ОРГАНИЗАЦИЯ
ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

ГЕНЕРАЛЬНАЯ
АССАМБЛЕЯ

UN LIBRARY

Distr.
GENERAL

A/36/297
5 June 1981
RUSSIAN
ORIGINAL: ENGLISH

Тридцать шестая сессия
Пункт 104 первоначального перечня
вопросов*

ОБЪЕДИНЕННАЯ ИНСПЕКЦИОННАЯ ГРУППА

Процедуры, применяемые в отношении строительства зданий организаций системы Организации Объединенных Наций

Записка Генерального секретаря

Генеральный секретарь имеет честь препроводить членам Генеральной Ассамблеи доклад Объединенной инспекционной группы, озаглавленный "Процедуры, применяемые в отношении строительства зданий организаций системы Организации Объединенных Наций" (JIU/REP/81/4).

* A/36/50.

JIU/REP/81/4
Женева, февраль 1981 года

ПРОЦЕДУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТНОШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗДАНИЙ ОРГАНИЗАЦИЙ СИСТЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

Подготовили: Марк Е.Аллен, Альфред Н.Форде, Закариа Сибахи, Эрл Д.Сом

Объединенная инспекционная группа

СОДЕРЖАНИЕ

		Пункты	Стр
I.	ВВЕДЕНИЕ	1 - 8	3
II.	ПОТРЕБНОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	9 - 16	6
III.	РОЛЬ УЧАСТНИКОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	17 - 42	8
	A. Организации	18 - 21	8
	B. Архитекторы	22 - 29	9
	C. Составители смет расходов и инспекторы по контролю за количеством	30 - 32	12
	D. Строительные подрядчики и строительные контракты	33 - 42	12
IV.	ПРОЦЕДУРЫ ОБЪЯВЛЕНИЯ КОНКУРСОВ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНТРАКТОВ	43 - 52	17
V.	РОЛЬ МЕЖПРАВИТЕЛЬСТВЕННЫХ ОРГАНОВ	53 - 57	20
VI.	РАСХОДЫ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ	58 - 68	21
VII.	РЕЗЮМЕ ЗАКЛЮЧЕНИЙ И РЕКОМЕНДАЦИЙ	69 - 82	24

Приложения

I Определение потребностей в строительстве

II Роль архитекторов

III Краткое изложение функциональных связей участников строительства

IV Технический персонал организаций для строительных проектов

V Строительные контракты

IV Расходы по строительству

/...

I. ВВЕДЕНИЕ

1. Этот доклад был подготовлен во исполнение резолюции 34/233 Генеральной Ассамблеи от декабря 1979 года, в которой Генеральная Ассамблея просила Объединенную инспекционную группу "провести широкое исследование процедур получения смет и объявления конкурсов на строительные проекты Организации Объединенных Наций в Центральных учреждениях и в других помещениях Организации Объединенных Наций с помощью, по мере необходимости, услуг экспертов со стороны, при условии, что, помимо охвата процедур крупных строительных работ во всех помещениях Организации Объединенных Наций, это исследование должно включать сравнительную информацию по другим организациям системы Организации Объединенных Наций, содержать замечания о правильности нынешней политики и процедур, а также предложения в отношении необходимых конкретных изменений и улучшений". ОИГ представила промежуточный доклад на тридцать пятой сессии Генеральной Ассамблеи (документ A/C.5/35/6).

2. Инспекторы установили, что вопрос, поставленный Генеральной Ассамблеей о процедурах получения смет и объявления конкурсов на строительные проекты, был неотделим от некоторых других определенных аспектов строительства зданий, в особенности роли различных участников в строительных проектах и видов используемых контрактов. Соответственно они расширили круг вопросов, затронутых в данном докладе.

3. Хотя, как об этом просилось в резолюции, в докладе сравниваются строительная практика ряда организаций системы Организации Объединенных Наций, содержащиеся в нем заключения и рекомендации предназначены в основном для Организации Объединенных Наций. Он был разослан другим участвующим организациям Объединенной инспекционной группой для информации.

4. Данные были получены от организаций с помощью вопросников и на основе посещений. Велись поиски информации по всем строительным проектам организаций системы Организации Объединенных Наций, завершенным с 1970 года, и расходы по которым превысили 1 млн. долл. США, или осуществляемым в настоящее время, расходы по которым, как предполагается, составят более 2 млн. долл. США. Шесть организаций (Организация Объединенных Наций, МОТ, МСЭ, ЮНЕСКО, ВОИС и ВОЗ) осуществили следующие 13 строительных проектов, удовлетворяющих этим критериям.

а) - Завершенные проекты:

1. Организация Объединенных Наций: расширение Дворца Наций (Женева)

2. Организация Объединенных Наций: расширение Африканского зала, ЭКА (Аддис-Абеба)

3. Организация Объединенных Наций: здание для ЭСКАТО (Бангкок)

/...

4. Организация Объединенных Наций: Центр документации и исследований ЭКЛА (Сантьяго)

5. Организация Объединенных Наций: временные помещения ЮНЕП (Найроби)

6. Организация Объединенных Наций: расширение зданий Центральных учреждений (Нью-Йорк) (стадия I)

7. МОТ: здание штаб-квартиры (Женева)

8. ЮНЕСКО: расширение штаб-квартиры - здание Бонвин (Париж)

9. МСЭ: расширение здания штаб-квартиры (Женева)

10. ВОЗ: расширение штаб-квартиры - здание "L" (Женева)

11. ВОИС 1/: новое здание штаб-квартиры (Женева)

b) Проекты, по которым ведется строительство 2/

12. Организация Объединенных Наций: расширение зданий Центральных учреждений (Нью-Йорк) (стадия 2)

13. Организация Объединенных Наций: расширение зданий Центральных учреждений (Нью-Йорк) (стадия 3)

5. Затем инспекторы выбрали следующие семь завершенных проектов для подробного изучения:

Организация Объединенных Наций: расширение залов заседаний и помещений для обслуживания делегаций (стадия I) (Нью-Йорк)

Организация Объединенных Наций: расширение Дворца Наций (Женева)

1/ Всемирная организация интеллектуальной собственности, которая в настоящее время не является участвующей в ОИГ организацией, объяснила, что она не смогла ответить на вопросник, поскольку для этого потребовалось бы проведение обширных исследований, для которых не имелось необходимого персонала. Поскольку ВОИС являлась последней организацией, завершившей строительство здания в Женеве, отсутствие информации по этому проекту снижает всеобъемлющий характер данного исследования.

2/ Поскольку планы строительства здания штаб-квартиры ЮНЕП/ЦООННП в Найроби в настоящее время пересматриваются и строительство еще не начато, данный проект в докладе не рассматривается.

/...

Организация Объединенных Наций: здание для ЭСКАТО (Бангкок)

МОТ: здание штаб-квартиры (Женева)

МСЭ: расширение здания штаб-квартиры (Женева) - (см. пункт 6 ниже)

ЮНЕСКО: расширение штаб-квартиры - здание Бонвин (Париж)

ВОЗ: расширение штаб-квартиры - здание "L" (Женева)

6. Информация по данным проектам была получена с помощью подробных вопросников и посещений проектов инспекторами или консультантом. Одна организация - МСЭ - сообщила инспекторам, что она не смогла подробно ответить на этот подробный вопросник в связи с большим объемом необходимых исследований, и ввиду того факта, что со дня завершения строительства здания прошло более 7 лет и более 5 лет со времени закрытия счетов; к тому же многие члены персонала, участвовавшие в строительстве, больше не работают в организации.

7. Таким образом, доклад основан на информации, полученной от пяти организаций относительно их общей строительной практики по I2 проектам и на подробной информации по шести из них.

8. Во время проведение исследования инспекторам оказывали помощь консультанты из ряда стран. Они выражают свою признательность им и многочисленным должностным лицам вышеупомянутых организаций.

/...

II. ПОТРЕБНОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

(более подробное изложение вопроса см. в Приложении I)

9. Важно учитывать, что общая стоимость строительного проекта составляет гораздо большую сумму, чем стоимость первоначального здания. Здание предназначено для использования в течение долгих периодов, - часто в течение более 50 лет. Здание, имеющее относительно низкую первоначальную стоимость, в течение времени может оказаться дорогим, если оно потребует больших расходов на отопление или кондиционирование воздуха, содержание и ремонт и перестройки. Основным соображением при проективровании здания должна быть его эффективность с точки зрения издержек в течение всего срока службы.

10. Каждая организация при осуществлении строительного проекта должна рассчитать величину помещений и технические требования, необходимые для здания. Поскольку здание должно продолжать удовлетворять потребности организации в течение многих лет, это является весьма существенным вопросом. Определение потребностей организации в служебных помещениях, залах заседаний, подсобных помещениях (типография, ЭВМ и т.д.), гаражном пространстве и т.д. сопряжено с трудностями. Тем не менее, следует сознательно стремиться к наилучшему возможному обоснованию.

11. В целом организации не достаточно успешно рассчитывали свои будущие потребности. Они не учитывали большого увеличения членского состава с его последующими потребностями в больших по величине залах заседаний, переводах на большее число языков и больших служебных помещениях. В недостаточной степени предусматривались помещения для типографских работ и хранения документов, для размещения ЭВМ, ресторанов и стоянок автомашин. Организации, которые будут осуществлять строительство в будущем, предстанут перед некоторыми из этих проблем и от них потребуется принять меры, направленные на то, чтобы предусмотреть результаты любой децентрализации деятельности штаб-квартиры, новой технологии работы учреждения и организации деятельности и т.д.

12. Инспекторы признают тот факт, что трудно точно предусмотреть потребности в течение долгих периодов времени, хотя они считают, что этому можно было бы с пользой уделить больше внимания при строительстве зданий в прошлом. В будущем больше внимания должно быть уделено гибкости - возможности использования полезной площади для разных целей, конструкции зданий, облегчающей расширение числа рабочих комнат, подсобных помещений, мест для стоянки автомашин, хранения и т.д., залам заседаний, которые могут быть расширены или уменьшены в зависимости от потребностей. Хороший проект позволяет добиться экономичного расширения и перестройки в течение срока службы здания, и следует сделать какое-либо четкое предположение о продолжительности этого срока службы. Чем больше срок службы, тем больше потребность в гибкости.

/...

13. Большинство организаций указывают, что построенные ими здания в надлежащей степени удовлетворяют их потребностям. Инспекторы считают, что это является в определенной степени излишне оптимистичным заявлением и что улучшения конструкций можно было бы сделать с большей изобретательностью, особенно в отношении гибкости.

14. В пяти проектах, после того как были подписаны строительные контракты, были сделаны значительные изменения, касающиеся технических условий:

a) в двух проектах изменения в основном представляли собой технические решения технических и эстетических проблем или проблем, связанных с безопасностью (ЮНЕСКО и МСТ);

b) в проектах ВОЗ и Отделения Организаций Объединенных Наций в Женеве были осуществлены более значительные изменения: ВОЗ запросила дополнительные складские помещения и помещения для стоянки автомашин, в то время как в проекте Отделения Организации Объединенных Наций в Женеве полезная площадь, которая первоначально предназначалась для целей хранения, была использована для мест стоянки, а площадь служебных помещений была увеличена, с тем чтобы разместить приблизительно I 000 рабочих комнат вместо 200;

c) в Нью-Йорке, в проекте стадии 1, пришлось изменить первоначальные планы по мере хода работ, поскольку проект по существу являлся перестройкой существующих помещений, и после сноса имеющихся зданий возникли проблемы, связанные с конструкцией.

15. Инспекторы также отметили, что часто недооценивались долгосрочные потребности в служебных помещениях. Например, здание ЭСКАТО, через пять лет после завершения его строительства, уже используется с полной нагрузкой. Кроме того, поскольку вопрос о гибкости первоначально не рассматривался, то сейчас практически невозможно расширить существующие здания, и потребуется искать дорогостоящих решений с целью размещения растущего персонала.

16. В процессе планирования редко тщательно изучались издержки по эксплуатации и содержанию зданий. В настоящее время во все большем числе стран разрабатываются банки подробных статистических данных и общих данных по расходам на эксплуатацию и содержание коммерческих зданий (например, стоимость уборки, отопления, электричества, кондиционирования воздуха, воды, безопасности, содержания, административных расходов и т.д.). Эта информация может являться полезным руководством в ходе планирования и может содействовать определению экономичных решений. Опыт показал, что для некоторых зданий (например, ЭСКАТО) расходы по эксплуатации и содержанию ежегодно достигают значительной величины. В некоторых случаях установки по кондиционированию воздуха устанавливались в зонах умеренного климата и в настоящее время, особенно ввиду высокой стоимости энергии, очевидно, что можно было бы рассмотреть другие варианты (например, меньшие оконные поверхности).

/...

III. РОЛЬ УЧАСТНИКОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

17. В целом слишком большая ответственность возлагается на архитекторов и подрядчиков, и недостаточный объем работы осуществляется под непосредственным контролем организаций - владельцев проектов. В приложении III содержится краткое изложение данных по шести подробно изученным строительным проектам о распределении среди участников обязанностей по предоставлению консультаций и принятию решений относительно различных видов деятельности в области строительства.

A. Организации

18. В любом строительном проекте владелец должен быть способен не только определить свои потребности и нужды, но также и обеспечить их выполнение.

19. В приложении IV содержится краткое изложение данных по семи строительным проектам о числе и квалификации технического персонала секретариата организации. По мнению инспекторов, ни одна организация не имела достаточного технического опыта, необходимого для обеспечения того, чтобы их потребности были четко определены и удовлетворены с экономической точки зрения. Организации имели тенденцию возлагать слишком большую ответственность на архитекторов и других подрядчиков и были неспособны контролировать их работу надлежащим образом. Это являлось основным фактором, влияющим на качество и стоимость зданий. Некоторые организации (например, ЮНЕСКО) признали этот факт и приняли соответствующие меры по усилению их внутриорганизационной компетенции.

20. Для того чтобы справиться с проблемами, связанными со строительством, включая перестройки, организация должна располагать под своим непосредственным руководством сотрудниками, обладающими необходимыми техническими знаниями, которые могли бы в первую очередь воплотить потребности организации в технические требования, а затем контролировать работу архитекторов и подрядчиков с целью обеспечения экономичной работы. Это включает такие технические обязанности, как исследования с целью подготовки технико-экономических обоснований, определение потребностей в зданиях, предварительный проект, выбор технических вариантов, смета расходов и контроль за бюджетом, временной график, документация для подрядчиков, контроль за испытанием и приемом зданий и т.д.

21. Организации могли получить эти технические знания тремя способами:

а) Они могли нанять квалифицированных специалистов в качестве сотрудников своих секретариатов для создания внутриорганизационной технической группы. Это решение возможно было бы более дорогостоя-

/...