

**Генеральная Ассамблея**

Distr.: General
9 September 2011
Russian
Original: English

Шестьдесят шестая сессия

Пункт 134 предварительной повестки дня*

**Предлагаемый бюджет по программам
на двухгодичный период 2012–2013 годов****Анализ возможностей удовлетворения потребностей
Центральных учреждений Организации Объединенных
Наций в помещениях на период 2014–2034 годов****Доклад Генерального секретаря***Резюме*

В своей резолюции 60/282 Генеральная Ассамблея просила Генерального секретаря представить всеобъемлющее технико-экономическое обоснование строительства здания на Северной лужайке. Это технико-экономическое обоснование должно было включать в себя ряд факторов, которые не рассматривались в рамках экономического анализа, содержащегося в докладе Генерального секретаря (A/60/874), и которые касаются архитектурных вопросов, вопросов безопасности и вопросов взаимоотношений с городом пребывания.

Настоящий доклад представляется во исполнение резолюции 60/282 и содержит технико-экономическое обоснование строительства здания на Северной лужайке в контексте прогнозируемых потребностей в помещениях Центральных учреждений Организации Объединенных Наций и участвующих фондов и программ (Объединенного пенсионного фонда персонала Организации Объединенных Наций, Программы развития Организации Объединенных Наций, Фонда Организации Объединенных Наций в области народонаселения и Управления Организации Объединенных Наций по обслуживанию проектов) на период 2014–2034 годов. В обосновании также представлена предварительная оценка расходов, связанных с соответствующими долгосрочными вариантами.

Уже по завершении подготовки данного технико-экономического обоснования в штате Нью-Йорк был принят закон, по которому Корпорация развития Организации Объединенных Наций получила разрешение на строительство нового служебного здания, обозначенного как UNDC-5, на площадке, располо-

* A/66/150.



женной на Первой авеню непосредственно к югу от 42-й улицы. Предполагается, что здание UNDC-5 займет Организация Объединенных Наций. Разрешение было дано с условием получения Корпорацией развития Организации Объединенных Наций согласия на производство строительных работ на указанной площадке у местных общественных советов к 10 октября 2011 года.

Предполагается, что ресурсы, которые требуются для осуществления наиболее целесообразной на момент подготовки настоящего технико-экономического обоснования рекомендации, должны быть выделены в течение двухгодичного периода 2014–2015 годов. Настоящее обоснование должно рассматриваться в свете последних событий, касающихся UNDC-5, и последующего хода их развития.

I. Введение

1. В своей резолюции 60/282 Генеральная Ассамблея подчеркнула необходимость в долгосрочной стратегии в отношении служебных помещений в Центральных учреждениях Организации Объединенных Наций и просила Генерального секретаря представить всеобъемлющее технико-экономическое обоснование строительства здания на Северной лужайке на территории комплекса Центральных учреждений Организации Объединенных Наций. Это технико-экономическое обоснование должно было включать в себя ряд факторов, которые не рассматривались в рамках экономического анализа, содержащегося в докладе Генерального секретаря (A/60/874), и которые касаются архитектурных вопросов, вопросов безопасности и вопросов взаимоотношений с городом пребывания и местными жителями. Финансирование обоснования было предусмотрено в бюджете по программам на двухгодичный период 2008–2009 годов.
2. Одним из стимулов для подготовки технико-экономического обоснования стало приближающееся окончание срока аренды служебных помещений в зданиях 1 и 2 Корпорации развития Организации Объединенных Наций. Эти здания были построены в 1976 году специально для Организации Объединенных Наций Корпорацией развития Организации Объединенных Наций, некоммерческой корпорацией штата Нью-Йорк, и арендуются по ставкам ниже рыночных. В них располагаются служебные помещения площадью примерно 670 000 кв. футов (62 245 кв. метров), основными арендаторами которых являются Секретариат Организации Объединенных Наций и Программа развития Организации Объединенных Наций. Срок действия нынешних договоров аренды зданий UNDC-1 и UNDC-2 истекает в конце марта 2018 года и может быть продлен до марта 2023 года, однако возможность последующего продления аренды не предусмотрена.

II. Справочная информация

3. После утверждения ресурсов на подготовку технико-экономического обоснования и по результатам конкурсных торгов в феврале 2010 года соответствующий контракт на его проведение был заключен с компанией «Скидмор, Оуингс и Меррилл», одной из ведущих международных архитектурно-консалтинговых фирм. Следующим шагом стала оценка долгосрочных потребностей Организации Объединенных Наций в объектах недвижимости на двадцатилетний период начиная с 2014 года.
4. Для установления долгосрочных потребностей Организации вначале был проведен всесторонний анализ распределения персонала в 2014 году по зданиям, арендуемым на долгосрочной основе, и зданиям, находящимся в собственности Организации Объединенных Наций. Полный список зданий, занимаемых в настоящее время, приведен в таблице 1. Подменные помещения, арендованные на время осуществления генерального плана капитального ремонта, предполагается до 2014 года освободить, поэтому в рамках настоящего исследования они не рассматриваются.

Таблица 1
Здания, занимаемые системой Организации Объединенных Наций
в Нью-Йорке и находящиеся в ее собственности по состоянию на 2014 год

**A. Помещения, находящиеся в собственности системы Организации
Объединенных Наций в Нью-Йорке по состоянию на 2014 год**

<i>Местонахождение</i>	<i>Организация</i>	<i>Общая площадь (в кв. футах)</i>
Здание Секретариата	Организация Объединенных Наций	900 000
Служебные помещения в других зданиях комплекса, включая часть Конференционного корпуса, здания Библиотеки, цокольных этажей и здания Генеральной Ассамблеи	Организация Объединенных Наций	416 250
ЮНИТАР	Организация Объединенных Наций	23 000
Итого в собственности		1 339 250

**B. Арендруемые помещения системы Организации Объединенных Наций
в Нью-Йорке на 2014 год**

<i>Местонахождение</i>	<i>Организация</i>	<i>Общая площадь (в кв. футах)</i>
UNDC-1	Организация Объединенных Наций, ПРООН	348 140
UNDC-2	Организация Объединенных Наций, ПРООН	331 179
UNDC-3	ЮНИСЕФ	180 000
Здание FF по адресу 304 East 45 th St	Организация Объединенных Наций, ПРООН	319 024
Здание "Nigeria House"	ПРООН	6 856
Здание "Alcoa"	Организация Объединенных Наций	30 845
Складское здание "Falchi ARM", Лонг-Айленд-Сити	Организация Объединенных Наций	50 413
Здание по адресу 1 Dag Hammarskjöld Plaza	Организация Объединенных Наций, Пенсионный фонд	88 641
Здание "Daily News"	Организация Объединенных Наций	74 822
Здание по адресу 633 Third Ave.	ЮНИСЕФ	115 459
Здание по адресу 605 Third Ave.	ЮНФПА	130 740
Здание "Innovation" по адресу 300 East 42 nd St	Организация Объединенных Наций	132 602
Здание "Court Square"	Организация Объединенных Наций	79 079

<i>Местонахождение</i>	<i>Организация</i>	<i>Общая площадь (в кв. футах)</i>
Здание “Albano”	Организация Объединенных Наций	187 060
Здание “Chrysler”	ЮНОПС	40 000
Итого арендовано		2 114 860

Сокращения: ПРООН — Программа развития Организации Объединенных Наций;
ЮНФПА — Фонд Организации Объединенных Наций в области народонаселения;
ЮНИСЕФ — Детский фонд Организации Объединенных Наций; ЮНИТАР —
Учебный и научно-исследовательский институт Организации Объединенных Наций;
ЮНОПС — Управление Организации Объединенных Наций по обслуживанию
проектов.

5. В мае 2010 года был создан руководящий комитет под председательством заместителя Генерального секретаря по вопросам управления. В этот комитет вошли старшие руководители — представители большого числа подразделений Организации, в том числе ее фондов и программ: Канцелярии Генерального секретаря, Департамента по вопросам управления, Департамента по вопросам охраны и безопасности, Департамента по экономическим и социальным вопросам, Департамента полевой поддержки, Департамента по делам Генеральной Ассамблеи и конференционному управлению, Управления информационно-коммуникационных технологий и Программы развития Организации Объединенных Наций.

6. Руководящий комитет обеспечивал общее управление работой консультативной группы по вопросам долгосрочной стратегии управления служебными помещениями, руководил ходом подготовки технико-экономического обоснования и утверждал рекомендации, выносившиеся при осуществлении этого проекта.

7. Группа по подготовке технико-экономического обоснования провела индивидуальные консультации с каждым членом руководящего комитета, по результатам которых был разработан свод концептуальных принципов, призванных служить ориентиром при осуществлении проекта. Эти концептуальные принципы были утверждены руководящим комитетом и использовались для разработки базы последующего анализа. Были установлены следующие концептуальные принципы:

а) комплекс Центральных учреждений Организации Объединенных Наций представляет собой уникальный и зримый символ миссии Организации. Этот комплекс должен оставаться открытым и доступным для широкой публики, обеспечивая при этом необходимый уровень безопасности. Его уникальный характер должен служить источником вдохновения как для работников Организации, так и для ее посетителей;

б) всю недвижимость, занимаемую Центральными учреждениями Организации Объединенных Наций в Нью-Йорке, следует сконцентрировать в пределах 10 минут прогулочного шага от главных зданий, с тем чтобы создать ощущение единого комплекса, содействовать повышению эффективности работы за счет максимального использования существующей инфраструктуры и

улучшить контроль за обеспечением оперативной эффективности и безопасности;

с) технологии отводятся центральная роль в реализации будущих инициатив Центральных учреждений Организации Объединенных Наций, включающих системы планирования общеорганизационных ресурсов в увязке с мерами реагирования на изменение климата и с содействием переходу на передовые приемы и методы труда, в том числе переходу на безбумажное (цифровое) делопроизводство и глобальную систему конференционного управления;

д) хотя рабочие помещения в Организации Объединенных Наций должны характеризоваться максимальной функциональностью, не меньшее значение имеет соблюдение дипломатического этикета. Рабочие места должны предусматривать возможность их гибкого использования, обеспечивать условия для высокоэффективного и производительного труда и отвечать требованиям персонала, численность которого постоянно меняется из-за изменений в мандатах;

е) прогнозируется стабильно умеренный рост потребностей в помещениях. Децентрализация глобальных операций продолжится, однако в то же время ожидается, что дополнительные и расширенные мандаты приведут к росту потребностей в помещениях. В будущем недвижимость Организации должна отвечать требованию адаптивности к реструктуризации департаментов и обеспечивать возможность гибкого использования помещений для удовлетворения ее изменяющихся потребностей. Необходимо проводить политику эффективного использования площади помещений;

ф) в соответствии с принципами энергосбережения и энергоэффективности в качестве высшей цели рекомендуется концепция «Зеленое здание».

8. Группа по подготовке технико-экономического обоснования собрала данные об увеличении численности персонала и связанном с этим росте потребностей в помещениях за последние несколько десятилетий. После этого она опросила представителей всех департаментов Секретариата, а также участвующих фондов и программ, с тем чтобы выявить тенденции и движущие факторы и составить прогноз потребностей в помещениях на период до 2034 года. Здание, которое в настоящее время занимает Детский фонд Организации Объединенных Наций (UNDC-3), по истечении срока аренды перейдет в его собственность. В связи с тем, что в данном конкретном случае потребности в помещениях в долгосрочной перспективе удовлетворены, Фонд принял решение отказаться от участия в дальнейшем исследовании.

III. Основные выводы

9. В настоящее время Секретариат Организации Объединенных Наций владеет примерно 51 процентом и арендует 49 процентов требующихся ему служебных помещений. Участвующие фонды и программы сейчас арендуют 100 процентов помещений, в которых они нуждаются.

10. В связи с постоянным ростом численности сотрудников Организация Объединенных Наций постепенно увеличивала количество арендуемых помещений в восточных районах центральной части Манхэттена. В результате Организация занимает сейчас большинство подходящих и пригодных объектов

коммерческой недвижимости, расположенных по соседству с комплексом Секретариата.

11. Был составлен прогноз динамики роста численности нью-йоркского персонала Секретариата и персонала Объединенного пенсионного фонда персонала Организации Объединенных Наций, Программы развития Организации Объединенных Наций, Управления Организации Объединенных Наций по обслуживанию проектов и Фонда Организации Объединенных Наций в области народонаселения на период 2014–2034 годов исходя из среднегодовых темпов роста в 1,1 процента. Данные этого прогноза составили основу настоящего технико-экономического обоснования. Соответствующая информация была подготовлена на основе представленных Секретариатом данных по департаментам за предшествующий период; фонды и программы представили свои аналогичные данные, а также прогнозы на будущее.

12. Выбор 2014 года точкой отсчета связан с возвращением в здание Секретариата после завершения выполнения генерального плана капитального ремонта. Прогноз на двадцать лет охватывает период, начинающийся в 2014 году и заканчивающийся в 2034 году. Это позволит Организации планировать рост численности персонала и проводить в жизнь соответствующую стратегию. Важной вехой является также 2023 год, поскольку в этом году истекают сроки аренды зданий UNDC-1 и UNDC-2. Прогнозы потребностей в служебных помещениях составлялись в соответствии с прогнозируемой на данный момент численностью персонала.

13. Для целей определения общей базовой потребности в помещениях использовался норматив площади — 250 кв. футов (23 кв. метра) на человека. Именно этого норматива в настоящее время придерживается Секретариат Организации Объединенных Наций при поиске служебных помещений, арендуемых на коммерческой основе, и в него входит площадь различных помещений общего пользования, таких как коридоры, залы заседаний и т.д.

14. В таблицах 2 и 3 ниже показана динамика потребностей в помещениях на период с 2014 года по 2034 год.

Таблица 2
Долгосрочные потребности в помещениях
(Площадь указана в кв. футах)

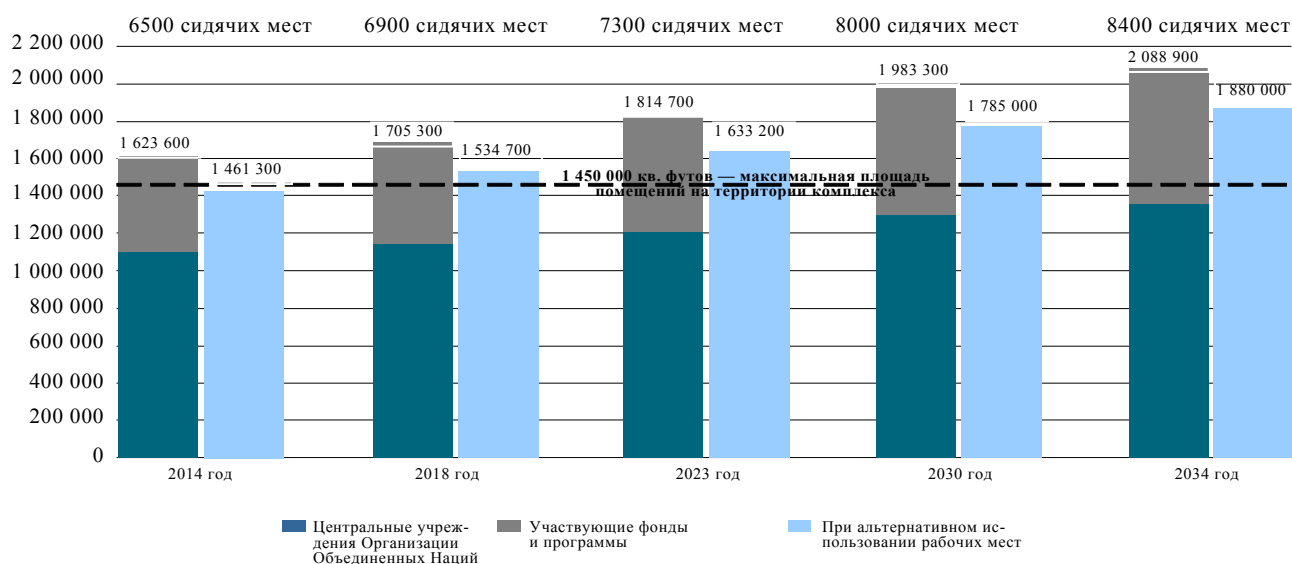


Таблица 3
Прогнозируемый рост численности персонала^a

Организация	2010 год	2014 год	2018 год	2023 год	2030 год	2034 год
Персонал Организации Объединенных Наций	7 907	8 261	8 630	9 115	9 841	10 281
Независимые отделения	304	318	332	350	378	395
ОПФПООН	246	288	337	410	539	631
ПРООН	1 209	1 263	1 320	1 394	1 505	1 572
ЮНФПА	450	470	491	519	560	585
ЮНОПС	107	112	117	123	133	139
Общая численность персонала	10 223	10 711	11 226	11 911	12 956	13 603

Сокращения: ПРООН — Программа развития Организации Объединенных Наций; ЮНФПА — Фонд Организации Объединенных Наций в области народонаселения; ОПФПООН — Объединенный пенсионный фонд персонала Организации Объединенных Наций; ЮНОПС — Управление Организации Объединенных Наций по обслуживанию проектов.

^a Прогноз прироста персонала базируется на среднегодовых темпах роста 1,1 процента.

15. Всего в 2014 году Организации потребуются дополнительные помещения площадью 1,62 млн. кв. футов (150 500 кв. метров) сверх имеющихся в настоящее время служебных помещений в комплексе Организации Объединенных Наций. В 2023 году эта потребность возрастет до 1,81 млн. кв. футов (168 150 кв. метров), а в 2034 — до 1,88 млн. кв. футов (174 660 кв. метров).

Данный прогноз составлен исходя из той предпосылки, что в период с 2023 по 2034 год Организация будет активно применять «альтернативные стратегии использования рабочих мест», что позволит добиться роста эффективности использования рабочих мест на 20 процентов и тем самым в указанный промежуток времени сократить потребность в дополнительных служебных помещениях.

16. Консультативная группа выявила несколько возможностей более эффективного использования служебных помещений, позволяющих снизить потребности в недвижимости и сократить операционные расходы. Под этими возможностями, получившими название «альтернативных стратегий использования рабочих мест», понимаются такие аспекты, как мобильная работа, работа на дому, гибкий график работы, сжатая рабочая неделя, основное время работы, работа по летнему графику и совместное использование рабочего места. К числу явных преимуществ этих альтернативных стратегий работы относятся экономия бумаги, сокращение потребностей в обогреве и охлаждении помещений, более эффективное использование площадей, а также снижение нагрузки на окружающую среду в результате сокращения числа поездок на работу и с работы и других поездок.

IV. Новое здание на Северной лужайке

17. Концептуальные проекты использования Северной лужайки разрабатывались с намерением сохранить целостность архитектурного ансамбля и первоначального проекта исторического комплекса Организации Объединенных Наций и обеспечить, чтобы новое здание органично вписалось в новую структуру комплекса Организации Объединенных Наций, не нарушая его единства.

18. Эти концептуальные проекты опираются на современные принципы энергосбережения и энергоэффективности, обеспечивают уровень безопасности, соответствующий нынешним условиям работы Центральных учреждений, и позволяют учесть интересы жителей близлежащих районов и города в целом.

19. В соответствии с концептуальными принципами каждый концептуальный проект должен был удовлетворять следующим требованиям: открытость, беспрепятственный обзор и обеспечение сквозного, предназначенного для широкой публики прохода от здания Генеральной Ассамблеи до нового здания, возможность постройки которого сейчас рассматривается.

20. Было принято решение о том, что максимальная площадь любого нового здания на Северной лужайке не должна превышать 1 450 000 кв. футов (135 000 кв. метров). Соответствующие размеры здания были рассчитаны исходя из ограничений, продиктованных требованиями безопасности, и с учетом таких моментов, как высота, архитектурная компоновка, городские требования, поэтажная планировка и размеры, а также общая вместимость комплекса Секретариата. С учетом прошлой и прогнозируемой динамики потребностей в служебных помещениях и в соответствии с передовой отраслевой практикой Организация Объединенных Наций должна стремиться к тому, чтобы иметь 80 процентов требующихся ей служебных помещений в собственности и арендовать остальную часть. Занимать новые помещения или отказываться от них гораздо проще, когда они арендуются, а не находятся в собственности.

21. В соответствии с параметрами настоящего исследования и в сравнении с другими предложенными вариантами вариант строительства здания на Северной лужайке сопряжен с наименьшим риском и влечет наименьшие эксплуатационные затраты прежде всего потому, что земля, на которой оно будет построено, принадлежит Организации Объединенных Наций, а это снижает и риск, и затраты. Сохранение единства комплекса даст дополнительный оперативный эффект и позволит Организации расширить объем услуг и улучшить условия работы как для делегатов, так и для персонала.

22. Рассмотрев многочисленные варианты и общие концепции зданий на Северной лужайке, отвечающих требованиям Организации Объединенных Наций, группа по подготовке технико-экономического обоснования отобрала для дальнейшего изучения два базовых проекта: а) проект разновысоких корпусов (рис. I) и б) проект здания с внутренним двором (рис. II). Проект разновысоких корпусов предполагает строительство двух зданий башенного типа — высокого и низкого, — соединенных атриумом. Проект здания с внутренним двором предполагает строительство занимающего значительную территорию низкого здания с внутренним двором в центре и возвышающегося над ним корпуса башенного типа. Эти два базовых проекта соответствуют всем необходимым параметрам.

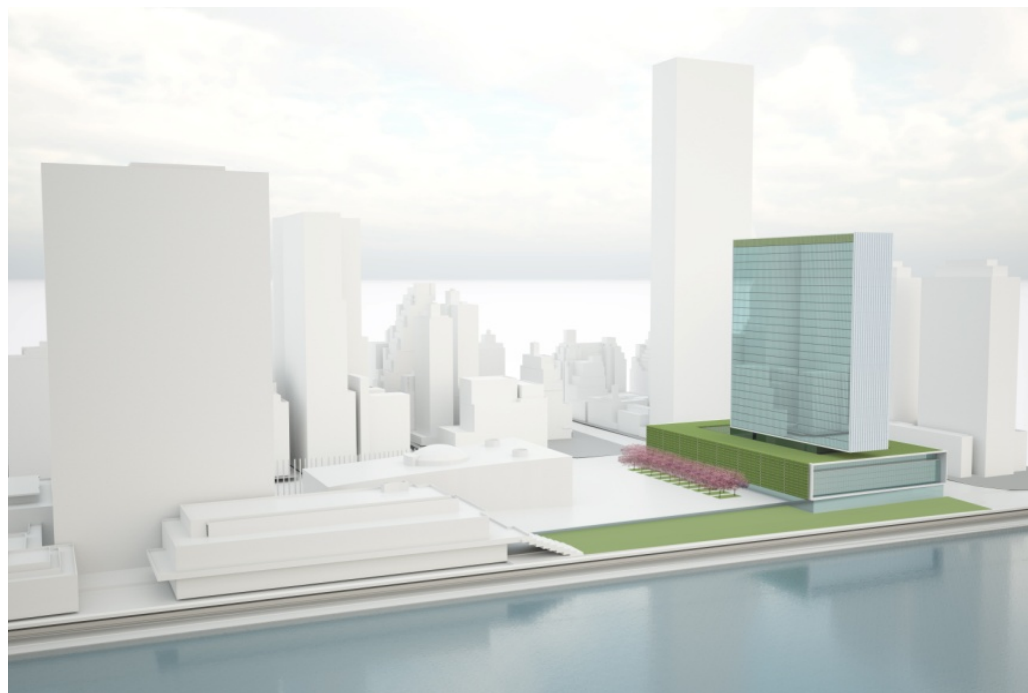
Рисунок I

Проект разновысоких корпусов: вид в перспективе



Источник: «Скидмор, Оуингс и Меррилл».

Рисунок II

Проект конструкции с внутренним двором: вид в перспективе

Источник: «Скидмор, Оуингс и Меррилл».

V. Архитектурные вопросы, вопросы безопасности и вопросы взаимоотношений с городом пребывания и жителями прилегающих районов

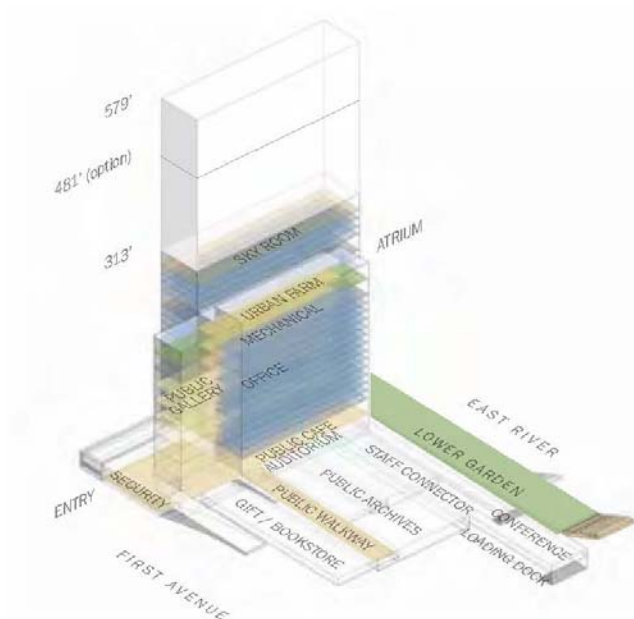
23. Концептуальные проекты здания на Северной лужайке разрабатывались таким образом, чтобы они соответствовали замыслам авторов первоначального проекта строительства этого здания. План участка застройки предусматривает оборудование одного из основных пешеходных и церемониальных входов на уровне 47-й улицы, а также обеспечение обзора Ист-Ривер и физического доступа к ней (см. рис. III). При строительстве нового здания доступ в комплекс с 47-й улицы будет восстановлен в том месте, где он располагался изначально, а зона Северной лужайки вновь станет общедоступным местом с видом на Ист-Ривер. Установка дополнительного оборудования для проверки и досмотра позволит открыть доступ на Северную лужайку для широкой публики, а передвижение сотрудников между зданием на Северной лужайке и другими зданиями комплекса будет осуществляться по отдельному переходу, проложенному под Северной лужайкой.

24. Предусматриваемые этими концептуальными проектами габариты и местонахождение нового здания позволяют зрительно отделить его от исторических строений, а его строгие линии и расположение — перпендикулярно зда-

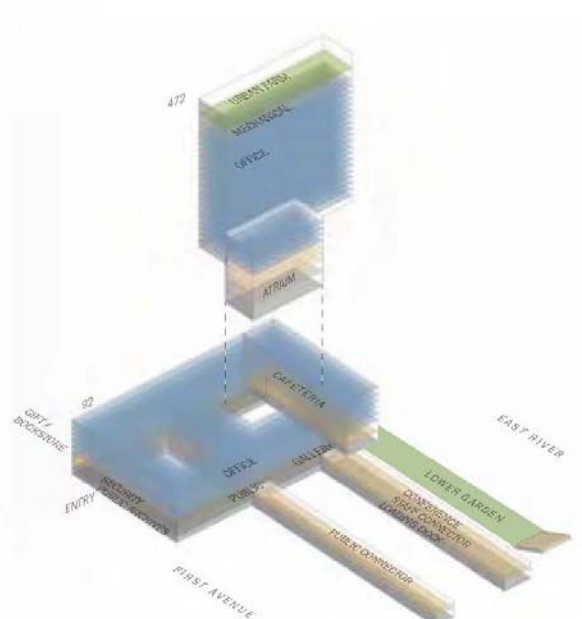
нию Секретариата — удачно уравновесят прямоугольный первоначальный корпус и ориентированные по линии «север-юг» здания Генеральной Ассамблеи и Конференционного корпуса. Хотя размеры открытого пространства в северной части комплекса значительно сократились по сравнению с первоначальным проектом, новое здание можно будет расположить так, чтобы сохранить растущие в этой части деревья.

Рисунок III

**Проект разновысоких корпусов/проект конструкции с внутренним двором:
пеший доступ и инфраструктура**



Проект разновысоких корпусов



Проект конструкции с внутренним двором

Источник: «Скидмор, Оуингс и Меррилл».

VI. Другие возможные стратегии

25. В ходе настоящего исследования вариант строительства нового здания на Северной лужайке рассматривался в сопоставлении с другими подходами к недвижимости. В числе основных категорий/вариантов фигурировали: а) строительство здания на территории комплекса (новое здание на Северной лужайке); б) покупка существующего здания за пределами комплекса; с) аренда помещений за пределами комплекса; и d) строительство здания за пределами комплекса.

26. Постройка нового здания на Северной лужайке позволит Организации Объединенных Наций в максимальной степени соблюсти концептуальные

принципы, установленные в начале настоящего исследования, и сулит ей многочисленные преимущества, связанные с владением этим зданием и сохранением единства всего комплекса. Три остальных главных подхода к недвижимости отвечают концептуальным принципам в меньшей степени, чем строительство нового здания на Северной лужайке.

27. Существенная часть арендуемых помещений приходится на здания Корпорации развития Организации Объединенных Наций; и если бы предоставилась возможность продлить их аренду по окончании срока нынешней, соответствующая арендная ставка, скорее всего, с нынешнего поднялась бы до значительно более высокого рыночного уровня. Кроме того, независимо от возможности возобновления аренды, площадь служебных помещений в этих зданиях составляет лишь около 670 000 кв. футов (62 245 кв. метров), чего не достаточно для удовлетворения потребностей в помещениях, прогнозируемых на 2023 год.

28. В основе рассмотрения всех сценариев с недвижимостью, включая и строительство здания на Северной лужайке, лежала предпосылка, что примерно 20 процентов всех служебных помещений, которые требуются, будут арендоваться. Этот вариант позволяет гибко подходить к удовлетворению изменяющихся потребностей снизить риск. Соответственно, при других вариантах — строительстве или покупке здания не на территории комплекса — часть помещений потребуется арендовать для удовлетворения общих потребностей в служебных помещениях.

29. Вариант постройки здания не на территории комплекса требует приобретения участка под застройку. Количество потенциальных строительных площадок в окрестностях Центральных учреждений Организации Объединенных Наций, которые бы находились в пределах 10 минут ходьбы от главных зданий, ограничено, а сами площадки недостаточно велики для постройки здания требуемого размера. Кроме того, этот вариант потребовал бы существенных затрат времени на проведение переговоров с землевладельцами, соседями и общественными группами до начала любых строительных работ. Все эти проблемы повышают риски и сметную стоимость строительства нового здания за пределами комплекса Организации Объединенных Наций, если Организация Объединенных Наций сама займется реализацией этого варианта. Предварительная оценка затрат приведена на рис. IV и V и в таблицах 4 и 5.

30. Покупка существующего здания имеет то преимущество, что речь идет об уже существующем строении, возведенном на территории, использование которой для этих целей уже согласовано. Однако для удовлетворения потребностей Организации в помещениях до 2034 года необходимо будет приобрести и отремонтировать несколько зданий. Кроме того, существующий фонд состоит из весьма старых строений, неэффективных как с точки зрения инфраструктуры, так и с точки зрения использования площадей. Эти факторы повышают риски и расходы, связанные с покупкой существующих зданий.

31. Наконец, если государства-члены предпочтут отказаться от вариантов строительства или покупки зданий, жизнеспособной альтернативой может оказаться сохранение существующей арендной стратегии, что потребует продолжительных и деликатных переговоров по существующим договорам аренды по мере приближения срока их окончания или при появлении на рынке новых помещений. В случае продления срока аренды зданий UNDC-1 и UNDC-2 ставки,

скорее всего, повысятся до нынешнего рыночного уровня, в противовес благоприятным ставкам, которыми пользуется Организация Объединенных Наций сейчас. Хотя данный вариант предоставляет определенные преимущества, например обеспечивает сохранение эффективности работы благодаря тому, что инфраструктура безопасности и техническая инфраструктура уже существуют, у него есть определенные недостатки, например распределение персонала по многочисленным зданиям и возрастание рисков в связи с заключением многочисленных контрактов, что влечет за собой дополнительные расходы.

Корпорация развития Организации Объединенных Наций: последние события

32. 15 июля 2011 года губернатор штата Нью-Йорк подписал закон, разрешающий городу Нью-Йорк перестать использовать часть спортивной площадки им. Роберта Мозеса, находящейся к югу от 42-й улицы и к востоку от Первой авеню, в качестве парковой зоны и передать ее Корпорации развития Организации Объединенных Наций. Согласно этому акту, принятому ассамблеей штата Нью-Йорк как Закон № A08305A, городские власти должны провести соответствующие консультации с членами сената и ассамблеи штата, а также членами городского совета, представляющими район, где расположена площадка, и заручиться их согласием в виде меморандума о взаимопонимании, который должен быть подписан властями не позднее 10 октября 2011 года. В законе также указывается, что здание, которое Корпорация развития Организации Объединенных Наций построит на этой территории, не должно превосходить по высоте здание Секретариата, а его общая площадь не должна превышать 900 000 кв. футов. Решение государств-членов приступить в сотрудничестве с властями штата пребывания к строительству здания UNDC-5 по схеме «из аренды в собственность» или по иной схеме, предполагающей переход здания в собственность Организации Объединенных Наций, будет равнозначно решению о строительстве здания за пределами территории комплекса. Это решение воспрепятствует применению других основных подходов, таких как строительство здания на территории комплекса, приобретение уже существующих зданий за пределами комплекса или аренда в больших масштабах.

VII. Предварительная смета расходов

33. До проведения анализа расходов необходимо установить основные принципы исчисления расходов по четырем основным вариантам: а) строительство на территории комплекса; б) покупка за пределами комплекса; в) аренда за пределами комплекса; и г) строительство за пределами комплекса. В концептуальных принципах указывается, что важно сохранить ощущение единства комплекса, для чего его здания должны находиться в пределах 10 минут ходьбы от Секретариата. Это соображение имело приоритетное значение при оценке потенциальных мест для строительства или аренды зданий.

34. Все потенциальные места были распределены по категориям и оценены по ключевым критериям, отдельным для каждого типа зданий, а также по общим единым критериям. Критерии риска также были установлены и учтены в ходе оценки. После всестороннего анализа этих мест полученные результаты

были сведены и усреднены в целях расчета базовых средних затрат в долларах на квадратный фут, данные которого затем были использованы в моделях исчисления расходов.

35. Итоговые потребности, составляющие приблизительно 1,81 млн. кв. футов (167 225 кв. метров) служебных помещений, превышают желаемую общую площадь комплекса Секретариата Организации Объединенных Наций. Поэтому для того, чтобы выйти на реальные сценарии, способные удовлетворить долгосрочные потребности в помещениях, требуется определенная комбинация разных вариантов использования недвижимости. После разработки таких сценариев была проведена оценка рисков, по итогам которой был составлен набор положительных и отрицательных характеристик, как качественных, так и количественных, и каждому сценарию был присвоен свой «рейтинг риска».

36. При помощи моделей исчисления расходов, разработанных для каждого варианта, была дана оценка общих расходов по проекту, складывающихся из шести основных компонентов (там где они применимы): косвенных расходов владельца, торговых издержек, стоимости строительных работ, стоимости строительства здания под отделку, стоимости отделочных работ и непредвиденных расходов.

37. Варианты модели исчисления расходов на строительство здания на Северной лужайке были подготовлены на основе концептуальных проектов, рассмотренных в разделе IV настоящего доклада. При оценке расходов использовались количественные показатели, заложенные в этих концептуальных проектах, и нормативные стандарты исчисления расходов в отрасли. В этих моделях были учтены все основные инженерные системы здания, включая систему его жизнеобеспечения, и все более-менее значительные ограничения по данному месту, которые могут сказаться на расходах на строительство нового здания.

38. Что касается категорий строительства за пределами комплекса, покупки или аренды, то моделирование велось с учетом многообразия возможных зданий и мест застройки, имеющихся в районе Центральных учреждений Организации Объединенных Наций. Расходы на строительство здания за пределами комплекса во многом совпадают с расходами на строительство на его территории, за тем исключением, что к ним добавляются расходы на покупку земельного участка. Были также учтены другие факторы, такие как модернизация существующей инфраструктуры и систем безопасности.

39. Моделирование ситуации с сохранением аренды помещений велось с использованием отраслевых стандартов и данных о расходах Организации Объединенных Наций на ремонт и модернизацию арендуемых помещений за предшествующий период. Эти расходы включают модернизацию инфраструктуры в целях повышения ее надежности, а также модернизацию рабочих мест.

40. Приведенные ниже рисунки и таблицы содержат предварительную смету расходов для трех наиболее вероятных сценариев, которые может рассмотреть Организация. В соответствии с ранее принятыми Организацией решениями, касающимися основных проектов капитального строительства, в таблицы расходов не включена информация об их финансировании.

Рисунок IV
Программные, капитальные и оперативные расходы в соответствии с различными сценариями (указана общая площадь)

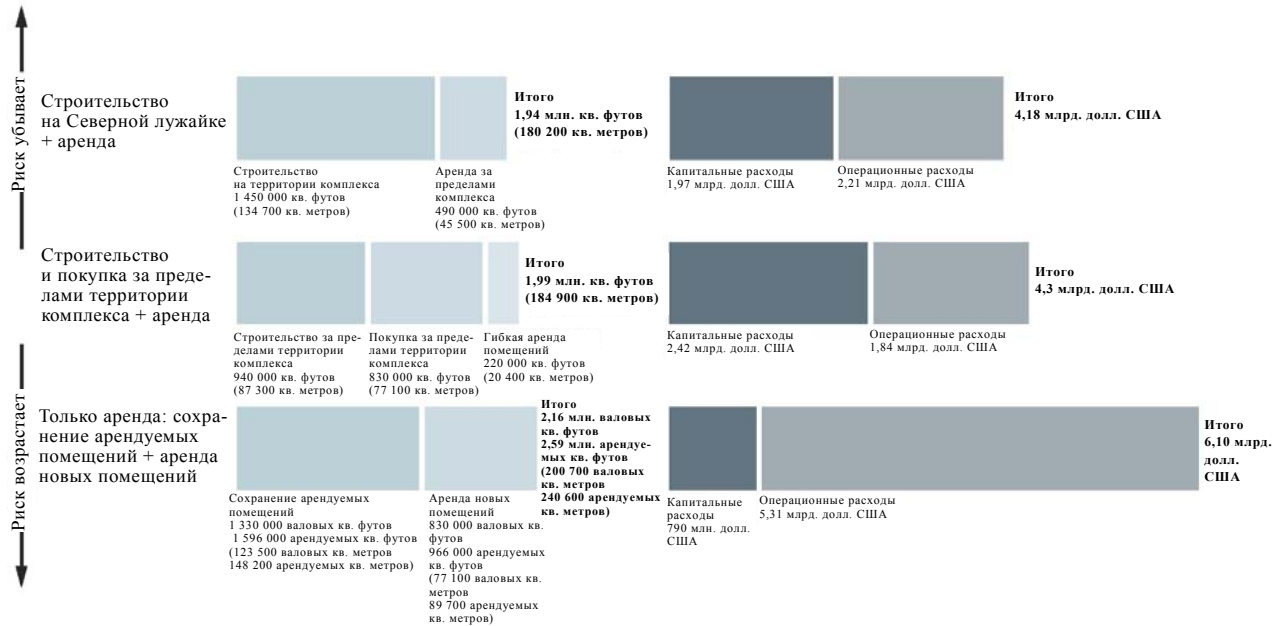
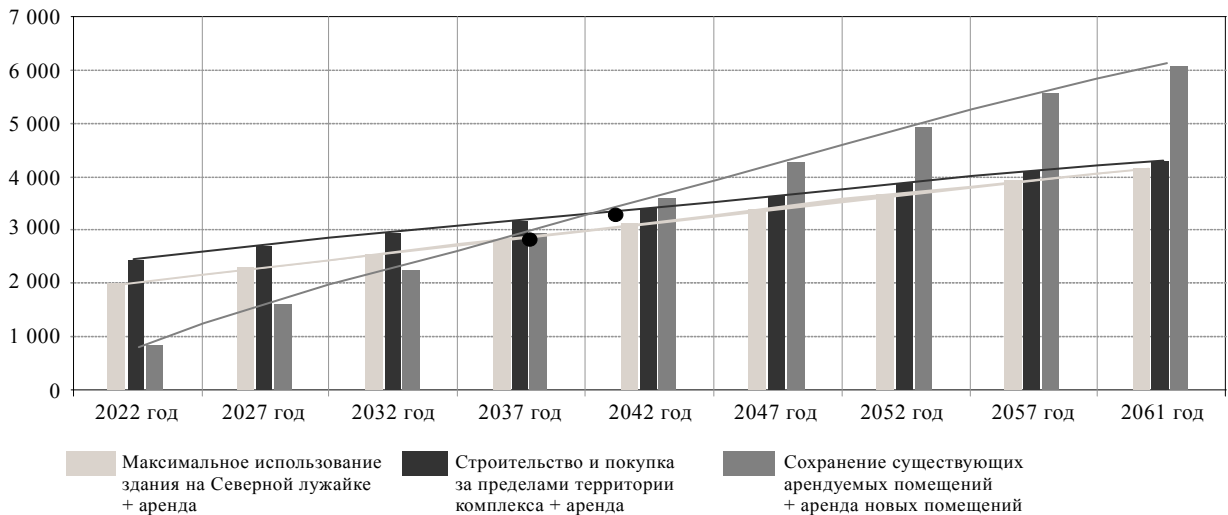


Рисунок V
Анализ (совокупных) расходов за весь период эксплуатации (В млн. долл. США)



Расходы на определенных этапах периода эксплуатации^a

	2022 год	2027 год	2032 год	2037 год	2042 год	2047 год	2052 год	2057 год	2061 год
Максимальное использование здания на Северной лужайке + аренда	2 030	2 300	2 580	2 860	3 140	3 410	3 690	3 960	4 180
Строительство и покупка за пределами территории комплекса + аренда	2 470	2 720	2 950	3 180	3 420	3 650	3 880	4 110	4 290
Сохранение существующих арендуемых помещений + аренда новых помещений	850	1 620	2 280	2 950	3 610	4 270	4 930	5 580	6 090

^a Расходы указаны в млн. долл. США по расценкам на 2011 год с учетом ежегодных корректировок.

Таблица 4
Анализ ежегодных капитальных расходов
(В млн. долл. США)

	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	Итого
Максимальное использование здания на Северной лужайке + аренда	28	28	33	329	329	408	408	408	—	—	—	1 970
Строительство и покупка за пределами территории комплекса + аренда	22	40	41	274	505	512	512	512	—	—	—	2 420
Сохранение существующих арендуемых помещений + аренда новых помещений	0	30	41	41	41	158	158	158	53	53	53	790

Таблица 5
Сводная таблица расходов
(В долл. США)

	Капитальные расходы за период с 2014 по 2021 год	Ежегодные операционные расходы	Операционные расходы за период эксплуатации (40 лет)	Капитальные расходы и операционные расходы за период эксплуатации (40 лет)
Максимальное использование здания на Северной лужайке + аренда	1 970 000 000	55 000 000	2 210 000 000	4 200 000 000
Строительство и покупка за пределами территории комплекса + аренда	2 450 000 000	46 000 000	1 840 000 000	4 300 000 000
	Капитальные расходы за период с 2014 по 2024 год	Ежегодные операционные расходы	Операционные расходы за период эксплуатации (40 лет)	Капитальные расходы и операционные расходы за период эксплуатации (40 лет)

	<i>Капитальные расходы за период с 2014 по 2021 год</i>	<i>Ежегодные операционные расходы</i>	<i>Операционные расходы за период эксплуатации (40 лет)</i>	<i>Капитальные расходы и операционные расходы за период эксплуатации (40 лет)</i>
Сохранение существующих арендуемых помещений				
+ аренда новых помещений	790 000 000	131 000 000	5 310 000 000	6 100 000 000

VIII. Выводы и рекомендуемые меры

41. В рамках рассмотренных параметров результаты настоящего исследования указывают на то, что строительство здания на Северной лужайке обеспечит Организации Объединенных Наций ряд преимуществ. Служебное здание на Северной лужайке является, вероятно, оптимальным вариантом приобретения нового здания. Этот вариант будет лучше всего соответствовать установленным концептуальным принципам, потребует наименьших расходов, сопряжен с наименьшим риском и обеспечит размещение большинства сотрудников Организации Объединенных Наций в новом, построенном Организацией Объединенных Наций и принадлежащем ей здании. С учетом недавнего развития событий в отношении UNDC-5 настоящее заключение будет пересмотрено после получения полностью сопоставимой сметы расходов и других данных, таких как фактическая общая площадь UNDC-5 и точные сроки его ввода в эксплуатацию.

42. Постройка здания, принадлежащего Организации Объединенных Наций, обеспечивает ряд преимуществ, включая контроль над сроками строительства и сдачи в эксплуатацию новых помещений на Северной лужайке, контроль над всем процессом и возможность возвести здание, адаптированное к конкретным потребностям Организации Объединенных Наций. Новое здание на Северной лужайке дополнит комплекс в соответствии с первоначальным замыслом, объединит сообщество Организации Объединенных Наций и станет зримым выражением миссии Организации Объединенных Наций.

43. К 2023 году потребности Организации Объединенных Наций, включая участвующие фонды и программы, в служебных помещениях составят в общей сложности 1,81 млн. кв. футов (168 150 кв. метров). Эти потребности будут существенно превосходить вместимость находящихся в собственности и арендуемых зданий, входящих в портфель недвижимости Организации Объединенных Наций в настоящее время. Будет нелегко обеспечить удовлетворение этих потребностей за счет существующих или строительства новых зданий с соблюдением требования 10-минутной шаговой доступности.

44. Арендуемые в настоящее время здания не способны обеспечить достаточных площадей, и Организация Объединенных Наций в настоящее время преимущественно арендует помещения в зданиях, которые находятся вблизи от комплекса Секретариата. Достаточно велика вероятность того, что аренда новых зданий обострит уже имеющиеся проблемы с обеспечением безопасности, координацией работы департаментов и информационными технологиями, а также проблемы, связанные с разбросанностью и изолированностью персонала и длительными поездками на работу и с работы. Варианты аренды новых зданий оказались более дорогостоящими, причем соответствующие здания распо-

ложены на большем расстоянии от комплекса. Лишь несколько зданий, соответствующих по размерам UNDC-1 и UNDC-2, находятся в относительной близости к комплексу и не требуют значительного времени на дорогу.

45. С учетом окончания срока нынешней аренды зданий Корпорации развития Организации Объединенных Наций и прогнозируемых стабильных темпов роста персонала, составляющих 1,1 процента, Организация Объединенных Наций выбрала удобный момент для планирования своего подхода к удовлетворению будущих потребностей в помещениях и сохранения концептуального видения Организации. В зависимости от исхода переговоров между властями страны пребывания и Корпорацией развития Организации Объединенных Наций по поводу UNDC-5 (о которых говорится в разделе VI настоящего доклада) выводы настоящего доклада может потребоваться скорректировать или пересмотреть, но об этом станет известно не ранее 10 октября 2011 года.

IX. Действия Генеральной Ассамблеи

46. К Генеральной Ассамблее обращается просьба принять к сведению настоящий доклад и дать Секретариату руководящие указания относительно представления любых дальнейших докладов об имеющихся вариантах удовлетворения долгосрочных потребностей Центральных учреждений в помещениях.