Всемирная
организация здравоохранения

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
Сто тридцать восьмая сессия
Пункт 12.2 предварительной повестки дня

EB138/45
15 декабря 2015 г.

Недвижимое имущество: обновленная информация о стратегии ремонта зданий в Женеве

Доклад Генерального директора

ВВЕДЕНИЕ И ОБЗОР ТЕКУЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ

1. На своей Шестьдесят восьмой сессии Всемирная ассамблея здравоохранения приняла к сведению предыдущую версию данного доклада[1], в которой приводился краткий обзор истории проекта по ремонту здания ВОЗ в Женеве.

2. Служебная площадь штаб-квартиры ВОЗ в Женеве составляет 100 000 квадратных метров служебного и конференционного назначения, распределенных между 10 отдельными зданиями. Первым в 1966 г. было построено главное здание. Оно считается классическим примером определенного стиля и имеет архитектурную ценность. После главного здания был возведен еще ряд зданий для размещения сотрудников ВОЗ, причем семь из них носили временный характер. Здание ВОЗ/ЮНЭЙДС было построено последним в 2006 году.

3. В 2008 г. Секретариат подготовил проект частичного ремонта основного здания, который предусматривал проведение масштабного ремонта инфраструктуры здания. На этапе планирования стало очевидно, что ограниченный характер рассматриваемого проекта ремонта делает его неполным решением проблем ВОЗ, связанных с женевской недвижимостью, а также что его реализация существенно затруднит работу сотрудников Организации. Кроме того, рассматриваемый проект частичного ремонта не решит проблем, связанных с временными постройками.

4. С учетом этого Секретариат в тесном сотрудничестве с федеральными органами власти Швейцарии и кантоном Женева подготовили комплексный план, охватывающий все здания штаб-квартиры ВОЗ.

5. В мае 2013 г. Ассамблея здравоохранения рассмотрела четыре варианта решения проблем с недвижимостью, стоящих перед ВОЗ в Женеве, и, приняв к сведению доклад

[1] Документы A68/49 и WHA68/2015/REC/3, краткий отчет о шестом заседании Комитета B, раздел 4.

Секретариата о предложенных вариантах, отдала предпочтение комплексу мер[1], который включает: строительство энергосберегающего и требующего незначительных затрат на обслуживание здания; снос трех существующих пристроенных зданий; реконструкцию главного здания; продажу трех других пристроенных зданий. Далее данный план именуется «стратегией ремонта зданий в Женеве».

6. В течение периода с 2014 по 2015 год в сотрудничестве с Фондом зданий для международных организаций был проведен архитектурный конкурс для выбора архитектора предлагаемого нового здания. Конкурсная комиссия выбрала компанию Berrel Berrel Kräutler AG, которая начала работу по проведению предварительных изысканий.

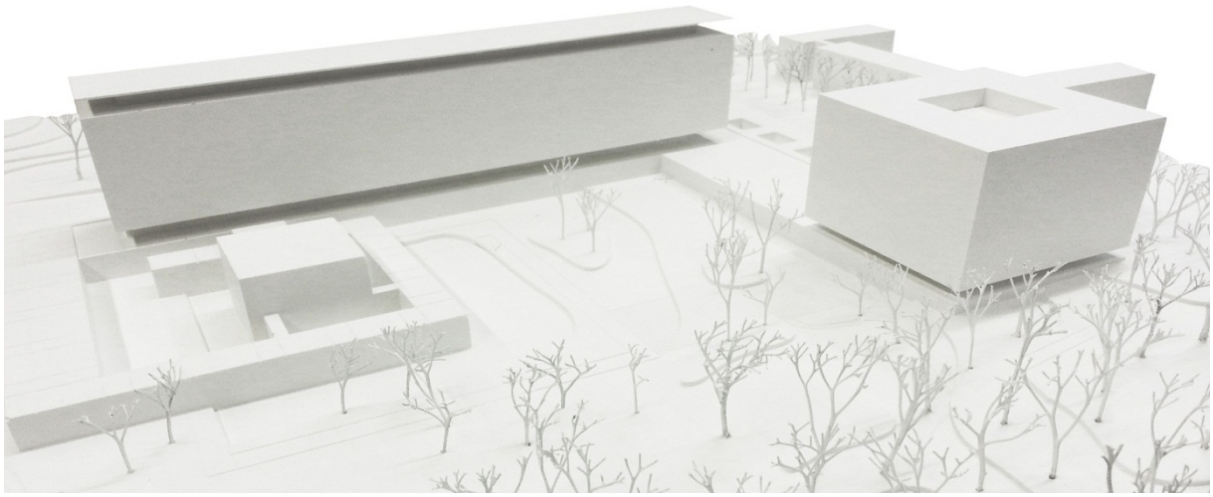
РЕЗУЛЬТАТЫ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Цель

7. Предварительные изыскания были нацелены на проверку допущений, принятых ранее в рамках проекта относительно его финансовой и практической целесообразности в том виде, как описано выше. Изыскания не дают гарантий по расходам, а являются прогнозами со стандартным отклонением 15% в ту или иную сторону. На последующих этапах проекта будет подготовлена подробная спецификация для проведения тендера, а также рассчитана стоимость контракта. Все стороны, участвующие в проекте, приложили немалые усилия для обеспечения максимально возможной точности сметы расходов с учетом новой информации о стоимости строительства.

Строительство нового здания

Рисунок 1. Здание, которое предлагается построить рядом с главным зданием



[1] См. документ WHA66/2013/REC/3, краткий отчет о третьем заседании Комитета B, раздел 1.

8. Как видно на Рисунке 1, выше, предварительные изыскания предусматривают возведение нового 11-этажного здания (с четырьмя цокольными этажами) со следующими характеристиками:

- 38 389 кв. м, на которых можно разместить 770 рабочих мест (25% из них – в помещениях открытой планировки) с возможностью увеличения до 900 рабочих мест (100% – в помещениях открытой планировки);
- конференционная зона на 600 человек с возможностью разделить ее на четыре помещения вместимостью по 100 человек;
- требующая незначительных затрат на обслуживание инфраструктура отопления и охлаждения, подключенная к районной сети, что снижает затраты на эксплуатацию и обслуживание, а также сокращает негативное влияние здания на окружающую среду;
- система отопления и охлаждения с функцией утилизации теплоотходов и рекуперации энергии через теплообменник, позволяющая использовать теплоотходы от конференц-залов и дата-центров для отопления других частей здания;
- функциональная, гибкая рабочая среда, которую можно адаптировать с учетом изменения потребностей в служебной площади и плотности размещения сотрудников;
- ресторан и столовая на 450 посетителей; и
- высокий уровень изоляции и солнцезащиты, который позволяет снизить расходы на отопление и охлаждение и отвечает швейцарским стандартам[1] для зданий, обеспечивающих высокие параметры комфорта и экологичности.

9. Строительство планируется начать в 2017 г. и завершить в 2019 году. Сроки зависят от получения необходимых разрешений от национальных и местных органов власти и Ассамблеи здравоохранения.

Смета расходов на строительство

10. В первоначальной смете, подготовленной группой проектировщиков, на строительство нового здания отводится 165 000 000 шв. франков. Секретариат провел работу с группой проектировщиков по пересмотру сметы с целью ее уточнения и поиска возможностей для экономии средств. При этом упор делался на сохранение качества и функциональной гибкости помещений и поддержание экологических и эксплуатационных стандартов здания, поскольку эти аспекты считаются принципиальными для экономии расходов при будущей эксплуатации здания.

11. Группа проектировщиков провела переоценку проекта с помощью привлеченного ВОЗ профессионального консультанта по оптимизации сметы, в результате чего были намечены возможности для существенной экономии средств за счет:

[1] SIA 380/1 Общество швейцарских архитекторов и инженеров.

- сокращения площади и объема цокольных этажей с соответствующим снижением объема опорных оснований и фундамента;
- использования меньшего объема натурального камня и дерева;
- упрощения фасадных решения и инфраструктуры отопления и охлаждения; и
- упрощения некоторых технических и логистических систем по сравнению с предложенными изначально.

12. В результате переоценки проекта с учетом предложенных корректировок пересмотренная смета на строительство нового здания составила 139 951 891 шв. фр., включая комиссии и возможные непредвиденные расходы.

Ремонт главного здания

13. Предварительные изыскания в рамках проекта ремонта главного здания охватывают следующие этапы: замену технической инфраструктуры для обеспечения соответствия современным стандартам; удаление асбестосодержащих материалов; улучшение тепловых характеристик фасадов и крыши.

14. С проектом связаны определенные сложности, поскольку необходимо найти правильный баланс между модернизацией инфраструктуры согласно современным эксплуатационным стандартам и сохранением архитектурного облика главного здания. После реконструкции здание будет обладать следующими характеристиками:

- площадь, достаточная для размещения 1056 рабочих мест (21% из них – в помещениях открытой планировки) с возможностью увеличения до 1300 рабочих мест при условии открытой планировки;
- отсутствие асбестосодержащих материалов;
- восстановленный фасад с улучшенными изоляционными и энергетическими характеристиками;
- энергосберегающие системы отопления и охлаждения;
- реконструированные помещения, обеспечивающие функциональную и гибкую рабочую среду, которую можно адаптировать с учетом изменения потребностей в служебной площади и плотности размещения сотрудников;
- бережный подход к исходному проекту здания, сохранность его архитектурной ценности и целостности образа, где это целесообразно;
- соответствие местным кодексам и нормам строительства в той части, где это практически осуществимо и целесообразно, учитывая ограничения, налагаемые исходной структурой и проектом.

Смета расходов на реконструкцию

15. В первоначальной смете, подготовленной группой проектировщиков реконструкции, на ремонт главного здания отводится 118 000 000 шв. франков. Как и в случае с предлагаемым новым зданием, Секретариат попросил группу

проектировщиков совместно с независимым консультантом-сметчиком провести переоценку сметы с целью ее уточнения и поиска возможностей для экономии средств. В результате пересмотра сметы были выявлены возможности для экономии средств за счет:

- сохранения структуры фасада (если техническая экспертиза даст положительное заключение); и
- упрощения систем энергоснабжения и охлаждения с использованием тех же технологий и решений, что и для нового здания.

16. В результате переоценки проекта с учетом предложенных корректировок пересмотренная смета на реконструкцию главного здания составила 109 545 000 шв. фр., включая комиссии и возможные непредвиденные расходы.

Общая смета расходов на реализацию стратегии ремонта штаб-квартиры ВОЗ (этап предварительных изысканий)

17. Смета расходов на реализацию стратегии ремонта зданий в Женеве:

Этапы	Стоимость в шв. фр.
Строительство нового здания	139 951 891
Реконструкция главного здания	109 545 000
Итого	249 496 891

18. Учитывая упомянутое выше отклонение в 15%, результаты предварительных изысканий подтверждают ранее представленные государствам-членам бюджетные прогнозы относительно практической осуществимости реализации стратегии ремонта зданий в Женеве за 250 млн. шв. франков.

19. Секретариат продолжит совместно с группами проектировщиков и консультантом-сметчиком работать над поиском дополнительных возможностей для повышения эффективности и сокращения расходов и, как это практиковалось ранее, будет приветствовать предложения государств-членов о спонсировании общественных помещений (таких, как залы заседаний) в новом здании или реконструируемом главном здании.

ОБНОВЛЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКОМ ОБОСНОВАНИИ СТРАТЕГИИ РЕМОНТА ЗДАНИЙ В ЖЕНЕВЕ

Контекст проекта: срочный ремонт

20. Стратегия ремонта зданий ВОЗ в Женеве рассматривается в контексте ремонта и устранения дефектов зданий ВОЗ в Женеве[1]. К таким дефектам относятся:

[1] См. документ A66/42.

- противопожарные системы и системы жизнеобеспечения, которые не соответствуют действующим строительным нормам;
- системы отопления, вентиляции и охлаждения, которые превысили проектный срок эксплуатации и не соответствуют ни действующим строительным нормам, ни целям Организации Объединенных Наций в области экологической устойчивости;
- временные постройки, которые не могут быть адаптированы к меняющимся режимам работы и плотности рабочих мест;
- растущий риск опасного отказа основной инфраструктуры зданий по причине коррозии труб и других распределительных систем; и
- наличие асбестосодержащих материалов, затрудняющих и замедляющих процесс реконструкции, а также несущих риски для здоровья и безопасности сотрудников Организации и непрерывности ее деятельности.

Преимущества комплексной стратегии ремонта

21. Предлагаемая стратегия ремонта зданий в Женеве основана на комплексном подходе, учитывающем передовую отраслевую практику и рекомендации Объединенной инспекционной группы Организации Объединенных Наций[1]. Такой подход был сочтен более предпочтительным, чем обсуждавшаяся ранее стратегия, предусматривающая ограниченную поэтажную реконструкцию только главного здания (за исключением восьмого этажа и цоколя), поскольку он:

- решает долгосрочные проблемы, связанные с эксплуатацией и реконструкцией всех зданий ВОЗ в Женеве;
- позволяет снизить совокупные расходы на реконструкцию за весь срок эксплуатации по сравнению с частичным ремонтом существующих зданий;
- дает возможность рациональным образом сократить количество находящихся на территории штаб-квартиры зданий, что даст дополнительную гибкость и эффективность;
- обеспечивает соответствие минимальным требованиям местных норм, особенно в том, что касается пожаробезопасности и экологичности;
- предусматривает долгосрочное снижение расходов на эксплуатацию зданий благодаря современным решениям;
- позволяет снизить риск нанесения ущерба здоровью персонала и посетителей во время реконструкции, устраняя необходимость проведения ремонта в эксплуатируемом здании; и
- дает возможность разнести капиталовложения на более чем 50 лет благодаря займу принимающей страны.

[1] См. документ JIU/REP/2014/3.

22. Стратегия ремонта зданий в Женеве более масштабна по сравнению с предыдущей стратегией, которая предусматривала только реконструкцию главного здания, но она дает Организации финансовые преимущества, поскольку позволяет получить беспроцентный заем принимающего государства. Займы на столь выгодных условиях предоставляются на цели нового строительства, но не ремонта существующих зданий. Получение беспроцентного займа позволяет распределить необходимые капиталовложения более чем на 50 лет и позволяет обойтись без масштабных единовременных затрат.

23. Без нового здания и, как следствие, беспроцентного займа Фонд недвижимого имущества Организации не сможет обеспечить финансирование ремонта существующих временных зданий. Техническое состояние и качество временных зданий недостаточны для того, чтобы оправдать расходы, необходимые для приведения их в соответствие с современными стандартами охраны окружающей среды и жизнеобеспечения.

24. Возведение нового пристроенного здания для замены устаревших временных зданий даст дополнительную площадь для перевода сотрудников из главного здания. Это также отменяет необходимость аренды другого здания, которое будет непросто найти, и позволяет проводить реконструкцию в пустом, а не занятом Секретариатом главном здании. Благодаря этому сроки ремонта главного здания существенно сократятся (с 10 лет до четырех), что позволит существенно снизить расходы и риски для бесперебойной работы.

Долгосрочная экономия расходов за весь период эксплуатации

25. Стратегия ремонта зданий в Женеве предполагает сокращение числа зданий на территории штаб-квартиры с 10 (в 2012 г.) до трех, а также сокращение числа фасадов зданий с 73 до 46. Это само по себе приведет к снижению расходов на обслуживание, уборку и ремонт зданий (эксплуатацию).

26. Реализация данной стратегии также обеспечит существенный рост теплоэффективности крыш и фасадов здания, что даст значительную экономию коммунальных расходов.

27. Использование энергоэффективной инфраструктуры, и особенно систем рециркуляции теплоотходов, позволяет дополнительно снизить эксплуатационные издержки.

28. На следующем этапе процесса планирования будет проведено подробное проектирование, включая спецификации на материалы. В рамках этого процесса Секретариат вместе с группой проектировщиков, консультантов по эксплуатации и составлению смет определит оптимальные варианты материалов и спецификации, которые позволят снизить расходы на эксплуатацию зданий в будущем.

29. Текущим проектом предусмотрено использование местной отопительной сети вместо независимых систем отопления и охлаждения, установленных на территории штаб-квартиры. Главным преимуществом этого плана является снижение зависимости

Организации от возможного дефицита топлива и колебания цен на него в будущем, а также сокращение эксплуатационных издержек за счет значительного упрощения инфраструктуры отопления и охлаждения.

30. Стоимость услуг местной теплосети в настоящее время согласовывается с поставщиком, и если их стоимость будет слишком высока с точки зрения снижения расходов за весь период эксплуатации зданий, то Секретариат может отдать предпочтение стандартной системе отопления и охлаждения. Следует отметить, что отказ от использования услуг местной теплосети приведет к возникновению в будущем дополнительных расходов на эксплуатацию и модернизацию собственной инфраструктуры, а также к значительному росту выбросов углекислого газа. Этот аспект и его влияние на расходы за весь период эксплуатации будут дополнительно изучены на этапе детального проектирования, о чем будет сообщаться в обновленной информации к настоящему докладу. В Таблице 1, ниже, приводится смета для рассматриваемых вариантов.

Таблица 1. Прогнозируемые эксплуатационные расходы в разбивке по вариантам (шв. фр.)

	Расходы в 2012 г.	**Сметные расходы в 2025 г., местная теплосеть***	**Сметные расходы в 2025 г., стандартная система отопления и охлаждения****
Обслуживание механического и электрического оборудования в год	1 605 000	690 219	852 219
Уборка и вывоз мусора в год	2 532 000	938 876	938 876
Уход за территорией в год	600 000	253 631	253 631
Ремонт и эксплуатация зданий в год	978 010	851 061	851 061
Расходы на отопление/охлаждение в год	676 500	1 977 251	316 705
Расходы на электроснабжение в год	1 845 000	555 585	951 269
Расходы на водоснабжение в год	153 000	82 586	82 526
Итого, расходы за год	**8 389 510**	**5 349 152**	**4 246 291**
Совокупные эксплуатационные расходы за 40 лет (шв. фр.)* **	**335 580 400**	**213 966 115**	**169 851 642**

* Ожидаемые расходы на отопление от местной сети: 0,25 шв. фр. за кВч

** При расчете расходов на стандартную систему отопления и охлаждения за основу принята стоимость топлива в 2015 г.

*** Без поправки на инфляцию.

Экологическая модернизация

31. Предлагаемая стратегия ремонта зданий в Женеве предусматривает целый ряд существенных преимуществ с точки зрения охраны окружающей среды. Эти меры позволят сократить объем углекислого газа, выделяемого в атмосферу зданиями Организации.

32. Сокращение числа зданий также повысит энергоэффективность за счет упрощения и сокращения распределительных сетей.

33. В 2012 г., по оценкам, здания ВОЗ в Женеве выделили в атмосферу порядка 4677 тонн углекислого газа. После реализации стратегии ремонта этот показатель будет снижен до 782 тонн в год (при использовании местной теплосети). Сокращение составит 3895 тонн в год или 83% от показателя 2012 года. В Таблице 2, ниже, приводятся прогнозные показатели экологичности для рассматриваемых вариантов.

Таблица 2. Прогнозируемые показатели экологичности в разбивке по вариантам

Прогнозируемый объем выбросов углекислого газа в 2012 г. (т/год)	Прогнозируемый объем выбросов углекислого газа в 2025 г., местная теплосеть (т/год)	Прогнозируемый объем выбросов углекислого газа в 2025 г., стандартная система отопления и охлаждения (т/год)
4 677	782	2 285

Повышение гибкости

34. В принятии решения об экономической целесообразности подхода к реконструкции, предусматривающего замену большинства временных пристроенных зданий одним новым зданием, немаловажную роль сыграли соображения, связанные с потребностями Организации в плане размещения сотрудников.

35. Существующие временные здания (L1, L2, M, C, X) были возведены с использованием технологий модульного строительства для сокращения сроков и расходов. В модульных зданиях перегородки между помещениями служат несущими элементами конструкции, что затрудняет и делает дорогостоящими их перемещение и удаление, снижая уровень гибкости.

36. Для различных кластеров и департаментов характерны различные стили работы и потребности в площади, в зависимости от характера их функций. Одним сотрудникам нужно открытое офисное пространство, облегчающее совместную работу, другим требуются индивидуальные, тихие помещения. Таким образом, идеальным решением было бы пространство, которое можно легко адаптировать в зависимости от меняющихся потребностей. Секретариат также осознает, что необходимо повышать эффективность распределения площадей с учетом командировок, отпусков и отсутствия сотрудников на рабочем месте, а также использовать появляющиеся возможности для удаленной работы и проведения виртуальных совещаний.

Привлечение консультантов и других ресурсов на контрактной внештатной основе увеличивает число сотрудников, находящихся в дневное время в зданиях, при этом его численность колеблется в зависимости от времени, что также обостряет необходимость эффективного управления гибким и легко адаптируемым рабочим пространством. Необходима структура, позволяющая оперативно и эффективно приспосабливаться к меняющимся условиям.

37. В настоящее время существует постоянная потребность в залах заседаний (на 50-100 человек), при этом более вместительный зал на 550 или больше человек с дополнительными помещениями для консультаций требуется хотя и реже, но для важных мероприятий. Предлагаемая стратегия ремонта удовлетворяет эти потребности за счет четырех залов заседаний в новом здании, которые при необходимости могут быть объединены в один большой зал. Наличие этих площадей облегчит работу Организации в период ремонта главного здания и в итоге расширит ее возможности по проведению мероприятий.

38. После завершения реализации предлагаемой стратегии ремонта все здания Организации в Женеве будут достаточно гибкими в плане организации рабочего пространства (открытая планировка или индивидуальные кабинеты), что позволит Организации оперативно и эффективно реагировать на новые потребности. В Таблице 3 ниже приведена сводная информация о повышении гибкости благодаря предлагаемой стратегии ремонта.

Таблица 3. Повышение гибкости после реализации стратегии ремонта зданий в Женеве

	Ситуация в 2012 г.	**Ситуация в 2025 г.**
Количество зданий	10	3
Количество фасадов	73	46
Количество лифтов	30	27
Количество ресторанов	3	2
Количество залов заседаний	26	27
Вместимость залов заседаний	1407 мест	1837 мест
Площадь занимаемого земельного участка	96 432 $м^2$	74 691 $м^2$
Теплопотребление	8,249 млн. кВч/год	3,265 млн. кВч/год

Расходы в течение срока эксплуатации

39. Целесообразно сравнить расходы на эксплуатацию зданий, коммунальные услуги и капитальные инвестиции за 40 лет после реализации предлагаемой стратегии с

расходами на проведение минимально необходимого ремонта и модернизации в соответствии с местными строительными нормами и стандартами.

40. В случае реализации стратегии ремонта зданий в Женеве расходы за 40 лет эксплуатации зданий составят 442,9 млн. шв. франков.

41. За тот же период расходы на проведение минимально необходимого ремонта существующих зданий оцениваются в 524,8 млн. шв. франков.

42. Таким образом, реализация предлагаемой стратегии ремонта зданий в Женеве позволит сэкономить 81,9 млн. шв. фр. за 40 лет эксплуатации зданий.

43. Стратегия Организации также позволит существенно снизить объем выбросов углекислого газа в атмосферу, а также обеспечит необходимую гибкость реагирования на требования к рабочему пространству.

44. Предлагаемая стратегия ремонта зданий в Женеве также облегчит ремонт главного здания, поскольку позволит освободить его. В отсутствие нового здания, в которое могут переехать сотрудники Организации, реконструкция главного здания будет затруднена. Ремонт занимаемого Секретариатом здания вызовет значительные риски в следующих областях: здоровье и безопасность, расходы и бесперебойность работы.

45. Предлагаемая стратегия ремонта зданий в Женеве также позволит Организации получить беспроцентный заем и избежать значительных капиталовложений на раннем этапе.

ОБНОВЛЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОСТОЯНИИ ФОНДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СТРАТЕГИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА РЕМОНТА

Предлагаемая структура финансирования

46. Структура финансирования реализации стратегии ремонта не менялась со времени последнего представления государствам-членам обновленной информации на Шестьдесят восьмой сессии Всемирной ассамблеи здравоохранения[1]. Строительство нового здания будет финансироваться за счет рассчитанного на 50 лет беспроцентного займа от принимающего государства в размере 140 млн. шв. франков. Первоначальная ссуда в размере 14 млн. шв. фр. уже была утверждена федеральными властями Швейцарии в феврале 2014 года. Эта сумма представляет собой 10%-ный аванс на цели планирования в соответствии с решением WHA67(12) (2014 г.).

47. Реконструкция главного здания и будущие выплаты по займу для нового здания и здания ВОЗ/ЮНЭЙДС будут финансироваться из Фонда недвижимого имущества с использованием механизма устойчивого финансирования, учрежденного резолюцией WHA63.7 (2010 г.):

[1] См. http://www.who.int/about/structure/en/ (по состоянию на 25 ноября 2015 г.).

- 10 млн. долл. США выделяются Генеральным директором по окончании каждого бюджетного периода из необязательных взносов государств-членов, и

- 15 млн. долл. США выделяются на каждый бюджетный период соответствующих компонентов недвижимого имущества в сборах с занимаемых должностей.

48. После завершения реконструкции главного здания планируется продать существующие здания L1, L2 и M и землю, на которой они расположены (участок 406), примерно за 43 млн. шв. франков. Это позволит докапитализировать Фонд недвижимого имущества и даст необходимые ресурсы для проведения ремонта, эксплуатации и обновления глобальных недвижимых активов Организации.

49. Необходимо периодически проводить переоценку финансирования Фонда недвижимого имущества, особенно с точки зрения 8 млн. долл. США на бюджетный период, предусмотренных для ремонта всех принадлежащих ВОЗ объектов, и наличия взносов из необязательных поступлений от государств-членов. Стоимость участка 406 также будет меняться со временем в соответствии с динамикой местного рынка недвижимости. В Таблице 4, ниже, приведены данные по текущему балансу Фонда недвижимого имущества.

Таблица 4. Текущий баланс Фонда недвижимого имущества (млн. долл. США)

Баланс на 1 января 2014 г.	33,77
Поступления (взносы)	25,00
Доход (сбор с занимаемых должностей и арендная плата) по июль 2015 г.	16,49
Итого	75,26
Расходы по июль 2015 г.	7,74
Итого	**67,52**

50. Текущий баланс Фонда недвижимого имущества соответствует подготовленным ранее прогнозам и достаточен для финансирования запланированных расходов на строительство, выплат по займу и ремонта других объектов.

51. Ожидаемый денежный поток по проекту также соответствует прогнозам и, как ожидается, будет положительным в течение всего периода осуществления стратегии ремонта. Положительный баланс обусловлен займом от Швейцарской Конфедерации на новое здание, дальнейшим функционированием механизма устойчивого финансирования для Фонда недвижимого имущества и рациональным управлением Фондом недвижимого имущества в течение периода, предшествующего началу реконструкции главного здания.

52. Положительный баланс Фонда недвижимого имущества облегчает осуществление стратегии в области недвижимого имущества без привлечения дополнительного

финансирования. В долгосрочной перспективе, после реконструкции главного здания, Секретариат планирует продать здания L1, L2 и M, однако финансирование стратегии в области недвижимого имущества не зависит от средств от продажи участка 406 и зданий L1, L2 и M.

53. Прогнозируемый баланс Фонда недвижимого имущества следует рассматривать в контексте запланированных потребностей всех отделений регионального и странового уровня, а также потребностей, связанных со зданием ВОЗ/ЮНЭЙДС в Женеве. На момент завершения реконструкции главного здания зданию ВОЗ/ЮНЭЙДС будет уже 19 лет и оно может потребовать значительных инвестиций. Комплексное изучение вопроса о размере таких инвестиций еще не начато, при этом ожидается, что они будут профинансированы из Фонда недвижимого имущества (см. Таблицу 5, ниже).

Таблица 5. Прогнозируемый денежный поток по проекту (млн. долл. США)

	2014-2015 гг.	2016-2017 гг.	2018-2019 гг.	2020-2021 гг.	2022-2023 гг.	2024-2025 гг.	2026-2027 гг.	2028-2029 гг.	2030-2031 гг.
Прогнозируемый баланс Фонда недвижимого имущества на начало каждого бюджетного периода	33,80	67,70	77,44	90,08	77,52	34,76	65,80	75,84	85,88
Поступления									
Сбор с занимаемых должностей	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Взносы за двухгодичный период	25,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Заем	4,60	23,62	96,87	14,91	0	0	0	0	0
Поступления от продажи земельного участка	0	0	0	0	0	43,00	0	0	0
Всего поступления	**44,60**	**48,62**	**121,87**	**39,91**	**25,00**	**68,00**	**25,00**	**25,00**	**25,00**
Расходы									
Реконструкция главного здания	0	0	0	25,20	53,00	22,00			
Платежи по займу по зданию D	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
Строительство нового здания	2,70	25,52	96,87	14,91	0	0	0	0	0
Изыскания по главному зданию	2,80	7,00	0	0	0	0	0	0	0

	2014-2015 гг.	2016-2017 гг.	2018-2019 гг.	2020-2021 гг.	2022-2023 гг.	2024-2025 гг.	2026-2027 гг.	2028-2029 гг.	2030-2031 гг.
Платежи по займу для нового здания	0	0	0	2,80	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Ремонт и эксплуатация	3,84	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Всего расходы	**10,70**	**41,88**	**106,23**	**52,27**	**67,96**	**36,96**	**14,96**	**14,96**	**14,96**
Прогнозируемый баланс на конец каждого бюджетного периода	**67,70**	**77,44**	**90,08**	**77,52**	**34,76**	**65,80**	**75,84**	**85,88**	**95,92**

Сроки реализации проекта

54. Сроки осуществления проекта, о которых государства-члены были проинформированы ранее, не изменились. Ключевые этапы перечислены ниже:

- Получение результатов предварительных изысканий Секретариатом — октябрь 2015 г.
- Получение результатов детального проектирования Секретариатом — декабрь 2016 г.
- Подготовка документов к тендеру на строительство — январь 2017 г.
- Подготовительные работы для строительства нового здания — сентября 2017 г.
- Строительство нового здания — январь 2018 г.
- Приемка нового здания — декабрь 2019 г.
- Ремонт главного здания — январь 2021 г.
- Приемка главного здания — декабрь 2024 г.

Структура управления

55. Контролировать и направлять осуществление проекта продолжит координационный комитет, состоящий из представителей Секретариата, кантона Женева, федеральных властей Швейцарии и Фонда зданий для международных организаций (см. Рисунок 2).

56. По мере продвижения работ по планированию и в соответствии с рекомендациями доклада Объединенной инспекционной группы[1] будет назначен профессиональный руководитель проекта, подчиняющийся напрямую Секретариату. Он будет определять направление работ, координировать различные аспекты

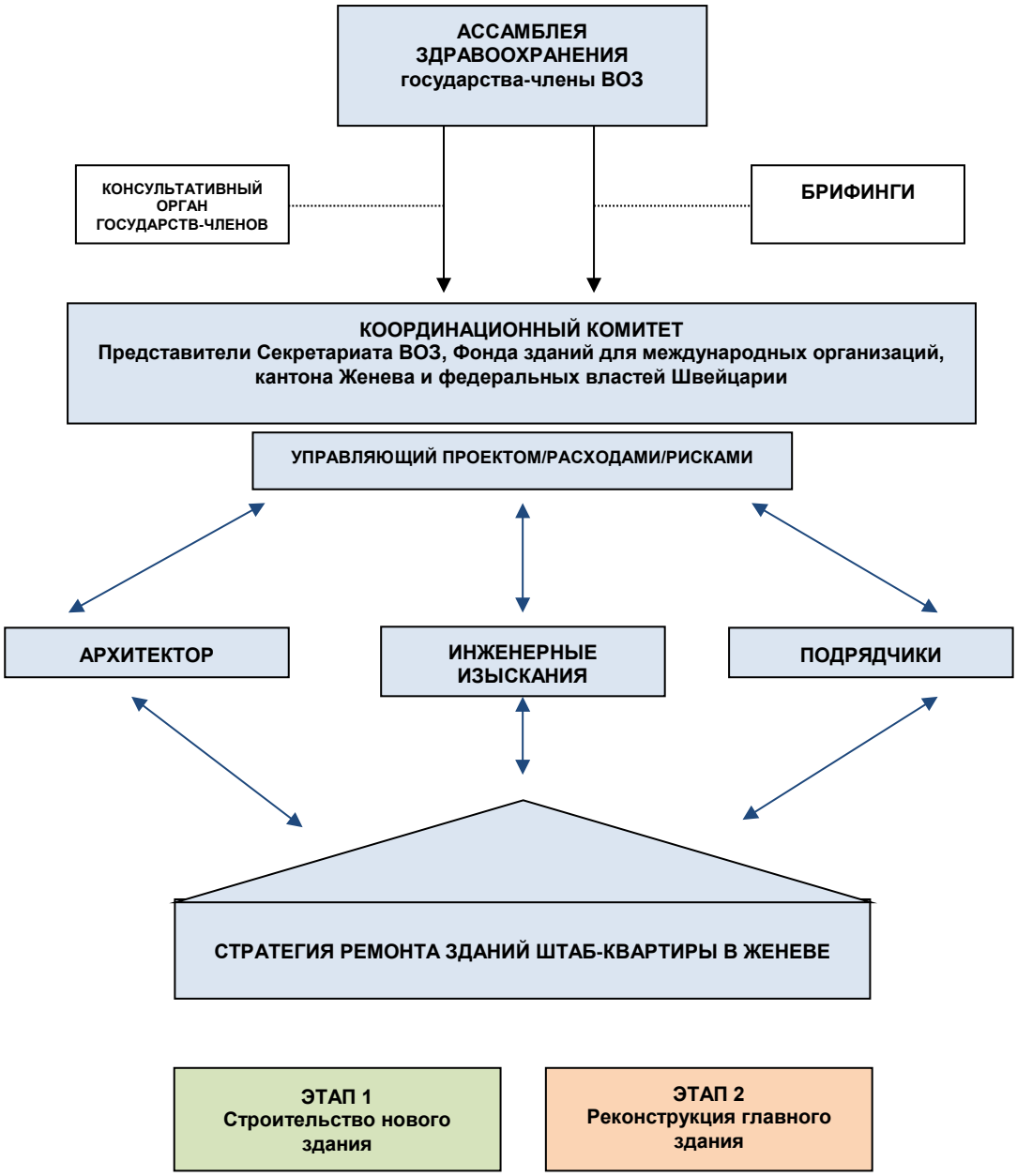
[1] Проекты капитального ремонта/переоборудования/строительства в рамках всей системы Организации Объединенных Наций (документ JIU/REP/2014/3).

строительных и сопутствующих работ и контролировать соблюдение сметы и сроков, а также следить за рисками. В 2016 г. будет подготовлен подробный и конкретный перечень рисков. В дальнейшем он будет включаться в обновленную информацию по данному докладу.

57. В соответствии с полученными ранее от государств-членов указаниями ведется работа по формированию консультативного органа государств-членов, который начнет работу после утверждения проекта.

58. В соответствии с полученными от государств-членов запросами в ноябре 2015 г. был проведен брифинг, посвященный стратегии ремонта. Запланировано проведение дополнительных брифингов в будущем.

Рисунок 2. Структура управления проектом ремонта зданий в Женеве



Права собственности на здания и землю

59. Здания, построенные на территории штаб-квартиры ВОЗ в Женеве, принадлежат Организации. За исключением земельного участка, на котором расположены здания L1, L2 и M, земля под зданиями принадлежит кантону Женева. Земля, на которой построены здания L1, L2 и M, принадлежит Организации. В 1960 г. Организации было предоставлено бессрочное право строительства (право суперфиция) на земельном участке, на котором расположено главное здание и здания C и X и на котором планируется возвести новое здание. В 1965 г. была принята поправка, в соответствии с которой право суперфиция действует в течение 100 лет. Этот срок может быть в любой момент продлен еще на 100 лет, но любое обязательство владельца земли относительно продления, принятое заранее, не является юридически обязывающим. При истечении права суперфиция право собственности на здания, построенные на соответствующем земельном участке, переходит к владельцу земельного участка, который должен выплатить обладателю истекшего права адекватную компенсацию за здания, право собственности на которые перешло к собственнику земли. Земельный участок, на котором в 2006 г. было построено здание ВОЗ/ЮНЭЙДС, также подпадает под действие права суперфиция, условия соответствующего соглашения в настоящее время согласовываются в рамках переговоров.

Дальнейшие шаги

60. Секретариат, активно взаимодействуя с другими международными организациями в Женеве, осознал важность извлечения уроков из опыта осуществления аналогичных проектов, и особенно необходимости детального и всестороннего планирования и составления смет. В этой связи Секретариат просил проектную группу обеспечить более высокий уровень детализации прогнозируемых расходов на строительство, чем обычно обеспечивается на этапе предварительного проектирования.

61. Особое внимание уделяется интеграции и синхронизации работ по планированию и подготовке строительства нового здания и реконструкции главного здания с целью поиска возможностей для синергии и экономии средств. Эта работа продолжится и на этапах детальной проработки проекта и его осуществления.

62. На следующем этапе проекта будут проведены детальные изыскания, необходимые для получения разрешений на строительство нового здания и реконструкцию главного здания. Этот этап должен завершиться к октябрю 2016 года.

63. Секретариат также планирует привлечь структуру управления проектом для осуществления координации проектирования, реализации и логистики.

64. Параллельно парламент Швейцарии рассмотрит возможность выделения ВОЗ остатка займа для строительства нового здания. Ожидается, что федеральные власти Швейцарии примет решение в декабре 2016 года.

ДЕЙСТВИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

65. Исполнительному комитету предлагается рассмотреть следующий проект резолюции:

Исполнительный комитет,

рассмотрев доклад Генерального директора «Недвижимое имущество: обновленная информация о стратегии ремонта зданий в Женеве»[1];

принимая во внимание убедительность экономического обоснования стратегии ремонта зданий в Женеве, острую необходимость модернизации устаревшей инфраструктуры в штаб-квартире ВОЗ и механизм устойчивого финансирования, созданный для финансирования стратегии;

принимая во внимание ход переговоров с властями Швейцарии по вопросу о строительстве в Женеве здания, которое заменит собой существующие временные строения и обеспечит дополнительные площади для облегчения реконструкции главного здания;

РЕКОМЕНДУЕТ Шестьдесят девятой сессии Всемирной ассамблеи здравоохранения принять следующий проект резолюции:

Шестьдесят девятая сессия Всемирной ассамблеи здравоохранения, рассмотрев доклад Генерального директора «Недвижимое имущество: обновленная информация о стратегии ремонта зданий в Женеве», постановляет:

(1) вновь выразить признательность Швейцарской Конфедерации и республике и кантону Женева за постоянное гостеприимство;

(2) одобрить стратегию ремонта зданий в Женеве, изложенную в докладе «Недвижимое имущество: обновленная информация о стратегии ремонта зданий в Женеве»;

(3) разрешить Генеральному директору начать строительство на территории штаб-квартиры ВОЗ в Женеве нового здания, в настоящее время оцениваемое в 140 000 000 шв. фр., при том понимании, что если в ходе проектирования ориентировочная смета увеличится более чем на 10%, разрешение Ассамблеи здравоохранения будет запрошено заново;

(4) принять от федеральных властей Швейцарии беспроцентный заем в размере 140 млн. шв. фр. сроком на 50 лет, при условии получения окончательного одобрения в декабре 2016 г.;

[1] Документ EB138/45.

(5) утвердить использование Фонда недвижимого имущества для возврата беспроцентного займа (при условии его утверждения властями Швейцарии) в течение 50-летнего периода, начиная с первого года по завершении строительства здания;

(6) предложить Генеральному директору с должной периодичностью информировать Исполнительный комитет и Всемирную ассамблею здравоохранения о ходе строительства нового здания и о соответствующих расходах.

= = =