



Недвижимое имущество

Доклад Генерального директора

ВВЕДЕНИЕ

1. В январе 2013 г. Комитет Исполкома по программным, бюджетным и административным вопросам на своем семнадцатом совещании рассмотрел более раннюю версию настоящего доклада¹. В своем докладе Исполкому² Комитет просил представить дополнительные разъяснения о последствиях общей модернизации и других приоритетных проектов, которые были предусмотрены ранее до утверждения строительства нового странового подразделения в Гарове (Пунтленд, Сомали). В этом же докладе Комитет также принял к сведению, что Секретариат представит Комитету обновленную информацию на его совещании в мае 2013 года. Исполнительный комитет на своей Сто тридцать второй сессии рассмотрел оба доклада. В ходе обсуждений³ в ответ на замечания членов Секретариат обязался разработать новую стратегию для рассмотрения руководящими органами в мае 2013 года.

ОБНОВЛЕННЫЕ ДАННЫЕ О ВЫПОЛНЕНИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ

2. В 2011 и 2012 гг. был достигнут существенный прогресс в решении приоритетных проблем, связанных с безотлагательной модернизацией, предусмотренной Ассамблеей здравоохранения в ее резолюции WHA63.7. В штаб-квартире был завершен первый этап срочных работ по повышению пожарной безопасности в основном здании. Эта работа имела целью улучшить условия аварийной эвакуации людей из основного здания и предотвратить распространение пожара в случае его возникновения. Работы по модернизации включали повышение огнестойкости противопожарных отсеков в структуре основного здания, обновление аварийной сигнализации, установку противопожарных дверей на аварийных выходах и лифтах, установку оборудования по

¹ Документ EB132/33.

² Документ EB132/43.

³ См. протоколы заседаний Исполнительного комитета на его Сто тридцать второй сессии, четырнадцатое заседание.

герметизации аварийных выходов по вертикали и оборудование аварийных выходов по горизонтали.

3. Для продолжения работы по модернизации в штаб-квартире был создан совместный комитет с участием представителей швейцарских компетентных органов.

4. Были приняты существенные меры по обеспечению соблюдения Минимальных оперативных стандартов безопасности Организации Объединенных Наций в регионах, в которых запланированная работа в ряде случаев уже завершена. Например, в регионах Восточного Средиземноморья и Западной части Тихого океана и в служебных зданиях, расположенных в районах, уровень безопасности которых, по действующему рейтингу уровней безопасности, является «существенным», «высоким» и «экстремальным», соблюдение таких стандартов в настоящее время обеспечивается на 100%. В то же время необходимо активизировать усилия и увеличить ресурсы в Африканском регионе для обеспечения соответствия этим Минимальным оперативным стандартам безопасности в местах с повышенным уровнем безопасности.

5. В Таблице 1 кратко излагаются потребности в ресурсах в соответствии с Генеральным планом капитальных затрат и нынешней стратегией обновления. В ней отражены предполагаемые финансовые затраты, связанные с поэтажной модернизацией основного здания.

Таблица 1. Нынешняя стратегия обновления: резюме потребностей в ресурсах в соответствии с Генеральным планом капитальных затрат

Региональное бюро/местоположение	Сметная стоимость (в млн. долл. США)					Итого
	2012–2013 гг.	2014–2015 гг.	2016–2017 гг.	2018–2019 гг.	2020–2021 гг.	
Африка	4,054	2,000	1,915	1,950	0,800	10,719
Страны Америки	0,500	0,248	0,141	0,134	0,323	1,346
Юго-Восточная Азия	4,445	6,180	7,405	1,150	1,600	20,780
Европа	5,285	1,200	1,200	1,250	1,250	10,185
Восточное Средиземноморье	4,442	1,825	2,225	0,800	0,950	10,242
Западная часть Тихого океана	1,830	1,000	1,000	1,000	1,000	5,830
Штаб-квартира	20,050	44,230	44,600	29,300	7,300	145,480
Всего	40,606	56,683	58,486	35,584	13,223	204,582

СОСТОЯНИЕ ФОНДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

б. В 2010 г. в соответствии с резолюцией WNA63.7 в Фонд недвижимого имущества было ассигновано 22 млн. долл. США, которые были выделены на реализацию приоритетных проектов в области безопасности и на безотлагательные работы по повышению пожарной безопасности, а также на проведение предварительных исследований по модернизации в штаб-квартире. В 2011 г. был создан механизм устойчивого финансирования Фонда недвижимого имущества, предусматривающий выделение раз в два года ассигнований в сумме 10 млн. долл. США и повышение

сборов с занимаемых должностей в размере 1%. Увеличение сборов с занимаемых должностей на 1% позволило вложить в начале 2012 г. в Фонд недвижимого имущества 7,5 млн. долл. США, однако для обеспечения предусмотренных ранее Ассамблеей здравоохранения ассигнований в сумме 10 млн. долл. США¹ средства отсутствовали. Группа по арбитражу и валидации Генерального плана капитальных затрат разработала объективную методологию валидации для приоритизации распределении средств для недвижимого имущества. При распределении средств для недвижимого имущества Группа продолжает оказывать поддержку и отдавать приоритет проектам, связанным с обеспечением охраны и безопасности. На 31 декабря 2012 г. нераспределенный остаток Фонда недвижимого имущества составлял приблизительно 9,2 млн. долл. США (см. Таблицу 2, ниже).

Таблица 2. Состояние Фонда недвижимого имущества (без учета ассигнований и долговых обязательств)

	Остаток Фонда в долл. США^a
Остаток на январь 2012 г.	18 120 580
Поступления в 2012 г. на тот момент	8 699 147
Расходы в 2012 на тот момент	7 724 127
Проекты, утвержденные Группой по арбитражу и валидации Генерального плана капитальных затрат, но еще не отнесенные в расходы	9 812 919
Остаток на 31 декабря 2012 г.	9 282 636

^a Цифры исключают взносы натурой (то есть Глобальный центр обслуживания в Куала-Лумпуре); цифры поступлений включают поступления от арендной платы и в результате сборов с занимаемых должностей.

7. В Таблице 3, ниже, показано состояние Фонда недвижимого имущества и ассигнования, произведенные из него Группой по арбитражу и валидации Генерального плана капитальных затрат после утверждения Шестьдесят третьей сессией Всемирной ассамблеи здравоохранения. В Таблице показаны также сроки завершения проектов после получения финансирования из Фонда недвижимого имущества.

¹ См. резолюцию WHA63.7.

Таблица 3. Инфраструктурные проекты, финансируемые из Фонда недвижимого имущества после 2010 г.

Проект	Состояние проекта	Примечания
Неотложные работы по обеспечению пожарной безопасности в штаб-квартире и исследования, связанные с модернизацией	Первый этап неотложных работ по обеспечению пожарной безопасности завершен	Консультант продолжает исследования для формирования общей стратегии модернизации
Регион Восточного Средиземноморья – соблюдение Минимальных оперативных стандартов безопасности ООН в Региональном бюро и страновых бюро	Работы завершены	
Европейское региональное бюро – срочное устранение последствий наводнения	Работы завершены	
Региональное бюро для стран Восточного Средиземноморья – предложенный новый офис в Гарове, Пунтленд, Сомали	Проект не начат – ожидает утверждения Ассамблеи здравоохранения	
Региональное бюро для стран Африки – обновление дорожной сети и системы дренажа, а также замена освещения по периметру территории	Выбран подрядчик для выполнения работ	Работы должны быть завершены в 2013 г.
Региональное бюро для стран Западной части Тихого океана – модернизация системы пожаротушения и анализ сейсмоустойчивости	Консультант продолжает исследования	Работы должны быть завершены в 2013 г.
Регион Западной части Тихого океана – соблюдение Минимальных оперативных стандартов безопасности ООН в Региональном бюро и страновых бюро	Работы завершены	
Штаб-квартира – срочное обновление сети LAN и системы РВАХ	Контрактные закупки завершены, и осуществление должно начаться в середине 2013 г.	Проект должен быть завершен в 2013 г.
Реконструкция странового бюро в Гаити после землетрясения	Предварительные работы по проекту завершаются вместе с партнером по осуществлению (ОПО ООН)*	Проект должен быть завершен в 2013 г.
Итого расходов		

* ОПО ООН – Департамент Организации Объединенных Наций по оперативной поддержке и обслуживанию.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО СТРАНОВОГО ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ В ГАРОВЕ, ПУНТЛЕНД, СОМАЛИ: ВОЗДЕЙСТВИЕ НА ГЛОБАЛЬНЫЕ ПРИОРИТЕТЫ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

8. Исполнительный комитет на своей Сто тридцать второй сессии попросил дать уточнения в отношении воздействия поддержки строительства нового странового подразделения в Гарове (Пунтленд, Сомали) на другие приоритетные проекты модернизации.

9. Все проектные предложения, представленные региональными бюро в Группу по арбитражу и валидации Генерального плана капитальных затрат для финансирования из фонда недвижимого имущества, классифицированы согласно методологии валидации, использующей шесть объективно измеряемых показателей:

- охрана и безопасность
- здоровье и безопасность
- финансовые последствия
- обеспокоенность в связи с окружающей средой
- новая технология или устаревание
- реагирование на стихийные бедствия или критерии, применимые на местах.

10. Каждый показатель разделен на подкатегории для отражения классификации по приоритетам. Показатели безопасности и охраны являются взвешенными, чтобы придать приоритет усилению безопасности помещений в соответствии с резолюцией ВНА63.7. Баллы, полученные по всем показателям, суммируются, чтобы получить общий балл для каждого проекта. Проекты с наивысшими баллами получают приоритет для получения финансирования, но сначала рассматриваются проекты, связанные с обеспечением охраны.

11. Следует отметить, что чем более уязвимым является местоположение и чем большим является воздействие капиталовложений в модернизацию или строительство на уменьшение такой уязвимости, тем больший балл получит предлагаемый проект в показателе обеспечения охраны.

12. Проект в Гарове был представлен на рассмотрение вместе с четырьмя другими проектами, обоснованными с точки зрения безопасности. Он получил наивысший балл с точки зрения обеспечения безопасности по сравнению со всеми представленными проектами и второй наивысший общий балл по всем шести показателям.

13. В более широком контексте затраты в сумме 1,6 млн. долл. США на новое подразделение в Сомали могут рассматриваться как увеличение нехватки средств для модернизации в штаб-квартире и других основных бюро. Однако следует отметить, что нынешние потребности в финансировании для модернизации в штаб-квартире и других основных бюро являются слишком большими, чтобы покрыть их с помощью специальных ассигнований из Фонда недвижимого имущества, и именно поэтому сейчас рассматриваются альтернативные варианты финансирования.

14. После сравнения и рассмотрения всех проектов Группа по арбитражу и валидации Генерального плана капитальных затрат рекомендовала, чтобы все проекты, оправданные с точки зрения обеспечения безопасности, получили поддержку из средств Фонда недвижимого имущества.

ОБНОВЛЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СТРАТЕГИИ ВОЗ В ОБЛАСТИ МОДЕРНИЗАЦИИ

15. В 2010 г. была начата программа по ремонту и модернизации отдельных зданий, входящих в портфель недвижимости в месте расположения штаб-квартиры. Однако недавние исследования показали, что комплексный, учитывающий все аспекты местоположения подход может снизить воздействие строительных работ на повседневную деятельность Организации и способствовать операционной экономии в долгосрочном плане и, в конечном счете, может представлять большую ценность для всего срока службы зданий, чем решение, основанное на частичной модернизации.

16. Кроме того, в обзоре вопросов управления, административного руководства и децентрализации в ВОЗ, предпринятом Объединенной инспекционной группой¹, рекомендовалось, чтобы ВОЗ разработала стандартные операционные процедуры для управления Генеральным планом капитальных затрат и его портфелем недвижимости. Разработанные впоследствии новые процедуры требуют от ВОЗ осуществлять программы плановой профилактической модернизации и обслуживания, уменьшающие необходимость в быстрых и неотложных ремонтных работах и сокращающие оперативные расходы и частоту перебоев в работе. Помимо этого, следует приоритизировать капитальные затраты, чтобы содействовать соблюдению Минимальных оперативных стандартов безопасности ООН и исключить или ослабить риски для здоровья и безопасности. По возможности ВОЗ будет стремиться улучшать доступность и экологические характеристики своих помещений.

17. Таким образом, целями обновленной стратегии модернизации в штаб-квартире являются следующие:

- исключить или ослабить риски для здоровья и безопасности
- обеспечить соблюдение применимого на местах законодательства
- сократить долгосрочные оперативные расходы в комплексе штаб-квартиры
- повысить гибкость использования зданий штаб-квартиры, чтобы можно было их приспособлять к изменяющимся оперативным потребностям и поддержке работы ВОЗ в следующие десятилетия.

18. Третья и четвертая цели представляют собой значительный сдвиг стратегии от предложения в отношении модернизации, сделанного в 2010 г.², которое не включало долгосрочного контроля за расходами или оптимизации гибкости использования помещений в качестве факторов, определяющих проекты.

¹ Документ JIU/REP/2012/6.

² См. документ A63/36.

19. Цели этой политики будут применяться ко всем активам в недвижимости ВОЗ в будущем. Ведется работа над анализом данных, недавно полученных из глобального перечня недвижимости, для проведения более подробных обследований помещений, принадлежащих ВОЗ, чтобы оценить глобальные долгосрочные долговые обязательства по недвижимости и обеспечить управление оперативными расходами и их сокращение в долгосрочном плане.

20. Особое внимание в настоящее время обращается на значительные оперативные и эксплуатационные расходы на здания Организации, а также на потенциал для долгосрочной рационализации и обеспечения эффективности в будущем. В частности, важно обеспечивать соблюдение принятых ООН Минимальных оперативных стандартов безопасности и стандартов, установленных местными законами. Такой подход подразумевает комплексный, рассчитанный на весь срок службы стоимостной подход к управлению помещениями и недвижимостью в партнерстве с принимающим государством и местными органами.

НЫНЕШНЕЕ СОСТОЯНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ШТАБ-КВАРТИРЕ

21. Кадровые потребности в штаб-квартире увеличились со времени строительства основного здания в 1966 г., и в ответ на это комплекс штаб-квартиры претерпел изменения. В Таблице 4, ниже, показана подробная информация в отношении различных зданий штаб-квартиры, указан их размер и год строительства.

Таблица 4. Общий обзор зданий штаб-квартиры

Здание	Построено в	Стоимость в момент завершения (млн. шв. фр.)	Площадь (м ²)	Максимальная вместимость (рабочих мест)	Тип здания
Основное здание	1967 г.	15,9	42 900	1318	Капитальное
Здание V	1967 г.	0,3	1920	140	Временное
Здание X	1972 г.	0,6	2772	169	Временное
Здание L1	1976 г.	1,8	4794	236	Сборное
Здание L2	1982 г.	3,7	5636	314	Сборное
Здание ресторана	1985 г.	2,7	2748	0	Капитальное
Здание M	1989 г.	14,2	7510	340	Сборное
Временное здание Исполнительного комитета	2001 г.	1,5	906	48	Сборное
Здание C	2003 г.	4,3	2442	132	Сборное
Здание D	2006 г.	25,6	27 664	308	Капитальное
Итого		70,6	99 292	3005	

22. За исключением основного здания и ресторана, а также недавно построенного здания D (совместный проект ВОЗ/ЮНЭЙДС), такая эволюция недвижимости в штаб-квартире характеризуется строительством временных зданий или недорогостоящих, но требующих значительных эксплуатационных расходов сборных зданий. Эта политика привела к использованию относительно недорогостоящих и быстрых методов

строительства, неадекватной интеграции между различными системами зданий, неэффективным и дорогостоящим краткосрочным инфраструктурным решениям и низким экологическим показателям. К этим проблемам следует добавить постепенное ухудшение со временем основного здания, так как техническая инфраструктура, приспособления и принадлежности зданий приближаются к концу или достигли конца расчетного срока службы. Обнаружение асбестосодержащих материалов в основном здании, здании V и в зданиях L1 и L2 добавляет дополнительные риски для здоровья и безопасности, а также инженерные сложности для любых будущих решений в отношении модернизации этих зданий.

23. Увеличивающийся риск отказа работы важных систем зданий и связанный с этим риск нарушения непрерывности деятельности в сочетании с финансовыми альтернативными возможностями, которые не были реализованы в отношении легкодоступных вариантов добиться эффективности затрат, означает, что необходимо найти решение этих проблем.

ТЕКУЩИЕ ЗАДАЧИ В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ШТАБ-КВАРТИРЕ

24. В 1967 г., через год после завершения строительства основного здания штаб-квартиры, Ассамблея здравоохранения приняла резолюцию WHA20.23, в которой она одобрила строительство первого временного здания в месте расположения штаб-квартиры. В течение следующих десятилетий были построены еще шесть временных или сборных зданий.

25. Поскольку эти временные или сборные здания достигают конца их расчетного срока службы (обычно 20 лет), возник ряд проблем, связанных с недвижимым имуществом:

Экологические характеристики

26. Крупные здания требуют компьютерных систем управления для оптимизации их характеристик отопления и охлаждения. Поскольку в комплекс штаб-квартиры были добавлены различные здания, осуществлять целостный контроль за различными системами зданий оказалось невозможным, в результате чего энергоэффективность является ниже оптимальной.

27. Сдерживание в течение ряда лет оперативных расходов привело к применению метода реактивного обслуживания (другими словами, к ремонту поломок) как альтернативе программному графику замены компонентов. Этот реактивный подход привел к тому, что неэффективное и устаревшее оборудование инфраструктуры зданий вышло за пределы расчетного срока его службы.

Пожарная безопасность

28. Каждое здание штаб-квартиры было построено в соответствии с требованиями безопасности, действовавшими во время строительства. С тех пор правила изменились, некоторые системы устарели, и стало невозможно получить запасные части к ним.

Совершенствование пожарной безопасности часто требует структурных изменений, а также интенсивных и весьма разрушительных вмешательств в инфраструктуру зданий.

Гибкость операций

29. Два здания штаб-квартиры были построены из сборных контейнеров. Три других были построены с помощью технологии строительства из готовых бетонных конструкций. Оба этих метода строительства не дают возможности гибкого использования офисных модулей, в результате чего Организация не может использовать открытую планировку для групповой работы, создать одноместные офисы или использовать другие варианты. Вследствие этого использование офисной площади является неполностью эффективным, что, в конечном счете, приводит к увеличению оперативных расходов.

Оперативные расходы по эксплуатации и обслуживанию помещений

30. По мере развития недвижимости в штаб-квартире здания проектировались и приобретались по принципу наименьшей стоимости (исключением является здание D, строительство которого было завершено в 2006 г.). Следствием управления многочисленными небольшими зданиями, построенными из различных с точки зрения эффективности затрат материалов, является повышенная стоимость уборки и обслуживания зданий, по сравнению со зданием, построенным из материалов, требующих меньшего обслуживания. Кроме того, по мере присоединения каждого здания невозможно было обеспечить интеграцию необходимых систем управления зданиями из-за связанных с ними сложностей, перебоев в работе и стоимости. Этот краткосрочный подход препятствует усилиям по обеспечению контроля над расходами и эффективности.

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНТЕКСТ И СЛУЖЕБНЫЕ ПОТРЕБНОСТИ ДЛЯ ПОЛНОГО ОБНОВЛЕНИЯ

31. В мае 2010 г. Ассамблея здравоохранения была проинформирована о том, что модернизация основного здания будет проведена на поэтажной основе. Сметная стоимость этого проекта составила 87 млн. шв. франков (исключая временное размещение, логистику и ремонт цокольных этажей)¹. По оценке Секретариата, для выполнения этих работ потребуется приблизительно 10 лет.

32. Затем Ассамблея здравоохранения приняла резолюцию WHA63.7, которая уполномочила Генерального директора, в частности, продолжить технические исследования, необходимые для содействия модернизации основного здания штаб-квартиры, и безотлагательно начать работы, необходимые для решения неотложных проблем пожарной безопасности в основном здании.

33. Первый этап неотложных работ по обеспечению пожарной безопасности был завершен в 2012 г., хотя еще больше работ требуется в цокольных этажах основного

¹ См. документ A63/36.

здания и всех других зданий штаб-квартиры. Работы по обеспечению пожарной безопасности являются медленными и дорогостоящими из-за ограничений, связанных с проведением строительных работ в занятых помещениях зданий и исключительно инвазивного вмешательства в инфраструктурные системы зданий.

34. Опыт, извлеченный из работ по обеспечению пожарной безопасности, свидетельствует о том, что план поэтажной модернизации приведет к значительным перебоям нормальной работы в здании в течение всего десятилетнего периода строительных работ, создав тем самым серьезные риски для непрерывности служебной деятельности.

35. Инженерные и архитектурные исследования, проведенные после 2010 г., свидетельствуют также о том, что временные и сборные здания штаб-квартиры также подошли к концу их запланированного расчетного срока службы и требуют значительной модернизации, но их архитектурные, инфраструктурные и операционные ограничения ставят под сомнение рентабельность существенных капиталовложений, необходимых для решения задач в области недвижимости, указанных ранее в настоящем документе.

36. Учитывая эти соображения и памятуя об указаниях, данных государствами-членами, и рекомендациях Объединенной инспекционной группы в отношении принятия долгосрочной политики в области управления зданиями, была рассмотрена стратегия полной модернизации всего комплекса зданий как альтернативы поэтажной модернизации, ограниченной основным зданием.

37. Учитывая состояние всего комплекса зданий, в рамках метода полной модернизации были рассмотрены различные варианты, которые были сравнены с первоначальным вариантом поэтажной модернизации основного здания, предложенным в 2010 году.

38. Исследование, проведенное инженерами и архитекторами, привело к выводу, что полная рационализация и модернизация недвижимого имущества в штаб-квартире будет стоить в течение следующих 40-50 лет по крайней мере на 60 млн. долл. США меньше, чем раздробленная модернизация существующих отдельных зданий. Такая стратегия будет также менее разрушительной для ВОЗ, будет способствовать долгосрочному контролю за оперативными расходами и гибкому использованию зданий, выравнивая в то же время потребности в капиталовложениях в результате извлечения преимуществ из кредитных услуг, предоставляемых принимающим государством.

39. Всеобъемлющий план для всего комплекса зданий предоставляет ряд преимуществ. Он:

- учитывает долгосрочные потребности в обслуживании и в модернизации всех зданий в штаб-квартире
- уменьшает за весь срок службы стоимость модернизации по сравнению с раздробленной модернизацией существующих зданий

- дает возможность рационализировать и уменьшить число и размеры зданий штаб-квартиры, сократив тем самым долгосрочные оперативные расходы
- дает возможность соблюсти местное законодательство, в частности, в отношении пожарной безопасности и окружающей среды
- содействует долгосрочному сокращению расходов по эксплуатации и обслуживанию зданий в результате внедрения современного оборудования, требующего меньше обслуживания
- дает возможность рационализировать и оптимизировать инфраструктуру информационной технологии
- поддерживает способность ВОЗ оказывать поддержку государствам-членам во время модернизации посредством ограничения перебоев в работе
- уменьшает или ликвидирует риски для безопасности персонала и посетителей во время модернизации посредством устранения необходимости строительных работ в занятом здании
- дает возможность выравнивания потребностей в капиталовложениях в течение 50 лет с помощью ссуд принимающего государства
- способствует защите архитектурной целостности основного здания штаб-квартиры.

ВАРИАНТЫ ПРОЕКТА

40. Исследование, предпринятое для повторной оценки экономического обоснования запланированной модернизации, рассмотрело план модернизации основного здания (вариант 4 в таблице 5, ниже) по сравнению с тремя альтернативными вариантами для достижения стратегии полной модернизации всего комплекса зданий штаб-квартиры ВОЗ. Эти варианты представлены ниже.

Вариант 1. Строительство нового здания, рассчитанного на 1100 рабочих мест и имеющего низкие потребности в обслуживании; снос трех существующих пристроенных зданий; модернизация основного здания; и продажа трех других пристроенных зданий

41. В этом варианте сначала будет построено новое здание, что даст возможность персоналу, размещенному в настоящее время в основном здании, разместиться в другом месте. После завершения строительства нового здания персонал будет перемещен в это здание, а в основном здании после освобождения будет проведена модернизация. После завершения модернизации персонал из пристроенных зданий будет перемещен в основное здание, а лишние пристроенные здания будут разрушены или проданы.

Вариант 2. Строительство нового временного здания, рассчитанного на 300 рабочих мест; внешняя аренда помещений для 300 рабочих мест; обновление основного здания и существующих пристроенных зданий; и снос временного здания после завершения

42. В этом варианте временное здание (сборное из контейнеров) будет построено для размещения части персонала из основного здания. Остальной персонал из основного здания будет размещен в арендуемых за пределами штаб-квартиры офисах. Освобожденное основное здание и существующие пристроенные здания будут модернизированы. По завершении модернизации персонал, размещенный в арендуемых помещениях, вернется на свои места, а временное здание будет снесено.

Вариант 3. Внешняя аренда помещений для 600 рабочих мест; и модернизация основного здания и существующих пристроенных зданий

43. Этот вариант аналогичен варианту 2, за исключением того, что никакое временное здание не будет построено и будет арендовано больше офисов.

Вариант 4. Вертикальное увеличение зданий L и M для создания 260 рабочих мест; внешняя аренда помещений для 300 рабочих мест; и поэтажная модернизация основного здания и существующих пристроенных зданий

44. В этом варианте здания L и M будут увеличены путем добавления временных зданий, чтобы предоставить дополнительную площадь для персонала, перемещенного из основного здания. Придется арендовать дополнительные помещения за пределами штаб-квартиры. Освобожденное основное здание подвергнется модернизации, за ним последуют пристроенные здания. В конце осуществления проекта временные здания, как вновь добавленные, так и существующие, могут быть снесены.

45. Вариант сохранения и постепенного ремонта зданий также был сравнен с запланированной модернизацией основного здания. В Таблице 5, ниже, представлено резюме вариантов. Предполагаемые расходы в течение всего срока службы этих вариантов показаны в Таблице 6.

Таблица 5. Обзор вариантов модернизации зданий штаб-квартиры

	Состояние на 2012 г.	Обслуживание и ремонт существующих зданий	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
Описание решения	Нынешняя ситуация	Продолжение работы в существующем комплексе зданий с постепенной технической модернизацией	Новое здание на 1100 рабочих мест и обновление основного здания	Временное здание на 300 рабочих мест и аренда здания на 300 рабочих мест; обновление основного здания	Аренда здания на 600 рабочих мест; обновление основного здания	Вертикальное увеличение зданий L и M для добавления 260 рабочих мест, аренда здания на 300 рабочих мест; обновление основного здания по два этажа
Число зданий по завершении	10	8	3	7	7	7
Площадь (м²)	97 517	94 691	91 289	92 249	92 249	92 249
Потребление электроэнергии (кВт/год)	8,249 миллиона	7,820 миллиона	3,372 миллиона	4,210 миллиона	4,210 миллиона	4,341 миллиона
Максимальная вместимость столов	3005	2732	2641	2600	2600	2860
Общая продолжительность проекта		20 лет	10 лет	10 лет	9 лет	12 лет
Продолжительность строительных работ		20 лет	8 лет	8 лет	8 лет	9 лет

Рационализация площадей и контроль расходов

46. Сокращение числа рабочих мест и, следовательно, размеров нового здания уменьшает расходы. В отсутствие информации об обратном исследовании было проведено с помощью предположения, что общий размер штаб-квартиры останется неизменным. Это предположение

будет пересмотрено в контексте продолжающейся реформы, так как значительной экономии как в расходах на строительство, так и в операционных расходах можно добиться, если ВОЗ сократит общую площадь зданий штаб-квартиры.

Таблица 6. Расходы вариантов в течение всего срока службы за 40 лет

	Обслуживание и ремонт существующих зданий	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
	Продолжение работы в нынешнем комплексе зданий с постепенной технической модернизацией	Новое здание на 1100 рабочих мест и обновление основного здания	Временное здание на 300 рабочих мест и аренда здания на 300 рабочих мест; обновление основного здания	Аренда здания на 600 рабочих мест; обновление основного здания	Вертикальное увеличение зданий L и M для добавления 260 рабочих мест, аренда здания на 300 рабочих мест; обновление основного здания по два этажа
Капиталовложения (млн. шв. франков)	134,5	234	129,6	116,2	140,1
Операционные расходы и расходы на обслуживание (40 лет)	383,3	323,1	377,2	382,4	383,1
Расходы на перемещение персонала (млн. шв. франков)	7,0	4,9	3,5	3,5	3,4
Стоимость имущества	0	-82,5*	11,4	22,8	11,4
Движение денежных средств за 40 лет (млн. шв. франков)	524,8	479,5	521,7	524,9	538

*Продажа зданий (L1, L2 и M).

СРАВНЕНИЕ ВАРИАНТОВ

47. В Таблице 7, ниже, представлен общий обзор технического анализа четырех вариантов строительства, а также варианта обслуживания и ремонта.

Таблица 7. Сравнение различных вариантов

Показатель	Обслуживание и ремонт существующих зданий	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4
Снижение расходов на обслуживание	Нейтральный	Очень удовлетворительный	Хороший	Нейтральный	Нейтральный
Оптимизация энергопотребления	Нейтральный	Очень удовлетворительный	Удовлетворительный	Удовлетворительный	Удовлетворительный
Рационализация и оптимизация сетей информационной технологии	Нейтральный	Очень удовлетворительный	Хороший	Хороший	Хороший
Урбанистическая и архитектурная целостность	Нейтральный	Удовлетворительный	Нейтральный	Нейтральный	Нейтральный
Минимизация капиталовложений в обслуживание и модернизацию пристроенных зданий	Неудовлетворительный	Очень удовлетворительный	Неудовлетворительный	Неудовлетворительный	Неудовлетворительный
Улучшение пожарной и технической безопасности	Хороший	Очень удовлетворительный	Удовлетворительный	Удовлетворительный	Удовлетворительный
Улучшение гибкости и модульности помещений	Нейтральный	Очень удовлетворительный	Нейтральный	Нейтральный	Удовлетворительный
Имидж ВОЗ	Неудовлетворительный	Очень удовлетворительный	Удовлетворительный	Удовлетворительный	Удовлетворительный
Финансовые аспекты	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Плохой	Неудовлетворительный	Неудовлетворительный
Осуществление					
Продолжение работы во время модернизации	Неудовлетворительный	Очень удовлетворительный	Удовлетворительный	Удовлетворительный	Очень неудовлетворительный
Оптимизация обновления основного здания	Неудовлетворительный	Очень удовлетворительный	Очень неудовлетворительный	Очень неудовлетворительный	Очень неудовлетворительный
Уменьшение потребности во временных помещениях	Плохой	Очень удовлетворительный	Плохой	Плохой	Очень неудовлетворительный
Уменьшение перебоев в работе во время строительства	Удовлетворительный	Очень удовлетворительный	Плохой	Неудовлетворительный	Плохой
Риски					
Уменьшение финансового риска	Очень удовлетворительный	Хороший	Плохой	Неудовлетворительный	Плохой
Уменьшение операционных рисков	Очень удовлетворительный	Очень удовлетворительный	Хороший	Хороший	Неудовлетворительный
Уменьшение рисков для здоровья и безопасности	Нейтральный	Очень удовлетворительный	Хороший	Хороший	Хороший

ПРЕДПОЧТИТЕЛЬНЫЙ ВАРИАНТ

Стоимость

48. Принимая во внимание общую стоимость модернизации и операций на протяжении всего срока службы, очевидно, что указанный выше вариант 1 имеет самую низкую стоимость для всего срока службы (рассчитанного на 40 лет – см. Таблицу 6). Элементы оперативных расходов составляют более половины расходов здания за весь срок службы. Сокращение оперативных расходов будет иметь важное значение для контроля расходов в будущем, так как ожидается, что расходы на оборудование и оперативные расходы в следующие годы продолжат сильно увеличиваться. Возможность осуществлять некоторый контроль за будущими оперативными расходами является стратегической целью политики ВОЗ в области недвижимого имущества и главной движущей силой предложенной всеобъемлющей стратегии модернизации всего комплекса зданий.

49. **Вариант 1** включает возможность отказаться от трех пристроенных зданий (зданий L1, L2 и M), которые станут лишними в результате строительства нового здания, требующего меньшего обслуживания и меньших энергозатрат. Стоимость этих трех зданий еще предстоит подтвердить, но оценки свидетельствуют, что их продажа может финансировать существенную часть модернизации основного здания. Кроме того, поскольку три пристроенных здания также требуют значительной модернизации, отказ от них ликвидирует обязательство по их модернизации и является предпочтительным по сравнению с модернизацией, так как их блочная и жесткая конструкция лишает их возможности долгосрочного использования в будущем.

50. Вариант 1 также предоставляет возможность равномерных капиталовложений в течение длительного времени в результате доступа к ссуде принимающего государства для нового строительства. Другие варианты требуют значительных капиталовложений в модернизацию с такими условиями платежа, которые требуют полной выплаты по завершении строительных работ вместо постепенных выплат по ссудам принимающего государства.

Гибкость

51. Вариант 1 дает возможность самого гибкого использования помещений. Отказ от жестко сконструированных негибких сборных зданий открывает возможности для сокращения оперативных расходов в долгосрочном плане в результате сокращения общей площади офисов в штаб-квартире.

Здоровье и безопасность

52. Строительство нового здания дает возможность обеспечить соблюдение местного законодательства, не сталкиваясь с препятствиями, возникающими при модернизации существующих зданий.

Сокращение перебоев во время работ

53. Вариант 1 наилучшим образом ослабляет риски, связанные с инвазивным воздействием строительных работ на повседневные операции ВОЗ. Это является важным фактором, так как все изученные варианты рассчитаны приблизительно на 10 лет и не поддающаяся измерению стоимость нарушения функционирования ВОЗ в результате строительных работ, если не принимать эффективные меры по ослаблению его воздействия, будет значительной и долгосрочной. Центральным местом в успешном ослаблении такого воздействия является возможность, предоставляемая вариантом 1 в результате строительства нового здания до отказа от существующих пристроенных зданий или их сноса, что дает возможность избежать дорогостоящего и разрушительного временного размещения и проведения работ по модернизации в занятом здании.

54. На основе анализа факторов, описанных выше, вариант 1 – строительство нового здания с низким энергопотреблением и низкими потребностями в обслуживании, снос трех существующих пристроенных зданий, модернизация основного здания и продажа трех других зданий – признан оптимальным решением, которое является наиболее экономически выгодным для Секретариата и государств-членов.

ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СТРАТЕГИЯ МОДЕРНИЗАЦИИ

55. В 2010 г. было отмечено, что штаб-квартира столкнулась с серьезными рисками в отношении непрерывности функционирования, а также здоровья и безопасности, которые были вызваны плохим состоянием основного здания. Некоторые из этих проблем были решены в 2012 г. после завершения первого этапа неотложных работ. Однако несмотря на прогресс, достигнутый в 2012 г., в период до завершения строительства нового здания и модернизации основного здания потребуется еще больший объем работ.

56. Для преодоления и ослабления оперативных рисков и расходов в штаб-квартире параллельно работам по строительству нового здания будет начато осуществление промежуточной стратегии модернизации. Эта стратегия будет сконцентрирована на решении проблем, которые создают серьезный риск для здоровья и безопасности или которые обеспечивают рентабельность капиталовложений в течение всего срока модернизации. Одним из примеров является замена установки по производству теплоэнергии в основном здании, поскольку такая ранняя замена может привести к значительной экономии оперативных расходов и оправдывает срочное вложение капитала. В настоящее время ведутся исследования для создания такой промежуточной стратегии, и его результаты будут включены в Генеральный план капитальных затрат и представлены на утверждение для финансирования через Группу по арбитражу и валидации Генерального плана капитальных затрат.

ФИНАНСИРОВАНИЕ

57. Общая стоимость полной реконструкции на основе пересмотренного экономического обоснования составляет, согласно оценке, 234 млн. шв. франков в

течение следующих 15 лет (143 млн. шв. франков на строительство нового здания и 91 млн. шв. франков на модернизацию основного здания).

58. Ранее принимающее государство выразило готовность предоставить для строительства нового здания беспроцентную ссуду с погашением в течение 50 лет. Предложение обратиться к принимающему государству за ссудой для строительства нового здания основано на понимании того, что такая ссуда может выплачиваться через механизм устойчивого финансирования Фонда недвижимого имущества. Прецеденты для такой стратегии существуют, и самым недавним является строительство в 2003 г. общего здания ВОЗ/ЮНЭЙДС в штаб-квартире, разрешенное Ассамблеей здравоохранения в резолюции WHA56.13. Этот механизм использовался также для финансирования основного здания и зданий L и M.

59. Механизм устойчивого финансирования Фонда недвижимого имущества был создан в 2010 году. Обложение в размере 1% (компонент недвижимого имущества в сборе с занимаемых должностей) взимается с расходов на персонал и в настоящее время дает приблизительно 7,5 млн. долл. США в год. Дополнительное ассигнование 10 млн. долл. США за бюджетный период из нецелевых поступлений, разрешенное в резолюции WHA63.7, даст за бюджетный период в общей сложности 25 млн. долл. США.

60. Цифры ниже показывают выплаты и остаток Фонда недвижимого имущества для строительства нового здания и модернизации основного здания. Диаграмма включает также потребности региональных бюро в финансировании, как показано в обновленной информации 2012 г. о Генеральном плане капитальных затрат и о промежуточной стратегии модернизации.

61. В этом сценарии погашение ссуды для нового строительства и расходы по модернизации основного здания будут производиться из механизма устойчивого финансирования Фонда недвижимого имущества. Продажа зданий L1, L2 и M после завершения модернизации основного здания пополнит Фонд и обеспечит подходящую платформу для финансирования будущих капиталовложений в недвижимое имущество, содействуя в то же время уменьшению ассигнований из неиспользованных обязательных взносов.

Рисунок. Остаток Фонда недвижимого имущества

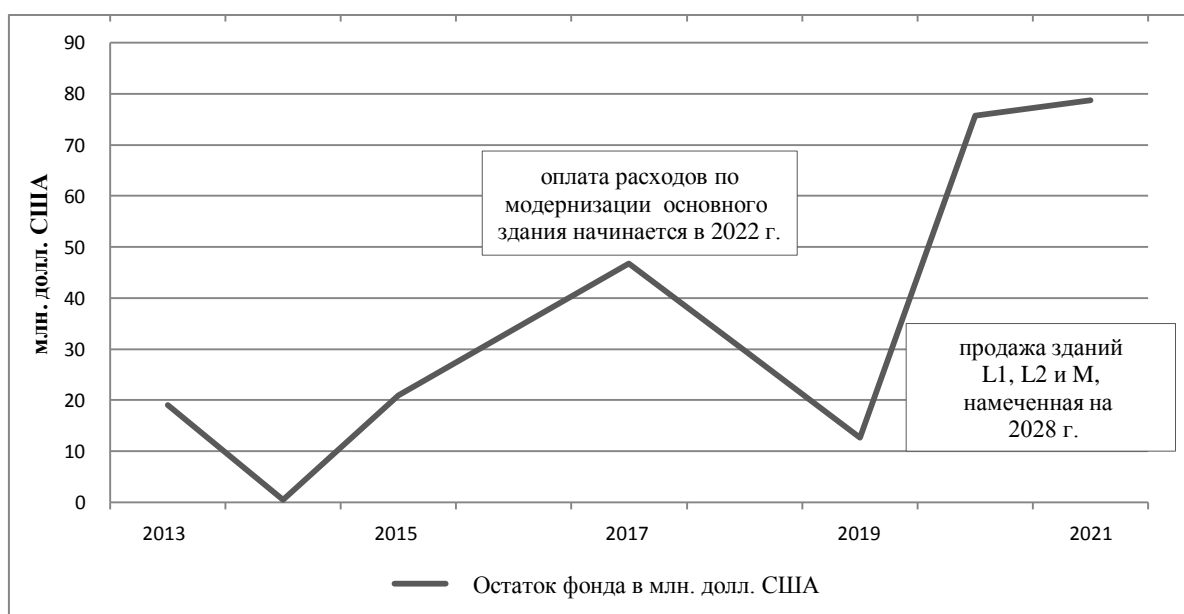


Таблица 8. Предлагаемое финансирование в будущем: предполагаемые потребности и расходы Генерального плана капитальных затрат, если будет сохранен предложенный вариант модернизации в штаб-квартире

Бюджетные периоды	Прогнозируемые потребности в ресурсах Генерального плана капитальных затрат млн. долл. США	Прогнозируемый вклад из механизма устойчивого финансирования млн. долл. США	Прогнозируемый остаток Фонда недвижимого имущества млн. долл. США
2012–2013 гг.	35,550	15	19,0
2014–2015 гг.	18,495	25	0,5
2016–2017 гг.	19,609	25	20,9
2018–2019 гг.	11,987	25	33,9
2020–2021 гг.	12,190	25	46,7
2022–2023 гг.	42,000	25	29,7
2024–2025 гг.	42,000	25	12,7
2026–2027 гг.	42,000	25	27,7
2028–2029 гг.	12,000	15	78,7

62. В Таблице 9, ниже, показано воздействие обновленной стратегии модернизации штаб-квартиры на глобальные потребности в ресурсах Генерального плана капитальных затрат. Сравнение с Таблицей 1 (представляющей потребности в ресурсах в связи с прежней стратегией) выявило уменьшение потребностей в финансировании в

течение следующих пяти бюджетных периодов на сумму свыше 100 млн. долл. США и более равномерную картину долгосрочных капиталовложений.

Таблица 9. Пересмотренная стратегия обновления: резюме потребностей в ресурсах Генерального плана капитальных затрат

Региональное бюро/местоположение	Сметная стоимость (в млн. долл. США)					Итого
	2012–2013 гг.	2014–2015 гг.	2016–2017 гг.	2018–2019 гг.	2020–2021 гг.	
Африка	4,054	2,000	1,915	1,950	0,800	10,719
Страны Америки	2,001	0,990	0,564	0,537	1,290	5,382
Юго-Восточная Азия	4,445	6,180	7,405	1,150	1,600	20,780
Европа	5,258	1,200	1,200	1,250	1,250	10,185
Восточное Средиземноморье	4,442	1,825	2,225	0,800	0,950	10,242
Западная часть Тихого океана	1,830	1,000	1,000	1,000	1,000	5,830
Штаб-квартира	13,000	5,300	5,300	5,300	5,300	34,200
Всего	35,030	18,495	19,609	11,987	12,190	97,311

СРОКИ

63. В Таблице 10, ниже, показаны возможные сроки. Они являются предварительными и могут быть скорректированы в зависимости от решений Ассамблеи здравоохранения и административных процессов, а также требований принимающего государства и его административных органов.

Таблица 10. Предполагаемые сроки

Стадия	Дата	Примечания
Предварительные исследования и обсуждения с принимающим государством	Продолжаются	
Утверждение Руководящими органами в принципе	Май 2014 г.	
Утверждение финансирования принимающим государством	Требует дальнейшего уточнения с принимающим государством	Может быть осуществлено параллельно
Конкурс проектов	Май 2015 г.	
Подробные исследования	Май 2016 г.	
Утверждение здания принимающим государством	Декабрь 2016 г.	
Строительные закупки	Июнь 2017 г.	
Период строительства нового здания	2017–2022 гг.	5 лет – снос зданий X и C
Переезд в новое здание	2023 г.	Персонал из основного здания переезжает в новое здание
Модернизация основного здания	2023–2027 гг.	Персонал из зданий L1, L2, M и оставшегося пристроенного здания переезжает в основное здание
Продажа зданий L1, L2 и M	2028 г.	

ДЕЙСТВИЯ АССАМБЛЕИ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

64. Ассамблее здравоохранения предлагается принять к сведению доклад и дать указания относительно предложенной обновленной стратегии модернизации штаб-квартиры; а также одобрить строительство нового подразделения ВОЗ в Гарове, Пунтленд, Сомали.

= = =