

## **Ассамблеи государств - членов ВОИС**

**Пятидесятая серия заседаний  
Женева, 1-9 октября 2012 г.**

### **ОБНОВЛЕННЫЙ ОТЧЕТ О ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ И ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛА**

*подготовлен Секретариатом*

1. В настоящем документе содержится Обновленный отчет о ходе реализации проекта строительства нового административного здания и проекта строительства нового конференц-зала (документ WO/PBC/19/24), который передается на рассмотрение девятнадцатой сессии (10-14 сентября 2012 г.) Комитета ВОИС по программе и бюджету (КПБ).

2. Рекомендация КПБ в отношении этого документа будет включена в «Резюме рекомендаций, вынесенных Комитетом по программе и бюджету на девятнадцатой сессии, проходившей 10-14 сентября 2012 г.» (документ A/50/14).

*3. Ассамблеям государств-членов ВОИС и Союзов, административные функции которых она выполняет, каждой в той степени, в какой это ее касается, предлагается принять к сведению содержание настоящего документа, с учетом любой рекомендации, вынесенной Комитетом по программе и бюджету в отношении документа WO/PBC/19/24, как это отражено в документе A/50/14.*

[Документ WO/PBC/19/24 следует]



## Комитет по программе и бюджету

**Девятнадцатая сессия**  
**Женева, 10-14 сентября 2012 г.**

### ОБНОВЛЕННЫЙ ОТЧЕТ О ХОДЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ И ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛА

*Подготовлен Секретариатом*

#### ВВЕДЕНИЕ

1. Цель настоящего документа состоит в том, чтобы представить Комитету по программе и бюджету («КПБ») обновленный отчет о ходе реализации проекта строительства нового административного здания и проекта строительства нового конференц-зала («Проекты»), охватывающего период с мая 2012 г. до даты подготовки настоящего отчета в отношении каждого из этих двух проектов (документы WO/PBC/19/12 и WO/PBC/19/13).
2. Контрактные отношения в связи с проектами были прекращены ВОИС и генеральным подрядчиком, *“Implemia Entreprise Générale SA”*, через посредство полюбовного и взаимно согласованного завершения сотрудничества в конце июля 2012 г.
3. С тех пор Секретариат в целях защиты законных интересов ВОИС решила принять на себя прямую ответственность за осуществление проектов, полагаясь при этом на продленные профессиональные мандаты координатора проекта, архитектора и инженеров-специалистов, в целях завершения обоих проектов с уровнем качества, который требовался в самом начале, и в рамках общей бюджетной сметы, утвержденной государствами-членами.
4. Секретариат под руководством Комитета ВОИС по строительству, в чью задачу входят надзор за реализацией проектов, принятие решений и вынесение рекомендаций в отношении политики реализации проектов, пришел к этому решению после тщательного рассмотрения ситуации применительно к:

— ответственности, рискам и обязательствам;

- затратам и срокам;
- контрактной, правовой и финансовой структуре;
- профессиональной и функциональной структуре.

При рассмотрении ситуации Комитет по строительству пользовался советами внутренних команд специалистов и различных внутренних подразделений, связанных с осуществлением этих проектов, а также координатора проекта, архитектора, инженеров и других внешних консультантов и экспертов, включая юридическую фирму.

5. В настоящем отчете о ходе реализации содержатся следующие основные разделы:

- I. События, которые привели к прекращению контрактов с генеральным подрядчиком
  - A. Проект строительства нового административного здания
  - B. Проект строительства нового конференц-зала
  - C. Решение ВОИС провести обсуждения на высоком уровне для решения этих вопросов
  - D. Решение ВОИС провести обсуждения на высшем уровне для урегулирования вопросов
- II. Ситуация, возникшая после полюбовного и взаимно согласованного расторжения контрактов с генеральным подрядчиком
  - A. В отношении нового здания
  - B. В отношении проекта нового конференц-зала
    - B.1. С другим генеральным подрядчиком
    - B.2. Без другого генерального подрядчика
- III. Осуществление классического мандата в отношении проекта строительства нового конференц-зала
  - A. С точек зрения контракта и финансовой ответственности
  - B. С бюджетной и финансовой точек зрения
  - C. Аспекты интеллектуальной собственности, относящиеся к деревянной конструкции
- IV. Заключение

## I. СОБЫТИЯ, КОТОРЫЕ ПРИВЕЛИ К ПРЕКРАЩЕНИЮ КОНТРАКТОВ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПОДРЯДЧИКОМ

### A. Проект строительства нового административного здания

6. Реализация проекта и отношения с генеральным подрядчиком были удовлетворительными с апреля 2008 г. до лета 2010 г., и как в случае любого крупного строительного проекта таких масштабов с присущими «нормальными» трудностями<sup>1</sup>.

7. Осенью 2010 г. первоначальная дата завершения строительства была отложена с начала октября на конец ноября 2010 г., при этом штраф за просрочку составил 0,5 млн.

<sup>1</sup> Отчеты о ходе реализации были переданы Независимому консультативному комитету по надзору к его сессиям в марте, мае, августе/сентябре и ноябре 2011 г., марте и мае/июне 2012 г.; просьба ссылаться на отчеты соответствующих сессий: IAOC/20/1 (пункты 18-20), IAOC/21/2 (пункт 36, приложение), IAOC/22/2 (пункты 24-27, приложение), IAOC/23/2 (приложение), IAOC/24/2 (приложение) и IAOC/25/2 (приложение). Просим ссылаться на отчеты о ходе реализации, представленные КПБ и Ассамблеям государств - членом ВОИС к их соответствующим сессиям в сентябре/октябре 2011 г., и отчеты об этих сессиях (документы WO/PBC/18/9, WO/PBC/18/22 (пункты 601-609), A/49/11 и A/49/18 (пункты 229 - 232)). Просьба ссылаться на отчеты Внешнего аудитора, выпущенные в августе 2009 г. и декабре 2011 г. и представленные сессиям КПБ и Ассамблей, соответственно, в сентябре 2010 г. и сентябре/октябре 2012 г. в документах WO/PBC/15/13 и WO/GA/39/3 и WO/PBC/19/18 и WO/GA/41/6. Просьба ссылаться на отчеты Внутреннего аудитора, выпущенные в сентябре 2009 г., сентябре 2010 г. и мае 2011 г.

швейцарских франков, причитающихся ВОИС со стороны генерального подрядчика. Однако генеральный подрядчик не смог соблюсти установленную отложенную дату завершения строительства. Как следствие, с конца 2010 г. координатор проекта прекратил оценку оставшихся счетов, а ВОИС в свою очередь заморозила соответствующие выплаты генеральному подрядчику до окончания оставшихся работ<sup>2</sup>.

8. Следует напомнить, что ввод в эксплуатацию нового административного здания ожидался в конце 2010 г. с тем, чтобы позволить ВОИС освободить прежнее здание «P&G» ввиду того факта, что датой завершения контракта на аренду был август 2011 г. без возможности продления<sup>3</sup>. Поэтому Секретариат не смог придерживаться своего первоначального плана до полного завершения проекта строительства нового административного здания до начала переезда сотрудников в это здание. Вместо этого, у Секретариата не оставалось иного выбора, чем организовать совместно с генеральным подрядчиком серию поэтажной частичной сдачи в эксплуатацию нового административного здания, с тем чтобы облегчить поэтапный план переезда примерно 400 сотрудников ВОИС, которые находились в здании «P&G»<sup>4</sup>. Переезд начал осуществляться с середины марта 2011 г. (немедленно после выдачи местными женеvскими властями «пермита на занятие площади») и продолжался до июня 2011 г., когда новое административное здание полностью вступило в строй с кафетерием, библиотекой, парковкой для автомашин делегатов и сотрудников и складскими площадями<sup>5</sup>.

9. С точки зрения бюджета и финансов следует подчеркнуть, что, проводя мероприятия, описанные в предшествующем пункте, Секретариат не только выполнил обязательства, содержащиеся в Программе и бюджете на двухлетний период 2010-2011 гг., - т.е. освободил здание «P&G» в августе 2011 г., - но также избежал потенциальных возможных расходов в связи с арендой офисных площадей в других местах для 400 сотрудников, которые должны были покинуть это здание, но не могли бы въехать в новое административное здание, если бы Секретариат придерживался первоначальной цели, т.е. полной сдачи в эксплуатацию нового здания до начала переезда. Следует напомнить, что стоимость аренды прежнего здания «P&G» составляла 7 млн. швейцарских франков в год плюс коммунальные услуги.

10. Ввиду того, что генеральный подрядчик не смог соответствующим образом справиться с задержками и их последствиями для планов переезда, весной 2011 г. Секретариат начал вести переговоры о выплате штрафов за задержки. Эти переговоры завершились в мае 2011 г. путем соглашения о выплате в общей сложности 2 225 000 швейцарских франков, причитающихся ВОИС со стороны генерального подрядчика, для покрытия периода с октября 2010 г. по июнь 2011 г.<sup>6</sup>

11. Отметив это, следует подчеркнуть, что, если, с одной стороны, около 96 процентов нового административного здания было завершено до лета 2011 г., с другой стороны, никакого серьезного продвижения работ не было сделано генеральным подрядчиком применительно к отделочным и ремонтным работам (главным образом фасады,

---

<sup>2</sup> См. сноску 1.

<sup>3</sup> Владелец бывшего здания «P&G» начал работу по капитальной реконструкции этого здания, что можно наблюдать со строительной площадки Chemin Pré-de-la-bichette, через дорогу от здания РСТ.

<sup>4</sup> Общее число переездов в новое административное здание составило 500, включая 100 сотрудников, которые переехали из других зданий, помимо бывшего здания «P&G», в целях перегруппирования подразделений, которые были разделены и в течение последних лет до ввода в эксплуатацию нового административного здания находились в разных зданиях. Кроме того, общее число переездов, осуществленных в период между мартом и концом июня 2011 г., с учетом всех зданий ВОИС составило 750.

<sup>5</sup> См. сноску 1.

<sup>6</sup> См. сноску 1.

стеклянный верх атриумов и паркетный пол), продолжительность которых до полного завершения оценивалась в несколько месяцев<sup>7</sup>.

12. Другим значительным фактором, который в ретроспективе оказал большое влияние на ход реализации работы, явилось то, что в период между концом 2010г. и летом 2011 г. были заменены три ключевых члена управления команды генерального подрядчика, что привело к изменению культуры управления и отношений с заказчиком.

13. Тогда, с учетом того, что генеральный подрядчик не выполнил свои контрактные обязательства в отношении нового административного здания, и поскольку ВОИС не хотела соглашаться на не соответствующее нормам качество работ (завершенная работа должна была быть сдана по контракту в том виде, за который осуществлялась оплата), у Секретариата не оставалось иного выбора, как обвинить генерального подрядчика в несоблюдении контрактных обязательств.

## **В. Проект строительства нового конференц-зала**

14. Весной 2011 г., в то время, когда начали возникать дополнительные задержки и сложности с завершением строительства нового административного здания (см. пункты выше), проходили переговоры в отношении мандата генерального подрядчика на строительство нового конференц-зала, которые проводились с той же компанией, которая была выбрана Отборочной комиссией в феврале 2011 г. Отборочная комиссия была проинформирована Группой ВОИС по оценке и координатором проекта о задержках и трудностях по состоянию на декабрь 2010 г. и начало февраля 2011 года. Контракт с тем же генеральным подрядчиком был подписан в мае 2011 г.<sup>8</sup>

15. В этом контексте следует подчеркнуть или напомнить несколько знаковых моментов.

16. Во-первых, важно подчеркнуть, что этот второй крупный строительный проект со стороны ВОИС как заказчика, а также со стороны всех провайдеров профессиональных и технических услуг заказчика (координатор проекта, архитектор, инженеры-специалисты) управлялся теми же лицами и сотрудниками, что и первый проект (строительство нового административного здания) начиная с 2008 г.

17. Во-вторых, важно еще раз подчеркнуть уникальный характер архитектурного решения конференц-зала (по сравнению с более стандартным административным зданием) и необходимость для любого потенциального провайдера услуг или подрядчика учитывать этот уникальный характер при представлении своих предложений или заявок и затем при присуждении контракта. Потенциальные провайдеры услуг должны были быть в состоянии удовлетворить требуемое высокое качество исполнения этого архитектурного проекта и выполнить соответствующие требования к управлению на

---

<sup>7</sup> Отчеты о ходе реализации были переданы Независимому консультативному комитету по надзору к его сессиям в мае, августе/сентябре и ноябре 2011 г., марте и мае/июне 2012 г.; просьба ссылаться на отчеты соответствующих сессий: IAOC/21/2 (пункт 36, приложение), IAOC/22/2 (пункты 24-27, приложение), IAOC/23/2 (приложение), IAOC/24/2 (приложение) и IAOC/25/2 (приложение). Просим ссылаться на отчеты о ходе реализации, представленные КПБ и Ассамблеям государств - членом ВОИС к их соответствующим сессиям в сентябре/октябре 2011 г., и отчетам об этих сессиях (документы WO/PBC/18/9, WO/PBC/18/22 (пункты 601-609), A/49/11 и A/49/18 (пункты 229 - 232)).

<sup>8</sup> Отчеты о ходе реализации были переданы Независимому консультативному комитету по надзору к его сессиям в марте, мае и августе/сентябре 2011 г.; просьба ссылаться на отчеты соответствующих сессий: IAOC/20/2 (пункты 18-20), IAOC/21/2 (пункт 36, приложение) и IAOC/22/2 (пункты 24-27, приложение). Просим ссылаться на отчеты о ходе реализации, представленные КПБ и Ассамблеям государств - членом ВОИС к их соответствующим сессиям в сентябре 2010 г. и сентябре/октябре 2011 г., и отчеты об этих сессиях (документы WO/PBC/15/20, WO/PBC/15/24 (пункты 487-490), WO/PBC/18/10, WO/PBC/18/22 (пункты 610-615), A/48/26 (пункты 285-293), A/49/12 и A/49/18 (пункты 233 - 238)).

строительной площадке, что было детально прописано в технических спецификациях контракта.

18. Наконец, важно напомнить<sup>9</sup>, что в контексте процесса проведения торгов на выдачу мандата генерального подрядчика применительно к проекту строительства нового административного здания было представлено только две заявки, одна из которых детализировала один способ реализации проекта, а другая – два варианта реализации проекта, при этом разброс цен между наиболее дешевым и наиболее дорогим из этих вариантов составлял 20 млн. швейцарских франков. Выбранный заявитель, “*Implenia Entreprise Générale SA*”, предложил наиболее дешевый вариант при соблюдении требуемого качества работ.

### **С. Решение ВОИС провести обсуждения на высоком уровне для решения вопросов**

19. В декабре 2011 г. Секретариат принял решение провести обсуждение на более высоком уровне для решения вопросов, связанных со строительством нового административного здания (помощник Генерального директора по административным и управленческим вопросам и глава одного из филиалов генерального подрядчика). После этого было проведено четыре таких встречи в период между декабрем 2011 г. и апрелем 2012 г. Несмотря на вовлеченность высокопоставленных переговорщиков и заверения представителя генерального подрядчика, сделанные на этих встречах, генеральный подрядчик продолжал не выполнять новые согласованные сроки и не производил соответствующих действий.<sup>10</sup>

20. Весной 2012 г., когда все попытки Секретариата, предпринимавшиеся с конца 2010 г., решить эти вопросы профессионально и полюбовно провалились, у Секретариата не оставалось иного выхода, кроме как обратиться за консультативной помощью к внешней юридической фирме, специализирующейся на правовых вопросах в связи со строительством, для решения неурегулированных вопросов, касающихся проведения ремонтных работ в новом административном здании.

21. Параллельно с этим, начиная с конца весны 2012 г., проблемы, связанные с завершением нового административного здания, начали оказывать влияние на рабочую площадку, где осуществлялось строительство нового конференц-зала. Генеральный подрядчик делегировал на строительную площадку нового конференц-зала ту же самую команду из трех старших сотрудников, что и для проекта строительства нового административного здания. В начале июня эта команда объявила о задержке завершения проекта примерно на два месяца без всяких обоснований. Эта команда отказалась соблюдать контрактные обязательства, связанные с архитектурными спецификациями. Отношения на строительной площадке между представителями генерального подрядчика, с одной стороны, и представителями сотрудников (соответствующими сотрудниками ВОИС, координатором проекта, архитектором и инженерами), с другой стороны, начали портиться и переросли в конфликтные.

22. ВОИС направила генеральному подрядчику серию юридических уведомлений («*mises en demeure*») с юридически обязывающими сроками (начиная с середины мая и далее) в связи с несколькими вопросами, связанными с новым административным зданием. Генеральный подрядчик, однако, не принял ни одной из требуемых мер. Юридические последствия состояли в том, что после истечения соответствующих дат,

<sup>9</sup> Этот вопрос Секретариат детально представил КПБ на сессии в сентябре 2011 г. (в дополнение к отчету о ходе реализации работы, содержащемуся в документе WO/PBC/18/10), в частности, в отчете этой сессии (документ WO/PBC/18/22, пункт 611).

<sup>10</sup> Отчеты о ходе реализации были представлены сессиям Независимого консультативного комитета по надзору в марте и мае/июне 2012 г.; просьба ссылаться на отчеты о соответствующих сессиях: IAOC/24/2 (приложение) и IAOC/25/2 (приложение).

указанных в юридических уведомлениях, сама ВОИС заменила генерального подрядчика по всем соответствующим работам, связанным с реализацией проекта строительства нового административного здания<sup>11</sup>.

23. Кроме того, Секретариат обратился за юридическими консультациями к юридической фирме в целях лучшего понимания масштабов задержек с завершением проекта строительства нового конференц-зала (с использованием исследования, проведенного международными экспертами по планированию строительства).

#### **D. Решение ВОИС провести обсуждения на высшем уровне для урегулирования вопросов**

24. Поскольку в период с мая по середину июня 2012 г. происходило довольно быстрое ухудшение ситуации, в июне 2012 г. Секретариат пришел к заключению о том, что для разблокирования ситуации потребуется встреча высокого уровня между двумя старшими должностными лицами. В конце июня 2012 г. два главных руководителя достигли договоренности о проведении слушания по типу «мини-разбирательства», позволяющего обеим сторонам отдельно изложить свои доводы обоим старшим должностным лицам, дабы они могли прийти к совместному выводу. Встреча состоялась 18 июля 2012 г. в Женеве; в число участников в составе делегации ВОИС входили также координатор проекта и архитектор.

25. В этой связи Секретариат рассмотрел четыре варианта, которые были разработаны с помощью рекомендаций со стороны юридической фирмы. Два экстремальных варианта были с самого начала исключены из дальнейшего рассмотрения: (i) статус-кво, который считался неприемлемым, поскольку он не урегулировал бы вопросов и лишь ухудшил бы положение дел; и (ii) немедленное конфликтное расторжение обоих контрактов, которое было сочтено нежелательным, поскольку оно означало бы многолетнюю тяжбу, приостановку работ на строительной площадке, ведущую к более высоким затратам и к выплате компенсации поставщикам профессиональных и технических услуг (координатор проекта, архитектор и инженеры) и субподрядчикам, и существенные задержки в будущем осуществлении проекта.

26. Предпочтение отдавалось двум вариантам, которые считались разумными и реалистичными: (i) полюбовное и взаимосогласованное незамедлительное расторжение контракта на проект строительства нового административного здания, поскольку новое здание было почти закончено, в том время как генеральный подрядчик сохранил бы контракт на проект строительства нового конференц-зала на определенных условиях, включая изменение в структуре управления строительной площадкой генеральным подрядчиком; и (ii) полюбовное и взаимосогласованное безотлагательное расторжение обоих контрактов. Наиболее предпочтительным для Секретариата был вариант (i), изложенный в настоящем пункте.

27. По завершении мини-разбирательства оба старших должностных лица пришли к договоренности о том, что полюбовное и взаимосогласованное расторжение обоих контрактов отвечало бы наилучшим интересам обеих сторон. На практике к концу июля 2012 г. будет разработано и заключено одно «соглашение» по каждому проекту под руководством главы отделения генерального подрядчика со стороны генерального подрядчика и помощника Генерального директора ВОИС по административным и управленческим вопросам.

---

<sup>11</sup> Этот вопрос был включен в отчет о ходе реализации, представленный Независимому консультативному комитету по надзору к его сессии в мае 2012 г. и уже отражен в отчетах о ходе реализации, переданных КПБ и Ассамблея государств - членом ВОИС для их соответствующих предстоящих сессий в сентябре/октябре 2012 г. (документы WO/PBC/19/12 и A/50/11).



28. Аспекты каждого соглашения отражены в разделах II и III ниже.

## II. СИТУАЦИЯ, ВОЗНИКШАЯ ПОСЛЕ ПОЛЮБОВНОГО И ВЗАИМНО СОГЛАСОВАННОГО РАСТОРЖЕНИЯ КОНТРАКТОВ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПОДРЯДЧИКОМ

### A. В отношении нового здания

29. Как было упомянуто в пункте 22, ВОИС заменила собой генерального подрядчика в отношении всех остающихся отделочных и ремонтных работ,<sup>12</sup> в связи с которыми генеральный подрядчик не предпринял требуемых действий. Интересы ВОИС полностью соблюдены, поскольку ВОИС сохраняет достаточно средств для покрытия стоимости работ из баланса, причитающегося генеральному подрядчику до завершения всех работ, и поскольку с юридической точки зрения ответственность за эти работы по-прежнему несет генеральный подрядчик.

30. ВОИС получит стандартные 5-процентные банковские гарантии в связи с работами, завершёнными генеральным подрядчиком, включая все ремонтные работы.

### B. В отношении проекта нового конференц-зала

31. Были рассмотрены два варианта в отношении возобновления и завершения проекта: (1) либо с другим генеральным подрядчиком, либо (2) без другого генерального подрядчика.

#### B.1. С другим генеральным подрядчиком

32. Чтобы нанять другого генерального подрядчика, прежде всего потребовалось бы, чтобы архитектор и инженеры провели обстоятельный обзор положения дел и документации в связи с завершёнными работами в сравнении с первоначальными архитектурными и техническими проектными заданиями. По оценкам, для завершения этого обзора потребовалось бы по меньшей мере три месяца. Затем потребовалось бы начать новый тендерный процесс, который – с момента выпуска приглашения к тендеру до предоставления контракта – занял бы, согласно оценкам, восемь – девять месяцев. Нужно было бы добавить по меньшей мере еще два месяца, прежде чем вновь открывать строительную площадку. Таким образом, весь процесс, прежде чем можно было возобновить работу, потребовал бы примерно 13-14 месяцев.

33. Если отойти от изложенного выше теоретического подхода, то опасность отсутствия компании, готовой к участию в торгах в рамках такого нового тендера, считалась крайне высокой в силу следующих причин: новому подрядчику, возможно, было бы трудно взять на себя обязательства и финансовую ответственность в связи с частично выполненным проектом, либо он предложил бы цену с достаточной маржей, соответствующей его оценке возможного риска; новому подрядчику пришлось бы согласиться с последствиями ранее возникших задержек в дополнение к задержке, вызванной самим фактом повторного начала тендерного процесса; так или иначе, новому подрядчику пришлось бы согласиться с обязательными рабочими требованиями, касающимися рабочего языка (французский) и знания применимых швейцарских и местных законов и постановлений для непосредственного общения с местными кантональными и городскими властями.

---

<sup>12</sup> За исключением стеклянного верха атриумов и паркетных полов, в связи с которыми генеральный подрядчик завершит работы по условиям согласованного расторжения контракта.

Следует также указать на то, что местный рынок генеральных подрядчиков остается весьма ограниченным с точки зрения конкурентоспособности<sup>13</sup>.

34. Еще одним риском, который, по мнению Секретариата, был крайне высоким, были бы дополнительные затраты, вызванные закрытием строительной площадки по меньшей мере на один год, в частности если не будет никакой уверенности в том, что, в конечном итоге, можно будет нанять нового генерального подрядчика. Более того, если появится потенциальный генеральный подрядчик, изначальная позиция ВОИС на переговорах по контракту была бы гораздо более слабой, чем в 2011 г., когда году велись переговоры по мандату с фиксированной ценой на основе цен 2010 г. Будущими ценами могли бы быть лишь цены 2013 г. (в то время как существующие условия на основе цен 2010 г. применяются к 70 процентам затрат на строительные работы, которые охватываются нынешними заключенными контрактами (см. пункт 41 ниже)).

35. Возникнут существенные дополнительные риски (оцениваемые в несколько миллионов швейцарских франков в результате закрытия строительной площадки по крайней мере на один год), которые нельзя будет покрыть из бюджета, одобренного государствами-членами. Они включают:

- (a) приостановление или прекращение профессиональных мандатов на выполнение работ (координатор проекта, архитектор и инженеры);
- (b) потеря специалистов (обладающих накопленными на данный момент знаниями в отношении разработки и осуществления проекта);
- (c) потеря субподрядчиков, которые переведут свое оборудование и своих рабочих на другие строительные площадки;
- (d) дополнительная, вытекающая из вышесказанного финансовая компенсация, которую, тем временем, неизбежно будут требовать все поставщики услуг и субподрядчики, охватываемые существующими контрактами; и
- (e) отказ будущих субподрядчиков брать на себя ответственность за частично выполненные работы, или же они будут предлагать сделать это, но по гораздо более высокой цене.

36. Секретариат ВОИС пришел к выводу о том, что поиск другого генерального подрядчика может оказаться безуспешным или нерентабельным ввиду отсутствия потенциальных и компетентных участников торгов, а даже если – хотя это маловероятно, – он окажется успешным, то это вызовет значительные дополнительные затраты и чрезмерно затянет по меньшей мере еще на один год завершение проекта, в то время как, по нынешним оценкам, оставшийся период до завершения проекта составляет примерно полтора года.

## **В.2. Без другого генерального подрядчика**

37. В Швейцарии и в других европейских странах крупные строительные проекты не всегда осуществляются под руководством генерального подрядчика. На протяжении нескольких десятилетий для управления крупными строительными проектами используется еще один отработанный подход – так называемый «классический мандат» («*mandat classique*»). И координатор проекта, и архитектор обладают более чем 20-летним опытом работы с такой моделью в Швейцарии и Германии, соответственно.

---

<sup>13</sup> Этот момент был подробно изложен в презентации Секретариата для КПБ на его сессии в сентябре 2011 г. (помимо отчета о ходе реализации, содержащегося в документе WO/PBC/18/10), в частности в отчете о работе этой сессии (документ WO/PBC/18/22, пункт 611).

38. В соответствии с классическим мандатом распределение элементов мандата генерального подрядчика между координатором проекта, архитектором и ВОИС будет следующим:

- (a) существующие контракты с координатором проекта, архитектором и инженерами будут продлены в соответствии со следующим:
  - общее планирование осуществления проекта будет передано координатору проекта в координации с архитектором;
  - общий график осуществления проекта и общее руководство на строительной площадке будут переданы архитектору;
  - техническое руководство на строительной площадке будет передано инженерам-специалистам, отчитывающимся перед архитектором с учетом их соответствующей области специализации;
- (b) руководство контрактными отношениями с каждым из примерно 50 субподрядчиков (которые раньше работали под прямой ответственностью генерального подрядчика) окажется в сфере непосредственной ответственности ВОИС.

39. С точки зрения обычных эксплуатационных и ремонтных работ в существующих зданиях ВОИС на протяжении нескольких десятилетий успешно осуществляла на ежегодной основе непосредственное руководство в среднем 30 - 50 контрактами, которые охватывали все технические области во всех существующих зданиях, с индивидуальными суммами затрат, которые, разумеется, гораздо меньше соответствующих сумм в связи с проектом, однако управление контрактами будет по своей сути тем же самым.

### III. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КЛАССИЧЕСКОГО МАНДАТА В ОТНОШЕНИИ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО КОНФЕРЕНЦ-ЗАЛА

#### **A. С точек зрения контракта и финансовой ответственности**

40. Контракт генерального подрядчика предусматривал обязательство предоставлять субподряды только компаниям, которые обязались бы соглашаться на передачу их контракта ВОИС, без каких-либо изменений (в частности, в отношении согласованной цены), в случае расторжения контракта между ВОИС и генеральным подрядчиком. Это – контрактная ситуация, применимая в настоящее время. Более того, с практической точки зрения, практически все существующие субподрядчики подтвердили Секретариату и координатору проекта свою готовность и полную приверженность завершению проекта на ценовых условиях, согласованных с генеральным подрядчиком.

41. Примерно 20 контрактов и заказов, которые представляют примерно 70 процентов затрат на строительные работы, могут быть взяты на себя ВОИС практически без каких-либо изменений с точки зрения условий или затрат. В отношении примерно 30 контрактов, представляющих примерно 30 процентов строительных издержек, ВОИС нужно будет провести тендеры, поскольку генеральный подрядчик еще не проводил их.

42. С сентября 2012 г. ВОИС уже получила от своей страховой компании специальное страховое покрытие для строительной площадки (*«travaux de construction»*), помимо страхования гражданской ответственности, которым ВОИС уже обладает в качестве *«Maître de l'ouvrage»*, и специального покрытия за потенциальный ущерб существующим зданиям, причиненный строительной площадкой.

43. С сентября 2012 г. ВОИС уже обеспечила безопасность строительной площадки для недопущения несанкционированного доступа.

44. ВОИС будет заниматься вопросами охраны здоровья и безопасности на строительной площадке, взяв на себя существующий контракт между генеральным подрядчиком и соответствующим субподрядчиком, для обеспечения того, чтобы надлежащее страховое покрытие начало действовать, как только будет вновь открыта строительная площадка.

45. Важно напомнить, что, опираясь на свою длительную практику (совсем недавно это было сделано в отношении проекта строительства нового административного здания и периметра безопасности вокруг комплекса ВОИС), Секретариат подал швейцарским кантональным властям заявки на предоставление разрешения на строительство в отношении проекта нового конференц-зала, дабы в полной мере соблюдать швейцарские законы и постановления по этому вопросу. Главное разрешение в отношении нового зала и изменений в здании АВ было предоставлено швейцарскими кантональными властями 1 июня 2010 г.<sup>14</sup>; в декабре 2011 г. было предоставлено дополнительное разрешение в отношении будущего центра доступа. Аналогичным образом, любая требующаяся заявка в отношении разрешения на эксплуатацию нового зала, перестроен в здании АВ и будущего центра доступа будет подана швейцарским кантональным властям (как это было сделано в отношении нового административного здания, для которого разрешение на эксплуатацию было выдано в марте 2011 г.<sup>15</sup>). В заключение, все уже выданные разрешения сохраняют свою силу, а любое будущее разрешение будет оформляться в соответствии с применимыми швейцарскими законами, постановлениями и практикой, независимо от того, есть ли генеральный подрядчик или нет.

## **В. С бюджетной и финансовой точек зрения**

46. Контракт с фиксированной ценой с генеральным подрядчиком, переговоры по которому были проведены весной 2011 г. на основе тендера, представленного осенью 2010 г., включает примерно 50 млн. швейцарских франков на строительные работы и около 6 млн. швейцарских франков на покрытие вознаграждения, рисков, пособий и льгот и других смежных расходов.

47. Из 50 млн. швейцарских франков на строительные работы около 35 млн. швейцарских франков покрывают работы, которые генеральный подрядчик уже поручил и должен был вот-вот поручить субподрядчикам на условиях, базирующихся на контрактно-ценовой структуре 2010 г., и все они могут быть взяты на себя ВОИС на тех же условиях без каких-либо изменений. Иными словами, даже после расторжения контракта с генеральным подрядчиком ВОИС в полной мере выгадывает от подхода на основе фиксированной цены, который она выбрала в 2010 г. при объявлении первоначального тендера в отношении всех порученных работ (т. е. примерно 70 процентов от общей контрактной фиксированной цены). С другой стороны, ВОИС не могла бы выиграть от подхода на основе фиксированной цены для такой большой доли работ, если бы она предпочла искать другого генерального подрядчика.

---

<sup>14</sup> Этот вопрос был включен в отчет о ходе реализации, представленный Комитету ВОИС по аудиту для его сессий в июле 2010 г. и мае 2011 г., и в обновленные презентации, представленные КПБ и Ассамблеям на их соответствующих сессиях в сентябре 2010 г. (документы WO/PBC/15/24, пункт 487, и A/48/26, пункты 285-293).

<sup>15</sup> Этот вопрос был включен в отчет о ходе реализации, представленный КПБ на его сессии в сентябре 2011 г. (документ WO/PBC/18/9).

48. Сумма в 35 млн. швейцарских франков включает:

- (a) примерно 13 млн. швейцарских франков для работ, которые были выполнены и оплачены; это, главным образом, земляные работы и подготовка строительной площадки (завершены на 100%), кирпичные работы (завершены на 90%), деревораспилочные работы и производство и сборка балок на заводах в центральной Швейцарии и Польше (завершены на 50%); и
- (b) примерно 22 млн. швейцарских франков для работ, порученных, но не завершенных.

49. Балансовая сумма в 15 млн. швейцарских франков включает работы, по которым генеральным подрядчиком еще не были проведены тендеры и которые, по оценкам Секретариата на данный момент, могут потребовать максимальных дополнительных затрат в размере около 2 млн. швейцарских франков ввиду того, что потребуется провести новые тендеры.

50. Из 6 млн. швейцарских франков на покрытие вознаграждения, рисков, пособий и льгот, по оценкам Секретариата, ВОИС будет иметь в своем распоряжении в целом около 4,3 млн. швейцарских франков, включая:

- (a) 100 процентов контрактной суммы на риски, пособия и льготы (2,7 млн. швейцарских франков), поскольку генеральный подрядчик не имеет больше права удерживать эту сумму, поскольку он не будет брать на себя какие-либо риски сейчас, когда контракт расторгнут;
- (b) пропорциональная часть контрактного вознаграждения генерального подрядчика, соответствующая невыполненным работам (по оценкам, составляет от 1 до 1,3 млн. швейцарских франков), поскольку это вознаграждение уже не будет причитаться генеральному подрядчику; и
- (c) сумма в 300 000 швейцарских франков в виде компенсации на случай возможных будущих претензий, как это было договорено в соглашении о расторжении контракта.

51. Если обратиться сейчас к бюджету для проекта, утвержденного государствами-членами, то следует напомнить, что, если основной бюджет является в настоящее время полностью задействованным на основе первоначального контракта с фиксированной ценой, в общей сложности примерно 4 млн. шв. франков не связаны в настоящее время обязательствами с точки зрения других утвержденных ассигнований, и, следовательно, они имеются в распоряжении, как то:

- (a) 1 млн. швейцарских франков, остающиеся из дополнительного бюджета в 4,5 млн. швейцарских франков, утвержденного государствами-членами в 2011 г.<sup>16</sup>; и
- (b) 3 млн. швейцарских франков, остающиеся из суммы в 4 млн. шв. франков в виде «Ассигнований на покрытие прочих и непредвиденных расходов», одобренных государствами-членами в 2009 г.<sup>17</sup> (эти ассигнования предназначаются для покрытия расходов на непредвиденные работы, которые могут возникнуть на этапе осуществления, согласно определению, данному Внешним аудитором в контексте проекта строительства нового здания, которое получило отражение в документах, представленных КПБ и государствам-

<sup>16</sup> См. документ A/49/12, представленный Ассамблеям на их сессии в сентябре 2011 г., и отчет об этой сессии (документ A/49/18, пункт 238).

<sup>17</sup> См. документ A/47/12, представленный Ассамблеям на их сессии в сентябре 2009 г., и отчет об этой сессии (документ A/47/16, пункт 347).

членам в 2007 г., и которое скрупулезно применяется Секретариатом с 2008 г. в отношении этого проекта и проекта строительства нового конференц-зала<sup>18</sup>).

52. Как следствие вышесказанного, имеющихся средств, которые на данный момент, согласно оценкам, составляют в целом примерно 8,3 млн. швейцарских франков (4,3 млн. швейцарских франков плюс 4 млн. швейцарских франков, упомянутых в пунктах 50 и 51, соответственно), должно быть достаточно для того, чтобы спокойно покрыть предполагаемые в настоящее время расходы в связи с «классическим мандатом», т.е. около 8 млн. швейцарских франков, как это подробно указано ниже. Дополнительное вознаграждение для координатора проекта, архитектора и всех инженеров оценивается примерно в 4 млн. швейцарских франков<sup>19</sup>, а расходы по укреплению внутреннего потенциала посредством внутреннего перераспределения, временного прикомандирования в рамках учреждений системы ООН и/или использования внешних специализированных временных ресурсов оцениваются примерно в 1,7 млн. швейцарских франков, и предположительные дополнительные затраты с учетом новых тендеров, которые предстоит объявить, оцениваются примерно в 2 млн. швейцарских франков (или 15 процентов от предположительной общей суммы примерно в 15 млн. швейцарских франков, упомянутой в пункте 49). В итоге эти оценки указывают в настоящее время на остающийся имеющийся баланс в размере примерно 600 000 швейцарских франков для проекта в целом.

53. В заключение, Секретариат придерживается той точки зрения, что не должно быть никаких дополнительных затрат по проекту вследствие взятия ВОИС ряда элементов под свой контроль в рамках «классического мандата», поскольку нынешнего утвержденного бюджета и отчислений, равно как и фондов, которые будут иметься в силу расторжения контракта, будет достаточно. Секретариат также считает, что сейчас это является единственным подходом, позволяющим завершить проект в рамках утвержденного бюджета.

54. И наконец, ВОИС получит от генерального подрядчика стандартную двухгодичную 5-процентную банковскую гарантию, охватывающую завершённые работы, и отдельные банковские гарантии от каждого из субподрядчиков в связи с работами, относящимися к их сфере ответственности.

### **С. Аспекты интеллектуальной собственности, относящиеся к деревянной конструкции**

55. Секретариат хотел поднять еще один вызывающий беспокойство вопрос, которым им пришлось заниматься и который является уникальным для проекта нового конференц-зала, а именно то, что деревянная конструкция, покрываемая контрактом с фиксированной ценой между ВОИС и генеральным подрядчиком, не может быть сооружена какой-то другой компанией, помимо нынешнего субподрядчика по деревянным конструкциям как по причинам простой осуществимости разработанного проекта деревянной конструкции и взаимосвязи с кирпичной кладкой, так и по причинам интеллектуальной собственности, о чем подробно говорится ниже.

---

<sup>18</sup> Полный текст соответствующей рекомендации гласит следующее: «Рекомендация №4: Включить резерв на покрытие прочих и непредвиденных расходов в финансовый пакт для проекта для того, чтобы не ставить под угрозу принятие решений, имеющее существенное значение для реализации проекта. Этот резерв должен использоваться только для покрытия возможных непредвиденных строительных или рыночных расходов, технических модификаций или добавлений, необходимых на этапе осуществления, которые нельзя было предвидеть на этапе проектирования, и неточностей или упущений в технических заданиях, ведущих к дополнительной работе». (См. документ A/43/INF/6, приложение, пункт 46).

<sup>19</sup> Оценки, основанные на различных ставках, применимых согласно Швейцарской норме для инженеров и архитекторов ("*Norme SIA*") к мандатам на общее планирование и координацию, общее руководство строительной площадкой и техническое руководство строительной площадкой.

56. Как указывается в пункте 18, отбор генерального подрядчика основывался на самом дешевом варианте с учетом соблюдения требуемого качества работ, т.е. на альтернативе, специально разработанной субподрядчиком по деревянным конструкциям и включенной в качестве существенно важной части предложения, представленного генеральным подрядчиком. Проект контракта уже содержал обязательное условие, включенное в приглашение на торги, относительно того, что как субподрядчик по деревянным конструкциям, так и сооружение деревянной конструкции должны быть закреплены с момента представления предложения и не могут быть изменены после подписания контракта между ВОИС и генеральным подрядчиком, если только ВОИС конкретно и явно не согласится на изменение (изменения).

57. Деревянная конструкция, как и любое иное архитектурное произведение, является, в принципе, охраняемым творением в соответствии с авторским правом. Она может быть сооружена только субподрядчиком по деревянным конструкциям или с его разрешения, а это означает, что дальнейшая задержка с взятием на себя ответственности за строительную площадку и повторное объявление тендера в отношении генерального подрядчика может иметь крайне дорогостоящие последствия для ВОИС в отличие от того, что произойдет, если ВОИС возьмет на себя контракт этого субподрядчика на существующих условиях.

58. Более того, на основе подписанного контракте значительная часть бетонных работ была задумана исключительно для этого конкретного варианта деревянной конструкции, и она может быть собрана на лишь на существующей поддерживающей кирпичной кладке. Любое изменение в кирпичной кладке, привнесенное новым генеральным подрядчиком, будет означать, что уже подготовленные деревянные балки придется уничтожить, поскольку они были заготовлены под определенные точные размеры (на них приходится более 50 процентов уже произведенных деревообрабатывающих работ).

#### IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

59. Секретариат полностью уверен в том, что отделочные и ремонтные работы в новом административном здании будут выполнены под руководством профессиональных поставщиков услуг ВОИС (координатор проекта, архитектор и инженеры) в предстоящие 12 месяцев без каких-либо дополнительных затрат для ВОИС с учетом средств, удерживаемых до урегулирования баланса по финансовым счетам после завершения всех работ.

60. Секретариат также полностью уверен в том, что проект строительства нового конференц-зала может быть завершен с соблюдением архитектурного и технического качества, требующегося согласно первоначальному проектному заданию, не подвергая Организацию никакой финансовой ответственности, в пределах утвержденных бюджетов и ассигнований. График работ придется продлить примерно на шесть месяцев, согласно нынешнему анализу, и поэтому ожидается, что проект будет завершен к концу 2013 г. (вместо конца апреля 2013 г.).

61. Секретариат под руководством Комитета по строительству готов проводить для государств-членов брифинг о ходе работ на ежемесячной основе. Кроме того, Секретариат будет и далее отражать новую ситуацию в различных контрольных документах и отчетах о ходе реализации для надзорных и руководящих органов.

*62. Комитету по программе и бюджету предлагается рекомендовать Ассамблеям государств-членов ВОИС и*

*Союзов, административные функции которых выполняет ВОИС, каждой в той степени, насколько это ее касается, принять к сведению содержание настоящего документа.*

[Конец документа]