



Тридцать четвертая сессия
ПЯТЫЙ КОМИТЕТ
Пункт 98 повестки дня

NOV - 7 1979

UN/JA COLLECTION

ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПО ПРОГРАММАМ НА ДВУХГОДИЧНЫЙ
ПЕРИОД 1980-1981 ГОДОВ

Перестройка, переоборудование и капитальный
ремонт помещений

Отделение Организации Объединенных Наций в Женеве

Доклад Генерального секретаря

А. Вилла "Ля Фейантин"

1. Вилла "Ля Фейантин" расположена на участке площадью 7 500 кв. м, прилегающем к основной транспортной магистрали, которая ведет к женевскому аэропорту и французскому пограничному городу Ферней-Вольтер. На нее воздействует шум все усиливающегося дорожного движения. Вилла находится на значительном расстоянии от основной территории Организации Объединенных Наций и в этом смысле расположена вне зоны безопасности Организации Объединенных Наций. Она была приобретена в 1937 году за 200 000 швейц. фр.

2. В докладе, представленном Генеральной Ассамблее на ее тридцать третьей сессии 1/, Генеральный секретарь предложил перенести резиденцию Генерального директора Отделения Организации Объединенных Наций в Женеве, которая с 1960 года находилась на территории виллы, в виллу "Ля Фенетр". Генеральная Ассамблея согласилась с этим предложением.

3. В своем докладе Генеральный секретарь также предложил продать виллу "Ля Фейантин" и 7 500 кв. м земли, на которых она расположена. В разделе V резолюции 33/II.6 А Генеральная Ассамблея просила Генерального секретаря изучить дальнейшие возможности использования виллы "Ля Фейантин" и представить ей доклад на ее тридцать четвертой сессии.

1/ A/C.5/33/33.

4. Первой рассмотренной возможностью было предложение о том, чтобы продолжать использовать виллу в качестве резиденции. Однако недостатки, которые побудили Генерального секретаря рекомендовать перенести резиденцию Генерального директора Отделения Организации Объединенных Наций в Женеве из виллы "Ля Фейантин" в виллу "Ля Фенетр" 2/, возможно, ограничат возможность получения достаточного рентного дохода для оправдания затрат, связанных с перестройкой виллы.

5. В качестве второй возможности рассматривался вопрос об использовании виллы как служебного помещения. Даже после перевода в Вену Отдела по наркотическим средствам, Фонда по борьбе со злоупотреблением наркотическими средствами, Международного совета по контролю над наркотическими средствами и Отдела по социальным вопросам положение с помещениями в Женеве в долгосрочной перспективе будет оставаться затруднительным. Согласно текущим прогнозам для удовлетворения потребностей, связанных с любым увеличением количества служб после 1980 года, не будет иметься достаточных резервных помещений. Перевод в Вену позволит только смягчить нынешнюю перегруженность помещений Организации Объединенных Наций, которая возникла в течение ряда лет в нескольких областях. После того как помещения, освобожденные вышеупомянутыми подразделениями, будут перераспределены между другими службами, будет предпринят всесторонний обзор положения с помещениями для обеспечения того, чтобы все пространство, занимаемое Секретариатом Организации Объединенных Наций в Женеве, по-прежнему использовалось самым эффективным образом, а также для определения наилучшего метода удовлетворения предполагаемых потребностей в помещениях.

6. Тем временем, хотя вилла "Ля Фейантин" может обеспечить только десяток служебных помещений, это будет представлять собой ограниченное, но полезное облегчение. Эти помещения сможет занять самостоятельное подразделение, которое таким образом освободит соответствующее число помещений в другом здании Организации Объединенных Наций. Затраты на перестройку виллы для использования ее в качестве служебного помещения будут зависеть от потребностей занимающей ее службы, однако их можно предварительно оценить примерно в 90 000 долл. США. Затраты на текущий ремонт должны приблизительно соответствовать 20 000 долл. США в год.

7. Третьей возможностью может быть сдача виллы в аренду. В последнее время ни одна из делегаций или учреждений не обращалась к Отделению Организации Объединенных Наций в Женеве с целью аренды служебного помещения в здании Организации Объединенных Наций. В настоящее время в городе можно легко найти служебное помещение, сдаваемое на коммерческой основе. Для возмещения расходов на перестройку виллы, покрытия расходов по текущему ремонту и получение скромных поступлений от стоимости собственности месячная арендная плата должна быть установлена в минимальном размере 7 500 швейц. фр. Считается маловероятным, что перспективные съемщики будут заинтересованы в аренде виллы за эту цену, поскольку на ней отсутствуют атрибуты современного служебного помещения, и она расположена в шумном районе.

8. Генеральный директор Всемирной организации интеллектуальной собственности недавно проявил интерес к покупке или аренде собственности "Ля Фейантин". Администрация сообщила ВОИС, что вопрос об использовании или ликвидации этой собственности все еще находится в стадии рассмотрения и что его интерес будет учитываться, однако в данный момент невозможно дать каких-либо обязательств.

9. Рассматривалась четвертая возможность, т.е. сооружение на территории "Ля Фейантин" служебного здания. Эта территория расположена в зоне, где могут сооружаться только виллы. Государственный совет кантона Женевы можно попросить сделать исключение и выдать разрешение на строительство административного здания, однако высота этого здания не может превышать предела в 15 м, установленного в постоянном сервентуе, который перешел Лиге Наций в 1937 году от прежних владельцев.

10. Фактическое расширение дороги Ферней, хотя в настоящее время местные власти не предусматривают проведение таких работ в течение следующих нескольких лет, должно повлиять на стоимость собственности. Ввиду этого соображения дополнительно изучается пятая возможность - продажа виллы по приемлемой цене.

11. В начале 1979 года были осуществлены контакты с кантональными властями с целью определения их возможной заинтересованности в приобретении виллы вместе с участками земли, составляющими собственность "Ля Фейантин". Впоследствии Генеральному директору было сообщено, что Государственный совет Женевы готов вступить с Отделением Организации Объединенных Наций в Женеве в переговоры по вопросу о возможном приобретении этой собственности, хотя он сохраняет за собой окончательное решение до достижения соглашения относительно основных аспектов сделки (стоимость собственности, условия платежа и т.д.). Поэтому для оценки стоимости "Ля Фейантин" были наняты два эксперта по недвижимому имуществу, один от каждой стороны, однако их доклад еще не представлен. Считается маловероятным, что в существующих обстоятельствах какой-либо другой покупатель проявит интерес к покупке этой собственности.

12. В результате в свете всех факторов, упомянутых в настоящем докладе, и учитывая существующую неопределенность, Генеральный секретарь пришел к выводу о том, что до тех пор, пока контакты со швейцарскими властями не приведут к осязаемым результатам, необходимо сохранять статус-кво. Соответственно он рекомендует, чтобы:

а) Организация Объединенных Наций сохранила собственность "Ля Фейантин";

б) в случае необходимости вилла использовалась в качестве служебного помещения при понимании того, что должна быть произведена только самая необходимая перестройка;

в) тем временем собственность сохранялась бы в приемлемом состоянии.

/...

В. Предлагаемая передача собственности Организации
Объединенных Наций городу Женеве

13. В 1954 году состоялся обмен собственностью между кантоном Женева и Организацией Объединенных Наций, в результате которого Организация Объединенных Наций получила собственность, известную как "Лё Бокаж", в обмен на "Лё Шен". На северной границе "Лё Бокаж" располагался старый дом, именованный "Мезон Башман", который выдавался на дорогу Прени в такой степени, что там отсутствовал тротуар и тем самым создавалось опасное положение для пешеходов. Этот дом настолько обветшал, что в декабре 1978 года появилась необходимость снести его; для этой цели были выделены ассигнования в бюджете по программам на текущий двухгодичный период.

14. В январе 1979 года власти кантона и города Женевы, которые хотят ликвидировать участок собственности "Лё Бокаж", выступающий на общественную территорию, и тем самым устранить любую угрозу движению, как автомобильному, так и пешеходному, обратились в Отделение Организации Объединенных Наций. Поэтому они предложили осуществить передачу собственности на эту полосу земли, соответствующую выступающей части и имеющую площадь 160 кв. м, с целью сооружения тротуара.

15. В ходе обсуждений выяснилось, что прилегающая часть собственности "Лё Бокаж" площадью примерно 80 кв. м и принадлежащая Организации Объединенных Наций, в действительности находится вне фактических границ "Лё Бокаж" и поэтому открыта для прохода. Такое положение, которое существовало на момент перехода собственности на "Лё Бокаж" к Организации Объединенных Наций в 1954 году в обмен на собственность "Лё Шен", предположительно преобладало в течение около 50 лет, если не больше. Никакой информации по этому вопросу невозможно обнаружить ни в официальных отчетах о собственности кантона Женева, ни в архивах.

16. При обсуждении вопроса о компенсации за передачу вышеупомянутых **участков** земли городские власти сослались на положения действующего швейцарского закона о дорогах от 28 апреля 1967 года, в котором указывается, что в случае приобретения любой швейцарской властью - общинной, кантональной или федеральной - выходящих за внешнюю линию участков - т.е. любого участка частной земли, который выходит за линию застройки улицы или дороги, что имеет место в случае двух вышеупомянутых участков - покупная цена за квадратный метр не может превышать 50 процентов стоимости квадратного метра собственности, к которой он принадлежит.

17. В этой связи представляется, что привилегии и иммунитеты, которыми пользуется Организация Объединенных Наций в Швейцарии согласно разделу 2 Соглашения 1946 года и которые касаются освобождения от экспроприации, не могут быть применены. В пункте 4 Условий, регулирующих обмен собственностями "Лё Бокаж" и "Лё Шен" между Организацией Объединенных Наций и городом Женева, как указано в документе

/...

о передаче собственности от 8 декабря 1954 года, предусматривается, что каждая сторона будет соблюдать "правовые ограничения собственности, как то: планы линий застройки и другие подобные ограничения, которые, согласно закону, не подлежат регистрации" в официальных отчетах о собственности. Эти условия были приняты Организацией Объединенных Наций. Поэтому закон от 28 апреля 1967 года может быть применен.

18. В этих обстоятельствах и в результате обсуждений с властями города Женева была рассмотрена возможность урегулирования этого вопроса в соответствии со следующими принципами:

а) Организация Объединенных Наций передаст городу Женева участок земли, необходимый для сооружения тротуара, вместе с прилегающим участком, что представляет собой общую площадь в 240 кв. м;

б) город в дополнение к своей финансовой ответственности за тротуар также соорудит за свой собственный счет стену на новой границе собственности между общественной землей и землей Организации Объединенных Наций в качестве компенсации стоимости земли, переданной Организацией Объединенных Наций.

19. В отношении такого решения было в принципе достигнуто предварительное соглашение при наличии для обеих сторон условия о том, что стоимость переданной земли будет в разумных пределах соответствовать стоимости возведения стены и, кроме того, что окончательное соглашение подлежит утверждению Генеральной Ассамблеей.

20. Что касается вопроса о финансовой компенсации, то стоимость возведения стены была оценена в размере 27 000 швейц. фр. Эксперт по недвижимому имуществу, который был нанят Организацией Объединенных Наций по случаю обмена в 1976 году с кантоном Женева несколькими владениями, оценил текущую стоимость земли, которая должна быть передана городу, в 200 швейц. фр. за кв. метр или в 48 000 швейц. фр. Ввиду ограничения в таких случаях компенсации до 50 процентов от нормальной стоимости земли, согласно положениям закона от 28 апреля 1967 года, упомянутого в пунктах 16 и 17 выше, предложенные соглашения с финансовой точки зрения не ущемляют интересы Организации Объединенных Наций. Кроме того, Организация Объединенных Наций не понесет каких-либо других смежных финансовых расходов.

21. Необходимо также учесть, что в таких случаях, когда речь идет о выходящих за внешнюю линию участках, земля, как правило, предоставляется городу бесплатно. В этом случае данная земля физически находится за пределами собственности Организации Объединенных Наций с момента приобретения "Ле Бокаж", и ее стоимость для Организации Объединенных Наций может в лучшем случае рассматриваться лишь как минимальная.

22. Поэтому Генеральный секретарь рекомендует Генеральной Ассамблее утвердить передачу городу Женева собственности Организации Объединенных Наций, состоящей из упомянутых выше полосок земли в соответствии с соглашениями, указанными в пункте 18.