



Генеральная Ассамблея

Distr.: General
29 September 2015
Russian
Original: English

Семидесятая сессия
Пункт 134 повестки дня
**Предлагаемый бюджет по программам
на двухгодичный период 2016–2017 годов**

Анализ возможностей удовлетворения долгосрочных потребностей в помещениях в Центральных учреждениях Организации Объединенных Наций на период 2015–2034 годов

Доклад Генерального секретаря

Резюме

В соответствии с разделом VII резолюции 69/262 Генеральной Ассамблеи в настоящем докладе представлена запрошенная информация о долгосрочных потребностях Организации Объединенных Наций в помещениях в Нью-Йорке. В докладе проводится всеобъемлющий анализ четырех вариантов, определенных Генеральной Ассамблеей как практически осуществимые: а) строительство нового здания на Северной лужайке, финансируемое за счет специально начисленных для этой цели взносов; б) строительство нового здания на Северной лужайке, финансируемое третьей стороной; в) строительство Корпорацией развития Организации Объединенных Наций здания DC-5 на условиях аренды с передачей права собственности; и д) сохранение нынешней практики (коммерческая аренда).

В докладе приводится информация об основных допущениях и прогнозируемых потребностях в помещениях, использовавшихся при проведении финансового анализа за 50-летний период, включая прогнозы численности сотрудников и данные о возможных последствиях осуществления стратегий гибкого использования рабочих мест и внедрения системы «Умоджа» и модели глобального обслуживания в Нью-Йорке. В нем также содержится информация о других факторах, учитывавшихся при проведении анализа: архитектурная целостность комплекса Центральных учреждений Организации Объединенных Наций, сроки и кредитный рейтинг.



Из перечисленных четырех вариантов вариант, предусматривающий строительство здания DC-5, является наиболее эффективным с точки зрения затрат, поскольку он позволяет Организации разместить в одном здании подавляющее большинство ее сотрудников, в настоящее время работающих в арендуемых на коммерческой основе помещениях, а также получить права собственности и легко реализуемый актив по истечении 30-летнего срока аренды.

Генеральной Ассамблее рекомендуется принять настоящий доклад к сведению, обратиться к Генеральному секретарю с просьбой доработать предложение о строительстве здания DC-5, представляющее собой наиболее реалистичный и основательный вариант, санкционировать принятие Генеральным секретарем дальнейших мер, необходимых для реализации этого варианта, и утвердить выделение из средств резервного фонда сумму в размере 2 515 400 долл. США на двухгодичный период 2016–2017 годов в дополнение к предлагаемому бюджету по программам на тот же период.

Содержание

	<i>Стр.</i>
I. Введение	4
II. Основные допущения и прогнозируемые потребности в помещениях	5
A. Показатели численности сотрудников	5
B. Стратегии гибкого использования рабочих мест	7
C. Сценарии изменения численности сотрудников	8
D. Возможное воздействие внедрения системы «Умоджа» и модели глобального обслуживания	9
E. Соотношение между помещениями, находящимися в собственности, и арендуемыми помещениями в общем портфеле недвижимости	10
F. Сметные потребности в помещениях	10
III. Другие факторы, рассматриваемые при проведении анализа	13
A. Архитектурная целостность комплекса Центральных учреждений Организации Объединенных Наций	13
B. Учет графика работ	14
C. Кредитный рейтинг для целей обеспечения финансирования по вариантам 2 и 3	16
IV. Сопоставительный анализ по каждому из вариантов	18
A. Общий обзор и метод работы	18
B. Результаты исследования по каждому из вариантов	21
C. Сопоставительная оценка	34
V. Следующие шаги	36
VI. Потребности в ресурсах	39
VII. Меры, которые предлагается принять Генеральной Ассамблее	40
Приложения	
I. Финансовый анализ вариантов	41
II. Анализ чувствительности последствий различных предположений	43

I. Введение

1. В разделе VII своей резолюции 69/262 Генеральная Ассамблея признала необходимость решения проблемы удовлетворения долгосрочных потребностей Организации в помещениях и просила Генерального секретаря представить на ее семидесятой сессии обновленную всеобъемлющую информацию по четырем вариантам, определенным в резолюции как практически осуществимые.

2. Рассмотрев представленные в предыдущем докладе Генерального секретаря (A/68/734) 10 вариантов, Генеральная Ассамблея выделила практически осуществимые варианты, включая:

а) строительство нового здания на Северной лужайке, финансируемое за счет специально начисленных для этой цели взносов;

б) строительство нового здания на Северной лужайке при условии наличия договоренности о финансировании третьей стороной;

с) строительство Корпорацией развития Организации Объединенных Наций на спортивной площадке им. Роберта Мозеса нового здания DC-5 на условиях аренды с передачей права собственности;

д) сохранение нынешней практики, т.е. продолжение коммерческой аренды в соответствии с действующими условиями.

3. Генеральная Ассамблея настоятельно призвала Генерального секретаря обеспечить равное отношение ко всем четырем вариантам и добиваться обеспечения наиболее благоприятных условий для Организации при решении задачи удовлетворения ее долгосрочных потребностей в помещениях и просила Генерального секретаря представить обновленную полную информацию по каждому из четырех вариантов, включая данные о финансовых затратах, достоверные оценки прогнозируемых расходов на весь период, рассматриваемый в ходе анализа, и данные о потребностях в помещениях и о требованиях к проектированию. Что касается варианта 3, то Ассамблея отметила, что его можно рассматривать в качестве весьма реалистичного и основательного варианта, и просила представить обновленную информацию о финансовых затратах, определенных на основе предварительной оценки кредитного рейтинга, и предлагаемых условиях аренды.

4. Генеральная Ассамблея просила также представить обновленную информацию о других факторах, влияющих на проведение анализа, включая данные о ходе осуществления стратегии гибкого использования рабочих мест и статистически обоснованные оценки того, как оно скажется на прогнозируемых потребностях в служебных помещениях; информацию о возможных последствиях внедрения системы «Умоджа» и новой модели глобального обслуживания в плане численности, профессионального состава и мест размещения персонала; и данные, касающиеся необходимости соблюдения принципа сохранения архитектурной целостности комплекса Организации Объединенных Наций и первоначального проекта, подготовленного Советом консультантов проекта.

II. Основные допущения и прогнозируемые потребности в помещениях

A. Показатели численности сотрудников

5. Проведение анализа возможностей удовлетворения долгосрочных потребностей в помещениях на период 2015–2034 годов началось с подсчета общей численности сотрудников Организации Объединенных Наций в Нью-Йорке. Как и в предыдущих докладах, под «сотрудниками» понимаются штатные сотрудники, консультанты, стажеры и другие работники. В ходе подготовки настоящего доклада были получены обновленные показатели численности сотрудников от канцелярий участвующих департаментов и управлений Секретариата, а также от специализированных учреждений, фондов и программ, которые выразили заинтересованность в размещении в служебных помещениях совместно с Секретариатом.

6. В соответствии с резолюцией 67/254 А Генеральной Ассамблеи и предыдущим докладом (A/68/734) группа по проекту изучила различные варианты долгосрочного размещения для двух основных групп фактических и потенциальных участников: а) Секретариат и прочие структуры; и б) Секретариат, прочие структуры и фонды и программы.

7. В состав «прочих структур», включенных в одну группу с Секретариатом, входят 36 подразделений специализированных учреждений, фондов и программ и филиалов, которые в силу своих небольших размеров с недавних пор и/или на протяжении многих лет занимают помещения Секретариата на условиях субаренды. К ним относятся, в частности, Комиссия по международной гражданской службе, Организация Объединенных Наций по вопросам образования, науки и культуры и Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций.

8. Одно из отличий настоящего доклада от предыдущего состоит в том, что о своей заинтересованности в участии в анализе возможностей удовлетворения долгосрочных потребностей в помещениях недавно заявили несколько фондов и программ.

9. К участвующим фондам и программам, упомянутым в настоящем докладе, относятся Программа развития Организации Объединенных Наций (ПРООН), Структура Организации Объединенных Наций по вопросам гендерного равенства и расширения прав и возможностей женщин («ООН-женщины») и Фонд Организации Объединенных Наций в области народонаселения (ЮНФПА). Причина того, что в настоящее время сроки являются одним из решающих факторов для структуры «ООН-женщины» и ЮНФПА, заключается в том, что более поздняя прогнозируемая дата сдачи в эксплуатацию здания DC-5, строительство которого предусмотрено вариантом 3, практически совпадает с датами окончания срока действия текущих договоров коммерческой аренды этих структур. Большинство сотрудников ПРООН в настоящее время размещены в здании DC-1; поэтому одним из решающих факторов в интересах ПРООН всегда была дата окончания срока действия этого договора аренды, и данные о ПРООН были включены в предыдущий доклад.

10. Общая прогнозируемая численность сотрудников участвующих фондов и программ, которым потребуются помещения в Нью-Йорке начиная с 2020 года, с учетом прогнозируемого увеличения и сокращения численности сотрудников в связи с переводом в другие места службы и другими факторами составляет 1300 человек.

11. Информация о численности сотрудников, которым потребуются помещения в Нью-Йорке начиная с 2015 года, приводится в таблице 1.

Таблица 1

Численность сотрудников

	2013 год (по документу A/68/734)	2015 год (нынешняя численность)	
		Секретариат и прочие структуры	Секретариат, прочие структуры и фонды и программы
A. Численность сотрудников в Центральном учреждении (в разбивке по структурам)			
Департаменты Организации Объединенных Наций	8 516	8 516	8 516
Прочие структуры	227	340 ^a	340
Фонды и программы	850		1 300 ^b
Всего	9 593	8 856	10 156
B. Численность сотрудников, размещенных в принадлежащих Организации Объединенных Наций помещениях и не имеющих закрепленных рабочих мест			
Численность сотрудников, размещенных в находящихся на территории комплекса Центральном учреждении или принадлежащих Организации Объединенных Наций помещениях	3 898	3 898	3 898
Численность сотрудников, не имеющих закрепленных рабочих мест	937	916	916
Всего	4 835	4 814	4 814
C. Общая численность сотрудников Центральном учреждении, которым необходимы закрепленные рабочие места вне принадлежащих Организации Объединенных Наций помещений: A-B			
	4 758	4 042	5 342

^a Анализ охватывает в общей сложности 340 сотрудников из 36 мелких прочих структур, которые в настоящее время занимают арендуемые помещения Секретариата, находящиеся за пределами комплекса Центральном учреждении, на условиях субаренды.

^b Включая прогнозируемую на период с 2020 года численность находящихся в Нью-Йорке сотрудников ПРООН, а также структуры «ООН-женщины» и ЮНФПА, данные о которых не были включены в предыдущий доклад.

В. Стратегии гибкого использования рабочих мест

12. В пункте 10 раздела VII своей резолюции 69/262 Генеральная Ассамблея просила Генерального секретаря продолжить проведение анализа в целях получения статистически обоснованных оценок того, как осуществление стратегии гибкой организации работы скажется на прогнозируемых потребностях в служебных помещениях, в сравнении с анализом возможностей удовлетворения долгосрочных потребностей в помещениях.

13. После проведения первоначального анализа и публикации своего доклада о возможности гибкого использования рабочих мест в Центральных учреждениях Организации Объединенных Наций (A/68/387) Генеральный секретарь предположил, что показатели использования имеющихся служебных помещений, особенно принадлежащих Организации Объединенных Наций, можно будет повысить примерно на 25 процентов, понизив общую площадь помещений, арендуемых на коммерческой основе, приблизительно на 20 процентов. Это соотносится со средним показателем использования помещений, составляющим 176 кв. футов общей площади на человека для стандартных служебных помещений, т.е. в имеющихся помещениях здания Секретариата можно будет разместить примерно на 630 человек больше, чем предусмотрено в соответствии с нормами размещения после завершения Генерального плана капитального ремонта. Эти данные использовались при определении потребностей в помещениях в предыдущем докладе о долгосрочных потребностях в помещениях в Центральных учреждениях (A/68/734).

14. С тех пор Генеральный секретарь доработал программу осуществления стратегий гибкого использования рабочих мест в Нью-Йорке, усовершенствовав общее проектное решение для служебных помещений на основе результатов и итогов экспериментального проекта и подготовив всестороннее технико-экономическое обоснование стратегий гибкого использования рабочих мест в Нью-Йорке. В рамках технико-экономического обоснования рассматривались типовые стратегии планирования, которые были применены к конкретным управлениям/департаментам; в результате были разработаны варианты организации рабочего пространства, варьирующиеся в зависимости от вида работы, и стратегия определения сроков прекращения аренды некоторых помещений до окончания срока действия соответствующих договоров. Информация о результатах этой работы была представлена в предыдущем докладе.

15. Во исполнение изложенной в резолюции 69/274 А Генеральной Ассамблеи просьбы к Генеральному секретарю продолжать осуществлять на следующих этапах запланированную деятельность, связанную с гибким использованием рабочих мест в Центральных учреждениях, реализация стратегий гибкого использования рабочих мест продолжается.

16. По обновленным данным анализа, число сотрудников, которых можно будет дополнительно разместить в имеющихся помещениях здания Секретариата, было увеличено с примерно 630 человек до 800 человек на основе результатов подробного анализа различных видов работы, выполняемой в этом здании. В связи с этим полученные ранее средние показатели использования помещений, составляющие 176 кв. футов общей площади на человека, были понижены до приблизительно 168 кв. футов общей площади на человека.

17. В настоящий доклад включены обновленные статистически обоснованные оценки возможных последствий осуществления стратегий гибкого использования рабочих мест на прогнозируемые потребности в служебных помещениях, как это показано в таблице 2.

Таблица 2

Предполагаемая численность сотрудников после запланированной реализации стратегий гибкого использования рабочих мест к 2018 году

	<i>Секретариат и прочие структуры</i>	<i>Секретариат, прочие струк- туры и фонды и программы</i>
А. Численность сотрудников в Центральных учреждениях (в разбивке по структурам)		
Департаменты Организации Объединенных Наций	8 516	8 516
Прочие структуры	340	340
Участвующие фонды и программы	–	1 300
Всего	8 856	10 156
В. Численность сотрудников, размещенных в принадлежащих Организации Объединенных Наций помещениях и не имеющих закрепленных рабочих мест		
Численность сотрудников, размещенных в находящихся на территории комплекса Центральных учреждений или принадлежащих Организации Объединенных Наций помещениях	4 698	4 698
Численность сотрудников, не имеющих закрепленных рабочих мест	916	916
Всего	5 614	5 614
С. Общая численность сотрудников Центральных учреждений, которым необходимы закрепленные рабочие места вне принадлежащих Организации Объединенных Наций помещений: А-В		
	3 242	4 542

С. Сценарии изменения численности сотрудников

18. Как и в предыдущем докладе, рассматривается три сценария на предмет будущих потребностей в помещениях:

а) сценарий среднегодового увеличения численности сотрудников на 1,1 процента, основанный на предположении, что наблюдаемая в последние 20 лет тенденция будет сохраняться, и учитывающий чистый эффект как увеличения, так и сокращения объемов программ;

б) сценарий нулевого роста, предполагающий, что возможные в будущем увеличение и сокращение объемов программ не окажут, в конечном счете, воздействия на общие потребности;

в) сценарий 0,5-процентного среднегодового сокращения, предусматривающий, что увеличение и сокращение объемов программ будут частично

компенсироваться такими факторами, как внедрение системы «Умоджа» и модели глобального обслуживания в Нью-Йорке.

19. В рамках вышеуказанных трех сценариев изменения численности сотрудников произведена оценка числа сотрудников, которых потребуется разместить за пределами помещений, принадлежащих Организации Объединенных Наций, в период с 2015 по 2034 год.

D. Возможное воздействие внедрения системы «Умоджа» и модели глобального обслуживания

20. Генеральный секретарь представил Генеральной Ассамблее на ее семидесятой сессии доклад о базовых элементах модели глобального обслуживания Секретариата Организации Объединенных Наций (A/70/323). В соответствии с определенной им целью создать действительно глобальный Секретариат модель предполагает повышение способности Секретариата выполнять свои мандаты при поддержке со стороны административных служб, которые обеспечивают то, что необходимо, тогда, когда это необходимо, и там, где это необходимо.

21. Что касается долгосрочных потребностей в помещениях, то Секретариат предполагает, что возможные изменения численности персонала в Центральных учреждениях в течение следующих 20 лет, в том числе в связи с внедрением системы «Умоджа», использованием новой модели глобального обслуживания и изменением мандатов, будут учтены в одном из трех сценариев изменения численности сотрудников, которые представлены в настоящем докладе и отражают от 0,5-процентного среднегодового сокращения до увеличения численности на 1,1 процента в год.

22. Разбивка прогнозов динамики численности сотрудников по сценариям показана в таблице 3.

Таблица 3

Прогнозы динамики численности сотрудников в разбивке по сценариям: потребности в рабочих местах за пределами помещений, принадлежащих Организации Объединенных Наций

	2015 год	Сценарий изменения численности (в процентах)	2020 год	2034 год
		1,1	3 688	5 076
Секретариат и прочие структуры — за пределами комплекса/аренда	4 042	Нулевой рост	3 242	3 242
		-0,5	3 045	2 521
		1,1	4 988	6 592
Секретариат, прочие структуры и фонды и программы — за пределами комплекса/аренда	Данные отсутствуют	Нулевой рост	4 542	4 542
		-0,5	4 345	3 733

Е. Соотношение между помещениями, находящимися в собственности, и арендуемыми помещениями в общем портфеле недвижимости

23. В предыдущих докладах Генерального секретаря было установлено и проанализировано идеальное соотношение между помещениями, находящимися в собственности, и арендуемыми помещениями в общем портфеле недвижимости в Нью-Йорке, которое составляет 80:20 и является одним из главных факторов при определении общих потребностей в помещениях. Цель установления этого соотношения заключается в обеспечении того, чтобы Организация могла оптимальным образом использовать находящиеся в ее собственности помещения, продолжая при этом арендовать на коммерческой основе часть помещений, с тем чтобы обеспечить максимальную гибкость в случае изменений в будущем численности сотрудников, в частности в случае единовременных изменений.

24. В настоящем докладе это соотношение более не рассматривается в качестве одного из определяющих факторов в процессе принятия решений. Причина такого изменения заключается в том, что при различных рассматриваемых сценариях преимущество перед соотношением имеют другие факторы, как это отмечено в пункте 25 ниже. Кроме того, следует напомнить о том, что в других местах службы, включая как штаб-квартиры, так и экономические и социальные комиссии, все сотрудники Секретариата размещаются либо в помещениях, находящихся в собственности, либо в помещениях, на которые были безвозмездно получены права пользования (за исключением Управления Верховного комиссара Организации Объединенных Наций по правам человека в Женеве, которое планируется разместить во Дворце Наций после завершения реализации стратегического плана сохранения наследия).

25. Что касается вариантов 1 и 2 (строительство нового здания на Северной лужайке), то необходимость учитывать архитектурную целостность комплекса Централных учреждений и проект Совета консультантов проекта ограничивает размер здания и, следовательно, предопределяет вытекающее из этого соотношение для использования в различных сценариях изменения численности сотрудников. Что касается варианта 3 (строительство здания DC-5), то размер здания определяется на основе максимального использования допустимой площади застройки на данном участке в соответствии с меморандумом о взаимопонимании, подписанным с властями принимающего государства и касающимся использования земельных ресурсов.

Ф. Сметные потребности в помещениях

26. В настоящем докладе представлены общие потребности в служебных помещениях двух категорий — рабочих и вспомогательных, или подсобных, помещениях. Хотя четыре рассматриваемых варианта отличаются размером помещений, при их анализе учитываются похожие потребности (но при определенных корректировках, о которых говорится в пункте 27 ниже) в соответствии с пунктом 5 раздела VII резолюции 69/262 Генеральной Ассамблеи, в котором содержится просьба обеспечить равное отношение ко всем вариантам.

27. Кроме того, при рассмотрении данного вопроса учитываются инженерно-технические помещения. К ним относятся холлы, залы машинного оборудования, вычислительной техники и средств обеспечения безопасности, а также подсобные и складские помещения, необходимые для исправной эксплуатации зданий. Эти помещения влияют на общую стоимость вариантов, будь то строительство нового здания или аренда на коммерческой основе. Они включены в финансовый анализ, но не приводятся в таблице 4.

Потребности в рабочих помещениях

28. К рабочим помещениям относятся рабочие места, используемые для трудовой деятельности общего характера, включая индивидуальную/узкоспециальную и совместную деятельность. Помещения, относящиеся к этой категории, охватываются «набором рекомендаций», представленным в докладе Генерального секретаря о всестороннем технико-экономическом обосновании стратегий гибкого использования рабочих мест в Организации Объединенных Наций (A/69/749). К их числу относятся: индивидуальные рабочие места (полностью закрытые личные кабинеты и индивидуальные рабочие станции), расположенные на офисных этажах конференционные помещения «небольшого» и «среднего» размера, рассчитанные на 2–16 человек, кабинеты для индивидуальной работы, помещения для хранения документов, буфетные, комнаты для работы и копировального оборудования, открытые места для заседаний, комнаты отдыха и залы для приемов. Требуемая площадь рабочих помещений для каждого варианта и каждого сценария изменения численности сотрудников определяется путем умножения числа сотрудников на 168 кв. футов на человека.

Потребности во вспомогательных/подсобных помещениях

29. В дополнение к базовым потребностям в рабочих помещениях существует потребность в общих залах заседаний, т.е. конференционных помещениях «большого» размера, рассчитанных на 16–24 человека, и помещениях, которые будут использоваться для выполнения других программных функций Библиотеки им. Дага Хаммаршельда и здания Южной пристройки. В соответствии с пунктом 14 раздела VIII резолюции 69/274 А Генеральной Ассамблеи, а также согласно информации, представленной в тринадцатом ежегодном докладе Генерального секретаря о ходе осуществления генерального плана капитального ремонта (A/70/343), наиболее эффективный с точки зрения затрат вариант организации соответствующей деятельности можно разработать в контексте анализа вариантов долгосрочного размещения.

30. Краткая информация об общих потребностях в помещениях в соответствии с различными сценариями изменения численности сотрудников представлена в таблице 4.

Таблица 4
**Общий прогноз потребностей в служебных помещениях за пределами
 комплекса Организации Объединенных Наций на 2020 год**

(В квадратных футах общей площади)

Сценарий изменения численности	Рабочие помещения:		Вспомогательные/подсобные помещения	Общая площадь помещений: Секретариат, прочие структуры и фонды и программы
	Рабочие помещения: Секретариат и прочие структуры	Секретариат, прочие структуры и фонды и программы		
Нулевой рост	544 656	763 056	319 758	1 082 814
1,1-процентный рост	619 653	838 053	319 758	1 157 811
0,5-процентное сокращение	511 640	730 040	319 758	1 049 798

31. Учитывая, что рассматриваемые варианты отличаются размером общей площади, а также соотношением между помещениями, находящимися в собственности, и арендуемыми помещениями, в ходе данного исследования высказывались определенные предположения о распределении вспомогательных/подсобных помещений, как об этом говорится в таблице 5. Для целей планирования предполагается, что публичные функции Библиотеки им. Дага Хаммаршельда будут по-прежнему выполняться в помещении, расположенном на Манхэттене и принадлежащем Организации, которое занимает примерно половину площади по сравнению с площадью нынешнего здания Библиотеки. Остальные библиотечные функции, которые в основном связаны с хранением, или стеллажами, будут перенесены в менее дорогостоящие арендуемые на коммерческой основе помещения за пределами Манхэттена.

Таблица 5
Вспомогательные/подсобные помещения для каждого из вариантов

(В квадратных футах общей площади)

В собственности и арендуемые	Варианты 1 и 2 (здание на Северной лужайке)	Вариант 3 (здание DC-5)	Вариант 4 (статус-кво)
Новое здание	163 392	270 888	0
Аренда на коммерческой основе	119 909	48 870	228 837
Всего	283 301	319 758	228 837

Ш. Другие факторы, рассматриваемые при проведении анализа

А. Архитектурная целостность комплекса Центральных учреждений Организации Объединенных Наций

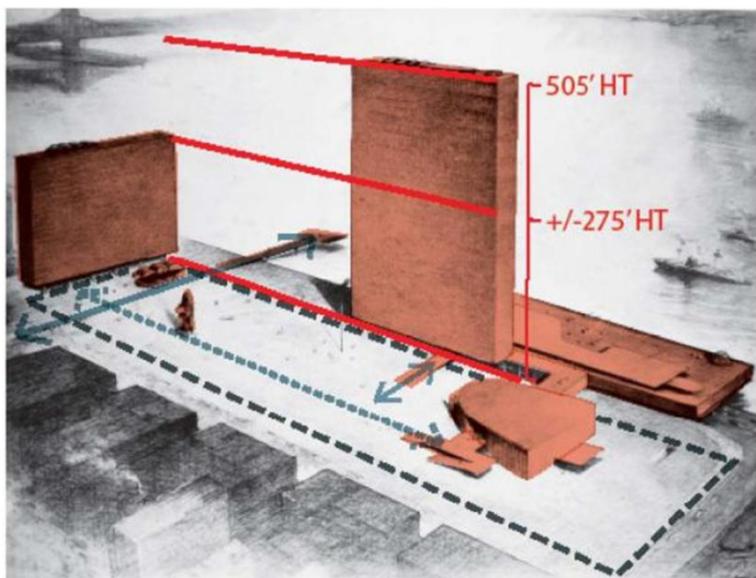
32. В предыдущем докладе Генеральный секретарь представил информацию об усилиях проектной группы по учету архитектурного и исторического значения комплекса Центральных учреждений Организации Объединенных Наций, представляющего собой выдающийся классический образец модернизма середины XX века. За годы существования Организации архитектурный облик комплекса стал символом миссии и идеалов самой Организации Объединенных Наций.

33. К числу факторов, которые рассматривались известной в международных кругах фирмой по охране памятников архитектуры, нанятой Организацией Объединенных Наций для проведения соответствующего анализа, относятся: первоначальный проект Совета консультантов проекта и процесс разработки Советом этого проекта, применимые международные стандарты и принципы охраны достопримечательных мест, исторические принципы проектирования, факторы оценки расширения комплекса, а также альтернативные варианты и их последствия.

34. В конечном итоге эксперты заключили, что предпочтительным вариантом расширения комплекса Организации Объединенных Наций с сохранением его архитектурного облика будет вариант 3 (строительство здания DC-5), поскольку он обеспечит надлежащий учет с точки зрения признания большого культурно-исторического значения комплекса и его ценности как архитектурного объекта.

35. В том случае, если Генеральная Ассамблея остановит свой выбор на варианте 1 или варианте 2, Генеральный секретарь обращает внимание на то, что, по его мнению, пункт 12 раздела VII резолюции 69/262 означает, что в соответствии с первоначальным проектом Совета консультантов проекта высота любого нового здания на Северной лужайке не должна превышать 275 футов (приблизительно 84 метра). Это отражено на историческом рисунке «Схема 32», предложенном одним из членов Совета архитектором Оскаром Нимейером, как это показано на рис. I.

Рисунок I
 Исторический рисунок «Схема 32», предложенный архитектором Оскаром Нимейером, 1946 год



SCHEME 32, OSCAR NIEMEYER

В. Учет графика работ

36. В соответствии с предыдущими докладами о проведении анализа вариантов долгосрочного размещения и резолюциями 66/247 и 67/254 А Генеральной Ассамблеи Генеральный секретарь продолжает прилагать усилия к тому, чтобы не начинать осуществление этапа реконструкции в рамках стратегического плана сохранения наследия до тех пор, пока Генеральная Ассамблея не примет решение по этому вопросу и пока не завершится осуществление Генерального плана капитального ремонта. В июле 2015 года был завершен основной этап реконструкции в рамках Генерального плана капитального ремонта и закрыто Управление Генерального плана капитального ремонта. За проведение остающихся после окончания ремонта работ отвечает Управление централизованного вспомогательного обслуживания. Генеральный секретарь исходит из того, что в целях соблюдения положений вышеупомянутых резолюций о последовательности действий Генеральная Ассамблея может переходить к следующему этапу сразу же после утверждения стратегического плана сохранения наследия.

37. Кроме того, Секретариат продолжает выполнять положения резолюции 68/247 А с целью избежать параллельной реализации проектов, связанных с крупными капитальными затратами, что потребовало бы одновременных усилий по их финансированию и осуществлению надзора за ними. В связи с этим Секретариат исходит из того, что после завершения Генерального плана капитального ремонта может одновременно начаться осуществление стратегического плана сохранения наследия и некоторых из рассматриваемых в настоящем докладе вариантов при условии, что существующие механизмы финан-

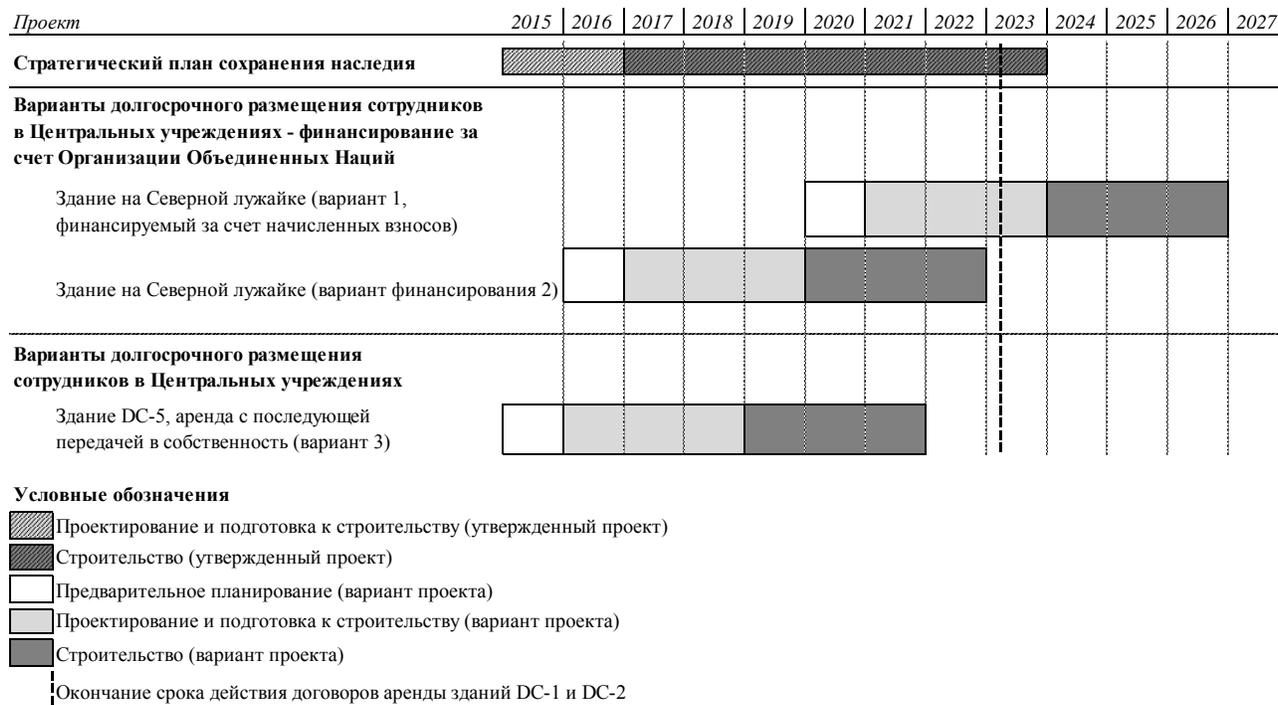
сирования не потребуют крупных капитальных затрат со стороны Организации Объединенных Наций. Таким образом, к работам в рамках варианта 1, разработанного по итогам анализа вариантов долгосрочного размещения, можно будет приступить лишь после завершения реализации стратегического плана сохранения наследия, в то время как работы в рамках вариантов 2 и 3 могут начаться раньше.

38. Помимо необходимости того, чтобы при анализе вариантов долгосрочного размещения учитывалась очередность осуществления проектов капитального строительства, следует также принимать во внимание такой важный фактор, как срок действия договоров об аренде Организацией Объединенных Наций зданий DC-1 и DC-2, который истекает осенью 2023 года. В настоящее время в этих зданиях размещено порядка 2060 сотрудников Секретариата, причем текущая ставка арендной платы ниже рыночной в связи с тем, что 40 лет назад был заключен договор долгосрочной аренды. Организация Объединенных Наций имеет право продлить этот договор аренды с 2018 по 2023 год. В соответствии с положениями действующего меморандума о взаимопонимании Корпорация развития Организации Объединенных Наций обязана обеспечить рефинансирование или продажу этих зданий от имени города Нью-Йорка. Поэтому нет никакой уверенности в том, что после 2023 года эти здания будут по-прежнему находиться в распоряжении Организации Объединенных Наций. Даже в случае их сохранения потребуется крупный капитальный ремонт, а договор аренды будет заключаться с учетом преобладающей рыночной ставки, действующей в 2023 году, которая, по оценкам, в два раза превысит прогнозируемую ставку возобновления аренды на период до 2023 года. Кроме того, для проведения ремонтных работ потребуются подменные помещения, которые придется арендовать по рыночной ставке.

39. Для того чтобы избежать значительных финансовых и оперативных рисков, связанных с истечением срока действия действующих договоров аренды зданий DC-1 и DC-2, Секретариат должен будет остановить свой выбор на таком варианте долгосрочного размещения, который будет возможен в период до 2023 года.

40. На рисунке II показана последовательность осуществления проектов капитального строительства в Организации Объединенных Наций (обновленная информация).

Рисунок П
Последовательность осуществления краткосрочных проектов, связанных с крупными капитальными затратами, и других строительных работ: прогнозируемые сроки — 2015–2026 годы



С. Кредитный рейтинг для целей обеспечения финансирования по вариантам 2 и 3

41. Как указывалось в предыдущем докладе и пункте 7 раздела VII резолюции 69/262, для целей анализа варианта со зданием DC-5 необходимо определить ориентировочный кредитный рейтинг Организации Объединенных Наций, поскольку он будет определять кредитный рейтинг по данному варианту и в значительной степени влиять на цену облигаций. С учетом того обстоятельства, что Генеральная Ассамблея также просила предоставить ей дополнительную информацию о возможности финансирования варианта со зданием на Северной лужайке, ориентировочный кредитный рейтинг также мог бы быть использован для получения более точной информации об этом варианте. В течение отчетного периода для выполнения поставленной задачи Секретариат воспользовался услугами крупного рейтингового агентства.

42. На дату представления настоящего доклада Секретариат находился на последнем этапе подачи заявки на предоставление этих услуг, поэтому результаты этой работы пока неизвестны. Согласно мнению сторонних финансовых консультантов, знакомых с этим процессом, результат определения ориентировочного рейтинга должен быть таковым, что рейтинг проекта будет не менее «АА». Это свидетельствует об улучшении ситуации с момента опубликования

предыдущего доклада, в котором указывался предполагаемый рейтинг «А», и финансовые прогнозы были откорректированы соответствующим образом.

43. Если Генеральная Ассамблея утвердит один из вариантов, требующих финансирования, необходимо будет узнать кредитный рейтинг Организации Объединенных Наций как часть окончательного кредитного рейтинга всего проекта в целом.

Вариант 2: финансирование здания на Северной лужайке

44. В отношении варианта 2 полагается, что необходимо будет получить коммерческий кредит со сроком погашения 30 лет, чтобы вариант с финансированием был более выгодным благодаря относительно низкому уровню ежемесячных платежей. Коммерческие банки обычно не предоставляют срочных кредитов на срок более 10 лет, поэтому 30-летний срок погашения будет обеспечен посредством получения необеспеченного кредита и его пролонгации дважды в течение 30-летнего периода. По истечении каждого 10-летнего периода Организация Объединенных Наций будет подвергаться риску, связанному с пролонгацией кредита.

45. Ориентировочная стоимость кредита на 10 лет рассчитывается на основе предполагаемого диапазона колебаний процентных ставок по банковским кредитам и текущей рыночной стоимости процентного свопа для перевода 30-летнего кредита на фиксированную ставку и аналогичного свопа с отсрочкой исполнения на 10 лет. С учетом того, что строительство начнется не ранее 2020 года, прогнозировать стоимость процентного свопа на 30 лет затруднительно; поэтому использовался 10-летний своп основной стоимости по ставкам 2015 года. Кроме того, необходимо предусмотреть определенную сумму на покрытие предполагаемого риска изменения процентных ставок на момент пролонгации кредита через 10 лет. По прогнозам, размер процентной ставки колеблется от 5,54 до 5,79 процента, и для целей составления сметы расходов по варианту 2 в настоящем докладе использовалась средняя процентная ставка 5,67 процента.

Вариант 3: DC-5

46. С момента представления предыдущего доклада таблица 6 была обновлена и отражает наиболее точный прогноз по облигациям с 30-летним сроком погашения на основании имеющейся информации. В ней также отражены ориентировочные фиксированные и облагаемые налогом процентные ставки на 30 лет исходя из рейтинга «AA» и их предполагаемое увеличение на 24 базисных пункта по состоянию на планируемую дату начала финансирования, то есть 1 января 2019 года. Ставки рассчитаны по марже на 30-летние казначейские облигации Соединенных Штатов. В октябре 2013 года ставка по облигациям составляла 3,7 процента, и именно эта ставка указывалась в предыдущем докладе. С тех пор ставка значительно снизилась и по состоянию на июль 2015 года составляла 2,97 процента. Дальнейшее снижение процентных ставок не ожидается; предполагаемое повышение ставок начиная с 2016 года определено по медиане консенсусного прогноза относительно ставок казначейских облигаций.

47. С учетом того, что инвестиционный класс, кредитоспособность и общий рейтинг по проекту Организации Объединенных Наций в отношении варианта

DC-5, как предполагается, будет «АА», предполагаемая общая процентная ставка в будущем будет колебаться от 5,01 до 5,21 процента. Для целей финансовых прогнозов использовалась средняя ставка в размере 5,11 процента.

Таблица 6

<i>Рейтинг</i>	<i>Казначейские бумаги Соединенных Штатов на 30 лет</i>	<i>Спред по казначейским бумагам Соединенных Штатов</i>	<i>Форвардный спред</i>	<i>Прогнозируемая будущая ставка</i>
Aa/AA	2,97%	1,80–2,00%	,24%	5,01–5,21%

IV. Сопоставительный анализ по каждому из вариантов

A. Общий обзор и метод работы

48. В соответствии с резолюцией 69/262, в которой Генеральная Ассамблея просила предоставить ей обновленную информацию по четырем практически осуществимым вариантам, Секретариат в течение отчетного периода продолжал использовать общую методологию, применяемую им при проведении предыдущих исследований долгосрочных потребностей в помещениях. С учетом того, что Секретариат в настоящее время не располагает специально выделенными под этот проект ресурсами, для оказания поддержки Управлению централизованного вспомогательного обслуживания в проведении сопоставительного анализа была привлечена сторонняя консультационная фирма, специализирующаяся на недвижимости. Консультационная группа по недвижимости включала в себя консультантов, предоставляющих специализированные услуги, в том числе архитектурное и инженерное проектирование, составление смет расходов и консультирование по финансовым вопросам.

49. Была получена обновленная информация по каждому из вариантов. Сторонний консультант по архитектурному и инженерному проектированию разработал концептуальный проект здания на Северной лужайке, а смета расходов по этому варианту была составлена сторонним специалистом по оценке затрат. Корпорация развития Организации Объединенных Наций подготовила пересмотренный эскизный проект и смету расходов по варианту 3. Сторонний консультант по брокерским услугам по операциям с недвижимостью провел исследование рынка в отношении варианта 4. Конкретная деятельность, осуществляемая в течение отчетного периода, включала в себя получение обновленной информации по следующим вопросам:

а) прогнозирование численности сотрудников Секретариата и мобилизация интереса со стороны участвующих фондов и программ;

б) архитектурное и инженерное проектирование по вариантам, подразумевающим новое строительство. Изменения в вариантах 1 и 2 предусматривали проектирование зданий меньшего размера и учет вопросов сохранения исторического наследия, о чем более подробно говорится в разделе III.A выше. Изменения в варианте 3 предусматривали незначительные модификации требований по программам Организации Объединенных Наций и учет строительных норм города пребывания, что более подробно разъясняется в пунктах 78–88 ниже;

с) составление сметы расходов на строительство по вариантам, подразумевающим новое строительство, в соответствии с пересмотренными проектными решениями и откорректированными графиками, а также пересмотр предположений, относящихся к прогнозируемому увеличению расходов на строительство;

д) сбор финансовой информации по всем вариантам, включая ориентировочный кредитный рейтинг для вариантов, подразумевающих финансирование, предполагаемые процентные ставки и более тщательный анализ возможного варианта финансирования здания на Северной лужайке;

е) анализ вариантов коммерческой аренды в радиусе 15 минут ходьбы от комплекса Организации Объединенных Наций по варианту, подразумевающему сохранение статус-кво, а также по компонентам коммерческой аренды в отношении вариантов, подразумевающих новое строительство;

ф) проведение конкретных переговоров по вопросам аренды с Корпорацией развития Организации Объединенных Наций по варианту 3, включая внесение необходимых изменений в меморандум о взаимопонимании с правительством страны пребывания.

Предположения, положенные в основу планирования, и анализ потенциального воздействия будущих изменений

50. Предположения, положенные в основу планирования для определения единовременных и текущих расходов по каждому варианту, в основном остались такими же, как те, что были указаны в предыдущем докладе. Хотя каждое такое предположение включает в себя некий элемент догадки в отношении будущих расходов, наиболее важным фактором при их рассмотрении является их равномерное применение ко всем четырем ситуациям в целях выявления наиболее эффективного с точки зрения затрат варианта.

51. Краткая информация о предположениях, положенных в основу планирования и используемых для проведения исследования, приведена ниже. В уместных случаях также приводится оценка потенциального воздействия и вероятности будущих изменений в данных, использованных при подготовке настоящего доклада, которая указывается в виде воздействия по прошествии 50 лет как чистая приведенная стоимость по состоянию на 2015 год при условии, что численность персонала остается неизменной;

а) сроки проведения исследования (50 лет, с 2015 по 2064 годы): для инвестиции подобного масштаба 50-летний период исследования позволяет получить полное представление о затратах и выгодах, связанных с каждым вариантом; согласно учетной политике Организации Объединенных Наций, отвечающей требованиям Международных стандартов учета в государственном секторе, этот срок также является сроком эксплуатации зданий.

б) прогнозы численности сотрудников (с 2015 по 2034 год, как показано в таблице 3): прогнозы более чем на 20 лет считаются ненадежными. Будущие изменения численности сотрудников являются важным фактором с точки зрения затрат; при увеличении или уменьшении численности сотрудников на 250 человек, эффект оценивается в диапазоне от 170 до 190 млн. долл. США;

с) увеличение расходов на строительство (4,5 процента согласно данным, зафиксированным в последние годы в строительном секторе Нью-Йорка): смета строительных расходов была составлена в долларах США по состоянию на июль 2015 года, и увеличение этих расходов было рассчитано по каждому варианту с учетом предполагаемых сроков строительства;

д) количество вспомогательных помещений по каждому из вариантов (как показано в таблице 5): любые будущие изменения потребностей во вспомогательных помещениях также в значительной мере влияют на общую сумму расходов; при увеличении или уменьшении площади на 50 тысяч квадратных футов (примерно два этажа в здании на Северной лужайке или здании DC-5) эффект оценивается в диапазоне от 200 до 230 млн. долл. США;

е) предполагаемая процентная ставка (как указано в разделе III.C выше): по варианту 2 (финансирование здания на Северной лужайке) увеличение или уменьшение предполагаемой процентной ставки, составляющей 5,67 процента, на 50 базисных пунктов будет иметь эффект, примерно оцениваемый как 60–70 млн. долл. США. По варианту 3 (здание DC-5) увеличение или уменьшение предполагаемой процентной ставки, составляющей 5,11 процента, на 50 базисных пунктов будет иметь эффект, примерно оцениваемый как 120 млн. долл. США;

ф) расценки по коммерческой аренде (78 долл. США за квадратный фут арендуемой площади, как указано в пункте 94 ниже): при увеличении или уменьшении стоимости квадратного фута арендуемой площади на 5 долл. США общий эффект будет оцениваться приблизительно как 50 млн. долл. США в отношении варианта со зданием на Северной лужайке и 140 млн. долл. США в отношении варианта с сохранением статус-кво (в отношении варианта со зданием DC-5 изменение будет незначительным, поскольку по этому зданию, как ожидается, потребность в помещениях под коммерческую аренду будет очень низкой);

г) уровень инфляции: 3 процента согласно темпам инфляции в последнее время;

h) ставка дисконтирования: 3 процента (для целей расчета чистой текущей стоимости).

52. По каждому варианту был проведен финансовый анализ общих расходов на весь срок эксплуатации в течение 50-летнего анализируемого периода, в том числе анализ таких расходов, как: единовременные расходы по проекту (по вариантам, подразумевающим собственность), расходы на коммерческую аренду (по вариантам, подразумевающим аренду) и расходы на коммунальные услуги, уборку, охрану, налоги на недвижимость (если таковые имеются) и страхование.

53. Более подробные сведения о том, каким образом возможные будущие изменения в вышеуказанных предположениях могут сказаться на общих результатах анализа по каждому из вариантов, а также прогнозы численности сотрудников приводятся в приложении II к настоящему докладу.

54. Сводная информация по каждому варианту приводится в разделе IV.B ниже, а сопоставление общих расходов по всем вариантам — в разделе IV.C.

В. Результаты исследования по каждому из вариантов

Вариант 1: строительство нового здания на Северной лужайке, финансируемое за счет специальных взносов, начисляемых Генеральной Ассамблеей

55. Как указывалось в предыдущих докладах Генерального секретаря об исследовании о долгосрочных потребностях в помещениях, вариант 1 подразумевает строительство нового здания на Северной лужайке, финансируемое за счет специальных взносов, начисляемых Генеральной Ассамблеей. Этот проект будет реализован непосредственно Организацией Объединенных Наций под руководством специальной группы по управлению проектом, и контракты на архитектурное и инженерное проектирование и на строительство будут заключаться напрямую Организацией Объединенных Наций, как и при осуществлении генерального плана капитального ремонта. Этот вариант является наименее дорогостоящим из четырех вариантов с точки зрения одновременных расходов на строительство, отчасти потому, что он не влечет за собой расходов на покупку земли или финансирование. Вместе с тем необходимо отметить, что, поскольку строительные работы по проекту не могут проводиться до тех пор, пока в 2023 году не будет завершена подготовка стратегического плана сохранения наследия, вариант 1 сопряжен со значительным увеличением расходов на строительство, ставка которого оценивается как 4,5 процента и начисляется на ежегодной основе с сегодняшнего дня до 2024 года. Кроме того, на период строительства необходимо будет заключить новые договоры аренды по действующим на рынке ценам, чтобы организовать помещения для сотрудников, которые в настоящее время размещаются в зданиях DC-1 и DC-2.

56. Помимо прочего, возможности для реализации общего объема работ по варианту 1 ограничиваются вопросами необходимости сохранения исторических ценностей и технологичности строительства. В соответствии с первоначальной концепцией Совета консультантов проекта высота здания не может быть более примерно 275 футов, что показано на рисунке I и поясняется в пункте 35 выше.

57. Общая площадь пятна застройки не может превышать примерно 26 500 квадратных футов. Пригодная для застройки часть Северной лужайки ограничена с южной стороны существующим зданием на Северной лужайке (с двумя подземными этажами); с западной стороны — системой электроснабжения стоимостью в несколько миллионов долларов, расположенной неподалеку от скульптуры «Добро побеждает зло» у входа в здание на Северной лужайке; и с восточной стороны — служебным проездом на уровне третьего подвального этажа комплекса Организации Объединенных Наций.

58. Сочетание таких факторов, как ограничения по высоте и площади, привело к тому, что общая площадь пригодной для застройки площадки не может превышать 535 000 квадратных футов.

59. Даже в том случае, если количество сотрудников не увеличится, вариант 1 не удовлетворяет общим потребностям Организации в служебных и вспомогательных помещениях, составляющим более 1 млн. квадратных футов. Следовательно, потребуются коммерческая аренда дополнительных помещений, в силу

чего этот вариант сопряжен с риском изменения рыночной конъюнктуры с течением времени.

60. Оба варианта с Северной лужайкой также сопряжены с дополнительным риском протеста со стороны местной общины, в частности людей, размещенных в здании «Алкоа», и жителей жилых домов, прилегающих к комплексу Организации Объединенных Наций. Хотя Организация Объединенных Наций юридически не будет обязана участвовать в официальных открытых слушаниях, предполагается, что в соответствии с передовой отраслевой практикой такие слушания будут проводиться. Кроме того, подведение необходимых коммуникаций и подъездных путей к новому зданию на Северной лужайке потребует обширных консультаций с властями принимающей страны.

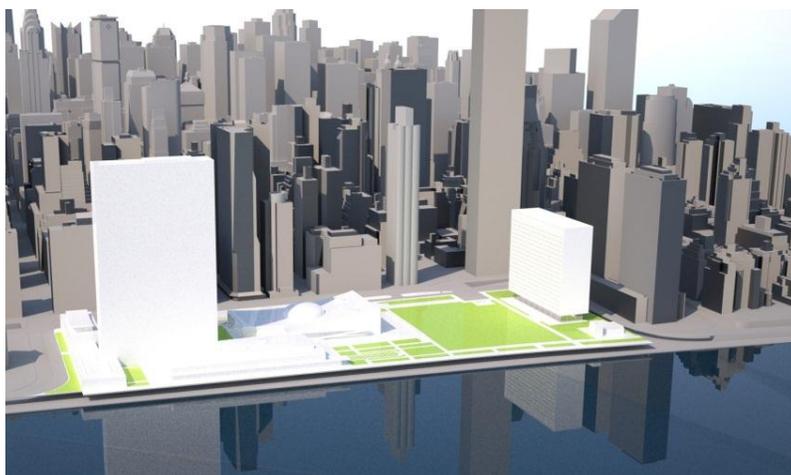
61. Архитектурные планы по варианту со зданием на Северной лужайке приведены на рисунках III и IV.

Рисунок III

Перспективное изображение здания на Северной лужайке



Рисунок IV
Вид в плане здания на Северной лужайке



62. Разбивка затрат в отношении общих расходов за 50 лет по варианту 1 представлена в таблице 7. Расходы выражены в долларах США по чистой приведенной стоимости на 2015 год и включают в себя единовременные капитальные расходы по новому зданию, капитальные расходы по отделке помещений под аренду на коммерческой основе, текущие расходы на аренду и эксплуатационные расходы по новому зданию и по арендуемым площадям.

Таблица 7
Вариант 1

(В млрд. долл. США по чистой приведенной стоимости)

<i>Общие расходы за 50 лет</i>	<i>Расходы</i>
Новое здание	
Единовременное начисление взносов	0,575
Годовые накладные расходы	–
Годовые эксплуатационные расходы	0,710
Итого	1,284
Коммерческая аренда	
Единовременное начисление взносов	0,082
Годовая базовая арендная плата	1,030
Годовые эксплуатационные расходы	0,609
Итого	1,722
Всего	3,006

Вариант 2: строительство нового здания на Северной лужайке с использованием финансирования

63. Как было указано в предыдущем докладе, вариант 2 был признан неосуществимым в силу сложностей с обеспечением финансирования в отношении земли, принадлежащей Организации Объединенных Наций, и обусловленного этим воздействия на процентную ставку по имеющимся вариантам финансирования. Вместе с тем ввиду того, что в пункте 7(b) раздела VII резолюции 69/262 Генеральная Ассамблея признала вариант с финансированием здания на Северной лужайке практически осуществимым и обратилась к Генеральному секретарю с просьбой представить ей обновленную финансовую информацию по этому варианту, Секретариат в течение отчетного периода провел подробное исследование по этому вопросу.

64. С учетом привилегий, иммунитетов и правового статуса Организации Объединенных Наций и действующего соглашения с принимающей страной для Организации было бы затруднительно получить доступ к коммерческим займам для финансирования строительства, поскольку Организация не может предложить кредитору гарантийного обеспечения на случай неисполнения обязательств. В этой связи число возможных вариантов финансирования ограничено.

65. На основе экспертных заключений, полученных от стороннего консультанта по недвижимости и советников по финансовым вопросам, Секретариат рассмотрел ряд возможных вариантов, в том числе:

- а) финансирование через стороннего застройщика;
- б) долгосрочные облигации с фиксированной процентной ставкой для государственных или частных инвесторов (прямые долговые инструменты, выпускаемые Организацией Объединенных Наций).

Финансирование через стороннего застройщика

66. Один из вариантов финансирования заключался в том, чтобы позволить стороннему застройщику построить здание и сдать его в аренду Организации Объединенных Наций на условиях аренды с правом выкупа (аналогично механизму, предусмотренному для варианта 3). Для этого потребовалось бы временно передать право на землю застройщику для целей получения ипотечного кредита. Ипотечный кредит потребовался бы для получения финансирования от кредитора, поскольку использовался бы в качестве обеспечения в случае возможного непогашения кредита.

67. Такое отчуждение прав сопряжено с рядом юридических и технических трудностей. Во-первых, оно потребует внесения изменений в соглашение с правительством принимающей страны (Соединенных Штатов Америки), которое в настоящее время предоставляет Организации Объединенных Наций право собственности на землю и предусматривает, что земля должна быть продана правительству принимающей страны по рыночной стоимости в случае отказа от права собственности.

68. Во-вторых, участки земли, на которых фактически располагалось бы здание, ограничены с запада, юга и востока существующими постройками как на поверхности, так и на двух подземных уровнях. Кроме того, по северной гра-

нице участка необходимо было бы организовать подъездные пути, объекты охранной инфраструктуры и прочие коммуникации, и непосредственно к северу от этого принадлежащего Организации Объединенных Наций участка расположена надземная эстакада, принадлежащая властям принимающего города и штата. Хотя было бы возможным передать право на временное пользование частью принадлежащей Организации Объединенных Наций территории для целей строительства, такого временного права недостаточно для целей получения ипотечного кредита для обеспечения финансирования.

69. По этим причинам финансирование посредством привлечения стороннего застройщика было сочтено неосуществимым и в течение отчетного периода далее не рассматривалось.

Долгосрочные облигации с фиксированной процентной ставкой для государственных или частных инвесторов (прямые долговые инструменты, выпускаемые Организацией Объединенных Наций)

70. Вторым возможным вариантом заключается в выпуске Организацией Объединенных Наций прямых долговых инструментов, в частности долгосрочных облигаций.

71. На Организацию Объединенных Наций не распространяется освобождение от обязательств Комиссии по ценным бумагам и биржам, которая регулирует выпуск облагаемых налогом долгосрочных облигаций в качестве прямых государственных или частных долговых инструментов в Соединенных Штатах Америки. В прошлом Комиссия освобождала от обязательств ряд наднациональных организаций, чтобы они могли прибегать к этой форме финансирования, но этот вариант был признан непомерно сложным, чтобы рассматривать его всерьез.

72. Государство — член Организации Объединенных Наций могло бы выпустить долговые инструменты на основании своего суверенного статуса и кредитного рейтинга. В мае 2015 года Секретариат направил государствам-членам вербальную ноту с просьбой сообщить, не будут ли они заинтересованы в оказании финансовой помощи в проведении в этой связи исследования о долгосрочных потребностях в помещениях, но никаких ответов получено не было.

73. Более того, если Организация Объединенных Наций обеспечит финансирование этого варианта, это будет сочтено крупным капитальным проектом и, следовательно, не сможет быть начато до окончания подготовки стратегического плана сохранения наследия (см. пункт 37 выше). По этим причинам вариант с выпуском прямых долговых инструментов был признан неосуществимым и в течение отчетного периода далее не рассматривался. Кроме того, что касается вариантов 1 и 2, Генеральный секретарь проанализировал различные аспекты финансирования.

Строительство с привлечением банковского консорциума и получения срочного кредита (прямое долговое обязательство Организации Объединенных Наций)

74. Среди возможных вариантов финансирования строительства нового здания на Северной лужайке наиболее осуществимым представляется взятие Организацией Объединенных Наций на себя прямого долгового обязательства в

виде обычного банковского кредита на строительство, который по завершении проекта будет преобразован в срочный банковский кредит. Традиционное долгосрочное постоянное финансирование, которое обычно предоставляется страховыми компаниями и пенсионными фондами, требует обеспечения в виде прямого ипотечного залога, что невозможно в отношении здания на Северной лужайке ввиду причин, изложенных выше. Для того чтобы официально установить, может ли быть получено постоянное финансирование из какого-либо из этих традиционных источников при альтернативной структуре обеспечения, отличной от ипотечного залога, потребуется направление всеобъемлющего запроса на финансирование.

75. Предполагаемая структура 30-летнего займа и процентная ставка в размере 5,67 процента описаны в пунктах 44 и 45 выше.

Заем (или обеспечение займа) от одного или нескольких государств-членов

76. В своей вербальной ноте государствам-членам, которая упоминается в пункте 72 выше, Секретариат просил государства-члены сообщить, не будут ли они заинтересованы в предоставлении займа или обеспечения займа на цели строительства здания на Северной лужайке. Такая заинтересованность заявлена не была.

77. Разбивка затрат в отношении общих расходов за 50 лет по варианту 2 представлена в таблице 8. Расходы выражены в долларах США по чистой приведенной стоимости на 2015 год и включают в себя расходы по финансированию нового здания, капитальные расходы по отделке помещений под коммерческую аренду, текущие расходы на аренду и эксплуатационные расходы по новому зданию и по арендуемым площадям.

Таблица 8

Вариант 2

(В млрд. долл. США по чистой текущей стоимости)

<i>Общие затраты за 50 лет</i>	<i>Затраты</i>
Новое здание	
Единовременные начисления	–
Ежегодные накладные расходы	0,916
Ежегодные оперативные расходы	0,839
Итого	1,755
Коммерческая аренда	
Единовременное начисление взносов	0,085
Ежегодная базовая арендная плата	0,955
Годовые эксплуатационные расходы	0,656
Итого	1,697
Всего	3,451

Вариант 3: общее здание Организации Объединенных Наций (DC-5)

78. Как указывалось в предыдущем докладе (A/68/734), вариант 3 подразумевает строительство нового высотного здания на участке земли к югу от комплекса Организации Объединенных Наций, которое будет называться «общее здание Организации Объединенных Наций» или DC-5.

79. Этот вариант будет осуществляться не Организацией Объединенных Наций, а Корпорацией развития Организации Объединенных Наций. Финансирование проекта будет обеспечено посредством выпуска Корпорацией облигаций для государственных или частных инвесторов, погашение которых будет осуществляться за счет средств, выплаченных Организацией Объединенных Наций за аренду помещений в течение 30 лет на условиях аренды с правом выкупа.

80. Проект здания был разработан международной архитектурной фирмой — лауреатом Притцкеровской премии. В отчетном периоде Организация Объединенных Наций попросила внести в проект ряд изменений, которые были выполнены без каких-либо дополнительных расходов по проекту. Эти изменения включали в себя следующее:

а) проектирование трех залов заседаний среднего размера, оборудованных кабинками для устного перевода и схожих по размеру с залами заседаний 11–13, а также трех помещений для использования государствами-членами размером с залы заседаний, обозначенные буквами алфавита;

б) перепроектирование типовых этажей с учетом стратегий гибкого использования рабочих мест в соответствии с экспериментальным проектом, осуществляемым на 18-м и 19-м этажах здания Секретариата, и более широкой программой, реализуемой в настоящее время;

в) перенос части помещений для питания с 7-го этажа на верхний этаж здания; это помещение, из которого будут открываться панорамные виды на Манхэттен и Ист-Ривер, может использоваться как многофункциональный зал для мероприятий, которым будут пользоваться Организация Объединенных Наций, государства-члены и широкий круг лиц.

Ход внесения необходимых изменений в меморандум о взаимопонимании

81. По состоянию на момент подготовки предыдущего доклада Генерального секретаря период строительства по варианту DC-5 охватывал с 2016 по 2018 год. Однако в отсутствие решительно утвердительной резолюции Генеральной Ассамблеи в пользу здания DC-5 Корпорация развития Организации Объединенных Наций не была готова выделять необходимые ресурсы для завершения этапа эскизного проектирования в соответствии с первоначальным планом.

82. Организация Объединенных Наций через посредство Корпорации развития Организации Объединенных Наций ходатайствовала о внесении ряда необходимых изменений в действующий меморандум о взаимопонимании, а именно:

а) продление крайнего срока передачи прав собственности на землю с конца 2015 года до 2019 года, что имеет решающее значение для того, чтобы этот вариант оставался осуществимым;

б) устранение требования о том, чтобы Организация Объединенных Наций, действуя по своему усмотрению, продлила текущие коммерческие договоры аренды зданий DC-1 и DC-2 с 2018 года до 2023 года;

с) устранение требования о выплате налогов на недвижимость в отношении зданий DC-1 и DC-2 с 2017 по 2023 год.

83. Генеральный секретарь с удовлетворением сообщает, что изменения в меморандум о взаимопонимании были утверждены в сентябре 2015 года мэром города Нью-Йорк, спикером законодательного собрания штата Нью-Йорк и председателем сената штата Нью-Йорк.

84. В настоящее время предполагаемый график строительства здания DC-5 охватывает 2019–2021 годы, и размещение в нем сотрудников планируется на 2022 год. Это согласуется со сроком расторжения действующих договоров аренды по зданиям DC-1 и DC-2 в 2023 году, а также с датой, к которой муниципальные власти Нью-Йорка должны продать или рефинансировать эти здания. Вместе с тем в свете запрашиваемых Секретариатом изменений в меморандум о взаимопонимании Организация Объединенных Наций не должна будет оплачивать аренду зданий DC-1 и DC-2 с даты размещения сотрудников в здании DC-5.

Ход переговоров по вопросам аренды

85. В соответствии с пунктами 5 и 7(с) раздела VII резолюции 69/262 в течение отчетного периода сотрудники Секретариата провели ряд широкоохватных встреч с представителями Корпорации развития Организации Объединенных Наций для согласования предлагаемых условий аренды в целях обеспечения наиболее благоприятных условий для Организации.

86. Договор аренды между Корпорацией развития Организации Объединенных Наций и Организацией Объединенных Наций будет заключен на срок, совпадающий со сроком облигаций Корпорации по финансированию здания DC-5, что, в свою очередь, совпадает со сроком размещения сотрудников в новом здании и окончанием предполагаемого трехлетнего периода капитализации процентов по облигациям. Право собственности на землю и здание перейдут к Организации Объединенных Наций после того, как облигации будут выплачены по истечении 30 лет.

87. Архитектурные планы по варианту DC-5 приведены на рисунках V и VI.

Рисунок V
Перспективное изображение общего здания Организации Объединенных Наций (DC-5)

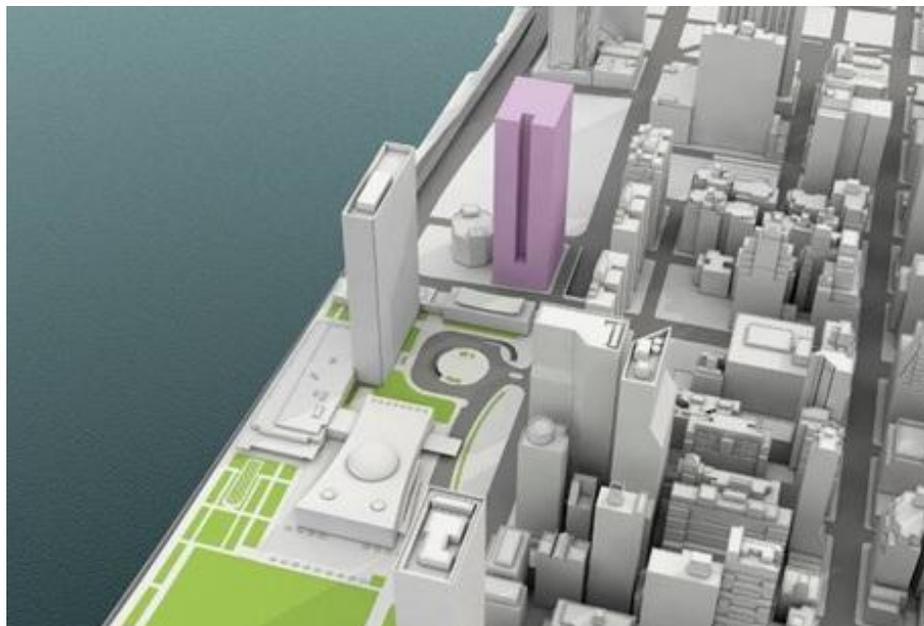


Рисунок VI
Вид в плане общего здания Организации Объединенных Наций (DC-5)



88. Разбивка затрат в отношении общих расходов за 50 лет по варианту 3 представлена в таблице 9. Расходы выражены в долларах США по чистой приведенной стоимости на 2015 год и включают в себя расходы по финансированию нового здания, капитальные расходы по отделке помещений под аренду на

коммерческой основе, текущие расходы на аренду и эксплуатационные расходы по новому зданию и по арендуемым площадям.

Таблица 9

Вариант 3

(В млрд. долл. США по чистой текущей стоимости)

<i>Общие расходы за 50 лет</i>	<i>Расходы</i>
Новое здание	
Единовременное начисление взносов	–
Ежегодные накладные расходы	1,210
Ежегодные эксплуатационные расходы	1,145
Итого	2,355
Коммерческая аренда	
Единовременное начисление взносов	0,018
Ежегодная базовая арендная плата	0,266
Ежегодные эксплуатационные расходы	0,015
Итого	0,298
Всего	2,653

Вариант 4: статус-кво

89. В предыдущих докладах вариант 4 носит название «статус-кво» и предусматривает, что потребности в помещениях за пределами комплекса Организации будут по-прежнему удовлетворяться за счет коммерческой аренды. В настоящее время на коммерческой основе арендуются девять зданий на Манхэттене и в Лонг-Айленд-Сити, в которых размещено более 4000 сотрудников Секретариата. В 2014 году на коммерческую аренду помещений было израсходовано в общей сложности 56,6 млн. долл. США.

90. Секретариат ожидает, что после осуществления стратегий гибкого использования рабочих мест в Нью-Йорке, как об этом говорится в разделе II.В выше, в здании Секретариата будет размещено еще 800 сотрудников, в связи с чем уменьшатся потребности в аренде помещений. Помимо этого, в арендуемом здании FF, расположенном по адресу 304 East 45th Street, также будут использоваться стратегии гибкого использования рабочих мест. Таким образом, будет прекращено действие четырех договоров аренды, поскольку потребностей в соответствующих помещениях больше не будет.

91. На рисунке VII дано перспективное изображение зданий, арендуемых Организацией Объединенных Наций, а в таблице 10 приведен перечень арендуемых Организацией зданий, включая те, договор на аренду которых по истечении срока действия продлеваться не будет.

Рисунок VII
**Перспективное изображение зданий, арендуемых в настоящее время
 Организацией Объединенных Наций**

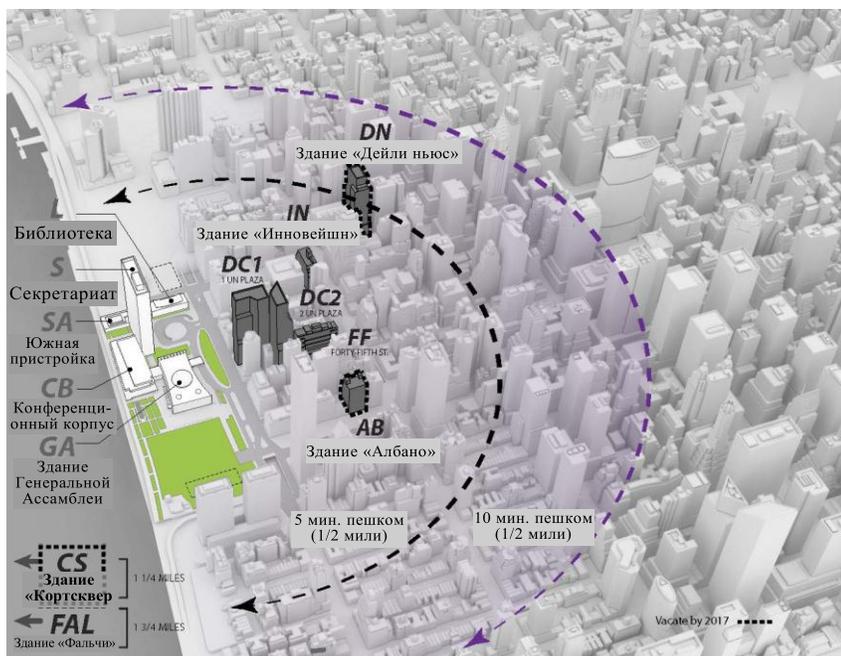


Таблица 10
**Подробная информация о ставках арендной платы за съемные помещения
 по состоянию на 2015 год**
(В долл. США)

<i>Здания, арендуемые Организацией Объединенных Наций</i>	<i>Дата окончания срока аренды</i>	<i>Возможность продления</i>	<i>Текущая годовая арендная плата</i>
Здание «Албано»	Июль 2017 года	Нет	10 288 300
Здание «Алкоа»	Июль 2015 года	Да	1 573 095
Здание «Дейли ньюс»	Апрель 2017 года	Нет	2 324 172
Здание FF	Апрель 2017 года	Нет	6 809 729
Здание «Фальчи»	Декабрь 2024 года	Да	69 318
Здание «Инновейшн»	Сентябрь 2018 года	Да	7 758 468
1 United Nations Plaza (DC-1)	Март 2018 года	Да	10 074 008
2 United Nations Plaza (DC-2)	Март 2018 года	Да	14 292 531

<i>Здания, арендуемые Организацией Объединенных Наций</i>	<i>Дата окончания срока аренды</i>	<i>Возможность продления</i>	<i>Текущая годовая арендная плата</i>
Здание «Корт-сквер» (Федеральный кредитный союз Организации Объединенных Наций)	Апрель 2018 года	Да	3 400 397
Всего			56 590 018

92. В отчетный период группа по проекту детально изучила тенденции на рынке недвижимости в трех зонах района Манхэттена, непосредственно прилегающего к комплексу Центральных учреждений Организации Объединенных Наций, с тем чтобы арендовать помещения площадью до 1 миллиона кв. футов, если этого потребует выбранный вариант.

93. С тех пор как в 2013 году был опубликован предыдущий доклад, совокупное предложение арендопригодных площадей в зоне 1 сократилось с 17 до 8 процентов, а соответствующий средний показатель для всех трех зон уменьшился с 14 до 9 процентов. Сокращение количества коммерческих площадей объясняется главным образом ростом спроса на жилые площади в этом районе, особенно в зоне 1. Помимо этого, значительная часть и без того ограниченного количества площадей коммерческого назначения преобразуется в жилые площади.

94. Средневзвешенная стоимость аренды одного квадратного фута арендопригодного офисного помещения класса «А» в трех зонах, где проводился анализ, с 2013 года увеличилась приблизительно с 71 долл. США до 78 долл. США. Этот средний показатель используется в финансовой схеме, представленной в настоящем докладе.

95. Для целей планирования предполагается, что если договоры аренды зданий DC-1 и DC-2 будет возможно продлить после 2023 года, то ее стоимость будет рыночной. Кроме того, из-за частых и быстрых изменений на рынке аренды коммерческих площадей на Манхэттене для целей настоящего исследования поисков конкретных предложений не проводилось; вместо этого использовались общие оценки.

96. Ниже на рисунке VIII представлены результаты анализа диапазона текущих рыночных цен, а на диаграмме IX — информация о динамике показателей стоимости коммерческой аренды.

Рисунок VIII
 Результаты анализа диапазона текущих рыночных цен

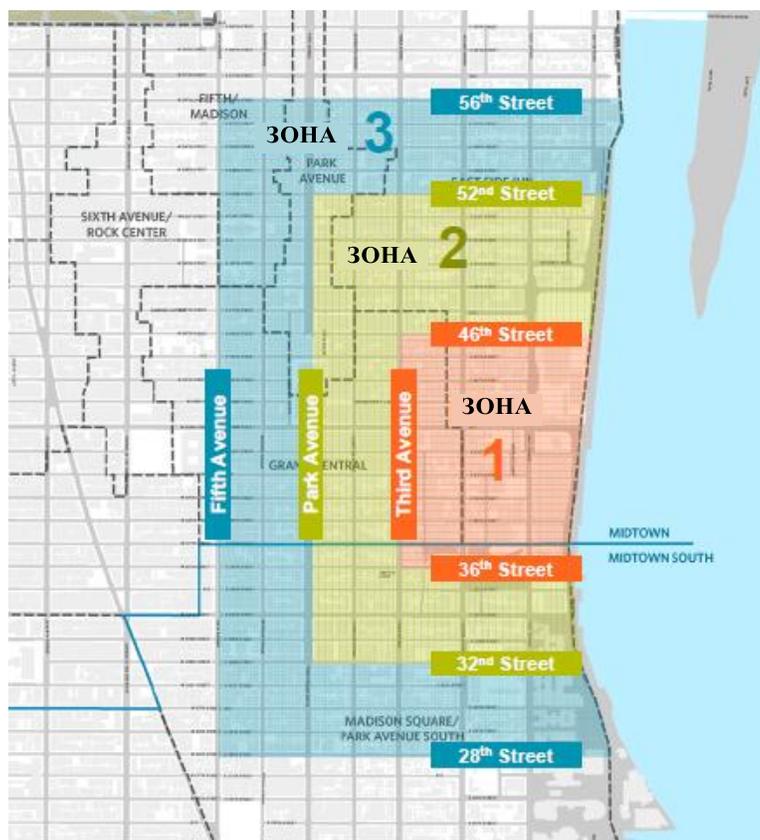
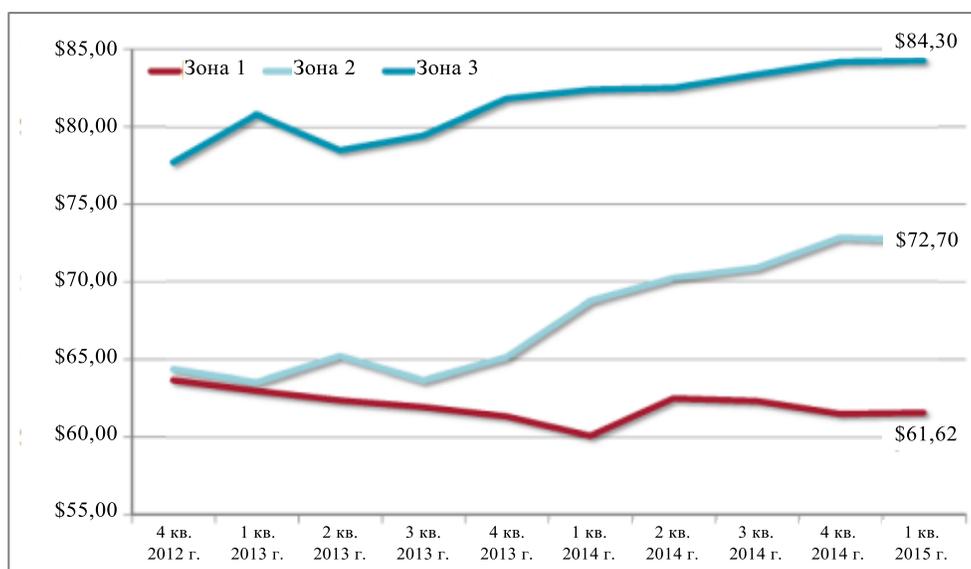


Диаграмма IX
 Ставки коммерческой аренды в разбивке по зонам



97. Сводная информация о разбивке расходов по статьям на 50-летний период для варианта 4 представлена в таблице 11. Расходы исчислены в долларах по приведенной стоимости по состоянию на 2015 год и включают расходы на оборудование арендуемых помещений, текущие расходы на аренду и связанные с этими помещениями эксплуатационные расходы (в рамках этого варианта расходов на новое здание не предусматривается).

Таблица 11

Вариант 4

(В млрд. долл. США по приведенной стоимости)

<i>Общие расходы за 50 лет</i>	<i>Сумма расходов</i>
Новое здание	
Единовременное начисление взносов	–
Годовые накладные расходы	–
Годовые эксплуатационные расходы	–
Итого	–
Коммерческая аренда	
Единовременное начисление взносов	0,117
Годовая базовая арендная плата	1,833
Годовые эксплуатационные расходы	1,611
Итого	3,561
Всего	3,561

C. Сопоставительная оценка

98. Как отмечается в предыдущем докладе, для того чтобы тщательно проанализировать общую сумму расходов по каждому рассматривавшемуся варианту, группа по проекту составила прогноз общей суммы расходов на 50 лет (с 2015 по 2064 год) по всем трем вариантам и по каждому из трех сценариев изменения численности сотрудников. Другими словами, были подробно исследованы 12 финансовых схем.

99. В схемах были учтены все предполагаемые затраты по проекту, включая фиксированные и переменные капитальные расходы, расходы на финансирование (если таковые имеются) и долгосрочные оперативные расходы. К фиксированным расходам относятся расходы на строительные работы и оплату услуг по управлению строительством, непредвиденные расходы, связанные со строительством, страхование и рост издержек. К переменным расходам относятся гонорары за проектирование, гонорары представителей руководства программы/владельцев, юридические издержки, непредвиденные расходы на проектирование и расходы по персоналу.

100. К оперативным расходам (также называемым накладными расходами) относятся расходы на оплату коммунальных услуг, уборку, ремонт и обслуживание, содержание территории, охрану и административное обслуживание. При

оценке трех вариантов с приобретением недвижимости в собственность учитывался также ежегодный взнос в резерв оборотных средств, вносимый для сохранения ценности нового здания на протяжении всего цикла его эксплуатации.

Определение стоимости денег с учетом фактора времени, или приведенной стоимости

101. Сметные расходы на строительство исчислялись с учетом стоимости доллара по состоянию на июль 2015 года, и в рамках этого варианта для промежутка с июля 2015 года до середины ожидаемого периода строительства для прогнозируемых расходов применялся коэффициент увеличения расходов в размере 4,5 процента. Для определения текущей стоимости применялась 3-процентная ставка дисконтирования, которая была рассчитана на основе ее приблизительного сравнения с ожидаемыми показателями инфляции.

102. Результаты сравнения расходов в сжатом виде представлены в таблице 12. Подробная разбивка расходов приводится в приложении II к настоящему докладу.

Таблица 12
Сравнение расходов по всем четырем вариантам

	<i>Вариант 1: (строительство здания на Северной лужайке — за счет начисленных взносов)</i>	<i>Вариант 2: (строительство здания на Северной лужайке — финансируемое третьей стороной)</i>	<i>Вариант 3: (DC-5)</i>	<i>Вариант 4: (статус-кво)</i>
Начальная стоимость проекта (в млрд. долл. США)	1,014	0,979	1,608	Н/П
Вместимость офисных помещений (число сотрудников)	1 400	1 400	3 190	Н/П
Число сотрудников, размещенных в арендованных помещениях	1 842	1 842	52	3 242
Общая площадь в кв. футах	535 000	535 000	929 499	Н/П
Период строительства	2024–2026	2020–2022	2019–2021	Н/П
Дата сдачи в эксплуатацию	2027	2023	2022	Н/П
Всего, приведенная стоимость по состоянию на 2015 год (в млрд. долл. США)				
Рост на 1,1 процента	4,409	4,898	4,009	4,884
Нулевой рост	3,006	3,451	2,653	3,561
Уменьшение на 0,5 процента	2,509	2,943	2,284	3,085
Остаточная стоимость в 2064 году (в млрд. долл. США)				
Нулевой рост	0,563	0,557	1,975	Н/П
Возможность продать имущество	Продаже не подлежит	Продаже не подлежит	Может быть продано	Н/П

	<i>Вариант 1: (строительство здания на Северной лужайке — за счет начисленных взносов)</i>	<i>Вариант 2: (строительство здания на Северной лужайке — фи- нансирование третьей сто- роной)</i>	<i>Вариант 3: (DC-5)</i>	<i>Вариант 4: (статус-кво)</i>
Общие расходы, сценарий нулевого роста (в млрд. долл. США)				
Расходы на новое здание				
Единовременное начисление взносов	0,575	—	—	—
Годовые накладные расходы	—	0,916	1,210	—
Годовые эксплуатационные расходы	0,710	0,839	1,145	—
Итого	1,284	1,755	2,355	—
Расходы на коммерческую аренду				
Единовременное начисление взносов	0,082	0,085	0,018	0,117
Годовая базовая арендная плата	1,030	0,955	0,266	1,833
Годовые эксплуатационные расходы	0,609	0,656	0,015	1,611
Итого	1,722	1,697	0,298	3,561
Всего	3,006	3,451	2,653	3,561

Сокращения: Н/П — не применимо.

103. В дополнение к изложенным выше соображениям, касающимся качественных аспектов и расходов, необходимо также рассмотреть критерии, не имеющие количественного выражения. К ним относятся преимущества владения недвижимостью и концентрации сотрудников в едином комплексе. К преимуществам концентрации относятся более высокая степень предсказуемости и стабильности в том, что касается потребностей в служебных помещениях, более эффективное пространственное планирование крупных площадей, экономия времени, затрачиваемого на передвижение между различными пунктами, и повышение производительности, повышение морального духа сотрудников и качества работы с улучшением качества физической среды рабочего места. Варианты, предусматривающие строительство здания на Северной лужайке и здания DC-5, позволяют реализовать эти преимущества, а вариант с сохранением статус-кво — нет.

V. Следующие шаги

Необходимость принятия решения

104. Чтобы избежать резкого роста годовых расходов на размещение сотрудников, который произойдет в 2023 году после истечения срока действия договоров об аренде зданий DC-1 и DC-2, Организации необходимо принять реше-

ние и приступить к активной реализации одного из приемлемых вариантов долгосрочного размещения. Если не будет построено нового собственного здания, то резко возрастут расходы на коммерческую аренду помещений и существенно увеличатся капитальные затраты в связи с необходимостью оборудования новых арендованных помещений.

105. Даже после перехода на стратегии гибкого использования рабочих мест в Нью-Йорке, благодаря которому годовые расходы на аренду, как ожидается, сократятся с 56,6 млн. долл. США до порядка 40 млн. долл. США по расценкам 2015 года, к 2023 году совокупные расходы на аренду помещений увеличатся с 50 млн. долл. США до более чем 100 млн. долл. США. Прогнозируемые единовременные капитальные расходы на тот же год в случае, если будет выбран вариант сохранить статус-кво, оцениваются приблизительно в 120 млн. долл. США.

106. По сути финансовые последствия, которые возникнут в случае, если решение не будет принято, и расходы, связанные с реализацией варианта сохранить статус-кво, одинаковы. При сценарии нулевого роста и оба варианта позволят Организации за 50-летний период избежать расходов на сумму до 1 млрд. долл. США.

107. Возможности избежать увеличения расходов на размещение после 2023 года нет, однако варианты 1, 2 и 3 позволяют Организации получить в собственность ценный актив в виде здания и избежать еще более значительных расходов в долгосрочной перспективе. Из всех этих вариантов самым эффективным с точки зрения затрат является вариант 3, предусматривающий строительство здания DC-5.

Рекомендации в отношении дальнейших шагов

108. С учетом того, что по сравнению с другими вариантами вариант 3, предусматривающий строительство здания UNDC-5, имеет значительные преимущества, Генеральный секретарь настоятельно рекомендует заняться дальнейшей проработкой этого практически осуществимого и хорошо продуманного варианта.

109. Если Генеральная Ассамблея даст Генеральному секретарю разрешение на реализацию этого варианта, то график последующих действий будет таковым:

Декабрь 2015 года	Генеральная Ассамблея просит Генерального секретаря более детально проработать предложение Корпорации развития Организации Объединенных Наций как вариант, выбранный для реализации
2016 год	Корпорация развития Организации Объединенных Наций возобновляет свою деятельность, завершает работу над документацией по эскизному проекту, подготавливает смету расходов по эскизному проекту и начинает работу над проектной документацией
Сентябрь 2016 года	<i>Доклад Генерального секретаря Генеральной Ассамблее на ее семьдесят первой сессии</i>

	Итоги работы по подготовке эскизного проекта, пересмотренная смета, пересмотренный график реализации проекта, обновленная информация о прогрессе с согласованием детального договора об аренде
2017 год	Корпорация развития Организации Объединенных Наций завершает работу над проектной документацией, подготавливает смету расходов и подготавливает строительную документацию и смету расходов
Сентябрь 2017 года	<i>Доклад Генерального секретаря Генеральной Ассамблее на ее семьдесят второй сессии</i>
	Генеральная Ассамблея одобряет проект с учетом итогов процесса согласования договора об аренде, сметы расходов и подробной информации о выпуске облигаций
2018 год	Корпорация развития Организации Объединенных Наций проводит строительные тендеры
2019–2021 годы	Период строительства
2022 год	Размещение сотрудников Организации Объединенных Наций в здании в DC-5

110. Как отмечается в пунктах 38 и 39 настоящего доклада, любые отставания от графика, предложенного выше, с большой долей вероятности приведут к тому, что Организация столкнется с проблемой резкого увеличения арендной платы в 2023 году.

111. Как отмечал Генеральный секретарь в пункте 66 своего предыдущего доклада (A/68/734), для реализации варианта 3 потребуются выделение специальных ресурсов. Последующие шаги, которые необходимо будет предпринять в 2016 году, будут следующими:

а) комплектование внутренней специальной группы надзора за реализацией проекта, которая будет контролировать деятельность Корпорации развития Организации Объединенных Наций по проектированию, координировать процесс согласования договора об аренде и разрабатывать детальные условия облигационного займа;

б) привлечение к работе стороннего консультанта и юрисконсульта для завершения процесса согласования детального договора об аренде и разработки условий облигационного займа.

112. Помимо активной реализации варианта, предусматривающего строительство здания DC-5, Генеральный секретарь будет продолжать следить за изменениями на рынке аренды коммерческой недвижимости и изучать вопрос о том, каким образом будущие потенциальные изменения различных неизвестных факторов и предположений могут повлиять на объем расходов, связанных с реализацией варианта, предусматривающего строительство здания DC-5.

VI. Потребности в ресурсах

113. Для реализации варианта, предусматривающего строительство здания DC-5, потребуется выделить специальные ресурсы на создание небольшой группы надзора за реализацией проекта в составе Отдела по эксплуатации помещений и оснащения и коммерческим услугам Управления централизованного вспомогательного обслуживания, которая будет координировать свою работу с деятельностью Корпорации развития Организации Объединенных Наций, включая мероприятия, описание которых приводится в пункте 111 выше. Эта группа будет отвечать за обеспечение того, чтобы проект в полной мере отвечал требованиям Организации Объединенных Наций.

114. Согласно оценкам, расходы на содержание группы надзора на начальный период в 18 месяцев в двухгодичном периоде 2016–2017 годов составят 915 500 долл. США и будут включать расходы на оплату услуг трех сотрудников и расходы, связанные с их размещением, в частности расходы на приобретение мебели, канцелярских принадлежностей и оргтехники и оплату телефонной связи и сетевых услуг. Предлагаемый состав группы будет следующим: старший координатор проекта (Д-1), координатор проекта по архитектурным вопросам и планированию (С-4) и помощник по административным вопросам (прочие разряды).

115. Старший координатор проекта будет отвечать за управление всей повседневной деятельностью по проекту и ее координацию. Он или она будет выполнять функции главного контактного лица, обеспечивающего взаимодействие между группой по проектированию под руководством Корпорации развития Организации Объединенных Наций и Организацией Объединенных Наций, определять конкретные потребности Организации Объединенных Наций в помещениях и другие связанные с проектированием требования, а также координировать усилия стороннего консультанта и соответствующих департаментов Секретариата в том, что касается подготовки эскизного проекта и соответствующей сметы расходов и согласования детального договора об аренде. Помимо этого, он или она будет следить за происходящими на рынке изменениями и другими факторами, влияющими на результаты исследования о долгосрочных потребностях в помещениях.

116. Координатор проекта по архитектурным вопросам и вопросам планирования будет отвечать в первую очередь за координацию вопросов, касающихся потребностей в помещениях, с отделениями и департаментами Организации Объединенных Наций, а также за непрерывный мониторинг общей численности базирующихся в Нью-Йорке сотрудников и последствий других инициатив Организации Объединенных Наций с точки зрения потребностей. Помощник по административным вопросам будут оказывать административную поддержку старшему координатору проекта и координатору проекта по архитектурным вопросам и вопросам планирования.

117. В течение 18 месяцев будут необходимы услуги внешних консультантов для стороннего советника по вопросам недвижимости. Консультанты будут оказывать дополнительные консультационные услуги по финансовым вопросам, составлению сметы расходов, архитектурным вопросам и брокерским услугам по операциям с недвижимостью. Консультант будет оказывать услуги по согласованию подробного договора об аренде, проведения основного неза-

висимого анализа расходов, предусматриваемых составленной Корпорацией сметой, и постоянного мониторинга рынка коммерческой недвижимости. Помимо этого, архитектор также разработает проект относящейся к Организации Объединенных Наций части тоннеля, который будет соединять здание DC-5 с комплексом Организации. Согласно оценкам, расходы на услуги консультантов составят 1,2 млн. долл. США. С учетом масштабов и значимости этого проекта такие услуги будут иметь исключительно важное значение, и, если Генеральная Ассамблея в итоге утвердит этот проект, благодаря этим услугам будет обеспечено надлежащее управление рисками на этапе проектирования.

118. Услуги внешнего юрисконсульта, расходы на оплату которых оцениваются в 400 000 долл. США, будут требоваться в течение 18 месяцев. Юрисконсульт будет оказывать специализированные услуги Управлению по правовым вопросам в том, что касается согласования детального договора об аренде.

119. Общий объем ресурсов, необходимых для группы по проекту и оплаты услуг консультантов в двухгодичном периоде 2016–2017 годов, составит 2 515 400 долл. США.

VII. Меры, которые предлагается принять Генеральной Ассамблее

120. Генеральной Ассамблее предлагается:

- a) **принять к сведению доклад Генерального секретаря;**
- b) **просить Генерального секретаря более детально проработать предложение Корпорации развития Организации Объединенных Наций, поскольку выбор был сделан в пользу этого практически осуществимого и хорошо продуманного варианта;**
- c) **уполномочить Генерального секретаря предпринять последующие шаги, необходимые для обеспечения осуществления, без ущерба для любого решения, которое может принять Ассамблея в будущем;**
- d) **одобрить создание трех должностей временного персонала общего назначения на период в 18 месяцев начиная с 1 июля 2016 года;**
- e) **выделить на двухгодичный период 2016–2017 годов по разделу 29D «Управление централизованного вспомогательного обслуживания» в дополнение к средствам, предусмотренным предлагаемым бюджетом по программам на тот же период, сумму в размере 2 515 400 долл. США, которая подлежит покрытию за счет средств резервного фонда;**
- f) **просить Генерального секретаря представить доклад о ходе осуществления проекта на основной части семьдесят первой сессии Генеральной Ассамблеи.**

Приложение I

Финансовый анализ вариантов

Долгосрочные расходы на служебные помещения (2014–2064 годы), только Секретариат

Общая сумма расходов

(В тыс. долл. США)

	Новое здание		Ныне арендуемые помещения		Аренда дополнительных помещений по рыночным ценам		Всего		Общая сумма расходов
	Накладные расходы	Единовременные расходы	Накладные расходы	Единовременные расходы	Накладные расходы	Единовременные расходы	Накладные расходы	Единовременные расходы	
Нулевой рост									
Здание на Северной лужайке — за счет начисленных взносов	1 218 500	995 700	603 600	–	3 043 000	120 500	4 865 100	1 116 200	5 981 300
Здание на Северной лужайке — финансирование третьей стороной	3 462 400	–	397 300	–	3 210 200	111 300	7 069 900	111 300	7 181 200
DC-5	3 821 000	–	349 400	–	(86 300)	22 300	4 084 100	22 300	4 106 400
Статус-кво	–	–	446 600	–	7 790 400	157 600	8 237 000	157 600	8 394 600
Уменьшение на 0,5 процента									
Здание на Северной лужайке — за счет начисленных взносов	1 218 500	995 700	603 600	–	1 785 900	90 800	3 608 000	1 086 500	4 694 500
Здание на Северной лужайке — финансирование третьей стороной	3 462 400	–	397 300	–	1 937 700	93 400	5 797 400	93 400	5 890 800
BC-5	3 821 000	–	349 400	–	(1 087 000)	32 100	3 083 400	32 100	3 115 500
Статус-кво	–	–	446 600	–	6 544 900	144 900	6 991 500	144 900	7 136 400
Рост на 1,1 процента									
Здание на Северной лужайке — за счет начисленных взносов	1 218 500	995 700	603 600	–	6 437 900	162 200	8 260 000	1 157 900	9 417 900
Здание на Северной лужайке — финансирование третьей стороной	3 462 400	–	397 300	–	6 609 900	200 800	10 468 700	200 800	10 669 500
DC-5	3 821 000	–	349 400	–	3 262 100	39 200	7 432 500	39 200	7 471 700
Статус-кво	–	–	446 600	–	10 881 700	327 600	11 328 300	327 600	11 655 900

Текущая стоимость в долларах по состоянию на 2015 год

(В тыс. долл. США)

	Новое здание		Ныне арендуемые помещения		Аренда дополнительных помещений по рыночным ценам		Всего		Общая сумма расходов
	Накладные расходы	Единовременные расходы	Накладные расходы	Единовременные расходы	Накладные расходы	Единовременные расходы	Накладные расходы	Единовременные расходы	
Нулевой рост									
Здание на Северной лужайке — за счет начисленных взносов	564 400	719 700	501 800	—	1 137 700	82 000	2 203 900	801 700	3 005 600
Здание на Северной лужайке — финансирование третьей стороной	1 754 500	—	350 600	—	1 260 700	85 300	3 365 800	85 300	3 451 100
DC-5	2 355 000	—	312 800	—	(32 600)	17 600	2 635 200	17 600	2 652 800
Статус-кво	—	—	388 400	—	3 055 500	117 200	3 443 900	117 200	3 561 100
Уменьшение на 0,5 процента									
Здание на Северной лужайке — за счет начисленных взносов	564 400	719 700	501 800	—	662 600	60 400	1 728 800	780 100	2 508 900
Здание на Северной лужайке — финансирование третьей стороной	1 754 500	—	350 600	—	768 000	69 900	2 873 100	69 900	2 943 000
DC-5	2 355 000	—	312 800	—	(408 300)	24 000	2 259 500	24 000	2 283 500
Статус-кво	—	—	388 400	—	2 588 800	107 800	2 977 200	107 800	3 085 000
Рост на 1,1 процента									
Здание на Северной лужайке — за счет начисленных взносов	564 400	719 700	501 800	—	2 507 100	116 000	3 573 300	835 700	4 409 000
Здание на Северной лужайке — финансирование третьей стороной	1 754 500	—	350 600	—	2 636 500	156 700	4 741 600	156 700	4 898 300
DC-5	2 355 000	—	312 800	—	1 306 400	34 400	3 974 200	34 400	4 009 600
Статус-кво	—	—	388 400	—	4 253 000	242 100	4 641 400	242 100	4 883 500

Приложение II

Анализ чувствительности последствий различных предположений

Информация, приведенная в таблице ниже, дает представление об относительном воздействии возможных будущих изменений многочисленных ключевых предположений, использовавшихся для разработки схем, на суммарные величины, фигурирующие в финансовом анализе на 50-летний период (изменения при сценарии нулевого роста численности персонала).

	<i>Текущее предположение</i>	<i>Изменение</i>	<i>Последствия (текущая стоимость)</i>	<i>Изменение</i>	<i>Последствия (текущая стоимость)</i>
Вспомогательные помещения					
Вариант 1	319 758 кфо	+50 000 кфо	+201 млн. долл. США	-50 000 кфо	-201 млн. долл. США
Вариант 2	283 301 кфо	+50 000 кфо	+222 млн. долл. США	-50 000 кфо	-222 млн. долл. США
Вариант 3	283 301 кфо	+50 000 кфо	+227 млн. долл. США	-50 000 кфо	-227 млн. долл. США
Вариант 4	228 837 кфо	+50 000 кфо	+201 млн. долл. США	-50 000 кфо	-201 млн. долл. США
Численность персонала					
Вариант 1	3 210 человек	+250 человек	+169 млн. долл. США	-250 человек	-169 млн. долл. США
Вариант 2	3 210 человек	+250 человек	+187 млн. долл. США	-250 человек	-187 млн. долл. США
Вариант 3	3 210 человек	+250 человек	+190 млн. долл. США	-250 человек	-190 млн. долл. США
Вариант 4	3 210 человек	+250 человек	+186 млн. долл. США	-250 человек	-186 млн. долл. США
Кфо/чел. при получении здания в собственность					
Вариант 1	168 кфо/чел.	-25 кфо/чел.	-120 млн. долл. США	+25 кфо/чел.	+120 млн. долл. США
Вариант 2	168 кфо/чел.	-25 кфо/чел.	-133 млн. долл. США	+25 кфо/чел.	+133 млн. долл. США
Вариант 3	168 кфо/чел.	-25 кфо/чел.	+25 млн. долл. США	+25 кфо/чел.	-25 млн. долл. США
Вариант 4	168 кфо/чел.	-25 кфо/чел.	-356 млн. долл. США	+25 кфо/чел.	+356 млн. долл. США
Процентная ставка (вариант 2)	5,67%	+50 БП	+57 млн. долл. США	-50 БП	-74 млн. долл. США
Процентная ставка (вариант 3)	5,11%	+50 БП	+127 млн. долл. США	-50 БП	-121 млн. долл. США

	<i>Текущее предположение</i>	<i>Изменение</i>	<i>Последствия (теку- щая стоимость)</i>	<i>Изменение</i>	<i>Последствия (теку- щая стоимость)</i>
Рыночная арендная ставка					
Вариант 1	78	+5 долл. США/АКФ	+50 млн. долл. США	-5 долл. США/АКФ	-50 млн. долл. США
Вариант 2	78	+5 долл. США/АКФ	+55 млн. долл. США	-5 долл. США/АКФ	-55 млн. долл. США
Вариант 3	78	+5 долл. США/АКФ	-10 млн. долл. США	-5 долл. США/АКФ	+10 млн. долл. США
Вариант 4	78	+5 долл. США/АКФ	+143 млн. долл. США	-5 долл. США/АКФ	-143 млн. долл. США

Сокращения: бп — базисный пункт; кфо — квадратный фут общей площади; акф — арендопригодный квадратный фут.