|  |  |
| --- | --- |
| **Полномочная конференция (ПК-14)** **Пусан, 20 октября – 7 ноября 2014 г.** | logo_R_ |
|  |  |
|  |  |
| ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ | **Пересмотр 1  Документа 57-R** |
|  | **24 июля 2014 года** |
|  | **Оригинал: английский** |
|  | |
| Отчет Генерального секретаря | |
| Варианты помещений штаб-квартиры Союза в долгосрочной перспективе | |
|  | |
|  | |

|  |
| --- |
| Резюме  Настоящий отчет составлен на основании выданной Советом МСЭ 2014 года рекомендации 14.6 представить Полномочной конференции отчет для принятия решения по четырем возможным вариантам, рассмотренным в Документе C14/50, а именно: по замене здания "Варембе", ремонту здания "Варембе", аренде помещений на местной основе или переносу штаб-квартиры Союза. В нем рассмотрена общая ситуация с помещениями штаб-квартиры и представлены сроки принятия мер и финансовый анализ затрат и выгод по каждому варианту.  Кроме того, по варианту переноса здания в отчет включен анализ вопросов, поднятых в Документе C14/75, а также аспект качества жизни.  Необходимые действия  Полномочной конференции предлагается **принять решение** по одному из четырех вариантов, рассмотренных в настоящем документе.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Справочные документы  [*C13/INF/18*](http://www.itu.int/md/S13-CL-INF-0018/en)*,* [*C14/92*](http://www.itu.int/md/S13-CL-C-0092/en)*,* [*C14/50*](http://www.itu.int/md/S13-CL-C-0050/en)*,* [*C14/75*](http://www.itu.int/md/S14-CL-C-0075/en) |

# 1 Базовая информация и введение

1.1 В настоящем документе рассматриваются варианты помещений штаб-квартиры Союза на предстоящие несколько десятков лет. Штаб-квартира Союза находится по нынешнему адресу на Площади Наций в Женеве со времени завершения строительства здания "Варембе" (сдано в эксплуатацию в 1962 году). Статья 30 Устава МСЭ гласит: "*Местопребыванием Союза является Женева*".

1.2 Штаб-квартира МСЭ размещается в трех расположенных рядом зданиях: "Варембе" (сдано в эксплуатацию в 1962 г.), "Башня" (1973 г.) и "Монбрийан" (1999 г.). Здания принадлежат Союзу, а земельный участок под зданиями используется на основании "права суперфиции"[[1]](#footnote-1), предоставленного страной пребывания.

1.3 Поскольку здание "Варембе" было построено согласно стандартам, действовавшим 50 лет назад, оно имеет ряд недостатков в сравнении с современными строительными нормами и правилами, в частности, в области теплоизоляции[[2]](#footnote-2), доступности для лиц с ограниченными возможностями, противопожарной безопасности и сейсмоустойчивости. В своей [Резолюции 1142](http://www.itu.int/itudoc/gs/council/c99/docs/outd/res/117.html) (C‑99) Совет *поручает Генеральному секретарю, среди прочего*, "обеспечить применение в МСЭ действующих в стране пребывания Союза норм в отношении безопасности, здравоохранения и экологических норм ...". Несмотря на то, что здания штаб-квартиры на данный момент отвечают требованиям законодательства страны пребывания по качеству их внешней оболочки, с 2017 года "Башня" и "Варембе" окажутся в числе несоответствующих стандартам. Таким образом, принятие мер по исправлению ситуации является обязательным.

1.4 На практике было бы невозможно отремонтировать здание "Варембе" таким образом, чтобы оно полностью соответствовало требованиям доступности, противопожарной безопасности и сейсмоустойчивости, поскольку это включало бы создание дополнительных лестничных клеток, расширение лифтов и коридоров и укрепление конструкций. Таким образом, хотя улучшить изоляцию и провести другой ремонт технически возможно, в целом такое решение не было бы эффективным. Здание "Башня" также имеет ряд недостатков (в меньшем количестве), свойственных зданиям его возраста. Политика МСЭ заключалась и заключается в том, чтобы сохранить свои здания в максимально возможном объеме в рамках ресурсов, выделенных на решение данной задачи Государствами-Членами.

1.5 Генеральный секретарь МСЭ принял решение изучить, совместно с представителями страны пребывания, возможность строительства нового здания вместо существующего здания "Варембе", снос которого может быть запланирован либо до начала строительства, либо по его завершении (в зависимости от того, что будет являться наиболее оптимальным решением с технической и финансовой точек зрения). В настоящем документе предлагаемое на замену здание именуется "Варембе II". Согласно швейцарскому закону о государстве пребывания, страна пребывания может предоставлять международным организациям ссуды на цели строительства для поддержки строительства новых зданий. Это беспроцентные ссуды со сроком погашения 50 лет. Страна пребывания неоднократно применяла данный механизм в прошлом. В июне 2013 года правительство Швейцарии утвердило в дополнение к существующей политике новую политику, которая сделала возможной также выдачу ссуд на проекты по ремонту зданий. Ссуды на цели ремонта имеют преференциальную процентную ставку ниже рыночной, а срок их погашения составляет 30 лет. Процентная ставка по ссудам на цели ремонта основывается на ставке рефинансирования Швейцарской Конфедерации по ссудам сроком на 30 лет, которая в 2014 году составляет в среднем 1,5%. Следует отметить, что эта ставка может изменяться в результате колебаний на рынке, но фиксируется в момент заключения договоренности по ссуде и более не меняется в течение всего срока ее действия. Существующие на данный момент в Швейцарии фиксированные ставки по ипотеке сроком на 10 лет составляют от 2,5% до 3,0%. Ссуды с фиксированными процентными ставками сроком на 30 лет недоступны на открытом рынке.

1.6 Ссуды на цели строительства и ремонта, а также техническая поддержка до и в течение процесса строительства будут предоставляться ФИПОИ[[3]](#footnote-3) – некоммерческим государственным фондом страны пребывания. Следует отметить, что, прежде чем принимать такое решение, страна пребывания рассмотрела все варианты (ремонт, модернизация и строительство нового здания) и пришла к выводу, что абсолютно новое здание является лучшим из них с точки зрения энергоэффективности, эффективного использования пространства, эстетики, удобства и в особенности потому, что будет соответствовать последним строительным нормам Швейцарии и может быть профинансировано за счет указанной выше беспроцентной ссуды сроком на 50 лет.

1.7 Генеральный секретарь представил Совету МСЭ 2014 года документ по данному проекту и другим вариантам решения проблемы со зданием "Варембе" (Документ C14/50). На Совете Государства-Члены высказали мнение о том, что необходимо более детально рассмотреть вопрос по всем помещениям штаб-квартиры Союза в целом, и поручили предоставить четыре варианта на предстоящей Полномочной конференции (ПК-14) для принятия решения (рекомендация 14.6 в Документе C14/92):

– замена здания "Варембе" и соответствующий ремонт остальных зданий;

– соответствующий ремонт всех трех зданий без замены здания "Варембе";

– аренда помещений в Женеве вместо здания "Варембе" с последующим выводом здания "Варембе" из эксплуатации и соответствующим ремонтом остальных зданий;

– перенос штаб-квартиры Союза из Женевы при условии получения развернутого приемлемого предложения от Государства − Члена Союза.

1.8 Наряду со сравнением финансовых аспектов Совет также поручил учесть в материалах, которые будут представлены ПК-14, ряд других факторов, указанных в Документе C14/75.

1.9 Настоящий документ является ответом на запрос Совета: в нем рассматриваются все четыре варианта таким образом, чтобы предоставить ПК-14 достаточный объем информации для принятия решения о приемлемом варианте для дальнейшей разработки. Рассматриваются все здания штаб-квартиры МСЭ.

1.10 Финансовые данные, использованные в настоящем документе, являются примерными оценками на основе имеющихся у руководства сведений, доступных документов и рыночной информации. Эти данные представляют оценки возможных затрат в первом приближении и подлежат дальнейшему уточнению в зависимости от будущих решений и разработок.

# 2 Критерии оценки

2.1 Помимо финансовых аспектов, в число критериев, указанных в Документе C14/75 (ОАЭ) и затребованных Советом-14 к рассмотрению в случае переноса штаб-квартиры за пределы нынешней страны пребывания, входят:

– иммунитеты, привилегии и льготы, предоставляемые сотрудникам МСЭ;

– освобождение от уплаты налогов на доходы и имущество, таможенных пошлин и налогов на товары и услуги;

– потребности и ожидания относительно затрат, связанных с перемещением/выплатой выходных пособий/наймом персонала, наличие средств, необходимых коммунальных услуг, помещений и т. д., необходимых для переноса местонахождения;

– предлагаемые временные рамки и будущий механизм принятия решения о переносе местонахождения;

– финансовые и другие ограничения, а также возможная экономия для МСЭ в случае переноса местонахождения его штаб-квартиры;

– правовые концепции, определяющие отношения между международными организациями и странами пребывания;

– состояние текущих активов МСЭ и их будущее использование в случае переноса местонахождения.

2.2 Совет-14 также поручил рассмотреть аспект "качества жизни" в документе, представленном ПК‑14.

# 3 Площади и статус помещений

3.1 Помещения штаб-квартиры занимают следующие площади:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Объем (см. SIA 416) (м3) | Общая площадь (м2) | Год строительства(завершение строительства) | % объема, занимаемый штаб-квартирой без учета парковки (%) |
| "Варембе" | 42 900 | 13 101 | 1962 | 28 (совместно) |
| Пристройка С, кафетерий | 9350 | 2240 | 1999 |  |
| "Башня"  Пристройки здания "Башня" | 85 580 | 19 710 | 1973  1989 | 47 |
| "Монбрийан" (в расчете 70% без площади парковки) | *(64 700)* 45 290 | *(17 390)* 12 173 | 1999 | 25 (без парковки) |
| ВСЕГО | *(202 530)* | *(52 441)* |  |  |
| **ВСЕГО** ("М" без учета площади парковки) | **183 120** | **47 224** |  | **100** |

3.2 Помещения используются для работы сотрудников, проведения встреч, как места общего пользования и вспомогательные помещения (например, склады, мастерские, кафетерий). Между зданиями устроены безопасные закрытые переходы, что обеспечивает гибкое использование и планирование пространства штаб-квартиры при любых погодных условиях в пределах охраняемой оболочки МСЭ. Физическое разделение помещений штаб-квартиры МСЭ (независимо от расстояния) повлекло бы за собой дополнительные затраты на обеспечение безопасности и ежедневные накладные расходы для секретариата, делегатов и посетителей.

3.3 Преимуществами совместного расположения и физического объединения зданий являются: максимальное взаимодействие между всеми (как внутренними, так и внешними) заинтересованными сторонами; экономия эксплуатационных затрат; упрощение организации системы охраны; более гибкое распределение помещений; совместимость с централизованными местами общего пользования и коммунальными службами; эффективность с точки зрения ежедневного перемещения персонала и посетителей.

3.4 Согласно осмотрительному расчету долгосрочные затраты на ремонт относительно давно построенных зданий составляют 1,5% от их оценочной стоимости по страхованию от огня (т. е. их замены). В рамках данной суммы можно сохранить полную функциональность помещений благодаря программе профилактического обслуживания. Ввиду финансовых ограничений МСЭ с недавнего времени и в настоящий момент делает совокупные отчисления в фонд ремонта и обслуживания в размере около 0,5% от оценочной стоимости здания по страхованию от огня, поскольку ухудшение состояния помещений является неизбежным. Приемлемой суммой для сохранения критически важных функций можно считать отчисления в размере не менее 1%. В свете финансового положения Союза при сравнении вариантов в рамках настоящего документа рассматриваются ежегодные отчисления в размере 1% на долгосрочный ремонт. В случае со строительством нового здания в краткосрочной перспективе затраты на техническое обслуживание могут быть значительно снижены в течение первых лет эксплуатации, так как на начальном этапе будет действовать гарантия застройщика, по истечении срока действия которой заменяемые системы (статистически) не выходят из строя в течение некоторого дальнейшего периода.

# 4 Риски, связанные с непринятием какого-либо решения

4.1 ПК-14 предлагается оценить и принять решение о том, какой из четырех заявленных Советом вариантов секретариату следует принять в разработку.

4.2 Если ни один из четырех вариантов, указанных в п. 1 выше, не будет принят, состояние помещений штаб-квартиры продолжит ухудшаться. Секретариат будет предпринимать шаги по оптимизации помещений в рамках выделенных на соответствующие цели ресурсов. В частности, ремонт (главным образом, здания "Варембе") будет являться приоритетным, в рамках выделенных ресурсов, подходом к решению вопросов безопасности и охраны помимо тех вопросов, которые связаны с техническим обслуживанием, эффективностью и комфортом лиц, пользующихся зданием. Эксплуатационные свойства коммунальных систем помещений будут ухудшаться, что будет вести к снижению их надежности и работоспособности с риском серьезных повреждений основных систем здания.

4.3 Если ПК-14 поддержит вариант "замены" здания "Варембе", заявка на предоставление финансирования будет направлена стране пребывания после конференции. Власти Швейцарии отметили, что заявка на получение финансирования может быть подана в Федеральный совет в начале 2015 года, что сделает возможным выделение, в случае утверждения заявки Федеральным советом и Парламентом Швейцарии, 10% средств по проекту в июне 2015 года, которые смогут пойти на оплату подробных подготовительных исследовательских работ и организацию международного архитектурного конкурса. Согласно практике государства пребывания, выдача ссуд на цели строительства и ремонта должна быть одобрена Парламентом Швейцарии. На основании подробной оценки расходов, произведенной по результатам предварительных исследовательских работ, на утверждение Парламента Швейцарии может быть представлен запрос о предоставлении оставшихся 90% сметной стоимости строительных или ремонтных работ. Процесс утверждения заявки Парламентом может занимать до одного года. В течение осени 2016 года в отношении финансовых средств будет действовать планирование деятельности МСЭ, что обеспечит возможность финансирования строительных и ремонтных работ с начала 2018 года.

# 5 Вариант 1: замена здания "Варембе" с ремонтом остальных зданий штаб‑квартиры

5.1 В данном варианте описано исследование, проведенное секретариатом МСЭ и представителями страны пребывания по проекту замены здания "Варембе". Кроме того, расчет примерных затрат по данному варианту, по мере возможности, включает средства на ремонт нового здания и зданий "Башня" и "Монбрийан".

5.2 Секретариат тесно взаимодействует с представительством страны пребывания, министерством иностранных дел и соответствующими федеральными и кантональными органами, чтобы изучить различные варианты обеспечения полезных площадей штаб-квартиры, исходя из существующих требований роста и наличия помещений для Союза. В 2012 году ФИПОИ (швейцарский федеральный экспертный орган в этой области) провел предварительный технический анализ рациональных мер и вариантов улучшения здания "Варембе" и пришел к выводу, что разумным вариантом является снос и замена, а не ремонт этого здания.

5.3 Общая цель проекта состоит в том, чтобы заменить сильно устаревший строительный объект (здание "Варембе") экономичным решением, допускающим гибкое развитие Союза на протяжении оставшейся части XXI столетия в условиях приемлемого риска. По мере продвижения проекта риски будут более четко определены и снижены: например, диапазоны затрат сузятся, а юридические и технические риски будут устранены. Информация, представленная в настоящем документе, является последней по времени из имеющейся в распоряжении.

А Проект "Варембе II"

5.4 Данный проект будет развиваться в соответствии с местными профессиональными методами строительства под руководством секретариата и в тесном сотрудничестве со страной пребывания. На настоящий момент предварительный проект находится на стадии технического исследования в местном архитектурном бюро, и отчет о результатах будет представлен в октябре 2014 года. Результатом исследования будет общая оценка затрат по проекту (предположительно в пределах ±15%), подтверждение возможности его реализации (юридическое, геотехническое обоснование) и выбор площадки под строительство нового здания (с учетом последствий, связанных с временным перемещением лиц, в настоящее время занимающих здание "Варембе").

5.5 В основе концепции лежит здание, отвечающее высоким стандартам устойчивого развития, эффективного использования коммунальных систем, удобства обслуживания, организации рабочего пространства и доступности. Разработка проекта здания предполагается после проведения международного архитектурного конкурса.

5.6 Проектный объем здания должен быть на 30% больше нынешнего здания "Варембе", что означает увеличение строительного объема всего объекта на 8%. Это позволит физически и гармонично связать данное здание со зданиями "Башня" и "Монбрийан". Детализация увеличения объема представлена в Документе C13/INF/18.

5.7 В проекте здания будет учтен вопрос о недостаточных площадях для совещаний делегатов в пределах помещений Союза за счет расширения конференц-зала примерно на 400 мест, что составляет увеличение общего количества мест для делегатов в границах объекта более чем на 30%.

5.8 Текущая смета проекта, составленная МСЭ, предусматривает общие затраты в размере 150 миллионов швейцарских франков, которые полностью будут финансироваться за счет ссуды на строительство на сумму 150 миллионов швейцарских франков, предоставленной страной пребывания и погашаемой ежегодными выплатами в течение 50 лет без начисления процентов; первая выплата по ссуде планируется в конце года завершения строительных работ. С учетом данных сроков дополнительных затрат на период Финансового плана на период 2016−2019 годов не предвидится, так как выплата взносов по кредиту начнется только в 2021 году.

5.9 Средства будут выделяться МСЭ по мере реализации отдельных стадий проекта, и затраты на строительство будут капитализироваться по факту поставки соответствующих товаров и услуг в соответствии с требованиями Международных стандартов учета в государственном секторе (IPSAS). Амортизация нового здания начнется с момента его ввода в эксплуатацию (ориентировочно в 2021 году, при условии что ПК-14 будет принято решение в пользу данного варианта).

5.10 Соответственно, это отразится в отчетах о финансовом состоянии Союза в части активов в виде сумм полученного финансирования и капитализированных расходов, а в части пассивов – в виде задолженности перед страной пребывания.

5.11 Кроме того, с момента принятия решения о строительстве нового здания чистая балансовая стоимость старого здания по бухгалтерскому учету (13 миллионов швейцарских франков по состоянию на 31 декабря 2013 г.) будет амортизироваться в течение оставшегося срока его службы. При условии принятия решения на ПК-14 оставшийся срок службы будет сокращен до семи лет. Это приведет к начислению ежегодной амортизации в размере 1,9 миллиона швейцарских франков вместо текущей суммы 0,7 миллиона швейцарских франков. Необходимо отметить, что затраты на амортизацию в настоящее время не учтены в бюджете и являются статистическими статьями, не предполагающими фактического оттока денежных средств.

5.12 Поскольку данный проект предусматривает строительство высококачественного здания в престижном районе Женевы, возможна переоценка здания по истечении пяти–десяти лет с консолидацией стоимости активов Союза и, потенциально, согласно развитию рынка недвижимости в части зданий данной категории в кантоне Женева, что может существенно повысить чистую балансовую стоимость нового здания.

5.13 Ввиду степени устаревания здания "Башня" может возникнуть необходимость в проведении ремонтных работ по примерной смете 45 миллионов швейцарских франков. С проектом замены здания "Варембе" часть сотрудников, которые в настоящее время находятся в здании "Башня", может быть перемещена в новое здание на период ремонта "Башни" без дополнительных затрат.

5.14 Помимо всего сказанного, необходимо учитывать затраты на ремонт здания "Монбрийан" (общие затраты по зданиям "Башня" и "Монбрийан" составляют 49 миллионов швейцарских франков), а также затраты на обслуживание всех зданий.

В Ремонт зданий "Башня" и "Монбрийан"

5.15 Предположения: устранение существующих недостатков и дефектов по мере возможности; последующее обслуживание коммунальных систем со средним бюджетом в размере 1% от оценочной стоимости здания по страхованию от огня в год (в расчете по данным 2014 года (211 миллионов швейцарских франков) с учетом объемного коэффициента).

5.16 Цены 2014 года − без учета инфляции.

Неотложный ремонт здания "Монбрийан" (в течение 2015−2024 гг.):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Проект | Затраты (млн. шв. фр.) | Комментарии |
| Замена зала заседаний | 3 | 316 мест по 10 000 шв. фр. за место, включая аудиовизуальные средства. |
| Системы охлаждения и отопления | 0,6 |  |
| Прочие работы | 0,4 |  |
| **ИТОГО** | **4** |  |

Неотложный ремонт здания "Башня" (в течение 2015−2024 гг.):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Проект | Затраты (млн. шв. фр.) | Комментарии |
| Замена фасада: с заменой систем отопления и распределения электроэнергии | 30 | На основе опыта внешнего исследования, проведенного по зданию "Варембе". |
| Замена системы освещения офисов | 2 | На основе испытаний современных систем освещения в отдельных офисах здания "Башня". |
| Замена зала заседаний | 6 | 600 мест по 10 000 шв. фр. за место, включая аудиовизуальные средства. |
| Противовзрывная пленка, требования МТБЭО\* | 0,5 |  |
| Компьютерный зал: замена коммунальных систем, устройство информационных каналов связи и сети | 1 |  |
| Замена средств герметизации цокольного этажа, наружные работы | 0,5 |  |
| Замена сантехнического оборудования | 2 |  |
| Замена централизованных электрических сетей, систем отопления/охлаждения | 1 |  |
| Прочие работы по обеспечению пожаробезопасности | 1 |  |
| Прочие работы по обеспечению доступности здания | 1 |  |
| **ИТОГО** (округленно) | **45** |  |
| \* МТБЭО = Минимальные требования к безопасности при эксплуатации объектов | | |

Неотложные затраты на обслуживание здания "Варембе" (существующее здание до сноса, на период 2015−2024 гг.):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Проект | Затраты (млн. шв. фр.) | Комментарии |
| Только неотложные работы | 1 | Для продолжения эксплуатации, с учетом последующего сноса после переезда в здание "Варембе II", финансируемого в рамках данного проекта. |
| **ИТОГО** | **1** |  |

Сводные данные по объектам в рамках варианта 1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Здание |  | Затраты (млн. шв. фр.) | Комментарии |
| "Варембе II" | Строительство | 150 | Строительство в 2021 году. С учетом ориентировочных расходов на перемещение персонала и снос здания "Варембе". |
| "Монбрийан" | Неотложные работы | 4 |  |
| "Башня" | Неотложные работы | 45 |  |
| "Варембе" | Неотложные работы | 1 | Снос в 2021 году. |
| *Финансовые издержки* |  | 11,25 | Совокупный процент по ссудам. |
| **ИТОГО** |  | **211,25** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Все здания | Общие ежегодные затраты | 5,1 в год | − 3 миллиона швейцарских франков в год в течение 50 лет начиная с 2021 года по новому зданию.  − 1,7 миллиона швейцарских франков в год в течение 30 лет плюс средний процент в размере 0,4 миллиона швейцарских франков начиная (вероятная дата) с 2025 года за ремонт зданий "Башня" и "Монбрийан". |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Все здания | Долгосрочное обслуживание | 2,5 в год | 1% от оценочной стоимости здания по страхованию от огня в год. |

5.17 Вариант 1 также предполагает следующее:

– вероятность увеличения стоимости основных средств (в результате переоценки нового здания);

– снижение объема платежей за коммунальные услуги ввиду сокращения воздействия на окружающую среду (за счет применения более эффективных систем в новом здании и в зданиях "Башня" и "Монбрийан" после ремонта);

– увеличение размеров объекта на 8% (новые площади являются модульными и включают расширение зала заседаний на 400 посадочных мест, что ведет к увеличению на 30% в масштабах всего объекта);

– повышенное качество жизни для персонала и делегатов, особенно в здании "Варембе II";

– перенос главного входа на улицу Варембе (более спокойное дорожное движение, проще обеспечить охрану силами страны пребывания);

– влияние ежегодного оттока денежных средств в связи с заменой здания "Варембе", что составляет 3 миллиона швейцарских франков только на погашение беспроцентной ссуды (в течение 50 лет);

– работы по ремонту всех зданий (50 миллионов швейцарских франков), в принципе, можно было бы финансировать на основании процентной ссуды, подлежащей погашению в течение 30 лет. Более подробно об условиях таких ссуд на цели ремонта см. п. 1.5;

– при наличии помещений в новом здании "Варембе II" для перемещения персонала на период ремонта здания "Башня" временные расходы на аренду исключаются.

# 6 Вариант 2: ремонт здания "Варембе I" с ремонтом остальных зданий штаб-квартиры

6.1 В данном варианте рассматривается ремонт здания "Варембе" в возможном объеме в сочетании с ремонтом зданий "Башня" и "Монбрийан", который проводится в обоих случаях: и в данном варианте, и в варианте с заменой. Реконструированное здание "Варембе" не будет обладать функциональностью и качеством, свойственными новому зданию. Как таковое, оно вряд ли будет обладать тем же потенциалом в отношении последующей переоценки. В целях системного подхода долгосрочное обслуживание оценивается на уровне 1% от оценочной стоимости здания по страхованию от огня.

6.2 После ремонта полезная площадь в здании "Варембе" сократится ввиду его модернизации с целью обеспечения безопасности и доступности, следовательно, реконструированное здание будет значительно меньше планируемого объема здания "Варембе II". В частности, общее количество мест в зале заседаний сократится даже по сравнению с их нынешним недостаточным числом, так как требования по обеспечению доступности будут реализованы в существующем помещении. Это влечет за собой риск возникновения расходов по аренде залов заседаний в периоды пиковой потребности.

6.3 В 2009 году внешней экспертной проектно-конструкторской консультационной фирмой (Brodbeck-Roulet) было проведено исследование, которое подтвердило, что теплоизоляция фасадов здания "Варембе" значительно уступает действующим нормам, но ее можно было бы улучшить путем капитального ремонта. Стоимость такого ремонта, включая замену устаревших систем отопления, охлаждения и распределения электроэнергии, составит 30 миллионов швейцарских франков с учетом индексации, составленной в 2009 году сметы по ценам 2014 года.

6.4 Однако данные затраты не включают работы по модернизации других компонентов здания, построенного в 1950−1960 годах, а также затраты, которые потребуются на обеспечение соответствия нынешним стандартам безопасности и доступности[[4]](#footnote-4). Согласно текущей оценке эти затраты увеличат общую смету еще на 17 миллионов швейцарских франков.

6.5 К данной ориентировочной сумме в 47 миллионов швейцарских франков необходимо добавить затраты по перемещению персонала на период проведения строительных работ, которые оцениваются еще в 5,3 миллиона швейцарских франков в год на протяжении 36 месяцев. Таким образом, общая стоимость данного проекта составит 63 миллиона швейцарских франков, и финансироваться он будет за счет процентных ссуд на цели ремонта, предоставленных страной пребывания.

6.6 Погашение такой ссуды в течение 30 лет означало бы выплату ежегодных взносов в размере 2,1 миллиона швейцарских франков в счет тела кредита плюс проценты по льготной ставке 1,5% в год.

6.7 Кроме того, следует принимать во внимание затраты на ремонт зданий "Монбрийан" и "Башня" (всего 49 миллионов швейцарских франков).

6.8 Исходя из предположения, что ремонт зданий "Варембе" и "Башня" будет проводиться в разное время (в первую очередь будет выполнен ремонт здания "Варембе"), можно будет обеспечить определенные площади для размещения сотрудников, работающих в здании "Башня", на период проведения работ в здании "Башня". Тем более, что в здании "Башня" работает меньше сотрудников, чем в здании "Варембе". Ремонт здания "Башня" предполагает проведение работ той же интенсивности, что и в здании "Варембе", поэтому с определенным запасом принимается во внимание перемещение персонала сроком на три года с арендой половины площадей, необходимых для размещения персонала здания "Варембе", т. е. потребуется ориентировочно 8 миллионов швейцарских франков.

Неотложный ремонт здания "Варембе" (в течение 2015−2024 гг.):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Проект | Затраты (млн. шв. фр.) | Комментарии |
| Замена фасада: с заменой систем отопления, охлаждения и распределения электроэнергии | 30 | На основании результатов исследования, представленных внешними экспертами в 2010 году. |
| Прочие работы по обеспечению соответствия стандарту Minergie и противопожарной безопасности | 9 |  |
| Замена системы освещения | 2 |  |
| Замена зала заседаний | 1 | 120 мест по 10 000 шв. фр. за место, включая аудиовизуальные средства. |
| Противовзрывная пленка, требования МТБЭО | 0,5 |  |
| Компьютерный зал: замена коммунальных систем; устройство информационных каналов связи и сети | 1 |  |
| Замена централизованных электрических сетей, систем отопления/охлаждения | 1 |  |
| Замена ресторана | 1 |  |
| Прочие работы по обеспечению доступности здания | 2 | В том числе лифты и санузлы. |
| **ИТОГО** (округленно) | **47** |  |

6.9 Если ПК-14 примет решение о ремонте здания "Варембе", данный проект можно будет реализовать в рамках Финансового плана на период 2016−2019 годов, при этом трехлетний срок выполнения работ принят с должным уровнем осмотрительности. Данные затраты на ремонт не включены в проект Финансового плана на период 2016−2019 годов, представленного ПК-14.

Сводные данные по объектам в рамках варианта 2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Здание |  | Затраты (млн. шв. фр.) | Комментарии |
| "Варембе" | Неотложные работы | 47 | Ремонт и продолжение эксплуатации. |
| Перемещение персонала из здания "Варембе" | Неотложные работы | 16 |  |
| "Монбрийан" | Неотложные работы | 4 | Продолжение эксплуатации. |
| "Башня" | Неотложные работы | 45 | Продолжение эксплуатации. |
| Перемещение персонала из здания "Башня" | Неотложные работы | 8 |  |
| Финансовые издержки |  | 27 | Совокупный процент по ссуде. |
| **ИТОГО** |  | **147** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Все здания | Общие ежегодные затраты | 4,9 в год | − 4,0 миллиона швейцарских франков в год в течение 30 лет плюс средний процент в размере 0,9 миллиона швейцарских франков с момента завершения ремонтных работ. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Все здания | Долгосрочное обслуживание | 2,5 в год | 1% от оценочной стоимости здания по страхованию от огня в год. |

6.10 Вариант 2 также предполагает следующее:

– существует определенная вероятность увеличения оценочной стоимости основных средств (но в меньшей степени, чем по варианту 1);

– снижение коммунальных платежей ввиду сокращения воздействия на окружающую среду (за счет повышения эффективности в результате ремонта);

– некоторое повышение качества жизни для персонала и делегатов (лучшая организация среды, но с сохранением конструкционной неэффективности зданий "Башня" и "Варембе");

– влияние ежегодного оттока денежных средств в связи с ремонтом здания "Варембе", что составляет 3,1 миллиона швейцарских франков только на погашение ссуды, включая уплату процентов (в течение 30 лет);

– все ремонтные работы в зданиях (120 миллионов швейцарских франков, включая временное перемещение персонала), в целом, можно финансировать за счет процентной ссуды на цели ремонта, предоставляемой страной пребывания.

# 7 Вариант 3: аренда помещений в Женеве

7.1 Цель настоящего раздела – оценить стоимость аренды здания в Женеве. Аренда помещений в одном и том же городе, но без физической взаимосвязи с остальными объектами, предполагает определенные недостатки, которые могут быть приемлемыми на временной основе, но не в долгосрочной перспективе. В число таких недостатков входят транспортировка между объектами, дополнительный периметр обеспечения безопасности, задержки, связанные с проездом от здания к зданию, необходимость в дублировании некоторых услуг.

А Стоимость проекта

7.2 За основу при расчете стоимости аренды принята ставка 420 швейцарских франков за квадратный метр, как указано в экспертном отчете по зданиям МСЭ, составленном компанией Acanthe (членом Швейцарской палаты специалистов по оценке имущества) в июне 2010 года в связи с проектом IPSAS. Это сопоставимо с цифрами, относящимися ко второй половине 2014 года, указанными в показателе арендной платы за офисные помещения (ILB) Colliers International Suisse Romande.

7.3 Примерная ежегодная стоимость аренды составляет 4,406 миллиона швейцарских франков. В таблице ниже представлена цена на квадратный метр арендуемой площади по типам помещений.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Площадь в м2 | Цена за м2 | Всего за год в тыс. шв. фр. |
| **Офисы и коридоры** | 9 541 | 420 | 4 007 |
| **Конференц-зал** | 198 | 420 | 83 |
| **Офисы в цокольных помещениях** | 220 | 200 | 44 |
| **Склады** | 385 | 100 | 39 |
| **Другое** | 2 327 | 100 | 233 |
| **Всего** | **12 671** |  | **4 406** |

7.4 Следует отметить, что указанные значения не включают:

– стоимость вывоза и монтажа оборудования в новых помещениях (около 0,5 миллиона швейцарских франков);

– платежи за арендуемые помещения в размере около 15–20% от стоимости аренды (0,7−0,9 миллиона швейцарских франков). Данные затраты были бы выше аналогичных нынешних затрат, но, тем не менее, такой вариант был бы связан с некоторой экономией для остальных помещений штаб-квартиры в размере около 0,4 миллиона швейцарских франков. В результате чистые платежи увеличиваются на 0,3–0,5 миллиона швейцарских франков.

7.5 Более того, возникают дополнительные эксплуатационные затраты на координацию работы сотрудников в новых помещениях с сотрудниками в здании штаб-квартиры (координационные совещания, почтовые рассылки, информационные услуги и пр.). Такие затраты также следует принимать во внимание.

7.6 Кроме того, следует учитывать, что в случае выбора данного варианта снос здания "Варембе I" стал бы наиболее вероятным сценарием, так как МСЭ вряд ли одобрит решение о сохранении и содержании пустующего здания. Стоимость такого сноса оценивается в 3,9 миллиона швейцарских франков.

В График реализации проекта

7.7 Если ПК-14 примет решение в пользу варианта аренды, данный проект можно было бы реализовать в рамках Финансового плана на период 2016−2019 годов. Можно предположить, что этап выезда из старого здания и размещения в новом здании в Женеве займет около года. Все названные затраты, включая стоимость сноса здания "Варембе", не включены в проект Финансового плана на период 2016−2019 годов, представленный ПК-14.

С Долгосрочное влияние

7.8 Вариант аренды помещений для замены здания "Варембе" обладает эксплуатационными недостатками (значительный разрыв в организации работы и затраты в связи с выездом и размещением в новом здании). Кроме того, стоимость аренды будет выше стоимости погашения кредита на строительство нового здания (по завершении которого Союз станет его единоличным и полноправным владельцем) без каких-либо долгосрочных экономических выгод. Дополнительно возникнут новые текущие затраты, в частности затраты на оплату проезда и охрану по периметру, а также задержки при проведении заседаний в случае вынужденных перемещений делегатов.

7.9 Вариант аренды здания также будет означать, что Союз перестанет быть владельцем здания "Варембе", следовательно, его активы сократятся.

Сводные данные по объектам в рамках варианта 3:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Здание |  | Затраты (млн. шв. фр.) | Комментарии |
| Аренда |  | 4,4 | Ежегодные платежи. |
| Платежи |  | 0,3−0,5 миллиона швейцарских франков | Ежегодные платежи. |
| **Итого: ежегодные платежи** |  | **4,9** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Снос "Варембе I" |  | 3,9 |  |
| Выезд из старого здания |  | 0,5 |  |
| Восстановление внутренних переходов между зданиями "Монбрийан" и "Башня" |  | 0,2 |  |
| "Монбрийан" | Неотложные работы | 4 | Продолжение эксплуатации. |
| "Башня" | Неотложные работы | 45 | Продолжение эксплуатации. |
| *Финансовые издержки* |  | 12 | *Совокупный процент по ссуде.* |
| **Итого: единовременные платежи** |  | **65,6** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Все здания | Общие ежегодные затраты | 7,1 в год | − 4,9 миллиона швейцарских франков в год без улучшения состояния активов Союза плюс платежи, связанные с арендой офисных помещений.  − 1,8 миллиона швейцарских франков в год в течение 30 лет плюс средний процент в размере 0,4 миллиона швейцарских франков с момента завершения работ. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Все здания | Долгосрочное обслуживание | 1,3 в год | 1% от оценочной стоимости здания по страхованию от огня в год. |

# 8 Вариант 4: перенос

8.1 Цель настоящего раздела – оценить стоимость полного переноса штаб-квартиры Союза в другое, пока еще не определенное место. По причинам, указанным в п. 3, считается важным, чтобы штаб-квартира Союза располагалась в одном городе одного Государства-Члена, и наиболее предпочтительным вариантом является единый взаимосвязанный объект.

8.2 Для принятия информированного решения по переносу необходимо выполнить как минимум следующие этапы работы: получение развернутого предложения; оценка и предварительные переговоры по технико-экономическому обоснованию проекта; обсуждение предлагаемого Соглашения о штаб-квартире и сравнительная оценка нынешнего и предлагаемого местонахождения; подготовка и утверждение необходимых поправок в учредительных документах. Эти этапы невозможно выполнить до ПК-14, и, при условии начала соответствующих работ, вероятнее всего они займут не менее одного полного цикла Полномочной конференции.

8.3 На данном этапе исследование с целью обоснования проекта переноса и определения связанных с ним выгод, финансовых и эксплуатационных рисков не проводилось. Аналогично, ввиду отсутствия какого-либо определенного официального предложения провести анализ нового местоположения не представляется возможным. Тем не менее, при оценке будущего местоположения, каким бы оно ни было, необходимо будет принимать во внимание следующие критерии:

– политическую стабильность;

– местные затраты на оплату труда и должностные надбавки для персонала категории специалистов и выше;

– уровень подготовки местной рабочей силы, включая языковой аспект;

– текучесть кадров на местном уровне;

– логистическую доступность местоположения;

– качество и стоимость инфраструктуры и технологий связи;

– предоставляемую инфраструктуру, включая свободное использование конференц-центра (на уровне, обеспечиваемом в настоящий момент Международным центром CICG в Женеве);

– финансовые и фискальные договоренности со страной пребывания (в частности, согласно Статье 17 Финансового регламента и Финансовых правил Союза, касающейся авансирования правительством страны пребывания фондов на удовлетворение временных потребностей в денежных средствах на условиях, подлежащих уточнению);

– условия предоставления и использования помещений в стране пребывания;

– социальную инфраструктуру, в частности систему среднего образования, здравоохранения, упрощения доступа к рынку труда для супругов работников.

8.4 В случае утверждения варианта переноса необходимо будет подготовить подробное технико-экономическое обоснование с целью оптимизации условий переноса и сведения к минимуму его влияния на работу Союза в максимально возможной степени.

8.5 Также необходимо отметить, что сметы затрат по варианту переноса не включены в проект Финансового плана, представленный ПК-14.

8.6 Затраты в связи с возможными апелляциями, влекущими передачу дела на рассмотрение в Административный суд Международной организации труда (ILOAT)[[5]](#footnote-5), и возможным вынесением решений в пользу истца (истцов) не принимаются во внимание.

8.7 С учетом вышесказанного был выделен ряд сценариев и гипотез с целью проведения первоначальной оценки стоимости такого проекта. Данные сценарии и гипотезы носят исключительно ориентировочный характер и приводятся в сжатой форме для удобства их представления. Основанием для оценки являются:

– затраты по увольнению персонала штаб-квартиры в Женеве согласно Положениям о персонале и Правилам о персонале;

– оценка стоимости переноса объектов и их размещения в новом местоположении. Такая оценка опирается на исследование, проведенное Управлением Верховного комиссара ООН по делам беженцев (UNHCR) при переносе части своих объектов.

8.8 Несмотря на отсутствие официальных сведений о конкретном новом местоположении, можно выделить следующие несокращаемые виды затрат:

А Стоимость проекта

a) Затраты по увольнению персонала в Женеве

8.9 Расчет затрат по данному варианту основан на Правилах и Положениях о персонале МСЭ, а также на информации по аналогичному сценарию, использованному другой организацией в составе ООН (UNHCR). В отношении сотрудников, работающих по бессрочным или длительным договорам, сделаны следующие предположения:

– сотрудникам категории общего обслуживания будет сделано предложение о найме в стране нового местоположения на местных договорных условиях;

– для тех, кто откажется от предложения, базовым выходным пособием является выплата 12 месячных окладов, что, в среднем, составляет около 150 000–180 000 швейцарских франков;

– дополнительное пособие при увольнении составляет выплату компенсации в размере полугодовой заработной платы, т. е., в среднем, около 75 000–90 000 швейцарских франков;

– трехмесячная компенсация на обучение и трудоустройство уволенных оценивается в размере 40 000 швейцарских франков на одного сотрудника, увольняемого из Союза;

– 75–100% административного персонала не станут переезжать в новое местоположение;

– 25–50% сотрудников категории специалистов не станут переезжать в новое местоположение;

– средняя стоимость выезда сотрудника составляет 50 000 швейцарских франков для всего персонала категории специалистов и категории общего обслуживания, переезжающего из Женевы;

– средняя стоимость обустройства сотрудника на новом месте определяется из расчета выплаты суточных в течение 30 дней в размере 380 швейцарских франков в день и субсидии на аренду жилья в размере до 1000 швейцарских франков в месяц в течение пяти лет.

8.10 В отношении сотрудников, работающих по договорам иного типа (кроме бессрочных или длящихся), сделаны следующие предположения:

– компенсация в форме трехмесячного оклада для персонала, который не переезжает в новое местоположение;

– для определения количества сотрудников в категориях общего обслуживания, специалистов и выше, которые откажутся переезжать в новое местоположение, применяется та же гипотеза, что и для персонала, работающего по бессрочным или длящимся договорам.

8.11 На основании изложенной выше гипотезы стоимость увольнения и перемещения персонала составляет:

| Сценарии | Доля увольнений (%) | Тыс. швейцарских франков |
| --- | --- | --- |
| 1 | 100% персонала категории общего обслуживания (255) и 50% персонала категории специалистов и старших советников (114) | Нижний предел оценки: 110 278 |
| Верхний предел оценки: 126 883 |
| 2 | 100% персонала категории общего обслуживания (255) и 25% персонала категории специалистов и старших советников (57) | Нижний предел оценки: 105 325 |
| Верхний предел оценки: 119 365 |
| 3 | 75% персонала категории общего обслуживания (191) и 50% персонала категории специалистов и старших советников (114) | Нижний предел оценки: 96 744 |
| Верхний предел оценки: 110 469 |
| 4 | 75% персонала категории общего обслуживания (191) и 25% персонала категории специалистов и старших советников (57) | Нижний предел оценки: 91 792 |
| Верхний предел оценки: 102 952 |

8.12 Таким образом, затраты в связи с увольнением и перемещением персонала будут находиться в пределах диапазона 92–127 миллионов швейцарских франков. Выбранные сценарии рассматривались как наиболее вероятные. Тем не менее, точная информация о новом местоположении может иметь огромное влияние на оценку.

b) Затраты по перемещению и обустройству персонала в новом местоположении

8.13 При отсутствии данных о конкретном новом местоположении затраты по перемещению Союза, кроме затрат по увольнению сотрудников, можно оценить только крайне приблизительно.

8.14 При оценке общего финансового влияния перемещения необходимо принимать во внимание следующие затраты:

– дополнительные затраты на персонал в течение переходного периода (того периода, когда штаб-квартира в Женеве будет продолжать работу, одновременно проводя организационные мероприятия в новом местоположении). Имеются в виду затраты, связанные с сотрудниками, которые не желают переезжать, с командировками в новую штаб-квартиру в течение переходного периода (ориентировочно исходя из расчета 30% персонала категории общего обслуживания и 100% персонала категории специалистов и старших советников, которые уволятся по завершении переходного периода);

– затраты по найму персонала (ориентировочно исходя из расчета 55 000 швейцарских франков на одного сотрудника категории специалистов и старших советников – вступление в должность, авиабилеты и затраты по переезду – и 1000 швейцарских франков на местного сотрудника категории общего обслуживания);

– затраты на инфраструктуру при подготовке и начале работы в новом местоположении. Имеются в виду затраты на приобретение оборудования, аппаратного обеспечения, общая стоимость оснащения офисов и здания, необходимого для эксплуатации новых помещений;

– эксплуатационные затраты при подготовке и начале работы в новом местоположении: стоимость проезда и проживания, затраты по найму персонала и управлению проектом переноса штаб-квартиры.

8.15 Для получения сметы в качестве справочного материала использовались затраты, понесенные UNHCR при переносе части своих объектов с персоналом в 2007 году, с поправкой на разницу масштабов (перенос всех объектов Союза в целом) и изменение цен по сравнению с 2007 годом.

8.16 Выделены следующие статьи затрат:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип затрат | Оценка в тысячах швейцарских франков | | | |
|  | Сценарий 1 | Сценарий 2 | Сценарий 3 | Сценарий 4 |
| Затраты на персонал в течение переходного периода | 22 860 | 16 020 | 20 556 | 18 300 |
| Затраты по найму и обучению персонала | 5750 | 3550 | 5690 | 3490 |
| Затраты на инфраструктуру при подготовке и начале работы в новом местоположении | 4950 | 4950 | 4950 | 4950 |
| Эксплуатационные затраты при подготовке и начале работы в новом местоположении | 14 001 | 14 001 | 14 001 | 14 001 |
| **Итого** | **47 561** | **38 521** | **45 197** | **37 630** |

8.17 Более подробную смету можно будет составить по итогам сравнительного исследования нескольких конкретных мест переноса, опираясь на объективные критерии сравнения.

8.18 Общая стоимость увольнения, найма и обустройства сотрудников, таким образом, колеблется в пределах от 130 миллионов швейцарских франков до 175 миллионов швейцарских франков в зависимости от определенного сценария.

8.19 Затраты, связанные с разрывом преемственности в организации и утратой операционного опыта ввиду смены персонала, а также затраты, связанные с нарушением процессов, оценить сложно, и они не включены в настоящий документ. Тем не менее, влияние таких затрат является потенциально сильным, поскольку процесс обучения нового персонала может занять немало времени.

c) Эксплуатационные затраты после размещения на новом месте

8.20 Эксплуатационные затраты после размещения на новом месте будут зависеть от выбранного местоположения. Следующие затраты могут меняться в зависимости от страны, в которой будет располагаться штаб-квартира Союза:

– затраты на персонал, расчет которых связан с:

• должностными надбавками в категориях специалистов и старших советников;

• стоимостью труда местного персонала категории общего обслуживания;

• колебаниями стоимости отпусков с поездкой домой для сотрудников категории специалистов и старших советников;

• колебаниями стоимости грантов на обучение для сотрудников категории специалистов и старших советников;

– затраты по аренде и содержанию помещений, занимаемых Союзом, которые зависят от условий договоров со страной пребывания.

d) Будущее помещений МСЭ в случае переноса

8.21 Чистая балансовая стоимость всех зданий Союза по состоянию на 31 декабря 2013 года составляла 108 миллионов швейцарских франков, часть их которых все еще финансируется за счет ссуды, предоставленной страной пребывания. Расшифровка стоимости активов приводится ниже:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Здание | Чистая балансовая стоимость на 31 декабря 2013 года  В тыс. шв. фр. | Остаток задолженности по ссудам страны пребывания на 31 декабря 2013 года  В тыс. шв. фр. | Срок погашения | Примерная стоимость аренды в год в 2010 году  В тыс. шв. фр. |
| "Варембе" | 12 996 | − | − | 5470 |
| "Башня" и цокольные этажи | 41 494 | 12 227 | 2039 | 3677 |
| "Монбрийан" | 45 221 | 34 525 | 2051 | 4527 |
| Кафетерий и пристройка С | 8935 | 1520 | 2051 | 445 |
| **Всего** | **108 646** | **48 273** |  | **14 120** |

*Пристройка С представляет собой часть зданий, объединяющую здания "Варембе" и "Монбрийан".*

8.22 В случае выезда МСЭ из Женевы наиболее вероятным сценарием будет передача "права суперфиции" и продажа зданий третьей стороне с соблюдением законного права преимущественного приобретения, принадлежащего администрации Женевы, кроме ситуации с наличием покупателя, обладающего тем же или аналогичным юридическим статусом, что и Союз (см. юридические аспекты в п. 8.4.4).

8.23 В случае подобной сделки необходимо принять во внимание, что МСЭ получил несколько ссуд от страны пребывания на строительство и реконструкцию его помещений с графиком выплат до конца 2039 и 2051 годов. На 31 декабря 2013 года остаток задолженности по ссудам, выданным страной пребывания, составляет в целом 48,3 миллиона швейцарских франков. Союз погашает такую ссуду с нулевым процентом частями в размере около 1,5 миллионов швейцарских франков в год. Продажа зданий штаб-квартиры Союза обеспечит чистый доход Союзу. Остаток суммы задолженности по ссуде, выданной страной пребывания, будет вычтен из средств, вырученных от такой продажи.

8.24 В случае сдачи зданий в аренду ежегодная стоимость аренды согласно Оценочному заключению по зданиям МСЭ, выданному компанией Acanthe в 2010 году, составляет в общей сложности 14,1 миллиона швейцарских франков за аренду зданий в их нынешнем состоянии. Чтобы сдать наши помещения по рыночной цене, потребуется провести улучшения. Данные улучшения повлекут дополнительные затраты, которые также необходимо учитывать.

А График реализации проекта

8.25 Если ПК-14 примет решение о переносе помещений МСЭ, реализация проекта возможна в течение периода Финансового плана на период 2016−2019 годов. По оценкам этап выезда и обустройства займет два года плюс время на обеспечение нового здания штаб-квартиры. Данные затраты не включены в проект Финансового плана на период 2016−2019 годов, представленный ПК‑14.

В Долгосрочное влияние

8.26 Данный вариант предполагает значительные затраты финансовых и человеческих ресурсов в предельно сжатые сроки. Долгосрочные финансовые выгоды существенно зависят от условий, предлагаемых страной пребывания и в новом местоположении.

Сводная таблица затрат в связи с переносом штаб-квартиры МСЭ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип затрат | Ежегодные затраты в шв. фр. | Период |
| Пособия по увольнению | 92–127 млн. шв. фр. | Единоразовые затраты. В зависимости от выбранного графика. |
| Затраты по обустройству | 38–48 млн. шв. фр. | Затраты распределены на два–три года в зависимости от выбранного графика. |
| **Всего** | **130–175 млн. шв. фр.** |  |

*Данные затраты не включают стоимость приобретения, аренды и/или обслуживания помещений штаб-квартиры в новой стране пребывания. Тем не менее, подтвердить предоставление зданий Союзу без оплаты указанных взносов до получения приемлемого предложения невозможно. Реалистичную оценку этих затрат нельзя дать без информации о потенциальном будущем объекте.*

А Юридические аспекты

8.27 Можно выделить четыре основных типа юридических аспектов, которые необходимо будет принять во внимание при реализации варианта переноса штаб-квартиры Союза за пределы Женевы.

8.28 Во-первых, необходимо внести поправки в Устав.

8.29 Во-вторых, абсолютно необходимо провести переговоры по новому соглашению о штаб-квартире со страной пребывания и заручиться льготами и привилегиями по данному соглашению.

8.30 Необходимо заново согласовать все договора обслуживания по штаб-квартире.

8.31 И, наконец, необходимо решить вопрос о передаче "права суперфиции" Союза.

8.32 Юридические последствия возможного переноса штаб-квартиры Союза для его персонала рассматриваются не в данном разделе, а в разделе о влиянии на человеческие ресурсы.

а) Поправки к Уставу

8.33 Статья 30 Устава МСЭ гласит: "Местопребыванием Союза является Женева" (п. 175).

8.34 Данное положение является специфическим для МСЭ, поскольку ни одна другая крупная организация в составе ООН не имеет подобного пункта в своих учредительных документах.

8.35 Эта статья, включенная в Устав в 1947 году, отражает тот факт, что на тот момент составители проекта документа хотели закрепить размещение Союза в Женеве.

8.36 В случае принятия решения о переносе штаб-квартиры МСЭ предварительно необходимо будет внести соответствующую поправку в Статью 30 Устава. Для этого, согласно п. 227 Устава, такая поправка должна быть утверждена большинством, т. е. не менее чем двумя третями делегаций, аккредитованных на Полномочной конференции и имеющих право голоса.

b) Переговоры по новому соглашению о штаб-квартире

8.37 В целях регулирования юридического статуса МСЭ независимо от страны пребывания обязательным является проведение переговоров и подписание нового соглашения о штаб-квартире и, если приемлемо, дополнительного административного соглашения.

8.38 Хотя на данном этапе необходимости в подробном рассмотрении возможных положений такого соглашения нет, важно определить основные принципы, на которых оно должно строиться.

8.39 Первым и самым главным является вопрос о признании независимости МСЭ в отношении страны пребывания и, точнее, вопрос об институциональной и юрисдикционной независимости.

Институциональная независимость

8.40 Независимость и свобода действий Союза должны быть признаны в полном объеме, как и его абсолютная свобода и право его Государств-Членов на свободное проведение встреч, обсуждений и принятие решений.

8.41 Независимость также требует от страны пребывания признания Союза юридическим лицом со всеми предусмотренным законом полномочиями (полномочиями по заключению договоров, участию в судебных разбирательствах, приобретению и использованию движимого и недвижимого имущества, принятию собственных правил, процедур и правовых процессов и пр.).

8.42 Институциональная независимость также предполагает признание соглашением о штаб-квартире неприкосновенности помещений, занимаемых Союзом, и, как неотъемлемое следствие данного соглашения, свободы Союза в вопросах обеспечения надзора, безопасности и охраны помещений, а также неприкосновенности его архивов и всех документов (независимо от носителя), предназначенных для официального использования в рамках Союза.

Юрисдикционная независимость

8.43 Первостепенной задачей всех правил, касающихся международных организаций, является обеспечение выполнения их функций и достижения поставленных перед ними целей в условиях полной самостоятельности. В этой связи абсолютно необходимо, чтобы Союз, являясь по своей сути международной организацией, был неподсудным в рамках уголовного, гражданского и административного судопроизводства, что должно быть закреплено в соглашении о штаб-квартире, и чтобы, в то же время, здания и помещения, занимаемые Союзом, а также имущество, принадлежащее Союзу или используемое им, не подлежало изъятию, обыскам, выемке или действию других мер принудительного характера. Все указанные положения также должны быть включены в соглашение о штаб-квартире.

Свобода обмена информацией и публикаций

8.44 Публикации Союза являются одним из основных средств выражения его мнения. Соответственно, принцип, согласно которому все публикации Союза не подлежат ограничениям любого характера со стороны страны пребывания, должен быть заложен в соглашение о штаб-квартире.

8.45 Аналогично, по сути трансграничный характер работы любой международной организации и, в частности, МСЭ требует организации свободного и эффективного обмена информацией. В настоящее время статус информации международных организаций, включая МСЭ, определяется с учетом прав, привилегий и льгот, предоставленных в этой связи Организации Объединенных Наций, и дипломатических договоренностей, если таковые имеются. Именно в таком режиме в настоящий момент обеспечивается неприкосновенность информации МСЭ. Данный режим обязательно должен быть закреплен соответствующими положениями соглашения о штаб-квартире.

Привилегии и иммунитеты в фискальных, финансовых и таможенных вопросах и, в целом, неограниченная свобода оборота товаров и капитала

8.46 Освобождение Союза, его активов, доходов и прочей собственности от всех прямых налогов, национальных, региональных или местных, должно быть определено соглашением о штаб-квартире, равно как и освобождение от любого рода косвенных налогов, в частности, налога на добавленную стоимость и регистрационных или акцизных сборов, особенно тех, которые обычно начисляются по сделкам с недвижимостью.

Финансовые привилегии и иммунитеты

8.47 МСЭ должен пользоваться широкой свободой валютообмена и, в этой связи, должен иметь возможность беспрепятственно получать и хранить, переводить или конвертировать валюту. Тот же принцип должен действовать в отношении золота, наличных средств и прочих ценных бумаг. Все эти аспекты также должны быть отражены в соглашении о штаб-квартире.

Таможенные привилегии и иммунитеты и отсутствие запрета или ограничений на импорт и экспорт

8.48 Свободный оборот товаров Союза не может затрудняться в результате увеличения закупочной цены, связанного с уплатой таможенных пошлин на импорт или экспорт. В противном случае свобода Союза будет считаться ущемленной в той степени, в которой начисление таможенных пошлин может вести к ситуации, вынуждающей организацию искать источники поставок внутри страны пребывания.

8.49 В равной степени данная свобода не должна ущемляться в результате административных препятствий. Запрет или ограничение оборота товаров Союза в силу административных предписаний, вынуждающих Союз приобретать товары на местных рынках страны пребывания, являются недопустимыми.

8.50 Следовательно в соглашении о штаб-квартире важно четко указать, что товары Союза освобождаются от уплаты таможенных пошлин и не подлежат действию каких-либо запретов или ограничений на импорт или экспорт.

8.51 Помимо привилегий, иммунитетов и льгот, предоставляемых МСЭ как юридическому лицу, соглашение о штаб-квартире должно содержать точные и подробные положения о привилегиях, иммунитетах и льготах, предоставляемых физическим лицам, принимающим участие в его работе, и его персоналу.

Привилегии, иммунитеты и льготы, предоставляемые участникам мероприятий Союза

8.52 В этой связи соглашение о штаб-квартире должно четко определять привилегии, иммунитеты и льготы, предоставляемые представителям (постоянным или обладающим иными полномочиями) Государств − Членов Союза, членам РРК и экспертам миссий Союза.

8.53 На данном этапе, не вдаваясь в подробности и не составляя исчерпывающих перечней, необходимо помнить, что, по своей сути, постоянные представители обладают дипломатическими иммунитетами и привилегиями, тогда как все прочие представители имеют функциональные привилегии и иммунитеты (иммунитет от ареста или содержания под стражей в связи с совершенными действиями, высказанными словами или материалами, написанными в рамках выполнения ими своих обязанностей, изъятие из юрисдикции, неприкосновенность личности и места жительства, освобождение от ограничительных мер в связи с въездом и пребыванием на территории, таможенные льготы, льготы, касающиеся денежных или валютообменных норм и пр.).

8.54 В отношении членов РРК следует включить в соглашение о штаб-квартире положения, согласующиеся с пунктом 142А Устава.

8.55 Эксперты, выполняющие определенные миссии Союза в его штаб-квартире, в течение всего срока действия миссии также должны пользоваться теми привилегиями и иммунитетами, которые необходимы в целях самостоятельного выполнения ими возложенных на них функций. Такие привилегии и иммунитеты, закрепленные соглашением о штаб-квартире, включают, среди прочего, освобождение от иммиграционных ограничений на территории страны пребывания, иммунитет от ареста или содержания под стражей и от выемки личного багажа, иммунитет от юрисдикции в связи с совершенными действиями, высказанными словами или материалами, написанными в рамках выполнения ими своих обязанностей, неприкосновенность всех документов, льготы, касающиеся валютных или валютообменных норм и пр.

Привилегии, иммунитеты и льготы, предоставляемые сотрудникам Союза

8.56 Пять выборных должностных лиц и назначаемые сотрудники некоторых категорий (в должностях категории Р5 и выше) должны, в силу соглашения о штаб-квартире, пользоваться на территории страны пребывания привилегиями, иммунитетами, исключениями и льготами, предоставляемыми работникам дипломатических миссий согласно нормам и правилам международного права.

8.57 Более того, всем сотрудникам независимо от категории их должности и гражданства, включая граждан страны пребывания, должны быть предоставлены, в силу соглашения о штаб-квартире, по меньшей мере, следующие привилегии, иммунитеты и льготы: иммунитет от юрисдикции в отношении совершенных действий, высказанных слов или материалов, написанных в рамках выполнения ими своих обязанностей; освобождение от всех (национальных, региональных, местных) налогов на заработную плату, вознаграждения и компенсации, выплачиваемые им Союзом, капитализированные суммы, выплачиваемые им из пенсионного или страхового фонда, учрежденного в пользу сотрудников, любого рода компенсации по болезни или в связи с несчастным случаем; освобождение от воинской службы на территории страны пребывания (кроме сотрудников, являющихся гражданами страны пребывания); отсутствие иммиграционных ограничений или регистрационных процедур, применяемых в отношении подданных других государств (включая их супругов и членов семьи); льготы по обмену валюты; льготы по репатриации в случае международного кризиса (в том числе для членов их семей и их домашних работников); таможенные льготы и пр.

8.58 В то же время, соглашение о штаб-квартире должно предусматривать как в отношении участников мероприятий МСЭ, так и в отношении штатных сотрудников Союза упрощенный и ускоренный порядок выдачи виз без внесения каких-либо сборов и бесплатную выдачу сотрудникам и членам их семей документов, составляющих вид на жительство в стране пребывания. Наконец, упрощенные и неограничительные механизмы доступа к рынку труда в стране пребывания для супругов сотрудников также должны быть включены в соглашение о штаб-квартире.

Социальное страхование

8.59 В завершение настоящего краткого обзора, который ни при каких условиях нельзя назвать исчерпывающим, важно отметить, что соглашение о штаб-квартире также должно содержать положения об освобождении Союза от всех обязательных взносов в общие фонды социального страхования страны пребывания.

Заключение

8.60 Переговоры по соглашению о штаб-квартире являются процессом, который может оказаться длительным и сложным (в зависимости от юридической и организационной базы, а также экономической и социальной структуры страны пребывания), особенно, если страна пребывания не является участником Конвенции 1947 года о привилегиях и иммунитетах специализированных учреждений.

a) Расторжение и проведение новых переговоров по соглашениям и договорам об обслуживании штаб-квартиры Союза

8.61 Есть вероятность того, что перенос штаб-квартиры Союза будет, кроме прочего, означать необходимость расторжения большинства договоров об обслуживании штаб-квартиры, организации процесса присуждения договоров в соответствии с внутренними правилами снабжения и проведения переговоров с победителями тендера.

b) Возможная передача "права суперфиции", принадлежащего МСЭ

8.62 В случае переноса штаб-квартиры Союза за пределы Женевы у Союза не останется других вариантов, кроме переуступки "права суперфиции", предоставленного ему администрацией Женевы.

Что такое "право суперфиции"?

8.63 По сути, "право суперфиции" – это право пользования, позволяющее его обладателю, в данном случае МСЭ, разместить здания и сооружения для собственных нужд на определенном земельном участке.

8.64 Другими словами, "право суперфиции" – это право, на основании которого МСЭ владеет одним или несколькими зданиями, построенными на земле, принадлежащей третьей стороне, в данном случае – администрации Женевы.

8.65 Такое право было изначально предоставлено Союзу бесплатно на основании аутентичного акта, подписанного в присутствии нотариуса 22 декабря 1967 года. Выделенный таким образом участок был впоследствии несколько раз видоизменен в результате строительства Союзом нескольких зданий.

8.66 Данное право не является постоянным, и срок его действия для МСЭ истекает 31 декабря 2079 года. При этом, такое право пользования можно продлить и, более того, передать.

8.67 Если в 2079 году "право суперфиции" не будет продлено, здания, построенные на соответствующем земельном участке, переходят в собственность владельца земли, а именно: администрации Женевы, возможно, на условиях выплаты компенсации, если МСЭ проводил какие-либо расширения, преобразования или реконструкции зданий, связанные со значительными инвестициями, еще не амортизированными на момент истечения срока действия права.

Порядок и условия передачи "права суперфиции"

8.68 Как упоминалось выше, право пользования можно передать в любой момент времени.

8.69 Таким образом, Союз может передать свое "право суперфиции", другими словами, продать свои здания третьей стороне при условии соблюдения законного права преимущественного приобретения, принадлежащего администрации Женевы.

8.70 Тем не менее, необходимо отметить, что законное право преимущественного приобретения неисполнимо в случае, если покупатель имеет тот же или аналогичный юридический статус, что и Союз, т. е. является другой международной или межправительственной организацией, у которой уже есть или которая в данный момент создает свою штаб-квартиру в Женеве.

8.71 Администрации Женевы предоставляется шесть месяцев с момента уведомления МСЭ о решении передать "право суперфиции" на то, чтобы заявить о своем намерении использовать право преимущественного приобретения и, после такого заявления, еще шесть месяцев на то, чтобы фактически использовать данное право. Другими словами, процесс продажи может занять не менее 18–24 месяцев.

# 9 Обзор и сравнение рассмотренных вариантов

9.1 Важно принять во внимание тот факт, что затраты по разным вариантам не включены в проект Финансового плана на период 2016−2019 годов. Выбор варианта и соответствующий график его реализации будут иметь финансовое влияние на Союз.

9.2 Влияние выбора варианта оценивалось на основании следующих критериев:

– влияние на работу Союза в течение периода внедрения выбранного варианта;

– влияние на персонал и ноу-хау, которым располагает нынешний персонал;

– финансовое влияние с оценкой кратко- и долгосрочной экономии;

– общее влияние на работу и имидж Союза.

Влияние на обычный бюджет

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Варианты | Общая оценочная  стоимость варианта | Краткосрочное влияние (Финансовый план на период 2016−2019 гг.) | Долгосрочное финансовое влияние |
| **Замена** | 211,25 млн. швейцарских франков | Отсутствует. Выплаты по ссуде начнутся в 2021 году. | **Ежегодные затраты**: **5,1** **млн.** **швейцарских франков**, в том числе:  − 3 миллиона швейцарских франков в год в течение 50 лет начиная с 2021 года по новому зданию;  − 1,7 миллиона швейцарских франков в год в течение 30 лет плюс средний процент в размере 0,4 миллиона швейцарских франков начиная (вероятная дата) с 2025 года за ремонт зданий "Башня" и "Монбрийан".  Экономия:  − экономия на коммунальных платежах в размере 100 тысяч швейцарских франков в год начиная с 2021 года;  − экономия текущих затрат на обслуживание на начальном этапе пользования новым зданием "Варембе II" и отремонтированными зданиями "Башня" и "Монбрийан" (2021−2050 гг.), предположительно всего 30 миллионов швейцарских франков. |
| **Ремонт** | 147 млн. швейцарских франков | В зависимости от выбранного графика возможно определенное влияние на Финансовый план на период  2016−2019 годов. | **Ежегодные затраты**: **4,9** **млн.** **швейцарских франков**, в том числе:  − 4,0 миллиона швейцарских франков в год в течение 30 лет плюс средний процент в размере 0,6 миллиона швейцарских франков с момента завершения ремонтных работ.  Экономия:  − экономия на коммунальных платежах в размере 100 тысяч швейцарских франков в год начиная с 2021 года;  − экономия текущих затрат на обслуживание на начальном этапе пользования отремонтированными зданиями (2021−2050 гг.), предположительно всего 30 миллионов швейцарских франков. |
| **Аренда** | Ежегодно: 4,9 млн. швейцарских франков включая платежи  Ремонт:  65,6 млн. швейцарских франков | В зависимости от выбранного графика возможно определенное влияние на Финансовый план на период  2016−2019 годов. | **Ежегодные затраты**: **7,1 млн. швейцарских франков**, в том числе:  − 4,9 миллиона швейцарских франков в год без улучшения состояния активов Союза плюс платежи, связанные с арендой офисных помещений;  − 1,8 миллиона швейцарских франков в год в течение 30 лет плюс средний процент в размере 0,4 миллиона швейцарских франков с момента завершения работ. |
| **Перенос** | 130–170 млн. швейцарских франков (затраты по переносу без учета затрат по обеспечению новых зданий)  48 млн. швейцарских франков (погашение ипотечной ссуды)  Часть затрат будет погашена за счет продажи всех нынешних зданий штаб-квартиры (оценить не представляется возможным на данном этапе) | В зависимости от выбранного графика возможно определенное влияние на Финансовый план на период  2016−2019 годов. | − Следует принимать во внимание затраты по использованию зданий в новом местонахождении.  − Экономию затрат на персонал необходимо оценивать в соответствии с условиями нового местонахождения. |

Стратегические аспекты

| Варианты | Преимущества | Недостатки | Потенциальная краткосрочная экономия | Потенци-альная долго-срочная экономия |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Замена** | − Сохранение исторического местопребывания Союза  − Минимальное влияние на деятельность МСЭ  − Возможность переоценки зданий с положительным влиянием на стоимость активов Союза  − Увеличение площади зала заседаний на 400 мест | − Стоимость и финансирование проекта: 3 миллиона швейцарских франков в год в течение 50 лет, включаются в обычный бюджет | Вариант не оказывает влияния на Финансовый план на период 2016−2019 годов.  Выплаты по ссуде начнутся в 2021 году. | ++ |
| **Ремонт** | − Менее дорогостоящее решение по сравнению с заменой | − Решение, не представляющее технических преимуществ, поскольку сохраняется старая конструкция здания  − Дорогостоящее решение, общие рамки которого еще предстоит уточнить (стоимость перемещения персонала на период проведения работ)  − Ссуда под льготный процент в отличие от беспроцентной ссуды  − С точки зрения общего влияния проекта сложно выразить экономию в конкретных цифрах  − Значительное влияние на расположенные в здании службы в период проведения работ  − Сокращение полезной площади на каждом этаже, включая зал заседаний (ввиду выполнения требований стандартов безопасности, противопожарной защиты, эвакуации, обеспечения доступности) | − | + |
| **Аренда** | − Отсутствие необходимости управлять вопросами обслуживания и амортизации | − Дорогостоящее решение без возможности долгосрочной экономии  − Значительное влияние на организацию работы в процессе и по завершении перемещения персонала  − Отсутствие положительного влияния на активы Союза | − − | − − − |
| **Перенос** | − Возможность долгосрочной экономии (точка безубыточности через 5−10 лет) в зависимости от места переноса | − Значительное влияние на организацию работы в процессе и по завершении переноса  − Значительное влияние на сохранение ноу-хау и преемственности в организации  − В зависимости от нового местоположения МСЭ может утратить преимущества, связанные с близостью европейской штаб-квартиры ООН, близостью большого количества межправительственных и неправительственных организаций и наличия дипломатических представительств большинства из 193 Государств-Членов. | − − −  (в зависимости от предложений страны пребывания) | +++  (в зависимости от предложений страны пребывания) |

9.3 При том, что финансовое влияние возможного переноса поддается определенной оценке, влияние на сотрудников и их семьи оценить невозможно. Те, кто не сможет переехать, будут пытаться найти другую работу в зависимости от экономической ситуации в их стране или на международном рынке. Также возможно определенное влияние на детей, которые могут находиться на различных этапах образования и вынуждены будут менять школу. Можно предположить, что общее влияние на персонал будет существенным, что подтверждается документами других организаций и компаний частного сектора, которые прошли через процедуру переноса офисов или организации представительств. Частичный или временный перенос только усугубит подобное негативное влияние, создав ситуацию длительной нестабильности, в которой семьи могут оказаться вынужденными "жить на два дома", в результате чего увеличиваются их затраты и общая напряженность.

9.4 В свете представленной информации Полномочной конференции предлагается **принять решение** по одному из четырех вариантов,рассмотренных в настоящем документе.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Термин, применяемый в юриспруденции страны пребывания. Более подробно см. в пп. 8.63−8.67. [↑](#footnote-ref-1)
2. В 2009 году внешняя экспертная проектно-конструкторская консультационная фирма (Brodbeck-Roulet) провела независимое исследование и в 2010 году представила отчет по возможности эксплуатации и ремонта фасада здания "Варембе". [↑](#footnote-ref-2)
3. "Fondation des immeubles pour les organisations internationales" (Фонд недвижимого имущества для международных организаций). Веб-сайт: <www.fipoi.ch>. [↑](#footnote-ref-3)
4. Швейцарский стандарт доступности: SIA 500 :2009, Constructions sans obstacles. [↑](#footnote-ref-4)
5. Для справки: административные затраты по любому иску, переданному на рассмотрение в ILOAT, независимо от факта его удовлетворения, составляют 20 000 швейцарских франков. [↑](#footnote-ref-5)