

**Генеральная Ассамблея**

Distr.: General
9 April 2008
Russian
Original: English

Шестьдесят вторая сессия

Пункт 128 повестки дня

**Бюджет по программам на двухгодичный
период 2008–2009 годов****Переоборудование и модернизация конференционных
помещений и строительство дополнительных
служебных помещений в Отделении Организации
Объединенных Наций в Найроби****Доклад Генерального секретаря***Резюме*

В своей резолюции 58/272 Генеральная Ассамблея санкционировала переоборудование и модернизацию конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби в целях обеспечения проведения крупных совещаний и конференций на должном уровне с общими сметными потребностями в финансировании в объеме 3 479 000 долл. США. В той же резолюции был запрошен доклад об опыте, накопленном в ходе эксплуатации модернизированных конференционных помещений. В разделе II настоящего доклада кратко излагается нынешнее положение дел с проектом и предложение о переходе к следующему этапу. В нем также запрашивается согласие Генеральной Ассамблеи с пересмотренной сметой расходов с учетом новых потребностей, выявленных со времени представления прошлого доклада.

Раздел III касается нынешнего положения дел с проектом строительства служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, и в нем излагаются предложения Генерального секретаря относительно продолжения строительства. Можно напомнить, что в своем письме от 12 декабря 2001 года Консультативный комитет по административным и бюджетным вопросам выразил свое согласие с предложением Генерального секретаря о начале этапа подготовительных работ по проекту.

Раздел IV касается финансовых соображений; в разделе V приводятся выводы; и в разделе VI рекомендуются меры, которые Генеральная Ассамблея может пожелать принять по разделам II и III. Дополнительные таблицы и графики приводятся в приложениях I–III.



Содержание

	<i>Пункты</i>	<i>Стр.</i>
I. Введение	1–4	3
II. Переоборудование и модернизация конференционных помещений Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби	5–20	3
III. Строительство дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби	21–39	8
IV. Соображения, касающиеся финансирования	40–45	14
V. Выводы	46–48	15
VI. Меры, которые необходимо принять Генеральной Ассамблее	49	16
Приложения		
I. Потребности в служебных помещениях в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, 2007 год		17
II. План участка и сечение предлагаемых дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби		19
III. Анализ движения наличности в связи со строительством дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби		20

I. Введение

1. Раздел II настоящего доклада касается переоборудования и модернизации конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, а раздел III — строительства дополнительных служебных помещений в том же месте службы.

2. В своих резолюциях 55/222, 56/242 и 57/283 В Генеральная Ассамблея просила Генерального секретаря рассмотреть вопрос о переоборудовании и модернизации конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, с тем чтобы обеспечить проведение крупных совещаний и конференций на должном уровне.

3. Обзор, проведенный Секретариатом в ответ на эти просьбы, выявил настоятельную необходимость в модернизации конференционных помещений Организации Объединенных Наций в Найроби, поскольку они перестали отвечать потребностям институциональных клиентов Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби, а именно Программы Организации Объединенных Наций по окружающей среде (ЮНЕП) и Программы Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат). В своей резолюции 58/272 Генеральная Ассамблея санкционировала переоборудование и модернизацию конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби в целях обеспечения проведения крупных совещаний и конференций на должном уровне с общими сметными потребностями в финансировании в объеме 3 479 000 долл. США. В той же резолюции был запрошен доклад об опыте, накопленном в ходе эксплуатации модернизированных конференционных помещений. В разделе II настоящего доклада кратко излагается нынешнее положение дел с проектом и запрашивается согласие Генеральной Ассамблеи с пересмотренной сметой расходов с учетом новых потребностей, выявленных со времени представления прошлого доклада (A/58/530).

4. Раздел III настоящего доклада касается нынешнего положения дел с проектом строительства служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, и в нем излагаются предложения Генерального секретаря относительно продолжения строительства. Можно напомнить, что в своем письме от 12 декабря 2001 года Консультативный комитет по административным и бюджетным вопросам выразил свое согласие с предложением Генерального секретаря о начале этапа подготовительных работ по проекту.

II. Переоборудование и модернизация конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби

Ход проекта и нынешнее положение дел

5. В своей резолюции 58/272 Генеральная Ассамблея санкционировала модернизацию существующих конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби и просила Генерального секретаря представить Генеральной Ассамблее доклад об опыте, накопленном в ходе эксплуатации модернизированных конференционных помещений в Отделении Ор-

ганизации Объединенных Наций в Найроби в течение двухгодичного периода 2006–2007 годов.

6. Начало работы по модернизации конференционных помещений было вначале задержано в силу проектных соображений, различных вакансий в Службе эксплуатации помещений Отделения и вследствие направления всех имеющихся ресурсов, в частности, на осуществление проектов по укреплению безопасности и охраны. Что касается проектных соображений, в частности, то первоначально предполагалось, что часть проектирования будет выполнена собственными силами, однако масштабы и сложность проекта впоследствии потребовали помощи внешних экспертов.

7. Впоследствии, в мае 2005 года, был выбран консультант по проекту для осуществления проектно-строительных работ. Однако после дальнейших размышлений было решено, что для обеспечения наилучшего возможного проектного решения консультант до начала работы над эскизным решением ознакомится с конференционными помещениями в других местах нахождения главных отделений Организации Объединенных Наций, включая Женеву, Вену, Аддис-Абебу и Лондон. Поэтому представление эскизного решения было отложено до ноября 2005 года.

8. Консультант по проекту представил схемный эскизный проект на утверждение в марте 2006 года. В последующий период вследствие направления всех ресурсов на подготовку и обслуживание возросшего числа заседаний (общее число заседаний выросло с 1549 в предыдущем году до 1763), включая некоторые крупные мероприятия (например, двенадцатая сессия Конференции сторон Рамочной конвенции Организации Объединенных Наций об изменении климата), полное рассмотрение эскизного проекта не затянулось, и проект был утвержден только в декабре 2006 года.

9. В своем первоначальном варианте проект включал следующие компоненты:

- a) увеличение количества сидячих мест с целью создания большого зала заседаний на 1200 мест;
- b) современную, полностью цифровую конференционную систему;
- c) обновленное и согласующееся с требованиями Международной организации по стандартизации (МОС) оборудование для устного перевода;
- d) модернизацию самих помещений, включая улучшенную акустику, вентиляцию и системы распределения данных.

10. Консультант по проекту далее рекомендовал включить несколько крайне важных требований, которые первоначально не предвиделись, включая будущую совместимость с телевидением высокой четкости; переустанавливаемые будки для синхронного перевода в залах 3 и 4; модифицированную конструкцию системы кондиционирования воздуха с учетом экологических инициатив, с которыми выступила Организация Объединенных Наций, с целью обеспечения приточно-вытяжной вентиляции и/или испарительного охлаждения; полную интеграцию залов заседаний; а также дополнительную электрическую инфраструктуру и широкополосную связь с пресс-центром для обеспечения освещения проводимых мероприятий.

11. Расширение масштабов позволит лучше использовать комбинированные залы 2–4 в качестве главного пленарного зала с полностью интегрированным оборудованием зала заседаний, с тем чтобы в большей мере соответствовать современным конференционным требованиям. Оно улучшило бы интеграцию залов заседаний и пресс-центра для содействия освещению проводимых заседаний. Оно также предусматривает внедрение крайне необходимых технологических улучшений, например совместимость с системами с высокой разрешающей способностью, аудио- и визуальную синхронизацию (отслеживание выступающих подвижной камерой) и возможности подключения для всех участвующих делегатов, вспомогательных сотрудников и персонала, занимающегося вопросами конференционного управления. Хотя расширение масштабов проекта не приведет к существенному увеличению вместимости существующих конференционных помещений, оно значительно повысит эксплуатационную пригодность, гибкость и технические возможности существующих конференционных помещений для удовлетворения нынешних и основных будущих потребностей. Соответственно, Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби сочло такое расширение существенно важным.

12. В своем докладе (A/58/530) Генеральный секретарь предусматривал полную модернизацию всех залов заседаний (1–8). Рассмотрев этот доклад Генерального секретаря, Консультативный комитет по административным и бюджетным вопросам (см. A/58/7) назвал залы 1, 5, 6, 7 и 8 первоочередными с точки зрения модернизации и оставил залы 2, 3 и 4 для последующей модернизации. После рассмотрения нынешних и прогнозируемых потребностей Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби намеревается заняться перестройкой всех залов одновременно; ожидается, что работы по модернизации займут от шести до семи месяцев. Это потребует закрытия залов 1–8 на период перестройки.

13. Чтобы обеспечить непрерывное наличие помещений в период реконструкции залов 1–8, Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби намеревается использовать шесть расположенных на крыше полупостоянных залов заседаний (залы 9–14) для обеспечения временного конференционного обслуживания. Эти шесть залов, расположенные на крыше конференционного здания, были сооружены для работы двенадцатой сессии Конференции сторон Рамочной конвенции Организации Объединенных Наций об изменении климата и были обновлены за счет необходимого оборудования и мебели в течение двухгодичного периода 2006–2007 годов.

14. Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби принимает все необходимые меры для обеспечения того, чтобы проект модернизации залов заседаний 1–8 был завершен к началу февраля 2009 года, до сессий советов управляющих ЮНЕП и ООН-Хабитат. Закупки всего конференционного оборудования произведены, и согласие местного комитета по контрактам было дано в декабре 2007 года. Ожидается, что строительство начнется в третьем квартале 2008 года. Резюме графика осуществления проекта приводится в таблице 1.

Таблица 1
График осуществления проекта по модернизации конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби

Стадия осуществления проекта	2007 год						2008 год												2009 год	
	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сент.	Окт.	Нояб.	Дек.	Янв.	Февр.
1. Проектная документация																				
2. Объявление торгов																				
3. Утверждение бюджета																				
4. Контракты и развертывание строительной площадки																				
5. Руководство строительством																				

15. График осуществления проекта был разработан на основе той рабочей гипотезы, что согласие Генеральной Ассамблеи с пересмотренной сметой расходов будет получено к началу июня 2008 года, с тем чтобы можно было предоставить контракты и в течение июня 2008 года заняться вместе с подрядчиком развертыванием строительной площадки. Следовательно, строительство начнется в начале июля 2008 года и, по прогнозам, завершится к началу февраля 2009 года, заблаговременно до проведения ежегодных сессий советов управляющих ЮНЕП и ООН-Хабитат и последующих запланированных заседаний.

Пересмотренная смета расходов

16. Можно напомнить, что в докладе Генерального секретаря (A/58/530) Генеральной Ассамблее было предложено утвердить расходы в сумме 3 479 000 долл. США для модернизации конференционного центра Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби, которые финансировались бы за счет: а) уже предложенных ассигнований по разделу 33 предлагаемого бюджета по программам на двухгодичный период 2004–2005 годов в размере 1 427 000 долл. США; б) имеющегося неизрасходованного остатка на счете текущего строительства в размере 913 000 долл. США; и с) дополнительных ассигнований в размере 1 139 000 долл. США, которые подлежат утверждению на основании резолюции 42/211, регуливающей использование и функционирование резервного фонда, и приложения к этой резолюции.

17. Смета расходов в сумме 3 479 000 долл. США, утвержденная Генеральной Ассамблеей в ее резолюции 58/272, была предварительной и основывалась на предположительных затратах из расчета на квадратный метр (кв. м) площади. После того, как консультант по проекту подготовил подробный проект, смета была пересмотрена в сторону увеличения до примерно 5 378 000 долл. США, или на 1 899 000 долл. США больше первоначальной сметы 2003 года. Однако благодаря возможности закупить конференционное оборудование в течение двухгодичного периода 2006–2007 годов общее пересмотренное увеличение сметы составляет 1 276 800 долл. США (см. таблицу 2). Это увеличение можно объяснить следующими факторами:

а) после целой серии основательных проектных мероприятий, связанных с различными стадиями осуществления проекта, была подготовлена более детальная разбивка расходов;

б) колебание валюты привело к ревальвации на 14 процентов местной валюты по сравнению с долларом за время, прошедшее с начала работы над проектом, что повысило стоимость проекта;

с) дополнительные технические требования были добавлены и масштабы работ были расширены по сравнению с тем, что планировалось первоначально (см. пункты 10 и 11 выше).

18. Резюме пересмотренной сметы расходов и фактические затраты по состоянию на 31 декабря 2007 года приводятся в таблице 2.

Таблица 2

Пересмотренная смета расходов на модернизацию конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби и фактические затраты по состоянию на 31 декабря 2007 года
(В долл. США)

	Смета, утвержденная в резолюции 58/272	Увеличение	Пересмотренная смета расходов	Затраты по состоянию на 31 декабря 2007 года
Конференционное оборудование	1 810 300	622 200	2 432 500	--
Мебель	771 000	(271 000)	500 000	--
Расходы на строительство	897 700	834 300	1 732 000	--
Проектирование и услуги консультантов	—	247 000	247 000	121 269
Непредвиденные строительные расходы	—	466 500	466 500	--
Итого	3 479 000	1 899 000	5 378 000	121 269
Минус: Конференционное оборудование, уже приобретенное в течение двухгодичного периода 2006–2007 годов		(622 200)		
Всего	3 479 000	1 276 800	4 755 800	121 269

19. Следует отметить, что ни один архитектор или консультант не участвовали в подготовке предложения в 2003 году, когда первоначальная смета расходов была оценена в 3 479 000 долл. США. Благодаря консультациям с архитектурной фирмой удалось полностью понять уровень строительства и архитектурную сложность и разработать более четкую смету расходов на строительство, проектирование, консультативные услуги и непредвиденные работы.

20. Пересмотренная смета расходов на мебель в размере 500 000 долл. США основана на нынешней предпосылке, что существующая мебель будет отремонтирована и будет вновь использоваться и что будет закуплено только минимальное количество новой мебели. Это отличается от первоначальной предпосылки, согласно которой сумма в 771 000 долл. США покрывала бы приобретение в основном новой мебели.

III. Строительство дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби

История вопроса

21. В своей резолюции 44/211 Генеральная Ассамблея призвала все организации системы Организации Объединенных Наций, в частности, принять необходимые меры для осуществления концепции «общего дома» Организации Объединенных Наций и для территориального объединения своих помещений на страновом уровне. В соответствии с этой резолюцией Консультативному комитету по административным и бюджетным вопросам 29 октября 2001 года был представлен доклад Генерального секретаря о помещениях Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби.

22. Основой для доклада Генерального секретаря было проведенное в 2001 году обследование, указавшее на необходимость дополнительной площади в размере 11 045 кв. м, если переводить в комплекс Организации Объединенных Наций в Найроби все подразделения Организации Объединенных Наций, находящиеся за пределами комплекса. В то время в комплексе размещалось 27 региональных, страновых и других подразделений фондов, программ и учреждений Организации Объединенных Наций, включая штаб-квартиры ЮНЕП и ООН-Хабитат. Вследствие ограниченных служебных помещений в пределах комплекса Организации Объединенных Наций в Найроби еще 44 подразделения Организации Объединенных Наций были вынуждены арендовать коммерческие служебные помещения за пределами комплекса. Для покрытия нехватки в размере примерно 10 261 кв. м требовались дополнительные служебные помещения, равные по площади шести из существующих служебных зданий. Соответственно, считалось, что для устранения выявленной нехватки служебных площадей наиболее практичным решением будет новое строительство.

23. Предварительный анализ, основанный на стоимости более ранних строительных проектов в Найроби, показал, что такое строительство обойдется примерно в 13,4 млн. долл. США, включая этап подготовительных работ к строительству, который будет охватывать: а) принятие мер для организации руководства проектом со стороны Централных учреждений; б) предоставление контракта консультанту по проектированию/архитектору; в) завершение подготовки детального строительного проекта и ведомости материальных и трудовых ресурсов, необходимых для строительства; г) подготовку всей документации для объявления международных торгов на строительный контракт; и е) подготовку точной сметы расходов на осуществление строительного проекта. Предполагалось, что по завершении этапа подготовительных работ подробная проектная документация будет представлена Консультативному комитету на рассмотрение вместе с предложениями относительно графика этапа строительства в рамках осуществления проекта. Административные меры в связи с этим строительным проектом должны были соответствовать рекомендациям Консультативного комитета, содержащимся в его докладах (см. A/36/643; и A/38/7/Add.2, пункт 25), о том, что такими проектами руководят в централизованном порядке Центральные учреждения Организации Объединенных Наций. Необходимо также принять надлежащие меры для обеспечения местного

управления проектом, включая связь с местными архитекторами, инженерами-сметчиками и теми, кто предположительно будет занимать новые здания.

24. Исходя из анализа движения наличных средств в то время, предполагалось, что поступления от арендной платы за период с 2005 года по конец 2008 года будут использованы для покрытия всей стоимости проекта и что регулярный бюджет не будет требоваться для выделения каких-либо дополнительных ассигнований для проекта. Механизм финансирования в виде займа от ЮНЕП также должен был использоваться для обеспечения достаточного притока наличности для проекта; эта модель использовалась в ходе более раннего строительства служебных помещений в Найроби в 1993 году. Генеральный секретарь обратился к Консультативному комитету за согласием на начало этапа подготовительных работ по проекту и за разрешением принимать обязательства на сумму до 1 416 800 долл. США в счет аванса, который будет получен от ЮНЕП для финансирования расходов, связанных с первым этапом проекта.

25. По получении согласия Консультативного комитета Секретариат Организации Объединенных Наций и ЮНЕП начали обсуждения относительно механизма кредитования, с тем чтобы можно было приступить к осуществлению проекта. В ходе этих обсуждений тогдашний Директор-исполнитель ЮНЕП настаивал на том, чтобы процент по займу был зафиксирован на уровне 6 процентов, что было значительно выше существовавших рыночных ставок. После того, как тогдашний заместитель Генерального секретаря по вопросам управления согласился с этим условием, 27 июля 2002 года сторонами было подписано соглашение между ЮНЕП и Секретариатом Организации Объединенных Наций об авансе из Фонда окружающей среды для финансирования строительства дополнительных служебных помещений в комплексе Организации Объединенных Наций в Найроби. Соглашение предусматривало кредитование в объеме до 8,0 млн. долл. США из финансового резерва Фонда окружающей среды.

Достигнутый на сегодняшний день прогресс

26. 18 декабря 2002 года было объявлено приглашение вносить предложения относительно архитектурных услуг. Предложения цены поступили 19 февраля 2003 года, и их оценка завершилась 28 марта 2003 года. Окончательное предложение о предоставлении контракта было подано в Комитет по контрактам в Центральных учреждениях 15 июля 2003 года и было одобрено 30 июля 2003 года. До предоставления контракта 13 августа 2003 года в Нью-Йорке была проведена встреча с компанией, выигравшей на торгах. После получения юридического разрешения контракт был предоставлен 4 декабря 2003 года, и компания приступила к работам 19 января 2004 года. В соответствии с техническим заданием работа должна вестись по следующим этапам:

- a) предпроектная стадия/программирование/эскизный проект;
- b) схемный эскизный проект;
- c) разработка проекта/детальный проект;
- d) строительная документация;
- e) объявление торгов;
- f) руководство строительством.

27. После проведения первоначальной работы, предусмотренной в контракте, окончательный схемный эскизный проект был представлен Отделению Организации Объединенных Наций в Найроби и Центральным учреждениям Организации Объединенных Наций 7 июля 2004 года; он был одобрен с незначительными исключениями, и компании были даны указания перейти к этапу разработки детального проекта. Первый вариант детального проекта был представлен 6 декабря 2004 года. Однако он не был принят вследствие большого числа неточностей и многочисленных неполных чертежей, и подробные комментарии были препровождены компании 7 января 2005 года. Пересмотренный вариант был представлен компанией 21 января 2005 года; опять после его рассмотрения 3 апреля представителями как Центральных учреждений Организации Объединенных Наций, так и Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби он был отвергнут в целом по тем же причинам. Впоследствии компании были даны указания вновь представить детальный проект к 27 мая 2005 года. После еще одной задержки детальный проект был официально принят 26 июня 2005 года, и компания обязалась представить окончательные строительные чертежи к 30 сентября 2005 года. К сожалению, этот срок не был соблюден.

28. В феврале 2006 года представители Центральных учреждений Организации Объединенных Наций и Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби провели встречу с компанией для решения проблемы задержек с представлением окончательных строительных чертежей, и впоследствии компании было дано указание представить окончательную строительную документацию в Организацию Объединенных Наций не позднее 28 апреля 2006 года. И опять этот срок не был соблюден, и в конечном счете было принято решение разорвать контракт посредством официального письма, направленного 16 июля 2006 года.

29. Для продвижения проекта после указанных выше многочисленных задержек было решено использовать уже подготовленный эскизный проект, но нанять другую архитектурную фирму для завершения этапов проектирования и конструирования. С учетом опыта с предыдущей компанией Отделению Организации Объединенных Наций в Найроби было разрешено провести не месте поиск на конкурсной основе новой архитектурной фирмы, и в августе 2006 года через местные кенийские средства массовой информации было распространено приглашение проявить интерес в целях предварительной проверки фирм-кандидатов.

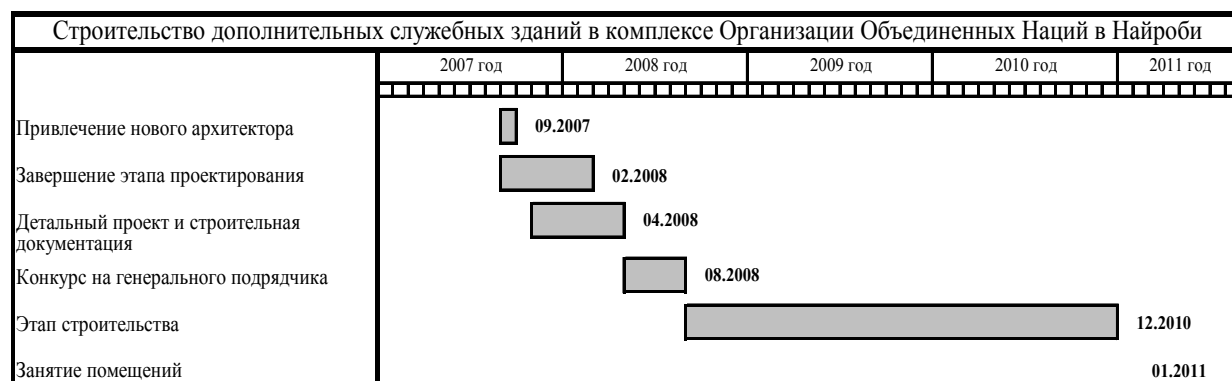
30. Дальнейшая задержка произошла в ожидании окончательного расчета с прежней архитектурной фирмой, которое было достигнуто в декабре 2006 года, и Организация Объединенных Наций вступила в полное владение результатом работы компании.

31. 13 февраля 2007 года 12 кенийским архитектурным фирмам было направлено приглашение вносить предложения, после чего была найдена местная архитектурная фирма, и в сентябре 2007 года был подписан контракт. Новая архитектурная фирма добилась хорошего прогресса в составлении предварительной сметы расходов и в разработке проекта. В январе 2008 года проект перешел на этапы детального проекта и строительной документации, и Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби ожидает, что к маю 2008 года оно будет в состоянии перейти к объявлению конкурса на строительство.

32. График осуществления проекта строительства приводится в таблице 3. Этапы разработки детального проекта и строительной документации будут завершены ко второму кварталу 2008 года, и вслед за этим последует тендер на строительство, который, как ожидается, завершится ко второй половине 2008 года. Предполагается, что строительство начнется в сентябре 2008 года и завершится в конце 2010 года и что помещения будут заняты в январе 2011 года.

Таблица 3

График осуществления проекта строительства дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби



Пересмотренная смета расходов

33. Можно напомнить о том, что в 2001 году Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби докладывало о том, что пригодные к эксплуатации служебные помещения в комплексе занимают 23 139 кв. м, и, по его оценкам, для перемещения в комплекс всех подразделений Организации Объединенных Наций в Найроби требовалось дополнительно 11 045 кв. м площадей. С тех пор Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби предприняло ряд инициатив для увеличения пригодной к эксплуатации служебной площади посредством рационализации существующих структур, уменьшения участков движения и утилизации некоторых общих площадей (проект открытых служебных помещений и перестройка кухни, кафетерия и открытых вестибюлей в пригодные к эксплуатации служебные площади). В результате этого в настоящее время пригодные к эксплуатации служебные помещения занимают 25 852 кв. м, или на 2713 кв. м больше, чем раньше.

34. Для обеспечения точной оценки дополнительной площади, требующейся нынешним и предстоящим пользователям в комплексе Организации Объединенных Наций в Найроби, Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби провело в августе 2007 года новое обследование по вопросу о служебной площади. Его результат (см. приложение I) показывает, что потребности в служебных помещениях для нынешних пользователей комплекса, включая предполагаемое увеличение их числа в предстоящие три года, составляют 33 028 кв. м, что означает нехватку 7176 кв. м, или 28 процентов по сравнению с 25 852 кв. м имеющихся площадей. Подразделения Организации Объединен-

ных Наций, располагающиеся за пределами комплекса Организации Объединенных Наций в Найроби, в настоящее время нуждаются в 7810 кв. м служебной площади; предполагается, что эта цифра увеличится до 10 237 кв. м к 2010 году. Короче говоря, предполагается, что к 2010 году общие потребности в служебных помещениях в комплексе Организации Объединенных Наций в Найроби будут составлять 43 265 кв. м по сравнению с имеющимися сейчас 25 852 кв. м, что означает нехватку 17 413 кв. м.

35. На основе итогов проведенного обследования предлагается построить новое трехэтажное служебное здание с пригодной к эксплуатации служебной площадью в 16 500 кв. м. Разница в 913 кв. м между общими прогнозируемыми потребностями и общей площадью, которая будет иметься в результате предлагаемого строительства, будет покрыта за счет дальнейшей рационализации использования общих служебных площадей.

Требования безопасности

36. Что касается требований безопасности, то строительство новых служебных помещений влечет за собой определенные элементы оценки рисков, снижающие степень риска меры, структурные модификации, противопожарную охрану и совершенствование систем безопасности. Чтобы эффективно обеспечивать безопасность в зонах строительства и в других зонах комплекса, в которых работа и мероприятия Организации Объединенных Наций будут продолжаться, по оценкам, потребуется 14 дополнительных сотрудников безопасности для обеспечения патрулей безопасности. Внутренние патрули будут еще более важными на этапе строительства вследствие доступа в помещения строительных рабочих и для обеспечения сохранности строительных материалов. Поскольку нынешние патрули безопасности не смогут добавить эту работу к исполнению своих обычных функций, 14 дополнительных сотрудников безопасности потребуются для выполнения обязанностей по патрулированию на круглосуточной основе.

37. Для покрытия указанных выше потребностей в течение двухгодичного периода 2008–2009 годов потребуются ассигнования в размере 1 119 200 долл. США, включая: а) 1 058 300 долл. США на временный персонал общего назначения и сверхурочные для покрытия расходов на 14 сотрудников безопасности на период с сентября 2008 года по декабрь 2009 года; б) 21 700 долл. США на контрактные услуги по профессиональной подготовке; и с) 39 200 долл. США на форму и предметы обмундирования.

38. Соответственно, пересмотренная проектная смета составляет 25 252 200 долл. США, детальная разбивка которых по компонентам приводится в таблице 4. В приложении II к настоящему докладу приводится план участка и сечение предлагаемых дополнительных помещений.

Таблица 4
**Пересмотренная проектная смета расходов на строительство
 дополнительных служебных помещений в Отделении Организации
 Объединенных Наций в Найроби**
(В долл. США)

<i>Ориентировочные или фактические издержки</i>	<i>Сумма</i>
1. Общий объем средств, израсходованных по состоянию на 31 декабря 2007 года	1 469 000
1.1 Гонорары архитектора (платеж и расчет с предыдущим архитектором)	477 000
1.2 Гонорары архитектора (платеж новому архитектору)	400 000
1.3 Надзор и руководство проектом	429 000
1.4 Расходы по займам (процент на ссуду от ЮНЕП)	163 000
2. Смета расходов на строительство	18 700 000
2.1 Смета расходов на строительство здания	16 200 000
2.2 Сборно-разборные перегородки	1 500 000
2.3 Контроль доступа и модернизация инфраструктуры	1 000 000
3. Архитектор, консультант и контроль	2 094 000
3.1 Гонорары архитектора	1 100 000
3.2 Консультации и контроль	994 000
4. Непредвиденные расходы: 10 процентов от строительных расходов	1 870 000
5. Требования безопасности	1 119 200
Общая смета проектных расходов	25 252 200

39. Увеличение по сравнению с первоначальной сметой можно объяснить следующими факторами:

а) первоначальная смета в 2001 году была основана на самом последнем на то время строительном опыте Отделения Организации Объединенных Наций в Найроби (а именно, строительстве служебных помещений в 1993 году); только после получения экспертной помощи со стороны архитектора и инженера-сметчика сметные расчеты были усовершенствованы и более четко определены;

б) за период с 2001 по 2007 год валютный курс кенийского шиллинга по сравнению с долларом США снизился с 77 до 63, что усугублялось уровнем инфляции свыше 25 процентов;

в) в последние годы стали необходимыми новые нормы безопасности, такие, как контроль доступа и безопасность зданий, которые требуют создания кабельной инфраструктуры, дабы иметь узлы поддержки данных и места подачи электропитания для контроля доступа и работы замкнутой телевизионной системы;

д) после разработки детального проекта было обнаружено, что существующая инфраструктура электроснабжения и водоснабжения недостаточна для обслуживания нового здания. Поэтому оказались необходимыми работы по модернизации инженерно-технических средств и системы электроснабжения.

IV. Соображения, касающиеся финансирования

Переоборудование и модернизация конференционных помещений

40. По состоянию на 31 декабря 2007 года имелся остаток в размере 289 800 долл. США в виде доходов по процентам на счете текущего строительства, накопившихся от средств на этот проект. При условии одобрения Генеральной Ассамблеей эти доходы по процентам будут использованы для покрытия дополнительных потребностей, указанных в таблице 2. Соответственно, чистые дополнительные потребности на этот проект по разделу 32 бюджета по программам на двухгодичный период 2008–2009 годов составят 987 000 долл. США, в связи с которыми запрашивается разрешение на принятие обязательств.

Строительство дополнительных служебных помещений

41. Как было отражено в предлагаемом бюджете по программам на двухгодичный период 2004–2005 годов (A/58/6/Income Section 2), предполагаемый арендный доход за период с 2004 по 2012 год использовался бы для финансирования проекта. Соответственно, никакие ресурсы из регулярного бюджета не запрашивались.

42. В соответствии с установившимися процедурами проект будет осуществляться под общим руководством Управления централизованного вспомогательного обслуживания в Центральных учреждениях Организации Объединенных Наций. Назначен местный начальник строительства для контроля за проектом от разработки проекта до завершения.

43. Первоначальная модель финансирования строительства дополнительных служебных помещений основывалась на той предпосылке, что работы начнутся в марте 2003 года, и посредством сочетания ссуды от ЮНЕП, накопленных процентов на нее и арендного дохода приток наличности был бы достаточным для осуществления проекта. Поступления от аренды в период после строительства должны были бы использоваться для возмещения ссуды на строительство финансовому резерву Фонда окружающей среды. Согласно договоренности о ссуде финансовый резерв Фонда окружающей среды авансировал 1,4 млн. долл. США для этапа подготовительных работ к строительству. Однако, учитывая высокую ставку процента на этот заем, он был полностью выплачен в январе-феврале 2006 года из арендной платы, накопившейся на счету текущего строительства. Соответственно, соглашение о ссуде между Организацией Объединенных Наций и Фондом окружающей среды истекло.

44. По состоянию на 31 декабря 2007 года накопленный остаток на счету текущего строительства составляет 9 773 200 долл. США в виде средств, имеющихся для финансирования проекта, включая: 8 975 000 долл. США в виде аккумулированного арендного дохода за период с 2004 по 2007 год и 798 200 долл. США в виде накопленного на арендный доход процента. Для покрытия пересмотренной проектной сметы в размере 25 252 200 долл. США, указанной в пункте 38, для финансирования остатка потребуются дополнительные будущие поступления от аренды в размере 15 479 000 долл. США. График строительства, указанный в пункте 32 выше, составлен с учетом имеющихся поступлений для обеспечения того, чтобы проект целиком финансировался за счет арендных поступлений. Анализ движения наличных средств

(приложение III) показывает, что ожидаемый в период с 2008 по 2012 год арендный доход покроет график использования средств, требующийся для завершения строительства.

45. С учетом всего вышесказанного запрашивается согласие Генеральной Ассамблеи на начало строительства дополнительных служебных помещений в Найроби с общей пересмотренной сметой расходов в размере 25 252 200 долл. США (по текущим ценам), которая будет финансироваться за счет сочетания: а) накопленного на настоящее время арендного дохода (8 975 000 долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 года) и дохода по процентам (798 200 долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 года); б) будущего арендного дохода, который будет получен в течение следующих пяти лет (2008–2012 годы); и в) будущего дохода от процентов, полученного от арендных поступлений на счете текущих операций. Как только все расходы будут покрыты, арендный доход в Найроби вернется в исходное состояние и будет отражаться в разделе 2 сметы поступлений, «Общие поступления», бюджета по программам на соответствующий бюджетный период. Нынешний анализ показывает, что это произойдет в 2012 году (см. приложение III).

V. Выводы

46. Как отмечалось выше, задержки на этапе проектирования, дополнительные потребности, связанные, в частности, с обеспечением охраны и безопасности, и непредвиденные строительные компоненты, которые стали необходимыми, в своей совокупности повысили стоимость обоих проектов в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби. Предполагается, что общая стоимость проекта, касающегося конференционных помещений, составит 5 378 000 долл. США, а общая стоимость проекта, касающегося дополнительных служебных помещений, составит 25 252 200 долл. США.

47. Исходя из остатка средств и процентов на счете текущего строительства по состоянию на 31 декабря 2007 года, в настоящее время запрашивается разрешение Генеральной Ассамблеи на принятие обязательств по разделу 32 (987 000 долл. США) для переоборудования и модернизации конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, о чем будет доложено в контексте второго доклада об исполнении бюджета за двухгодичный период 2008–2009 годов.

48. Исходя из остатка средств и процентов на счете текущего строительства по состоянию на 31 декабря 2007 года и предполагаемого арендного дохода за период с 2008 по 2012 год (см. приложение III), запрашивается согласие Генеральной Ассамблеи на использование дохода от процентов, полученного благодаря накопленному арендному доходу на счете текущего строительства, для строительства дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби.

VI. Меры, которые необходимо принять Генеральной Ассамблее

49. Генеральная Ассамблея может пожелать:

Переоборудование и модернизация конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби

а) утвердить общую пересмотренную смету в размере 5 378 000 долл. США (по текущим ценам) для переоборудования и модернизации конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби;

б) утвердить использование дохода по процентам в размере 289 800 долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 года для покрытия расходов на переоборудование и модернизацию конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби;

в) утвердить полномочия на принятие обязательств в размере 987 000 долл. США в рамках бюджета по программам на двухгодичный период 2008–2009 годов по разделу 32, «Строительство, перестройка, переоборудование и капитальный ремонт помещений», для переоборудования и модернизации конференционных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, о чем будет доложено в контексте второго доклада об исполнении бюджета за двухгодичный период 2008–2009 годов;

Строительство дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби

д) утвердить общую пересмотренную смету в размере 25 252 200 долл. США (по текущим ценам) для строительства дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби;

е) утвердить использование дохода по процентам в размере 798 200 долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 года и принять также решение об утверждении использования будущего дохода по процентам, полученного от накопленного арендного дохода, для строительства дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби.

Приложение I

Потребности в служебных помещениях в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби, 2007 год

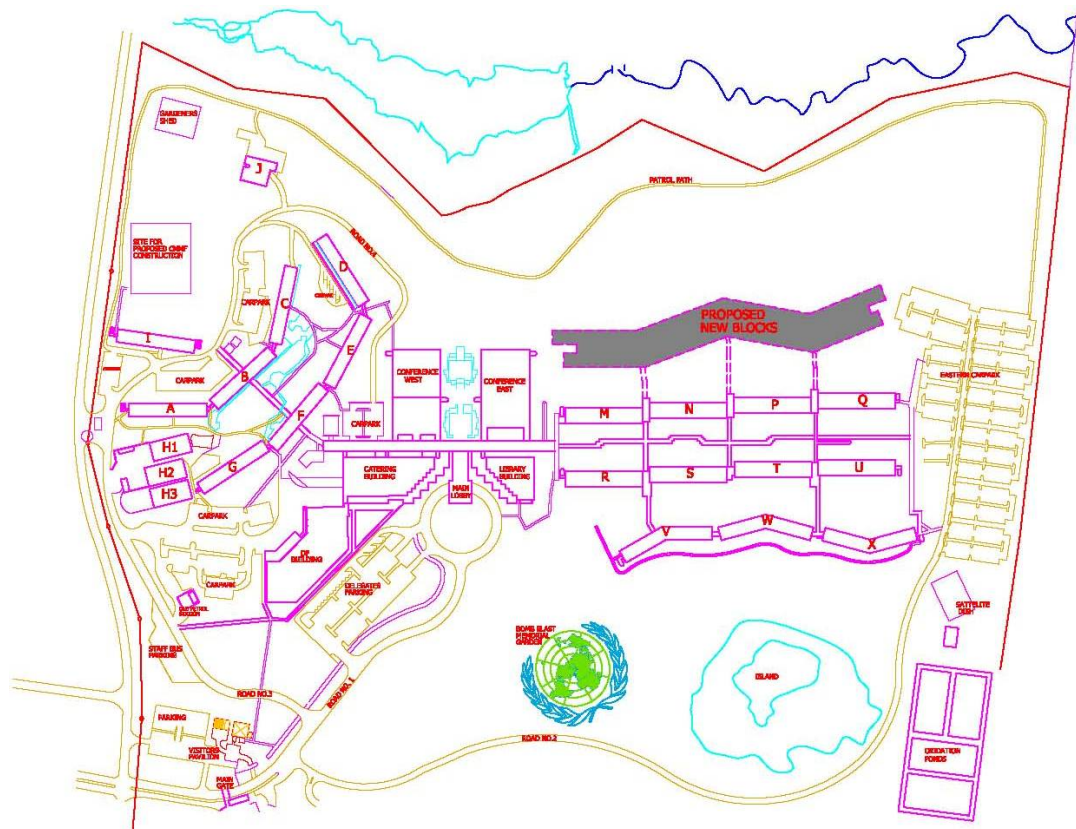
	Тип подразделения	Организация	Ныне (кв. м)	Предполагается (кв. м)	Итог (кв. м)
			Общая площадь	Общая площадь	Всего требующейся площади
В комплексе ООН «Гигири»	Штаб-квартиры	ЮНЕП	7 344	591	7 935
		ООН-Хабитат	4 361	1 443	5 804
		ЮНОН	7 166	822	7 988
	Страновое отделение в Кении	ЮНЭЙДС	114	0	114
		ПРООН	1 086	396	1 482
		ЮНИСЕФ	2 055	414	2 469
		ЮНИДО	57	0	57
		ЮНФПА	220	24	244
		Координатор-резидент ООН	84	237	321
		ДООН	33	0	33
		ВПП	1 491	1 083	2 574
	Региональное отделение	ИКАО	234	0	234
		ММО/ЕКА	44	138	182
		УСВН	329	600	929
		Международная стратегия уменьшения опасности бедствий — Африка	51	57	108
		Центр Организации Объединенных Наций по региональному развитию — Африка	127	45	172
		Региональная программа ЮНЕСКО в области образования в чрезвычайных ситуациях, в интересах коммуникации и культуры мира	225	0	225
		Информационный центр ООН	99	0	99
		ЮНИСЕФ — Региональное отделение для востока и юга Африки (РОВЮА)	1 086	207	1 293
		ЮНИФЕМ	149	84	233
		ЮНОДК/Региональное отделение для Восточной Африки	210	321	531
		Итого 1	26 565	6 462	33 027
	Имеющаяся ныне пригодная к эксплуатации служебная площадь для 19 служебных зданий и здания J (кв. м) ^a				25 852
	^a Исключая зоны, четкое разграниченные и согласованные в качестве общих площадей (например, залы заседаний, библиотека, павильон для посетителей и т.д.), а также зоны, используемые службами, которые действуют по прямому поручению (например, почта, бюро путешествий, службы электросвязи и т.д.).				

	Тип подразделения	Организация	Ныне (кв. м)	Предполагается (кв. м)	Итог (кв. м)
			Общая площадь	Общая площадь	Всего требующейся площади
За пределами комплекса ООН	Объединенные помещения	ФАО	326	237	563
		МОТ	139	84	223
		ПОООНС	396	171	567
		ВМО	47	117	164
	Страновое отделение в Кении	Отделение УВКБ	1 265	90	1 355
		ВОЗ	631	207	838
	Бюро по проекту	Компания управленческих служб Африки (АМСКО)/Региональное отделение для Восточной Африки	156	15	171
		ДЭСВ ООН	126	237	363
	Региональное отделение	УВКБ — район Великих озер	96	0	96
		УВКБ — Региональный центр поддержки	668	135	803
		УКГВ ООН/Комплексная региональная информационная сеть	498	231	729
	Представительство в Сомали	ПРООН	954	123	1 077
		Отделение УВКБ	284	96	380
		ЮНИФЕМ	930	192	1 122
		УКГВ ООН	109	99	208
		ВПП	529	141	670
		ВОЗ	273	126	399
	Представительство в Судане	УКГВ ООН	136	0	136
		ВОЗ	247	126	373
		Итого 2	7 810	2 427	10 237
	В пределах комплекса ООН		26 565	6 462	33 027
	За пределами комплекса ООН		7 810	2 427	10 237
	Итого 1 + 2		34 375	8 889	43 264
	Нехватка служебных площадей		-8 523		-17 412
	Прогнозируемая пригодная к эксплуатации служебная площадь (новое строительство), кв. м				16 500
	Плюс чистая имеющаяся служебная площадь (кв. м)				25 852
	Общая площадь, которая будет иметься после строительства (кв. м)				42 352
	Общая требующаяся площадь (кв. м)				43 265
	Излишек/дефицит площади (кв. м)				(913)

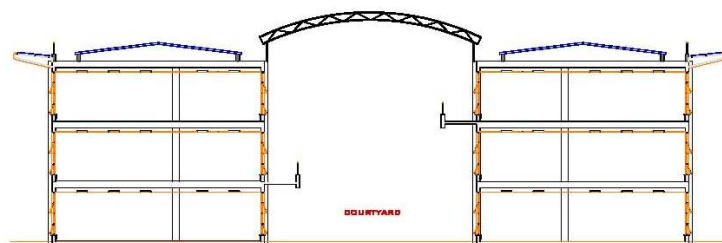
Примечание: разница в 913 кв. м между общими потребностями и общей площадью, которая будет иметься в результате строительства, будет покрыта за счет текущей рационализации использования общих служебных площадей.

Приложение II

План участка и сечение предлагаемых дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби



План участка для предлагаемого строительства нового служебного здания



Сечение предлагаемого для строительства нового служебного здания

Приложение III

Анализ движения наличности в связи со строительством дополнительных служебных помещений в Отделении Организации Объединенных Наций в Найроби

(В тыс. долл. США)

	2004–2007 годы	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	Всего
Доходы							
Перенос баланса	–	8 304	7 267	4 461	(234)	(870)	–
Арендный доход	8 975	2 700	2 700	2 700	4 507	5 109	26 691
Доход от процентов	798	250	200	150			1 398
Итого	9 773	11 254	10 167	7 311	4 273	4 240	28 089
Расходы							
Строительные расходы		2 805	3 740	6 545	4 675	935	18 700
Гонорары архитектора	877	600	300	200			1 977
Контроль и управление проектом	429	331	331	332			1 423
Расходы по ссуде	163						163
Непредвиденные расходы			468	468	468	468	1 870
Безопасность		251	868				1 119
Итого	1 469	3 987	5 707	7 545	5 143	1 403	25 252
Доходы за вычетом расходов	8 304	7 267	4 461	(234)	(870)	2 837	2 837

Примечания:

1. Арендный доход, показанный в таблице, исключает любые служебные помещения, занимаемые Отделением Организации Объединенных Наций в Найроби, а также отражает скидку в арендной ставке для ЮНЕП и ООН-Хабитат.
2. Увеличение арендной ставки на 20 процентов учтено в арендном доходе с 2008 года (долл. США/кв. м). Арендные ставки в более долгосрочном плане будут подлежать пересмотру.
3. Частичные арендные поступления, предположительно поступающие от новых служебных помещений, начиная с 2011 года. Предположительно 75 процентов новой чистой пригодной к эксплуатации площади (16 500 кв. м) из расчета 146 долл. США за кв. м, что эквивалентно дополнительным арендным поступлениям в размере 1 807 000 долл. США.
4. Все арендные поступления, предположительно поступающие от новых служебных помещений по состоянию на 2012 год. Это равно 16 500 кв. м из расчета 146 долл. США за кв. м, что эквивалентно дополнительным арендным поступлениям в размере 2 409 000 долл. США.
5. График строительных платежей показывает, что 16 процентов выплачиваются в 2008 году (расходы на развертывание строительной площадки и первоначальный платеж), 23 процента — в 2009 году, 30 процентов — в 2010 году, 20 процентов — в начале 2011 года (практическое завершение и передача проекта) и сбор за право удержания в 5 процентов — в начале 2012 года (он покрывает одногодичный гарантийный срок, устанавливаемый для подрядчика).
6. Непредвиденные расходы в размере 10 процентов включены (разбиты поровну на четырехлетний период 2009–2012 годов).