



Генеральная Ассамблея

Distr.: General
6 February 2015
Russian
Original: English

Шестьдесят девятая сессия

Пункт 132 повестки дня

**Бюджет по программам на двухгодичный
период 2014–2015 годов**

Стратегический обзор капитальных активов

Доклад Генерального секретаря

Резюме

Настоящий доклад представляется во исполнение раздела V резолюции 68/247 В Генеральной Ассамблее, касающегося инициативы по управлению имуществом Секретариата Организации Объединенных Наций во всех регионах мира, которая называется стратегическим обзором капитальных активов.

В докладе обобщен прогресс, достигнутый со времени выпуска предыдущего доклада Генерального секретаря (A/68/733), и содержится резюме выводов и заключений, сделанных по итогам второго и третьего этапов обзора.

В ходе стратегического обзора была намечена 20-летняя программа эксплуатации капитальных активов на период 2018–2037 годов. Генеральный секретарь предлагает использовать результаты обзора для подготовки долгосрочной программы эксплуатации капитальных активов, взяв за основу 20-летнюю программу эксплуатации капитальных активов, которая будет обновляться на периодической основе через установленные промежутки времени.

Цель обзора состоит в более точном прогнозировании потребностей в эксплуатации капитальных активов, с тем чтобы Генеральная Ассамблея получила в свое распоряжение инструмент для заблаговременного рассмотрения таких потребностей с большим запасом времени. Кроме того, в рамках проводимого обзора предлагается сократить общий объем требуемых капиталовложений за счет перехода на метод «жизненного цикла» в управлении недвижимостью. Данный метод предусматривает постепенное проведение систематической плановой модернизации капитальных активов на протяжении длительного периода времени в отличие от применяемого в настоящее время метода оперативного реагирования. Внедрение предлагаемого метода позволило бы Организации избегать необходимости осуществления более крупных и более дорогостоящих проектов, которая возникала бы в противном случае.



Генеральной Ассамблее рекомендуется принять к сведению настоящий доклад, в том числе предварительные проекты, запланированные на двухгодичный период 2018–2019 годов, и просить Генерального секретаря представить Ассамблее в ходе первой части ее возобновленной семидесятой сессии доклад о долгосрочной программе эксплуатации капитальных активов (2018–2037 годы).

Содержание

	<i>Стр.</i>
Глоссарий	4
I. Введение	7
II. Структура управления для эксплуатации имущества Организации Объединенных Наций	9
III. Прогресс, достигнутый за время, прошедшее после представления предыдущего доклада	10
А. Краткое изложение деятельности в рамках этапа 1	10
В. Деятельность в рамках этапа 2	10
С. Деятельность в рамках этапа 3	11
D. Разработка долгосрочной программы эксплуатации капитальных активов	12
IV. Выводы по результатам этапа 2: сбор и анализ данных	12
А. Центральные учреждения	12
В. Отделение Организации Объединенных Наций в Женеве	13
С. Венский международный центр	13
D. Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби	14
Е. Экономическая и социальная комиссия для Азии и Тихого океана	15
F. Экономическая комиссия для Латинской Америки и Карибского бассейна	16
G. Экономическая комиссия для Африки	17
H. Экономическая и социальная комиссия для Западной Азии	18
I. Международный остаточный механизм для уголовных трибуналов	18
J. Подход, применяемый в отношении недвижимой собственности, не принадлежащей Организации	18
V. Выводы по итогам этапа 3: разработка 20-летней программы эксплуатации капитальных активов	19
А. Двадцатилетняя программа эксплуатации капитальных активов (2018–2037 годы)	19
В. Краткосрочные проекты капитальных расходов и прочие проекты	21
С. Обоснование необходимости будущей прогрессивной рекапитализации	24
VI. Следующие шаги	27
VII. Решения, которые рекомендуется принять Генеральной Ассамблее	27
Приложения	
I. Общий обзор портфеля недвижимого имущества Секретариата Организации Объединенных Наций	28
II. Опыт реализации капитальных проектов, осуществленных в последнее время Организацией	41

Глоссарий

Рекапитализация актива

Деятельность по капитальной перестройке, переоборудованию, ремонту, модернизации, восстановлению или замене актива, необходимая для приведения существующих объектов в соответствие с современными требованиями, поддержания их в рабочем состоянии и соблюдения норм и правил. Благодаря рекапитализации полезный срок службы существующих объектов либо продлевается, либо восстанавливается в случае его сокращения.

Активы (компоненты) здания

Ввиду сложного характера процесса строительства здания, а также значительной величины его площади и стоимости активы здания подразделяются на компоненты, используемые для описания различных частей, из которых состоит здание, например наружные компоненты, крыша, внутренние компоненты и инженерные системы.

Программа эксплуатации капитальных активов

Долгосрочный план, в котором определяются капитальные проекты, требующиеся для улучшения, модернизации и ремонта портфеля недвижимого имущества организации, с расчетом планового графика и с указанием вариантов финансирования планируемых работ.

Комплекс

Огороженная территория, на которой располагается несколько зданий или объектов.

Оценка состояния

Инспектирование компонентов здания и инфраструктурных компонентов, проводимое для оценки их текущего физического состояния и эксплуатационной пригодности в данный конкретный момент времени.

Остаточная восстановительная стоимость

Метод финансового учета, применяемый для получения эквивалента рыночной стоимости активов, которые носят специализированный характер и имеют ограниченное предложение на рынке и сопоставимые рыночные цены по которым отсутствуют. По данной методике остаточная восстановительная стоимость определяется путем вычета износа (в виде ухудшения физического состояния, функционального и экономического устаревания актива) из восстановительной стоимости.

Объект

Здание или комплекс зданий и инфраструктурные активы, построенные с конкретной целью, например конференционный или офисный корпус.

Общая внешняя площадь

Площадь основания здания, измеряемая с использованием всех соответствующих координат наружных стен здания.

Валовая восстановительная стоимость

Стоимость замены актива функционально эквивалентным активом.

Инфраструктурные активы (компоненты)

Физические элементы комплекса, не относящиеся к активам здания, которые являются внешними по отношению к зданиям, но при этом расположены в пределах комплекса, как то: автомобильные стоянки, проезжая часть, пешеходные дорожки, ограждение по периметру, системы обнаружения проникновения посторонних лиц, телекоммуникационные системы, системы сбора и удаления отходов, места для отдыха, системы электроснабжения, системы защиты, транспортировочные средства, системы водоснабжения и водоотведения и зона озеленения.

Улучшение арендованного имущества

Перестройка арендуемых помещений, производимая в целях их переоборудования или модернизации в соответствии с конкретными нуждами организации. В некоторых случаях владелец предоставляет арендатору скидку на проведение необходимых работ по улучшению арендованного имущества.

Оценка на предмет замены активов на протяжении «жизненного цикла»

Исследования, проводимые для установления графика плановой замены активов в соответствии с ожидаемым сроком их полезной службы в целях оптимизации работы активов и удлинения полезного срока их службы.

Методика замены активов на протяжении «жизненного цикла»

Данная методика используется как инструмент планирования «жизненного цикла» активов на основе анализа программ их систематического обслуживания и сопутствующих затрат, рисков и результатов в целях подготовки технико-экономических обоснований на протяжении всего срока службы активов.

Коэффициент отчислений на ремонтно-эксплуатационное обслуживание

Отношение совокупных капитальных расходов за год к общей/валовой восстановительной стоимости актива.

Пиковая волна рекапитализации/затрат

Период значительных капитальных затрат на активы/подкомпоненты, срок полезной службы которых подходит к концу.

Помещения

Здание или часть здания, обычно в сочетании с принадлежащими зданию компонентами (например, территорией), в котором работает организация. Дан-

ный термин не предопределяет наличия прав владения, а используется для описания физического места.

Собственность

Участок земли, здание или инфраструктурный актив, которым организация владеет и который она эксплуатирует и обслуживает. Термин «актив» также может использоваться для описания собственности.

Портфель недвижимого имущества

Совокупность недвижимого имущества (недвижимой собственности, определенной в установленном законом порядке и улучшенной путем проведенных работ), которым владеет и/или пользуется организация в своих собственных оперативных целях.

Оставшийся срок полезной службы

Предполагаемый оставшийся срок службы здания или его компонента с учетом продолжительности эксплуатации и состояния здания или компонента. Оставшийся срок полезной службы может быть продлен благодаря модернизации капитальных активов.

Типы аренды

Коммерческая аренда: договоры аренды имущества на срок не более 35 лет, заключенные между организацией и владельцем только для целей делового или коммерческого использования без передачи прав собственности на имущество, являющееся объектом аренды.

Аренда с безвозмездной передачей «права пользования»: соответствующие соглашения, по которым третья сторона безвозмездно предоставляет имущество в пользование организации без взимания платы.

I. Введение

1. В соответствии с положениями раздела V резолюции 68/247 В Генеральной Ассамблее Генеральный секретарь представляет настоящим свой доклад о ходе проведения стратегического обзора капитальных активов за период, прошедший после представления его предыдущего доклада по этому вопросу (A/68/733). В настоящем докладе содержатся сделанные по итогам обзора выводы и заключения, в том числе 20-летняя программа капитального ремонта, включающая планируемую последовательность работ в области капитального ремонта на 20-летний период с 2018 года по 2037 год. В докладе на основе оценки текущего состояния и анализа необходимости замены в связи с окончанием срока эксплуатации определены предполагаемые капитальные проекты и представлены обоснования для поэтапной рекапитализации всех зданий и инфраструктурных активов Секретариата Организации Объединенных Наций.

2. В своем предыдущем докладе Генеральный секретарь изложил ключевые цели обзора, первая из которых заключается в обеспечении долгосрочного поддержания отвечающих требованиям безопасности и санитарии условий труда для членов делегаций, посетителей и персонала Организации Объединенных Наций. Ключевые цели включают также соблюдение положений Конвенции о правах инвалидов, поддержание стоимости имущества, обеспечение максимальной эффективности использования площадей в имеющихся помещениях, модернизацию систем инженерно-технического обеспечения зданий, переход к более энергоэффективным объектам, сохранение имущества, относящегося к культурному наследию, и сведение к минимуму перебоев в работе.

3. В целях разработки долгосрочной программы капитального ремонта Генеральный секретарь намерен осуществлять 20-летнюю программу эксплуатации капитальных активов на скользящей основе, обновляя ее с определенной периодичностью. Как указывается в докладе, эта программа подразумевает применение подхода, основанного на сотрудничестве между Центральными учреждениями и другими местами службы. В докладе поясняется структура управления долгосрочной программой капитального ремонта, в том числе функции и обязанности, а также процедуры координации с отделениями за пределами Центральных учреждений и региональными комиссиями.

4. Обзор охватывает 8 отделений (Нью-Йорк, Женева, Вена, Найроби, Аддис-Абеба, Бангкок, Бейрут и Сантьяго), а также 20 субрегиональных отделений комиссий. В этих отделениях имеется в общей сложности 103 здания, находящихся в собственности, и 51 арендуемое здание. Что касается зданий, находящихся в собственности, то валовая восстановительная стоимость составляет 3,644 млрд. долл. США, остаточная восстановительная стоимость составляет 2,097 млрд. долл. США, общая площадь застройки составляет 1 041 182 кв. м, а средний «возраст» зданий составляет 25 лет. В приложении I приведена более подробная разбивка по каждому из восьми отделений.

Координация и связи с другими организационными инициативами

5. Координацию обзора осуществляет Группа по управлению имуществом за рубежом Отдела по эксплуатации помещений и оснащения и коммерческим услугам Управления централизованного вспомогательного обслуживания, принимая при этом во внимание и другие организационные инициативы, в том

числе переход на Международные стандарты учета в государственном секторе (МСУГС), внедрение системы «Умоджа» и текущие капитальные проекты, осуществляемые Организацией.

6. С принятием МСУГС Организация переходит от кассового метода учета к количественно-суммовому методу учета. В настоящем докладе рассматриваются пять категорий активов, стоимость которых учитывается в соответствии с МСУГС. К их числу относятся: а) здания; б) инфраструктурные активы; в) машины и оборудование; г) мебель и недвижимый инвентарь; и е) модернизация арендуемого имущества. Эти активы оцениваются по себестоимости либо по справедливой стоимости и амортизируются в течение определенного периода времени в соответствии со сроком их полезной службы. Здания и инфраструктурные активы в связи с их сложной структурой и высокой стоимостью подразделяются далее на элементы, к которым применяются различные нормы амортизации. Наличие различающихся планов амортизации является одним из ключевых факторов при разработке основанного на сроках эксплуатации активного подхода к управлению недвижимым имуществом посредством реинвестирования в существующие активы через запланированные интервалы времени.

7. С внедрением системы «Умоджа» Организация получит прямой доступ к набору более точных данных, относящихся к перечисленным в пункте 6 активам, а также контроль над ними. Благодаря недавнему вводу в действие модуля недвижимости системы «Умоджа» осуществляется подробный учет ключевой информации о зданиях, принадлежащих Организации и эксплуатируемых ею, включая сведения о местонахождении, размере и продолжительности эксплуатации зданий. Кроме того, для управления капитальными проектами будут использоваться системы учета проектов и модули учета основных активов системы «Умоджа», с тем чтобы обеспечить увязку расходов по проектам непосредственно с увеличением стоимости имущества. Управление централизованного вспомогательного обслуживания, будучи ответственным за процесс внедрения модулей недвижимости и основных активов, работает в тесном контакте с группой по осуществлению проекта «Умоджа», с тем чтобы обеспечить при разработке системы «Умоджа» всесторонний учет рабочих процессов Организации, включая стратегический обзор капитальных активов.

8. В настоящем докладе рассматриваются текущие капитальные проекты, включая стратегический план сохранения наследия в Женеве, строительство нового здания Международного остаточного механизма для уголовных трибуналов в Аруше, Объединенная Республика Танзания, проект взрывоустойчивого здания Экономической и социальной комиссии для Западной Азии в Бейруте и ремонт Дома Африки, расположенного в комплексе зданий Экономической комиссии для Африки в Аддис-Абебе. При этом все эти проекты были разработаны до завершения стратегического обзора капитальных активов.

9. Предложения, касающиеся новой глобальной модели оказания услуг, будут представлены на рассмотрение Генеральной Ассамблеи на основной части ее семидесятой сессии. В связи с этим глобальная модель оказания услуг не была включена в настоящий доклад в качестве отдельного элемента.

10. Управление централизованного вспомогательного обслуживания осуществляет в Центральных учреждениях Организации Объединенных Наций в Нью-Йорке экспериментальный проект, на основе которого было разработано экономическое обоснование возможного перехода к стратегиям гибкого

использования рабочих мест. Доклад Генерального секретаря о всестороннем экономическом обосновании применения стратегий гибкого использования рабочих мест в Организации Объединенных Наций (A/69/749) был представлен на рассмотрение Генеральной Ассамблеи в ходе первой части ее возобновленной шестьдесят девятой сессии. Эта инициатива влечет за собой значительные последствия, касающиеся долгосрочных потребностей в помещениях в Центральных учреждениях, поскольку она обеспечивает возможность сокращения обязательств по аренде. Вместе с тем в других местах службы, в отличие от Нью-Йорка и Женевы, значительные обязательства по аренде отсутствуют. В связи с этим последствия для этих мест службы являются гораздо менее значительными с точки зрения экономии финансовых средств.

11. Несмотря на то, что конкретные целевые показатели повышения эффективности использования площадей не были включены в 20-летнюю программу эксплуатации капитальных активов, являющуюся частью стратегического обзора капитальных активов, эффективность использования площадей стала одной из ключевых целей этого обзора. Опыт, полученный благодаря осуществлению экспериментального проекта в Центральных учреждениях, распространяется среди отделений за пределами Центральных учреждений и региональных комиссий. Кроме того, по просьбе Генеральной Ассамблеи вопрос о рассмотрении стратегий гибкого использования рабочих мест включается в осуществляемые Организацией капитальные проекты, в том числе в стратегический план сохранения наследия.

II. Структура управления для эксплуатации имущества Организации Объединенных Наций

12. В соответствии с бюллетенем Генерального секретаря об организационной структуре Управления централизованного вспомогательного обслуживания (ST/SGB/2013/1) Управление оказывает поддержку подразделениям, расположенным вне Центральных учреждений, и региональным комиссиям в вопросах управления капитальными активами и строительными работами и осуществляет координацию усилий с ними.

13. Координацию стратегического обзора капитальных активов осуществляет Группа по управлению имуществом за рубежом под общим руководством помощника Генерального секретаря по централизованному вспомогательному обслуживанию.

14. Повседневная координация осуществляется с участием Группы по управлению имуществом за рубежом и управляющих объектами отделений за пределами Центральных учреждений и региональных комиссий при поддержке со стороны фирмы, оказывающей консультационные услуги в области архитектурно-планировочных решений, которая по мере необходимости предоставляет отделениям за пределами Центральных учреждений и региональным комиссиям подробные технические рекомендации. Группа по управлению имуществом за рубежом обеспечивает, чтобы разрабатываемые местными группами проекты соответствовали общим целям обзора и чтобы предварительные сметы расходов и сроки определялись в соответствии с единой методологией.

15. Помощник Генерального секретаря по централизованному вспомогательному обслуживанию и директоры по административным вопросам отделений за пределами Центральных учреждений и региональных комиссий в ключевые моменты проводили совещания в форме видеоконференции, в особенности на третьем этапе осуществления проекта, в ходе которого был составлен первоначальный 20-летний план. По мере разработки дальнейших этапов программы эксплуатации капитальных активов взаимодействие будет продолжаться таким же образом.

III. Прогресс, достигнутый за время, прошедшее после представления предыдущего доклада

A. Краткое изложение деятельности в рамках этапа 1

16. Как сообщалось ранее, в ходе этапа 1 были разработаны рамочная основа и методика обзора программы эксплуатации капитальных активов для отделений за пределами Центральных учреждений и региональных комиссий, определены ключевые организационные цели в плане модернизации капитальных объектов и разработана методика анализа рисков и определения приоритетности на основе ключевых организационных целей. Как сообщалось ранее (см. A/68/733), эти цели легли в основу разработки руководящих принципов и контрольных показателей обеспечения применения на этапе 2 последовательного подхода к сбору и анализу информации об инфраструктуре зданий и стратегиях, связанных с эксплуатацией объектов.

B. Деятельность в рамках этапа 2

17. Этап 2 начался в мае 2012 года и завершился 31 октября 2014 года. Этот этап предусматривал сбор данных в тех отделениях за пределами Центральных учреждений и региональных комиссиях, объекты которых полностью принадлежат Организации Объединенных Наций (в Аддис-Абебе, Бангкоке, Найроби и Сантьяго). Эти отделения провели, опираясь на руководящие принципы, оценку состояния активов, их функционирования и оценку на предмет их замены на протяжении «жизненного цикла». В результате была получена полная оценка объектов, аналогичная оценке в Нью-Йорке, которая привела к составлению генерального плана капитального ремонта, и в Женеве, которая привела к составлению стратегического плана сохранения наследия.

18. Эти оценки включали проведение подробного обзора физических и эксплуатационных характеристик объектов, таких как архитектурные и конструктивные особенности, электромеханические системы, инженерные сети, эффективность энергопотребления, пожарная безопасность, безопасность жизнедеятельности, доступность, сохранение наследия, функциональные особенности, использование площадей, эксплуатационное обслуживание и меры безопасности. Этот процесс обзора будет служить основой для проведения систематических и периодических оценок в целях обеспечения точных данных об объектах на глобальном уровне в рамках Организации.

19. Когда отделения за пределами Центральных учреждений и региональные комиссии приступили к осуществлению этапа 2, основным направлением работы в Центральных учреждениях стала увязка стоимости имущества и целенаправленных капиталовложений. Этот процесс включал сопоставление с передовыми видами практики других организаций, учреждений, фондов и программ, участвующих в работе Межучрежденческой сети управляющих объектами и осуществляющих или планирующих осуществить значительные капиталовложения в принадлежащее им имущество.

20. Следует отметить, что в течение данного этапа временная Группа по управлению имуществом в Центральных учреждениях продолжала независимо от этого осуществлять тесную координацию с основными подразделениями, участвующими в процессе внедрения МСУГС и системы «Умоджа», как об этом говорится в докладе Генерального секретаря об укреплении системы управления имуществом в Секретариате Организации Объединенных Наций (A/69/400), уделяя особое внимание, в частности, записям, касающимся инвентаризации объектов недвижимости, и будущему формату планирования и учета капитальных проектов в системе «Умоджа». Это имеет особенно важное значение, принимая во внимание требование об отражении стоимости имущества в финансовых ведомостях Организации и, соответственно, обновлении и уточнении данных о модернизации капитальных объектов.

С. Деятельность в рамках этапа 3

21. В ходе этапа 3, начавшегося в ноябре 2014 года, ведущий внешний консультант, привлеченный Группой по управлению имуществом за рубежом в Центральных учреждениях, совместно с Группой проанализировал данные, предоставленные отделениями за пределами Центральных учреждений и региональными комиссиями, представил свое заключение и кратко изложил общую 20-летнюю программу эксплуатации капитальных активов, опираясь на методологию, выработанную в ходе этапа 1.

22. Одновременно с этим Группа по управлению имуществом за рубежом осуществляла координацию при проведении анализа замены активов на протяжении «жизненного цикла» в связи с ремонтом в Центральных учреждениях, проводимым после реализации генерального плана капитального ремонта. Кроме того, Группа консультировала также Отделение Организации Объединенных Наций в Женеве по вопросам, связанным с осуществлением аналогичной деятельности в отношении объектов, которые не были включены в стратегический план сохранения наследия, таких как особняки, пристройки к зданиям и объекты инфраструктуры (дороги, сады и т. д.), а также по вопросам, связанным с составленной по образцу программы для Центральных учреждений программой замены активов на протяжении «жизненного цикла», осуществление которой начнется по завершении стратегического плана сохранения наследия. Все эти работы и расходы были приняты во внимание и включены в стратегический обзор капитальных активов.

D. Разработка долгосрочной программы эксплуатации капитальных активов

23. Предусматривается, что долгосрочная программа эксплуатации капитальных активов будет представлять собой обновляемый план. Важно поддерживать актуальное состояние программы и периодически ее обновлять, адаптируя ее в соответствии с новыми задачами, организационными целями и другими изменениями. Благодаря этому данный инструмент станет рамочной основой для планирования и разработки будущей модернизации капитальных объектов.

24. Хотя первоначальным результатом стратегического обзора капитальных активов является разработка долгосрочной программы эксплуатации капитальных активов на основе всестороннего анализа краткосрочных и долгосрочных капитальных проектов, очевидно, что объем модернизации капитальных объектов, необходимый для того, чтобы отказаться от применяемого в настоящее время в Организации подхода к капитальному ремонту, основанного на оперативном реагировании, значительно превышает нынешний объем резервов на перестройку и капитальный ремонт, предусмотренный в бюджете по программам.

IV. Выводы по результатам этапа 2: сбор и анализ данных

25. Результаты осуществления этапа 2 показали, что модернизация капитальных объектов в краткосрочной перспективе необходима для удовлетворения неотложных потребностей в ремонте, а в долгосрочной перспективе она должна основываться на методике замены активов на протяжении «жизненного цикла». Методика замены активов на протяжении «жизненного цикла» применима, в частности, к Центральным учреждениям в связи с принятием генерального плана капитального ремонта, будет применима к отделению в Женеве в связи с принятием стратегического плана сохранения наследия и будет аналогичным образом применима к отделению в Найроби и к региональным комиссиям после завершения запланированных капитальных проектов, осуществление которых необходимо для обеспечения охраны здоровья, защиты и безопасности. Ниже приводится сводная информация о необходимых запланированных проектах с разбивкой по местоположению.

A. Центральные учреждения

26. Программа эксплуатации капитальных активов в Центральных учреждениях включает в основном плановую замену компонентов зданий и инфраструктурных активов на протяжении «жизненного цикла» после завершения осуществления генерального плана капитального ремонта. В соответствии с целевым подходом, изложенным в предыдущем докладе Генерального секретаря (A/68/733), эта программа нацелена на поддержание полезной службы в течение не менее половины общего срока эксплуатации зданий. Осуществление замены на протяжении «жизненного цикла» планируется проводить следующим образом:

а) требуемые капитальные расходы на наружные компоненты зданий (фундаменты и подвальные помещения, надземные части сооружений и примыкающие участки) будут по сравнению с общей стоимостью относительно невелики и будут включать текущий ремонт каменных и стеклянных стен в рамках ремонтных работ, проводимых для поддержания полезной службы в течение половины срока эксплуатации здания;

б) требуемые капитальные расходы на ремонт и замену кровли на протяжении срока полезной службы, как ожидается, в два раза превысят первоначальные расходы, что связано с необходимостью обеспечивать гидроизоляцию зданий;

с) требуемые капитальные расходы на ремонт или замену внутренних помещений, мест общего пользования и инженерного оборудования зданий (в частности, лифтов и эскалаторов, систем отопления, кондиционирования воздуха, электроэнергетических, водопроводно-канализационных и противопожарных систем) на протяжении срока полезной службы зданий будут, как ожидается, также в два раза выше первоначальных расходов. При этом плановая замена некоторых элементов внутренних помещений и инженерного оборудования с более коротким сроком полезной службы, таких как ковровое покрытие, потолочные покрытия, осветительные, электрические и низковольтные системы (системы безопасности, конференционные системы, системы синхронного перевода и аудиовизуальные системы), будет проводиться чаще.

В. Отделение Организации Объединенных Наций в Женеве

27. Требования к капитальному ремонту зданий, не включенных в стратегический план сохранения наследия (например, особняков и пристроек), включены в обзор и, в соответствии с положением дел в области необходимого ремонта, будут также рассматриваться в контексте предлагаемого бюджета по программам начиная с двухгодичного периода 2016–2017 годов.

28. В обзор включены требования к эксплуатации на протяжении «жизненного цикла» в период после завершения стратегического плана сохранения наследия, как это было сделано в отношении требований к долгосрочному капитальному ремонту в период после завершения осуществления генерального плана капитального ремонта в Центральных учреждениях.

С. Венский международный центр

29. Правительство Австрии предоставило базирующимся в Вене организациям¹ возможность использовать Венский международный центр на условиях аренды на срок в 99 лет по ставке 0,07 евро в год. Капитальный ремонт и перепланировка помещений осуществляются на основе совместного финансирования в рамках Общего фонда для финансирования капитального ремонта и замен. Размер взноса правительства Австрии в этот Фонд составляет 50 процентов,

¹ К числу базирующихся в Вене организаций относятся Отделение Организации Объединенных Наций в Вене, Международное агентство по атомной энергии, Организация Объединенных Наций по промышленному развитию и Организация по Договору о всеобъемлющем запрещении ядерных испытаний.

а оставшиеся 50 процентов покрываются взносами базирующихся в Вене организаций. Основные элементы финансируемых Фондом работ по текущему и капитальному ремонту определяются совместным комитетом, осуществляющим руководство Фондом. Бюджет составляется на основе пятилетнего прогноза потребностей. На сегодняшний день планы по замене каких-либо зданий отсутствуют. При этом подход Фонда состоит в том, чтобы продлевать срок полезной службы зданий в течение неопределенного периода времени посредством регулярного планового ремонта.

30. При возникновении необходимости в непредвиденных работах по капитальному ремонту и замене, которые не были включены в согласованный инвестиционный план, стороны проводят взаимные консультации с целью определить сумму расходов на покрытие всех затрат, превышающих имеющиеся в Фонде средства. Дополнительные расходы распределяются в равных долях между правительством страны пребывания и базирующимися в Вене организациями.

31. В настоящее время ежегодные взносы правительства Австрии и базирующихся в Вене организаций, исходя из прогнозируемых потребностей в финансовых средствах в объеме приблизительно 21 148 000 евро на пятилетний период с 2012 года по 2016 год, составляют по 2 114 800 евро, соответственно. Взнос Отделения Организации Объединенных Наций в Вене в настоящее время составляет 22,67 процента от общей суммы потребностей Венского международного центра. Соответствующая доля в расходах, вносимая каждой из четырех организаций, определяется на основе расчетов, учитывающих площадь используемых помещений, численность персонала и объем рабочей нагрузки каждой из организаций.

32. Ожидается, что объем пятилетнего бюджета на период 2017–2021 годов останется в тех же пределах; однако окончательно эти показатели будут определены к концу 2015 года. Для целей планирования взнос Отделения Организации Объединенных Наций в Вене в Фонд рассчитывается исходя из потребностей на период 2012–2016 годов, экстраполируемых на период в 20 лет.

D. Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби

33. Ключевые проекты, определенные для Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби, в первую очередь связаны с обеспечением безопасности и охраны здоровья, а также с достижением целей модернизации и программных целей; при этом они учитывают потребности в замене в связи с окончанием срока службы, как об этом говорится в нижеследующих пунктах.

34. Необходима замена сборных строений A-J, учитывая, что срок полезной службы этих корпусов, построенных 40 лет тому назад, уже истек. Преимущества предлагаемой замены строений заключаются в том, что эти строения: а) позволят разместить большее число сотрудников комплекса благодаря использованию более современного, гибкого и эффективного рабочего пространства; б) будут соответствовать всем местным и международным нормам, в частности требованиям пожарной безопасности; в) будут соответствовать международным нормам для лиц с ограниченными возможностями; и d) будут более энергоэффективными благодаря применению энергоэффективных стратегий, предусматривающих использование солнечных батарей и ориентирование

зданий таким образом, чтобы это позволяло избегать их перегрева от солнечного тепла. Предлагается осуществлять этот проект поэтапно, с тем чтобы свести необходимость в подменных помещениях к минимуму.

35. Помимо замены существующих служебных помещений проект будет включать строительство централизованных объектов и цехов подрядчика, официальных станций технического обслуживания автотранспортных средств и автомобильных стоянок, дополнительной автостоянки для сотрудников, кафетерия и объединенных складов, а также современного основного центра хранения и обработки данных.

36. Кроме того, в период проведения ремонтных работ предлагается осуществить модернизацию инфраструктуры всего комплекса, с тем чтобы устранить существующие проблемы, связанные с охраной здоровья и безопасностью и с несоблюдением местных и международных норм, а также в целях повышения эффективности использования энергии и соблюдения стандартов доступности. Такая модернизация включает установку систем обнаружения возгорания, средств пожаротушения, пожарной сигнализации, аварийного освещения и эвакуационных указателей; модернизацию систем электроснабжения, запасных генераторов и электромеханических распределителей в целях достижения долгосрочной цели эффективного использования энергии; реконструкцию очистных канализационных сооружений; и переоборудование системы водоснабжения.

37. Модернизация других зданий и внутренних помещений будет осуществляться в соответствии с программой ремонта в течение срока службы. К их числу относятся конференционные помещения, расположенные на крышах временные конференционные залы, административные корпуса М-К, культурно-спортивный комплекс, кооперативный магазин и новое административное здание. Эти работы будут осуществляться поэтапно и будут включать ремонт санузлов, точек общественного питания, электроэнергетических и инженерных систем, а также крыш, модернизацию внутренних помещений, расширение многофункционального использования, решение проблемы кабин для устных переводчиков, не соответствующих стандартам Международной организации по стандартизации, а также обновление информационно-технологического и аудиовизуального оборудования.

38. Кроме того, предлагается увеличить вместимость многоэтажной автостоянки и улучшить схему движения автотранспортных средств в пределах комплекса.

Е. Экономическая и социальная комиссия для Азии и Тихого океана

39. Проекты, предлагаемые в рамках Экономической и социальной комиссии для Азии и Тихого океана, в первую очередь связаны с обеспечением охраны здоровья и безопасности, а также с работами по замене в связи с окончанием срока службы, при этом максимальная экономия будет достигнута при их осуществлении в увязке с реализацией мер по повышению сейсмостойкости.

40. Проект по повышению сейсмостойкости предлагается осуществить для зданий секретариата и вспомогательных служб, поскольку они были построены в 1975 году и не соответствуют нынешним нормам для сейсмических районов.

41. Проект предусматривает устранение конструктивных недостатков в целях обеспечения защиты от возможных будущих сейсмических явлений, ремонт внешнего фасада здания и замену устаревшего остекления в целях повышения энергоэффективности, а также необходимую замену кровли. Кроме того, будут модернизированы внутренние служебные помещения, с тем чтобы создать возможности для более эффективного использования пространства. Проект будет включать также ремонт санузлов и замену инженерных и электrorаспределительных систем. Модернизация низковольтных электросистем и информационно-технологической инфраструктуры проводится в соответствии с графиком замены в связи с окончанием срока службы, с точки зрения затрат наиболее эффективно осуществлять ее, когда этажи не заняты, при этом будут задействованы преимущества поэтапного осуществления проекта по группам этажей как наиболее эффективного подхода с точки зрения затрат.

42. Что касается других работ, таких как предлагаемые проекты для конференционного центра, то они будут осуществляться поэтапно в течение первоначальной 20-летней программы капитального ремонта на основе стратегии по проведению ремонта в течение срока службы и будут включать устранение конструктивных недостатков, ремонт служебных помещений и архитектурную модернизацию, ремонт крыши, модернизацию пищеблока и систем водоснабжения, канализации, инженерных и электрических систем, а также дополнительную модернизацию низковольтной и информационно-технологической инфраструктуры.

43. Проекты, относящиеся к инфраструктуре комплекса в целом, будут направлены на обеспечение доступности для инвалидов, безопасности доступа и соблюдение строительных норм и стандартов.

Е. Экономическая комиссия для Латинской Америки и Карибского бассейна

44. Поскольку в комплексе Экономической комиссии для Латинской Америки и Карибского бассейна был проведен срочный капитальный ремонт главного здания, необходимость которого была вызвана последствиями недавнего землетрясения, предлагаемыми краткосрочными проектами Комиссии предусматриваются те виды работ, которые не были выполнены в рамках уже проведенных чрезвычайных ремонтных работ. Эти же краткосрочные проекты служат основанием для осуществления остаточных проектов, необходимость которых была выявлена в ходе обзора, начиная с учета соображений гигиены труда и техники безопасности, модернизации и эксплуатационного обслуживания и заканчивая применением методики замены активов на протяжении «жизненного цикла».

45. Проектом обслуживания Северного здания предусматривается ремонт залов заседаний, установка дополнительной системы огнетушения, модернизация вентиляционных систем отопления и охлаждения, замена канализационной системы и установка новых станций очистки сточных вод, ремонт туалетов, модернизация систем электроснабжения, обеспечение доступа для инвалидов и реализация инициатив по повышению эффективности энергопотребления.

46. К другим предлагаемым долгосрочным проектам ремонтно-эксплуатационного обслуживания главного здания, здания Кладес и здания типографии на протяжении «жизненного цикла» относятся проекты переоборудования залов заседаний, подвальных и служебных помещений, установки дополнительных системы огнетушения, модернизации механических и электротехнических систем, замены лифтов, реконструкции лестниц, бурения новой водозаборной скважины для обеспечения независимой подачи воды, замены канализационной системы и установки новой очистной станции, проведения работ по восстановлению несущей способности перекрытий и колонн, замены фасадов, подновления кровельных покрытий, замены внутренних перегородок, ремонта туалетов, обеспечения доступа для инвалидов и реализации инициатив по повышению эффективности энергопотребления.

Г. Экономическая комиссия для Африки

47. Главным основанием для осуществления проектов в Экономической комиссии для Африки служат не только соображения гигиены труда и техники безопасности, но и соображения модернизации и эксплуатационного обслуживания, с учетом требующегося осуществления краткосрочных проектов, обусловленных текущим состоянием зданий, а также долгосрочных проектов для выполнения требований ремонтно-эксплуатационного обслуживания активов на протяжении «жизненного цикла».

48. Ремонт Дома Африки был выделен в самостоятельный проект еще до выпуска настоящего доклада, и поэтому он не включен в 20-летнюю программу эксплуатации капитальных активов, рассматриваемую в рамках обзора.

49. С учетом соображений гигиены труда и техники безопасности, предлагаемым проектом обслуживания старого офисного здания предусматриваются работы для укрепления несущих конструкций в целях снижения сейсмической угрозы, выполнения норм и правил, связанных с соблюдением пожарной безопасности и обустройством путей эвакуации из здания, а также обеспечения доступа для инвалидов, модернизации внутренних компонентов в целях повышения экономичности и обновления наружных компонентов и механических и электротехнических систем в соответствии с методикой замены активов на протяжении «жизненного цикла», поскольку возраст здания составляет более 50 лет.

50. Работы по ремонту библиотеки и кафетерия предлагается провести с учетом соображений гигиены труда, техники безопасности, модернизации и эксплуатационного обслуживания. Ремонтные работы будут включать укрепление несущих конструкций, переоборудование кухонных помещений, модернизацию фасадов, внутренних компонентов и лифтов, реализацию инициатив по повышению эффективности энергопотребления, замену водопроводных труб,

обновление механических и электротехнических систем и ремонт канализационных систем.

51. В рамках первоначального 20-летнего плана предлагается осуществить дополнительные работы, связанные с программой ремонтно-эксплуатационного обслуживания активов на протяжении «жизненного цикла», применительно к дополнительному офисному зданию, конференционному центру, общей инфраструктуре комплекса и новому офисному корпусу.

Н. Экономическая и социальная комиссия для Западной Азии

52. Потребности Экономической и социальной комиссии для Западной Азии не рассматриваются в ходе обзора, поскольку было установлено, что по сообщениям безопасности Организация не будет осуществлять долгосрочных капиталовложений в существующее здание, которым владеет правительство страны пребывания и которое оно обслуживает. Как указывалось в документе A/68/748, Организация Объединенных Наций принимает промежуточные меры для уменьшению угрозы для безопасности здания, а именно производит замену противоосколочной пленки на окнах и установку системы улавливающих тросов по фасаду.

И. Международный остаточный механизм для уголовных трибуналов

53. Техническое руководство, консультирование и поддержку в вопросах строительства нового объекта для Международного остаточного механизма для уголовных трибуналов обеспечивает Управление централизованного вспомогательного обслуживания. Однако на этапах, следующих за первоначальным этапом строительства, еще предстоит решить, будет ли схема, выработанная в ходе стратегического обзора капитальных активов, использоваться для прогнозирования требующихся капиталовложений в новый объект после завершения его строительства. О том, как будут развиваться события в этом вопросе, будет сообщено в последующих докладах о стратегическом обзоре капитальных активов.

Л. Подход, применяемый в отношении недвижимой собственности, не принадлежащей Организации

54. Некоторые помещения, в которых работает Организация, не принадлежат ей. Они могут быть либо безвозмездно переданы Организации государством-членом с предоставлением права пользования, либо арендованы ею на коммерческих условиях. Независимо от того, кто является владельцем, Организация отвечает в той или иной степени за капитальное планирование в этих точках. В большинстве случаев, например в штаб-квартире Экономической и социальной комиссии для Западной Азии, Организация не отвечает за капитальный ремонт систем, составляющих здание.

55. Однако применительно к арендуемым зданиям Организация отвечает за осуществление расходов на другие виды капитальных работ, которые называются улучшением арендованного имущества. К таким видам работ относятся, например, перепланировка и переоборудование внутреннего служебного пространства в соответствии с реорганизацией хозяйственной деятельности или другими требованиями планирования. Такие требования были учтены в ходе настоящего обзора.

56. Следуя руководящим указаниям, данным Генеральной Ассамблеей в ее резолюции 68/247 В, Секретариат изучил целесообразность охвата дополнительных мест службы, не включенных в предыдущий доклад о стратегическом обзоре капитальных активов. В настоящем докладе рассматривается в общей сложности 20 субрегиональных отделений региональных комиссий, которые размещаются в арендуемых помещениях. В зависимости от условий аренды Организация отвечает за капитальный ремонт и/или за улучшение арендованного имущества в этих точках. Объем капиталовложений, требующихся в этих случаях, был учтен в ходе настоящего обзора.

V. Выводы по итогам этапа 3: разработка 20-летней программы эксплуатации капитальных активов

A. Двадцатилетняя программа эксплуатации капитальных активов (2018–2037 годы)

57. Сводный обзор первоначальной 20-летней программы эксплуатации капитальных активов, рассчитанной на следующие десять двухгодичных периодов, осуществление которой начнется в двухгодичном периоде 2018–2019 годов и продлится до двухгодичного периода 2036–2037 годов включительно, приводится в таблицах 1 и 2. В таблице 1 общий объем требуемых ресурсов на осуществление 20-летней программы эксплуатации капитальных ресурсов, представлен в разбивке по двухгодичным периодам. Указан также соответствующий коэффициент отчислений на ремонтно-эксплуатационное обслуживание. Этот коэффициент рассчитывается как выраженное в процентах отношение среднегодового объема ресурсов, требующихся на эксплуатацию капитальных активов, к текущей валовой восстановительной стоимости (3 644 602 252 долл. США) портфеля активов, рассматриваемых в ходе настоящего обзора.

Таблица 1

Ресурсы, требующиеся на эксплуатацию капитальных активов, в разбивке по двухгодичным периодам

Двухгодичный период	Объем ресурсов, требующихся на эксплуатацию капитальных активов (в долл. США)	Коэффициент ежегодных отчислений на ремонтно-эксплуатационное обслуживание (в процентах)
	(a)	$((a)/3,644,602,252) \times 0,5$
2018–2019 годы	109 162 825	1,50
2020–2021 годы	121 048 620	1,66

Двухгодичный период	Объем ресурсов, требующихся на эксплуатацию капитальных активов (в долл. США)	Коэффициент ежегодных отчислений на ремонтно-эксплуатационное обслуживание (в процентах)
	(a)	((a)/3,644,602,252) x 0,5
2022–2023 годы	101 310 032	1,39
2024–2025 годы	110 926 758	1,52
2026–2027 годы	116 328 114	1,60
2028–2029 годы	105 088 981	1,44
2030–2031 годы	114 534 429	1,57
2032–2033 годы	122 743 020	1,68
2034–2035 годы	199 777 147	2,74
2036–2037 годы	224 651 686	3,08
Всего	1 325 571 612	–

58. В таблице 1 общий объем ресурсов, требующихся на эксплуатацию капитальных активов, показан с учетом потребностей в ресурсах, связанных с имеющимися объектами, соответствующими зданиями, инфраструктурными активами, мебелью и оборудованием. Потребности в ресурсах, связанные с обеспечением безопасности и информационно-техническим оснащением, которые предусмотрены по разделу 33 «Строительство, перестройка, переоборудование и капитальный ремонт помещений» текущего бюджета по программам, в данном случае не учитываются.

Таблица 2

Ресурсы, требующиеся на эксплуатацию капитальных активов, и коэффициент отчислений на ремонтно-эксплуатационное обслуживание в разбивке по местам службы

Место службы	Объем ресурсов, требующихся на эксплуатацию капитальных активов, 2018–2037 годы (в долл. США)	Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)	Коэффициент ежегодных отчислений на ремонтно-эксплуатационное обслуживание, рассчитанный по валовой восстановительной стоимости (в процентах)	Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)	Коэффициент ежегодных отчислений на ремонтно-эксплуатационное обслуживание, рассчитанный по остаточной восстановительной стоимости (в процентах)
	(a)	(b)	((a)/(b)) x 0,05	(c)	((a)/(c)) x 0,05
Центральные учреждения					
Организации Объединенных Наций	540 655 105	1 801 241 214	1,50	1 499 070 869	1,80
Отделение Организации Объединенных Наций в Женеве	215 987 362	961 326 465	1,12	186 882 256	5,78
Экономическая комиссия для Африки	166 750 864	313 312 678	2,66	138 846 004	6,00
Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби	257 484 889	152 308 535	8,45	90 992 062	14,15

Место службы	Объем ресурсов, требующихся на эксплуатацию ка- питальных акти- вов, 2018–2037 годы (в долл. США)	Валовая вос- становительная стоимость (в долл. США)	Коэффициент ежегодных отчислений на ремонт- но-эксплуатационное об- служивание, рассчитан- ный по валовой восста- новительной стоимости (в процентах)	Остаточная восстановитель- ная стоимость (в долл. США)	Коэффициент ежегодных отчислений на ремонтно- эксплуатационное обслу- живание, рассчитанный по остаточной восстано- вительной стоимости (в процентах)
	(a)	(b)	((a)/(b)) x 0,05	(c)	((a)/(c)) x 0,05
Экономическая и социальная комиссия для Азии и Тихого океана	78 699 131	140 200 487	2,81	75 306 741	5,23
Экономическая комиссия для Латинской Америки и Карибского бассейна	34 919 931	54 231 142	3,22	17 757 695	9,83
Отделение Организации Объединенных Наций в Вене	31 074 330	221 357 350	0,70	87 994 180	1,77
Экономическая и социальная комиссия для Западной Азии	—	624 381	—	586 124	—
Всего	1 325 571 612	3 644 602 252	1,82	2 097 435 931	3,16

59. В таблице 2 выше общий объем ресурсов, требующихся на эксплуатацию капитальных активов, в разбивке по местам службы отражает величину прогнозируемых потребностей на 20-летний период. Портфель собственности по каждому месту службы оценивается по двум базовым показателям: по валовой восстановительной стоимости и по остаточной восстановительной стоимости. Валовая восстановительная стоимость определяется как стоимость восстановления собственности до нового состояния или ее замены на новую, тогда как остаточная восстановительная стоимость представляет собой цену актива за вычетом износа (см. пункт 64).

В. Краткосрочные проекты капитальных расходов и прочие проекты

60. На диаграмме 1 приведена сводная информация по проектам, намеченным к реализации в течение первых 10 лет 20-летнего обзора. В разделах 1–3 диаграммы показаны проекты, которые были представлены Генеральной Ассамблее и уже находятся либо на этапе реализации, либо на этапе рассмотрения.

61. В разделе 4 диаграммы показаны предполагаемые проекты в Аддис-Абебе, Бангкоке, Найроби и Сантьяго. Проекты перечислены под рубриками, указывающими главную цель данного проекта, в том числе обеспечение безопасности для жизни сотрудников, модернизация и поддержание стоимости собственности и достижение программных целей. Хотя у того или иного проекта может быть несколько преимуществ или целей, в рамках настоящего планировочного мероприятия проекты считаются имеющими одну главную цель, а именно:

а) обеспечение безопасности для жизни сотрудников: соблюдение отраслевых норм и правил, связанных с вопросами гигиены труда и техники безопасности, в том числе укрепление (несущих конструкций) здания на случай землетрясений и обеспечение пожарной безопасности:

i) укрепление несущих конструкций и обеспечение безопасности для жизни сотрудников в здании секретариата Экономической и социальной комиссии для Азии и Тихого океана;

ii) укрепление несущих конструкций и обеспечение безопасности для жизни сотрудников в старом офисном здании в Экономической комиссии для Африки;

б) модернизация и поддержание стоимости собственности: модернизация устаревших основных систем здания в целях соблюдения отраслевых норм и правил и замена элементов зданий в соответствии с методом «жизненного цикла» в целях поддержания стоимости собственности:

i) замена старых офисных строений (строения А–J) в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби;

ii) замена инфраструктуры объекта в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби;

iii) ремонт северного здания в Экономической комиссии для Латинской Америки и Карибского бассейна;

с) достижение программных целей: реагирование на меняющиеся нужды клиентов:

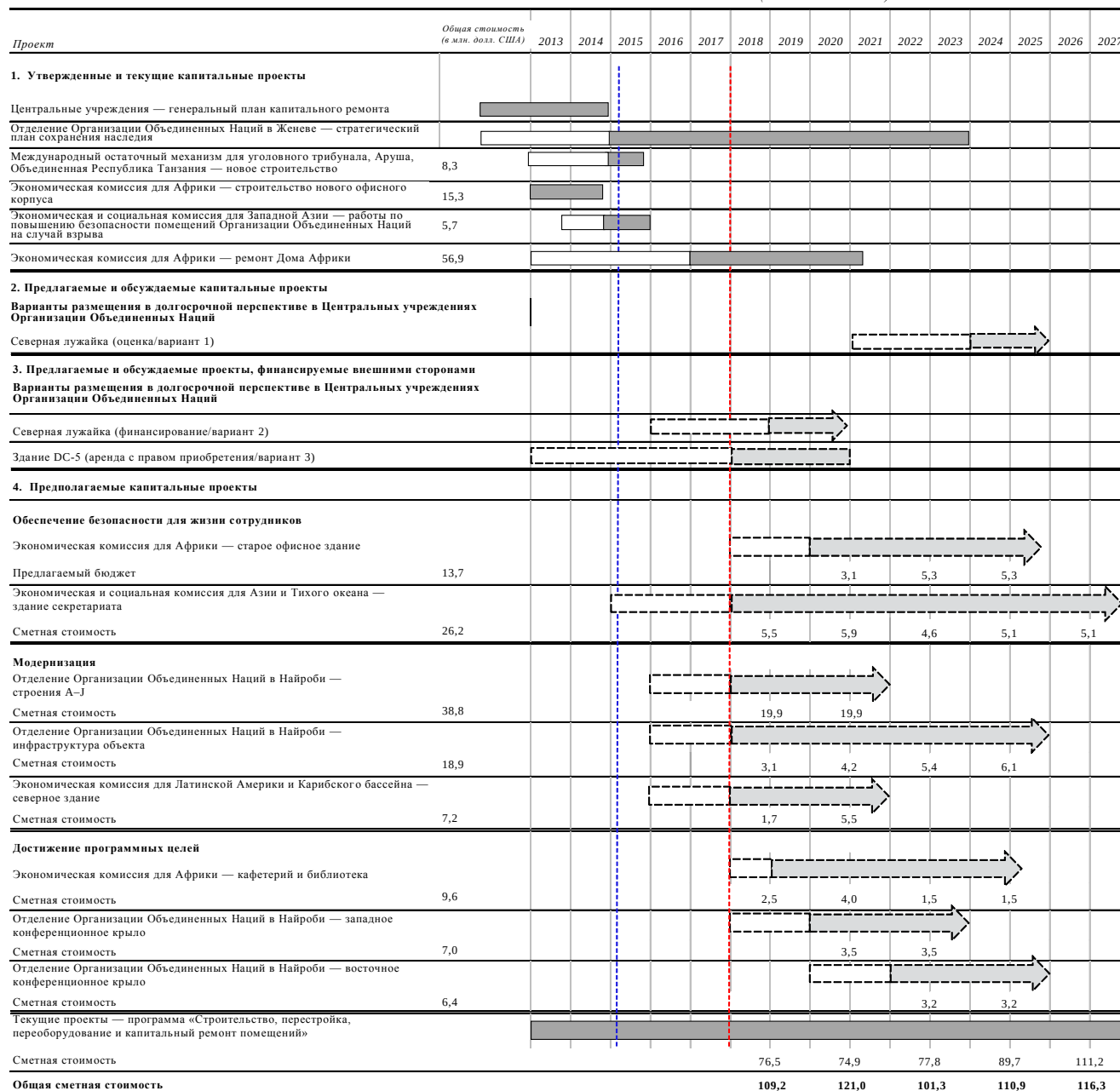
i) ремонт зданий библиотеки и кафетерия в Экономической комиссии для Африки;

ii) расширение конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби.

62. Сводная информация по утвержденным и текущим капитальным проектам, другим предлагаемым и обсуждаемым проектам, которые будут осуществляться внутренними силами или внешними сторонами, и предполагаемым капитальным проектам, намеченным в ходе обзора, включая их соответствующую предварительную сметную стоимость и графики, представлена на диаграмме 1.

Диаграмма 1
Краткосрочные проекты капитальных расходов и прочие проекты
Предполагаемый график, 2013-2027 годы

Последовательность реализации и стоимость по годам
(в млн. долл. США)



Обозначение:

- ☐ Этапы планирования и проектирования.
- ☐ Этап строительства.
- ☐ Этап реализации еще не утвержденных проектов.
- ☐ Этапы планирования еще не утвержденных проектов.

С. Обоснование необходимости будущей прогрессивной рекапитализации

63. После завершения предполагаемых краткосрочных проектов капитальных расходов и прочих проектов, рассчитанных на 20-летний период, как показано на диаграмме выше, и после завершения модернизации объектов или нового строительства (по завершении генерального плана капитального ремонта в Центральных учреждениях, стратегического плана сохранения наследия в Женеве и строительства новых офисных помещений в Аддис-Абебе и Найроби) можно будет перейти к осуществлению плана прогрессивной рекапитализации в масштабах Организации, основанного на методике систематической замены активов на протяжении «жизненного цикла».

64. Исходя из этой методики с точки зрения выделения бюджетных ассигнований под будущие капиталовложения, 50-летний полезный срок службы зданий означает, что рекапитализация таких зданий должна производиться как минимум раз в 50 лет. На деле это означает, что одна пятидесятая часть валовой восстановительной стоимости должна закладываться в бюджет на каждый год для целей рекапитализации, что соответствует 2-процентному коэффициенту ежегодных отчислений на ремонтно-эксплуатационное обслуживание, о котором говорилось в предыдущем докладе².

65. Предполагается, что, поскольку функционирование здания требуется и по истечении полезного срока его службы, как это имеет место в случае всех зданий, которыми пользуется в настоящее время Организация, рекапитализацию необходимо будет произвести хотя бы один раз до истечения полезного срока службы здания. В идеале такая рекапитализация должна происходить прогрессивно в течение определенного периода времени, однако она может быть осуществлена однократно в рамках единого восстановительного проекта.

66. Опираясь на опыт реализации капитальных проектов, осуществленных в последнее время Организацией, о котором говорится в приложении II, и с учетом выводов, сделанных по итогам этапов 2 и 3 обзора, Генеральный секретарь рекомендует производить рекапитализацию активов прогрессивно в течение определенного периода времени по следующим причинам:

а) благодаря рекапитализации полезный срок службы активов продлевается, и тем самым уменьшается необходимость осуществления крупных капиталовложений/программ замены капитальных активов;

б) благодаря рекапитализации активы будут сохранять соответствие своему назначению и будут эффективнее функционировать на протяжении полезного срока своей службы;

в) благодаря рекапитализации затраты на поддержание функционирования активов снижаются по сравнению со стоимостью их замены после того, как они выйдут из строя;

² Коэффициент отчислений на ремонтно-эксплуатационное обслуживание в отдельных точках должен будет, по всей вероятности, превышать 2 процента в течение следующих нескольких лет, поскольку в этот период будет подходить к концу полезный срок службы целого ряда зданий.

d) благодаря рекапитализации легче осуществлять стратегию регулирования рисков, поскольку объем необходимых капиталовложений определяется до того, как произойдет какой-либо аварийный отказ;

e) благодаря рекапитализации достигается экономия на таких дополнительных/сопутствующих издержках, с которыми сопряжено осуществление крупномасштабных проектов, как расходы на подменные помещения, нарушение бесперебойного функционирования систем и возникновение рисков, неизбежно связанных с крупномасштабными закупками/строительством.

Пример рекапитализации актива

67. В приведенном ниже примере здание стоимостью 100 млн. долл. США имеет полезный срок службы, равный 50 годам. Если снижение стоимости здания происходит по прямой на 2 процента в год, то фактическая эффективность функционирования здания описывает кривую, показывающую, что в течение первой половины срока службы здания эффективность функционирования сохраняется на достаточно высоком уровне, а в течение второй половины она идет резко вниз (диаграмма 2). На диаграммах 3 и 4 показаны два варианта рекапитализации зданий: доведение актива до состояния отказа, требующее более крупных единовременных капиталовложений (диаграмма 3), или поддержание эффективности функционирования и стоимости актива путем постепенного вложения в него средств начиная с первой половины полезного срока его службы, что приводит к снижению общего объема затрат (диаграмма 4).

Диаграмма 2

Динамика эффективности функционирования с течением времени

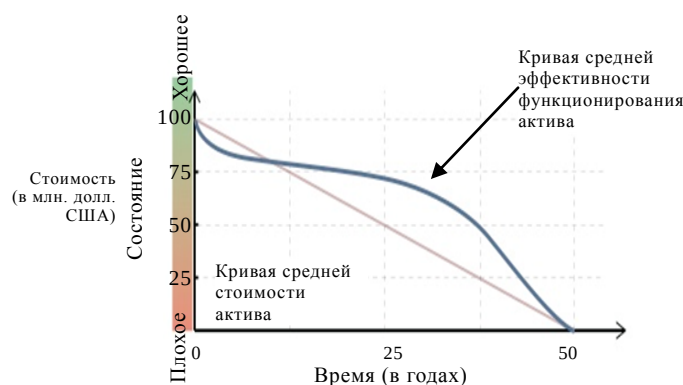


Диаграмма 3

Вариант 1: рекапитализация актива по окончании полезного срока службы (работа до отказа)

Общий объем капиталовложений при данном варианте: 150 млн. долл. США

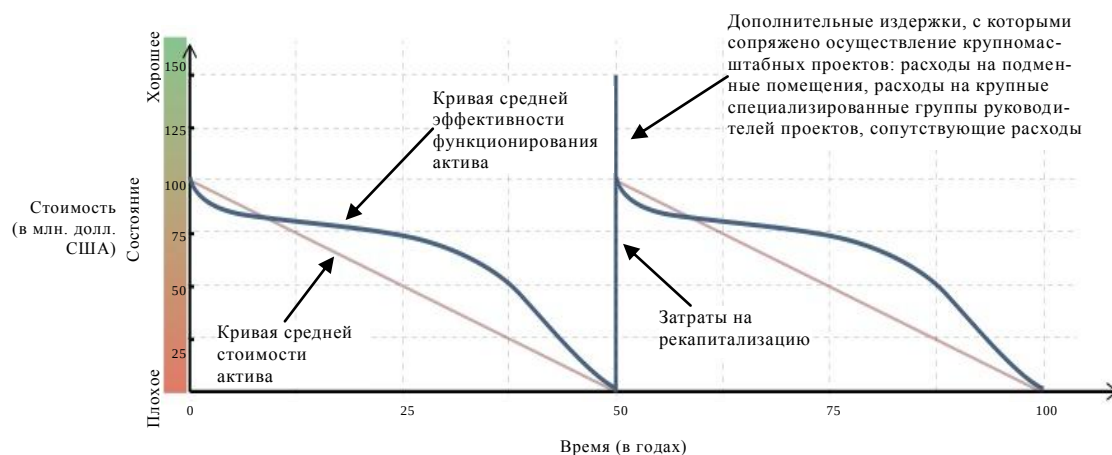
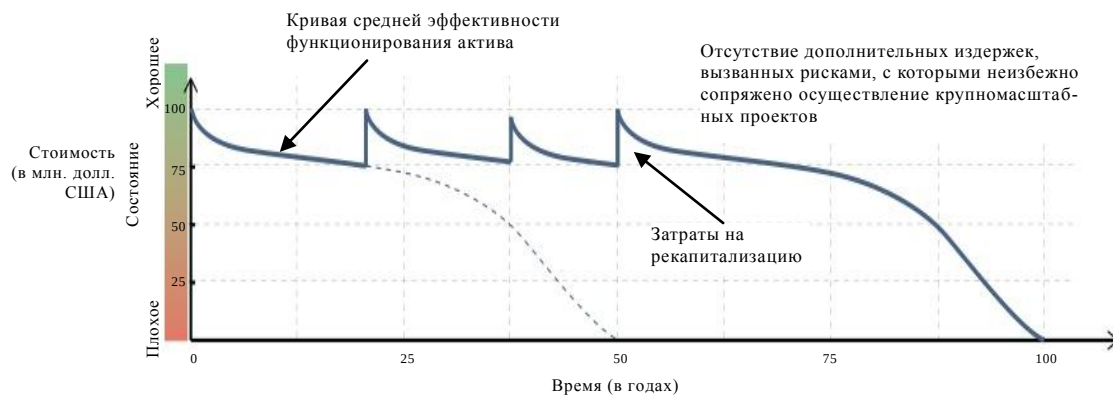


Диаграмма 4

Вариант 2: прогрессивная рекапитализация актива в течение первой половины полезного срока его службы

Общий объем капиталовложений при данном варианте: 65 млн. долл. США



VI. Следующие шаги

68. К следующим шагам, которые надлежит предпринять в рамках стратегического обзора капитальных активов, относятся:

- а) завершение подготовки централизованной базы данных по проектам и проведение учебной подготовки персонала в Центральных учреждениях и в отделениях вне Центральных учреждений и региональных комиссиях в 2015 году;
- б) создание механизма, обеспечивающего эффективный перенос данных в систему «Умоджа»;
- в) создание механизма, обеспечивающего проведение коллегиальных обзоров и вспомогательную поддержку отделений вне Центральных учреждений и региональных комиссий в вопросах планирования, составления сметы расходов и реализации утвержденных среднемасштабных проектов, намеченных в ходе обзора;
- г) дальнейшее предоставление технических указаний и поддержки в вопросах реализации текущих среднемасштабных капитальных проектов;
- д) разработка инструмента контроля за осуществлением текущих проектов перестройки, переоборудования и капитального ремонта, финансируемых по разделу 33 бюджета по программам.

VII. Решения, которые рекомендуется принять Генеральной Ассамблее

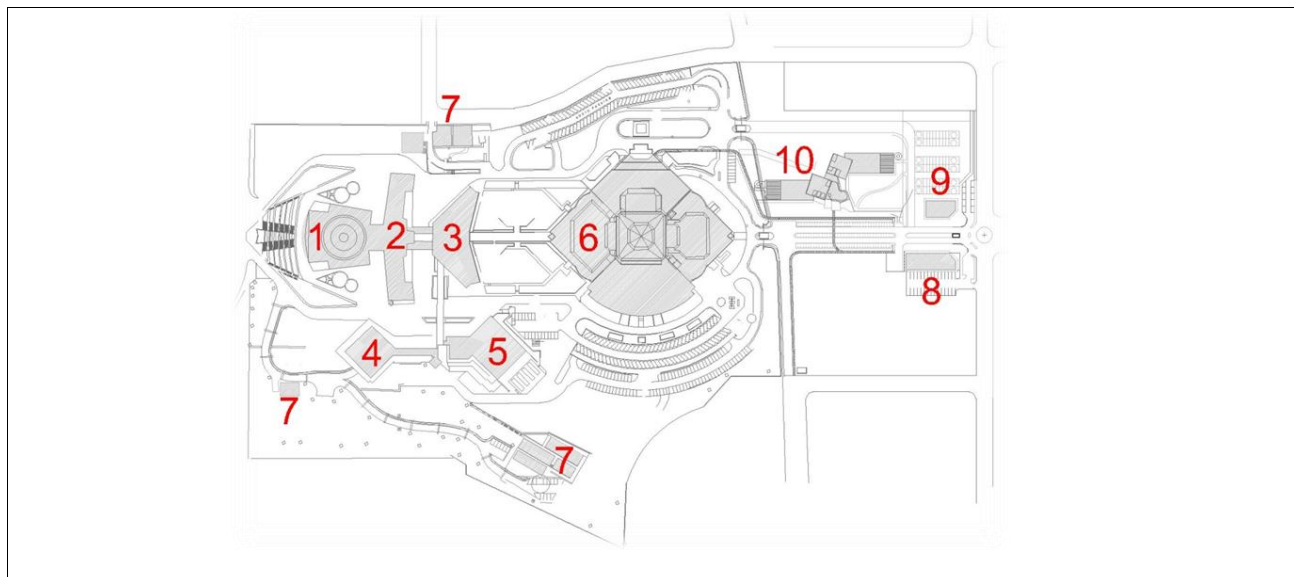
69. Генеральной Ассамблее рекомендуется:

- а) принять настоящий доклад к сведению;
- б) просить Генерального секретаря представить Генеральной Ассамблее в ходе первой части ее возобновленной семидесятой сессии доклад о долгосрочной программе эксплуатации капитальных активов (2018–2037 годы), включающий подробную информацию о предварительных запланированных проектах и соответствующих сметных расходах.

Приложение I

Общий обзор портфеля недвижимого имущества Секретариата Организации Объединенных Наций

А. Экономическая комиссия для Африки



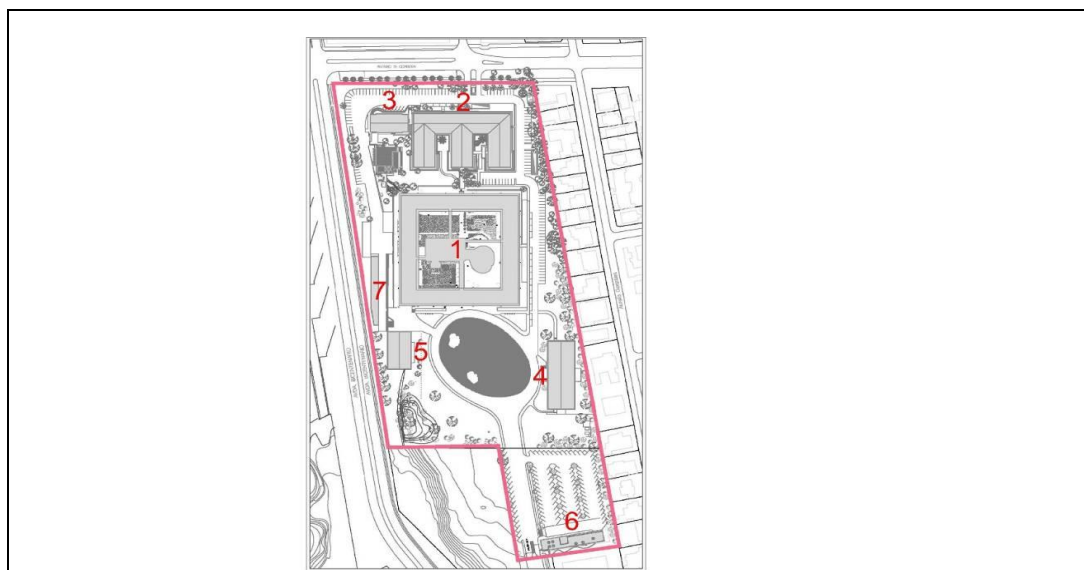
Тип/название актива	Год постройки или капиталь- ного ремонта	Оставшийся срок полезной службы (в годах)	Общая внешняя площадь (в кв. м)	Валовая вос- становительная стоимость (в долл. США)	Остаточная вос- становительная стоимость (в долл. США)	Списание стоимости на износ (в процентах)
Здания						
1 Дом Африки	1961 год	7	6 576	14 940 475	2 985 107	80
2 Старое офисное здание	1961 год	7	10 612	21 254 032	3 894 801	82
3 Дополнительное офисное здание	1976 год	13	20 895	40 283 262	13 958 151	65
4 Здание библиотеки	1976 год	13	5 664	7 723 487	2 414 362	69
5 Здание кафетерия	1976 год	13	5 270	6 598 514	2 062 695	69
6 Конференционный центр Организации Объединенных Наций	1996 год	33	44 488	164 662 100	71 397 487	57
7 Зеленый дом	2004 год	13	274	353 000	216 389	39
8 Здание для регистрации делегатов	2005 год	33	714	661 500	431 100	35
9 Здание регистрации почтовых отправлений	2006 год	33	720	667 001	460 498	31

<i>Тип/название актива</i>	<i>Год постройки или капиталь- ного ремонта</i>	<i>Оставшийся срок полезной службы (в годах)</i>	<i>Общая внешняя площадь (в кв. м)</i>	<i>Валовая вос- становительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Остаточная вос- становительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Списание стоимости на износ (в процентах)</i>
10 Новый офисный корпус	2014 год	50	13 861	15 322 500	15 322 500	–
Итого, здания	–	–	109 074	272 465 871	113 143 090	58
Инфраструктурные активы						
Система электроснабжения	–	–	–	5 607 902	3 199 536	43
Система защиты	–	–	–	15 038 127	9 189 563	39
Транспортировочная система	–	–	–	8 376 938	4 989 150	40
Система водоснабжения и водоотведения	–	–	–	399 840	327 865	18
Зона озеленения	–	–	–	11 424 000	7 996 800	30
Итого, инфраструктурные активы	–	–	–	40 846 807	25 702 914	37
Всего	–	–	–	313 312 678	138 846 004	56

Арендуемые здания

<i>Тип/название актива</i>	<i>Тип аренды</i>	<i>Дата начала аренды</i>	<i>Общая внутренняя площадь (в кв. м)</i>
Субрегиональные отделения			
Северная Африка: Рабат	Безвозмездная передача/право пользования	15 февраля 2009 года	1 000,00
Западная Африка: Ниамей	Безвозмездная передача/право пользования	20 ноября 1963 года	801,00
Центральная Африка: Яунде	Безвозмездная передача/право пользования	8 мая 1996 года	194,92
Восточная Африка: Кигали	Безвозмездная передача/право пользования	21 сентября 1998 года	1 189,00
Юг Африки: Лусака	Безвозмездная передача/право пользования	1 ноября 1977 года	282,00

В. Экономическая комиссия для Латинской Америки и Карибского бассейна

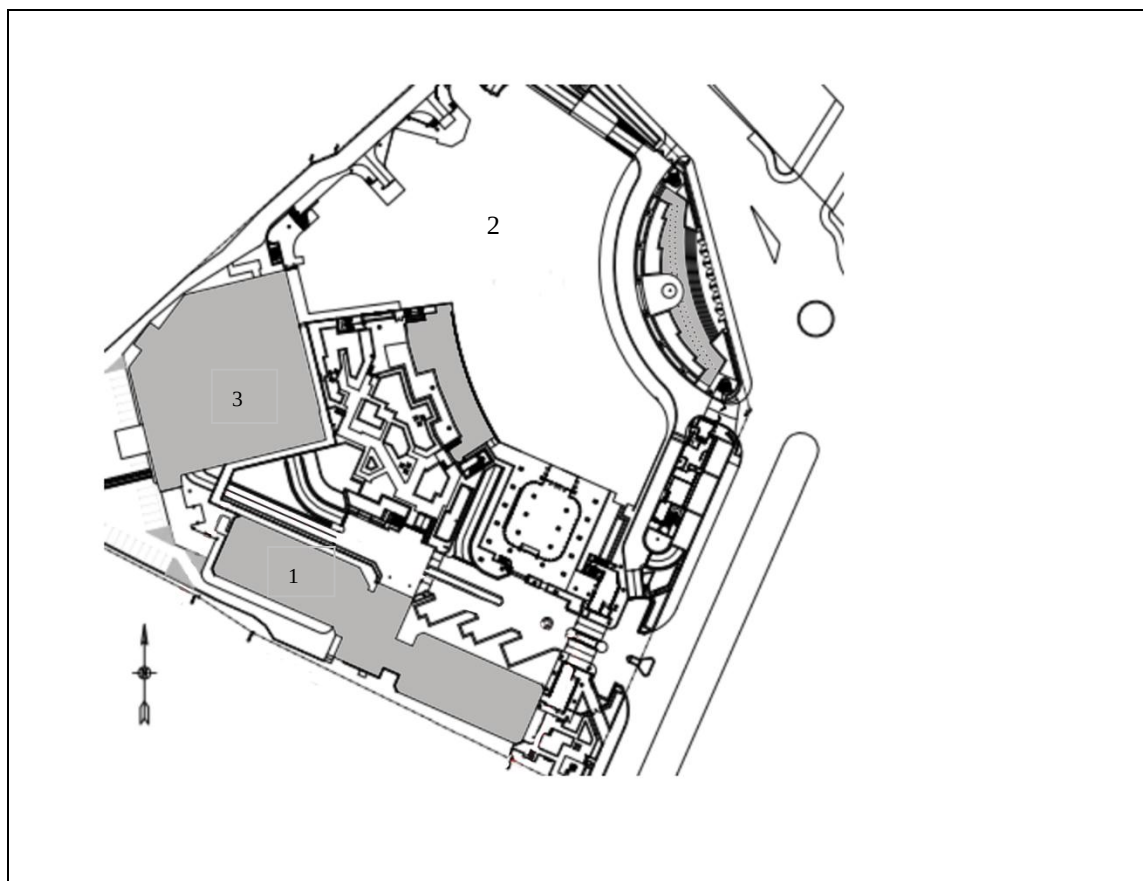


Тип/название актива	Год постройки	Оставшийся срок полезной службы (в годах)	Общая внешняя площадь (в кв. м)	Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)	Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)	Списание стоимости на износ (в процентах)
Здания						
1 Главное здание	1966 год	25	14 650	35 499 199	9 911 550	72
2 Северное здание	1989 год	25	2 668	3 645 255	2 168 534	41
3 Здание типографии	1989 год	25	970	2 030 723	809 036	60
4 Здание КЛАДЕС	1975 год	25	1 486	3 095 537	719 344	77
5 Зрительный зал	1983 год	25	644	1 093 185	136 950	87
6 Здание охраны	2007 год	25	499	1 045 996	843 096	19
7 Вспомогательное здание	1992 год	25	258	537 841	196 217	64
8 Кафетерий	2013 год	40	687	1 120 653	1 144 486	нет
9 Гараж	2004 год	40	3 553	1 178 242	910 352	23
Итого, здания	—	—	25 415	49 246 631	16 839 565	66
Инфраструктурные активы						
Система электроснабжения	1980 год	—	—	2 085 263	743 743	64
Система защиты	1978 год	—	—	472 498	76 424	84
Система сбора и удаления отходов	1969 год	—	—	1 703 697	97 963	94
Зона озеленения	1972 год	—	—	723 053	—	100
Итого, инфраструктурные активы	—	—	—	4 984 511	918 130	82
Всего	—	—	—	54 231 142	17 757 695	67

Арендные здания

<i>Тип/название актива</i>	<i>Тип аренды</i>	<i>Дата начала аренды</i>	<i>Общая внутренняя площадь (в кв. м)</i>
Субрегиональные отделения			
Мексика: Мехико	Коммерческая аренда	1 июня 2011 года	1 995,00
Карибский бассейн: Порт-оф-Спейн	Коммерческая аренда	11 апреля 2011 года	1 437,00
Богота	Коммерческая аренда	1 декабря 2006 года	215,98
Бразилиа	Безвозмездная передача/ право пользования	1 апреля 2012 года	689,77
Буэнос-Айрес	Коммерческая аренда	1 декабря 2009 года	487,00
Монтевидео	Коммерческая аренда	1 января 2008 года	297,00
Вашингтон, округ Колумбия	Коммерческая аренда	14 декабря 2011 года	372,00

С. Экономическая и социальная комиссия для Азии и Тихого океана



<i>Тип/название актива</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Оставшийся срок полезной службы (в годах)</i>	<i>Общая внешняя площадь (в кв. м)</i>	<i>Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Списание стоимости на износ (в процентах)</i>
Здания						
1 Здание Секретариата	1975 год	20	29 532	42 847 447	25 546 624	40
2 Конференционный центр Организации Объединенных Наций	1993 год	20	50 730	73 603 244	36 119 622	51
3 Служебное здание	1975 год	20	19 727	23 749 796	13 640 495	43
Всего	—	—	99 989	140 200 487	75 306 741	46

Арендуемые здания

<i>Тип/название актива</i>	<i>Тип аренды</i>	<i>Дата начала аренды</i>	<i>Общая внутренняя площадь (в кв. м)</i>
Субрегиональные отделения — здания			
Тихий океан: Сува	Коммерческая аренда	1 июня 2009 года	384,12
Восточная и Северо-Восточная Азия: Инчхон, Республика Корея	Безвозмездная передача/право пользования	17 мая 2010 года	1400,00
Северная и Центральная Азия: Алматы, Казахстан	Безвозмездная передача/право пользования	1 сентября 2012 года	133,00
Южная и Юго-Западная Азия: Нью-Дели	Безвозмездная передача/право пользования	1 августа 2011 года	2890,00
Азиатско-тихоокеанский центр сельскохозяйственного машиностроения и агротехники: Пекин	Безвозмездная передача/право пользования	1 октября 2003 года	1370,71
Азиатско-тихоокеанский учебный центр информационно-коммуникационных технологий для целей развития: Инчхон, Республика Корея	Безвозмездная передача/право пользования	16 июня 2006 года	1600,00
Центр по сокращению масштабов нищеты на основе устойчивого развития сельского хозяйства: Богор, Индонезия	Безвозмездная передача/право пользования	1 января 1981 года	7822,00
Азиатско-тихоокеанский центр по передаче технологии: Нью-Дели	Безвозмездная передача/право пользования	1 августа 2011 года	2890,00
Статистический институт для Азии и Тихого океана: Токио	Безвозмездная передача/право пользования	1 декабря 1999 года	1480,61

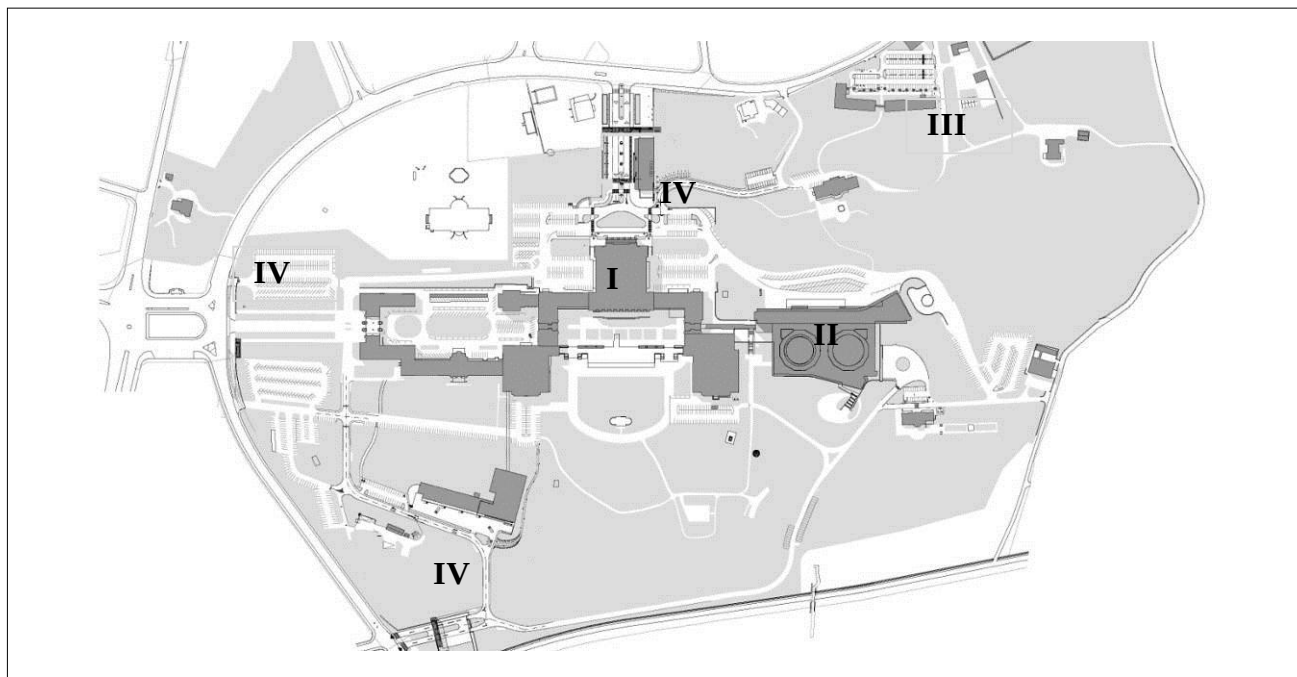
Д. Экономическая и социальная комиссия для Западной Азии

<i>Тип/название актива</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Оставшийся срок полезной службы (в годах)</i>	<i>Общая внешняя площадь (в кв. м)</i>	<i>Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Списание стоимости на износ (в процентах)</i>
Инфраструктурные активы						
Система защиты	2013 год	11	—	624 381	586 124	6
Всего	—	—	—	624 381	586 124	6

Арендуемые здания

<i>Тип/название актива</i>	<i>Тип аренды</i>	<i>Дата начала аренды</i>	<i>Общая внутренняя площадь (в кв. м)</i>
Штаб-квартира и различные учреждения Экономической и социальной комиссии для Западной Азии	Безвозмездная передача/ право пользования	15 сентября 1997 года	43 554,00
Центр по технологиям в целях развития Экономической и социальной комиссии для Западной Азии: Амман	Безвозмездная передача/ право пользования	23 декабря 2010 года	216,00

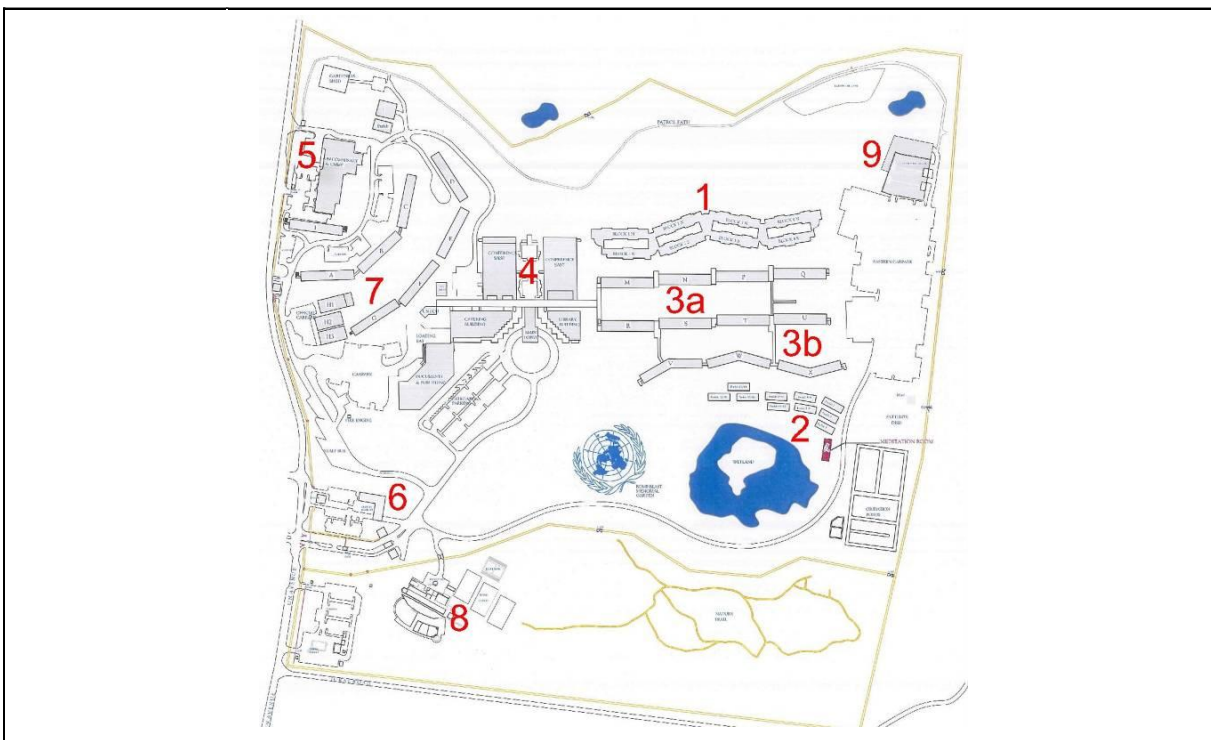
Е. Отделение Организации Объединенных Наций в Женеве



<i>Тип/название актива</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Оставшийся срок полезной службы (в годах)</i>	<i>Общая внешняя площадь (в кв. м)</i>	<i>Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Списание стоимости на износ (в процентах)</i>
Здания						
I. Дворец Наций						
1 Здание А	1937 год	4	59 373,50	263 112 000	19 969 147	92
2 Здание В	1937 год	2	25 164,66	99 825 000	3 148 402	97
3 Здание С	1937 год	22	20 331,54	80 921 000	36 280 417	55
4 Здание D	1952 год	3	4 913,03	20 177 000	1 229 259	94
5 Здание S	1937 год	15	26 609,63	104 040 000	32 003 010	69
II. Здание Е						
6 Здание Е: ниже 4-го этажа	1973 год	12	100 821,45	222 527 000	51 511 170	77
7 Здание Е: 4-й этаж и выше	1973 год	4	100 821,45	75 068 000	6 270 322	92
8 Здание Е: подземный гараж	1973 год	—	2 853,00	12 715 000	—	100
III. Пристройки и виллы						
9 Переход	1973 год	6	323,00	2 514 000	295 664	88
10 Вилла «Ле Бокаж»	1823 год	8	2 408,52	7 330 000	1 186 287	84
11 Павильон I виллы «Ле Бокаж»	1964 год	17	587,00	3 083 000	1 027 518	67
12 Павильон II виллы «Ле Бокаж»	1964 год	17	630,00	3 778 000	1 259 151	67
13 Вилла «Ла Пелуз»	1853 год	11	1 144,42	4 795 000	1 036 911	78
14 Пристройка к вилле «Ла Пелуз»	1820 год	16	1 410,59	4 927 000	1 534 125	69
15 Вилла «Ла Фенетр»	1820 год	34	774,00	3 685 000	2 504 413	32
16 Гараж виллы «Ла Фенетр»	1820 год	12	111,00	295 000	72 596	75
17 Здание почты	2008 год	39	2 952,50	11 554 000	8 940 679	23
18 Стоянка для велосипедов	1952 год	48	558,06	436 000	422 218	3
19 Шале «Монбавон»	1620 год	—	49,00	365 000	—	100
20 Каретный сарай	1820 год	—	331,00	2 406 000	—	100
21 Чайный домик	1820 год	—	33,00	142 000	—	100
22 Конюшня	1820 год	—	134,00	1 181 000	—	100
23 Оранжерея	1834 год	7	127,00	1 167 000	165 025	86
24 Теплица	2001 год	24	161,00	224 000	107 520	52
25 Вилла «Ле Фейянтин»	1820 год	30	889,23	3 461 000	2 054 131	41
26 Пристройка к вилле «Ле Фейянтин»	1820 год	—	126,90	346 000	—	100
27 Ресторан «Пляж де л'ОНЮ»	1937 год	36	196,00	935 000	681 412	27
28 Гардеробная ресторана «Пляж де л'ОНЮ»	1937 год	36	65,56	234 000	169 351	28
29 Покрытие из солнечных батарей	2013 год	48	—	560 000	537 600	4
30 Воздухозаборное здание 307	1937 год	—	—	132 000	—	100

Тип/название актива	Год постройки	Оставшийся срок полезной службы (в годах)	Общая внешняя площадь (в кв. м)	Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)	Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)	Списание стоимости на износ (в процентах)
IV. Ворота и здания охраны						
31 «Шемен де фер»	2006 год	39	29,43	1 008 000	778 718	23
32 «Преньи»	2006 год	35	1 031,85	11 191 000	7 796 965	30
33 «Насьон»	2006 год	39	29,62	1 798 000	1 389 023	23
Итого, здания	—	—	354 990,94	945 932 000	182 371 034	81
Инфраструктурные активы						
1 Автостоянки	—	5	—	4 600 750	460 075	90
2 Проезжая часть	—	5	—	3 051 818	305 182	90
3 Пешеходные дорожки	—	6	—	382 370	42 486	89
4 Ограждение по периметру	—	28	—	474 320	260 876	45
5 Система обнаружения проникновения посторонних лиц	—	25	—	6 885 207	3 442 603	50
Итого, инфраструктурные активы	—	—	—	15 394 465	4 511 222	71
Всего	—	—	—	961 326 465	186 882 256	81

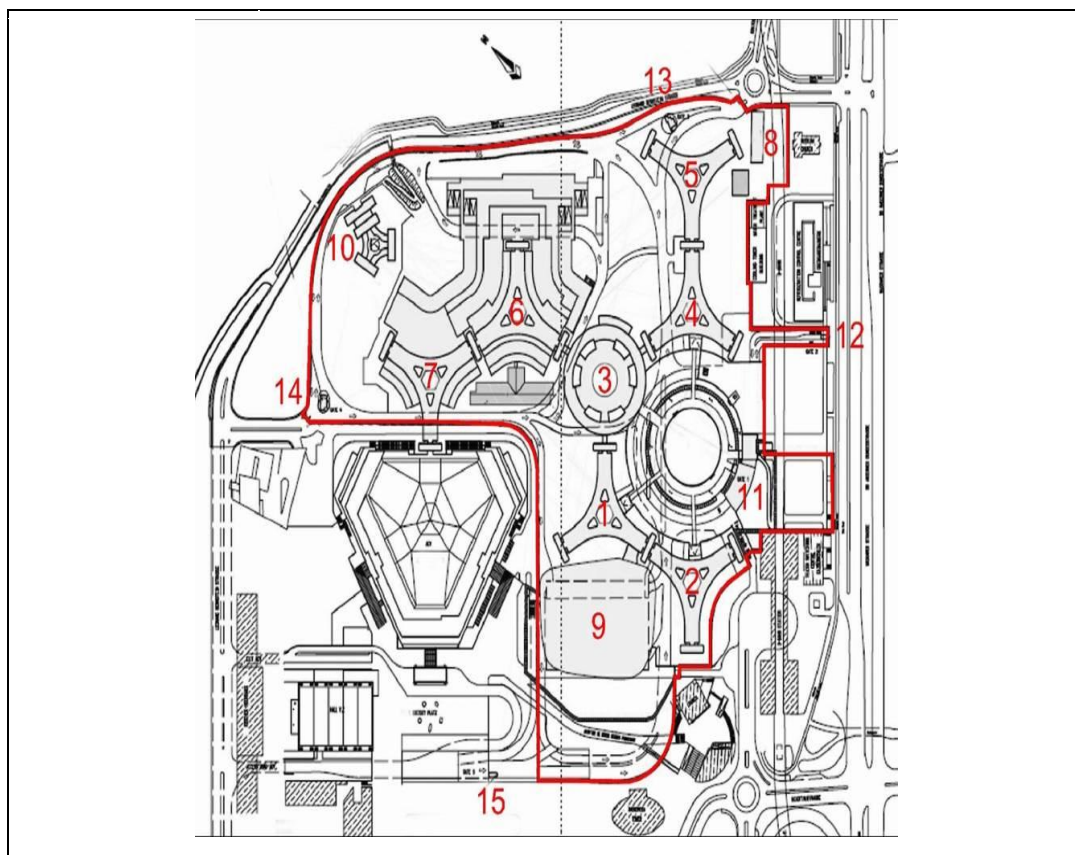
Е. Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби



<i>Тип/название актива</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Оставшийся срок полезной службы (в годах)</i>	<i>Общая внешняя площадь (в кв. м)</i>	<i>Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Списание стоимости на износ (в процентах)</i>
Здания						
1 Новый офисный корпус	2010 год	28	25 360	28 814 151	25 083 135	13
2 Сборные офисные здания	2009 год	20	3 672	1 698 571	1 213 265	29
3a Офисные строения M, N, P, Q, R, S и T	1981 год	10	15 944	12 698 838	7 164 770	44
3b Офисные строения U, V, W и X	1991 год	15	11 032	11 004 261	5 904 885	46
4 Центральная часть комплекса						
Служебные помещения на крыше	2010 год	19	547	370 657	305 481	18
Здание библиотеки и служб публикации документов	1981 год	8	4 592	4 072 121	2 104 167	48
Западное конференционное крыло	1981 год	13	5 005	4 760 009	2 468 709	48
Восточное конференционное крыло	1981 год	15	4 779	6 703 000	3 668 699	45
Конференц-залы 9–14	2006 год	17	837	729 297	403 104	45
Главная площадь; вестибюль, пассаж и вход для делегатов; здание столовой, генераторная и мусоросборник	1981 год	11	14 600	8 640 188	4 378 068	49
Складские помещения Федерального кредитного союза Организации Объединенных Наций, Сберегательно-кредитного кооператива Организации Объединенных Наций и Совместной медицинской службы	2005 год	21	573	416 540	276 002	34
5 Центральный склад	2006 год	22	2 815	2 625 780	1 860 475	29
6 Ворота и павильон для посетителей	2007 год	22	953	1 736 193	1 364 086	21
7 Офисные строения A, B, C, D, E, F, G, H, I и J	1975 год	10	12 137	10 067 451	1 847 884	82
8 Здание центра отдыха Организации Объединенных Наций	2004 год	24	2 674	2 837 044	2 365 136	17
9 Многоэтажная автостоянка	2010 год	24	6 925	2 956 110	2 672 479	10
Итого, здания	–	–	112 445	100 130 211	63 080 345	37
Инфраструктурные активы						
Телекоммуникационная система	–	20	–	282 710	226 168	20
Система электроснабжения	–	14	–	32 137 359	17 795 464	45
Система защиты	–	19	–	1 104 730	1 049 493	5
Транспортировочная система	–	12	–	6 779 855	2 826 114	58

<i>Тип/название актива</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Оставшийся срок полезной службы (в годах)</i>	<i>Общая внешняя площадь (в кв. м)</i>	<i>Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Списание стоимости на износ (в процентах)</i>
Система сбора и удаления отходов	—	30	—	5 287 025	2 599 697	51
Система водоснабжения и водоотведения	—	23	—	3 286 503	1 903 929	42
Места для отдыха	—	6	—	943 693	357 682	62
Зона озеленения	—	9	—	2 356 449	1 153 170	51
Итого, инфраструктурные активы	—	—	—	52 178 324	27 911 717	47
Всего	—	—	—	152 308 535	90 992 062	40

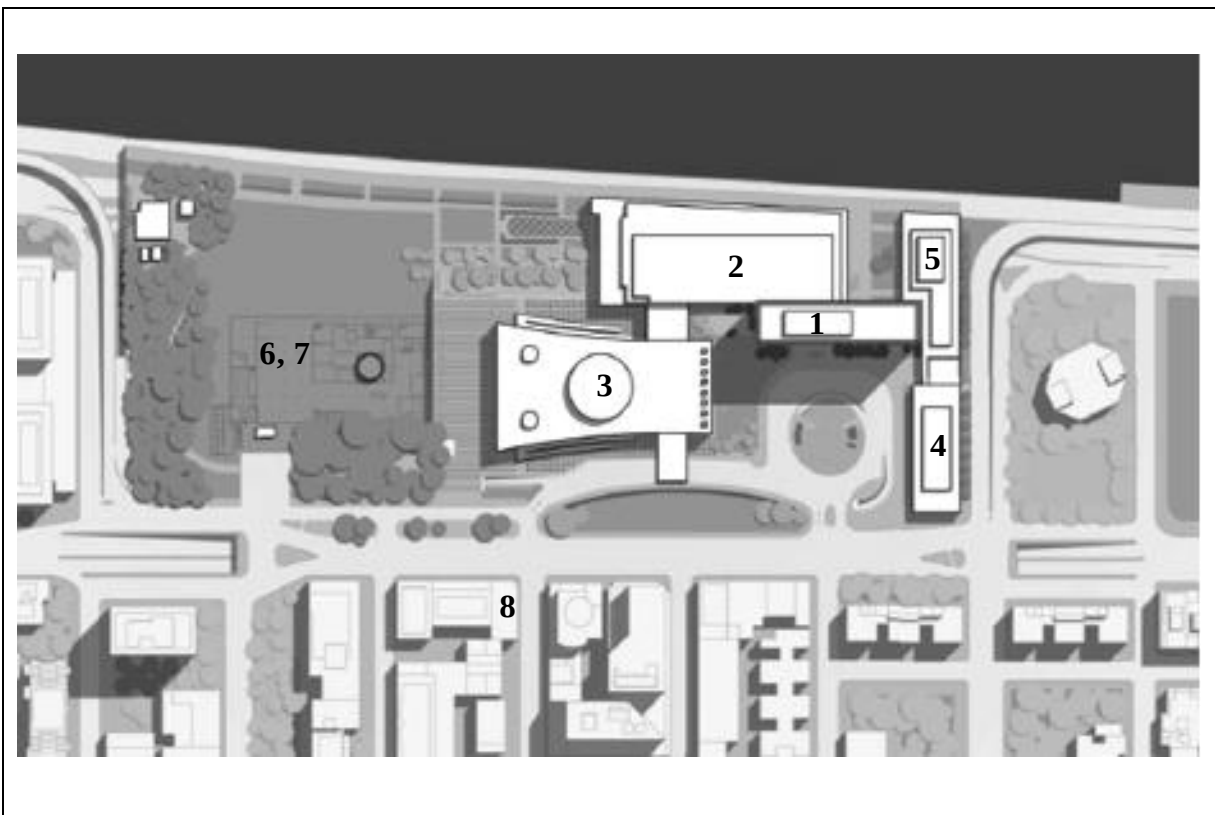
Г. Отделение Организации Объединенных Наций в Вене



Тип/название актива	Год постройки	Оставшийся срок полезной службы (в годах)	Общая внеш- няя площадь (в кв. м)	Валовая восста- новительная стоимость (в долл. США)	Остаточная вос- становительная стоимость (в долл. США)	Списание стои- мости на износ (в процентах)
Здания						
1 Здание А	1979 год	66	67 489,45	175 634 585	61 547 015	65
2 Здание В	1979 год	66	28 915,55	74 405 072	21 700 299	71
3 Здание С	1979 год	66	48 282,87	66 425 031	4 579 522	93
4 Здание D	1979 год	66	54 413,36	149 226 908	55 672 563	63
5 Здание Е	1979 год	66	37 970,85	92 574 929	27 890 674	70
6 Здание F	1979 год	66	74 478,73	176 866 670	80 022 321	55
7 Здание G	1979 год	66	32 578,70	98 755 746	46 048 888	53
9 Здание М (Конференционный центр)	1979 год	—	819,12	—	—	—
10 Здание К (Центр ухода за ребенком)	2009 год	99	30 135,30	65 379 826	63 272 416	3
8 Здание J	2001 год	90	1 455,68	2 875 773	1 596 592	44
11 Охраняемые ворота 1	1979 год	99	686,06	2 086 590	2 018 686	3
12 Охраняемые ворота 2	1979 год	66	19,16	31 040	1 152	96
13 Охраняемые ворота 3	1979 год	66	63,68	103 184	3 828	96
14 Охраняемые ворота 4	1979 год	66	59,22	112 742	4 183	96
15 Охраняемые ворота 5	1979 год	66	44,93	72 800	2 701	96
16 Гараж под центральной частью комплекса	1979 год	66	1 800,00	32 691 220	3 970 827	88
17 Гараж под зданием М	2010 год	99	n/a	18 014 757	17 586 092	2
Итого, здания	—	—	379 212,66	955 256 873	385 917 759	60
Инфраструктурные активы						
Транспортировочная система	—	—	—	15 769 519	1 735 252	89
Зона озеленения	—	—	—	5 406 559	499 527	91
Итого, инфраструктурные активы	—	—	—	21 176 078	2 234 779	90
Всего	—	—	—	976 432 951	388 152 538	60

Примечание: Как указано в документе A/68/6 (Sect. 33), перестройка и переоборудование помещений в Вене осуществляются на основании соглашения между четырьмя организациями, базирующимися в Венском международном центре. Взнос Отделения Организации Объединенных Наций в Вене определяется на основании действующей в настоящее время ставки в размере 22,670 процента. Для целей настоящего доклада непосредственная стоимость зданий Отделения Организации Объединенных Наций в Вене приравнена к 221 357 350 долл. США по валовой восстановительной стоимости и к 87 994 180 долл. США по остаточной восстановительной стоимости, что соответствует 22,670 процента от учтенной стоимости зданий Венского международного центра.

Н. Центральные учреждения Организации Объединенных Наций



Тип/название актива	Год постройки	Оставшийся срок полезной службы (в годах)	Общая внешняя площадь (в кв. м)	Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)	Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)	Списание стоимости на износ (в процентах)
Здания						
1 Здание Секретариата	1950 год	49	114 473	787 404 525	758 892 583	4
2 Конференционный корпус	1950 год	50	42 703	408 460 282	395 019 874	3
3 Здание Генеральной Ассамблеи	1950 год	50	40 066	81 652 150	77 974 119	5
4 Библиотека им. Дага Хаммаршельда	1967 год	17	11 013	99 498 765	33 889 087	66
5 Южная пристройка	1982 год	19	3 650	36 592 119	13 725 327	62
6 Временное конференционное здание на Северной лужайке	2009 год	3	24 651	173 494 249	74 354 678	57
7 Здание на Северной лужайке	1981 год	20	10 297	111 244 156	77 625 122	30
8 Здание ЮНИТАР	1946 год	25	5 143	36 839 428	18 461 535	50
9 «Саттон-плейс» (резиденция Генерального секретаря)	1927 год	20	1 304	13 235 551	12 002 090	9
Итого, здания	–	–	253 300	1 748 421 225	1 461 944 415	16

<i>Тип/название актива</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Оставшийся срок полезной службы (в годах)</i>	<i>Общая внешняя площадь (в кв. м)</i>	<i>Валовая восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Остаточная восстановительная стоимость (в долл. США)</i>	<i>Списание стоимости на износ (в процентах)</i>
Инфраструктурные активы						
Система защиты	2006 год	17	–	37 712 488	25 644 492	32
Система электроснабжения	2008 год	20	–	15 107 501	11 481 962	24
Итого, инфраструктурные активы	–	–	–	52 819 989	37 126 454	30
Всего	–	–	–	1 801 241 214	1 499 070 869	17

Арендуемые здания

<i>Тип/название актива</i>	<i>Тип аренды</i>	<i>Дата начала текущей аренды</i>	<i>Общая внутренняя площадь (в кв. м)</i>
Здания			
Здание DC-1	Коммерческая аренда	1 апреля 2008 года	18 261,57
Здание DC-2	Коммерческая аренда	1 апреля 2008 года	28 991,68
Здание FF	Коммерческая аренда	1 мая 2010 года	12 848,58
Здание «Албано»	Коммерческая аренда	1 февраля 2008 года	17 378,44
Здание «Инновейшн»	Коммерческая аренда	10 июля 2008 года	12 319,12
Здание «Дейли ньюс»	Коммерческая аренда	1 апреля 2007 года	2 962,77
Здание «Алкоа»	Коммерческая аренда	1 августа 2010 года	2 865,59
Здание «Корт-сквер», Лонг-Айленд-Сити, Нью-Йорк	Коммерческая аренда	14 февраля 2008 года	7 346,68
Корпорат-плейс, дом 3, Пискатауэй, штат Нью-Джерси	Коммерческая аренда	30 июня 2009 года	368,73
Склад АРМС, Лонг-Айленд-Сити, Нью-Йорк	Коммерческая аренда	1 января 2010 года	4 683,52
Пакгауз в Международном аэропорту Дж. Ф. Кеннеди, Джамейка, Нью-Йорк	Коммерческая аренда	1 января 2014 года	16,72

Приложение II

Опыт реализации капитальных проектов, осуществленных в последнее время Организацией

Управление

1. В целях содействия успешному планированию и исполнению проекта должна быть создана эффективная организационная и руководящая структура в соответствии с указаниями и при поддержке Центральных учреждений (Управления централизованного вспомогательного обслуживания).
2. В рамках первоначальной структуры проекта должна быть разработана и внедрена подотчетная и эффективная управленческая структура. Управленческая структура должна оперативно реагировать на быстрые темпы реализации и направленность проекта. Управленческая структура должна устанавливать четкий порядок подчинения с указанием предназначения и роли каждого управленческого компонента. Управленческая структура должна корректироваться, по мере необходимости, в период реализации проекта с целью отражения изменений в матрице рисков, с которыми сопряжено осуществление проекта по мере его прохождения через различные этапы.
3. Должны быть четко оговорены функции и обязанности проектного персонала Организации Объединенных Наций и фирмы, руководящей проектом. Помимо сквозных заданий, должны устанавливаться конкретные задания, относящиеся к данному проекту. Задания должны устанавливаться исходя из имеющихся в наличии сотрудников и их индивидуальных навыков. Задания должны регулярно обновляться по мере развития проекта с учетом происходящих кадровых изменений.
4. В самом начале этапа планирования должны быть определены конкретные функции и обязанности специализированного проектного персонала и наличного персонала, занимающегося вопросами эксплуатации зданий и сооружений. Специализированная группа руководителей проекта должна существовать до тех пор, пока не истечет срок действия гарантийного обязательства по замене дефектных элементов и деталей (а не только до окончания периода строительства). Проектная группа должна пользоваться определенной степенью самостоятельности, будучи при этом в состоянии поддерживать, по мере необходимости, беспрепятственные рабочие отношения с наличным персоналом, занимающимся вопросами эксплуатации зданий и сооружений, в том числе запрашивать информацию, касающуюся существующих условий и методов руководства. Наличный персонал, занимающийся вопросами эксплуатации зданий и сооружений, должен активно участвовать в установлении стандартов архитектурного и инженерного проектирования.
5. Требуется широкое участие всех других элементов Секретариата (оперативных партнеров, экспертов, заключающих контракты, и координаторов). На раннем этапе необходимо привлечение оперативных партнеров Организации Объединенных Наций (координаторов, представляющих департаменты Организации Объединенных Наций, в том числе координаторов по вопросам безопасности, информационных технологий, конференционного обслуживания, общественной информации и т.д.) для определения/подтверждения целей

проекта и установления стандартов проектирования строительного объекта. Заинтересованные стороны должны быть проинформированы о своих обязанностях по проекту с точки зрения исполнения бюджета и соблюдения графика.

6. Должна быть создана рабочая группа, включающая все заинтересованные стороны на местном уровне, и состав этой группы должен оставаться постоянным (то есть в нее должны входить одни и те же сотрудники) на всех этапах реализации проекта, насколько это возможно.

7. Проектная группа, включающая внутреннее руководство и внешние архитектурные и инженерные фирмы, должна располагать надлежащим сочетанием персонала, обладающего как международным опытом, так и знанием местных условий. В проектировочных документах должны быть четко отражены применимые международные передовые методы и стандарты, в дополнение к местным нормам и правилам, а также учтены местные способы и практические методы строительства.

8. На этапе проектного планирования требуется осуществлять эффективное управление проектом, с тем чтобы старшие руководители могли быть уверены в точности прогнозируемой стоимости и хода реализации проекта. Старшим руководителям должны помогать эксперты-консультанты, действующие независимо от проектной группы. Начиная с этапов планирования важно, чтобы в структуре руководства проектом были установлены четкий порядок подчинения и подотчетности, что может потребовать создания руководящего комитета. По мере перехода проекта от этапов планирования и проектирования к этапу строительства такая схема руководства может быть пересмотрена.

9. Что касается крупномасштабных проектов, то должен создаваться руководящий и/или консультативный комитет с четко оговоренными функциями и обязанностями, по возможности на самых ранних стадиях этапа реализационного планирования. Работа таких комитетов будет наиболее эффективной на этапах планирования проекта и менее эффективной на этапе реализации проекта.

10. Крупные проекты требуют активного управления людскими ресурсами и установления такой кадровой политики, которая позволяла бы группе удерживать квалифицированный персонал. Для этого требуется проводить в жизнь кадровую стратегию, обеспечивающую успешную сменяемость кадров, которая позволяла бы Организации эффективно включать в свой штат высококвалифицированных работников по мере окончания работы над проектом.

11. Крупные проекты требуют надлежащих механизмов контроля, которые давали бы Генеральной Ассамблее надежную гарантию достоверности сообщаемых данных о прогнозируемых расходах.

12. Организационная структура проекта должна быть согласована и обеспечена бюджетным финансированием, и должны быть заранее установлены основные руководящие и вспомогательные механизмы. Это имеет особую важность в тех случаях, когда решается вопрос о формировании старшего руководящего и административного органа проекта и об установлении механизма коммуникации, функций бюджетно-финансового обеспечения проекта и состава проектировочных и строительных групп. В старшую руководящую группу должны входить лица, обладающие исполнительными полномочиями, необходимыми для принятия надлежащих решений.

13. Что касается крупномасштабных проектов, то изменения в составе ключевого персонала проектной группы, как внутренние, так и внешние, должны учитываться при определении сроков реализации проекта, поскольку в периоды замены персонала могут возникать сбои в производственном графике.

14. Все решения, требующие утверждения, особенно решения, требующие учета мнений заинтересованных сторон проекта, должны вырабатываться на ранних стадиях процесса планирования, с тем чтобы обеспечить возможность принятия решений в соответствующие сроки и исключить негативное влияние этих решений на процесс исполнения проекта.

15. Исключительно важное значение имеет непрерывное участие и ведущая роль со стороны руководителей исполнительного звена, входящих в состав главного управления.

16. Сотрудник, заведующий вопросами регулирования рисков, и сотрудники, проводящие коллегиальные обзоры строительного проекта, должны подчиняться напрямую Организации Объединенных Наций.

Договор

17. Общая предпочтительная структура договора должна вырабатываться на ранних стадиях процесса реализационного планирования. Должны приниматься в расчет существующие методы заключения договоров на проектирование и строительство, в частности практика, преобладающая в данном регионе. Выявление таких методов должно принести пользу при разработке плана реализации проекта.

18. В стандартных договорах на строительство, заключаемых Организацией Объединенных Наций, должен быть предусмотрен механизм, позволяющий ссылаться, в соответствующих случаях, на местные формы договоров.

19. Наиболее подходящий механизм заключения договоров на проектирование и строительство должен определяться на ранних стадиях этапов планирования проектов и опираться на исчерпывающее знание местного рынка. В частности, следует решить вопрос о том, какой вид договора является наиболее подходящим: с аккордной или сдельной оплатой, с подключением местных специалистов по определению объемов выполненных строительных работ.

20. Что касается договоров на строительство, то условия оплаты импортируемых материалов должны определяться до заключения договора; в большинстве случаев подходящим и даже необходимым условием договора является оплата после передачи права собственности, но до установки оборудования.

Регулирование рисков

21. Следует учитывать риск изменений в программной деятельности, которые могут повлиять на график реализации проекта и его стоимость в течение всего проектного цикла, особенно в случае проектов с длительными сроками реализации.

22. Проектные риски должны оцениваться с использованием качественных и количественных методов и активно регулироваться путем возложения ответственности за управление рисками и принятие мер реагирования на руководителей среднего звена. Меры контроля должны регулярно корректироваться с

учетом прогресса, достигнутого в осуществлении проекта. Перечнем рисков рекомендуется пользоваться осмотрительно.

Бюджет

23. В бюджет должны закладываться ассигнования на случай непредвиденных обстоятельств в размере, достаточном для покрытия разумных проектных рисков, которые варьируются в зависимости от этапа реализации проекта. Ассигнования на случай непредвиденных обстоятельств должны покрывать расходы, связанные с непредвиденными условиями на объекте, возрастанием масштабов строительных работ и другими условиями, которые организация не в состоянии напрямую контролировать.

24. Бюджет строительного проекта включает ассигнования на случай непредвиденных обстоятельств, роста расценок и для выплаты комиссионного вознаграждения руководителю строительства (генеральному подрядчику) и проектировщикам, поскольку данные статьи относятся к капитальным расходам и обычно не включаются в оперативный бюджет, каковым является бюджет по программам Организации Объединенных Наций. Важно, чтобы такие элементы и их использование были четко оговорены на этапе планирования проекта. После того как эти элементы будут определены, они должны последовательно применяться и отражаться Организацией в ее отчетах на протяжении всего проектного цикла, установленного на этапе определения объема работ и составления бюджета.

25. Следует составлять и включать в бюджет смету сопутствующих расходов на внутреннюю отделку и материально-техническое обеспечение, связанное с переездом в новое здание, включая координирование установки информационно-технического оборудования и мебели, поскольку в этой области задействуется большой штат руководящих работников и осуществляются другие виды деятельности, требующие финансовых затрат.

26. Сопутствующие расходы, как прямые, так и косвенные, следует выявлять и количественно оценивать на самых ранних стадиях проекта, с тем чтобы можно было составить и представить государствам-членам всеобъемлющий бюджет. Ответственность за управление такими расходами должна возлагаться на одно подразделение.

27. В ходе реализации крупных строительных проектов могут отдаваться распоряжения о внесении изменений в проект, что требует активного участия руководителей и согласования. Определение надлежащего уровня делегирования полномочий поможет избежать задержек с обработкой таких распоряжений о внесении изменений.

Планирование

28. По возможности на самых ранних стадиях этапа реализационного планирования должно составляться подробное руководство по проекту.

29. В рамках крупных многолетних проектов должны создаваться подпроекты, а к их осуществлению должны привлекаться разные архитектурные фирмы в целях уменьшения рисков, которые могут привести к незавершению проекта в случае невыполнения консультантом своих обязательств или возбуждения судебного разбирательства.

30. Должен наниматься консультант по вопросам руководства программой, который предоставлял бы услуги по составлению смет независимо от руководителя строительства в целях контроля за расходами и делился бы дополнительными отраслевыми знаниями в области руководства проектом. Для руководства каждым подпроектом должен назначаться специализированный персонал. В отличие от системы привлечения отдельных архитектурных фирм под отдельные подпроекты инженерно-проектные работы лучше организовывать в виде скоординированной программы, отвечающей единой концепции и осуществляемой на основе взаимодействия между различными партнерами и подрядчиками.

31. Начиная с предпланировочных этапов важнейшее значение имеет официальное утверждение старшими руководителями департаментов намеченного фронта работ, с тем чтобы ограничить случаи изменения объема потребностей пользователей во время осуществления строительного проекта.

32. Следует заранее отвести достаточное количество времени на подготовку консультантами по проекту и отраслевыми специалистами (архитекторами, инженерами и нормировщиками) договорной и строительной документации и смет расходов.

33. На ранних стадиях разработки проекта исключительно важную роль играют участие и поддержка со стороны старшего руководства Организации. Цели и задачи, бюджет и сроки, факторы риска и степень подверженности рискам, а также предельные объемы запланированных работ — все эти параметры должны четко указываться не только в докладах Генерального секретаря, но и в материалах брифингов и в онлайн-сообщениях. Столь же важно определить, какие работы не могут быть выполнены в рамках проекта.

34. Конечные пользователи должны быть определены на ранних стадиях этапа планирования проекта, а их запросы должны выявляться и учитываться на протяжении всего процесса реализации проекта. Весьма желательно создать плановый комитет, который служил бы форумом для поддержания контактов с конечными пользователями.

35. Что касается специализированной группы руководителей проекта надлежащего размера и специализированных специалистов по связи, то на достаточно ранних стадиях процесса реализации проекта следует выделить достаточный объем целевых ресурсов пропорционально размеру и масштабности проекта для того, чтобы они могли справляться с рабочей нагрузкой и выполнением обязанностей на приемлемой основе.

36. Проект должен быть направлен на выполнение широкого круга задач, поставленных государствами-членами, как то цели в области энергопользования, оптимизация использования пространства и обеспечение безопасности в масштабах всего комплекса, а не на достижение целей и соблюдение стандартов по каждому отдельному подпроекту. Для этого проектная группа должна иметь головное управление со своим штатом сотрудников, которым поручено выполнять общепроектные обязанности.

37. В случае реализации проекта ремонта существующих зданий на ранних стадиях данного процесса требуется осуществить программу тщательного инспектирования и оценки объектов. Это позволит избежать дорогостоящих неожиданностей на более поздних стадиях.

38. Конференционные системы, оснащенные средствами широкого вещания, веб-вещания, информационно-техническими средствами и средствами беспроводной связи, должны быть полностью интегрированными.

Архитектурный проект

39. Эффективная структура проекта требует наличия специалистов-архитекторов и единого руководителя строительства, который занимался бы координированием всех элементов процесса реализации проекта. Решение по всей программе и архитектурному проекту должна принимать Организация Объединенных Наций, что позволит ей сохранять прямой контроль за проектными расходами и графиком реализации проекта.

40. Цели архитектурного проекта и предъявляемые к нему функциональные требования должны быть четко оговорены с самого начала реализации проекта или хотя бы на этапе проектирования, поскольку изменения, вносимые в период строительства, ставят под угрозу график завершения проекта и сопряжены с риском удорожания проекта.

41. Должен наниматься главный архитектор, который занимался бы установлением норм проектирования и направлял бы и координировал работу архитекторов, проектировщиков, специалистов по защите окружающей среды и различных других субподрядчиков.

42. Помимо инженеров-механиков, инженеров-электриков и инженеров-сантехников, на ранних стадиях процесса проектирования следует нанять/назначить инженера по низковольтной арматуре для координирования вопросов проектирования и интеграции следующих низковольтных систем: аудиовизуальной системы, оборудования для конференционного обслуживания/синхронного перевода и системы безопасности. На него возлагалась бы главная ответственность за координацию этих вопросов с информационно-техническими, конференционными и общественно-информационными службами.

Строительство

43. Меры по управлению имуществом Организации Объединенных Наций и его ликвидации на строительном этапе проекта должны планироваться заблаговременно, чтобы избежать остановки проекта из-за скопления невывезенного строительного мусора. В случае ремонтных работ должен обеспечиваться оперативный вывоз многих тонн мусора.

44. Руководитель строительства должен выбирать состоятельных в финансовом отношении субподрядчиков с помощью строгой процедуры предварительной квалификационной оценки. Следует тщательно следить за состоянием ликвидности и стабильностью финансового положения крупных подрядчиков в целях регулирования риска, связанного с вероятностью банкротства субподрядчиков по проекту.

45. В случае крупномасштабных проектов должен быть разработан надежный процесс проверки субподрядчиков до заключения договора.

46. Должно быть установлено требование, согласно которому подрядчику надлежит выявлять, отслеживать и указывать в своих отчетах товарные позиции повышенного риска, то есть такие товарные позиции, которые могут быть получены только из одного источника или предложение которых сопряжено с риском, ограничено, непредсказуемо или подлежит контролю со стороны местных или иных органов государственной власти, чтобы можно было предупредить проектную группу и заблаговременно принимать альтернативные меры или меры на случай непредвиденных обстоятельств до того, как это неблагоприятно отразится на сроках реализации проекта.

Контроль за расходами

47. Следует внедрить надежный процесс проверки архитектурного проекта во избежание, насколько это возможно, внесения в него внеочередных изменений.

48. Следует постоянно следить за тем, чтобы проект соответствовал своим установленным целям, во избежание «расползания» границ проекта.

49. До начала проектировочных работ должна быть разработана и согласована документация по границам проекта. Любое изменение границ проекта после начала проектировочных работ должно утверждаться в соответствии с действующей политикой, в том числе на старшем руководящем уровне.

50. Все расходы на строительство должны быть известны и подтверждены до заключения какого-либо договорного соглашения о строительстве.

51. Все сопутствующие и вспомогательные расходы должны быть определены с самого начала реализации проекта и должны быть включены в общий план проектных расходов, с тем чтобы они могли покрываться внутри проектной сметы.

52. После того как границы проекта и план проектных расходов будут определены, по любому потенциальному отклонению должна проводиться повторная оценка с уведомлением Генеральной Ассамблеи.

53. Механизмы бюджетного контроля и отчетности должны разрабатываться на ранних стадиях процесса планирования и последовательно применяться на протяжении всего срока реализации проекта.

54. Рекомендуется вкладывать дополнительные усилия и время в подготовку проектно-технической документации, поскольку это позволяет контролировать расходы и экономить время в долгосрочной перспективе. Обычной практикой является начало реализации проектов позже первоначально запланированной даты, что создает сильное напряжение в условиях поджимающих сроков начала реализации проекта. Нередко применяется ускоренная методика, когда объявляется конкурс по индивидуальным подпроектам в тот момент, когда еще не завершена подготовка всего объема проектно-технической документации на оставшуюся часть проекта, при условии, что процесс проведения конкурса, присуждения контрактов и мобилизации средств создаст определенный запас времени, необходимый для внесения поправок и изменений. Эту методику следует применять только в тех случаях, когда есть четкое понимание того, что риск внесения изменений в проект по распоряжению заказчика с избытком компенсируется выгодами от экономии времени на строительстве.

Закупки

55. Все соответствующие процедуры и цели должны быть изложены в едином руководстве по проекту, с тем чтобы все подрядчики соблюдали правила и принципы Организации в области закупочной деятельности.

56. В случае узкоспециализированных видов работ (например, некоторые реставрационные работы) необходимо применять оперативный метод отбора единственного источника. Потребность в применении такого метода следует заранее и всесторонним образом обсудить с Отделом закупок и Управлением по правовым вопросам.

57. На протяжении всего срока реализации проекта следует гибко подходить к объему работ по индивидуальным договорам. Это можно делать своевременно в рамках гласного процесса закупок путем указания в договорах различных вариантов, альтернативных подходов, удельных цен и скидок, с тем чтобы Организация имела возможность оперативно реагировать на непредвиденные ситуации.

Общие и административные вопросы

58. Следует составлять расписание регулярных совещаний проектной группы, которое должно доводиться до сведения всех сторон и корректироваться в централизованном порядке. На совещаниях проектной группы должны присутствовать все основные лица, принимающие решения.

59. Помимо совещаний группы, должны проводиться регулярные координационные совещания и презентации с участием всех заинтересованных сторон и оперативных партнеров Организации Объединенных Наций (по вопросам безопасности, информационных технологий, конференционного обслуживания, общественной информации и т.д.) для ознакомления с мнениями участников и достижения договоренностей.

60. Должны быть установлены процедуры ведения документации, в том числе платформа для обмена информацией.

61. Должны быть созданы Интранет-портал и внешний веб-сайт для поддержания связи со всеми внутренними и внешними заинтересованными сторонами.

62. Должен поддерживаться постоянный диалог между Центральными учреждениями и отделениями вне Центральных учреждений для обеспечения поддержки проектов.

Координация со страной пребывания

63. С властями страны пребывания должны быть установлены четкие договоренности/руководящие принципы, касающиеся порядка запрашивания информации у знающих должностных лиц в сфере строительства общественных зданий, без ущерба для правового статуса Организации Объединенных Наций.

64. Из-за наличия сдерживающих факторов, действующих в данной точке, и смежных проблем, связанных в первую очередь с ввозом импортных строительных материалов, может потребоваться более длительный срок реализации проекта, чем ожидалось. Сроки ввоза импортных материалов, с учетом времени, которое занимают соответствующие процессы в стране пребывания, долж-

ны определяться заблаговременно в целях точного прогнозирования и регулирования общего графика реализации проекта.

65. Поддержка, оказываемая страной пребывания во всех аспектах реализации проекта, особенно в вопросах выдачи разрешений и ввоза импортных материалов, имеет первостепенное значение.

Прочие вопросы

66. Должны быть сформулированы осязаемые цели в области обеспечения гигиены труда и техники безопасности в виде таких конкретных нормативов, как нормативы доступа и строительные нормы и правила, до того, как будет определен объем работ и составлен бюджет. Одна из главных задач руководителя строительства на протяжении всего процесса строительства должна заключаться в обеспечении охраны здоровья и безопасности сотрудников и делегатов Организации, а также его собственного персонала.
