



Генеральная Ассамблея

Distr.: General
6 December 2017
Russian
Original: English

Семьдесят вторая сессия

Пункт 136 повестки дня

**Предлагаемый бюджет по программам на
двухгодичный период 2018–2019 годов**

Предложение по замене офисных корпусов А–J в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби

**Двадцать девятый доклад Консультативного комитета
по административным и бюджетным вопросам о
предлагаемом бюджете по программам на двухгодичный
период 2018–2019 годов**

I. Введение

1. Консультативный комитет по административным и бюджетным вопросам рассмотрел доклад Генерального секретаря о предложении по замене офисных корпусов А–J в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби (A/72/375). В ходе рассмотрения этого доклада члены Консультативного комитета встретились с представителями Генерального секретаря, которые предоставили дополнительную информацию и разъяснения, а затем — письменные ответы, полученные 5 декабря 2017 года.

2. В своем докладе Генеральный секретарь представляет справочную информацию о создании и развитии комплекса в Гигири в Найроби; оценку состояния офисных корпусов А–J; информацию о нынешних и будущих прогнозируемых потребностях в помещениях на основе результатов обзора и исследования использования помещений в 2017 году; резюме итогов первоначального технико-экономического обоснования, проведенного в двухгодичном периоде 2016–2017 годов по трем вариантам реализации проекта; предложения в отношении порядка управления и руководства проектом и надзора за его выполнением; и информацию о расходах по проекту и потребностях в ресурсах на двухгодичный период 2018–2019 годов.



II. Предложение по замене офисных корпусов А–J в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби

A. Справочная информация

3. Справочная информация о развитии комплекса в Гигири приводится в пунктах 1–4 доклада Генерального секретаря. Как указывается в докладе, комплекс расположен на участках земли, которые были предоставлены правительством Кении в 1975 году (100 акров) и 1978 году (40 акров). Комплекс включает в себя: а) в общей сложности 18 офисных корпусов¹; б) конференц-центр, построенный в период между 1983 и 1985 годами, с временными помещениями над восточным и западным залами заседаний; с) новый офисный корпус, построенный в двухгодичном периоде 2009–2010 годов; и d) ряд сборных зданий, которые согласно первоначальному замыслу строились как подменные помещения, но в данный момент используются в качестве временных офисных помещений. Первые семь офисных корпусов (А–G) были построены в качестве временных служебных помещений для секретариата Программы Организации Объединенных Наций по окружающей среде (ЮНЕП). В комплексе также размещаются Программа Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат) и Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби, а также другие подразделения Секретариата и не относящихся к нему организаций, включая Детский фонд Организации Объединенных Наций (ЮНИСЕФ), Организацию Объединенных Наций по вопросам образования, науки и культуры (ЮНЕСКО) и Всемирную продовольственную программу (ВПП). Другие подразделения системы Организации Объединенных Наций также заявили о своей заинтересованности в переезде в комплекс. В приложении к настоящему докладу содержится подробная информация о подразделениях Секретариата и других организаций, арендующих в настоящее время помещения в комплексе, а также о потенциальных дополнительных съемщиках.

4. Консультативный комитет выражает признательность принимающей стране за ее неизменную поддержку Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби. Комитет надеется, что Генеральный секретарь будет продолжать принимать меры для взаимодействия с принимающей страной, как это обычно имеет место при реализации других строительных проектов Организации Объединенных Наций, и обращаться в связи с заменой офисных корпусов А–J за помощью и поддержкой в решении вопроса о возможном предоставлении подменных помещений и/или оказании другой соответствующей поддержки по мере необходимости (см. [A/72/7/Add.8](#)).

B. Оценка состояния корпусов А–J

5. Информация о полезном сроке службы зданий, выполнении требований охраны труда и безопасности, соблюдении стандартов сейсмоустойчивости, опасных материалов, доступности и энергоэффективности приводится в пунктах 6–20 доклада Генерального секретаря. В докладе указывается, что офисные корпуса А–J были построены в конце 1970-х годов из полусборных конструкций для временного пользования и что полезный срок их службы, составляющий

¹ Включая семь корпусов (А–G), построенных в конце 1970-х годов, шесть корпусов (M, N, P, R, S и T), построенных в период между 1983 и 1985 годами, и пять корпусов (Q, U, V, W и X), построенных в начале 1990-х годов.

40 лет, истекает через два года. Офисные корпуса А–J не соответствуют действующим строительным нормам или правилам и требованиям Организации Объединенных Наций в отношении обеспечения безопасности. Что касается сейсмоустойчивости, то в докладе указывается, что офисные корпуса А–J в случае сейсмического воздействия создадут угрозу для жизни людей и что наиболее экономичным способом обеспечения соблюдения действующих в Кении требований в отношении сейсмоустойчивости зданий была бы замена, а не модернизация существующих зданий. В докладе также отмечается, что в целом здания не обеспечивают удобный доступ или средства обслуживания, необходимые для инвалидов.

6. В своем докладе Генеральный секретарь представляет также информацию о передовых экологических решениях, воплощенных в проекте нового офисного корпуса, сданного в эксплуатацию в 2010 году, а также об элементах повышения эксплуатационной эффективности предлагаемых новых зданий (см. [A/72/375](#), пункты 24–25).

С. Использование служебных помещений

7. В офисных корпусах А–J, которые предлагается заменить, размещаются службы безопасности, эксплуатации зданий и медицинской помощи Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби, а также подразделения ЮНИСЕФ, ЮНЕСКО и ВПП.

8. В своем докладе Генеральный секретарь указывает, что обзор использования помещений был проведен в марте 2017 года в целях подтверждения и оценки текущих и будущих потребностей в помещениях учреждений, фондов и программ, заявивших о заинтересованности в переезде в комплекс или в расширении имеющихся у них офисных помещений в комплексе в Гигири. При планировании исходили из того, что нынешнее штатное укомплектование Секретариата останется неизменным в течение всего периода подготовки исследования и что в новых зданиях будут применяться стратегии гибкого использования рабочих мест из расчета 14 м² валовой внешней площади на рабочее место.

9. Кроме того, по итогам исследования использования помещений во всем комплексе на 11 типовых этажах, проведенного в течение четырех недель, было установлено, что средний коэффициент использования рабочих столов в течение дня составляет 44 процента при заполняемости в пределах от 33 процентов до 61 процента, что свидетельствует о явных возможностях повышения плотности заполнения существующих офисных корпусов и внедрения максимально гибкого подхода к предоставлению рабочих мест. На основе руководящих принципов реализации стратегий гибкого использования рабочих мест, апробированных в Центральных учреждениях в Нью-Йорке, для каждого типового этажа (новые служебные помещения, офисные корпуса М–U и офисные корпуса V–X) были подготовлены возможные схемы этажей с учетом гибкого подхода к предоставлению рабочих мест.

10. В своем докладе Генеральный секретарь представляет информацию о текущих и прогнозируемых будущих потребностях в помещениях в 2022 году, когда будет сдано в эксплуатацию новое здание взамен старого, исходя из общей площади (валовой внешней и чистой внутренней) и количества рабочих мест, принимая при этом во внимание как результаты обзора служебных площадей, так и результаты исследования использования помещений. В докладе отмечается, что смета составлена исходя из плотности в 14 м² валовой внешней площади на рабочее место в новом здании и с учетом ряда модификаций существующих зданий (корпуса М–U, корпуса V–X и новые служебные помещения),

включая: а) использование нынешних схем планировки этажей; и б) применение гибких стратегий предоставления рабочих мест и повышение плотности заполнения служебных помещений минимум на 15 процентов и максимум на 25 процентов. В ответ на запрос Консультативный комитет был проинформирован о том, что в настоящее время валовая плотность заполнения служебных площадей во всех зданиях в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби колеблется в пределах от 18 м² до 20 м² на человека и сопоставима с плотностью в Центральных учреждениях в Нью-Йорке после завершения осуществления генерального плана капитального ремонта. В таблицах 2 и 3 доклада Генерального секретаря приводится сводная информация о текущих и прогнозируемых будущих потребностях исходя из площади помещений и количества рабочих мест.

11. Консультативный комитет с удовлетворением отмечает проведение обзора и исследования использования служебных площадей с целью определения потребностей в служебных помещениях (см. пункт 20 ниже). Комитет рекомендует Генеральной Ассамблее просить Генерального секретаря представить в его следующем докладе информацию о планируемом распределении нынешних и любых будущих арендаторов из Секретариата и других организаций в 2022 году, когда будет сдано в эксплуатацию новое здание взамен старого. Комитет считает, что приоритетное внимание следует уделять размещению в комплексе, по мере возможности, структур Секретариата Организации Объединенных Наций.

Структуры системы Организации Объединенных Наций

12. Консультативный комитет отмечает, что, как показано в таблицах 2 и 3 доклада Генерального секретаря, дополнительные служебные помещения прежде всего требуются структурам, не относящимся к Секретариату, учитывая, что применение в полном объеме стратегий гибкого использования рабочих мест в остальных существующих зданиях (корпуса M–U, корпуса V–X и новые служебные помещения) позволит покрыть потребности всех структур Секретариата, даже если исключить из расчетов корпуса A–J. В ответ на запрос Консультативного комитета ему была представлена дополнительная информация о структурах системы Организации Объединенных Наций, размещенных в настоящее время в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, и структурах, размещенных в настоящее время в других местах, но заявивших о заинтересованности в переезде в комплекс в Гигири (см. приложение к настоящему докладу).

13. В пунктах 35–38 своего доклада Генеральный секретарь излагает проблемы, связанные с осуществлением стратегий гибкого использования рабочих мест в комплексе, включая необходимость соблюдения арендаторами, не относящимися к Секретариату, требований политики гибкого использования рабочих мест и выделения ими средств для удовлетворения новых требований в отношении обеспечения соответствующим информационно-техническим оборудованием и мебелью. Генеральный секретарь отмечает, что для решения этих проблем необходимо разработать и опубликовать четкую политику применения гибкого подхода к предоставлению рабочих мест, которую все арендаторы помещений в комплексе офисных зданий, находящихся под управлением Секретариата, должны будут в полной мере выполнять. **Консультативный комитет считает, что Генеральному секретарю следует как можно скорее получить от нынешних не относящихся к Секретариату арендаторов помещений в комплексе в Гигири гарантии применения стратегий гибкого использования рабочих мест. Комитет считает также, что вышеупомянутые проблемы носят системный характер и должны решаться в координации с Управлением централизованного вспомогательного обслуживания или в контексте деятельности рабочей группы по глобальной практике аренды (см. пункт 15 ниже).**

Комитет рекомендует Генеральной Ассамблее обратиться к Генеральному секретарю с просьбой представить в его следующем докладе обновленную информацию о достигнутом прогрессе в решении указанных выше проблем, связанных с применением стратегий гибкого использования рабочих мест во всех служебных помещениях, находящихся в ведении Секретариата.

14. В своем докладе Генеральный секретарь отмечает, что структуры, не относящиеся к Секретариату и размещенные в комплексе в Гигири, оплачивают аренду занимаемых ими помещений по рыночным ставкам. Консультативный комитет поинтересовался, будет ли повышена арендная плата после завершения строительства новых офисных корпусов, учитывая более высокое качество помещений в этих зданиях. Комитет был проинформирован о том, что действующие правила в отношении арендной платы основаны на положениях резолюции 41/213 Генеральной Ассамблеи², которые предусматривают, что плата за аренду помещений Организации Объединенных Наций должна основываться на действующих рыночных ставках, и что поэтому Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби не может взимать арендную плату за помещения в различных зданиях по разным ставкам. Комитет отмечает, что рыночные ставки также отличаются друг от друга в зависимости от качества помещений, и считает, что применяемые ставки арендной платы должны определяться с учетом более высокого качества помещений. **Комитет рекомендует обратиться к Генеральному секретарю с просьбой представить более подробную информацию о применяемых ставках арендной платы в контексте его следующего доклада о ходе работы.**

15. Консультативный комитет был также проинформирован о том, что Управление централизованного вспомогательного обслуживания возглавляет рабочую группу по глобальной практике аренды в целях обеспечения последовательности политики и практики с учетом последствий применения стратегий гибкого использования рабочих мест, а также любых руководящих указаний со стороны Генеральной Ассамблеи. **Комитет считает, что необходимо провести всеобъемлющий анализ фактических расходов и расходов на услуги, предоставленные в качестве части стоимости аренды (см. пункт 29 ниже), для определения доли поступлений от аренды помещений, которую можно было бы рассматривать в качестве покрытия расходов на начальные инвестиции в строительство помещений. Комитет считает, что вышеупомянутая рабочая группа должна рассматривать соответствующую политику и практику, а также аналитические методы и передовой практический опыт проведения подробного и всестороннего анализа поступлений от аренды и смежных расходов. Комитет рекомендует Генеральной Ассамблее обратиться к Генеральному секретарю с просьбой представить в его следующем докладе обновленную информацию о деятельности рабочей группы и ее результатах.**

16. Консультативный комитет также отмечает, что в рамках мероприятий, которые будут проведены в 2018 и 2019 годах, Генеральный секретарь намерен разработать возможные варианты использования имеющихся и дополнительных прогнозируемых поступлений от аренды помещений в схеме финансирования проекта в целях сокращения начисленных взносов государств-членов, включая подготовку к строительству подменных помещений и координацию других договоренностей с принимающей страной (там же, пункт 79(h)). **Комитет ожидает**

² В своей резолюции 41/213 Генеральная Ассамблея уполномочила Генерального секретаря выполнить рекомендации Группы межправительственных экспертов высокого уровня по обзору эффективности административного и финансового функционирования Организации Объединенных Наций, включая рекомендацию 36, касающуюся арендных платежей, содержащуюся в докладе Группы (A/41/49).

получения обновленной информации об осуществлении вышеупомянутых мероприятий (см. [A/72/7/Add. 25](#), пункты 33–35).

17. В ответ на запрос Консультативный комитет был проинформирован о том, что Департамент по вопросам охраны и безопасности не требует в официальном порядке, чтобы структуры системы Организации Объединенных Наций располагались в комплексе в Гигири ввиду каких-либо недавних угроз безопасности, с которыми пришлось столкнуться в Найроби.

Возможные последствия текущей реализации инициатив по реорганизации рабочих процессов

18. Генеральный секретарь допускает возможность, что продолжающиеся реформы могут повлиять на будущие потребности в служебных помещениях в комплексе и что предложение по замене офисных корпусов А–J направлено на обеспечение максимального уровня гибкости в будущем в отношении конфигурации и потенциала, о чем говорится в разделе III его доклада о сравнении вариантов. Консультативный комитет напоминает, что в своей резолюции [71/272](#) А Генеральная Ассамблея просила Генерального секретаря представить всеобъемлющее и полностью проработанное предложение о модели глобального обслуживания для его рассмотрения в ходе основной части ее семьдесят второй сессии и что Генеральный секретарь отметил, что доклад будет представлен в начале 2018 года (см. [A/72/492](#), пункт 98). В ответ на запрос Комитет был проинформирован о том, что, хотя предложения Генерального секретаря о замене корпусов А–J в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби составлены без учета модели глобального обслуживания, можно с уверенностью предположить, что любые возможные последствия внедрения модели глобального обслуживания либо создадут необходимость в дополнительных помещениях, либо приведут к уменьшению потребностей в служебных площадях. Комитет был также проинформирован о том, что предлагаемый проект нового здания является модульным и масштабируемым: один и тот же процесс проектирования позволит увеличивать или сокращать масштабы проекта, делая возможным сооружение большего или меньшего числа офисных корпусов по сравнению с двумя предлагаемыми с соответствующим повышением или понижением только расходов на строительство.

19. Консультативный комитет надеется, что любой вариант замены существующих служебных корпусов А–J будет в случае необходимости адаптирован, в том числе с точки зрения его масштабов и расходов по проекту с учетом любого решения, которое Генеральная Ассамблея может принять в отношении внедрения модели глобального обслуживания, и представлен на рассмотрение Ассамблеи. Комитет также считает, что оптимальным сроком для представления информации о любой такой адаптации на рассмотрение Ассамблеи является период до начала этапа строительства.

D. Варианты по замене корпусов А–J

20. В своем докладе Генеральный секретарь представляет три варианта предлагаемой замены офисных корпусов А–J в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, включая информацию о: а) ключевых задачах по устранению несоответствий нормативным стандартам и предоставлению дополнительных помещений для удовлетворения будущих потребностей (см. [A/72/375](#), пункт 41); b) сравнительном анализе трех вариантов, включая матрицу анализа рисков, затрат и выгод (там же, пункты 42–46); c) потребностях в подменных

помещениях по каждому варианту (там же, пункты 47–50); и d) детальном описании каждого из вариантов, включая архитектурную планировку, годовую смету расходов в разбивке по категориям расходов и поэтапный график проведения предварительного планирования, планирования, проектирования, конкурсных торгов, строительства и завершения проекта (там же, пункты 51–61).

21. Три предлагаемых варианта можно резюмировать следующим образом:

a) Вариант 1 предполагает: i) строительство в пределах одного этапа четырех новых крупных сдвоенных трехэтажных корпусов (аналогичных новым служебным помещениям), что позволит создать служебные помещения площадью от 18 700 м² до 21 100 м² и разместить там дополнительно от 1340 до 1510 рабочих станций, что потребует переезда всех имеющихся арендаторов в сооружаемые на месте подменные помещения из сборных конструкций, который обойдется в 2 320 000 долл. США, или в коммерческие служебные помещения за пределами комплекса, арендуемые по цене 3 270 000 долл. США; и ii) ремонт без применения стратегий гибкого использования рабочих мест в отношении существующих служебных помещений в корпусах M–U, корпусах V–X и новых служебных помещений, в том числе модернизацию, которая позволит продлить срок полезного использования служебных помещений во всем комплексе как минимум на 20 лет без необходимости дальнейших крупных капитальных вложений. Вариант 1 будет осуществляться в течение девятилетнего периода — начиная с этапа предварительного планирования в 2017 году и до первого квартала 2026 года. Совокупная стоимость реализации варианта 1 составляет 84 451 000 долл. США, включая ассигнования в сумме 4 384 000 долл. США на непредвиденные расходы и 22 291 000 долл. США на создание резерва на покрытие возможного роста издержек. Этот вариант является самым дорогостоящим с точки зрения расходов, вторым по критерию выгодоприобретения и сопряжен с самым высоким уровнем риска;

b) вариант 2 предполагает: i) строительство трех новых небольших зданий в месте, отличном от расположения подлежащих замене корпусов, в том числе одного вспомогательного здания и двух офисных корпусов площадью от 6454 м² до 13 790 м² для обеспечения от 461 до 985 дополнительных рабочих станций; и ii) поэтапное внедрение стратегий гибкого поэтажного использования рабочих мест начиная с офисного корпуса V в 2019 году с продолжением этой работы в остальных корпусах в период с 2021 по 2023 год, что позволит создать дополнительные возможности для размещения от 700 до 900 рабочих станций и потребует перевода персонала в подменные помещения в несколько этапов. Вариант 2 будет осуществляться в течение семилетнего периода — начиная с этапа предварительного планирования в 2017 году и до конца 2023 года. Совокупная стоимость реализации варианта 2 составляет 69 880 000 долл. США, включая ассигнования в сумме 3 569 000 долл. США на непредвиденные расходы и 16 780 000 долл. США на создание резерва на покрытие возможного роста издержек, а также 3 840 000 долл. США на монтаж сборных конструкций для подменных помещений и 10 550 000 долл. США на информационно-техническое оборудование и мебель для внедрения стратегий гибкого использования рабочих мест в структурах Секретариата. Этот вариант является самым выгодным и низкзатратным и, как и вариант 3, сопряжен с наименьшим риском;

c) вариант 3 предполагает: i) возведение новых зданий на месте расположения существующих офисных корпусов; и ii) внедрение стратегий гибкого использования рабочих мест. Вариант 3 будет осуществляться в течение семилетнего периода — начиная с этапа предварительного планирования в 2017 году и до конца 2023 года. Совокупная стоимость его реализации составляет 70 675 000 долл. США, включая ассигнования в сумме 3 629 000 долл. США на

непредвиденные расходы и 16 930 000 долл. США на создание резерва на покрытие возможного роста издержек. Этот вариант является вторым по величине затрат, самым малоэффективным по критерию выгодоприобретения и, как и вариант 2, сопряжен с наименьшим риском. Было отмечено, что этот вариант не создает условий для оптимального использования площадей и что, помимо этого, ориентация здания по оси север-юг приведет к снижению его энергоэффективности.

22. В своем докладе Генеральный секретарь указывает, что по итогам подготовки технико-экономического обоснования было определено, что самым оптимальным и предпочтительным вариантом замены корпусов А–J, приносящим наибольшую выгоду при наименьших затратах и самом низком — наряду с вариантом 3 — уровне риска, связанного с реализацией данного проекта, является вариант 2. Он также отмечает, что вариант 2 самым экономичным образом обеспечивает решение вопросов, связанных с экологичностью, энергоэффективностью и рациональным использованием служебных помещений здания.

23. **Консультативный комитет с удовлетворением отмечает представление подробной информации по каждому из вариантов, а также сравнительного анализа трех вариантов. Комитет также с удовлетворением отмечает применение стратегий гибкого использования рабочих мест во всех офисных корпусах комплекса, что должно привести к оптимизации использования имеющихся помещений и сокращению потребностей в новом строительстве (см. резолюцию [71/282](#) Генеральной Ассамблеи и [A/71/812](#)). В связи с этим Комитет рекомендует реализовать вариант 2. Комитет рекомендует также Генеральной Ассамблее обратиться к Генеральному секретарю с просьбой уточнить затраты на проект, в частности уровень непредвиденных проектных расходов и резерва на покрытие роста издержек, которые будут установлены только в контексте независимой оценки системы управления рисками (см. пункт 28 ниже).**

Использование местного потенциала

24. Консультативный комитет напоминает, что в разделах IV и V своей резолюции [71/272](#) А Генеральная Ассамблея рекомендовала Генеральному секретарю и далее прилагать усилия к привлечению в надлежащих случаях местных специалистов, технологий и потенциала на всех этапах осуществления проектов строительства. В ответ на запрос Комитет был проинформирован о том, что проектная группа будет прилагать все усилия для использования имеющихся или производимых на местах материалов. Комитет был также проинформирован о том, что, как это имело место ранее в случае строительства в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби новых служебных помещений, которое было завершено в 2010 году, проектирование и практика закупок в рамках текущего проекта будут полностью соответствовать Финансовым положениям и правилам Организации Объединенных Наций, включая правила организации закупок, при этом торги будут открыты для всех заинтересованных и квалифицированных международных и национальных участников.

Динамика расходов по проекту

25. Консультативный комитет напоминает, что стоимость проекта, указанная в предыдущем докладе Генерального секретаря о стратегическом обзоре капитальных активов ([A/70/697](#)), составляла 44,1 млн долл. США, а в его более раннем докладе по этому вопросу — 38,8 млн долл. США ([A/69/760](#)). В ответ на запрос относительно причины увеличения стоимости Комитет был проинформирован о том, что первоначальное предложение о замене офисных корпусов А–J,

включенное в эти доклады, составлялось без учета воздействия стратегий гибкого использования рабочих мест. Как указано в пункте 21(b) выше (см. также [A/72/375](#), таблица 2), общая стоимость внедрения стратегий гибкого использования рабочих мест составляет 10 550 000 долл. США в соответствии с рекомендованным вариантом 2.

Категории зданий

26. В ответ на запрос Консультативный комитет был проинформирован о том, что после перехода на Международные стандарты учета в государственном секторе 1 января 2014 года Организация Объединенных Наций классифицирует свои здания по трем общим категориям (А, В и С) — каждая с конкретным ожидаемым сроком полезного использования (50 лет, 40 лет и 25 лет, соответственно) — на основе критериев качества и срока годности строительных материалов, используемых для сооружения различных конструктивных элементов, в частности каркаса, пола, крыши и стен. Комитет был также проинформирован о том, что никакого существенного капитального ремонта/модернизации несущих конструкций и наружной обшивки зданий категорий А или В не требуется примерно до половины срока эксплуатации этих элементов, т.е. до истечения 20 лет. Если, как это рекомендовано Генеральным секретарем в его самом последнем докладе о стратегическом обзоре капитальных активов ([A/72/393](#)), ремонт производится по истечении 20-летнего периода, не ожидая окончания общего срока полезной службы зданий без какой-либо его модернизации, то в этом случае еще одной полной замены через 40–50 лет можно было бы избежать и сэкономить Организации примерно 34–54 процента совокупных капитальных затрат в течение всего срока эксплуатации здания. **Комитет рекомендует Генеральной Ассамблее просить Генерального секретаря включить в его следующий доклад подробную информацию о категориях зданий и материалах, которые будут использоваться при замене зданий офисных корпусов А–J.**

Энергопотребление и энергосбережение

27. В ответ на запрос об энергосбережении в результате внедрения новых стандартов в области экологизации помещений и сокращения расходов на техническое обслуживание Консультативный комитет был проинформирован о том, что реальное потребление или экономию на данном этапе не удалось рассчитать, поскольку они будут варьироваться в зависимости от типа конструкции. **Комитет особо отмечает необходимость применения согласованного подхода и надежной методологии оценки энергосбережения и экономии средств на покрытие расходов на коммунальные услуги в контексте проектов строительства, включая подготовку исходных данных на начальном этапе осуществления проекта и ведение согласованных и точных данных энергопотребления и расходов на коммунальные услуги таким образом, чтобы их можно было сопоставлять во времени.**

Резервы на покрытие роста издержек и непредвиденных расходов

28. В своем докладе Генеральный секретарь указывает, что рост издержек по трем предложенным вариантам был рассчитан исходя из показателей уровня инфляции в Кении, полученных от Национального статистического бюро Кении, с применением среднегодового показателя уровня инфляции в 7,1 процента за последний пятилетний период. В ответ на запрос Консультативный комитет был проинформирован о том, что резервы на покрытие непредвиденных расходов

составляют 10 процентов от суммы расходов на строительство. Комитет напоминает, что после реализации первой модели Монте-Карло³ в рамках других строительных проектов рекомендованный объем резервного фонда на покрытие непредвиденных расходов, первоначально установленный на уровне 10 процентов, будет изменен и что затем рекомендованные объемы будут корректироваться по крайней мере на ежегодной основе по мере пополнения реестра рисков (см. [A/72/7/Add.6](#), пункт 21). **Консультативный комитет полагает, что смета на рост издержек и непредвиденные расходы будет и далее уточняться в контексте проведения независимой оценки системы управления рисками, чтобы определить соответствующие ставки/суммы, необходимые для покрытия разумных проектных рисков в зависимости от этапа реализации проекта (см. пункт 23 выше).**

Доходы от аренды

29. В ответ на запрос Консультативный комитет был проинформирован о том, что Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби регулярно изучает вопросы аренды в Найроби для определения соответствующих рыночных ставок арендной платы. Исходя из нынешних ставок арендной платы и с учетом предполагаемых темпов инфляции в размере 3 процента в год, прогнозируется, что к 2024 году, когда, как ожидается, будет завершено строительство новых офисных корпусов, поступления от аренды помещений позволят покрыть все самые высокие сметные расходы, предлагаемые по варианту 2, в размере 69,88 млн долл. США в течение приблизительно восьми лет, если предположить, что рост текущих ставок арендной платы в период с 2024 года и в дальнейшем будет составлять 3 процента (см. также пункт 14 выше).

Е. Предлагаемый порядок управления и руководства проектом и надзора за его выполнением

30. Информация о предлагаемом порядке управления и руководства проектом и надзора за его выполнением приводится в разделе IV доклада Генерального секретаря (см. [A/72/375](#), пункты 62–77). В приложении II к докладу Генерального секретаря содержится диаграмма, показывающая структуру управления проектом и содержащая сведения о составе проектной группы.

31. Что касается управления проектом и надзора за его выполнением, то Генеральный секретарь отмечает, что:

- а) Генеральный директор Отделения Организации Объединенных Наций в Женеве является заказчиком проекта;
- б) директор Административного отдела будет выступать в качестве исполнительного директора проекта и отвечать за руководство целевой группой по управлению проектом;
- в) комитет заинтересованных сторон в составе сотрудников Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби, ЮНЕП и ООН-Хабитат из служб централизованного вспомогательного обслуживания, Службы информационно-

³ Модель Монте-Карло представляет собой метод статистического анализа, который применяется с целью лучше понять последствия рисков для того или иного проекта на основе использования ряда показателей, варьирующихся в пределах от минимального до максимального значения, связанных со сроками и сметой расходов по этапам и компонентам, путем проведения компьютерного моделирования на основе разбора нескольких произвольно выбранных сценариев проекта.

коммуникационных технологий, Службы безопасности и охраны и Отдела конференционного обслуживания будут консультировать заказчика проекта и представлять ему рекомендации по оперативным аспектам проекта;

d) группа по управлению преобразованиями и общеорганизационной поддержке будет служить, в частности, площадкой для активного взаимодействия и поддержки в вопросах внедрения стратегий гибкого использования рабочих мест;

e) Управление централизованного вспомогательного обслуживания будет обеспечивать общий надзор за осуществлением проекта, а также представление технических рекомендаций и консультативной помощи, распространение информации об извлеченных уроках, обеспечение соответствия общеорганизационным целям, координацию с базирующимися в Нью-Йорке заинтересованными сторонами в проекте во всех департаментах Секретариата и директивных органах и будет играть ведущую роль в обеспечении независимой оценки рисков;

f) независимая фирма по управлению рисками, которая будет находиться в прямом подчинении Управления централизованного вспомогательного обслуживания в Нью-Йорке, будет заниматься внедрением эффективного комплексного подхода к управлению рисками, консультированием и проведением независимой оценки хода выполнения проекта, оказанием помощи в выявлении и уменьшении любых рисков, которые могут повлиять на успешную реализацию проекта, и оказанием содействия в принятии обоснованных решений.

32. Что касается руководства проектом, то Генеральный секретарь отмечает, что:

a) будет создана специальная группа по проекту, которую будет возглавлять руководитель проекта на должности класса С-5, в составе: одного инженера по общестроительным работам и конструкциям (С-3); одного помощника по административным вопросам, связанным с проектом (местный разряд); одного специалиста по обслуживанию/инженерным системам и коммуникациям (национальный сотрудник-специалист); одного сотрудника по материально-техническому обеспечению и координации (национальный сотрудник-специалист) и одного производителя работ (местный разряд);

b) будет создана группа поддержки проекта в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби в составе планировщика помещений и координатора (С-4) и специального сотрудника по закупкам (С-3);

c) будет заключен контракт с ведущей архитектурно-конструкторской фирмой для подготовки, среди прочего, детальной проектной и технической документации для торгов и осуществления надзора за строительством.

Г. Проектные расходы и требуемые ресурсы на двухгодичный период 2018–2019 годов

33. Генеральный секретарь предлагает выделить ресурсы в сумме 604 000 долл. США на двухгодичный период 2018–2019 годов, в том числе: а) 266 000 долл. США для финансирования четырех должностей (1 С-4, 2 С-3 и 1 должность местного разряда) для специальной группы по управлению проектом и вспомогательного персонала в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби; б) 316 000 долл. США для оплаты услуг консультантов; и в) 22 000 долл. США в качестве резерва на случай роста издержек.

III. Прочие вопросы

34. Консультативный комитет напоминает, что в момент рассмотрения им доклада Генерального секретаря о плане конференций (A/72/116), ему была представлена дополнительная информация, согласно которой общий средний показатель заполняемости составлял 48,9 процента по 14 залам заседаний Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби. Комитет отметил, что один из залов заседаний был превращен в зал судебных заседаний и постоянно закреплен за Трибуналом по спорам Организации Объединенных Наций (см. A/72/561, пункт 4). В ответ на запрос Комитет был проинформирован о том, что, несмотря на низкий ежегодный показатель использования помещений, наличие имеющихся 13 залов заседаний, по мнению Генерального секретаря, по-прежнему крайне необходимо для обслуживания двух включенных в расписание органов, расположенных в Найроби, а именно Ассамблеи Организации Объединенных Наций по окружающей среде и Совета управляющих ООН-Хабитат. Комитету были представлены данные, свидетельствующие о том, что совокупный показатель использования залов заседаний составлял 141,5 процента во время второй сессии Ассамблеи по окружающей среде, проходившей с 23 по 27 мая 2016 года, и 102,3 процента во время двадцать шестой сессии Совета управляющих, проходившей с 8 по 12 мая 2017 года. **Комитет считает, что следует приложить более значительные усилия для повышения показателя использования конференц-центра в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби. Консультативный комитет рекомендует Генеральной Ассамблее просить Генерального секретаря представить в его следующем докладе обновленную информацию о прилагаемых усилиях и достигнутом прогрессе в этом отношении.**

IV. Выводы и рекомендации

35. Меры, которые рекомендуется принять Генеральной Ассамблее, изложены в пункте 81 доклада Генерального секретаря. С учетом своих замечаний и рекомендаций, изложенных выше, Консультативный комитет рекомендует Ассамблее:

- a) утвердить предлагаемый объем работ по проекту и стратегии осуществления варианта 2 по замене офисных корпусов А–J, принять к сведению предлагаемые максимальные сметные расходы по проекту в размере 69 880 000 долл. США и просить Генерального секретаря уточнить смету расходов по проекту и представить ее в следующем докладе о ходе работы;
- b) утвердить учреждение четырех должностей (1 С-4, 2 С-3 и 1 местного разряда), связанных со специальной группой по управлению проектом и вспомогательным персоналом проекта по разделу 29Н «Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби», начиная с 1 января 2018 года;
- c) предоставить из предлагаемого бюджета по программам на двухгодичный период 2018–2019 годов сумму в размере 604 000 долл. США на реализацию проекта в 2018 году, из которых 266 000 долл. США будут предоставлены в рамках раздела 29Н «Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби», а 338 000 долл. США — в рамках раздела 33 «Строительство, перестройка, переоборудование и капитальный ремонт помещений»; данные суммы подлежат покрытию за счет средств резервного фонда;
- d) утвердить создание многолетнего счета незавершенного строительства по проекту.

Приложение

Нынешние и потенциальные арендаторы помещений в комплексе в Гигири

Секретариат (в настоящее время 60 процентов рабочих станций):	Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби, Программа Организации Объединенных Наций по окружающей среде, Программа Организации Объединенных Наций по населенным пунктам, Отделение Организации Объединенных Наций по поддержке в Сомали, Миссия Организации Объединенных Наций по содействию Сомали, Группа контроля по Сомали и Эритрее, Специальный посланник Генерального секретаря по району Великих озер, Управление по координации гуманитарных вопросов, Управление Организации Объединенных Наций по наркотикам и преступности, Управление служб внутреннего надзора
Не относящиеся к Секретариату структуры (в настоящее время 40 процентов рабочих станций):	Кенийское бюро Программы развития Организации Объединенных Наций (ПРООН), Сомалийское бюро ПРООН, Кенийское бюро Всемирной продовольственной программы (ВПП), Региональное бюро ВПП, Кенийское бюро Детского фонда Организации Объединенных Наций (ЮНИСЕФ), Региональное бюро ЮНИСЕФ по восточной и южной частям Африки, Сомалийское бюро ЮНИСЕФ, Кенийское бюро Объединенной программы Организации Объединенных Наций по ВИЧ/СПИДу (ЮНЭЙДС), Региональное бюро ЮНЭЙДС, Кенийское бюро Структуры Организации Объединенных Наций по вопросам расширения прав и возможностей женщин, Кенийское бюро Организации Объединенных Наций по промышленному развитию, Кенийское бюро Фонда Организации Объединенных Наций в области народонаселения (ЮНФПА), Сомалийское бюро ЮНФПА, Добровольцы Организации Объединенных Наций, Региональное бюро Международной организации гражданской авиации (ИКАО), Сомалийское бюро ИКАО, Международная морская организация, Управление Организации Объединенных Наций по снижению риска бедствий, Международный фонд сельскохозяйственного развития, Организация Объединенных Наций по вопросам образования, науки и культуры, Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций, Международная организация труда
Потенциальные дополнительные арендаторы:	Всемирная организация здравоохранения, Международная организация по миграции, Управление Верховного комиссара Организации Объединенных Наций по делам беженцев, Управление Организации Объединенных Наций по обслуживанию проектов