



Недвижимое имущество: обновленная информация о стратегии ремонта зданий в Женеве

Доклад Генерального директора

ВВЕДЕНИЕ

1. В 2016 г. Шестьдесят девятая сессия Всемирной ассамблеи здравоохранения в решении WHA69(18) постановила принять стратегию ремонта зданий в Женеве и разрешить Генеральному директору принять от федеральных властей Швейцарии беспроцентную ссуду в размере 140 млн. шв. франков на срок 50 лет для финансирования строительства нового пристроенного здания. Ассамблея здравоохранения постановила также утвердить использование Фонда недвижимого имущества¹ для покрытия расходов на реконструкцию главного здания и последующие выплаты по займу.

2. В настоящем докладе представлена обновленная информация о текущем ходе реализации проектов по строительству и реконструкции и описание применяемых в их отношении механизмов управления расходами и рисками, а также подробная информация по следующим вопросам: ход выполнения сроков, указанных в предыдущих докладах; ожидаемая окончательная стоимость сооружения нового пристроенного здания; и стоимость реконструкции главного здания.

ХОД РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ И ВЫПОЛНЕНИЯ СРОКОВ, УКАЗАННЫХ В ПРЕДЫДУЩИХ ДОКЛАДАХ

3. Проект по сооружению нового пристроенного здания осуществляется в соответствии с планом. Были выполнены следующие этапы:

- (а) привлечение консультанта по подготовке сметы на строительство и управлению рисками;

¹ После принятия решения WHA70(16) в 2017 г. стал компонентом недвижимого имущества в составе Фонда инфраструктуры.

- (b) доработка рабочей проектной документации по новому пристроенному зданию;
- (c) получение местных разрешений на строительство;
- (d) завершение подготовки договора о предоставлении займа;
- (e) подготовка и выпуск документов в тендере на строительство и выбор генерального подрядчика для строительства нового пристроенного здания;
- (f) завершение работ нулевого цикла;
- (g) реорганизация логистических операций для освобождения зданий X и С перед их сносом;
- (h) завершение контракта на создание экологически устойчивой энергосистемы обогрева и охлаждения объекта, которое будет осуществляться поэтапно;
- (i) внедрение модернизированных систем контроля доступа; и
- (j) реорганизация стоянки легковых автомобилей и режима въезда-выезда транспортных средств после ликвидации стоянок под зданиями X и С.

4. Проект по сооружению нового пристроенного здания выполняется в соответствии с графиком и сметой, которые были представлены государствам-членам в 2015 году¹. Хотя строительные работы на площадке нового пристроенного здания начались немного раньше, чем предполагалось первоначально, они будут продолжаться несколько позже изначально ожидаемых сроков. Тем не менее, дата завершения реализации стратегии ремонта зданий в Женеве в целом по-прежнему соответствует намеченной в 2015 году. Период строительства был продлен, с учетом расширения программы работ в зоне примыкания друг к другу главного здания и новой пристройки, в том числе специальных мер по уменьшению и контролю шумов и вибрации, позволяющих продолжать эксплуатацию главного здания на протяжении всего периода производства строительных работ. Благодаря этим мерам сократится объем работ, выполняемых на этапе II (реконструкция главного здания).

5. Подготовительные работы были начаты параллельно предварительному планированию и подготовке к реконструкции главного здания. Для уменьшения рисков, неизбежно возникающих при реконструкции существующего сооружения, Секретариат планирует заранее привлечь головного подрядчика, который будет участвовать и оказывать поддержку на этапах рабочего проектирования и планирования проекта.

¹ См. документ A68/49.

Таблица 1. Ключевые контрольные точки и сроки реализации проекта

Контрольная точка	Ранее указанная дата достижения	Текущее состояние и скорректированная предполагаемая дата достижения
Получение Секретариатом результатов предварительных изысканий	октябрь 2015 г.	выполнено
Получение Секретариатом результатов детального проектирования	декабрь 2016 г.	выполнено
Подготовка документов к тендеру на строительство	январь 2017 г.	выполнено
Подготовка к строительству нового здания	сентябрь 2017 г.	выполнено
Начало строительства нового здания	январь 2018 г.	ноябрь 2017 г.
Приемка нового здания	декабрь 2019 г.	февраль 2020 г.
Начало реконструкции главного здания	январь 2021 г.	январь 2021 г.
Приемка главного здания	декабрь 2024 г.	декабрь 2024 г.

УПРАВЛЕНИЕ И СТРАТЕГИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ПРОЕКТОМ

6. Управление проектом осуществляется в соответствии с принципами передовой практики и моделью управления, которая была представлена Ассамблее здравоохранения в 2016 году¹. Ряд внешних экспертов, работу которых координирует проектная группа, и проектная комиссия в составе высокопоставленных руководителей обеспечивают оперативное принятие решений и транспарентный надзор за сроками, стоимостью, рисками и соответствием работ целевому назначению. Такая управленческая структура имеет важное значение для обеспечения выполнения проекта в срок и в рамках бюджета.

ЗАКУПКИ

7. Процесс выдачи подрядов на строительство новой пристройки завершен. Он проводился в соответствии с правилами и процедурами ВОЗ. На глобальном веб-сайте закупок Организации Объединенных Наций было размещено объявление с предложением к опытным генеральным подрядчикам представлять предварительные заявки на участие в конкурсе на заключение договора на строительство нового здания.

8. Предварительные заявки оценивались на основании ранее установленных критериев, и заявителям, отвечавшим установленным минимальным требованиям, предоставлялась конкурсная документация.

¹ См. документ A69/56.

9. Полученные после этого конкурсные заявки оценивались с точки зрения м строительства, соблюдения технической части конкурной документации, обеспечения качества и безопасности, управления рисками и параметров расходов в сравнении с аналогичными зданиями, построенными на территории Швейцарии.

Таблица 2. Отчет о стоимости проекта (в шв. франках)

	Одобренная смета (решение WNA69(18))	Предполагаемая окончательная стоимость	Сумма на непредвиденные расходы	Общая сумма договоров, заключенных к настоящему времени	Общая сумма работа по выставленным и оплаченным счетам
Этап I: новая пристройка	139 951 891	131 001 891	8 950 000	119700 000	12 800 000
Этап II: реконструкция главного здания	109 545 000	104 800 000	4 745 000	14 200 000	1 200 000
Итого:	249 496 891	235 801 891	13 695 000	133 900 000	14 000 000

КАЛЬКУЛЯЦИЯ РАСХОДОВ: СЛОЖНОСТИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРОЕКТАМИ

Сооружение нового пристроенного здания

10. В ранее представленных сметах стоимость строительства нового здания составляла 140 млн. шв. франков. Данная расчетная цифра была определена на основе предварительных изысканий и эскизного проекта. В 2016 и 2017 гг. были проведены дальнейшие предварительные изыскания, с тем чтобы подготовить рабочую проектную документацию для получения разрешений на строительство здания и упрощения процесса выбора строительных подрядчиков.

11. Секретариат и группы проектировщиков и руководителей проекта совместно работали над проектом нового здания для уточнения сметы и выявления возможностей для экономии средств и повышения эффективности. При этом упор делался на сохранение качества и функциональной гибкости помещений и поддержание экологических и эксплуатационных стандартов здания, поскольку эти аспекты имеют принципиальное значение для экономии расходов при будущей эксплуатации здания, что является центральным приоритетом стратегии ремонта зданий в Женеве.

12. В результате была получена обновленная смета, в соответствии с которой новое пристроенное здание возможно построить при предполагаемых расходах в 139,9 млн. шв. франков, включая текущий резерв на непредвиденные расходы в размере 8,9 млн. шв. франков.

Реконструкция главного здания

13. Предварительные изыскания в рамках проекта реконструкции 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 с точки зрения модернизации инфраструктуры и соблюдением современных стандартов энергозатрат и требованиям к планировке и конфигурации служебных помещений. Необходимо найти правильный баланс между этими требованиями и ограничениями, которые неизбежно вытекают из задачи сохранения архитектурного облика главного здания.

15. Согласно информации, представленной Секретариатом руководящим органам в предыдущий раз, смета на реконструкцию главного здания составляла 109 545 000 шв. франков, включая комиссии и возможные непредвиденные расходы¹. Несмотря на начатые изыскания, пока еще рано корректировать это значение.

СТРАТЕГИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА РЕМОНТА

16. Структура финансирования стратегии ремонта не менялась со времени представления государствам-членам обновленной информации на Шестьдесят девятой сессии Всемирной ассамблеи здравоохранения². Строительство нового здания (этап I) будет финансироваться за счет рассчитанного на 50 лет беспроцентного займа от принимающего государства в размере 140 млн. шв. франков. В июне 2017 г. между органами власти Швейцарии и ВОЗ было подписано соглашение о предоставлении займа, и сумма займа будет погашаться из средств компонента недвижимого имущества Фонда инфраструктуры.

17. Расходы на реконструкцию главного здания будут покрыты полностью из средств компонента недвижимого имущества Фонда инфраструктуры.

ФИНАНСИРОВАНИЕ КОМПОНЕНТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ФОНДА ИНФРАСТРУКТУРЫ

18. Компонент недвижимого имущества Фонда инфраструктуры пополняется за счет механизма устойчивого финансирования, введенного в действие резолюцией WHA63.7 (2010 г.):

- (а) 10 млн. долл. США выделяются Генеральным директором, при их наличии, в конце каждого финансового периода из необязательных взносов государств-членов; и

¹ См. документ A69/56.

² См. <http://www.who.int/about/structure/ru/> (по состоянию на 3 октября 2017 г.).

(b) 15 млн. долл. США на каждый финансовый период соответствуют компоненту недвижимого имущества в сборах с занимаемых должностей.

19. Таким образом, механизм устойчивого финансирования позволит не обращаться к государствам-членам за дополнительными обязательными взносами для финансирования стратегии ремонта зданий в Женеве.

20. Необходимо периодически проводить переоценку компонента недвижимого имущества Фонда инфраструктуры, особенно в отношении 8 млн. долл. США на бюджетный период, предусмотренных для ремонта всех принадлежащих ВОЗ объектов, и наличия взносов из необязательных поступлений от государств-членов.

Таблица 3. Компонент недвижимого имущества Фонда инфраструктуры: текущий баланс (долл. США)*

Баланс на 1 января 2016 г.	90 981 984
Поступления (взносы)	0
Доход (сбор с занимаемых должностей и арендная плата)	16 339 115
Расходы	(8 312 366)
Итого	99 008 733

*Совокупные показатели по состоянию на июнь 2017 г.

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

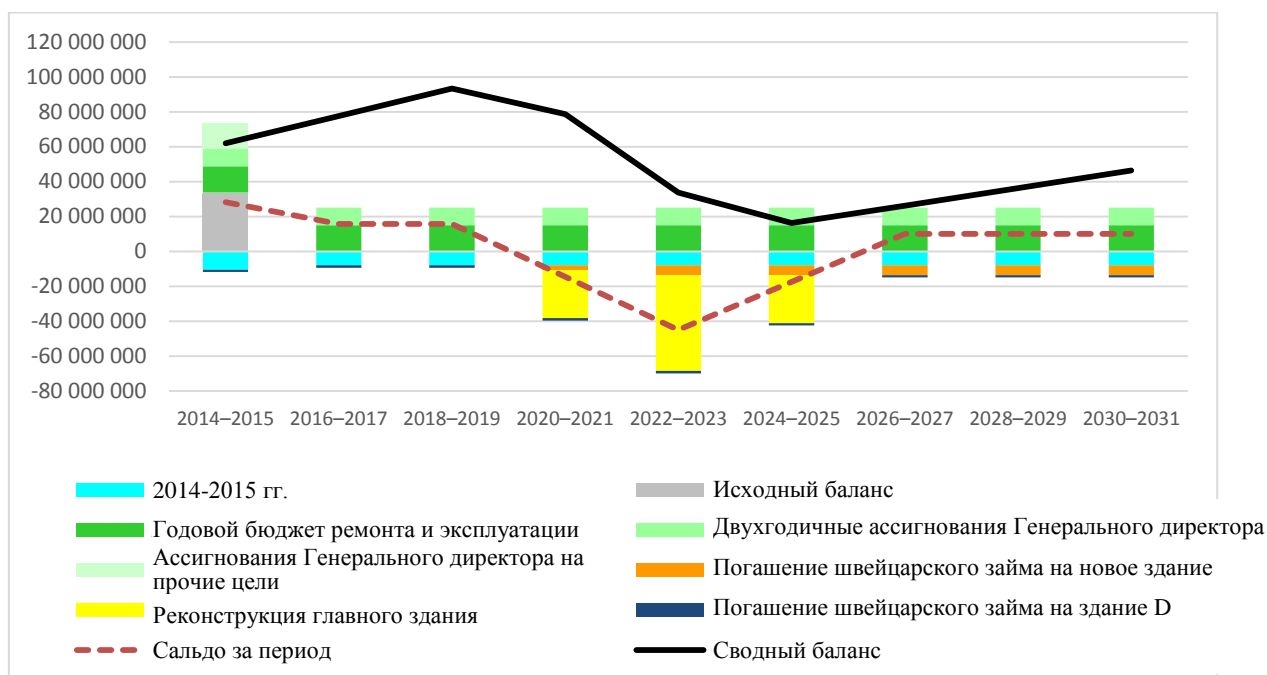
22. Ожидаемый денежный поток по проекту также соответствует ранее сделанным прогнозам и, как ожидается, будет положительным в течение всего периода осуществления стратегии ремонта зданий в Женеве. Положительный баланс обусловлен займом от швейцарских властей на новое здание, дальнейшим функционированием механизма устойчивого финансирования для компонента недвижимого имущества Фонда инфраструктуры и рациональным управлением этим фондом в течение периода, предшествующего началу реконструкции главного здания.

23. Положительный баланс компонента недвижимого имущества Фонда инфраструктуры облегчает осуществление стратегии в отношении ремонта зданий в Женеве 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.

24. Прогнозируемый баланс компонента недвижимого имущества Фонда инфраструктуры следует рассматривать в контексте запланированных потребностей всех бюро регионального и странового уровня, в том числе 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. Хотя комплексное изучение вопроса о размере таких инвестиций еще не проводилось, ожидается, что они будут финансироваться из компонента недвижимого имущества Фонда инфраструктуры (см. Рисунок).

Рисунок. Компонент недвижимого имущества Фонда инфраструктуры: прогноз поступлений и расходов (долл. США)



УПРАВЛЕНИЕ РАСХОДАМИ И РИСКАМИ

25. Все строительные проекты неизбежно сопряжены с рисками. По этой причине Секретариат привлёк профессиональных специалистов по управлению расходами и рисками для выявления и количественной оценки проектных рисков и содействия управлению и координации процесса уменьшения и определения допустимых уровней рисков.

26. Для отслеживания эволюции рисков в ходе работы был составлен реестр рисков по проекту. Реестр рисков просматривается и обновляется еженедельно в рамках процесса управления проектом с привлечением данных от архитекторов, инженеров, руководителей проекта и подрядчиков. Риски оцениваются с точки зрения их воздействия и вероятности их возникновения и соответствующим образом ранжируются. Там где это возможно, рассчитываются финансовые последствия как самого риска, так и предлагаемых мер по его уменьшению. Реестр рисков является неизменным пунктом в повестке дня каждого совещания проектной комиссии, в рамках которого рассматриваются выявленные риски, количественные оценки их воздействия и предлагаемых мер по уменьшению. Уменьшение рисков является одним из

ключевых соображений, учитываемых при рассмотрении и утверждении проектной комиссией решений о внесении изменений в проект.

27. Секретариат продолжает уделять пристальное внимание контролю за расходами с точки зрения как затрат на производство строительных работ, так и долгосрочных затрат на эксплуатацию завершеного здания. Архитекторам и инженерам было поручено выработать простые, не требующие значительных затрат на обслуживание, долговечные проектные решения, которые сократят в будущем эксплуатационные расходы организации; примером этого является использование районной системы отопления и охлаждения в качестве альтернативы независимым системам отопления и охлаждения. Это не только позволит достичь экономии энергии и сократить выбросы углекислого газа, но и устранил необходимость в будущем ремонте и модернизации системы, а также уменьшит кадровые потребности и объем работ по обслуживанию объекта. Разработанное в итоге проектное решение не только упрощает и уменьшает расходы на строительство, но и обеспечивает ежегодную экономию средств в течение всего срока эксплуатации здания.

28. Анализ расходов проводится еженедельно проектной группой под руководством специалистов по управлению расходами строительных проектов. Проектные решения и соответствующие им сметы расходов непрерывно сопоставляются с местными справочными показателями, выведенными по данным сравнимых конкурсных процедур и отраслевых моделей расходов. Если выявляется, что проектные решения могут превысить параметры сметы или применимые местные справочные показатели, архитекторам и инженерам поручается внести изменения проект или предложить альтернативные варианты, обеспечивающие соответствие ранее согласованным параметрам сметы. Необходимо соблюсти баланс между таким непрерывным управлением функционально-стоимостными показателями и потребностью в сооружении прочного и долговечного здания, а также оперативными и функциональными потребностями организации.

ДЕЙСТВИЯ КОМИТЕТА ПО ПРОГРАММНЫМ, БЮДЖЕТНЫМ И АДМИНИСТРАТИВНЫМ ВОПРОСАМ

29. Комитету предлагается принять доклад о стратегии ремонта зданий в Женеве к сведению.

= = =