Содержание работы

Введение

1. Понятие "проект"

1.1 Типы и виды проектов

1.1.1 Типы проектов

1.1.2 Классы проектов

1.1.3 Масштабы проектов

1.1.4 Виды проектов

1.2 Участники проекта и окружение проекта

1.2.1 Проект в среде предприятия

1.2.2 Внешнее окружение проекта

1.3 Участники проекта

1.4 Жизненный цикл проекта

1.4.1 Основные фазы жизненного цикла проекта

1.4.2 Начальная фаза

1.4.3 Фаза разработки

1.4.4 Фаза реализации

1.4.5 Завершающая фаза или окончание проекта

Список использованной литературы

# Введение

"Управление проектами" как самостоятельная дисциплина и сфера профессиональной деятельности складывалась в течение более чем сорока лет. В течение своей истории практика управления проектами обогащалась лучшими достижениями менеджмента, управления инвестициями, управления качеством, системного анализа, информатики - а эти дисциплины тоже не стояли на месте, и порой претерпевали радикальные изменения. Применение управления проектами в различных сферах деятельности - в инвестиционном бизнесе, в строительстве, в высокотехнологичном производстве, и т.п. - привело к возникновению целого ряда "традиций" управления проектами, базирующихся на общих принципах, но в конкретной реализации отражающих специфику отрасли.

Для правильного и полного понимания дисциплины "Управление проектами", а также применения на практике полученных знаний и навыков необходима детальная проработка каждого элемента. Цель данной курсовой работы раскрытие сущности понятий "Проект" и "Окружение проекта".

# 1. Понятие "проект"

В отечественной практике это понятие до недавнего времени использовалось преимущественно в технической сфере. Под "проектом" обычно подразумевалась разработка документации для создания каких-либо зданий или сооружений. А сам процесс разработки назывался проектированием.

В зарубежных странах для обозначения данного процесса проектирования использовался другой термин - designing (дизайн, проектирование здания, разработка изделия), а понятие project (проект) трактуется более широко.

Существует ряд определений понятия "проект", каждое из которых имеет право на существование. Специалисты по управлению проектами пользуются тем из них, что наиболее подходит к решаемой ими задаче.

США, Институт Управления Проектами (PMI):

*"****Проект*** *- некоторое предприятие с изначально установленными целями, достижение которых определяет завершение проекта"*.

Великобритания, Английская Ассоциация проект-менеджеров:

*"****Проект*** *- это отдельное предприятие с определенными целями, часто включающими требования по времени, стоимости и качеству достигаемых результатов".*

Германия, DIN 69901:

*"****Проект*** *- это предприятие (намерение), которое в значительной степени характеризуется неповторимостью условий в их совокупности, например:*

1. *задание цели;*
2. *временные, финансовые, людские и другие ограничения;*
3. *разграничения от других намерений;*
4. *специфическая для проекта организация его осуществления".*

Мировой Банк, "Оперативное руководство" № 2.20:

*"Понятие "****проект"*** *обозначает комплекс взаимосвязанных мероприятий, предназначенных для достижения, в течение заданного периода времени и при установленном бюджете, поставленных задач с четко определенными целями".*

На основании приведенных определений мы можем выделить *общие признаки* проекта:

1. изменения - основное содержание проекта;
2. ограниченная во времени цель;
3. ограниченная временная продолжительность проекта;
4. бюджет проекта;
5. ограниченность требуемых ресурсов;
6. новизна;
7. комплексность;
8. правовое и организационное обеспечение проекта;
9. разграничение с другими намерениями и видами деятельности.

В самом общем виде схема проекта представлена на рис.1.

*Рис.1 Общая схема проекта*

Внешняя среда проекта

Внешние участники проекта

Внешние участники проекта

Внешние участники проекта

Менеджер проекта

Команда проекта

Процесс выполнения проекта

Входы

Выходы

# 1.1 Типы и виды проектов

Проекты, реализуемые в различных областях, разными специалистами имеют значительные различия между собой. Поэтому для выбора того или иного подхода к управлению конкретным проектом предварительно необходимо разобраться с особенностями именно данного типа или вида проекта.

Классификация проектов может быть проведена по различным основаниям. Рассмотрим наиболее распространенные ее варианты:

# 1.1.1 Типы проектов

Различаются по сферам деятельности, в которых осуществляется проект:

1. *Технический* (строительство здания или сооружения, внедрение новой производственной линии, разработка программного обеспечения и т.д.);
2. *Организационный* (реформирование существующего или создание нового предприятия, внедрение новой системы управления, проведение международной конференции и т.д.);
3. *Экономический* (приватизация предприятия, внедрение системы финансового планирования и бюджетирования, введение новой системы налогообложения и т.д.);
4. *Социальный* (реформирование системы социального обеспечения, социальная защита необеспеченных слоев населения, преодоление последствий природных и социальных потрясений);
5. *Смешанный* (проекты, реализуемые сразу в нескольких областях деятельности, - к примеру, проект реформирования предприятия, включающий внедрение системы финансового планирования и бюджетирования, разработку и внедрение специального программного обеспечения и т.д.).

### 

# 1.1.2 Классы проектов

Различаются по составу, структуре и предметной области проекта:

1. *Монопроекты* - отдельные проекты различного типа и назначения, имеющие определенную цель, четко очерченные рамки по финансам, ресурсам, времени, качеству и предполагающие создание единой проектной группы (инвестиционные, инновационные и другие проекты);
2. *Мультипроект* - комплексный проект, состоящий из ряда монопроектов и требующий применения многопроектного управления (реформирование существующих и создание новых предприятий, разработка и внедрение внутрифирменных систем многопроектного управления);
3. *Мегапроект* - целевые программы развития регионов, отраслей и др. образований, включающие в свой состав ряд моно - и мультипроектов ("План Маршалла", создание Общеевропейского рынка, развитие Южной Кореи и т.д.).

### 

# 1.1.3 Масштабы проектов

В американской практике существует деление проектов по масштабности:

1. *Малые проекты* - капиталовложения до $10-15 млн.; трудозатраты 40-50 тыс. человеко-часов. Примеры: опытно - промышленные установки, небольшие промышленные предприятия, модернизация действующих производств.
2. *Мегапроекты* - целевые программы, содержащие множество взаимосвязанных проектов, объединенных общей целью, выделенными ресурсами и отпущенными на их выполнение временем. Отличительные черты: капиталовложения - от $ 1 млрд. и более, нетрадиционные формы финансирования (акционерные, смешанные) - обычно консорциум фирм, трудоемкость - 2 млн. человеко-часов - на проектирование, 15 - 20 млн. человеко-часов - на строительство, 5 - 7 и более лет - срок реализации.

### 

# 1.1.4 Виды проектов

Различаются по характеру предметной области проекта:

1. *Инвестиционный* - главная цель - создание или реновация основных фондов организаций, требующие вложения инвестиций;
2. *Инновационный* - главная цель - разработка и применение новых технологий, ноу-хау и других нововведений, обеспечивающих развитие организаций;
3. *Научно-исследовательский;*
4. *Учебно-образовательный;*
5. *Смешанный.*

### **По длительности:**

1. *Краткосрочный* - до 3-х лет;
2. *Среднесрочный* - от 3-х до 5-ти лет;
3. *Долгосрочный* - свыше 5-ти лет.

## 

# 1.2 Участники проекта и окружение проекта

Проект имеет ряд свойств, о которых необходимо помнить для того, чтобы методически правильно организовать работу по его реализации:

1. Сферу деятельности, в которой появляется и развивается проект, можно условно разделить на собственно "**проект"** и "**окружение проекта"** (внешнюю среду).
2. Проект не является жестким и стабильным образованием: ряд его элементов в процессе реализации могут переходить в состав проекта из внешней среды и обратно.
3. Ряд элементов проекта могут использоваться как в его составе, так и вне его. Например, специалисты, одновременно работающие как над реализацией конкретного проекта, так и над решением некоторых других проблем (в частности, над выполнением какого - то другого проекта).
4. Рядовому сотруднику, участвующему в реализации конкретного проекта, обычно все равно, находится он или объект, с которым он работает внутри или вне этого проекта. Для него важно то, какую конкретную работу он выполняет, и какое вознаграждение за нее получит. Совсем другое дело - ответственные исполнители проекта и руководители организаций, участвующих в проекте. Для них вопрос о том, где они находятся - вне или внутри проекта, - один из значимых факторов для их успешной работы по реализации проекта.

**Окружение проекта** представляет из себя сложный комплекс взаимосвязанных отношений, которые постоянно воздействуют на проект по мере его реализации. Кроме того, большинство проектов сами воздействуют на окружающую среду, и это, в частности, наблюдается в инфраструктуре проекта.

Еще более важно то, что факторы окружения проекта сами изменяются во время осуществления проекта, особенно, если он длится несколько лет и осуществляется поэтапно. Это ведет к увеличению неопределенности и риска и бросает вызов менеджеру проекта и его команде.

В окружении проекта можно выделить два круга: **среда предприятия**, в рамках которого осуществляется проект, и внешняя среда или **окружение** самого **предприятия**.

### 

# 1.2.1 Проект в среде предприятия

Проект можно рассматривать как кратковременную мини - организацию внутри предприятия. На проект оказывают влияние все подразделения предприятия, с которыми связан процесс его появления и реализации. Как правило, это подразделения из следующих сфер деятельности:

*Руководство предприятия* - исходя из стратегии организации определяет цели и основные требования к проекту.

*Сфера финансов* - определяет бюджетные рамки проекта, а также способы и источники финансирования.

*Сфера сбыта* - формирует требования и условия для проекта, связанные с рынком сбыта, поведением покупателей и действиями конкурентов.

*Сфера изготовления* - связана с рынком средств производства, необходимых для проекта.

*Сфера материального обеспечения* - связана с рынком сырья и полуфабрикатов и формирует требования к проекту, вытекающие из возможностей обеспечения сырьем, материалами и оборудованием по приемлемым ценам.

*Сфера инфраструктуры* - связана с рынком услуг и различных видов сервиса (реклама, транспорт, связь, телекоммуникации, информационное и инженерное обеспечение и т.д.).

*Сфера очистки и утилизации промышленных отходов* - связана с требованиями по охране окружающей среды и разумным использованием отходов производства.

*Рис.2 Окружение проекта в составе предприятия*

**ПРОЕКТ**

Руководство предприятия

Сфера

сбыта

Сфера

финансов

Материально-техническое обеспечение

Сфера инфраструктуры

Сфера производства

Сфера очистки и утилизации отходов

Другие отделы

### 

# 1.2.2 Внешнее окружение проекта

Внешнее окружение проекта оказывает влияние на проект как через предприятие, так и непосредственно. Причем, чем больше масштаб проекта, тем сильнее влияние на него факторов внешнего окружения. К наиболее существенным **факторам внешнего окружения** проекта относятся:

1. *политические условия* (политическая стабильность, поддержка проекта правительством, уровень преступности и т.д.);
2. *экономические условия* (тарифы и налоги, уровень инфляции, стабильность валюты, развитость банковской системы, уровень цен, состояние рынков и т.д.);
3. *социальные условия* (уровень жизни, уровень образования, отношение местного населения к проекту и т.д.);
4. *правовые условия* (законы и нормативные акты, права собственности и т.д.);
5. *культурные условия;*
6. *природные и географические условия;*
7. *используемая в проекте технология;*
8. *потребители продукции проекта;*
9. *конкуренты;*
10. *факторы инфраструктуры.*

Из всех перечисленных факторов окружения проекта менеджеру проекта следует выделить и проанализировать только те, которые могут оказать существенное влияние на реализацию проекта. Пропуск каких-то значимых факторов окружения при подготовке и планировании проекта в конечном итоге может привести к его кризису и "разрушению".

### 

# 1.3 Участники проекта

Помимо **проектного коллектива** к числу участников проекта относятся различные люди и организации из внешней среды, которые взаимодействуют с проектом на различных стадиях его осуществления. Необходимость изучения этих **внешних участников проекта** возникает в связи с тем, что наряду со спонсорами, владельцами и потребителями эти люди направляют всю работу менеджера проекта и его команды.

*Для эффективной работы с внешними участниками проекта требуется:*

1. Выявить всех участников, которые могут реально воздействовать на проект;
2. Провести классификацию участников по степени их воздействия на проект;
3. Установить приоритеты в требуемых связях с внешними участниками.

#### Выявление участников проекта:

1. *Инициатор проекта* - в качестве инициатора может выступать практически любой из будущих участников проекта. Он выдвигает главную идею, готовит предварительное обоснование и предложения по осуществлению проекта. Но деловая инициатива по осуществлению проекта в конечном счете принадлежит заказчику или владельцу проекта.
2. *Заказчик -* будущий владелец проекта и потребитель его результатов. Он определяет основные требования к проекту и обеспечивает его финансирование за счет своих либо привлеченных от спонсоров или инвесторов средств. Он же заключает контракты с основными исполнителями проекта и управляет процессами взаимодействия между всеми участниками проекта.
3. *Инвесторы* - банки, инвестиционные фонды, другие организации или физические лица, которые вкладывают средства в проект с целью получения на вложенные инвестиции максимально возможной прибыли. Инвесторы заключают соответствующие контракты с заказчиком, а затем контролируют их выполнение и осуществляют необходимые расчеты с другими участниками проекта по мере его реализации.
4. *Потребители конечной продукции проекта* - это может быть как сам заказчик, так и различные организации и физические лица, являющиеся покупателями конечной продукции проекта. Они определяют требования к производимой продукции и оказываемым услугам. От их поведения зависит возмещение затрат и прибыль от проекта.
5. *Поставщики* - организации, осуществляющие поставки для проекта материалов, оборудования, транспортных средств и т.д. на контрактной основе.

Конкуренты основных участников проекта.

1. *Органы власти* - представители местных, региональных и центральных органов власти, контролирующие выполнение определенных государственных и общественных требований к проекту.
2. *Лицензоры* - организации, выдающие лицензии на право выполнения определенных видов работ и услуг, ведение торгов, на право владения земельным участком и т.д.
3. *Консалтинговые, инжиниринговые, юридические организации*, вовлеченные в процесс осуществления проекта.
4. *Общественные группы и организации, население,* чьи значимые интересы затрагивает реализация проекта.

Этот перечень участников не является исчерпывающим и может дополнятся другими позициями, которые важны для той или иной области проектной практики с учетом ее специфики.

#### Классификация участников по степени их воздействия на проект

После выявления основных участников проекта каждый из них может быть отнесен к одной из следующих категорий в соответствии с их возможностью влиять на проект:

1. контролируемые;
2. допускающие возможность влияния на них;
3. требующие высокой признательности.

Внутри каждой категории участники также могут быть проранжированы по степени их возможного влияния на проект.

#### Установление приоритетов в требуемых связях с внешними участниками проекта

На основе проведенной классификации члены проектной группы могут выделить приоритеты в поддержании необходимых связей с внешними участниками проекта для обеспечения наилучших условий для его реализации и завершения.

Если проект имеет достаточно большой масштаб или связи с внешними участниками очень интенсивны, то для выполнения данной функции может быть выделена отдельная группа по внешним общественным отношениям.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Инициатор проекта | | |  | Заказчик | | |  | | Инвесторы | | |
|  | |  | | |  |  | | |  | | |  | |
| Потребители ко-нечной продук-ции проекта | |  | | |  |  | | |  | | | Поставщики | |
|  | |  | | |  |  | | |  | | |  | |
| Другие заинтересованные стороны | | |  | |  |  | | |  | | Конкуренты основ-ных участников проекта | | |
| Команда проекта  Менеджер  проекта | |  | | |  |  | | |  | | |  | |
| Субконтракторы | |  | | |  |  | | |  | | | Органы власти | |
|  | |  | | |  |  | | |  | | |  | |
| Общественные группы и организации, население | | | |  | |  | | | Лицензоры | | |  | |
|  | |  | | | Консалтинговые, инжиниринговые, юридические организации | |  | | | | |  | |

## Рис.3 Участники проекта.

## 

# 1.4 Жизненный цикл проекта

Общепринятого подхода к определению жизненного цикла проекта, его фаз, стадий и этапов не существует и, вероятно, не может существовать. Так как все эти характеристики зависят от специфики конкретного проекта, условий его реализации и опыта участников. Тем не менее логика и содержание процессов развития проектов имеют много общего и наиболее полно и ясно представлены в схеме жизненного цикла проекта американского Института управления проектами (PMI) (рис.4).



*Рис.4 Жизненный цикл проекта (PMI, США)*

### 

# 1.4.1 Основные фазы жизненного цикла проекта

Типичный жизненный цикл проекта, как видно из рис.4, состоит из четырех фаз:

1. Начальная фаза (концепция).
2. Фаза разработки.
3. Фаза реализации.
4. Фаза завершения.

# 1.4.2 Начальная фаза

Посвящена разработке концепции проекта и включает в себя:

1. Сбор исходных данных и анализ существующего состояния

(предварительное обследование).

1. Выявление потребности в изменениях (в проекте).
2. Определение проекта:
3. цели, задачи, результаты;
4. основные требования, ограничительные условия, критерии;
5. уровень риска;
6. окружение проекта, потенциальные участники;
7. требуемое время, ресурсы, средства и др.
8. Определение и сравнительная оценка альтернатив.
9. Представление предложений, их апробация и экспертиза.
10. Утверждение концепции и получение одобрения для следующей фазы.

# 1.4.3 Фаза разработки

Разрабатываются основные компоненты проекта и осуществляется подготовка к его реализации. Основные работы этой фазы:

1. Назначение руководителя проекта и формирование команды проекта, в первую очередь ключевых членов команды.
2. Установление деловых контактов и изучение целей, мотивации и требований заказчика и владельца проекта, других ключевых участников.
3. Развитие концепции и разработка основное содержания проекта:
4. конечный результат (ы) и продукт (ы),
5. стандарты качества,
6. структура проекта,
7. основные работы,
8. требуемые ресурсы.
9. Структурное планирование, в т. ч.:
10. декомпозиция проекта, в т. ч. WBS,
11. календарные планы и укрупненные графики работ и обеспечения,
12. смета и бюджет проекта,
13. потребность в ресурсах,
14. процедуры УП и техника контроля,
15. определение и распределение рисков.
16. Организация и проведение торгов, заключение субконтрактов с основными исполнителями.
17. Организация выполнения базовых проектных и опытно-конструкторских работ по проекту.
18. Представление проектной разработки.
19. Получение одобрения на продолжение работ по проекту.

### 

# 1.4.4 Фаза реализации

Выполняются основные работы, необходимые для достижения проекта. Данная фаза включает в себя:

1. Организация и проведение торгов, заключение контрактов.
2. Полный ввод в действие разработанной системы УП.
3. Организация выполнения работ.
4. Ввод в действие средств и способов коммуникации и связи участников проекта.
5. Ввод в действие системы стимулирования (участников) проекта.
6. Детальное проектирование и технические спецификации.
7. Оперативное планирование работ.
8. Установление системы информационного контроля за ходом работ.
9. Организация и управление материально-техническим обеспечением работ, в т. ч. запасами, покупками, поставками.
10. Выполнение работ, предусмотренных проектом (в т. ч. производство строительно-монтажных и пуско-наладочных работ).
11. Руководство, координация работ, согласование темпов, мониторинг прогресса, прогноз состояния, оперативный контроль и регулирование основных показателей проекта:
12. ход работ, их темпы,
13. качество работ и проекта,
14. продолжительность и сроки,
15. стоимость и другие показатели.
16. Решение возникающих проблем и задач.

### 

# 1.4.5 Завершающая фаза или окончание проекта

Достигаются конечные цели проекта, подводятся итоги, разрешаются конфликты и проводится закрытие проекта. Основные работы этой фазы:

1. Планирование процесса завершения.
2. Эксплуатационные испытания окончательного продукта (ов) проекта.
3. Подготовка кадров для эксплуатации создаваемого объекта.
4. Подготовка документации, сдача объекта заказчику и ввод в эксплуатацию.
5. Оценка результатов проекта и подведение итогов.
6. Подготовка итоговых документов.
7. Закрытие работ и проекта.
8. Разрешение конфликтных ситуаций.
9. Реализация оставшихся ресурсов.
10. Накопление фактических и опытных данных для последующих проектов.
11. Расформирование команды проекта.

Работы последних трех фаз проекта могут выполнятся как последовательно, так и параллельно.



*Рис.5 Типичный жизненный цикл проекта в контексте жизненного цикла организации и жизненного цикла продукта/оборудования (PMI, США)*

**Рассмотрим вышеописанное на примере малого инвестиционного проекта строительной компании "СтройДом"**

"Строй Дом" - это надежная строительная компания, которая предоставляет свои услуги в сфере строительства с 1999 года. В ней работают опытные строители, архитекторы, инженеры и прорабы, которые имеют высшее строительное образование, допуск к специализированным работам, отлично выполняют любые строительные работы. Компания выполняет полный комплекс проектных, строительных и монтажных работ на высоком профессиональном уровне.

***Целью проекта является*** создание в г. Воскресенске элитного многоэтажного жилого комплекса (далее Комплекс).

***Описание проекта:*** Проектом предусматривается строительство многоэтажного элитного жилого Комплекса (далее Комплекс) с комплексным благоустройством территории с устройством хозяйственных площадок; для продвижения пешеходов проектируются тротуары и пешеходные дорожки. Предусмотрены: подъезды к входам, гостевые автостоянки. Озеленение территории дома предусматривает посадку деревьев и кустарников, устройство цветников и газонов. На этапе реализации проекта планируется организация ТСЖ и передача объекта на баланс управляющей компании.

***Описание Комплекса:*** кирпично-монолитные дома башенного типа. В каждом корпусе запланировано 5 лифтов (3 - грузовых и 2 пассажирских). Под техническим подпольем корпусов двухуровневая подземная стоянка. Квартиры двухуровневые, свободной планировки, площадь квартир от 70 до 200 кв. м. высота типового этажа 3 м. На первых этажах корпусов запланировано размещение помещений для консъержев. Проектом также предусмотрена надежная система охраны территории Комплекса.

***Срок реализации проекта*** 1,5 года.

***Описание района строительства*** проектируемый Комплекс будетрасположен Мотовилихинском районе - одном из самых экологически чистых районов города. Район удачно расположен недалеко от центра города. Из окон новых домов будущим жильцам будет открываться потрясающая панорама города и прилегающего к нему лесопарка. Несомненным плюсом расположения Комплекса является сочетание хорошей транспортной доступности и великолепия Подмосковной природы.

***Команда управления проектом:***

*Координатор проекта*

Осуществляет координацию работ по проекту на всех его этапах и стадиях. Устанавливает взаимосвязь между элементами проекта, обеспечивает соблюдение всеми участниками реализации проекта установленных стандартов и требований договора (контракта).

*Руководитель проекта*

Формирует задачи по реализации проекта, контролирует и координирует работу строительства и комплектации объектов до ввода в эксплуатацию.

*Руководитель по строительству*

Координирует все виды работ, выполняемых на строительной площадке. Контролирует выполнение работ в соответствии с рабочей документацией и нормами.

*Руководитель по закупкам и поставкам оборудования и материалов*

Координирует все виды закупок и поставок на этапах осуществления проекта.

*Руководитель по подготовке к эксплуатации и технадзору*

Отвечает за организацию и проведение эксплуатационных испытаний, и подготовку объекта к эксплуатации. Формирует акты для сдачи Госкомиссии, осуществляет технический надзор за производством работ (своевременностью, качеством и соответствием проектным решениям)

*Администратор проекта - руководитель финансово-бухгалтерской группы*

Несет ответственность за финансирование строительства и комплектации объекта и все расходы, по проекту, осуществляет контроль над выполнением финансовых условий договоров (контрактов), тесно взаимодействует с подрядчиками (субподрядчиками) по финансовым вопросам

*Руководитель IT*

Осуществляет подбор и комплектацию всех объектов оборудованием слаботочных систем, телефонизацией, телевидением, охранными и пожарными системами, серверов, программного обеспечения, видеонаблюдение, компьютеров, факсов, принтеров и осуществляет контроль за монтажом систем и ввода в эксплуатацию.

*Руководитель маркетинга и продаж.*

Осуществляет работу по подготовке концепции, разработке стиля, формирует договорную базу, рекламные материалы разрабатывает рекламный план. Формирует бюджет продаж

*Руководитель проектной группы.* Осуществляет архитектурное проектирование объектов, разрабатывает рабочую документацию, координирует разработку дизайн-проекта

*Административный помощник.*

Координирует вспомогательную деятельность, обеспечивает необходимые условия для работы команды управления проектом.

***На стадии разработки проекта*** были учтены следующие показатели:

коммерческой (финансовой) эффективности, учитывающие финансовые последствия реализации проекта для его непосредственных участников, которые включали в себя:

Общую характеристику потребности (спроса) и объема производства, характер и перспективы спроса (равномерный или сезонный), характеристики конкурентов, особенности сегмента рынка, на которые ориентируется проект, важнейшие тенденции и ожидаемые изменения.

Рыночная стоимость жилья, определяемая исходя из сложившийся конъюнктуры рынке, ожидаемые доходы и т. д

бюджетной эффективности, отражающие финансовые последствия осуществления проекта для местного бюджета;

***В частности на стадии разработки и согласования проекта были выполнены следующие условия:***

проведены прединвестиционные исследования;

представление концепции проекта компании заказчику

подготовка исходно-разрешительной и правоустанавливающей документации;

получение распорядительных документов Правительства Московской области, территориальных органов;

оформление земельно-имущественных отношений;

бизнес-планирование;

составление бюджета проекта;

подготовка площадки к строительным работам;

организация строительно-монтажных и пуско-наладочных работ;

***Были созданы и утверждены:***

План-графики мероприятий по проекту;

График основных мероприятий по проекту;

График предпроектной подготовки по позиции:

Инженерно-геологические изыскания

График согласований, включая получение ИРД:

Графики юридических действий

Графики объектного планирования (ППР, ПОС)

График СМР

График реализации проекта.

Бюджет проекта.

В дальнейшем было выдано задание на разработку маркетинговой концепции проекта, разработаны Технико-экономическое исследование целесообразности инвестиций в проект, Технико-экономическое обоснование строительства, маркетинговая концепция проекта и план продаж, архитектурная концепция проекта, финансовая модель проекта, согласовано Техническое задание на разработку архитектурной концепции на основании маркетинговой концепции проекта, результатов инженерных изысканий, исследованы возможности оптимизации технико-экономических параметров проекта, с учетом градостроительных ограничений, расчета выхода площадей, социальной нагрузки, а также требований брокеров для данного формата недвижимости и т.д.

Были подготовлены и разработаны:

рабочая документация проекта;

проекты подготовки участка к строительству (ПОС), инженерной подготовки, проекты наружных сетей;

ППР, ПОС на нулевой цикл, График СМР;

принято решение об управлении строительством, рисками, издержками проекта.

На финальной стадии подготовки разработки и согласования проектной документации было выполнено следующее:

снятие обременений (вынос сетей, заглубление ЛЭП, вырубка деревьев);

оформлено разрешение на подготовку участка к строительству, открытие ордера на производство работ;

подготовка участка к СМР; обустройство строительного городка, подводка временных инженерных сетей, устройство дорог, устройство мойки колес;

начало активных продаж квартир.

После чего были проведены тендеры на поставку материалов, конструкций, а также организация строительного производства на объекте.

Этап реализации проекта был выполнен путем производства строительно-монтажных работ, мероприятия по организации контроля на объекте, координации работ, обеспечения строительства материалами, конструкциями, механизмами, обеспечения организации и координация деятельности авторского, технического надзора и других служб, мониторинга хода работ при строительстве, своевременном решение возникающих вопросов, контроль за выполнением сетевых графиков и календарных планов, прокладкой временных инженерных сетей и коммуникаций, монтажом оборудования, хранением материалов, качеством и сроками строительства.

В итоговой части реализации проекта было выполнено следующее: - подготовка объекта к вводу в эксплуатацию.

Заключение договора с эксплуатирующей организацией. Организация ТСЖ.

Сбор документов, предъявляемых Приемочной комиссии.

Получение заключения о соответствии законченного строительством объекта проектной документации.

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Получение, утверждение и оформление Акта о приемке объекта в эксплуатацию.

Завершение работ на объекте

Реализация услуг по оформлению квартир

Подготовка отчетности о завершении строительства и выполнения графиков и календарных планов

Оформление актов сдачи и приемки работ.

Закрытие объекта.

На примере данного инвестиционного проекта мы можем видеть, как важно для удачного завершения проекта предусмотреть и проанализировать именно окружение проекта. Именно правильный анализ окружения проекта в дальнейшем позволит начать и полностью реализовать проект.

В зависимости от масштаба проекта меняется и его окружение.

На примере данного проекта мы можем видеть насколько влияет окружение на весь этап реализации проекта, однако кроме описанных фирм во внешнее окружение проекта входят также: риелторы или риелторско-консалтинговые фирмы, разрабатывающие концепции проектов, маркетинговые фирмы, реализующие (продающие) площади, разного рода объединения будущих собственников (покупатели) - ЖСК, ЖНК, ПК и проч., инжиниринговые компании (сети), страховые компании, государственные и надзорные организации операторы рынков - ритейлоры, и проч. и проч.; это разного рода поставщики от материалов и конструкций, до инженерных систем, оборудования и т.д. Все они входят в окружение проекта вместе с кредитно-финансовыми и инвестиционными институтами.

# Список использованной литературы

1. Басовский Л.Е. Теория экономического анализа: Учебное пособие. - М.: ИНФРА-М, 2004. - 222 с. - (Серия "Высшее образование")

2. Дитхелм Г. Управление проектами. В 2 т.Т. II: Пер. с нем. - СПб.: Издательский дом "Бизнес-пресса", 2004. - 288 с.

3. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Управление проектами: Учеб. Пособие для вузов/ Под общ. Ред.И. И. Мазура. - М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2001. - 574 с. - (Современное бизнес-образование)

4. Управление проектами. MS Project. Учебное пособие по специальности "Менеджмент организации"/ М.Ф. Меняев. - М.: Омега-Л, 2005. - 276 с.: ил.

5. Управление проектами/ Ханс-Д. Литке и Илонка Кунов; [пер. с нем. М.Э. Реш] - М.: Издательство Омега-Л, 2006. - 144 с.