задач, с начальной и конечной датами, предпринятых для достижения цели. Достижение цели строительного проекта требует получения результатов, соответствующих определенным заранее требованиям, в том числе ограничения на получения результатов, таких как время, деньги и ресурсы.
- Управление строительными проектами — область деятельности, в ходе которой определяются и достигаются четкие цели строительного проекта при балансировании между объемом работ, ресурсами (такими как деньги), временем, качеством и рисками. Ключевым фактором успеха проектного управления является наличие четкого заранее определенного плана, минимизации бюджетных рисков и отклонений от плана, эффективного управления изменениями.

## ООО «УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ»

Наша компания предлагает систему организации строительных проектов на всех стадиях от формирования идеи, формализованной в планово технологическом задании, до получения готового к эксплуатации объекта.

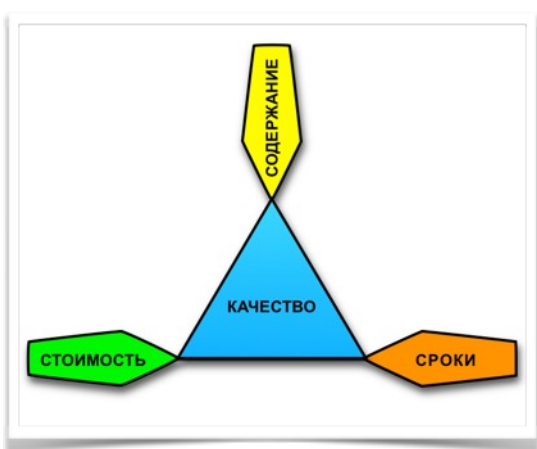
Кто наши клиенты? Это, прежде всего, бюджетные учреждения всех уровней и коммерческие предприятия, реализующие инвестпроекты на территории Республики Карелия. Это предприятия и учреждения различных форм собственности, для которых строительство, реконструкция, капитальный ремонт или просто ремонт является острой необходимостью, но понимания «как это сделать правильно» нет. При этом нет возможности и необходимости увеличить штат профессионалами в области строительства.

Еще компания оказывает услуги по целому ряду сопутствующих, но от этого не менее значимых направлений: строительный аудит, негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, судебная строительно-техническая экспертиза, определение

стоимости строительных работ (сметы), проверка качества строительных работ квартир в новостройках.

### Классическая форма Тройственной Ограниченности (The Project Management Triangle)

Совсем немного теории. Тройственная ограниченность описывает баланс между содержанием строительного проекта, стоимостью, временем и качеством.



Как того требует любое начинание, строительный проект должен исполняться и достигать финала с учетом определенных ограничений. Классически эти ограничения определены как содержание проекта, детализированное в проектно-сметной документации, время и стоимость. Они также относятся к Треугольнику Управления проектами, где каждая его сторона представляет ограничение. Изменение одной стороны треугольника влияет на другие стороны. Дальнейшее уточнение ограничений превращает качество в четвертое ограничение.

Срок реализации проекта определяется количеством доступного времени для его завершения.

Ограниченность стоимости определяется бюджетом, выделенным для осуществления проекта. Ограниченность содержания определяется набором работ, необходимых для достижения конечного результата проекта и регламентируемых проектно-сметной документацией. Эти три ограниченности часто соперничают между собой. Изменение содержания проекта обычно приводит к изменению сроков (времени) и стоимости. Сжатые сроки (время) могут вызвать увеличение стоимости и уменьшение содержания. Небольшой бюджет (стоимость) может вызвать увеличение сроков (времени) и уменьшение содержания.

#### Подходы

Существует множество подходов к управлению проектами в зависимости от типа проекта.

Предположение о **неограниченности ресурсов**, критичен только срок выполнения и качество. Метод критического пути, этот метод неприемлем для объектов строительства, финансируемых из бюджетов различных уровней.

Предположение о **критичности качества**, при этом требования к сроку и ресурсам достаточно гибки (под качеством здесь понимается полнота удовлетворения потребностей, как известных, так и неизвестных заранее,



часто создаваемых выходом нового продукта).

### Роли нашей компании в проекте

В большинстве случаев в строительном проекте выделяют роли **инвестора** (инвестором может выступать и бюджет), **заказчика**, **исполнителя** (подрядчика).

**Инвестор** определяет цель, ограничения проекта и его финансирование. **Исполнитель** выполняет проект согласно утвержденной документации и плану.

**Заказчик** несет ответственность за постановку целей и полезность результата для инвестора. Координацией функций заказчика и исполнителя, от имени инвестора, занимается наша компания.

В случае четкого разделения ролей инвестор- **координатор** - заказчик-исполнитель целью управления проектом является стабилизация работ и минимизация отклонений от утвержденного инвестором плана.

## Управление проектами в области строительства от нашей компании

Координация между инвестором, заказчиком и исполнителями на всех стадиях исполнения контрактов, в том числе строительный аудит. Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий. Негосударственная судебная строительно-техническая экспертиза экспертиза в случае возникновения конфликтных ситуаций. Проверка качества квартир в новостройках.

### При проведении предпроектных и проектных работ



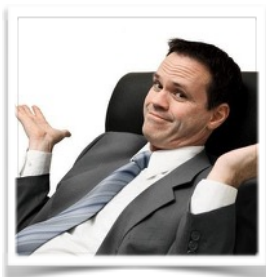
- Подготовка плано-технологического задания, являющегося основой для подготовки задания на проектирование объектов строительства, реконструкции и капитального ремонта;
- Подготовка задания на проектирование. Определение возможной, максимальной стоимости проектных работ и максимальных нормативных сроков проведения проектных работ;
- Организация подготовки конкурсной документации для проведения аукционов (конкурсов) в соответствии с действующим законодательством;
- Подбор организаций для выполнения функций заказчика по проектированию и строительству объекта (в случае необходимости)
- Юридическое сопровождение контракта, контроль сроков и качества проектных работ;
- Сопровождение проекта на всех этапах прохождения государственной экспертизы;
- Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.
- Подготовка проектной документации к утверждению.

### При проведении общестроительных и специальных строительных работ



- Организация подготовки конкурсной документации для проведения аукционов (конкурсов) в соответствии с действующим законодательством;
- Подбор организаций для выполнения функций заказчика по строительству объекта (в случае необходимости)
- Координация между инвестором, заказчиком и подрядными организациями на всех стадиях исполнения контракта. Юридическое сопровождение контрактов, контроль сроков и качества строительно-монтажных работ. Организация строительного контроля;
- Оперативное планирование для достижения оптимальных параметров исполнения строительного проекта в части качества, сроков и бюджета.

### Получение заключения о соответствии объекта строительства в органах строительного надзора



- Контроль за подготовкой необходимого комплекта исполнительной документации в соответствии с требованиями государственного строительного надзора;
- Подготовка комплекта документов для получения постановления (или иного нормативного документа) о вводе объекта в эксплуатацию.

### Проведение негосударственной судебной строительной экспертизы



- Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил;
- Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств;
- Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий;
- Исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта.

### Экспертиза качества квартир в новостройках



- Будущий владелец квартиры на стадии завершения строительства неизбежно сталкивается с проблемой оценки качества нового жилья. Учитывая внушительную стоимость квадратных метров, каждый из будущих собственников хочет быть уверен в том, что за свои деньги он получит действительно качественный результат.

### Фотофиксация



- Фотофиксация различных событий и состояний строительных конструкций, в том числе для проведения судебных строительных экспертиз;
- Фиксация состояния строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта для подготовки фотоотчетов;

## Наши контакты и реквизиты

Юридический Адрес

185035, Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул. Зайцева, д.17, офф.11

E-mail: [eavmail@me.com](mailto:eavmail@me.com)

<http://упрстройпроект.рф> (На нашем сайте можно оформить заявки в электронном виде и получить более подробную информацию.)

