

Комитет по программе и бюджету

Тридцать восьмая сессия
Женева, 19–23 мая 2025 года

СТРАТЕГИЯ ВОИС ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

подготовлена Секретариатом

I. ЦЕЛЬ СТРАТЕГИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И МЕТОДОЛОГИЯ

1. ВОИС гордится тем, что ее штаб-квартира расположена в достопримечательном комплексе зданий, образующих своего рода кампус с видом на Площадь наций в Женеве и определяющих силуэт современной международной Женевы.
2. Управление недвижимостью ВОИС с течением времени требует значительных ресурсов для поддержания инфраструктуры и обеспечения того, чтобы стоимость этого фонда не снижалась со временем. Поэтому крайне важно, чтобы ВОИС демонстрировала эффективное и действенное использование ресурсов посредством своевременного обслуживания и ремонта наших зданий и тщательную финансовую дисциплину, не избегая при этом трудных инвестиционных решений, которые будут обходиться более дорогой ценой в последующие годы.
3. Недвижимость играет центральную роль в поддержке культуры Организации и предоставлении ее услуг. Комплекс ВОИС, который в настоящее время отражает более традиционный стиль работы, требует адаптации для выполнения мандата Организации в области инноваций и для содействия ее переходу к более открытой, динамичной и основанной на сотрудничестве организационной культуре.
4. В ВОИС имеется многолетний план профилактического обслуживания и текущего ремонта для поддержания и улучшения состояния ее зданий. В данном документе

содержится долгосрочная стратегия по управлению недвижимостью, выходящая за рамки технического обслуживания и изучающая будущие виды использования и формы комплекса ВОИС. В нем также рассматривается рекомендация внешних аудиторов ВОИС¹.

5. Как указано в документе WO/PBC/37/11 Rev, был сделан заказ на проведение внешнего исследования с целью изучить следующие области:

- определение эффективности нынешней практики использования площадей;
- оценка воздействия новой политики гибкого графика работы на наши потребности;
- выявление ожиданий Организации относительно будущего ее кадровых ресурсов;
- обеспечение благополучия персонала и безопасности и гигиены труда;
- оценка актуальности будущих инвестиций и программ профилактического обслуживания и ремонта для принятия обоснованных решений;
- сохранение исторической ценности зданий ВОИС и повышение их энергоэффективности; и
- выработка предложения относительно «дорожной карты» для достижения вышеуказанных целей.

6. После открытых международных торгов, проведенных в 2024 году, была выбрана внешняя специализированная консалтинговая фирма².

7. Консалтинговая фирма провела анализ технического состояния нашего комплекса зданий и серию бесед с руководителями старшего или среднего звена с целью понять потребности, связанные с мандатом и деятельностью ВОИС, дополнив их анализом данных.

Настоящий документ представляет собой резюме их оценки и рекомендаций, утвержденных руководством ВОИС.

II. ОЦЕНКА НЫНЕШНЕЙ СИТУАЦИИ

A. НЫНЕШНИЕ МАСШТАБЫ И СОСТАВ НЕДВИЖИМОСТИ

¹ См. отчет внешних аудиторов (EARM 2023-01), которые рекомендовали следующее: «ВОИС следует провести детальный анализ использования имеющихся помещений в качестве основы общей базовой стратегии управления недвижимостью, учитывающей потребности штаб-квартиры и внешних бюро». «ВОИС следует разработать по итогам оценки своих соответствующих потребностей комплексную стратегию управления недвижимостью, демонстрирующую роль недвижимости в обеспечении эффективного оказания услуг».

² Выбранной компанией является CBRE (www.cbre.com).



а) Владение землей и зданиями

8. Комплекс ВОИС охватывает несколько зданий с соответствующими участками земли, выполняющих в первую очередь административные функции, и включает подземную автомобильную стоянку и подземные переходы, связывающие эти строения:

- Право собственности на поверхность участка, на котором построено здание Георга Боденхаузена (GB) I, а затем – GBII, было предоставлено ВОИС в 1958 году Кантоном Женева.
- Право собственности на поверхность участка, предназначенного для строительства здания Арпада Богша (AB), было добавлено к участку для здания GB I в 1972 году. Это право предоставлено ВОИС Кантоном Женева на срок в 60 лет, который может быть продлен на 30 лет. Этот участок был также использован для строительства Конференц-зала ВОИС (WCH) и Центра доступа.
- В 1998 году ВОИС купила землю, известную как «участок Штайнера», для строительства пристройки к своей штаб-квартире – будущего Нового здания (NB). Приобретение этой земли финансировалось за счет собственных средств Организации.
- В 1999 году ВОИС приобрела право собственности на поверхность и право на покупку земли вместе с отделением Всемирной метеорологической организации (ВМО); там построено здание PCT. Это право собственности на поверхность было предоставлено бесплатно ВМО Кантоном Женева в 1970 году на неопределенный период времени.

б) Детали конструкции каждого здания

9. **Здание GB I** (общая площадь служебных помещений составляет 4320 квадратных метров (кв. м), на которой располагается 180 рабочих мест) было введено в эксплуатацию в 1960 году и является самым старым зданием ВОИС. В 1988 году в нем был проведен крупный ремонт: был добавлен пятый этаж и была произведена замена фасада и системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха (ОВКВ). Были

произведены заметные улучшения, включая сооружение надземного пешеходного перехода и внешних панорамных лифтов, связывающих с подземным переходом в здание РСТ, в 2003 году, а также модернизацию внутренних лифтов в 2021 году.

10. **Здание АВ** (общая площадь служебных помещений составляет 6780 кв. м, на которой располагается 220 рабочих мест) было построено в 1978 году. Это впечатляющее здание включает 14-этажную башню с изогнутым фасадом и конференц-центр на цокольном и первом этажах. Конференц-центр имеет два больших конференц-зала – зал А и зал В – на 280 и 80 мест, соответственно, и несколько залов заседаний. На протяжении лет здание претерпело различные усовершенствования, включая полную замену системы теплообразования в 2008 году.

11. **Здание GB II** (общая площадь служебных помещений составляет 2100 кв. м, на которой располагается 120 рабочих мест) было построено в 1996 году в качестве временной пристройки к зданию GB I; оно имеет пять рабочих этажей и один технический подвальный этаж. Это небольшое и простое с точки зрения конструкции и оборудования офисное здание, и со времени его строительства в нем не проводилось никакой модернизации или реконструкции.

12. **Здание РСТ** (общая площадь служебных помещений составляет 11 980 кв. м, на которой располагается 450 рабочих мест) было построено в 1960 году и расширено в 1971 году для ВМО. Здание было куплено ВОИС в 1999 году и в 2003 году претерпело значительную реконструкцию и модификацию, в ходе которой его конструкция была большей частью заменена, а вся наружная поверхность здания была модернизирована. В 2018 году была проведена дальнейшая внутренняя реконструкция, включая установку теплоизлучающих потолочных панелей, модернизацию освещения и усиление термоизоляции чердачных стен.

13. **Здание NB** (общая площадь служебных помещений составляет 13 460 кв. м, на которой располагается 560 рабочих мест) было построено в период между 2008 и 2011 годами. Это современное здание включает пять надземных этажей вокруг трех атриумов. На цокольном этаже здания NB находится главный кафетерий комплекса (на 300 мест), а также два больших зала заседаний (на 80 и 25 мест).

14. **Здание WCH** (общая площадь помещений составляет 6500 кв. м): Конференц-центр был завершен в 2014 году. Связанный со зданием АВ, он включает конференц-зал на 900 мест с соответствующими техническими установками на подземном уровне. Центр доступа (320 кв. м) был построен во время строительства WCH и расширения вестибюля здания АВ в 2014 году с целью обеспечить главный пункт доступа в комплекс ВОИС. В этом центре находятся главная стойка регистрации, помещения службы охраны и зона сканирования багажа.

с) Архитектурное наследие

15. Проводимая Кантоном Женева политика в области наследия направлена на обеспечение высококачественной созданной среды и сохранение природной среды. Нормативные ограничения, вводимые в отношении любой реконструкции с целью сохранения наследия и архитектурной целостности зданий, будут оказывать прямое воздействие на любые проектно-исследовательские разработки и будут напрямую

соотноситься с уровнем важности, придаваемой тому или иному зданию. Здание АВ было спроектировано с исключительной классификацией по качеству, которая требует повышенного внимания и заботы во время любых предлагаемых работ. Первоочередное внимание должно уделяться первоначальной архитектурной целостности здания (в частности, фасада и вестибюля), и любое изменение должно тщательно планироваться и осуществляться на основе диалога с соответствующими властями. Такой совместный подход будет иметь решающее значение для обеспечения того, чтобы любые предлагаемые изменения были в русле приверженности Женевы сохранению ее богатого архитектурного наследия.

d) Внешние бюро

16. Внешние бюро ВОИС созданы в различных местных условиях и либо арендуются, либо предоставляются в рамках соглашений с принимающей страной, а именно:

Алжир (Алжир) - правительственный двухэтажный особняк: Здание, построенное в 2017 году, было оснащено в 2018 году соответствующими стандартам ВОИС системами безопасности, что сопровождалось серией работ по модернизации оборудования, и в 2024 году были пересмотрены контракты с местным правительством.

Бразилия (Рио-де-Жанейро) - арендованные служебные помещения в административном здании: С тех пор, как в 2017 году ВОИС заняла эти помещения на основе коммерческой аренды, внутренняя планировка была приведена в соответствие со стандартами ВОИС, а модернизация была произведена владельцем. После этого помещения не претерпели никакого капитального ремонта.

Китай (Пекин) - правительственный одноэтажный особняк: Со времени переезда в это историческое здание в 2015 году были произведены некоторые работы, с тем чтобы приспособить помещения к установке ИТ-оборудования и систем безопасности.

Япония (Токио) - арендованные служебные помещения в административном здании: Бюро переехало в нынешние помещения в 2017 году на основе коммерческой аренды, оплачиваемой ЦФ Japan Global. С тех пор в этих рабочих помещениях не производилось никаких крупных ремонтных работ.

Российская Федерация (Москва) - правительственные служебные помещения в административном здании: С момента занятия специально оборудованного для ВОИС помещения в 2015 году не проводилось никаких крупных работ по ремонту.

Сингапур (Сингапур) - правительственный двухэтажный особняк: Это здание, предоставленное как часть университетских зданий, претерпело модернизацию на предмет противопожарной безопасности в 2018 и 2019 годах.

Нигерия (Абуджа) – служебные помещения в комплексе ООН: Со времени занятия этих рабочих помещений в 2020 году в них не производилось никаких крупных работ.

ВОИС также арендует служебное помещение для своего Координационного бюро при ООН в Нью-Йорке.

17. Нынешний комплекс зданий, используемых нашими внешними бюро, отвечает потребностям Организации, и мы не предполагаем каких-либо крупных изменений или

расходов в среднесрочной перспективе. Мы продолжаем поддерживать тесные контакты с правительствами принимающих стран для обеспечения того, чтобы они продолжали удовлетворять требованиям Организации.

V. ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА КОМПЛЕКСА ВОИС В ЖЕНЕВЕ

(а) Оценка технического состояния конструкции каждого здания

18. Внешним консультантом была проведена предварительная техническая оценка основных зданий женевского комплекса, которая показала, что комплекс в целом находится в хорошем состоянии и не имеет никаких серьезных структурных проблем. Тем не менее, поскольку строительство различных зданий было рассредоточено по времени на несколько десятилетий, существуют различия в рамках всего комплекса и есть некоторые возможности для технических улучшений. Основные результаты предварительной технической оценки указаны ниже:

Здание АВ: Хотя прилагались все усилия для поддержания здания в хорошем состоянии, в ближайшие годы необходимо решить ряд важнейших проблем, по всей видимости посредством полного, капитального ремонта и модернизации здания. К этим проблемам относятся окончание срока службы некоторых элементов инфраструктуры, а также необходимость соблюдения нынешних стандартов безопасности: первоначальная система вентиляции вышла за рамки своего жизненного цикла и требует постоянного обслуживания, а электрооборудование устарело и нуждается в комплексной модернизации. Поскольку здание является многоэтажным, при проведении будущих ремонтно-восстановительных работ необходимо будет обеспечить соответствие действующим стандартам пожарной безопасности и проверить структурные компоненты. Некоторые работы по изменению входов будут проведены в 2025 году после пересмотра внешнего периметра безопасности ВОИС.

Здание GBI: Почти 40 лет назад, в 1988 году, это здание подверглось капитальному ремонту, который включал добавление одного этажа и замену фасадов и вентиляционной системы. Хотя проведенные в последнее время улучшения включали модернизацию лифтов, обновление водопроводных и электрических систем, а также полную реконструкцию цокольных и подвальных этажей, в ходе будущих ремонтно-реставрационных работ следует решить вопрос о соблюдении действующих норм пожарной безопасности и сейсмостойкости. Интерьеры, хотя и хорошо сохранившиеся, устарели и потребуют обновления, дабы соответствовать нынешним техническим и нормативным стандартам.

Здание GBII: Поскольку это здание является пристройкой к зданию GBI, этажи являются открытыми и связывают эти два строения. С момента его строительства здание поддерживается в хорошем состоянии. Связь со зданием GBI и его системой вертикальной циркуляции потребует модернизации на предмет соответствия нормам противопожарной безопасности, а также проверки соответствия нормативным требованиям к несущей конструкции.

Здание PCT: Здание PCT отличается надежной целостностью конструкции, а также модернизированными фасадами и интерьером, которые отвечают правилам пожарной безопасности, так что с технической точки зрения оно не требует никакого срочного обновления.

Здание NB: Это недавно построенное здание имеет современный интерьер, который соответствует современным нормам пожарной безопасности, и в настоящее время не требует каких-либо специальных технических улучшений.

Здание WCH: Построенный в 2014 году, Конференц-зал ВОИС (WCH) содержится в хорошем состоянии и не требует немедленной технической модернизации. Секретариат изучает некоторые возможные незначительные усовершенствования в целях улучшения и обновления опыта делегатов, а также для сокращения оперативных расходов.

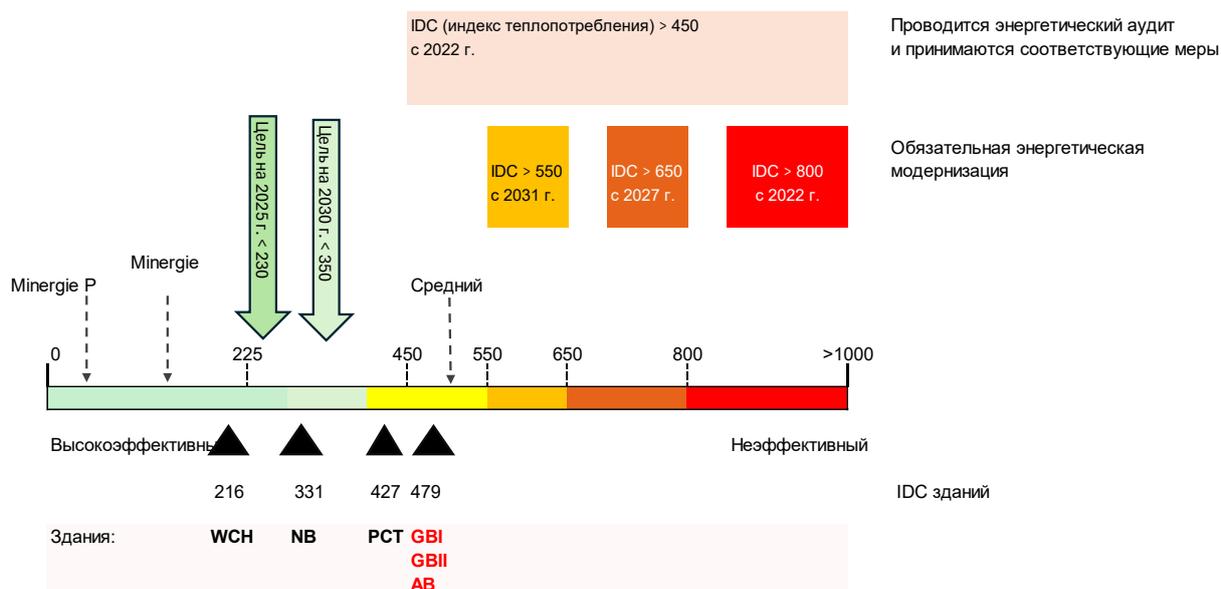
Подробная информация о технической оценке с точки зрения соответствия нормам и жизненного цикла содержится в дополнении.

19. Следует отметить, что, хотя стандарты охраны и противопожарной безопасности изменяются с течением времени, существующие здания и другие сооружения должны быть приведены в соответствие с требованиями пожарной безопасности на основе принципа пропорциональности: в случае значительной реконструкции, расширения или изменения использования здания, либо когда риск для людей является особенно значительным.

(b) Экологическая, социальная и управленческая

20. Экологическая, социальная и управленческая (ЭСУ) оценка показывает, что здания АВ и GBI получают довольно низкие баллы по системе показателей ЭСУ в силу первоначального проекта и по причине старения, в то время как здания PCT, NB и WCH получают позитивные результаты в сравнении с современными зданиями. На здания ВОИС приходится 18 процентов углеродного следа ВОИС.

21. Еще одним важным показателем является энергоэффективность зданий, которая должна, как того требует Кантон Женева, рассчитываться как отношение годового потребления энергии к площади здания – indice de dépense de chaleur (индекс теплопотребления) ("IDC"). IDC для каждого здания остается ниже пороговых уровней, установленных Кантоном Женева, которые требуют существенной энергетической модернизации, как это показано ниже:



22. Оценка также показывает, что на протяжении последнего десятилетия ВОИС последовательно реализует инициативы по улучшению показателей ЭСУ и намерена продолжать делать это благодаря крупным предусматриваемым проектам реконструкции и модернизации. Кроме того, было выявлено несколько долгосрочных возможностей для повышения устойчивости. Ниже приводится перечень текущих, планируемых и потенциальных инициатив.

Экологические

- Электричество приобретается полностью из возобновляемых источников. Сокращение потребления было достигнуто благодаря установке светодиодных светильников и устранению ненужного освещения. Добавление фотоэлектрических панелей следует рассматривать как часть любой будущей реконструкции.
- В настоящее время для охлаждения используется вода из озера; в ближайшие годы она будет использоваться также и для отопления. Потребление снизилось за счет ремонта фасадов здания РСТ, и оно будет еще больше снижено путем обновления наружной оболочки здания АВ и замены установок для обработки воздуха системами энергетической утилизации отходов. Обновление здания GBI может также способствовать снижению энергопотребления.
- Усовершенствование системы управления зданиями (СУЗ) и учета электропотребления на нижестоящих ступенях распределения электроэнергии должно позволить более детально контролировать и оптимизировать потребление. В большинстве зданий установлены водопроводные устройства с минимальным расходом воды. В последующем будет рассмотрена возможность использования дождевой воды для орошения и смыва туалетов.
- ВОИС уже давно привержена делу сохранения биологического разнообразия, включая установку озелененных крыш с различными видами растений. В парке комплекса могут быть реализованы и другие меры.

Социальные

- В зданиях осуществлены значительные улучшения в плане физической доступности, включая соблюдение стандартов SIA³ 500.
- Вблизи каждого пункта входа установлены велосипедные стойки. Планируется установить зарядные станции для электромобилей и электровелосипедов.

Управленческие

- 4 декабря 2024 года ВОИС присоединилась к хартии «2050Сегодня». О нынешней энергоэффективности сообщается на швейцарском кантональном или федеральном уровнях, в зависимости от обстоятельств, и в рамках ООН. С 2015 года ВОИС сохраняет углеродную нейтральность своих объектов и операций путем закупки сертифицированных сокращений выбросов (СОВ) через систему ООН.
- ВОИС внедряет Систему экологического менеджмента (СЭМ), которая будет воплощать общую политику ВОИС по вопросам экологической ответственности в

³ Стандарты, установленные Швейцарским обществом инженеров и архитекторов (*Société suisse des ingénieurs et des architectes* (SIA)).

конкретные цели, базовые показатели и целевые задания, мероприятия и мониторинг в отношении всей деятельности ВОИС, включая строительные работы.

- Будущие ремонтные работы или улучшения предоставят возможность для рассмотрения соответствия другим установленным стандартам в области энергетики (например, Minergie), этикеткам устойчивости (например, таким, как «Лидерство в области энергоэффективного и экологического проектирования» (LEED)) или методам оценки экологической эффективности зданий (BREEAM), либо соответствующим контрольным показателям.

С. ВЫВОДЫ КАСАТЕЛЬНО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛОЩАДЕЙ

23. Комплекс отражает архитектурный стиль нескольких десятилетий – от традиционного до более современного. Все здания построены и организованы в соответствии с прежними требованиями традиционных, работающих с бумажными файлами административных организаций и для работы в иерархическом, а не матричном стиле. Планировка служебных помещений не была изменена с целью приспособиться к гибридной работе или воспользоваться достижениями в области цифровизации; оба эти элемента в целом позволяют более эффективно использовать служебные помещения.

24. **Типология служебных помещений ячеистой планировки и эффективность использования пространства:** Служебные помещения организованы в соответствии с типологией служебных помещений ячеистой планировки, что приводит к относительно высокому объему использования пространства на одно рабочее место: в среднем 22 кв. м/рабочий стол⁴, что сопоставимо с другими учреждениями ООН с аналогичной ячеистой планировкой, такими как Международная организация труда (МОТ), но больше, чем в организациях с современной конфигурацией, в которых этот показатель обычно составляет 11-16 кв. м/рабочий стол.

25. **Средний объем использования пространства в ВОИС** из расчета на одно рабочее место скрывает широкий спектр ситуаций, когда некоторые служебные помещения слишком малы для их обитателей, а некоторые имеют неоправданно большую площадь. Также преобладают индивидуальные, рассчитанные на одного человека кабинеты (53 процента служебных помещений). Планировка также приводит к чрезмерной доле коридоров (в среднем 21 процент от служебных помещений), что снижает эффективность использования пространства. Еще одним следствием такой планировки является низкий уровень горизонтальной связности, поскольку расстояние, создаваемое ячеистыми рабочими помещениями и коридорами, может препятствовать межведомственному взаимодействию. Взаимодействие персонала может быть также затруднено систематическим отсутствием транспарентности в том, что касается перегородок между служебными помещениями. Кроме того, на территории комплекса имеется очень небольшое число децентрализованных залов заседаний и незначительное количество мест для неофициальных встреч.

26. **Ограниченная гибкость:** Современные организации подвергаются постоянным изменениям, в связи с чем они должны регулярно корректировать свои департаменты и свои планы использования помещений. Стратегия ВОИС по обеспечению гибкости для удовлетворения этого постоянного спроса на пространственную адаптацию в настоящее

⁴Площадь служебного помещения на общее нынешнее количество рабочих столов (закрепленных и не закрепленных).

время включает: (а) наличие ряда резервных рабочих столов в различных зданиях комплекса (16 процентов, что соответствует контрольным показателям); и (б) использование модульных перегородок, позволяющих быстро менять размеры комнат. Хотя сотрудники и служебные помещения оснащены должным образом с точки зрения ИТ-оборудования для обеспечения гибкости на рабочем месте и с учетом новых стилей работы, замена перегородок остается слишком обременительным и дорогостоящим делом для обеспечения высокого уровня гибкости и не способствует достижению цели ВОИС, заключающейся в создании гибкой и адаптируемой культуры труда.

27. Поддержка гибридных форм работы: В то время как рабочие помещения ВОИС почти исключительно проектируются в соответствии с философией ячеистых помещений, большинство организаций ушли от такого типа служебных помещений. Главное преимущество обеспечения высокой степени уединенности в индивидуальном кабинете компенсируется отсутствием прозрачности, препятствиями для сотрудничества и низкой степенью эффективности использования пространства. Переход Организации к более открытым и гибким формам рабочей среды, включая внедрение незакрепленных рабочих столов, принесет пользу как с точки зрения эффективности использования пространства, так и в плане улучшения сотрудничества. В настоящее время ВОИС запускает пилотные проекты для изучения таких альтернативных концепций планирования рабочих помещений и стилей работы.

28. Мероприятия по проведению конференций и заседаний: Статистический анализ бронирования конференционных помещений показал, что использование крупных конференц-залов (WCH и зал А) неуклонно растет (+2,4 процента в год за последнее десятилетие), в то время как использование залов заседаний среднего размера остается примерно на 40 процентов ниже уровня, существовавшего до Covid. Более современные помещения для заседаний на первом этаже комплекса АВ активно бронируются. Хотя еще имеются возможности для роста, если нынешние тенденции сохранятся, то в среднесрочной перспективе можно ожидать возникновения нехватки помещений для проведения таких мероприятий.

29. В целом ВОИС предлагает адекватные условия труда для подавляющего большинства сотрудников, признавая, что некоторые здания более благоприятны для сотрудничества, чем другие. Помимо вышеперечисленных структурных и технических вопросов, основные возможности для более эффективного использования нашего пространства заключаются в увеличении плотности рабочих мест, обеспечении большей гибкости, прозрачности и мест для заседаний в целях поощрения случайных, незапланированных контактов и бесед между людьми в наших зданиях.

III. БУДУЩИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАБОТЫ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НЕДВИЖИМОСТИ ВОИС

A. СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ

30. Стратегия ВОИС по управлению недвижимостью основывается на двух наборах целей. Во-первых, ВОИС в качестве пользователя рабочего пространства преследует организационные цели и сталкивается с вытекающими из них пространственными потребностями. Во-вторых, в своем качестве собственника и гостя принимающей страны ВОИС должна обеспечивать, чтобы ее собственность соответствовала ряду технических целей. При достижении этих целей необходимо тщательно управлять расходами,

стремясь к ответственному управлению и, возможно, увеличению стоимости собственности.

(а) Организационные цели

31. ВОИС преследует следующие организационные цели, относящиеся к ее недвижимости:

- **Способствовать развитию культуры совместной работы и инноваций:** Рабочее пространство ВОИС должно поддерживать ее переход к более открытой, динамичной и основанной на сотрудничестве организационной культуре с регулярным формальным и неформальным межфункциональным взаимодействием между секторами и/или департаментами, открытой коммуникацией и обменами информацией, а также раскрытием «отшельнических» умонастроений прошлого.
- **Поддерживать роль ВОИС в качестве глобального форума по вопросам ИС:** Комплекс ВОИС должен располагать необходимыми условиями для поддержки межправительственных процессов, обеспечивая высококачественные помещения с соответствующим оборудованием для устного перевода, и должен поддерживать статус ВОИС как «места встречи» для сообщества ИС в целом.
- **Отражать разнообразную бизнес-модель ВОИС:** Рабочие пространства ВОИС должны поддерживать ее работу по всем ее стратегическим направлениям, будь то ее роль в обслуживании частного сектора через ее глобальные реестры, системы и услуги в области ИС или же в приближении нашей работы к широким слоям населения и оказании воздействия на местах в сотрудничестве с государствами-членами для понимания потребностей их новаторов, создателей и общин.
- **Обеспечивать знакомство с рабочим местом и его привлекательность:** Рабочая среда в ВОИС может стать более привлекательной для того, чтобы укреплять бренд работодателя, обеспечивать благосостояние персонала, повышать мотивацию и привлекать молодые поколения. Успех ВОИС будет зависеть от ее способности набирать новых талантливых сотрудников в предстоящее десятилетие, в том числе в таких областях, как ИС, инновации, творчество и технологии, где она сталкивается с серьезной конкуренцией со стороны других организаций. Будущие условия труда в ВОИС должны отражать мандат ВОИС и ее стремление к инновациям и творчеству, а не быть просто отражением устаревшей, доцифровой эры труда.
- **Размещать более динамичный и легко приспособляющийся персонал:** В то время как общая численность основного персонала ВОИС предположительно будет оставаться стабильной в обозримом будущем, внедрение новых технологий и другие меры по повышению эффективности наряду с более гибкими прогнозируемыми методами работы потребуют большей эффективности использования пространства и более гибкой организации служебных помещений. ВОИС стремится охватить колебания в рабочей силе в пределах существующего пространства, за исключением временных или исключительных обстоятельств.
- **Управлять изменениями и обеспечивать бесперебойное функционирование:** Модернизация служебных помещений в направлении более открытой, транспарентной планировки рабочего пространства, включая, в той или иной степени, незакрепленные рабочие столы, потребует подробного разъяснения и

осмысления, и будет важно извлечь уроки из проведенных экспериментов. Работа по практической реализации этой новой планировки должна быть тщательно организована, чтобы избежать или свести к минимуму перебои в деятельности ВОИС.

(b) Технические цели

32. Стратегия ВОИС по управлению недвижимостью должна учитывать следующие, относящиеся к имуществу цели:

- **Обеспечивать безопасность на рабочем месте:** ВОИС должна обеспечить, чтобы все здания соответствовали действующим нормам касательно конструкции, занятости и пожарной безопасности. Это включает обеспечение того, чтобы необходимые модификации рассматривались как часть ремонтно-реставрационных работ. Особое внимание следует также уделять обеспечению того, чтобы все помещения были по замыслу универсально доступными.
- **Контролировать и регулировать срок эксплуатации зданий:** ВОИС будет определять элементы зданий, которые приближаются к концу своего жизненного цикла, и безотлагательность выполнения соответствующих работ. Это будет служить основой для составления среднесрочной и долгосрочной «дорожной карты» будущих ремонтно-восстановительных работ, с тем чтобы предвидеть расходы и смягчить риск возникновения непредвиденных проблем, которые могут быть дорогостоящими и срывать бесперебойную работу.
- **Цифровые возможности:** История ВОИС в аспекте ее недвижимости предшествует цифровой эпохе: здание АВ было построено до того, как были изобретены персональные компьютеры, сотовые телефоны или всемирная компьютерная сеть. Поскольку ВОИС рассчитывает внедрять новейшие технологии в безопасном режиме и с помощью нашей облачной стратегии, важно обеспечить, чтобы физические данные и сетевая инфраструктура могли удовлетворять потребности Секретариата и государств-членов.
- **Улучшать экологические показатели:** ВОИС будет адаптироваться к изменениям в инфраструктуре, внесенным местными властями, таким, как проект "Genilac", касающийся преобразования системы отопления. ВОИС сделает свои здания более энергосберегающими и уменьшит свое воздействие на окружающую среду, используя для этого любые ремонтно-восстановительные работы.
- **Повышать гибкость и стимулировать эффективность затрат:** Будущее рабочее место ВОИС должно быть сконструировано довольно стандартным и гибким образом, с тем чтобы можно было оперативно и с минимальными усилиями (и затратами) вносить любые изменения для размещения нового набора групп сотрудников или команд с различными задачами и потребностями, или же учитывать изменения в размере рабочей силы, обеспечивающие устойчивое, эффективное использование наших зданий с течением времени.
- **Сохранять стоимость собственности и избегать неожиданных, внезапных и значительных затрат:** ВОИС следует отремонтировать свои самые старые здания и модернизировать планировку служебных помещений таким образом, чтобы не допустить увеличения расходов в будущем из-за задержки в реализации важных решений сейчас. В долгосрочной перспективе это позволит сохранить экономическую рыночную стоимость отдельных зданий и всего комплекса, а в случае со зданием АВ – сохранить его культурно-историческую ценность.

В. ПРЕДЛАГАЕМАЯ «ДОРОЖНАЯ КАРТА» В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ ВОИС

33. Предлагаемая стратегия по управлению недвижимостью сочетает вышеуказанные два набора целей, отдавая приоритет стратегическим потребностям Организации и одновременно устраняя недостатки, выявленные в ходе технической оценки.

34. Цель Организации, заключающаяся в создании цифровой, инновационной и основанной на сотрудничестве культуры труда и такого же рабочего места, должна быть достигнута при одновременном учете технических ограничений эффективным и экономичным образом и в соответствующем порядке. Можно привести такие примеры, как избежание крупных изменений в зданиях, которые будут подлежать последующему ремонту, и планирование ремонтных работ во времени, с тем чтобы адаптировать их к имеющимся бюджетным возможностям и чтобы они соответствовали ожиданиям государств-членов.

Стратегия ВОИС по управлению недвижимостью будет контролироваться посредством соответствующего управления, основанного на данных, и будет периодически пересматриваться.

(а) Модернизация планировки служебных помещений

Генеральный план размещения: Нынешнее распределение площадей является историческим и не основывается на анализе деятельности. Поэтому первым шагом к осуществлению стратегии ВОИС по управлению недвижимостью будет определение основных направлений сотрудничества в рамках Организации для определения областей взаимодействия и, наоборот, областей, которые являются в большей степени ориентированными на процессы ввиду характера их работы. Этот план будет оптимизировать распределение помещений, в большей мере благоприятствующих сотрудничеству с теми функциями, которые требуют взаимодействия, и помещений, которые менее благоприятны для сотрудничества со второй категорией, признавая при этом все нюансы, которые могут существовать между ними.

Экспериментальные проекты: Несколько отделов или подразделений проявили интерес к переходу от ячеистой планировки к более современной и гибкой планировке служебных помещений в целях улучшения сотрудничества и благосостояния. Экспериментальные проекты будут проводиться в 2025 году и в последующий период в рамках регулярного бюджета.

Модернизация и флексибилизация служебных помещений будут расширяться по всему комплексу, причем темпы этого процесса будут определяться технической осуществимостью и бюджетными возможностями. Однако, учитывая свои ресурсы, ВОИС не будет проводить важные работы в некоторых из наших зданий либо потому, что они относительно новые, либо потому, что они могут быть отремонтированы позднее. По мере возможности модернизация служебных помещений будет увязана с другими работами в целях оптимизации затрат и сокращения перебоев в работе. Финансирование таких работ будет осуществляться по линии ассигнований из регулярного бюджета, которые в настоящее время составляют 2 млн шв. франков и потенциально могут быть дополнены проектом ГПКР.

(b) Реконструкция/модернизация зданий

Здание АВ: Как было подчеркнуто в техническом исследовании, в ближайшие годы потребуется полностью реконструировать все здание (башня и помещения А и В), включая его внешнюю оболочку. Технические исследования будут проведены в течение двухгодичного периода 2026-2027 годов, и бюджетная смета составляет 5 млн шв. франков. После завершения разработки проекта государствам-членам на утверждение будет представлено предложение в рамках ГПКР. Будут также проведены обсуждения с принимающей страной. Модернизация планировки служебных помещений будет рассмотрена во время ремонтно-восстановительных работ. Хотя это и не связано с реконструкцией, процесс возобновления права собственности на поверхность в отношении здания АВ начнется до окончания текущего периода (до 2032 года).

“Genilac”: Цель этого проекта заключается в использовании существующей системы водоснабжения на основе водных ресурсов озера для отопления (вместо газа), в то время как сейчас она используется только для охлаждения. Проект будет включать создание технических помещений в трех зданиях (NB, PCT и АВ) для новых тепловых насосов, а также адаптацию установок ОВКВ. Этот проект осуществляется (с точки зрения сроков) местным государственным поставщиком услуг, и его реализация будет оцениваться и представляться для финансирования потенциально как проект Генерального плана капитальных расходов (ГПКР).

Здание GBI: Это здание занимает второе место по уровню критичности. Его реконструкция будет рассмотрена на более позднем этапе (после 2032 года), после реконструкции здания АВ, в качестве потенциального проекта ГПКР.

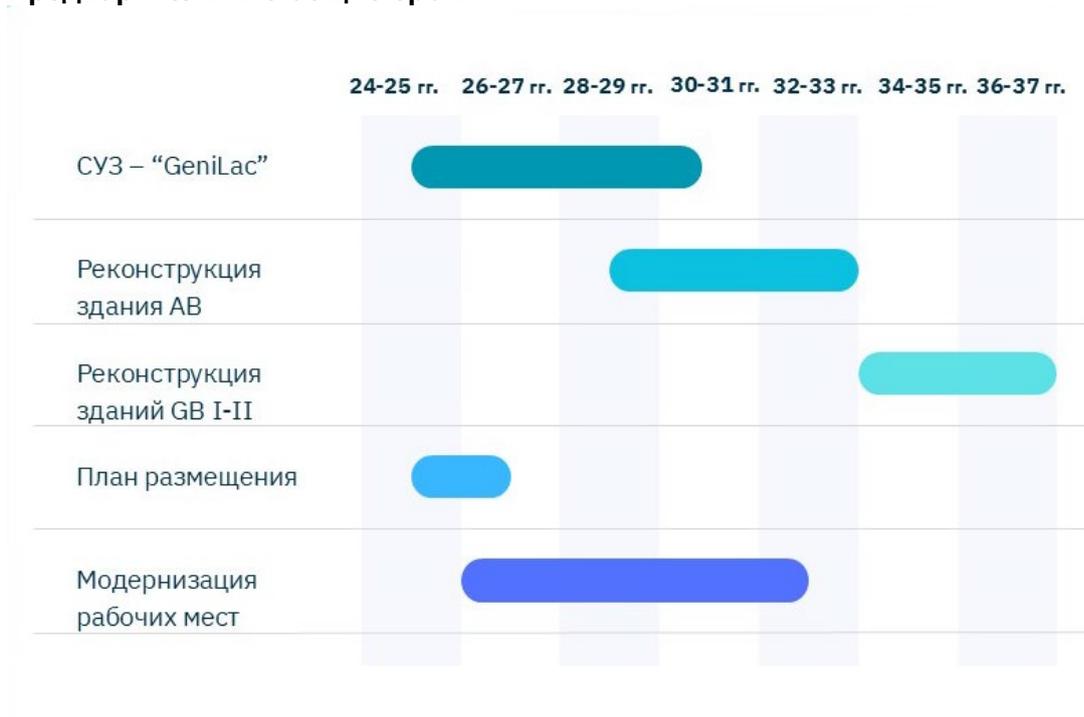
Здание GBII: Будущее этого здания необходимо будет рассмотреть на предмет либо ремонта, либо сноса, в зависимости как от эволюции нашего кадрового состава, так и от мер по обеспечению эффективности использования пространства, принятых в других зданиях.

Внешние бюро:

Нынешний комплекс зданий, используемых нашими внешними бюро, отвечает потребностям Организации, и ВОИС не предполагает каких-либо крупных изменений или расходов в среднесрочной перспективе. Мы продолжаем поддерживать тесные контакты с правительствами принимающих стран для обеспечения того, чтобы они продолжали удовлетворять требованиям Организации.

Вместе с тем следует отметить, что в связи с капитальным ремонтом здания, в котором располагается Координационное бюро ВОИС в Нью-Йорке, это бюро, возможно, переедет в эквивалентное помещение в соседнем здании.

Предварительные общие сроки:



(Дополнение следует)

ДОПОЛНЕНИЕ

Оценка соответствия нормам

В приведенной ниже таблице содержится резюме основных выводов ревизий, содержащихся в добавлениях. Для облегчения чтения мы установили систему цветового кодирования, чтобы указать степень соответствия каждого элемента. Используются следующие цветовые коды:

Критические проблемы: Компонент здания в значительной степени не соответствует нормам. Необходимо в ближайшее время принять меры для исправления положения.

Требуется внимания: Компонент здания не полностью соответствует действующим нормам. В течение следующих нескольких лет следует запланировать корректирующие действия или усовершенствования.

Соответствует нормам: Компонент здания функционирует должным образом и отвечает всем соответствующим нормативным стандартам. Никаких немедленных мер не требуется.

Часть здания	AB	WCH	GB I & II	PCT	NB
Строительная конструкция	Критические проблемы	Соответствует нормам	Требуется внимания	Требуется внимания	Соответствует нормам
Крыша	Соответствует нормам				
Фасад	Критические проблемы	Соответствует нормам	Требуется внимания	Соответствует нормам	Соответствует нормам
Внешняя столлярная облицовка	Критические проблемы	Соответствует нормам	Требуется внимания	Соответствует нормам	Соответствует нормам
Арматура внутренней отделки	Критические проблемы	Соответствует нормам	Критические проблемы	Соответствует нормам	Соответствует нормам
Кухня	Соответствует нормам	Неприменимо	Неприменимо	Соответствует нормам	Соответствует нормам
Производство тепла и холода	Соответствует нормам				
Распределение тепла	Требуется внимания	Соответствует нормам	Требуется внимания	Соответствует нормам	Соответствует нормам
Вентиляция	Требуется внимания	Соответствует нормам	Требуется внимания	Соответствует нормам	Соответствует нормам
Электрооборудование	Требуется внимания	Соответствует нормам	Соответствует нормам	Требуется внимания	Соответствует нормам
Санитарно-гигиеническое оборудование	Соответствует нормам				
Установки для транспортировки грузов	Критические проблемы	Неприменимо	Соответствует нормам	Соответствует нормам	Соответствует нормам

Источник: CBRE – Real Estate Strategy report

Оценка жизненного цикла

В приведенной ниже таблице содержится краткий обзор жизненного цикла различных компонентов зданий, который помогает оценить их состояние и определить приоритетность предстоящих ремонтных работ или замены. Для большей ясности мы установили систему цветового кодирования, чтобы указать степень соответствия каждого элемента. Используются следующие цветовые коды:

Требуются незамедлительные действия: Компонент здания достиг конца своего жизненного цикла и требует немедленной или срочной замены для поддержания безопасности и функциональности. Задержка в принятии мер может привести к дальнейшему износу или к возникновению источников повышенной опасности.

Требуется пристальный контроль: Компонент здания приближается к концу своего эксплуатационного срока службы и требует более пристального контроля. Хотя он еще находится в рабочем состоянии, в ближайшем будущем может потребоваться ремонт или модернизация.

В хорошем состоянии: Компонент здания находится в приемлемом состоянии и функционирует должным образом. Не требуется никаких незамедлительных действий, и регулярного технического обслуживания достаточно для обеспечения бесперебойной работы.

Часть здания	AB	WCH	GB I & II	PCT	NB
Строительная конструкция	Требуется пристальный контроль	В хорошем состоянии	Требуется пристальный контроль	В хорошем состоянии	В хорошем состоянии
Крыша	Требуются незамедлительные действия	В хорошем состоянии	Требуются незамедлительные действия	Требуется пристальный контроль	В хорошем состоянии
Фасад	Требуются незамедлительные действия	В хорошем состоянии	Требуются незамедлительные действия	Требуется пристальный контроль	В хорошем состоянии
Внешняя столлярная облицовка	Требуются незамедлительные действия	В хорошем состоянии	Требуются незамедлительные действия	Требуется пристальный контроль	В хорошем состоянии
Арматура внутренней отделки	В хорошем состоянии	В хорошем состоянии	Требуется пристальный контроль	В хорошем состоянии	В хорошем состоянии
Кухня	Требуется пристальный контроль	Неприменимо	Неприменимо	В хорошем состоянии	В хорошем состоянии
Производство тепла и холода	Требуется пристальный контроль	Требуется пристальный контроль	Требуется пристальный контроль	Требуется пристальный контроль	Требуется пристальный контроль
Распределение тепла	Требуются незамедлительные действия	В хорошем состоянии	Требуются незамедлительные действия	В хорошем состоянии	В хорошем состоянии
Вентиляция	Требуются незамедлительные действия	В хорошем состоянии	Требуются незамедлительные действия	В хорошем состоянии	В хорошем состоянии
Электрооборудование	Требуются незамедлительные действия	В хорошем состоянии	Требуется пристальный контроль	В хорошем состоянии	В хорошем состоянии

Часть здания	AB	WCH	GB I & II	PCT	NB
Санитарно-гигиеническое оборудование	В хорошем состоянии	В хорошем состоянии	Требуется пристальный контроль	Требуется пристальный контроль	В хорошем состоянии
Установки для транспортировки грузов	В хорошем состоянии	Неприменимо	Требуется пристальный контроль	Требуется пристальный контроль	В хорошем состоянии

Источник: CBRE – Real Estate Strategy report

(Конец дополнения и документа)