

УДК 658.512.012

**РАЗРАБОТКА И УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ СТРОИТЕЛЬСТВА
МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА В Г. КРАСНОЯРСКЕ.**

Шестакова О.А.

**научный руководитель канд. экон. наук Мошкович Л.И.
Институт управления бизнес-процессами и экономики СФУ**

Проблема эффективного управления является актуальной для российских предприятий на сегодняшний день. Управление проектами - это наиболее эффективное средство достижения результата. Применение методологии управления проектами дает возможность четко определить цели и результаты проекта, дать им количественные характеристики, временные, стоимостные и качественные параметры проекта, создать четкий план проекта, выделить, оценить риски и предотвратить возможные негативные последствия во время реализации проекта.

В статье рассматривается проблема разработки управления проектом строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в комплексе с подземной автопарковкой в микрорайоне «Перья» в г. Красноярск. Земельный участок, отведенный под строительство, располагается по адресу г. Красноярск, Советский район, ул. Партизана Железняка.

Успешная реализация данного проекта является чрезвычайно важной для ООО ПСК «Омега» и позволит улучшить финансовое состояние предприятия.

Многоэтажные жилые дома являются основным типом жилища в городах нашей страны. Такие дома позволяют рационально использовать территорию, сокращают протяженность инженерных сетей, улиц, сооружений городского транспорта.

Тенденция строительства многоквартирных жилых домов является актуальной для г. Красноярска, в котором наблюдается дефицит жилья из-за увеличения численности населения. Численность населения г. Красноярска на 1 января 2013 года составила 1 016 385 человек и по сравнению с 1 января 2012 года увеличилась на 19069 человек. Практика показывает, что профессионально решить задачу можно только при помощи строительства многоэтажных домов и, в том числе, сноса старого жилого фонда и строительства высоток, увеличения площади отдаленных микрорайонов.

Жилой комплекс «Перья» будет обладать собственной инфраструктурой. Здесь будут построены детские и спортивные площадки, а на первых этажах зданий расположатся магазины, аптеки, салоны красоты, фитнес-центры. Расположение микрорайона очень удачно. Доехать до центра отсюда можно всего пять минут, на правый берег через Октябрьский мост можно добраться за минимум времени, причем путь проходит мимо зеленой зоны – острова Татышев.

То, что комплекс отнесен от центра, очень выгодно: здесь не будет вечной суеты и тесноты, пробок, проблем с парковкой, перекрытых улиц. Кроме того, и воздух здесь гораздо чище, меньше шума. Тротуары, магазины и кафе не так загружены людьми. Учитывая плюсы расположения, можно сказать, что местоположение жилого комплекса «Перья» не менее престижно, чем центр или Взлетка.

Строительство многоэтажного жилого дома №2 в микрорайоне «Перья» позволяет обеспечить жильем значительное количество людей. Для сравнения, если в одноэтажном доме найдется место всего лишь для 3-15 человек, то в многоквартирном доме в микрорайоне «Перья», реально разместить более 300 человек, создать комфортные условия проживания для 120 семей.

Жилой дом представляет собой односекционное здание. Секция имеет 23 надземных этажа и 1 подвальный, из них - 21 жилых, подвал - технические помещения жилого дома и клубы, 1 и 2 - офисы, 23 - технический. Жилые этажи (3-22) высотой 3,3

м. В жилом доме установлены четыре пассажирских лифта. Два лифта грузоподъемностью 1000 кг и два лифта грузоподъемностью 400 кг. Один из лифтов грузоподъемностью 1000 кг обеспечивает транспортирование пожарных подразделений.

В состав общего имущества дома входят: узлы ввода, насосная и электрощитовая лестничные площадки, инженерные коммуникации по дому, технические помещения для разводки инженерных коммуникаций, венткамеры дымоудаления, подпора воздуха и машинное помещение лифтов.

Квартиры в «Перьях» можно приобрести с помощью ипотечных программ следующих банков: «Сбербанк», «Газпромбанк», «ВТБ», «Уралсиб».

Предполагаемый срок сдачи многоквартирного жилого дома №2 - 4 квартал 2015 г.

Планируемая стоимость строительства многоквартирного жилого дома - 481 085,73 тыс. руб.

Жилой дом будет отличаться высокой комфортностью, современностью и полностью соответствует растущим требованиям жилищного рынка. Планировка в доме удобная, современная и продуманная. Например, в трехкомнатных и четырехкомнатных квартирах выделены две зоны – хозяйская и гостевая. В гостевой зоне расположены кухня, санузел для гостей и гостевая, а в хозяйской – санузел для хозяев и спальня (а в четырехкомнатной квартире – еще и гардеробная комната). Во всех квартирах предусмотрена свободная планировка, которая позволяет обустроить жилье по своему вкусу.

Все квартиры в микрорайоне «Перья» будут оборудованы телефонной линией и противопожарной сигнализацией, интернет-каналом и телевидением. На первых этажах здания будут размещены офисы. Для удобства автомобилистов на территории новостройки будут построены многоуровневые подземные автостоянки. Внутри комплекса будут созданы детский городок для самых маленьких жителей, теннисный корт и баскетбольная площадка. Двор микрорайона будет вымощен цветной брусчаткой, а в остальных местах будут разбиты газоны с зеленью, деревьями и цветами.

При возведении высотных домов сегодня активно применяются на практике высококачественные строительные-отделочные материалы и технологии, снижающие стоимость строительства. Качество домов при этом совершенно не страдает.

Комплексный подход к строительству многоэтажных домов позволяет грамотно решить и еще одну проблему, а именно - доступность жилплощади. Особенно это важно для молодых семей, не имеющих финансовых средств на покупку своей квартиры. Если застройщик не переплачивает за стройматериалы, а применяет свои производственные возможности, самостоятельно занимается продажей квартир, занимается сдачей в аренду помещений для малого и среднего бизнеса – это выгодно не только для строительной фирмы, но и для покупателей недвижимости.

Применение методологии управления проектами к разработке и управлению проектом строительства многоэтажного жилого дома позволит спрогнозировать стоимость проекта по его окончанию, снизить возможные риски, связанные с отставанием от графика строительства и перерасходом бюджета.

Данная методология так же поможет организации упорядочить контроль за ходом выполнения проекта, скоординировать людские и материальные ресурсы на протяжении жизненного цикла проекта путем применения системы современных методов и техники управления для достижения определенных результатов по составу и объему работ, стоимости, времени, качеству и удовлетворению участников проекта.