



Недвижимое имущество: обновленная информация о стратегии ремонта зданий в Женеве

Доклад Генерального директора

ВВЕДЕНИЕ И ОБЗОР ТЕКУЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ

1. На своей Сто тридцать восьмой сессии Исполнительный комитет принял к сведению предыдущую версию данного доклада¹, в которой приводился краткий обзор истории проекта по ремонту зданий ВОЗ в Женеве. Доклад был дополнен с учетом замечаний Исполнительного комитета и его Комитета по программным, бюджетным и административным вопросам².
2. 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 характерным представителем своего стиля и имеет архитектурную ценность. Для размещения сотрудников ВОЗ было построено еще несколько зданий, 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 проекта ремонта не позволяет решить весь комплекс проблем ВОЗ, связанных с женеvской недвижимостью, а также что его реализация существенно затруднит работу сотрудников Организации. Кроме того, проект частичного ремонта не решит проблем, связанных с временными постройками.

¹ См. документ EВ138/45.

² См. доклад Комитета по программным, бюджетным и административным вопросам Исполнительному комитету на его Сто тридцать восьмой сессии (документ EВ138/3) и протоколы заседаний Исполнительного комитета на его Сто тридцать восьмой сессии, четырнадцатое заседание, раздел 3 (документ EВ138/2016/REC/2).

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

5. В мае 2013 г. Ассамблея здравоохранения рассмотрела четыре варианта и, приняв к сведению доклад Секретариата о предложенных вариантах, отдала предпочтение плану¹, 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 2014-2015 гг. Секретариат в сотрудничестве с Фондом зданий для международных организаций провел конкурс для выбора архитектора предлагаемого нового здания. Конкурсная комиссия отдала предпочтение компании Berrel Berrel Kräutler AG, которая начала работу по проведению предварительных изысканий.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ СТРАТЕГИИ РЕМОНТА ЗДАНИЙ В ЖЕНЕВЕ

Контекст проекта

7. Стратегию ремонта зданий ВОЗ в Женеве следует рассматривать в контексте ремонта и устранения дефектов зданий ВОЗ в Женеве². К таким дефектам относятся:

- 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; а также
- наличие асбестосодержащих материалов, затрудняющих и замедляющих процесс реконструкции, а также несущих риски для здоровья и безопасности сотрудников Организации и непрерывности ее деятельности.

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

² См. документ A66/42.

Преимущества комплексной стратегии ремонта

8. Предлагаемая стратегия ремонта зданий в Женеве основана на комплексном подходе, учитывающем передовую отраслевую практику и рекомендации Объединенной инспекционной группы Организации Объединенных Наций¹. 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 местным требованиям, 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 и устраняет необходимость проведения ремонта в эксплуатируемом здании;
- позволяет провести переоценку потребностей с целью оптимизации использования площадей; и
- дает возможность разнести капиталовложения на более чем 50 лет благодаря займу принимающей страны.

9. 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 на более чем 50 лет и позволяет обойтись без масштабных единовременных затрат.

¹ См. документ JIU/REP/2014/3.

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

11. Возведение нового пристроенного здания для замены устаревших временных зданий даст дополнительную площадь для перевода сотрудников из главного здания; устранил необходимость дорогостоящей аренды других помещений, найти которые было бы непросто; а также означает, что во время ремонта в главном здании не будет сотрудников, благодаря чему сроки ремонта главного здания существенно сократятся (с 10 лет до четырех), что позволит существенно снизить расходы и риски для бесперебойной работы.

Повышение гибкости — более рациональное использование площади

12. В документе A66/42 отмечается, что наиболее затратоэффективным подходом к проведению ремонта является замена временных зданий одним зданием. Это, в свою очередь, дало возможность рассмотреть потребности Организации в служебных площадях.

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

14. 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 людских ресурсов на контрактной внештатной основе увеличивает число сотрудников, находящихся в дневное время в штаб-квартире. Колебания численности находящихся в здании людей делают необходимым эффективное управление гибким и легко адаптируемым рабочим пространством. Этим требованиям удовлетворяет здание, позволяющее оперативно и эффективно приспосабливаться к меняющимся условиям.

15. В настоящее время существует постоянная потребность в залах заседаний на 50-100 человек, при этом более вместительный зал на 600 человек с дополнительными помещениями для консультаций требуется хотя и реже, но для важных мероприятий.

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.

16. 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 1 ниже приведена сводная информация о повышении гибкости благодаря предлагаемой стратегии ремонта.

Таблица 1: Преимущества в результате 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	1 407 мест	1 837 мест
Площадь занимаемого земельного участка	96 432 м ²	74 691 м ²
Теплопотребление	8,249 млн. кВтч/год	3,265 млн. кВтч/год

Экологическая модернизация

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

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

19. В 2012 г., по оценкам, здания ВОЗ в Женеве выделили в атмосферу порядка 4 677 тонн углекислого газа. После реализации стратегии ремонта этот показатель будет снижен до 782 тонн в год (при использовании местной теплотрассы). Сокращение составит 3 895 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. (тонны/год)	Прогнозируемый объем выбросов углекислого газа в 2025 г., местная теплосеть (тонны/год)	Прогнозируемый объем выбросов углекислого газа в 2025 г., стандартная система отопления и охлаждения (тонны/год)
4 677	782	2 285

Долгосрочная экономия эксплуатационных расходов

20. 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).

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

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

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

24. 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.

25. 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 3 ниже приводится смета для рассматриваемых вариантов.

Таблица 3: Прогнозируемые эксплуатационные расходы в разбивке по вариантам (шв. франков)

	Расходы за 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	5 349 209	4 246 287
Совокупные эксплуатационные расходы за 40 лет (шв. франков)***	335 580 400	213 966 080	169 851 480

* Ожидаемые расходы на отопление от местной сети: 0,25 шв. франков за кВтч

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

*** Без поправки на инфляцию

26. 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. В случае реализации стратегии ремонта зданий в Женеве расходы за 40 лет эксплуатации зданий составят 442,9 млн. шв. франков. За тот же период расходы на проведение минимально необходимого ремонта существующих зданий оцениваются в 524,8 млн. шв. франков. Таким образом, реализация предлагаемой стратегии ремонта зданий в Женеве позволит сэкономить порядка 81,9 млн. шв. франков за 40 лет эксплуатации зданий.

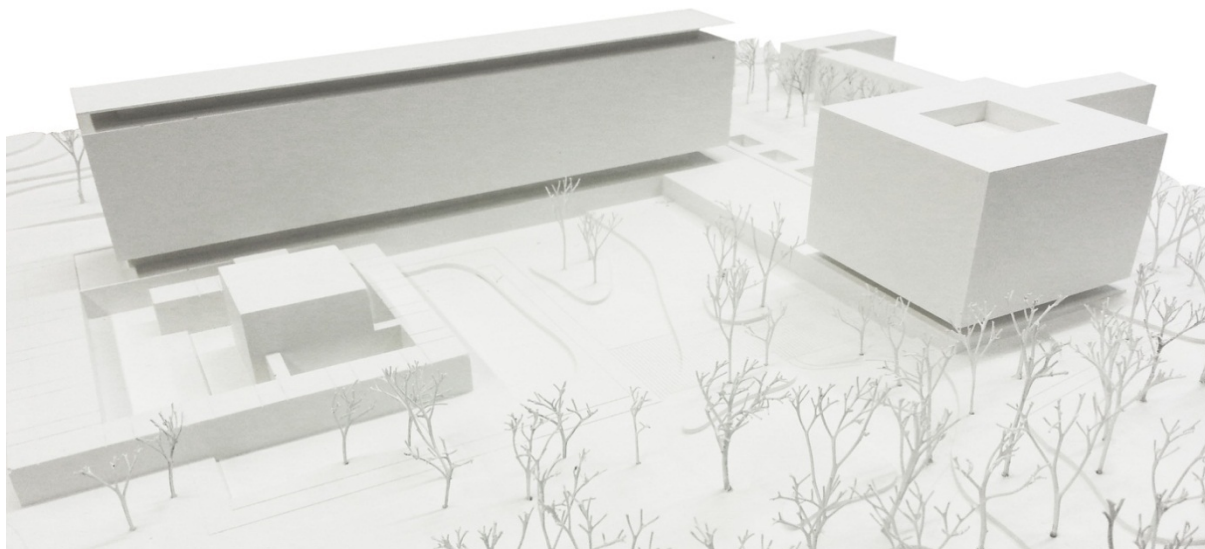
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

27. Предварительные изыскания были нацелены на проверку принятых ранее допущений относительно финансовой и практической целесообразности проекта 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.

Этап I – Строительство нового здания

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



28. 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 снижения общих потребностей в отоплении;

- функциональная и 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 стандартам¹ комфорта и экологичности.

29. Строительство планируется начать в 2017 г. и завершить к концу 2019 года. Сроки зависят от получения необходимых разрешений от национальных и местных органов власти и Ассамблеи здравоохранения.

Смета расходов на строительство

30. В первоначальной смете, подготовленной группой проектировщиков, на строительство нового здания отводится 165 млн. 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.

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

- сокращения площади и объема цокольных этажей и, следовательно, снижения объема опорных оснований и фундамента;
- использования меньшего объема натурального камня и дерева;
- упрощения фасадных решений и инфраструктуры отопления и охлаждения; а также
- упрощения некоторых технических и логистических систем по сравнению с предложенными изначально.

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

¹ SIA 380/1 Общество швейцарских архитекторов и инженеров.

Этап II – Ремонт главного здания

33. 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.

34. С проектом связаны определенные сложности, поскольку необходимо найти правильный баланс между модернизацией инфраструктуры согласно современным эксплуатационным стандартам и сохранением архитектурного облика главного здания.

35. 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); и
- 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 ремонт

36. 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 той же модернизированной системы, что и в новом здании.

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

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

38. Смета расходов на реализацию стратегии ремонта зданий в Женеве приводится в Таблице 4 ниже:

Таблица 4: Сметные расходы на строительство

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

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

40. 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.

СТРАТЕГИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА РЕМОНТА

41. Структура финансирования реализации стратегии ремонта не менялась со времени последнего представления государствам-членам обновленной информации на Шестьдесят восьмой сессии Всемирной ассамблеи здравоохранения¹. 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 феврале 2014 г. федеральные органы власти Швейцарии утвердили выделение первого транша в размере 14 млн. шв. франков, что составляет 10% от общей суммы

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

ссуды, в целях оказания финансовой поддержки на стадии планирования в соответствии с решением WHA67(12) (2014 г.).

42. Реконструкция главного здания (этап II) будет профинансирована полностью из Фонда недвижимого имущества.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ФОНДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

43. Фонд недвижимого имущества пополняется за счет механизма устойчивого финансирования, введенного в действие резолюцией WHA63.7 (2010 г.):

- 10 млн. долл. США выделяются Генеральным директором по окончании каждого бюджетного периода из необязательных взносов государств-членов, и
- 15 млн. долл. США на каждый бюджетный период соответствуют компоненту недвижимого имущества в сборах с занимаемых должностей.

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

45. 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.

46. 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 5 ниже приведены данные по текущему балансу Фонда недвижимого имущества.

Таблица 5: Фонд недвижимого имущества: текущий баланс (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

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

48. 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.

49. 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.

50. 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. Таблицы 6 и 7 ниже).

Таблица 6: Фонд недвижимого имущества: прогноз поступлений (млн. долл. США)

Поступления	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. *
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

* Постоянная величина – пересмотр в 2026 году.

Таблица 7. Фонд недвижимого имущества: прогноз расходов (млн. долл. США)

Расходы	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.*
Реконструкция главного здания	0	0	0	25,20	53,00	22,00	0	0	0
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
Платежи по займу для нового здания	0	0	0	2,80	5,60	5,60	5,60*	5,60	5,60
Ремонт и эксплуатация ⁽¹⁾	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

* Постоянная величина

⁽¹⁾ Глобальные потребности в ремонте будут оцениваться с учетом застрахованной стоимости каждые шесть лет.

Рисунок 2: Фонд недвижимого имущества: прогноз денежного потока (млн. долл. США)



Сроки реализации проекта

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

- Получение Секретариатом результатов предварительных изысканий октябрь 2015 г.
- Получение Секретариатом результатов детального проектирования декабрь 2016 г.
- Подготовка документов к тендеру на строительство январь 2017 г.
- Подготовка к строительству нового здания сентябрь 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

52. Контролировать и направлять осуществление проекта продолжит комитет по координации проекта, состоящий из представителей Секретариата, кантона Женева, федеральных органов власти Швейцарии и Фонда зданий для международных организаций (см. Рисунок 3).

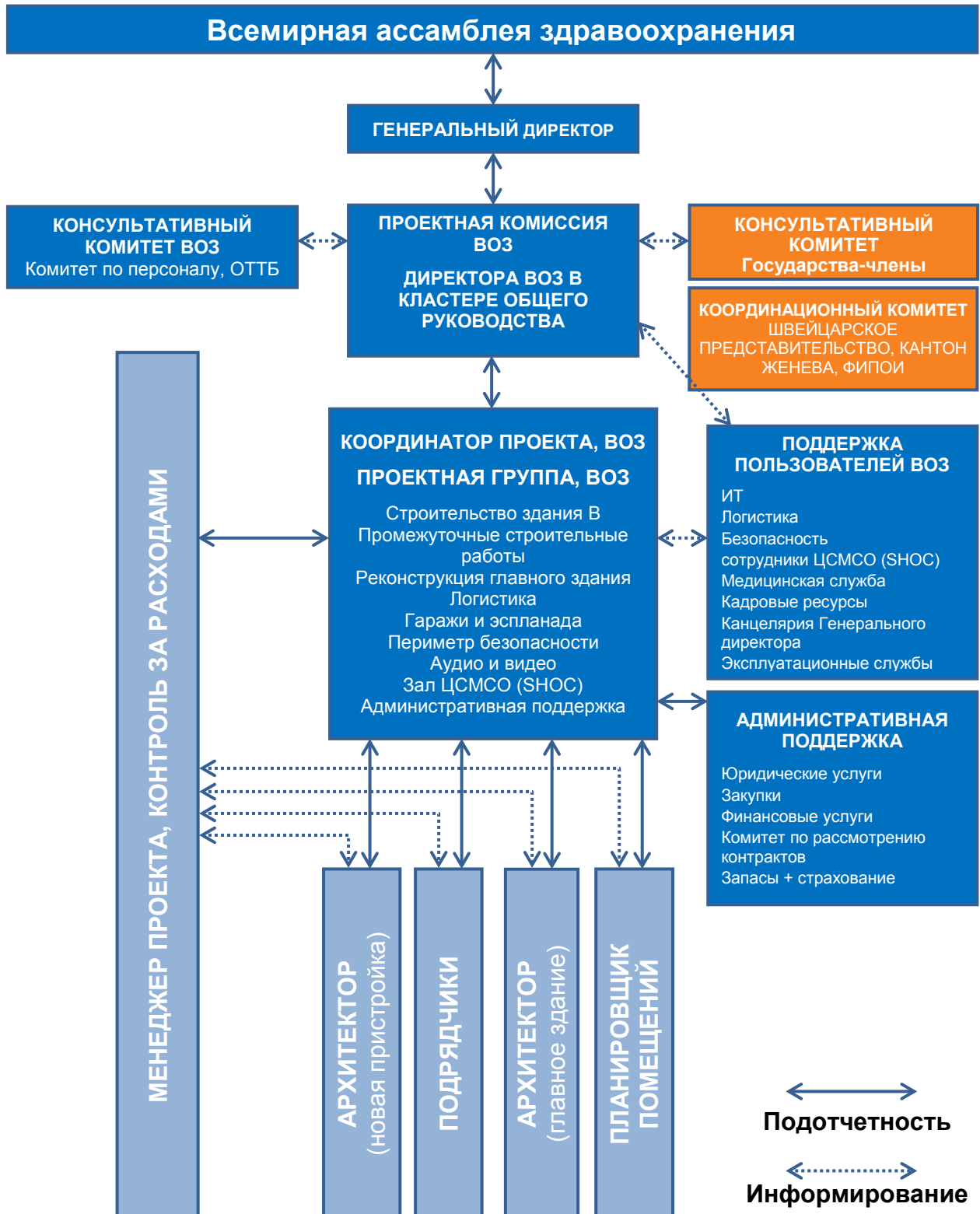
53. По мере продвижения работ по планированию и в соответствии с рекомендациями доклада Объединенной инспекционной группы¹ будет назначен профессиональный руководитель проекта, подчиняющийся Секретариату напрямую через проектную комиссию. Он будет определять направление работ, координировать различные аспекты строительных и сопутствующих работ и контролировать соблюдение сметы и сроков, а также следить за рисками. Проектная комиссия подотчетна непосредственно Генеральному директору (см. Рисунок 3).

54. В соответствии с полученными ранее от государств-членов указаниями, отраженными в резолюции EB138.R7 от 30 января 2016 г., ведется работа по формированию Консультативного комитета государств-членов, который начнет работу после утверждения проекта.

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

55. 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 3: Структура управления стратегией ремонта зданий в Женеве



Права собственности на здания и землю

56. Здания на территории штаб-квартиры ВОЗ в Женеве принадлежат Организации. За исключением земельного участка, на котором расположены здания L1, L2 и M и которые принадлежат Организации, земля под зданиями принадлежит кантону Женева. В 1960 г. Организации было предоставлено бессрочное право строительства (*право суперфиция*) на земельном участке, на котором расположено главное здание и здания С и Х 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

57. Секретариат, активно взаимодействуя с другими международными организациями в Женеве, извлек уроки из опыта осуществления аналогичных проектов, особенно в связи с необходимостью 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.

58. 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.

59. 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 декабрю 2016 года.

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

61. Параллельно парламент Швейцарии рассмотрит возможность выделения ВОЗ остальной части займа для строительства нового здания. Ожидается, что федеральные власти Швейцарии примут решение в декабре 2016 года.

ДЕЙСТВИЯ АССАМБЛЕИ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

62. Ассамблее здравоохранения предлагается рассмотреть следующий проект решения, рекомендованный Исполнительным комитетом¹.

Шестьдесят девятая сессия Всемирной ассамблеи здравоохранения, рассмотрев доклад Генерального директора «Недвижимое имущество: обновленная информация о стратегии ремонта зданий в Женеве»², постановляет:

- (1) вновь выразить признательность Швейцарской Конфедерации и Республике и кантону Женева за неизменное гостеприимство;
- (2) принять стратегию ремонта зданий в Женеве, изложенную в докладе «Недвижимое имущество: обновленная информация о стратегии ремонта зданий в Женеве»;
- (3) разрешить Генеральному директору начать на территории штаб-квартиры ВОЗ в Женеве ремонт главного здания (110 млн. шв. франков) и строительство нового здания (140 млн. шв. франков) общей стоимостью 250 млн. шв. франков при том понимании, что если в ходе проектирования ориентировочная смета увеличится более чем на 10%, то разрешение Ассамблеи здравоохранения будет запрошено заново;
- (4) разрешить Генеральному директору в полном объеме принять от федеральных властей Швейцарии, при условии окончательного одобрения с их стороны в декабре 2016 г., беспроцентную ссуду в размере 140 млн. шв. франков на срок 50 лет;
- (5) утвердить использование Фонда недвижимого имущества для покрытия расходов на ремонт и возврат беспроцентного займа Швейцарской Конфедерации в течение 50-летнего периода, если таковой будет предоставлен, начиная с первого года по завершении строительства здания; и
- (6) предложить Генеральному директору:
 - (a) обеспечить выделение Фонду недвижимого имущества 25 млн. долл. США в двухгодичный период; и
 - (b) по меньшей мере, каждые два года информировать Исполнительный комитет и Ассамблею здравоохранения о ходе строительства нового здания и о соответствующих расходах.

= = =

¹ Резолюция EB138.R7 (2016 г.).

² Документ A69/56.