

Строительство индивидуального жилого дома

Администратор проектов – Короп Д.А.

Подготовил: Короп Д.
А.

Содержание

1

- Ключевые события

2

- Коммерческий менеджмент

3

- План затрат по проекту

4

- График реализации проекта

5

- Матрица ключевых рисков

6

- Критические задачи

События и задачи

№ П/П	Дата	События за Февраль 2018 г.
1	08.02.2018	Встреча с Компанией №1 по Ген. проектированию
2	09.02.2018	Согласование концепции дизайна интерьеров (Компания №2)
		Согласование планировок (Компания №2)
3	09.02.2018	Согласование концепции сада (Компания №3)
4	14.02.2018	Встреча с Компанией №3
5	14.02.2018	Подача заявления в «Мособлгаз» на получение ТУ по газификации
6	15.02.2018	Встреча с Компанией №4
7	16.02.2018	Подача заявления на получение ТУ по электроснабжению
8	19.02.2018	Проведение Экспертизы стадии П
9	22.02.2018	Согласован Договор на объединение земельных участков
10	27.02.2018	Встреча с Компанией №1 по Договору Генпроектировани + Генподряда

№ П/п	Ключевые задачи на Март 2018 г.	
1	Получение ТУ на электроснабжение	
2	Завершение Экспертизы Стадии П	
3	Получение выписки ЕГРН подтверждающая постановку на кадастровый учет вновь образованного земельного участка	
4	Подготовка документов для получения ГПЗУ	
5	Заключение Договор	
	Ген.подряда	Ген.проектирования
1	Ограждение строительной площадки	1 Корректировка документации Стадии П
2	Содержание строительной площадки	
3	Осуществление сноса строения	

Финансовый оборот

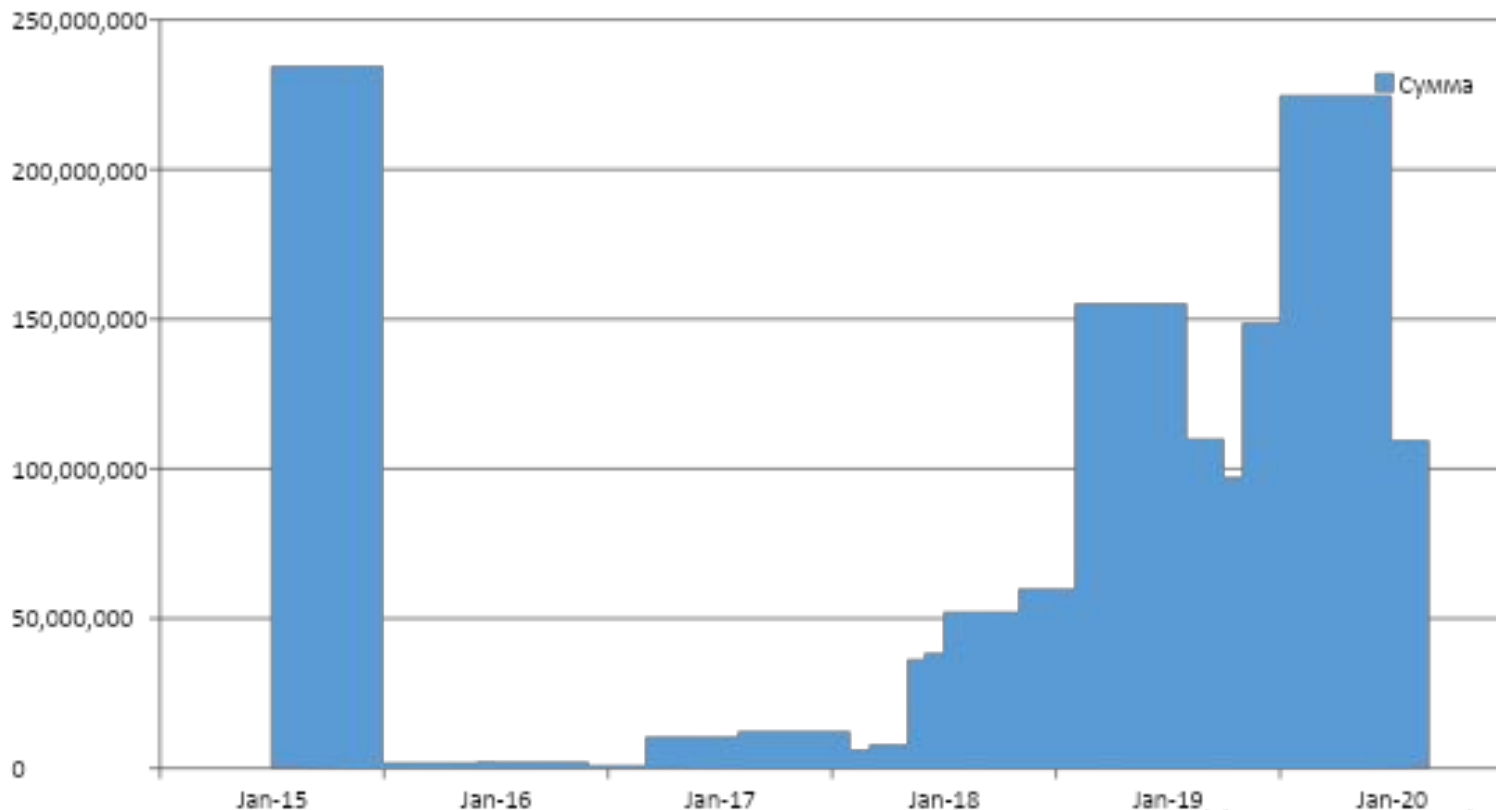
Выбытие денежных средств за февраль 2018 г.

№	Дата	Сумма, руб	Контрагент	Назначение платежа
1	02.02.2018	175 000	Компания №5	Оплата аванса за разработку инженерного проекта и рабочей документации для строительства банной спа зоны по ДОГОВОРУ ПОДРЯДА №
2	15.02.2018	25 000	Компания №6	Доплата по 8-му платежу + Аванс по 9-му платежу по Договору генерального проектирования № (ежемесячный отчет)
3	15.02.2018	25 000 EUR	Компания №3	Промежуточный платеж 25% на концепцию сада

Планируемые Договоры/ДС

№	Сумма	Контрагент	Предмет договора
1	45 000 руб.	ООО «Компания №7»	Изготовление и направление на рассмотрение в Росреестр межевого плана по объединению объектов недвижимости
2	1 950 000 руб.	ООО «Компания №6» (ДС №1)	Разработке архитектурных рабочих чертежей интерьеров «непарадных зон»
3	6 204 000 руб.	ООО «Компания №6» (ДС №2)	Разработке архитектурных рабочих чертежей интерьеров «парадных зон»
4	7 200 usd.	Компания №8	Разработка концепции светового дизайна
5	95 000 eur.	Компания №9	Корректировка проектной документации архитектурно - планировочных решений 1

Величина расходов по проекту НС-13



Период	Сумма р.
Янв. 18	85 000
Февр.18	36 307 638
Март 18	38 287 635
Апр. 18	52 134 759
Май 18	38 403 759
Июнь 18	50 171 000
Июль 18	43 353 400
Авг. 18	59 894 085
Сент. 18	35 165 000
Окт. 18	39 965 000
Нояб. 18	155 091 833
Дек. 18	15 965 000
ИТОГО	564 823 390

Период	Сумма р.
Янв. 19	109 965 000
Февр.19	37 460 384
Март 19	80 670 893
Апр. 19	62 755 000
Май 19	97 240 000
Июнь 19	87 633 000
Июль 19	54 650 000
Авг. 19	148 707 000
Сент. 19	145 117 000
Окт. 19	224 620 153
Нояб. 19	107 817 000
Дек. 19	109 417 000
ИТОГО	1 266 072 430

План затрат по проекту на март 2018

Способ оплаты	Контрагент	№ договора	Назначение платежа	Планируемы е расходы	План, руб	План, USD	План, EUR	Статья План-графика*
4	5	6	7	8	9	10	11	12
безналичный	Компания № 9	№	Оплата аванса по 2 этапу, стадия РД	35 000 ₽	35 000 ₽			4.3 Стадия РД
наличный	Компания № 6	ДС № 1	Оплата аванса за дополнительные работы по разработке архитектурных рабочих чертежей интерьеров "непарадных зон"	730 800 ₽	730 800 ₽			4.2 Стадия П
безналичный	Компания № 6	ДС № 1	Оплата аванса за дополнительные работы по разработке архитектурных рабочих чертежей интерьеров "непарадных зон"	81 200 ₽	81 200 ₽			4.2 Стадия П
наличный	Компания № 6	№	Оплата за Генпроектирование	450 000 ₽	450 000 ₽			4.2 Стадия П
безналичный	Компания № 6	№	Оплата за Генпроектирование	50 000 ₽	50 000 ₽			4.2 Стадия П
наличный	Компания № 6	№	Оплата аванса по стадии РД. Проектирование АР КР	3 935 605 ₽	3 935 605 ₽			4.3 Стадия РД
безналичный	Компания № 6	№	Оплата аванса по стадии РД. Проектирование АР КР	437 289 ₽	437 289 ₽			4.3 Стадия РД
наличный	Компания № 6	№	Оплата выполненных работ по стадии П.	2 016 850 ₽	2 016 850 ₽			4.2 Стадия П
безналичный	Компания № 6	№	Оплата выполненных работ по стадии П.	224 074 ₽	224 074 ₽			4.2 Стадия П
наличный	Компания № 10	№	Оплата выполненных работ по стадии П	328 325 ₽	328 325 ₽			4.2 Стадия П
наличный	Компания № 11	№	Оплата выполненных работ по стадии П	136 836 ₽	136 836 ₽			4.2 Стадия П
наличный	Компания № 12	№	Оплата выполненных работ по стадии П	105 000 ₽	105 000 ₽			4.2 Стадия П
наличный	Компания № 13	№	Оплата выполненных работ по стадии П.	499 300 ₽	499 300 ₽			4.2 Стадия П
безналичный	Компания № 8	№	Оплата аванса	246 240 ₽			3 600 €	4.2 Стадия П
безналичный	Компания № 5		Оплата выполненных работ	175 000 ₽	175 000 ₽			4.2 Стадия П
наличный	Компания № 7		Оплата аванса	10 000 ₽	10 000 ₽			2.1 Участок под здание
наличный			Аванс на мобилизацию	1 ₽	- ₽			5.1 Подготовительные работы
Итого				9 461 519 ₽	9 215 278 ₽	\$ -	3 600 €	

Ключевые события

Коммерческий менеджмент

План затрат по проекту

График реализации проекта

Матрица ключевых рисков

Критические задачи

Мониторинг проекта

ОБЗОР ПРОЕКТА

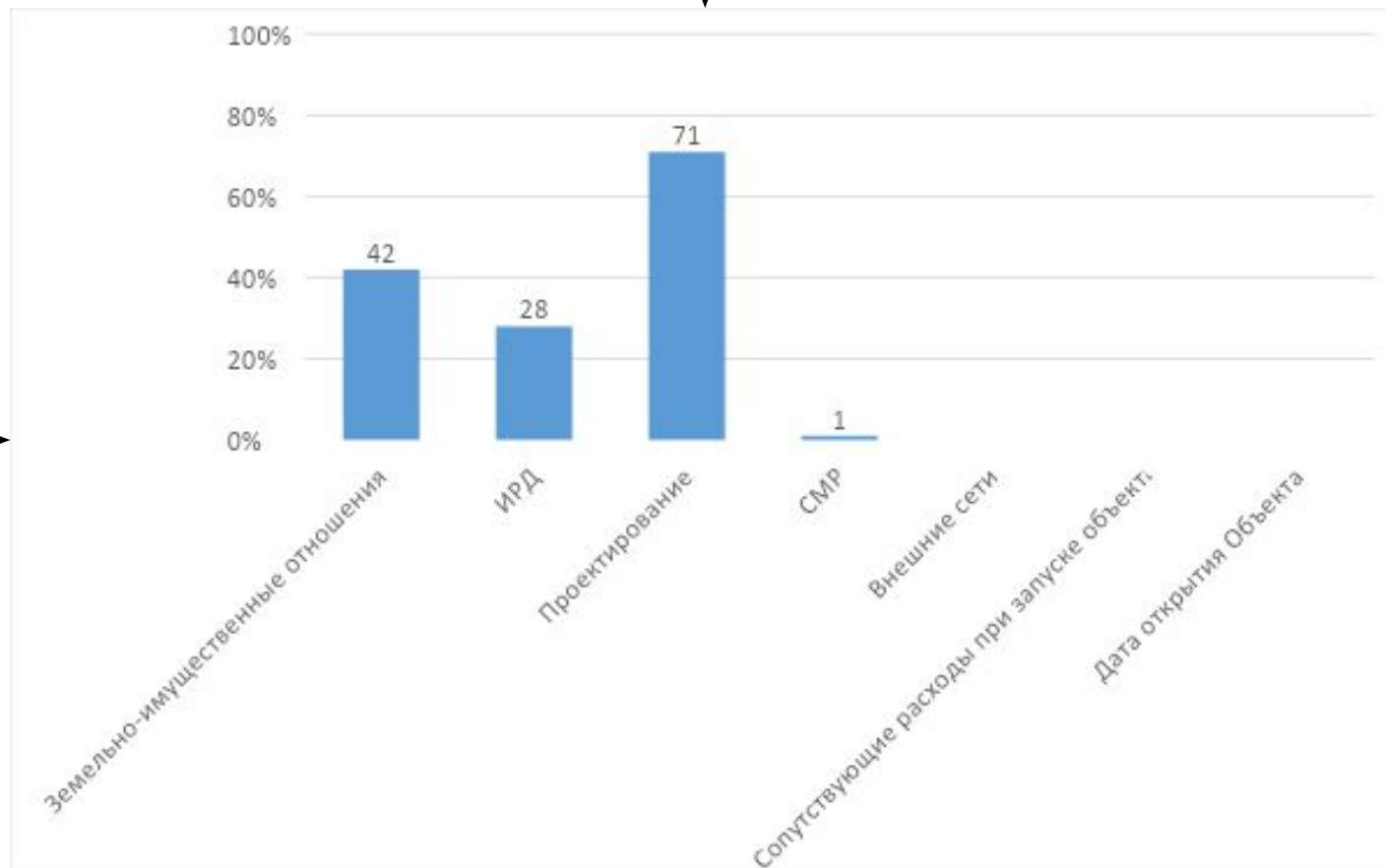
% ЗАВЕРШЕНИЯ

61%

ЧТ 04.05.17 – ПТ

03.04.20

Название	Начало	Окончание
Приобретение собственности	Ср 10.05.17	Ср 10.05.17
Земельно-имущественные отношения	Чт 01.02.18	Пт 30.03.18
ИРД	Вс 03.12.17	Пн 03.12.18
Проектирование	Чт 04.05.17	Пн 21.01.19
СМР	Пн 04.12.17	Чт 02.01.20
Внешние сети	Вт 27.03.18	Ср 10.04.19
Сопутствующие расходы при запуске объекта	Пт 21.06.19	Пт 03.04.20
Реализация проекта	Ср 10.05.17	Ср 10.05.17
Дата открытия Объекта	Пт 03.04.20	Пт 03.04.20



Раздел Земельно-имущественные отношения

Код проекта	№ задачи	№	Критическая задача	Название	Статус	% завершения	Длительность	Начало	Окончание	Индикатор	Нед Дин	Окончание НД	Откл от ПГ	Окончание по подписанному ПГ	Окончание по Договору	Причина переноса - А	Комментарий по переносу - А	Ответственный
		2	Нет	Земельно-имущественные отношения	в работе	42%	40 дней	Чт 01.02.18	Пт 30.03.18		5	Пт 23.03.18	0	НД	НД			
		2.1	Нет	Участок под здание (объединение)	в работе	42%	40 дней	Чт 01.02.18	Пт 30.03.18		5	Пт 23.03.18	0	НД	НД			
N	1109	2.1.1	Нет	Выбор Кадастровой компании в роли подрядчика	выполнено	100%	3 дней	Чт 01.02.18	Пн 05.02.18		0	Пн 05.02.18	0	НД	НД			N
N	1149	2.1.2	Нет	Заключение договора	необходимо завершить	88%	16 дней	Вт 06.02.18	Ср 28.02.18		5	Вт 20.02.18	0	НД	НД	Увеличение срока заключения договора	Договор на согласовании	N

➤ Выбрана кадастровая компания в роли подрядчика на работы по изготовлению и направлению на рассмотрение в «Росреестр» межевого плана по объединению земельных участков.

➤ И получению выписки из ЕГРН о постановке на кадастровый учет вновь образованного земельного участка.

➤ Договор согласован внутри компании, находится на подписании

Раздел ИРД – ТУ по электроснабжению

Код проекта	№ задачи	№	Критическая задача	Название	Статус	% завершения	Длительность	Начало	Окончание	Индикатор	Нед Дин	Окончание НД	Откл от ПГ	Окончание по подписанному ПГ	Окончание по Договору	Причина переноса - А	Комментарий по переносу - А	Ответственный
		3.2	Нет	ГПЗУ	срок не наступил	0%	24 дней	Пн 02.04.18	Пт 04.05.18		5	Чт 26.04.18	69	Ср 24.01.18	НД			
		3.3	Нет	Получение Технических условий (ТУ)	в работе	41%	90 дней	Вс 03.12.17	Ср 18.04.18		0	Ср 18.04.18	23	Пт 16.03.18	НД			
		3.3.3	Нет	Технические условия на электроснабжение	в работе	56%	80 дней	Вс 03.12.17	Ср 04.04.18		0	Ср 04.04.18	13	Пт 16.03.18	НД			
N	1116	3.3.3.6	Нет	Подача заявки в Мособлэнерго на получение ТУ	выполнено	100%	5 дней	Пт 09.02.18	Чт 15.02.18		0	Чт 15.02.18	0	НД	НД			N
N	665	3.3.3.9	Нет	Получение ТУ	необходимо начать	0%	22 дней	Пн 19.02.18	Чт 22.03.18		0	Чт 22.03.18	4	Пт 16.03.18	НД	По инициативе Ответственного	получен ответ от МОЭСК об отсутствии возможности подключения. Подана заявка в Мособлэнерго	N

➤ Ожидание ответа от Мособлэнерго

Раздел ИРД – ТУ на газификацию

Код проекта N	№ задачи	№	Критическая задача	Название	Статус	% завершения	Длительность	Начало	Окончание	Индикатор	Нед Дин	Окончание НД	Откл от ПГ	Окончание по подписанному ПГ	Окончание по Договору	Причина переноса - А	Комментарий по переносу - А	Ответственный
		3.3	Нет	Получение Технических условий (ТУ)	в работе	41%	90 дней	Вс 03.12.17	Ср 18.04.18		0	Ср 18.04.18	23	Пт 16.03.18	НД			
		3.3.12.1	Нет	Технические условия на газификацию	в работе	21%	51 дней	Пн 05.02.18	Ср 18.04.18		0	Ср 18.04.18	23	Пт 16.03.18	НД			
N	662	3.3.12.1.2	Нет	Подача заявки на получение ТУ	выполнено	100%	8 дней	Пн 05.02.18	Ср 14.02.18		0	Ср 14.02.18	2	Пн 12.02.18	НД			N
N	1151	3.3.12.1.3	Нет	Получение отказа	выполнено	100%	3 дней	Пт 16.02.18	Вт 20.02.18		0	Вт 20.02.18	0	НД	НД	Срок актуален/Выполнено		N
N	1152	3.3.12.1.4	Нет	Повторное направление заявки	необходимо начать	0%	10 дней	Ср 21.02.18	Ср 07.03.18		0	Ср 07.03.18	0	НД	НД	Срок актуален/Выполнено	Надо решить оставлять ли данную задачу и какие будут дальнейшие шаги. Для сведения: в случае согласия Мособлгаза очередность следующая: выдача договора и предоставление тех.условий - 20 р.д.; подготовка проекта газификации силами Мособлгаз - 45 р.д.; вып	N
N	663	3.3.12.1.5	Нет	Получение ТУ	срок не наступил	0%	22 дней	Пт 09.03.18	Пн 09.04.18		0	Пн 09.04.18	16	Пт 16.03.18	НД			N

Раздел Проектирования

Код проекта	№ задачи	№	Критическая задача	Название	Статус	% завершения	Длительность	Начало	Окончание	Индикатор	Нед Дин	Окончание НД	Откл от ПГ	Окончание по подписанному ПГ	Окончание по Договору
		4	Нет	Проектирование	в работе	71%	426 дней	Чт 04.05.17	Пн 21.01.19		0	Пн 21.01.19	139	Пт 29.06.18	Вт 15.01.19
		4.1	Нет	АФК/АГР	выполнено	100%	38 дней	Ср 21.06.17	Пт 11.08.17		0	Пт 11.08.17	-128	Пт 16.02.18	НД
		4.2	Нет	Стадия П	в работе	94%	282 дней	Чт 04.05.17	Пт 22.06.18		0	Пт 22.06.18	97	Ср 31.01.18	Вт 15.01.19
		4.3	Нет	Стадия РД	в работе	27%	252 дней	Чт 14.12.17	Вт 18.12.18		0	Вт 18.12.18	121	Пт 29.06.18	НД
		4.4	Нет	Авторский надзор	срок не наступил	0%	18 дней	Ср 19.12.18	Пн 21.01.19		0	Пн 21.01.19	0	НД	НД

➤ Стадия П передана в экспертизу

Раздел СМР

Код проекта	№ задачи	№	Критическая задача	Название	Статус	% завершения	Длительность	Начало	Окончание	Индикатор	Нед Дин	Окончание НД	Откл от ПГ	Окончание по подписанному ПГ	Окончание по Договору	Причина переноса - А	Комментарий по переносу - А	Ответственный
		5	Нет	СМР	в работе	1%	521 дней	Пн 04.12.17	Чт 02.01.20		2	Вт 31.12.19	3	Пн 30.12.19	НД			
		5.1	Нет	Подготовительные работы	в работе	35%	67 дней	Пн 04.12.17	Пт 16.03.18		2	Ср 14.03.18	11	Ср 28.02.18	НД	Увеличение срока выбора победителя тендера на генподряд		
		5.1.3	Да	Содержание строительной площадки (Подготовительный этап)	необходимо начать	0%	10 дней	Пт 02.03.18	Пт 16.03.18		2	Ср 14.03.18	0	НД	НД			N
		5.1.6	Нет	Проведение тендера на генеральный подряд	необходимо завершить	78%	60 дней	Пн 04.12.17	Вт 06.03.18		2	Пт 02.03.18	14	Вт 13.02.18	НД			
N	489	5.1.6.6	Да	Подготовка отчета и выбор победителя	необходимо завершить	0%	2 дней	Пн 26.02.18	Вт 27.02.18		2	Чт 22.02.18	14	Вт 06.02.18	НД	По инициативе Ответственного, согл. с РП	Задача РП. Я принимаю участие но решение и формирование отчета подготавливается РП.	N
N	490	5.1.6.7	Нет	Заключение договора	необходимо завершить	0%	5 дней	Ср 28.02.18	Вт 06.03.18		2	Пт 02.03.18	14	Вт 13.02.18	НД	Срок актуален/Выполнено		N
		5.1.7	Нет	Содержание строительной площадки (Генеральный подряд)	необходимо начать	0%	10 дней	Ср 28.02.18	Ср 14.03.18		2	Пн 12.03.18	9	Ср 28.02.18	НД			

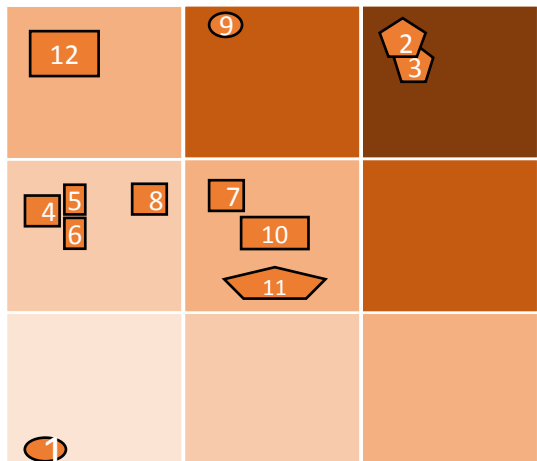
Раздел СМР

Код проекта	№ задачи	№	Критическая задача	Название	Статус	% завершения	Длительность	Начало	Окончание	Индикатор	Нед Дин	Окончание НД	Откл от ПГ	Окончание по подписанному ПГ	Окончание по Договору	Причина переноса - А	Комментарий по переносу - А	Ответственный
		5.3	Да	Снос строений и ограждений	необходимо начать	0%	22 дней	Пт 02.03.18	Вт 03.04.18		2	Пт 30.03.18	23	Ср 28.02.18	НД	Увеличение срока выбора победителя тендера на генподряд		
N	494	5.3.1	Нет	Подготовка к осуществлению сноса	необходимо начать	0%	5 дней	Пт 02.03.18	Пт 09.03.18		2	Вт 06.03.18	36	Вт 16.01.18	НД		подрядчик не утвержден	N
		5.3.2	Да	Осуществление сноса строений	срок не наступил	0%	12 дней	Пн 19.03.18	Вт 03.04.18		2	Пт 30.03.18	23	Ср 28.02.18	НД			
N	495	5.3.2.1	Да	Демонтаж дома	срок не наступил	0%	10 дней	Пн 19.03.18	Пт 30.03.18		2	Ср 28.03.18	36	Вт 06.02.18	НД			N
N	496	5.3.2.2	Да	Вывоз и утилизация	срок не наступил	0%	10 дней	Ср 21.03.18	Вт 03.04.18		2	Пт 30.03.18	23	Ср 28.02.18	НД			N




Реестр рисков

Матрица рисков

Степень влияния



Вероятность возникновения

-  Финансовы
-  Производственные
-  Политически

Описание риска

1	Длительный срок по объединению земельных участков	⇒	Увеличение сроков реализации проекта
2	Не получение ТУ на газификацию	⇒	Невозможность реализации проекта
3	Не получение ТУ на электроснабжение	⇒	Невозможность реализации проекта
4	Внесение изменений в Проектную документацию Заказчиком	⇒	Доп. затраты, возможность выхода за рамки бюджета, срыв сроков
5	Отсутствие взаимоувязки всех проектных разделов Ген. проектировщиком	⇒	Ошибки и коллизии в проектной документации Доп.затраты по корректировке выполненных работ
6	Переделки выполненных СМР из-за начала работ параллельно с проектированием Рабочей документации	⇒	Доп.затраты на переустройство возведенных конструкций, увеличение сроков
7	Приостановка работ Ген. проектировщиком	⇒	Срыв сроков реализации проекта, увеличение бюджета реализации проекта
8	Необходимость прохождения экспертизы. Получение отрицательного заключения экспертизы	⇒	Остановка СМР, внесение изменений в проектную документацию
9	Выход за рамки бюджета по интерьерам	⇒	Остановка СМР, внесение изменений в проектную документацию интерьеров
10	Отсутствие рабочей документации по интерьерам	⇒	Нестыковка проектных решений по интерьерам с монолитом, внесение изменений в проект, срыв сроков
11	Не выбран тип и производитель светопрозрачных конструкций	⇒	1) Отсутствие узлов, не соответствие проектной документации по монолиту 2) Доп. работы по переделки проемов
12	Смена архитектора проекта	⇒	1) Поиск нового архитектора проекта 2) Перепроектирование 3) Перенос сроков начала строительства проектом

Стратегия нивелирования

№ П/П	Стратегия реагирования	Мероприятия	Ответственный
1	Избегание	Максимальный контроль задачи	N
2	Избегание	Использование административного ресурса	N
3	Избегание	Использование административного ресурса	N
4	Избегание	1) Предварительное согласование максимального кол-ва проектных решений с Заказчиком 2) Привлечение проектировщика с опытом реализации сложных объектов	N
5	Делегирование	Привлечение генподрядчика с функциями генпроектировщика	N
6	Делегирование	Выбор сверхквалифицированного генподрядчика с функциями генпроектировщика	N
7	Избегание	Проведение доп.совещаний по урегулированию ключевых вопросов проекта	N
8	Избегание	Корректировка проектной документации, либо отказ от прохождения экспертизы.	N
9	Делегирование	Привлечение компании с опытом реализации подобных интерьеров	N
10	Делегирование	Привлечение генерального проектировщика с опытом реализации сложных объектов	N
11	Избегание	Ускоренный выбор светопрозрачных конструкций	N
12	Избегание	Проведене встречи Заказчиком с архитектором	N

- Объединение земельных участков,
- Получение ТУ на газоснабжение,
- Получение ТУ на электроснабжение,
- Получение ГПЗУ,
- Получение разрешения на строительство,
- Корректировка документации стадии П и РД,

- Начало работ по стадии СМР.
- Получение положительного заключения экспертизы.
- Заключение договора Генподряда.
- Своевременная выдача Рабочей документации.

