



# Генеральная Ассамблея

Distr.: General  
14 June 2006  
Russian  
Original: English

---

## Шестидесятая сессия

Пункт 124 повестки дня

**Бюджет по программам на двухгодичный период 2006–2007 годов**

### **Генеральный план капитального ремонта: экономический анализ возможности строительства нового постоянного здания на Северной лужайке**

**Тридцать девятый доклад Консультативного комитета по  
административным и бюджетным вопросам**

#### **I. Введение**

1. Консультативный комитет по административным и бюджетным вопросам рассмотрел в предварительном виде доклад Генерального секретаря об экономическом анализе возможности строительства нового постоянного здания на Северной лужайке (см. документ A/60/874 от 5 июня 2006 года). В период рассмотрения доклада Консультативный комитет встречался с представителями Генерального секретаря, которые предоставили дополнительные уточнения и сведения.

2. Доклад был подготовлен во исполнение пункта 7 резолюции 60/256 Генеральной Ассамблеи от 8 мая 2006 года, в котором Ассамблея просила Генерального секретаря представить ко второй части ее возобновленной шестидесятой сессии более подробный экономический анализ возможности строительства нового постоянного здания на Северной лужайке. В докладе представлен первоначальный анализ с указанием затрат и преимуществ в долгосрочной перспективе. В своем предыдущем докладе о генеральном плане капитального ремонта (A/60/7, Add.12) Комитет отметил, что, хотя он видит преимущества стратегии IV, рекомендованной Генеральным секретарем, по его мнению, Генеральной Ассамблее следует представить более детальный анализ всех вариантов, в частности стратегии III.



## **II. Информация общего характера**

3. С помощью консультантов, привлеченных на безвозмездной основе, была проведена оценка затрат исходя из двух возможных вариантов строительства нового постоянного здания на Северной лужайке: а) при предполагаемом заселении в 2015 году; и б) при предполагаемом заселении в 2023 году, когда истекает срок действия соглашений о долгосрочной аренде зданий UNDC-1 и UNDC-2 между Организацией Объединенных Наций и Корпорацией развития Организации Объединенных Наций (см. A/60/874, пункт 3).

4. В пункте 7 своего доклада Генеральный секретарь приводит подробную информацию по 15 офисным и неофисным помещениям (архивные и складские помещения) общей площадью 1 667 000 кв. футов, которые в настоящее время арендуют различные подразделения Организации Объединенных Наций в Нью-Йорке. Предполагается, что если новое постоянное здание на Северной лужайке будет построено, то подразделения, в настоящее время занимающие арендуемые помещения в зданиях UNDC-1, UNDC-2 и FF, будут размещены в помещениях в этом здании с предполагаемой полезной площадью 900 000 кв. футов. В представленных в пунктах 10–17 доклада Генерального секретаря расчетах экономии арендной платы, в которой отпадет необходимость, за основу взяты предполагаемые размеры будущих арендных ставок для зданий UNDC-1, UNDC-2 и FF. Этот расчет представлен а) в номинальном выражении и б) в чистом выражении по текущим расценкам с учетом 5-процентной дисконтной ставки для того, чтобы привести будущий приток наличности в соответствие с его нынешней стоимостью (подробные сведения см. в таблице 2 ниже).

5. Комитет отмечает, что одно из предположений, лежавших в основе экономического анализа, заключалось в следующем: «предлагаемое новое постоянное здание на Северной лужайке рассматривается как составляющая долгосрочного курса системы Организации Объединенных Наций в Нью-Йорке и не рассматривается на предмет использования для временного размещения сотрудников Секретариата на время ремонта, предусмотренного генеральным планом капитального ремонта (т.е. как здание, используемое в качестве подменных помещений)» (A/60/874, пункт 5(a)). В этой связи Комитет был информирован о том, что использование здания на Северной лужайке в качестве подменного помещения повлекло бы за собой дополнительную задержку с осуществлением плана капитального ремонта.

## **III. Финансовые расходы и нематериальные факторы, которые пока еще не были учтены**

6. Генеральный секретарь в пункте 18 своего доклада указывает, что в экономическом анализе не были учтены следующие вопросы: а) вопросы безопасности; б) архитектурные вопросы; в) вопросы отношений с городом пребывания и местной общиной. Консультативный комитет был проинформирован о том, что в отношении этих трех групп вопросов были проведены предварительные исследования, однако соответствующие выводы дополнительно не анализировались и не были определены в количественном выражении на этом этапе процесса.

7. В своем докладе Генеральный секретарь заявляет, что «анализ потенциальных выгод от использования предлагаемого постоянного здания на Северной лужайке показывает, что с учетом предположений, изложенных в пункте 5» его доклада (A/60/874, пункт 19) «Организация Объединенных Наций получит экономические преимущества от строительства здания и владения им по сравнению с долгосрочной арендой».

8. Что касается мер безопасности в отношении нового здания на Северной лужайке, то Комитет был проинформирован о том, что с Департаментом по вопросам охраны и безопасности были проведены обсуждения. Было решено, что меры безопасности будут разрабатываться, если и когда строительство здания будет завершено и будут определены наниматели помещений и их потребности в области безопасности. Консультативный комитет отмечает, что здание на Северной лужайке будет расположено в рамках периметра комплекса зданий Организации Объединенных Наций.

9. Что касается архитектурных вопросов, то Комитет ссылается на пункт 12 своего доклада о генеральном плане капитального ремонта от 5 декабря 2005 года (A/60/7/Add.12). На свой запрос Комитет получил информацию о том, что помощник Генерального секретаря по генеральному плану капитального ремонта по приглашению правительства Бразилии встречался с г-ном Оскаром Нимейером — единственным оставшимся в живых архитектором комплекса зданий Организации Объединенных Наций, который выразил мнение о том, что постоянное здание на Северной лужайке изменит архитектурную целостность первоначального проекта комплекса зданий Центральных учреждений Организации Объединенных Наций.

10. Что касается вопросов отношений с городом пребывания и местной общиной, то Консультативный комитет был проинформирован о том, что с муниципальными властями и местной общиной был установлен неофициальный контакт и что будут приняты меры с целью начать формальный диалог, если это предложение будет одобрено.

#### **IV. Рассмотренные факторы, связанные с финансовыми издержками**

##### **A. Стоимость предлагаемого технико-экономического обоснования**

11. На свой запрос Консультативный комитет получил предполагаемую стоимость всеобъемлющего технико-экономического обоснования на возможное строительство постоянного здания на Северной лужайке с разбивкой по статьям расходов (см. таблицу 1 ниже). Комитет был проинформирован о том, что, по оценкам, проведенное до этапа строительства технико-экономическое обоснование потребует для своего завершения в общей сложности 16 месяцев, в том числе 4 месяца на мобилизацию проекта. Однако предполагаемый размер погрешности составляет плюс-минус 25 процентов; поэтому сроки и расходы, связанные с проведением технико-экономического обоснования, могут возрасти или же сократиться на 25 процентов.

Таблица 1  
**Сметная стоимость предлагаемого технико-экономического обоснования с разбивкой по статьям расходов**

<i>В долл. США</i>	
Архитектурные и инженерно-технические услуги	1 800 000
Вознаграждение за услуги по планированию и консультативные услуги	850 000
Пробное бурение на местности	450 000
Расходы на составление сметы	150 000
Правовые и организационные расходы	1 000 000
Административные и управленческие расходы	550 000
Непредвиденные расходы (10 процентов)	480 000
<b>Всего</b>	<b>5 280 000</b>

## **В. Калькуляция строительных и смежных расходов**

12. В сводном виде информация о расходах и сроках осуществления в отношении предложения о строительстве постоянного здания на Северной лужайке представлена в таблице 2 ниже.

Таблица 2  
**Сводная информация о расходах и сроках осуществления**

	<i>Вариант 1 Заселение в 2015 году</i>	<i>Вариант 2 Заселение в 2023 году</i>
Общая стоимость проекта <sup>a</sup>	627 000 000 долл. США	939 000 000 долл. США
Экономленная арендная плата, в которой отпадает необходимость (здания UNDC-1, UNDC-2 и FF) <sup>b</sup>	255 000 000 долл. США	0
Остаток капитальных затрат <sup>c</sup>	372 000 000 долл. США	939 000 000 долл. США
Предполагаемая среднегодовая стоимость аренды, в которой отпадет необходимость	60 000 000 долл. США	67 000 000 долл. США
Количество лет, необходимых для покрытия остатка капитальных затрат	6,2 года	14 лет
Срок полной окупаемости — в номинальном выражении	14,2 года <sup>d</sup>	14 лет <sup>e</sup>
Срок полной окупаемости — в чистом выражении по текущим расценкам (при 5-процентной дисконтной ставке)	21,1 года	21,3 года

<sup>a</sup> Данные округлены и включают все расходы, связанные со строительством, непредвиденными обстоятельствами, гонорами специалистов, управлением и повышением цен применительно к соответствующему варианту.

<sup>b</sup> Заселение в 2015 году (вариант 1) предполагает экономию по арендной плате, в которой отпадает необходимость, в период 2015–2023 годов; заселение в 2023 году

(вариант 2) предполагает экономию по арендной плате, в которой отпадает необходимость, в период 2023–2037 годов.

<sup>c</sup> Остаток капитальных затрат при заселении в 2015 году (вариант 1) в размере 372 000 000 долл. США был исчислен следующим образом: из общей стоимости проекта в размере 627 000 000 долл. США была вычтена стоимость арендной платы, в которой отпадет необходимость (255 000 000 долл. США), т.е. сумма арендной платы за последние восемь лет — с 2015 по 2023 год; остаток капитальных затрат при заселении в 2023 году (вариант 2) соответствует полной стоимости проекта (939 000 000 долл. США).

<sup>d</sup> Срок полной окупаемости для варианта 1 составляет весь восьмилетний срок аренды с 2015 по 2023 год, плюс 6,2 года, необходимые для покрытия остатка капитальных затрат, т.е. 14,2 года.

<sup>e</sup> Срок полной окупаемости для варианта 2 был исчислен как отношение общей стоимости проекта в размере 939 000 000 долл. США к среднегодовой арендной плате за период 2023–2037 годов в размере 67 000 000 долл. США (так как до 2023 года экономии за счет арендной платы не будет).

## V. Выводы и рекомендации Комитета

13. В соответствии с рекомендацией, изложенной в резюме к докладу Генерального секретаря, вопрос о строительстве постоянного здания на Северной лужайке следует рассмотреть независимо от вопроса о ремонте здания Центральных учреждений Организации Объединенных Наций, учитывая срочную необходимость такого ремонта. Консультативный комитет считает, что эти два вопроса не связаны между собой. Идея строительства здания на Северной лужайке в целях сосредоточения служебных помещений в одном месте и ремонт помещений Организации Объединенных Наций — это два разных вопроса, и в докладе Генерального секретаря выражается обоснованная озабоченность по поводу целесообразности и возможности строительства здания на Северной лужайке, несмотря на преимущества, которые были отмечены в пункте 7 выше. Комитет подчеркивает необходимость безотлагательно начать ремонт. Проводить технико-экономическое обоснование на данном этапе не имеет смысла, так как это потребовало бы неоправданных расходов от государств-членов и не позволило бы Секретариату уделять должное внимание проекту ремонта. В связи с этим Консультативный комитет рекомендует Генеральной Ассамблее утвердить рекомендации, содержащиеся в пунктах 22(a), (b) и (c) доклада Генерального секретаря.