



Недвижимое имущество: проект генерального плана капитальных затрат

Доклад Генерального директора

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. В настоящее время становится все труднее и труднее обеспечивать надлежащим образом техническое обслуживание зданий Организации, расположенных во всех основных точках, за счет средств Фонда недвижимого имущества. Для надлежащего обеспечения безопасности сотрудников и реконструкции некоторых зданий Организации с течением времени потребуется существенный объем дополнительных инвестиций.
2. По традиции, каждая заявка на выделение средств по линии Фонда недвижимого имущества рассматривается лишь по своей сути в индивидуальном порядке без учета приоритетов в других точках. В периоды жесткой экономии средств реализации мероприятий по основным программам отдается более высокий приоритет по сравнению с программами технического обслуживания, средства на которые зачастую сокращаются. Вместе с тем проблемы возникают в тех случаях, когда за периодами сокращения или отсрочки затрат на техническое обслуживание объектов инфраструктуры не следуют периоды, в течение которых затраты на эти цели превышают обычный уровень.
3. Этот метод простого реагирования нарушает работу Организации и может привести к неприемлемо высокому уровню риска для лиц, находящихся в зданиях, в которых установленные системы и оборудование более не удовлетворяют современным нормам в области безопасности, надежности и экологии.
4. Проект генерального плана капитальных затрат ВОЗ на 2008-2017 гг. предусматривает стратегический и комплексный подход к эксплуатации и техническому обслуживанию физических объектов инфраструктуры Организации. Он отражает глобальные потребности Организации в части модернизации, капитального ремонта, строительства и безопасности объектов инфраструктуры на период 2008-2017 годов. Этот план поможет реорганизовать график реализации проектов недвижимости в соответствии с бюджетными приоритетами. Он позволяет оценивать потребности на местах на фоне общих потребностей, устанавливать приоритеты и предотвращать возможность резкого увеличения потребностей в средствах, позволяя более эффективно реагировать на изменение нужд. Этот план также позволит обеспечить соответствие тех или иных

проектов оперативным требованиям и организационным целям в условиях сохранения должного уровня затратоэффективности.

5. ВОЗ размещает своих сотрудников в зданиях, которые находятся в собственности Организации, в пользовании на основе совместного покрытия издержек, арендуются на коммерческой основе или предоставляются в распоряжение государствами-членами бесплатно. Условия размещения варьируются в широких пределах и зачастую не соответствуют потребностям Организации с точки зрения норм, регламентирующих служебную площадь, охрану, безопасность и условия обитания.

6. В общей сложности из 188 точек ВОЗ только в 15 из них здания и/или земля находятся в собственности Организации, включая штаб-квартиру и пять региональных бюро. Что касается остальных бюро, в том числе тех, которые расположены в зданиях Организации Объединенных Наций и других общих служебных помещениях ООН, то в 73 случаях они предоставляются в распоряжение правительством соответствующей принимающей страны бесплатно и в 100 случаях они расположены в зданиях, которые сдаются в аренду на условиях совместного покрытия издержек.

РУКОВОДЯЩИЕ ПРИНЦИПЫ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ МЕХАНИЗМОВ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ

7. В тех случаях, когда это практически осуществимо, Организация пользуется механизмами, предусматривающими совместную эксплуатацию помещений вместе с Организацией Объединенных Наций. Они содействуют консолидации присутствия в стране, упрощению материально-технического снабжения и обеспечению безопасности. В ряде точек такие механизмы также позволяют передавать некоторые виды работ в сфере управления и поддержки на внешний подряд партнерским учреждениям на основе совместного покрытия издержек, что позволяет снизить первоначальные капиталовложения и потребности в штатах.

8. В том случае, если общих помещений Организации Объединенных Наций нет, самым лучшим альтернативным вариантом является предоставление помещений принимающей страной; в случае этого варианта Организация не несет ответственности за техническую эксплуатацию и проведение капитального ремонта; кроме того, он позволяет избежать резкого увеличения арендной платы и расходов на эксплуатацию помещений.

9. Аренда помещений не влечет за собой никаких расходов по ремонту и модернизации, равно как и каких бы то ни было капитальных затрат; этот вариант также упрощает возможность расширения, заключения договоров аренды или перебазирования в тех случаях, когда возникает такая необходимость. Однако аренда может обернуться для Организации резким увеличением арендной платы, в результате чего этот вариант в течение 10-летнего периода оказывается самым дорогостоящим.

10. Организация строит или покупает помещения только в том случае, когда это эффективно с точки зрения затрат или обосновано соображениями охраны и безопасности. Этот вариант допускает проектирование или реконструкции помещений с учетом

конкретных потребностей в плане безопасности. Однако это влечет за собой расходы на приобретение, техническую эксплуатацию и ремонт, а также риск утраты или серьезного повреждения этих зданий в случае гражданских беспорядков или стихийных бедствий.

11. Обеспечение безопасности сотрудников - один из приоритетов Организации - предполагает необходимость производства ощутимых дополнительных капиталовложений. Проект генерального плана капитальных затрат на 2008-2017 гг. учитывает потребность в недвижимости по соображениям безопасности с учетом оценок риска и опасности на местах и в соответствии с минимальными оперативными стандартами безопасности Организации Объединенных Наций.

ОБЩЕОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ИНВЕНТАРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ

12. Для сбора исходных данных, необходимых для разработки недвижимости в основных точках Организации, в 2006 г. был проведен общеорганизационный обзор объектов инфраструктуры. Результаты этого обзора изложены в общеорганизационном инвентарном перечне недвижимого имущества¹, который в настоящее время содержит общие данные и цифры по размерам и характеру недвижимости, информацию о состоянии технического обслуживания, факторах, характеризующих ситуацию, и показателях здоровья и безопасности применительно ко всем объектам и зданиям во всех точках Организации, а также базовую информацию о соблюдении минимальных оперативных стандартов безопасности Организации Объединенных Наций.

13. Из всех 188 точек Организация несет расходы по полному или частичному обслуживанию в общей сложности 80 бюро, включая штаб-квартиру и 6 региональных бюро. Большинство бюро оценивают уровень состояния технического обслуживания своих зданий как нормальный и выше.

14. Тем не менее, практически половина точек указывает на то, что в течение ближайших двух лет необходимо будет провести капитальный ремонт или крупные работы по модернизации. Эти работы варьируются от покраски и технического обслуживания до крупных работ по укреплению системы безопасности (сооружение стен и заборов по периметру участков, установка безопасных стекол и систем сигнализации и оборудование защищенных помещений).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

15. В целях оценки нынешнего состояния технического обслуживания того или иного объекта инфраструктуры и упрощения порядка определения приоритетности проектов, для реализации которых нужны соответствующие капиталовложения, был разработан соответствующий механизм использования показателей. Каждый проект оценивается по

¹ Можно получить по запросу.

шести показателям приоритетности: безопасность, здоровье и охрана, меры экономии и эффективности, экологические соображения, внедрение новых технологий и инноваций и прочие факторы. Комбинация этих факторов используется для выявления тех объектов, которые больше всего нуждаются в капитальных затратах, и для определения приоритетности, особенно в тех случаях, когда ресурсы ограничены. Эти показатели самостоятельной оценки приоритетности, разработанные региональными бюро и штаб-квартирой, включены в проект генерального плана капитальных затрат на 2008-2017 годы. Проекты, включенные в этот проект плана, будут изучаться независимой стороной до их реализации; контракты на их реализацию будут заключаться в соответствии с действующей в Организации стандартной процедурой проведения торгов.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА 2008-2017 ГОДЫ

16. Этот план содержит общеорганизационный обзор проектов на период 2008-2017 гг. и содержит перечень всех основных направлений: безопасность, здоровье и охрана, эффективность, экономия энергии и окружающая среда, а также новые технологии и инновации. Он также включает сводную смету повторяющихся расходов (на плановое техническое обслуживание и ремонт, коммунальное хозяйство и аренду зданий) и капитальные затраты. Под "капитальными затратами" подразумеваются расходы на крупные работы по реконструкции, модернизации и строительству, а также крупные проекты в области информационной технологии, которые повышают стоимость данного объекта инфраструктуры. Техническое обслуживание обычно в этот термин не включается, поскольку такие работы не влияют на балансовую стоимость соответствующих зданий.

17. Общий объем ресурсов в рамках всей Организации на 10-летний период 2008 -2017 гг. составляет, по расчетам, 289,5 млн. долл. США, из которых 91,6 млн. долл. США относятся к категории капитальных затрат.

18. В последние годы реализация целого ряда проектов была отложена, в результате чего проект генерального плана капитальных затрат отражает необходимость первоначального "наверстывания" капиталовложений на двухгодичный период 2008-2009 годов. Общий объем расходов на инфраструктуру в рамках всей Организации на 2008-2009 гг. составляет, по расчетам, 57 млн. долл. США, из которых сумма в 34,1 млн. долл. США представляют собой повторяющиеся расходы на обслуживание объектов инфраструктуры, и 22,9 млн. долл. США - капитальные затраты (10,3 млн. долл. США - на производство крупных работ по модернизации и реконструкции существующих служебных зданий и жилого фонда, 11,4 млн. долл. США - на приобретение основных фондов и капитальное строительство и 1,2 млн. долл. США - на реализацию проектов, связанных с обеспечением безопасности). В ходе остальных четырех двухгодичных периодов 10-летнего срока действия плана капитальные затраты могут колебаться вокруг этих цифр в зависимости от установленных приоритетов и наличия необходимых финансовых средств.

19. С учетом увеличения бюджета и осуществления децентрализации служебные здания во многих точках уже не в состоянии принять растущий штат сотрудников, что негативно

сказывается во многих случаях на координации и эффективности. Два региональных бюро (для стран Юго-Восточной Азии и Западной части Тихого океана), в которых существует эта проблема, предлагают построить новые служебные помещения или надстроить дополнительные этажи. Региональное бюро для стран Африки предлагает построить дополнительные жилые дома и квартиры для сотрудников.

20. В штаб-квартире нуждается в срочной замене система отопления, установленная в главном здании 40 лет назад. В последнее время пришлось в аварийном порядке менять в некоторых случаях отопительные трубы. Если замену системы отложить, то могут произойти дополнительные утечки. В 2004 г. в разделительных стенках между служебными помещениями в центральном здании был обнаружен асбест. Поскольку для замены отопительных труб эти разделительные стенки придется вскрыть, во время этой работы необходимо будет удалить и асбест. В целях соблюдения техники безопасности и модернизации системы акустики и устного перевода необходимо также произвести срочный ремонт основных залов заседаний Исполнительного комитета в штаб-квартире.

21. С целью обеспечить изучение, оценку, корректировку и изменение приоритетности проектов на постоянной основе с учетом местных потребностей и бюджетных ограничений в штаб-квартире был создан Комитет по программе строительства. Этот Комитет будет также рассматривать целесообразность представления любого нового проекта для его включения в генеральный план капитальных затрат на 2008-2017 гг., стремиться распределять расходы в течение периода действия плана более равномерно и предлагать иные источники финансирования.

ФИНАНСИРОВАНИЕ

22. В исследовании, посвященном опыту эксплуатации зданий¹, Объединенная инспекционная группа провела обследование в целом ряде международных организаций. Результаты этого обследования позволили выявить определенную схему финансирования проектов эксплуатации зданий, в основе которой лежит четкое различие между техническим обслуживанием и ремонтом, с одной стороны, и капитальными затратами, с другой.

23. Эта схема финансирования показывает, что работы по техническому обслуживанию и ремонту финансируются за счет наличных средств, главным образом по линии регулярного бюджета, и в некоторых случаях по линии специальных счетов. С другой стороны, капитальные затраты на значительную модернизацию и строительство финансируются либо за счет наличных средств, выделяемых по линии специальных счетов, или отложенных платежей (например, займов, предоставляемых полуправительственными организациями) или коммерческих кредитов, погашаемых за счет средств регулярного бюджета.

¹ Объединенная инспекционная группа. Эксплуатация зданий: опыт отдельных организаций системы Организации Объединенных Наций, который можно использовать при реконструкции комплекса центральных учреждений Организации Объединенных Наций. (Документ JIU/REP/2001/1).

24. Как указывается в пункте 18, выше, общая смета расходов на надлежащее техническое обслуживание зданий Организации, включая потребность в капитальных затратах составляет, по оценкам, 57 млн. долл. США на 2008-2009 годы. На покрытие текущих расходов по обслуживанию объектов инфраструктуры, которые, в соответствии с установившейся практикой, покрываются за счет ассигнований из регулярного бюджета, будет использовано более половины этой суммы. Остальная часть пойдет на покрытие капитальных затрат по проектам, которые обычно финансируются за счет средств Фонда недвижимого имущества. Однако в течение многих лет уровень финансирования Фонда по линии общего двухлетнего бюджета, в котором предпочтение отдавалось техническим приоритетам, оставался ниже установленного.

25. На своей Сто двадцатой сессии Исполнительный комитет рекомендовал рассматривать потребности в ресурсах на цели финансового обеспечения проекта генерального плана капитальных затрат в качестве части проекта программного бюджета, в целом и бюджета на реализацию стратегических целей 12 и 13, в частности. Исполком предложил обеспечить более равномерное распределение расходов в течение срока действия плана¹.

26. Хотя определенная работа по пересмотру приоритетности проектов проводится, тем не менее, Ассамблея здравоохранения может, при желании, принять к сведению тот факт, что оставшиеся перекосы в распределении расходов в течение срока действия плана обусловлены необходимостью осуществления неотложных проектов в Региональном бюро для стран Африки и в штаб-квартире, откладывать которые нельзя. Проекты в Африканском регионе предусматривают закрытие бюро в Хараре с последующим переводом сотрудников в Браззавиль. Работа в штаб-квартире предусматривает реализацию срочных проектов, указанных в пункте 18. Если расходы на ремонт объектов инфраструктуры отложить, то это может привести к серьезным проблемам, поскольку низкий уровень технического обслуживания может привести к авариям, что, в свою очередь, приведет к увеличению потребностей в ресурсах на производство аварийных работ впоследствии и к увеличению издержек, обусловленных инфляцией и колебаниями обменных курсов.

27. В Таблице, содержащейся в Приложении, приводится краткая сводка финансовых потребностей на реализацию проекта генерального плана капитальных затрат на период 2008-2017 гг. в разбивке по основным точкам на двухгодичный период 2008-2009 годов. В результате работы по более равномерному распределению расходов в течение периода действия плана общая сумма средств, которую необходимо будет ассигновать по линии проекта программного бюджета на 2007-2009 гг., составляет 22,9 млн. долл. США.

¹ См. документ EB119-EB120/2007/REC/2, протокол восьмого заседания Сто двадцатой сессии Исполкома, раздел 1.

ДЕЙСТВИЯ АССАМБЛЕИ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

28. Ассамблее здравоохранения предлагается принять вышеприведенный доклад к сведению и утвердить ассигнования в сумме 22,9 млн. долл. США на капитальные затраты по линии проекта программного бюджета на 2008-2009 годы. В случае утверждения это будет отражено в соответствующей резолюции.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА 2008-2017 гг.:
ФИНАНСОВЫЕ ПОТРЕБНОСТИ (ТЫС. ДОЛЛ. США)

	Капитальные затраты 10 лет	Техническое обслуживание и ремонт 10 лет	Итого 10 лет	Капитальные затраты 2008-2009 гг.	Техническое обслуживание и ремонт 2008-2009 гг.	Итого 2008-2009 гг.
АФРБ	18 942	30 837	49 779	7 700	4 746	12 446
АМРБ	1 702	9 466	11 168	200	1 606	1 806
ЮВАРБ	8 110	9 490	17 600	890	1 725	2 615
ЕРБ	6 155	17 393	23 548	595	3 276	3 871
ВСРБ	10 693	35 864	46 557	3 727	5 874	9 602
ЗТОРБ	2 062	7 935	9 997	1 214	1 408	2 622
Штаб-квартира	43 891	86 917	130 808	8 581	15 436	24 017
Итого	91 554	197 902	289 457	22 907	34 072	56 979

= = =