



## Генеральная Ассамблея

Distr.  
GENERAL

A/45/796  
27 November 1990  
RUSSIAN  
ORIGINAL: ENGLISH

ГЕНЕРАЛЬНАЯ АССАМБЛЕЯ  
Сорок пятая сессия  
Пункт 117 повестки дня

### ОБЗОР ЭФФЕКТИВНОСТИ АДМИНИСТРАТИВНОГО И ФИНАНСОВОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

#### Управление зданиями

#### Доклад Генерального секретаря

#### I. ВВЕДЕНИЕ

1. На сорок четвертой сессии Генеральной Ассамблеи представители Генерального секретаря проинформировали Консультативный комитет по административным и бюджетным вопросам о разработке долгосрочной программы капитального ремонта всех зданий, которыми владеет Организация Объединенных Наций. Отмечая, что откладывание необходимого ремонта зачастую приводит к тому, что со временем приходится осуществлять более дорогостоящий ремонт, Консультативный комитет поддерживает применение общего скоординированного подхода 1/.
2. Настоящий доклад представлен в рамках проведения обзоров эффективности административного и финансового функционирования Организации Объединенных Наций, особенно в связи с замечаниями, содержащимися в пунктах 33 и 34 доклада Генерального секретаря по этому вопросу (A/45/226), а также в среднесрочном плане (A/45/6, пункт 43.16 программы 43), в котором подпрограмма, касающаяся управления зданиями, определяется в качестве первоочередной. С учетом объема необходимых капиталовложений центральной задачей для обеспечения административной и финансовой эффективности этой программы считается разработка в глобальном масштабе комплексного подхода к вопросу об управлении зданиями.
3. В настоящий доклад включены данные об основной недвижимости, занимаемой Организацией Объединенных Наций в разных странах мира, и рассматриваются долгосрочные последствия для капитального ремонта и вопросы, связанные с

модернизацией существующих зданий. Освещается вопрос, связанный с технической, административной и бюджетной основой для разработки комплексной и скоординированной в глобальном масштабе политики в области управления зданиями.

4. В приложении I к настоящему докладу вниманию государств-членов впервые представлен также реестр недвижимости и зданий, находящихся в собственности Организации или занимаемых ею в основных местах службы. В приложениях II и III представлены данные, касающиеся оценки стоимости недвижимости в каждом месте службы и связанных с ней юридических аспектов. В добавлении к настоящему докладу будет излагаться история вопроса и приводиться дополнительные подробные описания недвижимости и зданий, о которых идет речь в этом докладе.

5. В ходе осуществления среднесрочного плана на период 1992-1997 годов Генеральный секретарь намерен разработать комплексную и скоординированную политику в области управления основными зданиями, занимаемыми Организацией. Разработка этой политики будет координироваться Управлением общего обслуживания в Нью-Йорке в тесном сотрудничестве с администрациями в других местах службы. В целях содействия разработке и осуществлению программы будут подробно сформулированы цели политики, созданы всеобъемлющие базы данных, а также разработаны стандарты и руководящие принципы, касающиеся перспективного плана ремонта и эксплуатации. Для технических целей комплексная программа капитального ремонта будет основываться на долгосрочном периоде планирования в 10-15 лет. Однако в соответствии с установленными шестилетним и двухгодичным циклами по-прежнему будут представляться предложения по среднесрочным планам и бюджетам по программам на двухгодичный период, но при этом больше внимания будет сосредотачиваться на координации и интеграции элементов программы и обеспечении постоянного выделения стабильных бюджетных ассигнований.

6. В рамках доклада обследуется вся основная недвижимость, которую занимает Организация Объединенных Наций, находящаяся в ее собственности и арендованная ею, поскольку при любых условиях ее использования имеются административные и финансовые последствия для управления зданиями и их капитального ремонта. Недвижимость, о которой идет речь, находится в Аддис-Абебе, Багдаде, Бангкоке, Вене, Гааге, Женеве, Иерусалиме, Найроби, Нью-Йорке и Сантьяго.

## II. РАМКИ ПРОГРАММЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗДАНИЯМИ

7. С 1945 года увеличились масштабы, повысилась сложность и расширилась география деятельности Организации Объединенных Наций, что привело к необходимому параллельному увеличению площади зданий, используемых Организацией. Действительно, за время существования Организации мало было таких периодов, когда с целью удовлетворения постоянно растущих потребностей Организации Объединенных Наций в зданиях не осуществлялся бы по крайней мере один крупный строительный проект.

8. Результаты обследования недвижимости показывают, что в настоящее время под управлением Организации Объединенных Наций находится достаточно большой объем недвижимого имущества в физическом и экономическом выражении, что с течением времени наблюдается постоянное увеличение этого объема за счет приобретения или аренды по номинальной стоимости или бесплатно и что число зданий, построенных более 40 лет назад, неуклонно растет. В обследованных местах службы площадь участков земли, занимаемых Организацией Объединенных Наций, составляет в общей сложности 171,47 гектара (га) (423,70 акра), из которых 108,65 га принадлежат Организации, а

62,82 га арендуется по номинальной стоимости или бесплатно. Общая валовая площадь зданий, расположенных на этих участках, составляет 990 930 кв.м (10 666 370 кв. футов). Из этой площади 687 793 кв.м являются собственностью Организации Объединенных Наций. Остаток, составляющий 302 016 кв.м, арендуется по номинальной стоимости или бесплатно у правительств принимающих стран или других владельцев. Дополнительная площадь зданий - 95 264 кв.м - арендуется по коммерческим ставкам, таким образом общая валовая площадь помещений, используемых Организацией Объединенных Наций в обследованных местах службы, составляет 1 085 073 кв.м. Общая сумма годовой платы за аренду зданий по коммерческим ставкам составляет примерно 21,4 млн. долл. США в год.

9. Общая существующая стоимость всей земли и зданий (находящихся в собственности или арендуемых по номинальной стоимости или бесплатно) составляет, по оценке, приблизительно 4339 млн. долл. США. Существующая стоимость земли и зданий, которыми владеет Организация Объединенных Наций, оценивается соответственно в 954 780 000 долл. США и 1 652 510 000 долл. США, а в общей сложности - в 2 607 290 000 долл. США. В приложениях I и II к настоящему докладу приводятся подробные данные о площадях и стоимости земли и зданий в каждом из обследованных мест службы; эти данные иллюстрируются также на диаграммах 1-8.

10. Эта недвижимость представляет собой значительные капиталовложения, сделанные либо на коллективной основе государствами-членами за счет их взносов в регулярный бюджет, либо на индивидуальной основе правительствами или другими владельцами в виде добровольных даров или путем сдачи в аренду Организации земли и зданий Организации по номинальной стоимости или бесплатно. Тем не менее ценность этой недвижимости имеет не только денежное выражение; она служит средством для выполнения важных функциональных задач, а также имеет значительную культурную и символическую ценность. Помимо ответственности Организации Объединенных Наций за рациональное использование этих ценных инвестиций государств-членов, политика Организации в области управления зданиями должна обеспечивать безопасные условия для эффективной работы персонала и делегатов. В основных местах службы в зданиях Организации Объединенных Наций работает более 15 000 сотрудников Организации Объединенных Наций и специализированных учреждений. В целях обеспечения обширной конференционной деятельности Организации в этих местах службы имеется 59 залов заседаний, оборудованных для синхронного перевода и рассчитанных для работы за столом 3200 представителей (см. диаграммы 11 и 12).

11. Фактическое приобретение и аренда собственности осуществляются на основе резолюций Генеральной Ассамблеи, в соответствии с которыми санкционируется создание новых программ или расширение существующих подразделений. С течением времени наблюдался в определенной степени неравномерный рост числа программ Организации Объединенных Наций; это нашло отражение в неравномерном увеличении объема недвижимости, как показано на диаграммах 3-6. В результате этого возраст зданий и их физическое состояние, а также эффективность работы системы кондиционирования воздуха, водопроводно-канализационной и электрической систем, системы связи и других систем зданий далеко не одинаковы.

12. К середине следующего двухгодичного периода 305 135 кв.м или 47,5 процента общей валовой площади зданий, находящихся в собственности Организации, будет приходиться на здания, построенные более 40 лет назад, что на 73,5 процента больше по сравнению с соответствующим показателем на 1990 год, который равен 175 882 кв.м (см. диаграммы 9 и 10). Итак, совсем скоро значительная дополнительная площадь

зданий будет приходиться на здания, которые превысят "пороговый показатель медианы срока службы" для зданий, который теоретически считается равным 35-40 годам, при котором процесс устаревания и ухудшения состояния ускоряется, и возрастает потребность в текущем и капитальном ремонте зданий, а также техническом обновлении и модернизации, с тем чтобы сохранить их пригодность для использования. В определенной степени этого порогового показателя уже достигли здания Центральных учреждений, построенные 35 лет назад. Например, в Центральных учреждениях уже возникла необходимость в осуществлении ряда неотложных ремонтных работ, существенном расширении программы капитального ремонта, реализации проектов капитального ремонта, связанных с ремонтом гаража, модернизацией электрических систем, заменой лифтов, а также приступить к планированию осуществления других важных проектов по ремонту.

13. Хотя не возникает сомнения в отношении ответственности Организации за осуществление капитального ремонта зданий, находящихся в ее собственности, этого нельзя сказать в случае с арендованной недвижимостью, когда ее обязательства более ограничены. Признавая тот факт, что 7-10 лет - это, как правило, пороговый возраст, по достижении которого начинают существенно увеличиваться эксплуатационные расходы на "новые" здания, примерно 90 процентов площади зданий, арендованной по номинальной стоимости или бесплатно, приходится на здания, построенные 10 лет назад или ранее. К середине следующего двухгодичного периода этот показатель достигнет 100 процентов (см. диаграммы 9 и 10). Потребуется значительное увеличение расходов на капитальный ремонт этих зданий, в связи с чем возникает необходимость уточнения относительной ответственности Организации Объединенных Наций и владельцев в отношении покрытия этих расходов, о чем более подробно говорится в пункте 15, ниже.

A. Комплексная, скоординированная подпрограмма по управлению зданиями

14. В прошлом при составлении бюджета по программам за основу брались непосредственные потребности в ремонте в каждом месте службы в отдельности, без оценки общих потребностей в рамках скоординированной программы, имеющей своей целью установить приоритеты и равномерно распределить по времени потенциальное резкое возрастание потребностей в бюджетных ассигнованиях. Становится все более очевидно, что если продолжать лишь перечислять в бюджете потребности по каждому месту службы без учета комплексной программной структуры, то сохраняется вероятность того, что эти "разрозненные" ассигнования будут использоваться менее эффективно и что, возможно, не будет своевременно производиться необходимое техническое обслуживание, ремонт и техническая модернизация этих зданий. В связи с этим в целях повышения эффективности функционирования административных и финансовых структур Секретариата разрабатывается комплексный и скоординированный подход в отношении управления зданиями. В рамках такого подхода два конкретных элемента являются главными для скоординированной глобальной программы управления зданиями: наличие адекватных финансовых ресурсов и скоординированное долгосрочное планирование.

B. Руководящие принципы по обеспечению адекватных финансовых ресурсов для осуществления профилактического ремонта

15. За прошедший период воздействие сразу нескольких взаимосвязанных факторов обусловило выделение относительно небольшого объема средств на программы профилактического технического обслуживания и ремонта. В периоды серьезных финансовых ограничений ремонт зачастую является одним из видов деятельности, по которому в первую очередь намечается сократить расходы или отложить выделение

средств. Это вполне понятно, поскольку в периоды жесткой экономии средств основная деятельность по программам считается более первоочередной, чем деятельность по программам ремонта зданий. Однако когда за периодами сокращения расходов не следуют периоды увеличения расходов по сравнению с обычными, возникают серьезные проблемы. Наблюдается тенденция, при которой восстанавливается лишь "нормальный" объем расходов, что постоянно приводит к откладыванию осуществления некоторых элементов программы ремонта. Если это происходит несколько раз или если период финансовых ограничений продолжительный, то перенос сроков осуществления все большего объема ремонтных работ приводит к поломкам, и неизбежно приходится переносить значительную долю сокращенных по необходимости бюджетных ассигнований со статьи текущего ремонта на статью непредвиденных аварийных ремонтов зданий. К сожалению, откладывание проведения профилактического ремонта зачастую приводит к увеличению общей потребности в ресурсах, необходимых для осуществления аварийных ремонтов в более поздние сроки.

16. Последствия периодического неполного выделения средств на управление зданиями усугубляются из-за отсутствия установленной процедуры определения "нормального" или "адекватного" объема финансирования на ремонт. Результаты опросов и исследований, касающихся фактической практики финансирования, применяемой владельцами государственных и корпоративных зданий, не дают возможности сделать полные или определенные выводы. Тем не менее, благодаря проведению в течение прошедшего десятилетия различных исследований в области управления зданиями, удалось добиться определенного прогресса в решении этих вопросов и улучшить руководство в области составления бюджета. Потребности в капитальном ремонте зависят от возраста здания, вида сооружения, климата и адекватности программ регулярного ремонта. Однако для в меру большого перечня разнообразных зданий можно предложить нормативы минимальных годовых расходов на ремонт и техническое обслуживание на глобальной основе. Целью установления этих нормативов является сохранение в равной мере физического состояния, функциональных возможностей и стоимости зданий. В Соединенном Королевстве Великобритании и Северной Ирландии, например, в 1985 году Правительственная ревизионная комиссия установила целевой нормативный показатель для ежегодных расходов на ремонт зданий, составляющий 1,8 процента от валовой стоимости замещения сооружений. Другие организации приняли аналогичные нормативы; в качестве норматива широко используется другой показатель - 2 процента. В качестве более научной основы для определения нормативов расходов предлагается также использовать предполагаемый срок полезной службы основных компонентов зданий. Например, если средний срок полезной службы всех компонентов зданий составляет 40 лет, норма годовых расходов должна была бы составлять 2,5 процента. На практике срок полезной службы большей части компонентов зданий составляет менее 40 лет. В связи с тем, что в результате применения такого подхода требуется ежегодное выделение большой суммы средств, он редко применяется на практике. Следует отметить, что вышеупомянутые целевые нормативные показатели относятся исключительно к непосредственным расходам на текущий и капитальный ремонт; они не охватывают расходы на капитальную реконструкцию, внедрение новых технологий или расширение зданий. Они не включают также соответствующие административные расходы.

17. В отличие от нормативных показателей, составляющих 1,8 процента или 2 процента в год, фактическая годовая норма расходов на капитальный ремонт зданий, находящихся в собственности Организации Объединенных Наций, но не арендуемых ей, которая предусмотрена в регулярном бюджете по программам на двухгодичный период 1990-1991 годов, исходя из объема выделяемых на двухгодичный период ассигнований в размере 8 291 600 долл. США, составляет лишь 0,25 процента. С другой стороны,

использование норматива в 1,8 процента привело бы к тому, что по бюджету на двухгодичный период расходы на ремонт составили бы 59,6 млн. долл. США или 29,8 млн. долл. США в год.

18. В нескольких случаях Организация Объединенных Наций несет совместную ответственность с правительством принимающей страны или другими сторонами за покрытие расходов на ремонт арендуемой недвижимости. Результаты предварительного обзора существующих механизмов, связанных с ремонтом этой недвижимости, показывают, что расходы Организации Объединенных Наций будут неизбежно увеличиваться. Если текущие расходы Организации Объединенных Наций в этих местах службы сложить с предполагаемыми расходами других сторон, то общие расходы на капитальный ремонт этих зданий составят менее 0,06 процента от их общей стоимости замещения. Тот факт, что в настоящее время на ремонт этой недвижимости выделяется чрезвычайно небольшой объем средств, пока не привел к серьезным проблемам, возникновение которых можно было бы ожидать. Несколько лет назад был завершен капитальный ремонт Дворца мира в Гааге; кроме того, здания в Вене и Багдаде пока еще относительно новые. Как в Вене, так и в Багдаде, однако, результаты отложенного ремонта уже налицо. В течение следующих нескольких лет можно ожидать более серьезные трудности, если все ответственные стороны незамедлительно не примут меры, направленные на существенное увеличение объема деятельности, связанной с ремонтом. Принимая во внимание нынешний минимальный объем финансирования, было бы целесообразно установить в качестве минимального целевого показателя на следующий двухгодичный период по крайней мере десятикратное увеличение общих годовых расходов всех сторон на капитальный ремонт этих зданий. При этом расходы по-прежнему составляли бы менее 0,6 процента стоимости замещения.

19. Составление бюджета на основе нормативных показателей не может заменить внимательного анализа конкретных потребностей и потребностей в ремонте каждого отдельного здания. Однако тот факт, что размеры общего бюджета на ремонт постоянно существенно ниже нормативного показателя, со всей очевидностью свидетельствует о хроническом неполном финансировании и служит предупреждением о потенциальном возникновении проблем в будущем.

#### С. Долгосрочное планирование и составление программ в области управления зданиями

20. Вторым конкретным элементом -- ключевым для повышения эффективности административного и финансового функционирования программы -- является координирование долгосрочных программ ремонта и подпрограммы по управлению зданиями в рамках обычного среднесрочного планового периода, составляющего шесть лет. Что касается управления зданиями, то общепринятым является тот факт, что плановый период в 10-15 лет является адекватным периодом для планирования, составления программ и осуществления наиболее дорогостоящих элементов периодического ремонта и замены/модернизации технических систем зданий. Использование планового периода в 12 лет позволило бы администрации и государствам-членам прогнозировать бюджетные последствия осуществления крупных работ достаточно заблаговременно, с тем чтобы можно было определить приоритеты по видам работ и более равномерно распределить расходы во времени. Это позволило бы избежать таких ситуаций, при которых на определенный период времени в рамках программы приходилось бы слишком большое число проектов, а также периодических резких возрастаний бюджетных потребностей на управление зданиями. В целях совершенствования этого аспекта планирования программ в настоящее время рассматриваются пути, при которых долгосрочные планы, сроки

которых превышают шестилетний цикл среднесрочного плана, можно было бы представлять в рамках этого цикла и бюджета по программам на двухгодичный период. В качестве технического обеспечения долгосрочного планирования разработка и использование "генеральных планов развития" для каждого места службы могли бы в значительной мере содействовать разработке среднесрочных планов, планированию проектов по расширению и модернизации и прогнозированию целесообразности крупного расширения фонда зданий по мере роста потребностей по программам.

21. Что касается модернизации, то при наличии возрастающей доли зданий, построенных более 40 лет назад, создаются условия, при которых в течение следующего десятилетия необходимо будет принимать более энергичные меры с целью предотвращения функционального и технического устаревания. В связи с появлением новых технологий в области связи, автоматизации делопроизводства и управления информацией возникает все большая необходимость в реконструкции зданий, которые не были запроектированы с учетом специальных потребностей, возникающих в связи с использованием этих технологий. Применение энергосберегающих технологий в существующих зданиях неизбежно влечет за собой значительные архитектурные и инженерные изменения. Аналогичным образом новые нормы безопасности и экологические стандарты требуют от владельцев зданий выполнения основных обязательств по модернизации существующих зданий с целью приведения их в соответствие с современными стандартами в отношении обеспечения пожарной безопасности, доступа для инвалидов, качества воздуха внутри здания, снижения степени использования асбеста, прекращения использования соединений полихлористого дифенила (ПХД) и хлорфторуглерода (ХФУ) и обеспечения безопасного обращения с опасными и токсичными материалами. В рамках удовлетворения этих потребностей неотъемлемую часть генеральных планов развития составляли бы проектные предложения, разработанные с учетом конкретных условий, существующих в каждом месте службы.

#### D. Управление произведениями культуры

22. Наряду с созданием согласованной программы эксплуатации зданий необходимо также разработать комплексную профессиональную программу защиты и сохранения коллекции принадлежащих Организации Объединенных Наций произведений искусства, которые находятся в ее многочисленных отделениях. Эта коллекция весьма разнородна и включает как бронзовые греческие статуи и римскую мозаику, так и современную абстрактную живопись и скульптуры. Некоторые из этих работ в основном созданы в ознаменование памятных событий или являются копиями выдающихся произведений, оставшихся от материальной культуры древних цивилизаций, которые имеют символическое значение как предтечи целей и чаяний Организации, таких, как разоружение, мир и права человека. Ряд работ являются образцами традиционного искусства и художественного промысла страны-донора. Другие произведения были заказаны специально для оформления здания Организации Объединенных Наций, в котором они находятся. В настоящее время эта коллекция достигла значительных размеров и представляет собой большую ценность в денежном, художественном и культурном отношении, однако никакого адекватного механизма по систематическому профессиональному контролю за ней и ее сохранению не выработано.

23. Следует принять специальные решения, чтобы восполнить это упущение. Во-первых, необходимо подготовить сводный реестр этих работ, который содержал бы следующую информацию: описание работ произведения, его принадлежность к той или иной культуре, сведения о доноре, указание ответственного за сохранность, местонахождение, условия хранения, его состояние и оценочную текущую стоимость.

Во-вторых, необходимо разработать программу оценки, сохранения и защиты. В-третьих, как представляется, выпуск издания, в котором содержалась бы информация о художественных достоинствах, принадлежности к различным культурам и художественном содержании произведений искусства внес бы важный вклад в наглядное распространение информации о целях и чаяниях самой Организации Объединенных Наций.

### III. ПРОГРАММНАЯ СТРАТЕГИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ АДМИНИСТРАТИВНОГО И ФИНАНСОВОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ

24. Очевидно, что в области управления зданиями необходимо принять более целенаправленный и комплексный подход, и в рамках этой подпрограммы предпринимаются первые шаги по совершенствованию координации. Предлагаемый среднесрочный план на период 1992-1997 годов содержит широкую перспективу глобального характера в отношении программы управления зданиями. Мероприятия в рамках этой программы будут подробнее разработаны в предлагаемом бюджете по программам на двухгодичный период 1992-1993 годов. Кроме того, в период, охватываемый среднесрочным планом, активизируется предоставление технической помощи и консультативных услуг руководству в основных местах службы в областях управления, выявления и осуществления программ, как отмечается в пунктах 25-27, ниже.

25. В частности, создание усовершенствованной системы оказания технической помощи руководителям будет включать:

- a) совершенствование административного контроля за эксплуатацией и профилактическим ремонтом путем компьютеризации;
- b) разработку систем компьютерной графики и базы данных для управления зданиями с использованием электронно-вычислительной техники;
- c) документальное оформление норм и руководящих принципов ремонта и эксплуатации зданий;
- d) облегчение обмена информацией между местами службы; и
- e) учебные программы для повышения квалификации управленческого и технического персонала, необходимость в котором вызвана все более сложным характером технического оборудования и систем зданий.

26. Мероприятия по облегчению координации и подготовки программ будут включать:

- a) создание всеобъемлющей базы данных по всем основным видам недвижимости;
- b) определение конкретных технических компонентов комплексной политики, которая будет способствовать более эффективной и рациональной эксплуатации, текущему и капитальному ремонту;
- c) подготовку планов развития для каждого места службы;
- d) утверждение долгосрочных программ капитального ремонта и активизацию деятельности по управлению зданиями.

27. Наконец, осуществление проектов по модернизации имеющихся зданий будет предусматривать продолжение деятельности по внедрению: а) систем автоматизации зданий; б) систем экономии энергии; с) современных электронных средств связи; и d) планового совершенствования использования полезной площади. Кроме того, предусматривается разработка и осуществление проектов по использованию современных сооружений и надлежащей технологии для хранения, сохранения и использования архивных материалов в Центральном учреждении и в других местах службы, а также сооружений и технологий для сохранения и защиты произведений искусства.

28. По мере учреждения новых мандатов и изменения программных потребностей возникает, несомненно, необходимость в новых или модифицированных зданиях. Для того чтобы заложить основу для принятия разумных решений относительно наилучших путей удовлетворения этих потребностей, планируется провести обследование рентабельности арендуемой в настоящее время недвижимости, а также анализ долгосрочных потребностей в полезной площади, который будет дополнен подготовкой генеральных планов развития.

29. Такая программа выходит далеко за рамки мероприятий, включенных в бюджет по программам на двухгодичный период 1990-1991 годов, а в определенной степени и за рамки мероприятий, намеченных в предлагаемом среднесрочном плане на период 1992-1997 годов. Хотя некоторые из перечисленных здесь элементов включены в эти документы, другие должны стать частью предложений по бюджету по программам, с тем чтобы продолжать осуществление программы после 1997 года, поскольку эффективный комплексный глобальный подход к управлению зданиями зависит от стратегии на период, который по своей продолжительности превышает шестилетний период, охватываемый среднесрочным планом. В рамках комплексной программы, намеченной в настоящем докладе, следует более четко определить полномочия, ответственность, подотчетность и связь, а также повысить координацию в целях более действенного и эффективного с точки зрения затрат осуществления программы в соответствии с рекомендацией 14 Группы межправительственных экспертов высокого уровня, по обзору эффективности административного и финансового функционирования Организации Объединенных Наций 2/.

#### IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

30. Здания Организации Объединенных Наций являются одним из крупнейших активов Организации. Их физическое состояние оказывает важное воздействие на эффективность работы Секретариата и конференционную деятельность Организации. Описанная в настоящем докладе согласованная программа управления зданиями будет более подробно разработана в предлагаемом бюджете по программам на двухгодичный период 1992-1993 годов. Кроме того, Генеральный секретарь будет по мере необходимости представлять Генеральной Ассамблее периодические доклады по конкретным аспектам этой программы.

#### Примечания

1/ Официальные отчеты Генеральной Ассамблеи, сорок четвертая сессия, Дополнение № 7 (A/44/7).

2/ Там же, сорок первая сессия, Дополнение № 49 (A/41/49).

ПРИЛОЖЕНИЕ I

Реестр недвижимости и зданий, находящихся в собственности  
Организации Объединенных Наций или занимаемых ею в  
основных местах службы

Сфера охвата

1. В настоящее обследование включена недвижимость, занимаемая Организацией Объединенных Наций в основных местах службы, включая Нью-Йорк, Женеву и Вену, а также региональными экономическими комиссиями и Международным Судом. Оно не охватывает недвижимость специализированных учреждений (за исключением недвижимости в Вене) или недвижимость, непосредственно арендуемую Программой развития Организации Объединенных Наций (ПРООН), Фондом Организации Объединенных Наций в области народонаселения (ЮНФПА), Детским фондом Организации Объединенных Наций (ЮНИСЕФ) или специализированными учреждениями в Нью-Йорке, Женеве и других местах службы.
2. В настоящее обследование включены сооружения в Аддис-Абебе, Багдаде, Бангкоке, Вене, Гааге, Женеве, Иерусалиме, Найроби, Нью-Йорке и Сантьяго. В тех случаях, когда в обследование включаются данные по осуществляемым в настоящее время проектам в Аддис-Абебе, которые были утверждены Организацией Объединенных Наций, обычно приводится примечание с указанием даты начала использования помещений и другой соответствующей информации. В обследование не включаются осуществляемые в настоящее время текущие проекты для штаб-квартиры Университета Организации Объединенных Наций в Токио и место пребывания Международного трибунала по морскому праву в Гамбурге, поскольку капитальный ремонт этих помещений не предполагается осуществлять из средств регулярного бюджета.
3. Ниже приводится полный реестр зданий, включенных в настоящее обследование. В таблице I.1 приводится общая площадь в каждом месте службы по каждой категории, а в таблице I.2 указываются размеры земельных участков в гектарах. В диаграммах 1 и 2 та же информация приводится в графической форме. В диаграммах 3-5 показано увеличение площади помещений, занимаемых Организацией Объединенных Наций в основных местах службы: со 118 263 кв.м в 1946 году до нынешнего уровня в 1 085 073 кв.м. Темпы роста с годами колебались. Так, в диаграмме 3 показано, что в двух случаях происходило фактическое уменьшение размеров площади: один раз примерно в 1960 году, а затем в 1986-1987 годах. Колебания темпов чистого изменения размеров занимаемой площади показаны в диаграмме 6. Данные диаграмм 3-6 были экстраполированы до 1995 года, с тем чтобы учесть площадь, которая будет занята в 1992 и 1994 годах в Бангкоке и Аддис-Абебе. Темпы роста в эти годы фактически были несколько выше указанных, поскольку данные за первые годы не корректировались на величину площади, которую в то время занимали в зданиях Организации Объединенных Наций Управление технической помощи/ПРООН и ЮНИСЕФ в Нью-Йорке и Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) в Женеве. Эти подразделения позднее переехали в собственные помещения, которые не включены в данные, приведенные в диаграммах 3-6. Точно так же в этих данных не отражено последующее расширение подразделений Организации Объединенных Наций и занятие ими освободившихся помещений.

Реестр зданий, находящихся в собственности Организации Объединенных  
Наций и арендуемых ею в основных местах служб

Месторасположение	Здания	Год начала		Этажи	Режим
		использования	площадь		
		зданий ООН	(в кв.м)		
<u>Аддис-Абеба</u>	Африканский холл (здание конференций)	1961	13 851	4, П	Собственное
	Африканский холл (служебные здания)	1961	10 283	8, П	Собственное
	Резиденция исполнительного секретаря (Пристройка)	1975	250	1	Арендванное Н/Б
	Служебное здание	1976	18 864	10, П	Собственное
	Библиотека	1976	5 004	3, 2П	Собственное
	Столовая	1976	1 727	2, П	Собственное
	Переходы	1976	1 562	1	Собственное
	Прочие постройки	1976-1988	563	1	Собственное
	Новый конференционный центр	1994	45 160	4	Собственное
	Итого:			97 264	
<u>Багдад</u>	Штаб-квартира Экономической и социальной комиссии для Западной Азии	1983	28 800	2, П	Арендванное Н/Б
	Итого:		28 800		
<u>Бангкок</u>	Пристройка	1964	1 110	4	Арендванное Н/Б
	Здание секретариата	1975	29 532	15, П	Собственное
	Служебное здание	1975	19 727	5, 2П	Собственное
	Здание для конференций	1975	768	2	Собственное
	Новое здание для конференций	1992	49 250	4, 2П	Собственное
	Итого:		100 387		
<u>Женева</u>	Старое здание Дворца наций	1946	80 432	6 и 7	Собственное
	Вилла "Ля Пелуз"	1946	964	3	Собственное
	Прочие сооружения ("Ля Пелуз")	1946	800	1	Собственное
	Вилла "Ле фейянтин"	1946	868	3	Собственное
	Прочие сооружения ("Ле фейянтин")	1946	96	1	Собственное
	Вилла "Ле Бокаж"	1954	1 230	2	Собственное
	Прочие сооружения ("Ле Бокаж")	1954	331	1	Собственное
	Корпус D	1960	4 596	6, П	Собственное
	Итого:		90 257		

ПРИЛОЖЕНИЕ I (продолжение)

Месторасположение	Здания	Год начала использования здания ООН	Общая площадь (в кв.м)	Этажи	Режим
	"Ле Бокаж", пристройка I	1961	1 206	2	Собственное
	"Ле Бокаж", пристройка II	1964	1 532	2	Собственное
	Вилла "Ля фнегр"	1966	774	3	Собственное
	Прочие сооружения ("Ля фнегр")	1966	1 343	1	Собственное
	Столовая	1971	1 050	1	Собственное
	Новая пристройка к зданию Дворца наций	1974	77 961	5 и 11	Собственное
	Пристройка "Пти Саконнэ"	1975	11 040	3	Собственное
	Центр "Уильям Раппер"	1976	8 020	4	Арендванное
	Центр международной торговли (Рю Монбрийн)	1979	8 150	8	Арендванное
	Авеню де ля Пэ (Управление Верховного комиссара по делам беженцев)	1984	<u>6 837</u>	8	Арендванное
	Итого:			207 230	
<u>Гаага</u>	Дворец мира	1946	5 693	2, П	Арендванное Н/Б
	Пристройка ко Дворцу мира	1978	<u>1 516</u>	3 и 4, П	Арендванное Н/Б
Итого:			7 209		
<u>Иерусалим</u>	Дом правительства	1948	4 445	3, П	Собственное
	Мастерские, магазины и проходные	Различные годы	<u>2 418</u>	1 и 2	Собственное
	Итого:		6 863		
<u>Мехико</u>	29 Avenida Presidente Masaryk	1973	<u>7 500</u>	7-17 этажи	Арендванное
Итого:			7 500		
<u>Найроби</u>	Корпуса А-I	1975	11 136	2	Собственное
	Постоянные здания	1983	<u>31 870</u>	2 и 3	Собственное
Итого:			43 006		

Месторасположение	Здания	Год начала использования здания ООН	Общая площадь (в кв. м)	Этажи	Режим	
						Здания
Нью-Йорк	Здание Секретариата	1950	83 613	39, 3П	Собственное	
	Гараж	1952	57 440	3П	Собственное	
	Здание для конференций	1952	39 710	5, 2П	Собственное	
	Здание Генеральной Ассамблеи	1952	29 409	4, П	Собственное	
	Учебный и научно-исследовательский институт Организации Объединенных Наций	1954	2 696	5, П	Собственное	
	Библиотека им. Дага Хаммаршельда	1962	11 018	4, 3П	Собственное	
	3 Sutton Place	1972	1 305	4, П	Собственное	
	ДС-I	1976	30 851	1-21 этажи	Арендванное	
	Архивы, Парк-авеню, Юг	1978	3 716	11 и 12 этажи	Арендванное	
	Типография, "Норт лон принтинг"	1981	9 244	2П	Собственное	
	Столовая	1982	3 651	2	Собственное	
	Прястройка к зданию для конференций	1982	1 390	2	Собственное	
	ДС-II	1983	28 934	1-23 этажи	Арендванное	
ДС-I, 26 этаж	1990	<u>656</u>	26 этаж	Арендванное		
Итого:		303 631				
Сантьяго	Штаб-квартира Экономической комиссии для Латинской Америки и Карибского бассейна	1966	12 350	2 и 3, 2П	Собственное	
	Штаб-квартира ЭКЛАК (прястройки под архивольтом)	1969	1 030	1	Собственное	
	Центр изучения документов	1975	1 600	1, П	Собственное	
	Типография Европейской южной обсерватории	1976	600	1, П	Арендванное	
	Северная проходная	1976	50	1	Собственное	
	Проходная/учебные помещения Европейской южной обсерватории	1978	60	1	Арендванное Н/Б	
	Конференц-зал	1983	1 000	1	Собственное	
	Северный корпус	1989	<u>1 906</u>	1	Собственное	
	Итого:		18 596			

ПРИЛОЖЕНИЕ I (продолжение)

Месторасположение	Здания	Год начала использования здания ООН	Общая площадь (в кв.м)	Этажи	Режим	
Вена	Корпус А Международного агентства по атомной энергии (МАГАТЭ)	1979	40 963	29	Арендованное Н/Б	
	Корпус В (МАГАТЭ)	1979	16 911	12	Арендованное Н/Б	
	Корпус С (Отделение Организации Объединенных Наций в Вене, Организация Объединенных Наций по промышленному развитию (ЮНИДО), Ближневосточное агентство Организации Объединенных Наций для помощи палестинским беженцам и организации работ)	1979	25 918	9, П	Арендованное Н/Б	
	Корпус D (Отделение Организации Объединенных Наций в Вене, ЮНИДО, БАЛОП)	1979	33 299	23	Арендованное Н/Б	
	Корпус E (Отделение Организации Объединенных Наций в Вене, ЮНИДО, БАЛОП)	1979	23 426	16	Арендованное Н/Б	
	Корпус F (общие службы)	1979	43 344	11, 2П	Арендованное Н/Б	
	Корпус G (общие службы)	1979	17 463	7, 2П	Арендованное Н/Б	
	Многоэтажная автостоянка	1979	63 263	3	Арендованное Н/Б	
	Итого:			264 587		
	ВСЕГО:			1 085 073		

Примечания:

Арендованное Н/Б: арендуемое по номинальной стоимости или бесплатно.  
 П: подвал.

Таблица 1.1. Общая площадь зданий, занимаемых Организацией Объединенных Наций в основных местах службы (собственных и арендуемых на льготных или на коммерческих условиях)

Здания: собственные или арендуемые по номинальной стоимости или бесплатно

Общая площадь (в кв. м)

<u>Место службы</u>	<u>Собственные</u>	<u>Арендуемые по номинальной стоимости или бесплатно</u>	<u>Всего</u>
Аддис-Абеба	97 014 <u>а/</u>	250	97 264
Багдад	-	28 800	28 800
Бангкок	99 277 <u>б/</u>	1 110	100 387
Женева	184 223	-	184 223
Гаага	-	7 209 <u>с/</u>	7 209
Иерусалим	6 863	-	6 863
Найроби	43 006	-	43 006
Нью-Йорк	239 474 <u>д/</u>	-	239 474
Сантьяго	17 936	60	17 996
Вена	-	264 587 <u>е/</u>	264 587
Итого	687 793	302 016	989 809

а/ 45 160 кв. м из этой общей площади приходится на новое здание для конференций, которое начнет использоваться в 1994 году.

б/ 49 250 кв. м из этой общей площади приходится на новое здание для конференций, которое начнет использоваться в 1992 году.

с/ Чистая площадь, занимаемая только Международным Судом; за вычетом площади, занимаемой учреждениями, не входящими в систему Организации Объединенных Наций.

д/ Данные по Нью-Йорку не включают недвижимость, которая арендуется непосредственно ПРООН, ЮНИСЕФ и ЮНФПА.

е/ Общая площадь Венского Международного центра. Включает площадь, выделенную Отделению Организации Объединенных Наций в Вене, МАГАТЭ, ЮНИДО, ВАПОР, здания для конференций и общие службы.

**Здания: арендуемые на коммерческих условиях д/****Общая площадь (в кв. м)**

<b>Места службы</b>	<b>Аренда на коммерческих условиях</b>
Женева	23 007
Мехико	7 500
Нью-Йорк	64 157
Сантьяго	600
Всего	95 264

**д/ Включая конторские и другие помещения, арендуемые по коммерческим ставкам.**

Таблица 1.2. Краткая информация о физических размерах (в гектарах) земельных участков, занимаемых Организацией Объединенных Наций в основных местах служб а/

Месторасположение, организация и участок	Статус						Общая совокупная площадь участков в собственности ООН и арендуемых по льготным ставкам
	В собственности ООН			Арендуемые по номинальной стоимости/бесплатно			
	Земля	Земля и здание	Здание	Земля	Земля и здание	Полезная площадь зданий	
<u>Аддис-Абеба</u> Штаб-квартира ЭКА		10,45	0,30				10,75
<u>Багдад</u> Штаб-квартира ЭСКЗА					10,00		10,00
<u>Бангкок</u> Штаб-квартира ЭСКАТО			3,16				3,16
<u>Женева</u> Отделение Организации Объединенных Наций в Женеве Различные Дворцы	2,80	18,93			24,90		46,63
<u>Гаага</u> Международный Суд						5,8	5,8
<u>Иерусалим</u> Штаб-квартира ОНВУП		8,5					8,5
<u>Найроби</u> Отделение Организации Объединенных Наций в Найроби ЮНЕП Хабитат		56,66					56,66

/...

Таблица 1.2 (продолжение)

Месторасположение, организация и участок	Статус						Общая совокупная площадь участков в собственности ООН и арендуемых по льготным ставкам
	В собственности ООН			Арендуемые по номинальной стоимости/бесплатно			
	Земля	Земля и здание	Здание	Земля	Земля и здание	Полезная площадь зданий	
<b>Нью-Йорк</b>							
Центральные учреждения ООН		6,55					6,62
ЮНИТАР		0,04					
Резиденция Генерального секретаря		0,03					
<b>Сантьяго</b>							
Штаб-квартира ЭКЛАК		4,69					5,35
Доступ/стоянка				0,66			
<b>Вена</b>							
Отделение Организации Объединенных Наций в Вене							
МАГАТЭ, ЮНИДО					18,00		18,00
Общая площадь (в гектарах)	2,80	105,85	28,36	0,66	28,00	5,80	171,47
							Всего

а/ В таблицу 1.2 не включены участки, которые Организация Объединенных Наций арендует в качестве торговой площади в Женеве, Нью-Йорке, Мехико и Сантьяго.

б/ Данные по участкам в Женеве не включают два принадлежащих Организации Объединенных Наций участка на берегу озера, которые на возмездной основе переданы в "постоянное пользование" муниципалитету Женевы в обмен на постоянное пользование "парком Ариана".

в/ Без учета участка в размере 1,95 гектара в "Пти-Саконнэ", который занимают блочные здания, принадлежавшие ранее Международной организации труда. Договор аренды истекает в 1991 году.

г/ Эта недвижимость, принадлежащая "Карнеги Стиктинг" (Фонд Карнеги), используется совместно с фондом и другими учреждениями, не входящими в систему Организации Объединенных Наций.

ПРИЛОЖЕНИЕ II

Оценка стоимости земельных участков и зданий, занимаемых  
Организацией Объединенных Наций в основных местах службы

1. Любая попытка оценить стоимость различных видов недвижимости, занимаемых Организацией Объединенных Наций сопряжена с рядом трудностей. В определенном смысле многие из этих видов недвижимости являются неотъемлемой частью культурного наследия соответствующих городов и принимающих стран, и их стоимость превосходит рыночную цену. В большинстве случаев активного коммерческого рынка для недвижимости такого размера и вида, как занимаемая Организацией (Объединенных Наций) не существует; нередко близость к самой недвижимости Организации Объединенных Наций значительно повышает стоимость близлежащей недвижимости.
2. Приведенная в настоящем приложении оценка призвана дать возможность хотя бы приблизительно определить стоимость недвижимости для целей планирования. Хотя информация для обследования поступает из нескольких различных источников и определение стоимости не обязательно производилось на основе идентичных предположений, вероятность ошибки считается достаточно незначительной для поставленной цели. Оценка стоимости земельных участков производилась на основе наилучшей из имеющейся информации о стоимости одного квадратного метра сопоставимого типа недвижимости или наиболее подходящей альтернативы. В разумной степени оценка стоимости зданий производилась на основе последней имеющейся информации о восстановительной стоимости здания и таких неотъемлемых компонентов, как оформление конференц-залов и механические системы. В оценках, как правило, не учитывается находящееся в здании имущество, такое, как конторское оборудование, компьютерное оборудование, телефоны, средства связи и трансляции, типографское оборудование, произведения искусства и т.д.
3. Приводимая в настоящем документе оценка представляет собой наилучшую оценку текущей стоимости и поэтому значительно отличается от сумм, указанных в приложении IV "Фонд основного капитала Организации Объединенных Наций" к Финансовому докладу и проведенным финансовым ведомостям Организации Объединенных Наций за двухгодичный период, закончившийся 31 декабря 1989 года а/. Суммы, указанные в ведомости, определяются на основе первоначальной стоимости учета для Организации в долл. США на момент капитализации без учета последующих изменений темпов инфляции и колебаний валютных курсов (более полное объяснение см. в примечании 1(1) к финансовым ведомостям).
4. Следует также отметить, что в ряде случаев здания, принадлежащие Организации Объединенных Наций, расположены на земельных участках, которые не являются собственностью Организации Объединенных Наций. Здания в Бангкоке находятся на участке, который взят в долгосрочную аренду. Определенная часть зданий в Женеве (старая часть Дворца наций и часть пристройки к Дворцу) находится на участке "Парк дель-Ариана", который Организация Объединенных Наций занимает в соответствии с соглашением о взаимном предоставлении в "постоянное пользование" в обмен на "постоянное пользование" муниципалитетом Женевы принадлежащими Организации Объединенных Наций участками на берегу озера.

5. В таблице 2.1 приводится приблизительная общая оценочная стоимость земельных участков и зданий, занимаемых Организацией Объединенных Наций в основных местах службы. В таблице 2.2 приводится оценка земельных участков в этих местах службы, а в таблице 2.3 - оценка зданий. Эти данные также приводятся в диаграммах 7 и 8.

Примечания

а/ Официальные отчеты Генеральной Ассамблеи, сорок пятая сессия, Дополнение № 5 (A/45/5).

Таблица 2.1. Оценочная стоимость земельных участков и зданий, занимаемых Организацией Объединенных Наций в основных местах служб (собственных и арендуемых по номинальной стоимости)

Земельные участки и здания: всего

Места службы	Оценочная восстановительная стоимость (в долл. США) д/
Аддис-Абеба	238 910 000
Багдад	136 130 000
Бангкок	173 280 000
Женева	1 058 750 000
Гаага	56 810 000
Иерусалим	13 650 000
Найроби	33 150 000
Нью-Йорк	1 351 080 000
Сантьяго	27 020 000
Вена	1 259 940 000
Итого	4 348 720 000

д/ На основе оценочной стоимости в местной валюте, пересчитанной в долл. США по оперативному обменному курсу для программ Организации Объединенных Наций на 1 октября 1990 года.

Таблица 2.2. Оценочная стоимость земельных участков, занимаемых Организацией Объединенных Наций в основных местах службы (собственных или арендуемых по номинальной стоимости)

Земля: Собственная

Местная валюта	Аддис-Абеба	Женева а/	Иерусалим	Найроби	Нью-Йорк	Сантьяго	Всего соб- ственной земли
Быр		Швейцарский Франк	Новый Шекель	Кенийский Шиллинг	Доллар США	Чилийское песо	
Оценочная стоимость земли/кв.м (в местной валюте)	1 000	1 000	250	250 б/	10 764 б/	70 000	
Оценочная стоимость земли/кв.м (в долл. США) с/	483	769	121	4	10 764 д/	230	
Общая оценочная стоимость земли (в местной валюте)	104 500 000	217 300 000	21 250 000	117 370 000	710 960 000	3 283 000 000	
Общая оценочная стоимость земли (в долл. США) с/	50 480 000	167 160 000	10 320 000	5 100 000	710 960 000	10 760 000	954 780 000

Таблица 2.2 (продолжение)

Земля: арендуемая по номинальной стоимости или бесплатно

Местная валюта	Аддис-Абеба	Багдад	Бангкок	Женева е/	Гаага	Сантьяго	Вена	Всего арендовано
	Быр	Динар	Бат	Швейцарский франк	Гульден	Чилийское песо	Шиллинги	
Оценочная стоимость земли/кв.м (в местной валюте)	500	62	75 000	1 000	1 050	70 000	3 500	
Оценочная стоимость земли/кв.м (в долл. США) с/	242	200	2 97€	769	593	230	318	
Общая оценочная стоимость земли (в местной валюте)	1 509 000	6 200 000	2 370 000 000	249 000 000	60 900 000	462 000 000	630 000 000	
Общая оценочная стоимость земли (в долл. США) с/	720 000	21 000 000	94 050 000	191 540 000	34 410 000	1 510 000	57 270 000	399 500 000

Таблица 2.2 (продолжение)

Земля: общая стоимость (собственная и арендуемая по номинальной стоимости или бесплатно)

	Аддис-Абеба	Багдад	Бангкок	Женева	Гаага	Иерусалим	Найроби	Нью-Йорк	Сантьяго	Вена	Всего
Общая оценочная стоимость земли (в долл. США) с/	51 200 000	20 000 000	94 050 000	358 700 000	34 410 000	10 320 000	5 100 000	710 960 000	12 270 000	57 270 000	1 354 280 000

а/ Не включает собственность, принадлежащую Организации Объединенных Наций, право на "постоянное пользование" которым предоставляется муниципалитету Женевы.

б/ Участок площадью 40 акров, приобретенный по цене 100 кенийских шиллингов за кв. м.

с/ На основе оценочных данных в местной валюте, пересчитанных в доллары США по оперативному обменному курсу для программы Организации Объединенных Наций на 1 октября 1990 года.

д/ Стоимость участка по адресу "3 Sutton Place" составляет 5381 долл. США за кв. м.

е/ Включает район "Парк дель-Ариана", участок, на котором расположен Дворец наций, право на "постоянное пользование" которым предоставлено Организации Объединенных Наций муниципалитетом Женевы. Не включает участок "Пти Саконна", договор об аренде которого истекает в 1991 году.

Таблица 2.3. Оценочная стоимость зданий, занятых Организацией Объединенных Наций в основных местах службы (собственных или арендуемых по номинальной стоимости)

Здания: собственные

	Аддис-Абеба	Бангкок	Женева	Иерусалим	Найроби	Нью-Йорк	Сантьяго	Всего собст- венных зданий
Местная валюта	Бир	Бат	Швейцарский франк	Новый шекель	Шиллинг	Доллар США	Чилийское песо	
Стоимость строитель- ства/кв. м (в ме- стной валюте)	4 000	20 000	4 490	1 000	15 000	2 691 а/	250 000	
Стоимость строитель- ства/кв. м (в долл. США) б/	1 932	794	3 800	485	652	2 691	820	
Оценочная восстано- вительная стоимость (в местной валюте)	388 060 000	1 985 540 000	910 060 000	6 860 000	645 090 000	640 120 000	4 484 000 000	
Оценочная восстано- вительная стоимость (в долл. США) б/	187 470 000	78 790 000	700 050 000	3 330 000	28 050 000	640 120 000	1 470 000	1 652 510 000

Таблица 2.3 (продолжение)

Здания: арендуемые по номинальной стоимости или бесплатно

Местная валюта	Аддис-Абеба	Багдад	Бангкок	Гаага	Сантьяго	Вена	Всего арендуемых н/с
Стоимость строитель- ства/кв. м (в ме- стной валюте)	2 000	1 250	10 000	5 500	250 000	50 000	
Стоимость строитель- ства/кв. м (в долл. США) b/	966	4 032	397	3 107	820	4 545	
Оценочная восстано- вительная стоимость (в местной валюте)	500 000	36 000 000	11 100 000	39 650 000	15 000 000	13 229 350 000	
Оценочная восстано- вительная стоимость (в долл. США) b/	240 000	116 130 000	440 000	22 400 000	50 000	1 202 670 000	1 341 930 000

Таблица 2.3 (продолжение)

Здания: всего (собственные и арендуемые по номинальной стоимости или бесплатно)

	Аддис-Абеба	Багдад	Бангкок	Женева	Гаага	Иерусалим	Найроби	Нью-Йорк	Сантьяго	Вена	Итого
Оценочная восстановительная стоимость (в долл. США) в/	187 710 000	116 130 000	79 230 000	700 050 000	22 400 000	3 330 000	28 050 000	640 120 000	14 750 000	1 202 670 000	2 994 440 000

а/ Стоимость строительства по адресу "801 First Avenue" и "3 Sutton Place" составляет 1615 долл. США за кв. м.

б/ На основе оценочной стоимости в местной валюте, пересчитанной в долл. США по оперативному обменному курсу для программ Организации Объединенных Наций на 1 октября 1990 года.

ПРИЛОЖЕНИЕ III

Юридическая справка

1. В различных странах мира Организация Объединенных Наций занимает недвижимость на следующие различных правовых условиях собственности или аренды: а) собственность на земельный участок без зданий; б) собственность на земельный участок и расположенные на нем здания; с) постоянная аренда земельного участка, собственность на земельный участок на нем здания; d) аренда земельного участка без зданий; e) аренда земельного участка и расположенных на нем зданий; g) аренда полезной площади здания по номинальной стоимости или бесплатно; h) аренда полезной площади здания по коммерческим ставкам (см. таблицу III.1 ниже).

Таблица 3.1. Правовой статус недвижимости, занимаемой Организацией Объединенных Наций

(Данные, приведенные в колонке "статус", относятся к гектарам земли)

Местонахождение и организация	Р е ж и м			Период аренды		Ежегодные выплаты
	В собственности ООН	Арендуемая по номинальной стоимости	III = правительство принимающей страны	III = неправительственная	III = неправительственная	
Земля, здание(я), площадь здания и/или	3	3/3д	Зд	3	3/3д	ПЗ
<u>Аддис-Абеба</u>						
Штаб-квартира ЭКА	10,45	0,30				в собственности
<u>Багдад</u>						
Штаб-квартира ЭСКЗА			10,0			на неопределенный период III
<u>Банжол</u>						1 динар
<u>Штаб-квартира ЭСКАТО</u>	3,16					на неопределенный период III
						земля
						1 бат

Таблица 3.1 (продолжение)

Местонахождение и организация	Р е ж и м		Период аренды		Ежегодные выплаты
	В собственности ООН	Арендная по номинальной стоимости	III = правительство принимающей страны	III = неправительственная	
<u>Женева</u>					
Отделение Организации Объединенных Наций в Женеве	2,80	18,93	в собственности	в собственности III	- земля бесплатно
Различные Дворцы		24,90			
<u>Гаага</u>					
Международный Суд Дворец мира			5,80	неопределенный период III	а/
<u>Иерусалим</u>					
ОНВУП		8,50		в собственности	-
<u>Найроба</u>					
Отделение Организации Объединенных Наций в Найроба, ЮНЕП, Хабитат		56,66		в собственности	-
<u>Нью-Йорк</u>					
Участок Организации Объединенных Наций ЮНТАР		6,55		в собственности	-
3 Sutton Place		0,04		в собственности	-
		0,03		в собственности	-
<u>Сантьяго</u>					
Втаб-квартира ЭКЛАК		4,69		в собственности	-
Гараж		0,54		5 лет/1991 III	бесплатно
Доступ		0,12		5 лет/1993 III	бесплатно

Таблица 3.1 (продолжение)

Местонахождение и организация	Р е ж и м		Период аренды		Ежегодные выплаты		
	В собственности ООН	Арендуемая по номеру минимальной стоимости	III = правительство принимающей страны	III = неправительственная			
Вена Отделение Организации Объединенных Наций в Вене		18,0	99 лет до 2078 года III		1 август- рвиский шнеллинг		
Итого гектаров	2,80	105,85	28,36	0,66	28,00	5,80	= 171,47 гектара ВСЕГО

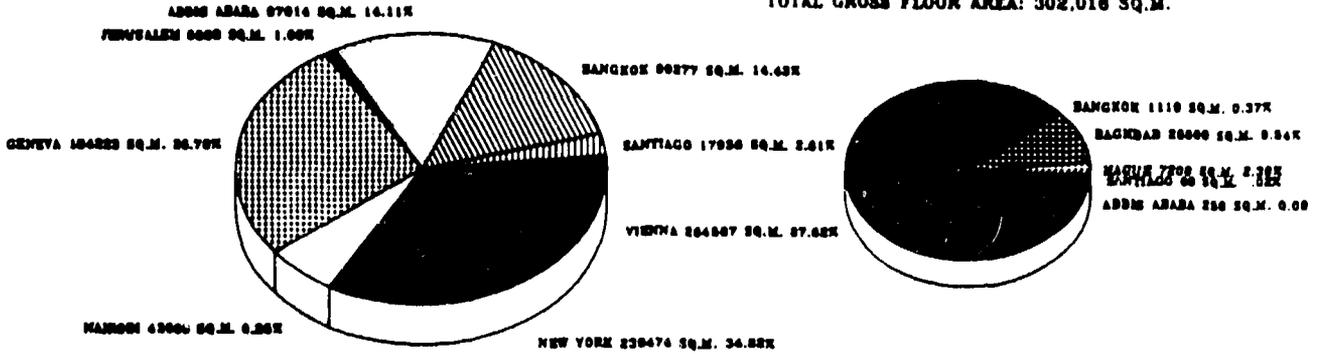
а/ З = земля; ЗД = здание(я); ПЗ = площадь здания.

FIGURE 1

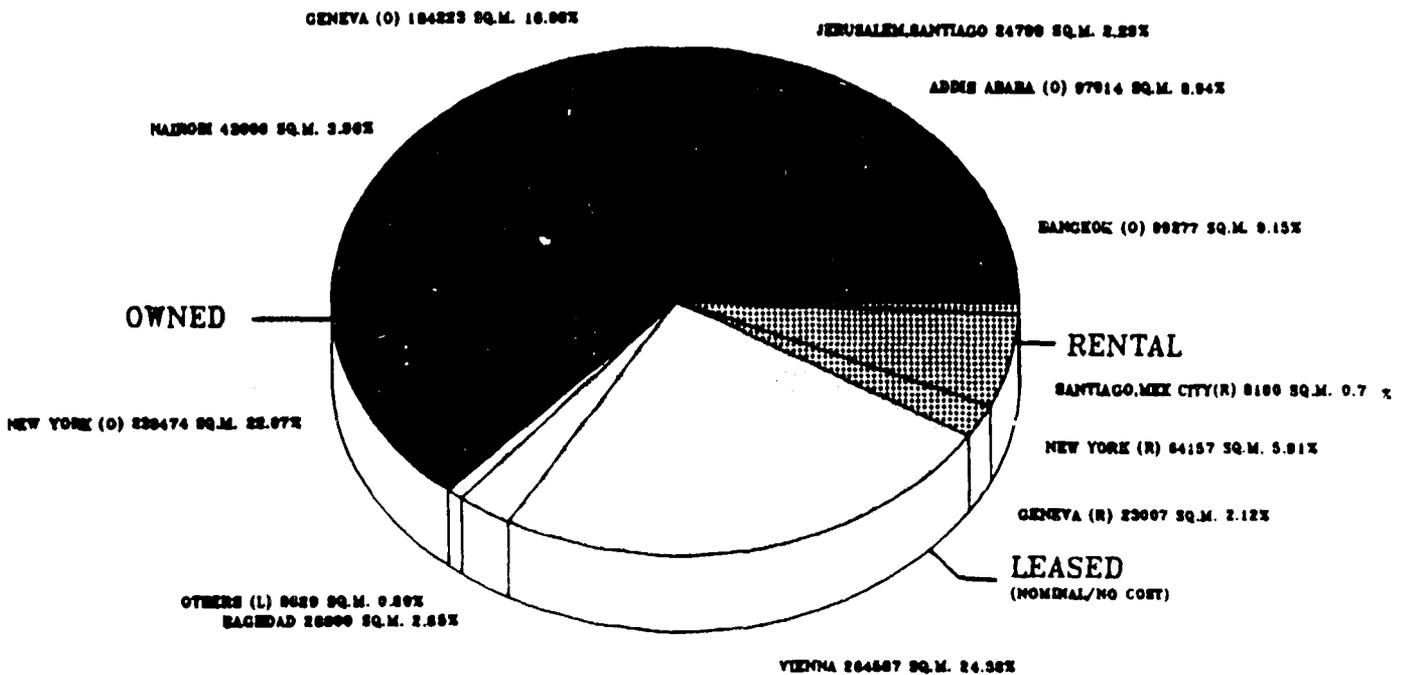
TOTAL GROSS FLOOR AREA

**BUILDINGS OWNED**  
TOTAL GROSS FLOOR AREA: 687,793 SQ.M.

**BUILDINGS LEASED AT NOMINAL/NO COST\***  
TOTAL GROSS FLOOR AREA: 302,018 SQ.M.



\* Does not include commercial rentals.

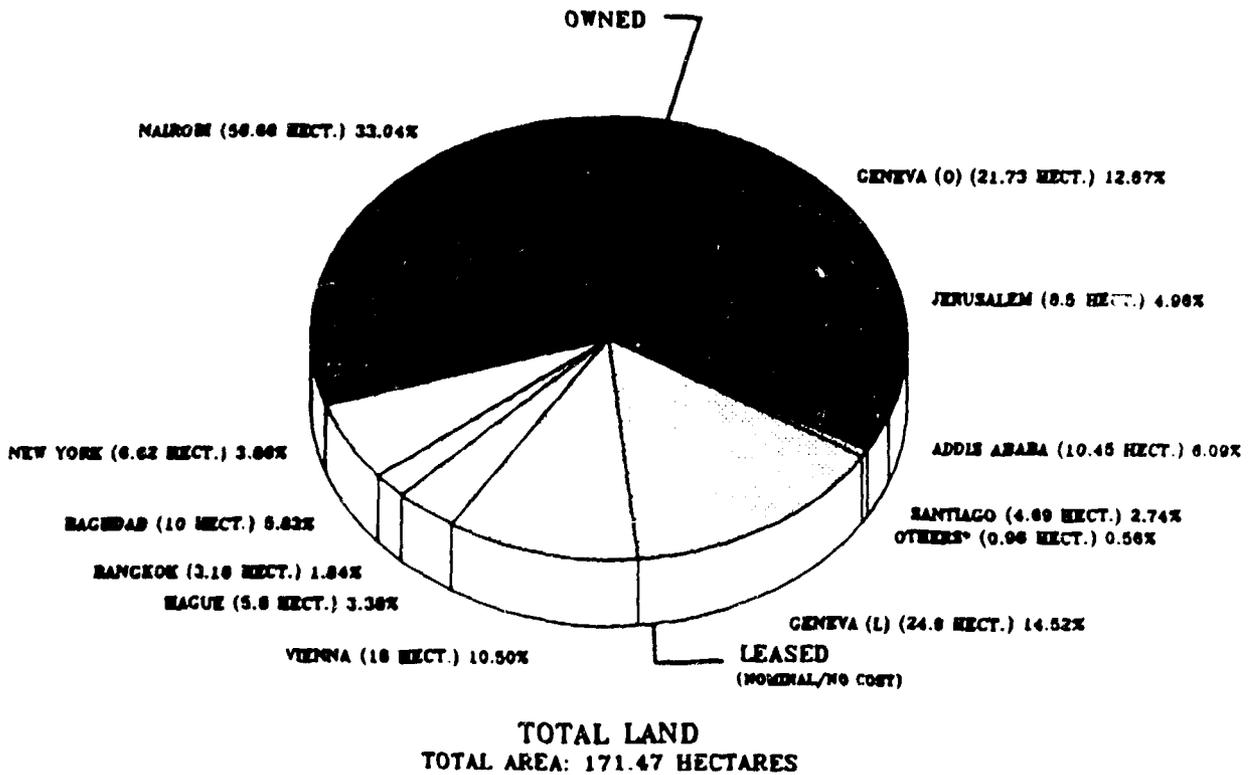
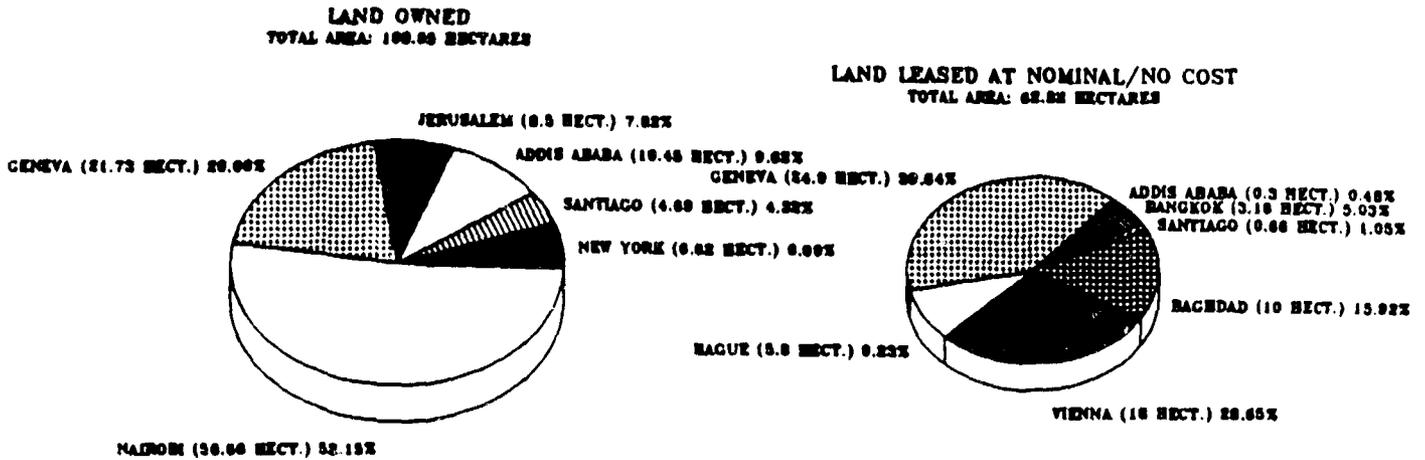


**ALL BUILDINGS**  
TOTAL GROSS FLOOR AREA: 1,085,073 SQ.M.

OTHERS (L): ADDIS ABABA, BANGKOK, HAGUE & SANTIAGO

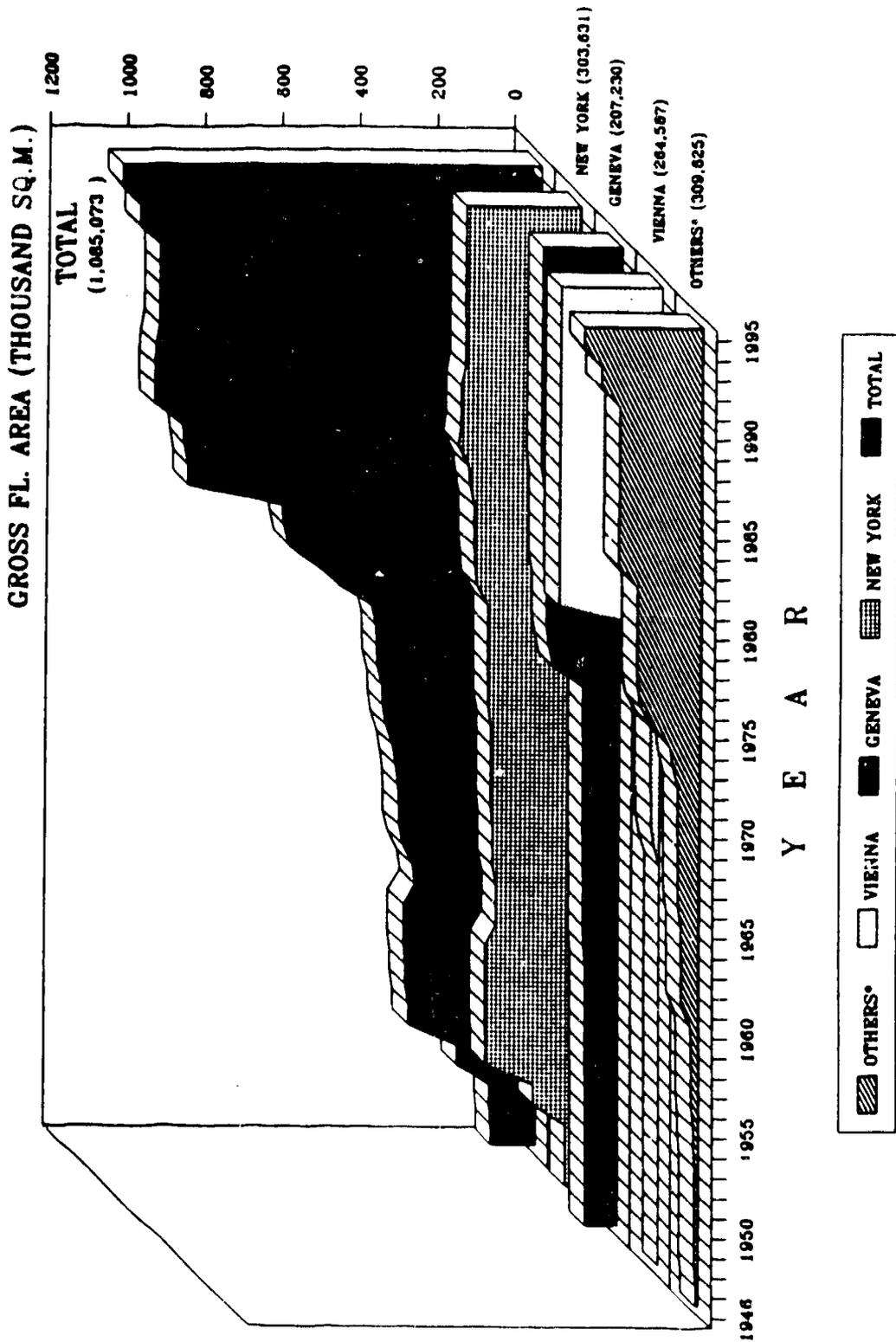
/...

## FIGURE 2 TOTAL LAND AREA



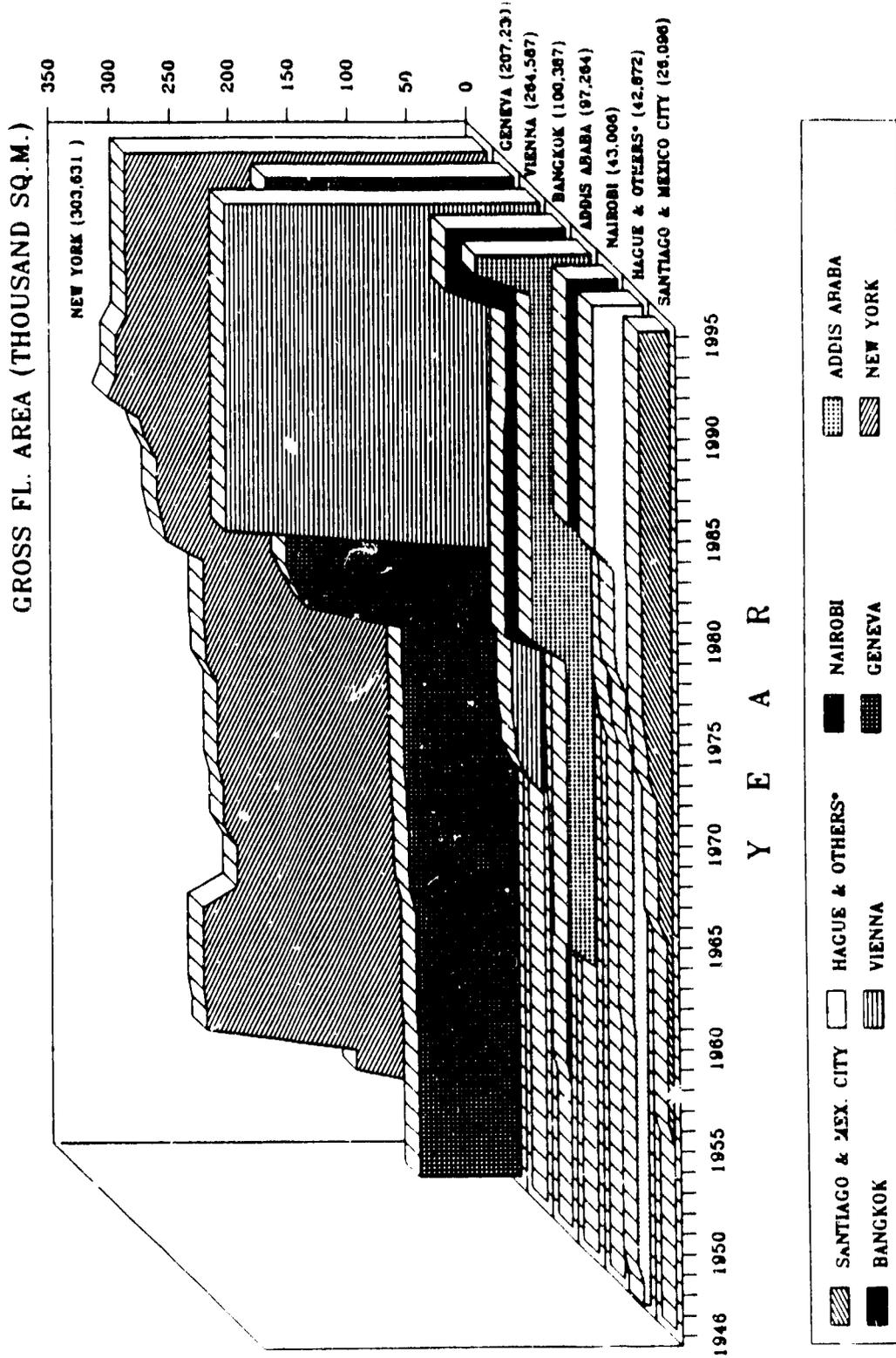
\* INCLUDES ADDIS ABABA AND SANTIAGO

**FIGURE 3**  
**UN BLDGS. AT PRINCIPAL OFFICE LOCATIONS**  
**CUMULATIVE GROSS FLOOR AREA (SQ.M.)**  
**OCCUPANCY BY YEAR**



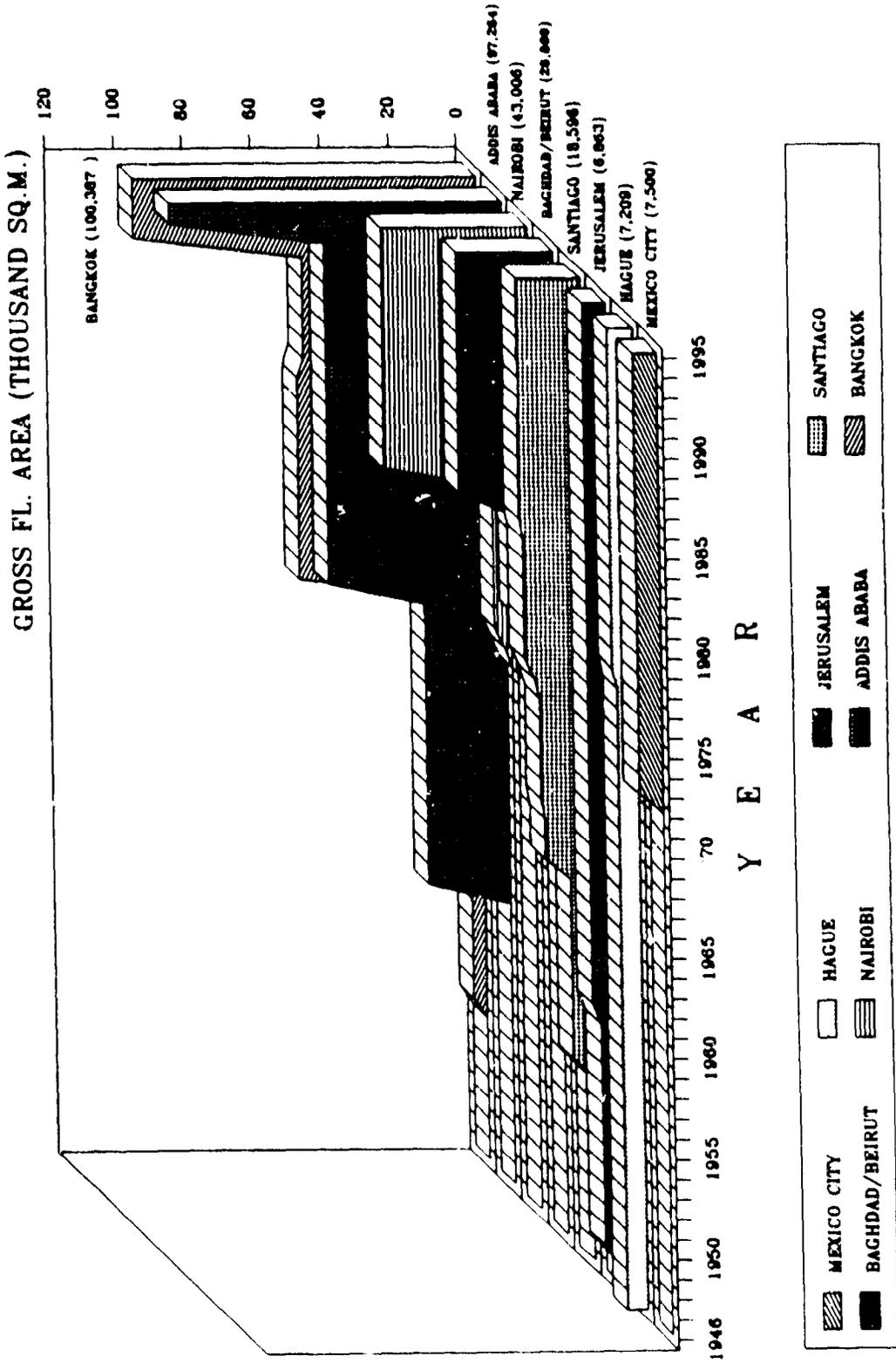
\* BANGKOK, NAIROBI, ADDIS ABABA, HAGUE, SANTIAGO, MEXICO CITY, JERUSALEM & BACHDAD/BEIRUT  
 VALUES IN PARENTHESES INDICATE CURRENT GROSS FLOOR AREA IN SQUARE METERS PLUS PROJECTS IN  
 BANGKOK & ADDIS ABABA SCHEDULED FOR OCCUPANCY IN 1992 & 1994 RESPECTIVELY

FIGURE 4  
 UN BLDGS. AT PRINCIPAL OFFICE LOCATIONS  
 CUMULATIVE GROSS FLOOR AREA (SQ.M.)  
 OCCUPANCY BY YEAR



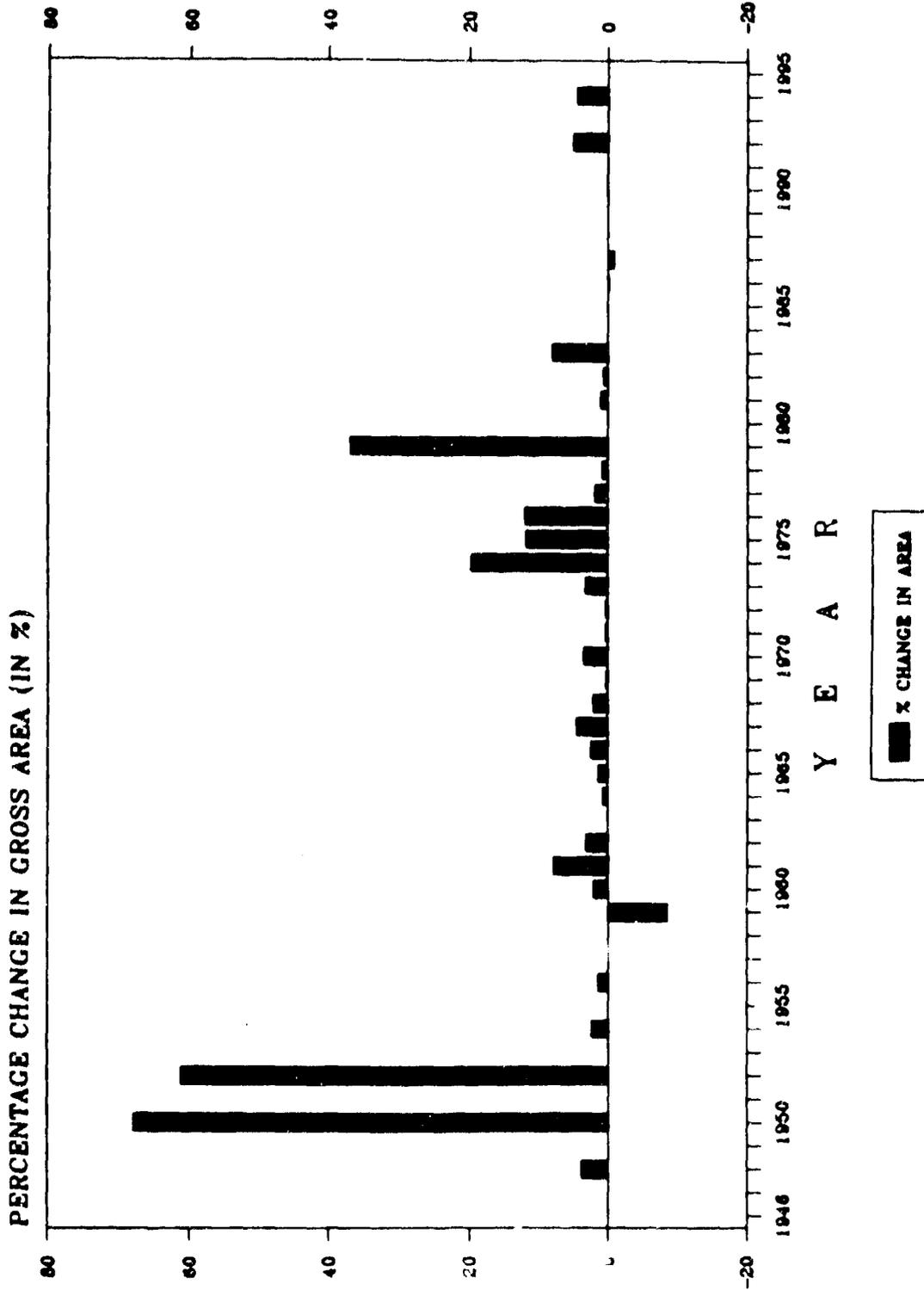
\* HAGUE, BAGHDAD/BRIRUT & JERUSALEM  
 VALUES IN PARENTHESES INDICATE CURRENT GROSS FLOOR AREA IN SQUARE METERS PLUS PROJECTS IN  
 BANGKOK & ADDIS ABABA SCHEDULED FOR OCCUPANCY IN 1992 & 1994 RESPECTIVELY

**FIGURE 5**  
**UN BLDGS. AT PRINCIPAL OFFICE LOCATIONS**  
**CUMULATIVE GROSS FLOOR AREA (SQ.M.)**  
**OCCUPANCY BY YEAR**



VALUES IN PARENTHESIS INDICATE CURRENT GROSS FLOOR AREA IN SQUARE METERS PLUS PROJECTS IN BANGKOK & ADDIS ABABA SCHEDULED FOR OCCUPANCY IN 1992 & 1994 RESPECTIVELY

FIGURE 6  
UN BLDGS. AT PRINCIPAL OFFICE LOCATIONS  
NET CHANGE IN GROSS FLOOR AREA ( IN % )  
OCCUPANCY BY YEAR



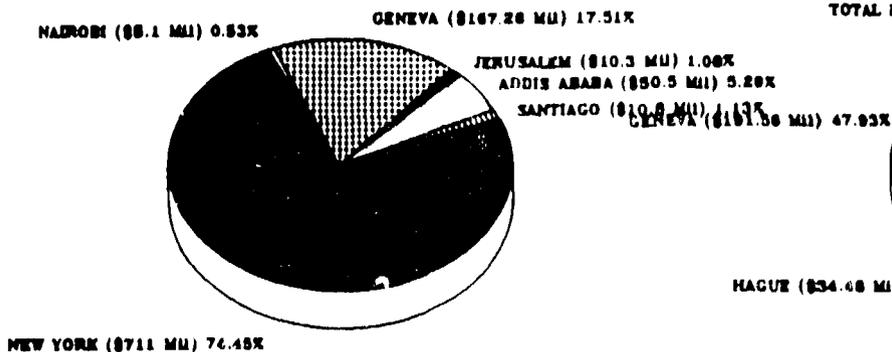
# FIGURE 7

## LAND VALUATIONS

ESTIMATED IN LOCAL CURRENCY CONVERTED TO UNITED STATES  
 DOLLARS BY OPERATIONAL RATES OF EXCHANGE FOR UNITED NATIONS  
 PROGRAMMES AS OF 1 OCTOBER 1990.

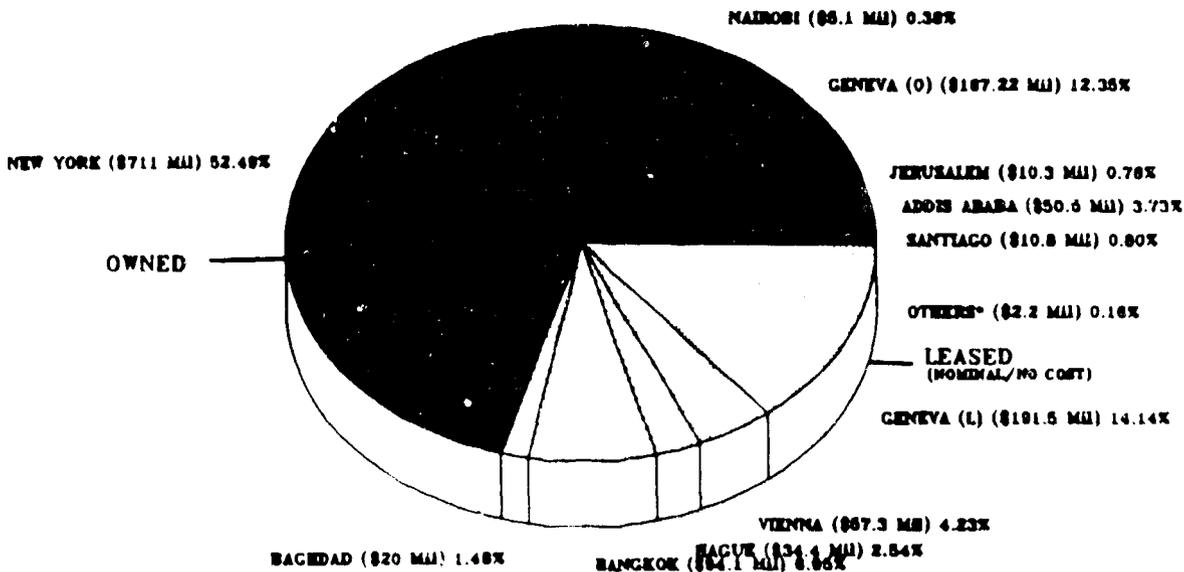
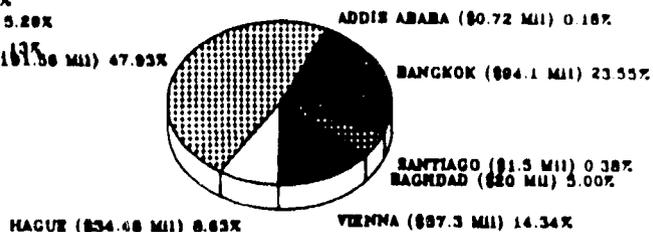
### LAND OWNED

TOTAL ESTIMATED VALUE: 965 MIL. US\$



### LAND LEASED AT NOMINAL/NO COST

TOTAL ESTIMATED VALUE: 399 MIL. US\$



### TOTAL LAND

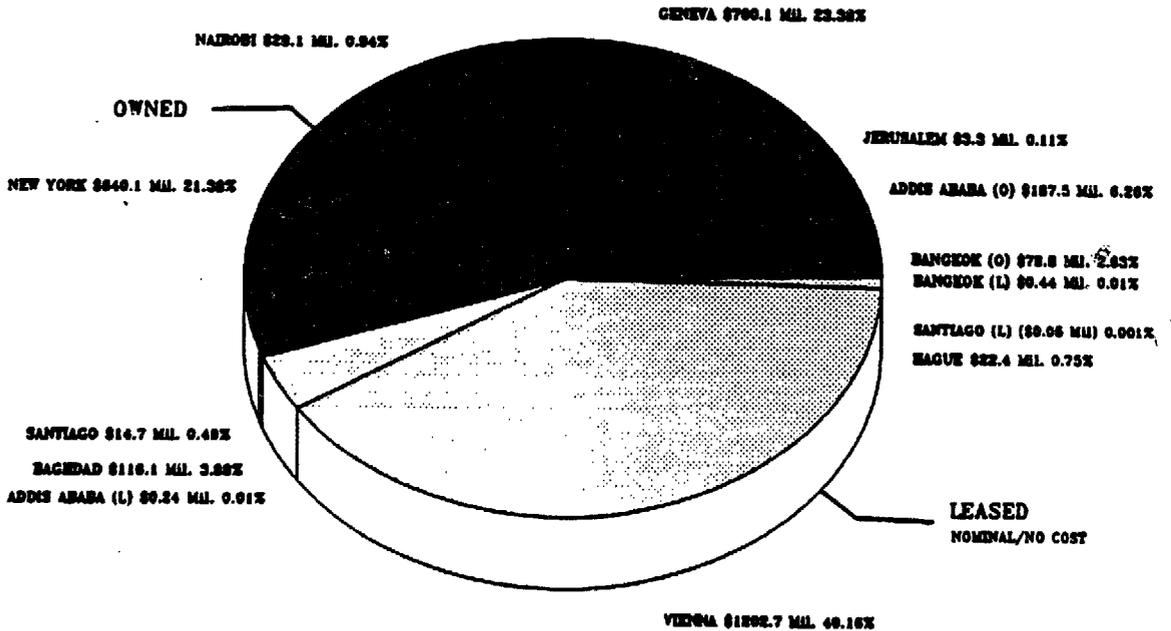
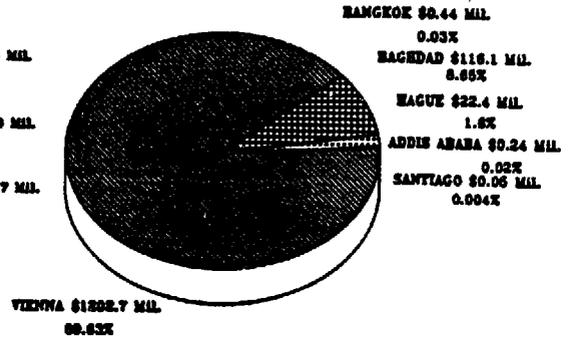
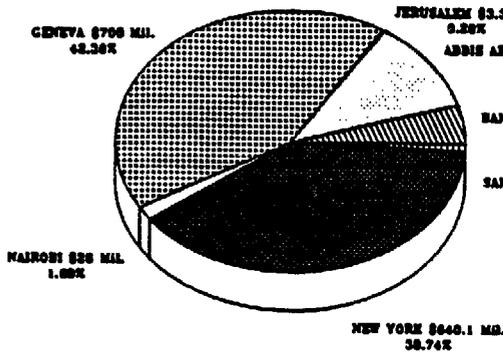
TOTAL ESTIMATED VALUE: 1,354 MIL. US\$

\* INCLUDES ADDIS ABABA AND SANTIAGO

**FIGURE 8**  
**BUILDING VALUATIONS**  
 ESTIMATED IN LOCAL CURRENCY CONVERTED TO UNITED STATES  
 DOLLARS BY OPERATIONAL RATES OF EXCHANGE FOR UNITED NATIONS  
 PROGRAMMES AS OF 1 OCTOBER 1990

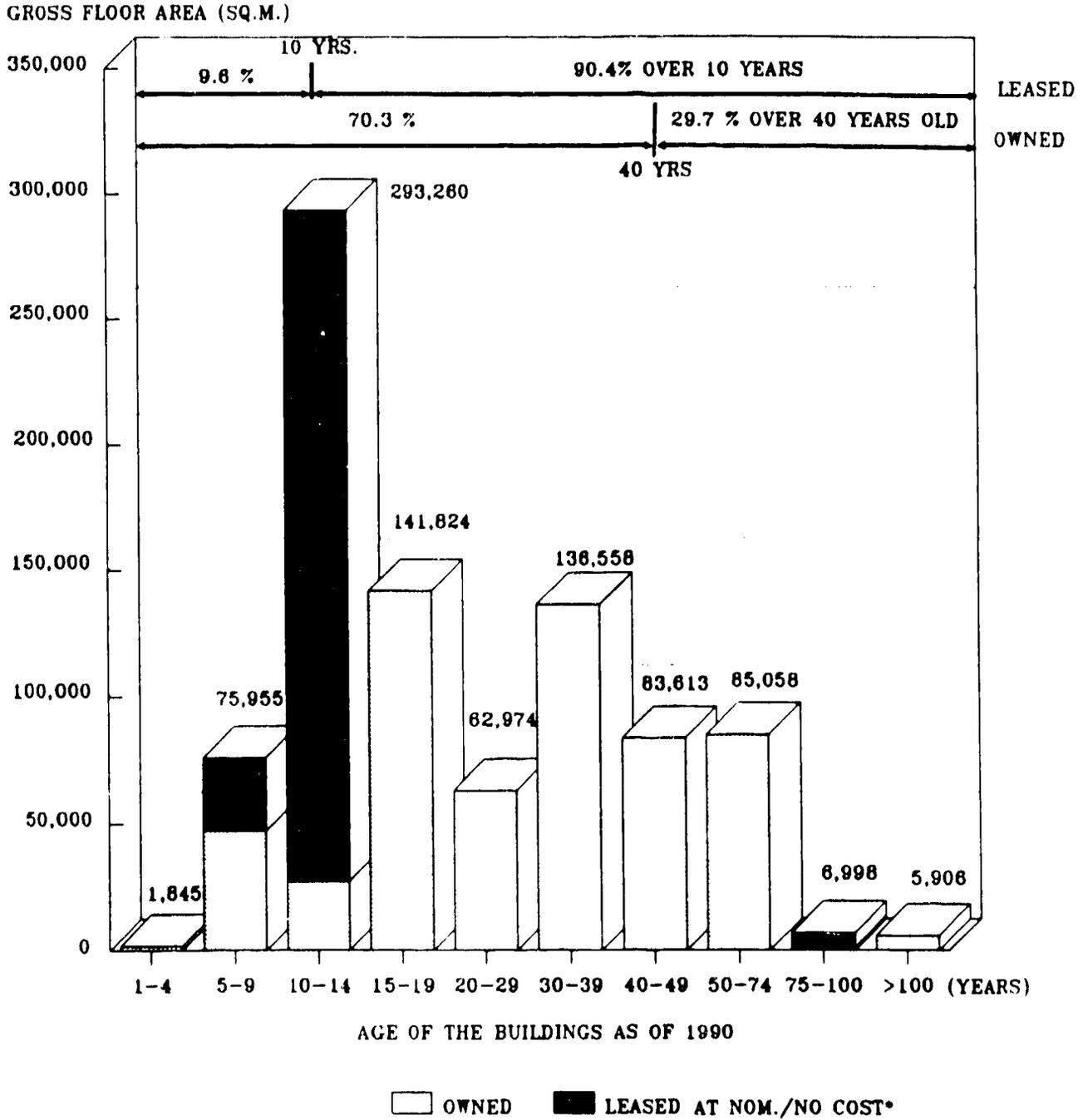
**BUILDINGS OWNED**  
 TOTAL ESTIMATED VALUE: 1.652 MIL. US\$

**BUILDINGS LEASED AT NOMINAL/NO COST**  
 TOTAL ESTIMATED VALUE: 1.342 MIL. US\$



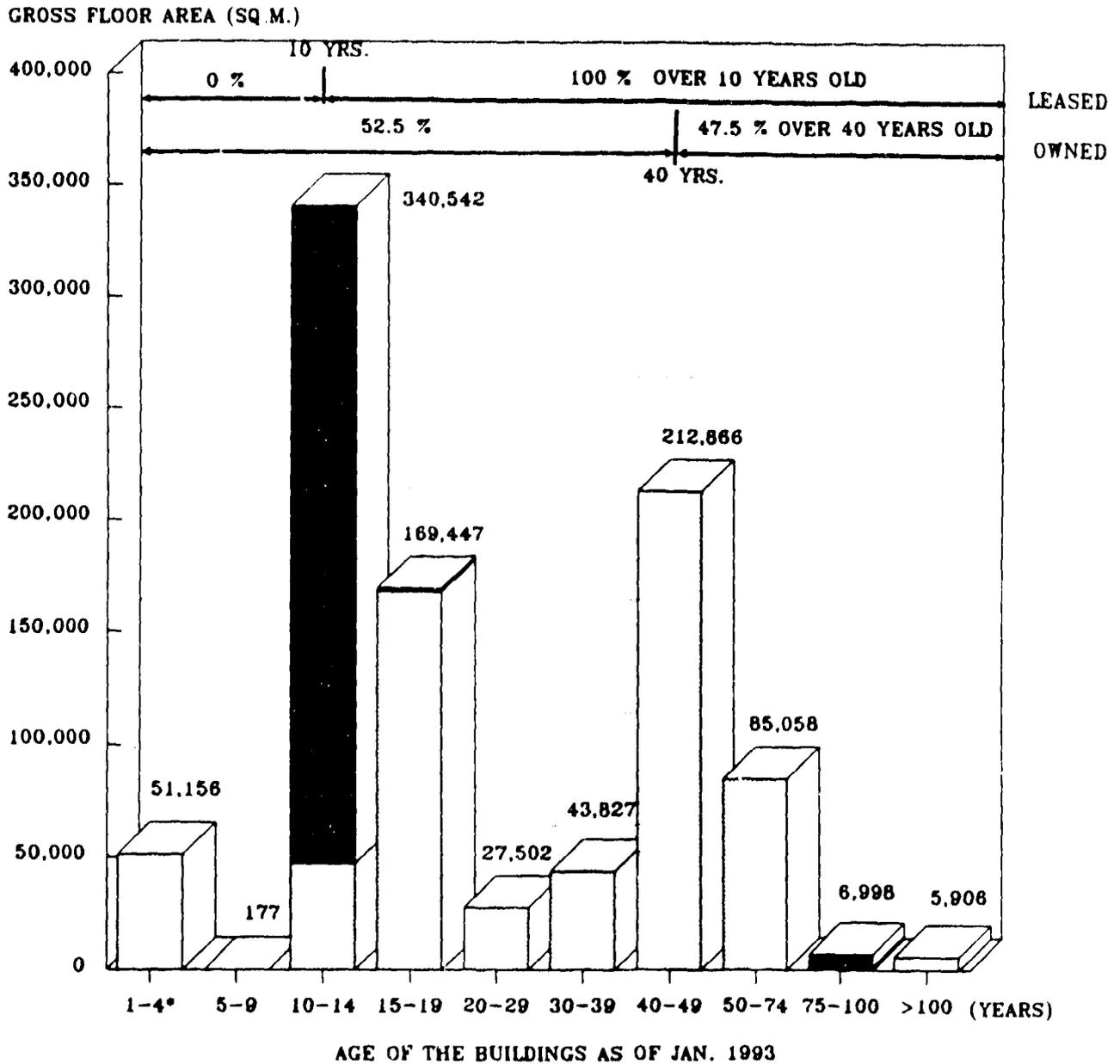
**ALL BUILDINGS**  
 TOTAL ESTIMATED VALUE: 2,994 MIL. US\$

FIGURE 9  
 AGE OF LEASED/OWNED UN BUILDINGS\*  
 BY GROSS FLOOR AREA IN SQ.M.  
 AS OF 1990



\* Includes only those leased buildings for which the United Nations is partially responsible for maintenance and excludes commercial leases.

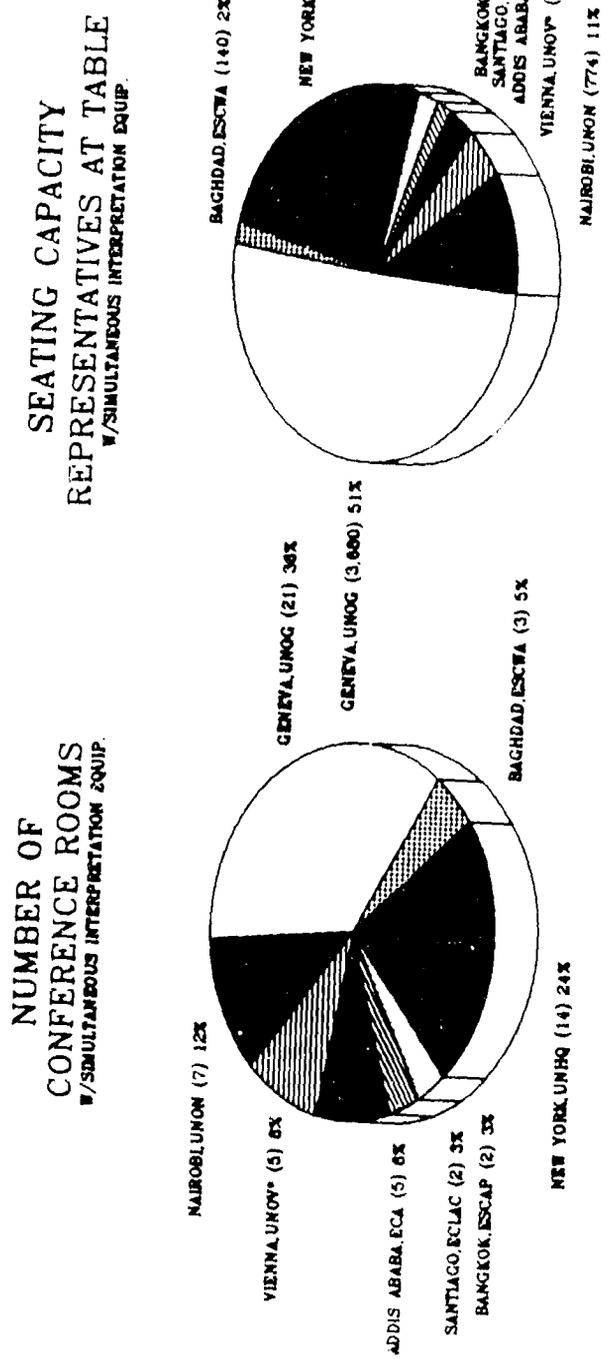
FIGURE 10  
 AGE OF LEASED/OWNED UN BUILDINGS\*\*  
 BY GROSS FLOOR AREA IN SQ.M.  
 AS OF JANUARY 1993



□ OWNED\*    ■ LEASED AT NOM./NO COST\*\*

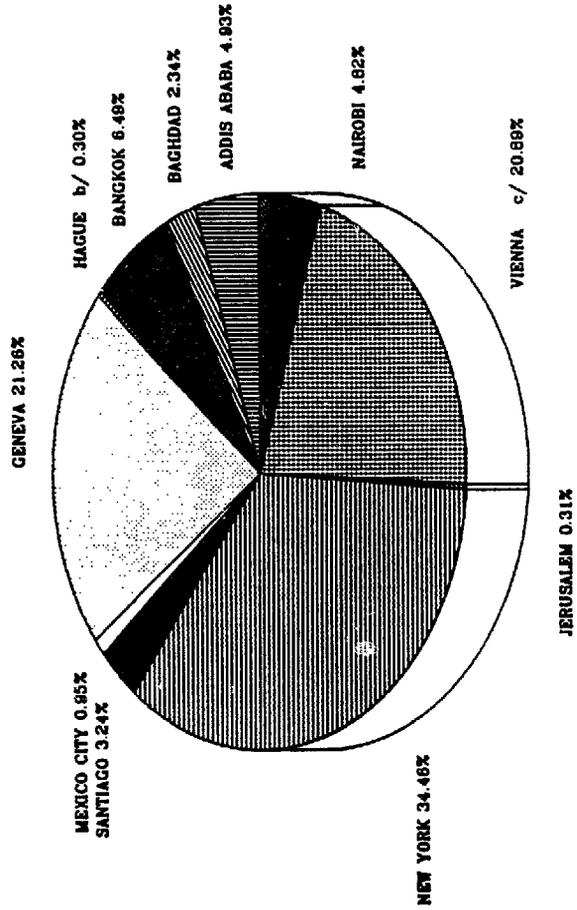
\* Includes Bangkok (to be completed in 1991)  
 \*\* Includes only those leased buildings for which the United Nations is partially responsible for maintenance and excludes commercial leases.

FIGURE 11  
 EXISTING CONFERENCE FACILITIES  
 UNITED NATIONS (1990)



\* Excludes rooms permanently allocated to IAEA and rooms in Austrian Conference Centre (see A/AC.172/137, page 19)

FIGURE 12  
STAFF OCCUPANCY OF UN BUILDINGS  
AT PRINCIPAL DUTY STATIONS a/



a/ Approximate proportion at 31 December 1989. Includes staff of United Nations system appointed for one year or longer. Based on data from ACC/1990/PER/R.6, Table 19

b/ Includes ICJ only.

c/ Includes IAEA and UNIDO.