

LEGENDA
COMFORT



Годовой отчёт 2024

Управляющей компании LEGENDA Comfort
ЖК «LEGENDA Комендантского» (1 оч.)
Комендантский пр., д. 58

Содержание

LEGENDA
COMFORT

- 3 Оснащение дома
- 5 Информация о выполненных работах в 2024 году
- 8 Инженерно-техническая служба
- 10 Регулярное ТО инженерного оборудования
- 14 Обслуживание общедомового имущества и текущий ремонт
- 21 Санитарное содержание мест общего пользования
- 25 Работа охраны на объекте
- 28 Работа диспетчерской службы и статистика обработки заявок
- 30 Гарантийные работы
- 33 Мероприятия и коммуникации с жителями
- 39 Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке
- 42 Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления МКД
- 44 Информация о предстоящем ОСС

Оснащение дома

Оснащение дома

Год ввода в эксплуатацию: 2018
Этажность: 25 эт. (наземная часть)
Технические этажи: 2 эт.
Подземные этажи (паркинг): 2 эт.
Общая площадь МКД: 87671 кв.м
Площадь территории: 11845 кв.м

Квартир, лицевого счета: 1008 шт., 1645 шт.

Площадь фасада: 32646 кв.м
Площадь кровли: 4925 кв.м

Площадь пола МОП: 25680 кв.м
Площадь стен МОП: 29253 кв.м
Площадь потолков МОП: 12100 кв.м
Площадь пола тех. помещений: 5477 кв.м
Площадь пола паркинга: 20750 кв.м

Количество дверей МОП: 837 шт.
Количество окон МОП: 332 шт.

Квартирные холлы, площадь: 168 шт., 25680 кв.м
Лифтовые холлы, площадь: 126 шт., 2750 кв.м
Лестничные площадки, площадь: 318 шт., 1650 кв.м
Количество лестн. маршей, площадь: 312 шт., 1996 кв.м

Индивидуальные тепловые пункты: 8 шт.
Приточные системы: 10 шт.
Вытяжные системы: 10 шт.
Системы вентиляции и кондиционирования: 26 шт.
Повысительные насосные станции: 10 шт.
Канализационные насосные станции: 2 шт.
Главные распределительные щиты: 5 шт.

Видеокамеры: 265 шт.
Многоабонентские панели СКУД: 7 шт.
Одноабонентские панели СКУД: 21 шт.
Точки прохода СКУД: 76 шт.
Точки проезда СКУД: 4 шт.

Лифты и лифтовое оборудование:
– Лифт грузоподъемностью 500 кг: 4 шт.
– Лифт грузоподъемностью 630 кг: 8 шт.
– Лифт грузоподъемностью 1000 кг: 6 шт.

Площадь газонов: 5230 кв.м
Древесно-кустарниковые насаждения: 1462 кв.м

Информация о выполненных работах в 2024 году

В 2024 году выполнены следующие работы по договору управления МКД

Наименование услуги	Периодичность выполнения	Ед. изм.	Стоимость за ед. изм. (годовая)
Услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме			
Содержание общего имущества	в соответствии с Правилами содержания общего имущества МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491	руб./год	29 143 605
Коммунальные услуги на содержание дома		руб./год	4 912 116
Содержание и ремонт системы автоматической пожарной защиты	в соответствии с Правилами содержания общего имущества МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491	руб./год	744 321
Санитарное содержание мест общего пользования	в соответствии с Правилами содержания общего имущества МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491	руб./год	6 677 187
Содержание и ремонт лифтов	в соответствии с Правилами содержания общего имущества МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491	руб./год	1 241 191
Расходы по содержанию паркинга	ежедневно	руб./год	2 164 823
Круглосуточная служба "Диспетчер-администратор"	круглосуточно	руб./год	3 758 897
Охрана	круглосуточно	руб./год	7 984 648
Услуги РЦ	ежедневно	руб./год	335 580
ИТОГО			56 962 368
Целевые взносы			
Централизованная помывка остекления фасада МКД	В соответствии с Протоколом ОСС №1/2019 от 25 марта 2019 года	руб./год	1 201 037
ИТОГО			1 201 037
Текущий ремонт общего имущества в МКД			
Текущий ремонт общего имущества в МКД	согласно плана/по необходимости	руб./год	5 618 605
ИТОГО			5 618 605
Управление многоквартирным домом			
Управление многоквартирным домом	ежедневно	руб./год	12 812 486
ИТОГО			12 812 486

Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников:

Направлено претензий потребителям-должникам	ед.	720
Направлено исковых заявлений	ед.	29
Общая сумма исковых заявлений	руб.	1 955 183,56
Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	руб.	216 443,19

Инженерно-техническая служба

Инженерно-техническая служба

Состав технической службы:

инженер-электрик
ведущий инженер-теплотехник
ведущий инженер по слаботочным системам
инженер по слаботочным сетям
инженер по лифтовому оборудованию
ведущий инженер по эксплуатации объектов
инженер по текущему ремонту

Основные функции:

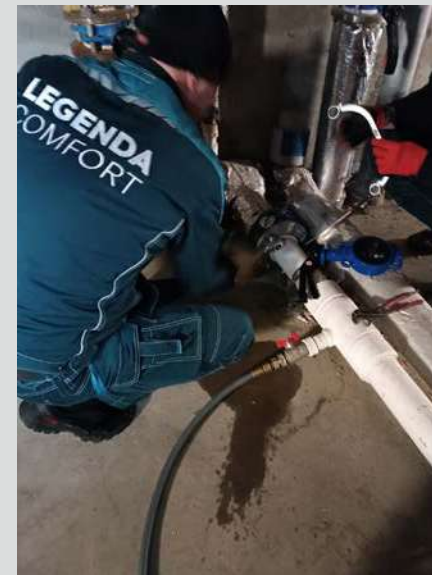
взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями;
организация и контроль работ по техническому обслуживанию и ремонту;
решение сложных, нестандартных технических вопросов;
ликвидация аварийных ситуаций;
проверка, согласование проектных решений и проектной документации, поиск и подбор оптимальных решений при реализации новых проектов;
взаимодействие с подразделениями застройщика и генерального подрядчика;
консультирование собственников помещений;
участие в проведении общих собраний собственников, во встречах с инициативными группами.



Регулярное ТО инженерного оборудования

Отчет о регулярном ТО инженерного оборудования за 2024 год

п/п	Система / / неделя	ЯНВАРЬ							ФЕВРАЛЬ							МАРТ							АПРЕЛЬ							МАЙ							ИЮНЬ							ИЮЛЬ							АВГУСТ							СЕНТЯБРЬ							ОКТАБРЬ							НОЯБРЬ							ДЕКАБРЬ						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52																																
1	АППЗ																																																																																				
2	ОДС																																																																																				
3	Механика ворот																																																																																				
4	СКУД																																																																																				
5	СВН/СОТ																																																																																				
6	Повысит. НС																																																																																				
7	Канализ. НС																																																																																				
8	Вент.машины ОВ																																																																																				
9	ИТП																																																																																				
10	Лифты																																																																																				
11	ГРЩ/ВРУ																																																																																				
12	ЩРЭ																																																																																				



1. АППЗ:

- выполнение необходимых операций для поддержания работоспособности системы в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в РФ, в т.ч. осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты;
- проверка исправности системы АППЗ – 1 раз в квартал, перемотка рукавов – ежегодно, проверка огнетушителей – ежегодно.

2. Объединенные диспетчерские системы (ОДС):

- поддержание в работоспособном состоянии системы;
- контроль наличия сигналов.

3. Приборы учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования;
- работы по снятию для направления в поверку и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета;
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации.

4. Индивидуальные тепловые пункты, общие узлы учета тепловой энергии:

- подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП – один раз в год;
- проведение внешнего осмотра, гидравлических испытаний запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а также подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительных клапанов на требуемое значение по давлению срабатывания – один раз в год;
- промывка первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации;
- проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования.

5. Системы видеонаблюдения многоквартирного дома:

- проведение комплексных профилактических мероприятий – один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания);
- текущий осмотр и проверка – один раз в неделю;
- техническое диагностирование неисправности.

6. СКУД:

- техническое диагностирование неисправности;
- восстановление оборудования;
- текущий осмотр и проверка по согласованному графику.

7. Ворота на территории многоквартирного дома:

Еженедельно:

— осмотр состояния оборудования и целостности механизмов.

Ежеквартально:

— проверка состояния механического привода оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка;

— проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации оборудования;

— проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной и защитной аппаратуры привода оборудования;

— проверка корректности срабатывания приводов оборудования от брелока дистанционного управления;

— проверка состояния приводных механизмов движения оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.

По необходимости:

— оперативный выезд специалиста для проверки и диагностика причин неисправностей в работе механизмов и выполнение работ по их устранению.

Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц.

8. Системы вентиляции многоквартирного дома:

— проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации;

— проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики);

— проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора;

— проверка элементов автоматизации, расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования);

— замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации.

9. Оборудование насосных станций многоквартирного дома:

— контроль давления воды в трубопроводах; контроль целостности и работоспособности систем;

— восстановление работоспособности оборудования (кранов, вентилях и т.п.), иные регламентные работы.

10. Лифтовое оборудование:

— техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей, в т.ч. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и восстановление лифта (лифтов); страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта; организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

— аварийное обслуживание лифтового оборудования;

— ежегодное техническое диагностирование лифтов, в т.ч. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

**Обслуживание общедомового имущества
и текущий ремонт**

Выполненные работы по обслуживанию общедомового имущества и текущему ремонту

LEGENDA
COMFORT

Общестроительные работы:

	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во
1	бС - замена «лежачего полицейского» на улице при въезде в паркинг	шт.	1
2	Окраска центральных ворот у 5С	м2	25
3	Закупка досок для ремонта скамеек. Отремонтирована 1 скамейка	шт.	1
4	Установка антипарковочных столбиков с цепочками вдоль Глухарской ул.	шт.	20
5	Замена бизбордов на детской площадке	шт.	2
6	бС - качель-вертушка (люфт основания - выполнена полная замена)	шт.	1
7	Установка столбиков с цепочкой у въезда в паркинг	шт.	5
8	Замена поврежденных лотков ливневой канализации	шт.	20
9	Покраска скамеек	шт.	7
10	Покраска калитки со стороны бС	шт.	1
11	Ремонт кровли беседки у бС	место	1
12	Сварочные работы по замене петель калиток	шт.	2
13	Крепление металлических элементов фасадов (кровля 5С)	п/м	60
14	Замена стекла в колясочной 3С	шт.	1
15	Замена стеклопакета 1С	шт.	1
16	Ремонт и регулировка двери в колясочной 3С	шт.	1
17	Замена стекла эмалит (витражное остекление) 2С	шт.	1
18	Замена стеклопакета 1С ЦВГ 1	шт.	1
19	Замена доводчика калитки бС	шт.	1
20	Доводчик калитки бС	шт.	1
21	Ремонт провалов и выравнивание колодца на стилобате перед парадной бС, ремонт провала тротуарной плитки и примыкания к фасаду перед калиткой	место	2
22	Ремонт провалов тротуара вдоль дорожки к калитке 1С, провал около магазина "Фасоль"	место	2
23	Ремонт облицовки фасада после установки распашных ворот	м2	4
24	Замена бордюров на территории внутреннего двора	п/м	30
25	Замена козырька над баром "Терапия"	шт.	1
26	Замена стеклопакета в дверных полотнах и ремонт порога двери К58 4С - 19 и 23 этаж; замена стеклопакета 2С - 22 этаж	шт.	3
27	Ремонт качели "Ромашка", замена покрытия на детской площадке у 1С	шт.	1
28	Замена карусели	шт.	1



Выполненные работы по обслуживанию общедомового имущества и текущему ремонту

LEGENDA
COMFORT

Инженерные системы, ХВС:

Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во
1 Замена кранов ПЛК (быстросъемных муфт)	шт.	5
2 Замена вышедших из строя поливочных устройств газона (шлангов)	шт.	5

Электрика:

1 Замена драйверов в светильниках МОП	шт.	30
---------------------------------------	-----	----

Слаботочные системы:

1 Замена неисправных кнопок «выход» для СКУД	шт.	15
2 Замена неисправных АКБ слаботочных систем	шт.	35
7 Замена считывателя брелков	шт.	1

Лифты:

1 Бронирование зеркала в кабине	шт.	6
2 Замена зеркала в кабине	шт.	2
3 Замена фотоэлементов 1С	шт.	1
4 Замена кнопок вызова на этажах 19 этаж 1С	шт.	1
5 Замена табло индикации в кабине 6 С	шт.	3
6 Замена мотор-редуктора привода дверей кабины	шт.	1
7 Замена датчиков позиционирования 1С	компл.	1
8 Замена роликов синхронизации дверей шахты 2С	компл.	1
9 Замена шкива подшипника натяжения блока 2С	компл.	1
10 Замена платы в станции управления лифта 6С	шт.	1
11 Ремонт блока частотного преобразователя 3С	компл.	1



Выполненные работы по обслуживанию общедомового имущества и текущему ремонту

LEGENDA
COMFORT

ПАРКИНГ, Общестроительные работы:

	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во
1	Замена доводчиков металлических дверей МОП с рычажным приводом (Notedo DC-100)	шт.	10
2	Замена ручек металлических дверей паркинга	шт.	5

Инженерные системы:

3	Замена дренажных насосов	шт.	6
4	Замена фильтров в вент. установках паркинга (10 вент. установок, 32 фильтра)	шт.	32
5	Замена тепловой завесы (резерв)	шт.	1

Слаботочные системы:

6	Закупка ЭКМ для АУПТ	шт.	5
7	Замена держателя ролика ворот	шт.	1
8	Замена шпилька шлагбаума	шт.	1
9	Замена аккумуляторов	шт.	8
10	Замена устройства дистанционного пуска	шт.	1
11	Замена датчика АППЗ в паркинге -2 уровень 5С	шт.	1
12	Замена торсионных пружин на воротах	шт.	1
13	Замена блока питания в сервере «Интеллект»	шт.	1
14	Замена считывателя 3С -1 уровень	шт.	1
15	Замена считывателя 2С -2 уровень	шт.	1
16	Работы по замене пожарных шкафов ШПК-320 НЗК	шт.	6
17	Покраска опусков трубопровода Д76	шт.	14
18	Замена ИП 212-34А (ДИП-34А-03) Извещатель дымовой адресно-аналоговый	шт.	1
19	Замена датчиков натяжения троса	шт.	2
20	РВР въездных ворот (замена ламели)	шт.	1



Работа с захламлением квартирных холлов и паркинга

Ежемесячно проводили обходы мест общего пользования, паркинга.

Выписали и выдали собственникам **674 предписания** о недопустимости хранения личных вещей.

30 квартирных холлов и 42 парковочных места освобождены от личных вещей.



График уборки

Уборка МОП Парадная 1С и 3С

	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
1с, 3с входная группа 1 этажа	X	X	X	X	X	X	Д
Лифт холл Р1, Р2	X		X		X		
1с этажи с 23 по 13	X						
1с этажи с 12 по 3		X					
3с этажи с 23 по 13			X				
3с этажи с 12 по 3				X			
1с, 3с спуски в паркинг					X		
1с, 3с черные лестницы						X	

Уборка МОП Парадная 2С и 5С

	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
2с, 5с входная группа 1 этажа	X	X	X	X	X	X	Д
Лифт холл Р1, Р2	X		X		X		
2с этажи с 23 по 13	X						
2с этажи с 12 по 3		X					
5с этажи с 23 по 13			X				
5с этажи с 12 по 3				X			
2с, 5с спуски в паркинг,					X		
2с, 5с черные лестницы						X	

Уборка МОП Парадная 4С и 6С

	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
6с, 4с входная группа 1 этажа	X	X	X	X	X	X	Д
Лифт холл Р1, Р2	X		X		X		
4с этажи с 23 по 13	X						
4с этажи с 12 по 3		X					
6с этажи с 23 по 13			X				
6с этажи с 12 по 3				X			
6с, 4с спуски в паркинг					X		
6с, 4с черные лестницы						X	

Коммерческие помещения (МОП)

	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
Коммерция (МОП) все этажи	X		X		X		
Коммерция (МОП) 1 этажи		X		X		X	

Паркинг

	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
Лифт холл 1-й уровень	X		X		X		вых
Лифт холл 2-й уровень	X		X		X		вых
Пешеходные лестницы 1-й и 2-й уровень					X		вых
1-й уровень паркинга	X		X		X		вых
2-й уровень паркинга		X		X		X	вых

1-й уровень паркинга (пн, ср, пт с 07:00 до 16:00):

- Мытье пола;
- Очистка проездов и машиномест;
- Обеспыливание пожарных шкафов;
- Очистка приборов освещения, отбойников.

2-й уровень паркинга (вт, чт, сб с 07:00 до 16:00):

- Мытье пола;
- Очистка проездов и машиномест;
- Обеспыливание пожарных шкафов;
- Очистка приборов освещения, отбойников.

Ежедневно, кроме воскресенья 1-й и 2-й уровень паркинга (с 07:00 до 16:00):

- Очистка территории от мусора и следов атмосферных осадков въезда/выезда.



График ухода за древесно-кустарниковыми насаждениями

LEGENDA
COMFORT

апрель	<p>Скарификация, прочесывание газонов 1 раз Обрезка кустарников санитарная и формирующая 1 раз Обрезка деревьев санитарная (или формирующая, если перенесли с осени на весну) Уборка листьев (опад прошлого года, если листья опали после последнего выезда в ноябре) 1 раз Обработка древесно-кустарниковых насаждений фунгицидом, инсектицидом (что-то в мае, зависит от погодных условий) 1 раз Формирование пристольных кругов у деревьев и солитерных кустарников 1 раз.</p>
май	<p>Стрижка газонов 2-3 раза Удобрение газонов комплексным удобрением 1 раз Обработка газонов гербицидом избирательного действия 1 раз Обработка ДК насаждений фунгициды, инсектициды, стимуляторы 1 раз Удобрение ДК насаждений комплексным удобрением 1 раз Прополка ДК насаждений 3 раза</p>
июнь	<p>Стрижка газонов 2-3 раза Обработка газонов гербицидом, фунгицидом (при необходимости) 1 раз Обработка ДК насаждений фунгициды, инсектициды, внекорневая подкормка (при необходимости) 1 раз Стрижка кустарников (формирующая, живые изгороди) 1 раз Прополка ДК насаждений 2-3 раза</p>
июль	<p>Стрижка газонов 2-3 раза Удобрение газонов (если нет полива и дождей, возможно в августе) 1 раз Стрижка кустарников (формирующая, живые изгороди) 1 раз Прополка ДК насаждений 2-3 раза Обработка фунгициды, инсектициды, стимуляторы ДК насаждений (по необходимости) 1 раз</p>
август	<p>Стрижка газонов 2-3 раза Удобрение газонов (если не произведена в июле) 1 раз Обработка ДК насаждений фунгициды, инсектициды (при необходимости) 1 раз Прополка ДК насаждений 2-3 раза</p>
сентябрь	<p>Стрижка газонов 2-3 раза Удобрение газонов (осеннее) 1 раз Стрижка кустарников (по необходимости) 1 раз Удобрение ДК насаждений комплексным удобрением «Осень» 1 раз Обрезка ДК насаждений (санитарная, формирующая) 1 раз Прополка ДК насаждений 2-3 раза</p>
октябрь	<p>Стрижка газонов 2-3 раза Обработка газонов фунгицидом (при необходимости) 1 раз Обрезка края газона (при необходимости) 1 раз Обрезка ДК насаждений (санитарная, формирующая) 1 раз Обрезка многолетников 1 раз Обработка ДК насаждений фунгицидом, инсектицидом (осенняя профилактическая) 1 раз Прополка 2-3 раза</p>
ноябрь	<p>Уборка листьев с газона и куртин ДК насаждений 2 раза</p>

Санитарное содержание мест общего пользования

Перечень выполненных работ

1. Уборка кровли:

очистка кровли от мха, травы; сбор и вынос мусора; подметание; очистка ливнестока; влажная протирка дверей.

2. Влажная уборка технических помещений (ИТП, водомерные узлы):

мытьё полов, лестниц, дверей; удаление застарелых локальных загрязнений; обеспыливание труб и коммуникаций.

3. Паркинг:

чистка лотков, приямков, мытьё полов, обеспыливание поверхностей.



Перечень выполненных работ

4. Парадные:

мытьё полов МОП/черная лестница, окон, подоконников; обеспыливание поверхностей; мытьё дверей, лифтовых порталов, перил.

5. Двор:

мытьё полов, лестниц, дверей; удаление застарелых локальных загрязнений.

С 01.01.2024 по 31.12.24 вывезли 925 м³ снега (=37 машин)



Содержание и уход за элементами озеленения

LEGENDA
COMFORT

Перечень выполненных работ

1. Работы по уходу за газоном:

прочёсывание и аэрация, покос, подрезка края, прополка (обработка гербицидом избирательного действия), уборка листьев и мусора, внесение удобрений.

2. Уход за древесно-кустарниковыми насаждениями:

внесение удобрений, формирование кроны, обрезка, прищипывание, обработка инсектицидами, фунгицидами и пр. препаратами, прополка.



Работа охраны на объекте

Отчет по работе охраны на объекте за 2024 год

LEGENDA COMFORT



1196

посторонних пытались
несанкционированно
проникнуть во двор



4

из них рекламные
рассылки



6788

ВСЕГО принято
звонков-обращений,
из них:



24

звонка по поводу
эксплуатации
(протечки и т.д.)



367

звонков по поводу
нарушения режима
тишины (ремонт,
громкая музыка)



6397

звонков по поводу
пропуска автомобилей
доставки



12

ДТП произошло
на территории



1036

случаев неправильной
парковки пресечено
на территории



300

раз на территорию комплекса
впускали спец. транспорт
(скорая, полиция)



96

раз предоставили
записи с камер
видеонаблюдения



94

предотвращения порчи
общедомового имущества
собственников



108

новых мест незаконного
хранения личных вещей
и строительного мусора
в МОП выявлено



1

административное
правонарушение
было зафиксировано



364

раз сработала
пожарная сигнализация



20

раз пресечен выгул
домашних животных
на территории комплекса



12

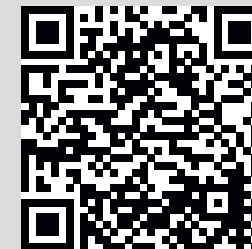
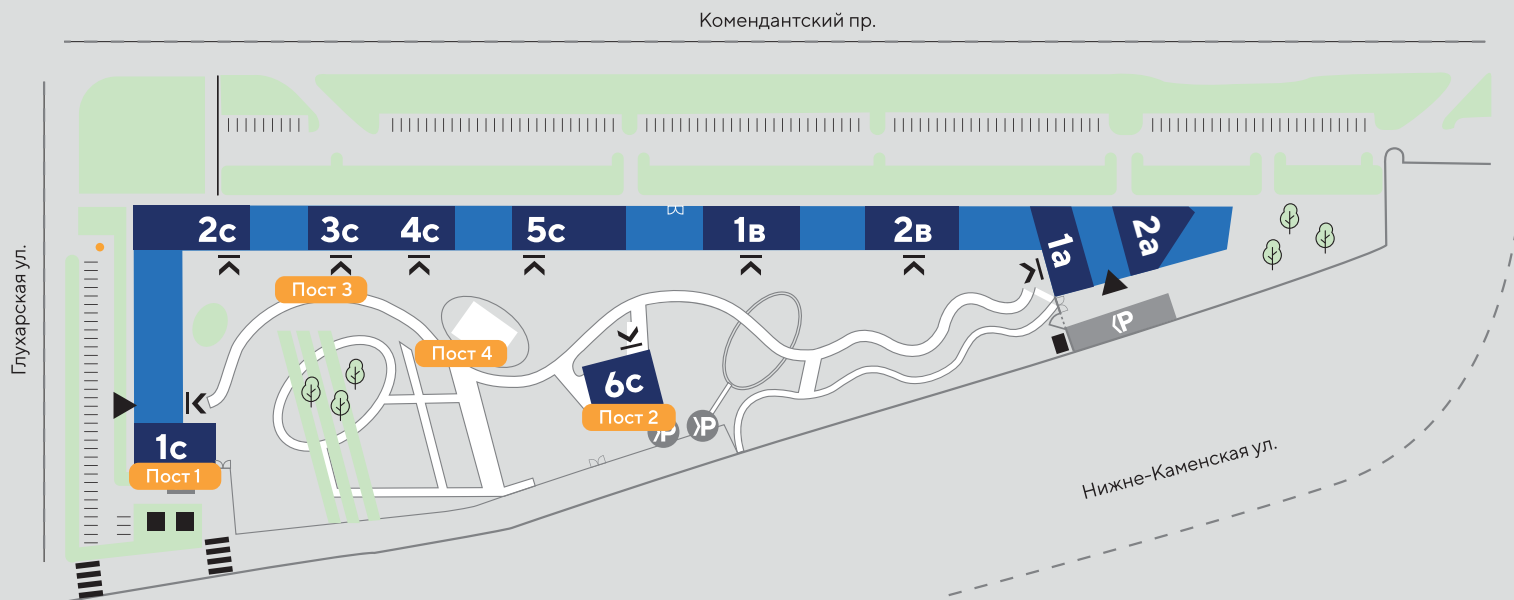
раз пресечено
распитие спиртных
напитков



166

раз пресечено курение
на территории двора,
балконах, МОП

Схема постов охраны



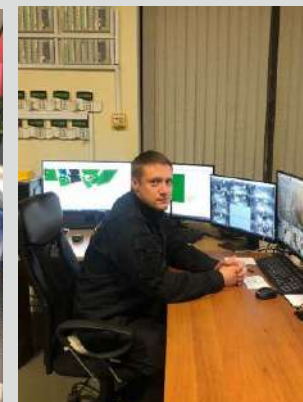
Регламент охраны
доступен по QR-коду

Пост 1 **Стационарный пост.** Круглосуточный с 9:00 до 9:00.
Локация – входная группа, корпус 1С.

Пост 2 **Стационарный пост «Видеонаблюдение».** Круглосуточный с 9:00 до 9:00.
Локация – корпус 6С. Осуществлять круглосуточный контроль работоспособности системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом и противопожарной системой.

Пост 3 **Мобильный пост.** Круглосуточный с 9:00 до 9:00.
Локация – территория двора от корпуса 1С до корпуса 5С.
Отработка заявки по нарушению режима тишины.

Пост 4 **Мобильный пост.** Круглосуточный с 9:00 до 9:00.
Локация – дворовая территория. Старший смены. Обход территории внутреннего и внешнего периметра каждые 4 часа. Обход паркинга 2 раза в сутки.



* В течение дня для каждого поста предусмотрены два часовых перерыва на прием пищи и отдых.

**Работа диспетчерской службы
и статистика обработки заявок**

Статистика обработки заявок

Вид заявки	Направления заявки	Количество заявок за 2024 год	
Эксплуатация, техническое обслуживание и ремонт	СКУД/домофоны/калитки	625	
	Система удаленного снятия показаний ИПУ	192	
	Сантехнические системы	516	
	Консультация общие вопросы	1063	
	Двери	225	
	Лифты	180	
	Электротехнические системы	302	
	Другое	69	
	Прочие общестроительные работы	298	
	Паркинг	68	
	Консультация специалиста расчетного отдела	954	
	Мобильное приложение Legenda Home	80	
	Ворота/шлагбаумы	40	
	Видеонаблюдение	27	
	Вентиляция	18	
	Добрососедство в доме	87	
	Окна ПВХ/витражные конструкции	28	
	Отделка	16	
	Диспетчеризация	177	
	Фасад	3	
	Кровля	3	
	АППЗ	5	
	Уборка общего имущества	Паркинг	123
		МОП	213
	Аварийная заявка		293
	Платная заявка		735
Охрана дома		43	
Уборка территории		78	
Составление акта или документа		80	
Благоустройство территории		14	
Плановый ремонт		69	
Жалобы и обращения		4	
Предложения и пожелания		10	
Гарантийная заявка		51	
Ремонт общего имущества		26	
Общий итог		6715	

Подано
заявок:
6 715

Выполнено
заявок:
6 658

Заявок
в работе:
57

3
заявки в день
закрывает
1 специалист

Входящих
звонков:
18 660

Гарантийные работы

Входящих
обращений:

3 878

С момента ввода в эксплуатацию ЖК «LEGENDA Комендантского» (1 очередь) Застройщику поступило 3 878 обращений собственников жилья и коммерции по гарантийным случаям.

В том числе:

- Регулировка окон и фурнитуры – 1620 обращений;
- Протечка балконной конструкции – 1053 обращения;
- Восстановление элементов отделки – 386 обращений;
- Герметизация/утепление витража – 300 обращений;
- Неисправность сантехники/отопления – 229 обращений;
- Дефект входной двери или замка – 122 обращения;
- Вопросы по системе вентиляции – 105 обращений;
- Электрика и слаботочные системы – 63 обращения.



Гарантийные работы

LEGENDA COMFORT

Работы по устранению недостатков выполнялись Генподрядчиком строительства объекта, подрядчиками по отдельным видам работ (в рамках договорных обязательств) или собственными силами гарантийного отдела Застройщика. Все обращения регистрируются в КВАДО.

На начало февраля 2025 года в работе у гарантийного отдела 8 актуальных обращений, в том числе:

- 2 – протечки в паркинге в местах выхода труб системы дымоудаления;
- 1 – дефект штукатурки в МОП;
- 2 – течь через кровлю витражного остекления балкона;
- 1 – отслоение краски откоса окна с фасадной стороны;
- 2 – новые протечки в паркинге.

За весь период эксплуатации дома УК 63 раза формировала и направляла застройщику реестры замечаний, которые устранялись по гарантии за счет Генподрядчика и подрядчиков. Из них Застройщиком устранены недостатки по 62 обращениям, в том числе по тротуарным покрытиям, кровле, лифтовому оборудованию, инженерным коммуникациям, протечкам, полам автостоянки, по дверям и окнам МОП.

Также не в рамках гарантийных обращений, а в результате работы по выявлению причин появления ржавой воды в водопроводе, Застройщик за свой счет поменял муфты в стояках ХВС и ГВС. Заменено 100% муфт в стояках МОП и более 90% муфт в стояках квартир (при необходимости/возможности замены и на основании обращений собственников).

Указанные работы выполнены на средства Застройщика и/или подрядчиков в рамках гарантии, денежные средства дома и ресурсы УК к данным работам не привлекались.

Мероприятия и коммуникации с жителями

Качество и скорость коммуникаций



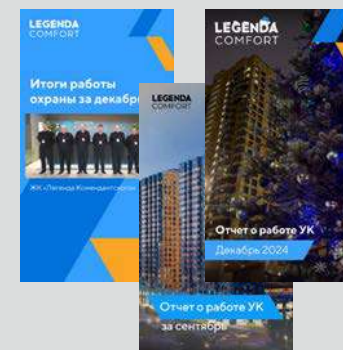
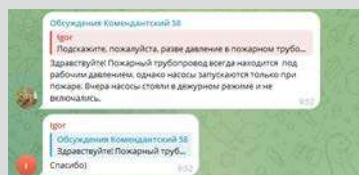
Обоснование тарифа на обслуживание доступно по QR-коду



В 2024 году мы улучшили качество коммуникаций:

LEGENDA COMFORT

- Существенно повысили скорость реакции на обращения жителей в соцсетях.
- Ввели видеоформат ежемесячных отчетов о работе УК, наглядно показывающих, что было выполнено за месяц по всем направлениям.
- В режиме реального времени сообщали обо всех важных работах и событиях в доме, знакомили жителей с новыми сотрудниками УК, рассказывали о работе профильных экспертов. За год было опубликовано 328 постов.



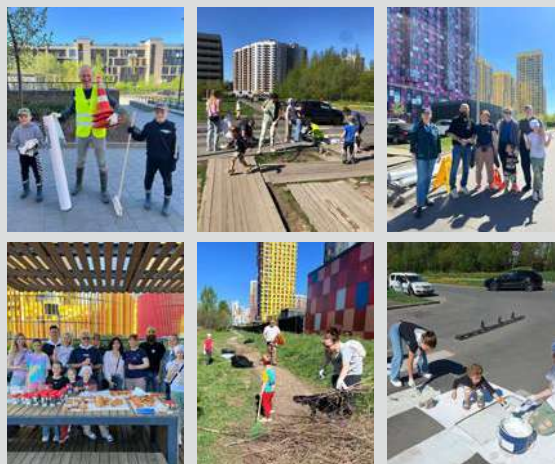
В рамках подготовки к ОСС ввели новый формат раскрытия информации – **буклет с обоснованием тарифа по каждой статье**, основанного на реальных коммерческих предложениях от подрядчиков. **Это серьезный шаг навстречу к формированию доверительных и прозрачных отношений с жителями.**

Праздники и мероприятия

В рамках культуры Добрососедства провели на более высоком уровне незабываемые праздники и тематические мероприятия для жителей дома:

LEGENDA COMFORT

Субботник



Онлайн-конкурс «Креативный повар» (приурочен к Масленице)



День Добрососедства (традиционный праздник для укрепления внутреннего сообщества)



LEGENDA вашего двора (фестиваль по случаю 10-летия УК)



Праздники и мероприятия

В рамках культуры Добрососедства провели на высоком уровне незабываемые праздники и тематические мероприятия для жителей дома:



Футбольный матч «Кубок Добрососедства LEGENDA» (для жителей всех домов в рамках 10-летия УК)



Онлайн-конкурс «Новогодняя игрушка»



Новогодний праздник



LEGENDA COMFORT

Контроль киносъёмок и сохранность ОДИ

LEGENDA COMFORT

УК оказала содействие в киносъёмках на территории ЖК, получив согласие от жителей через опрос, а также обеспечила порядок и сохранность общедомового имущества, организовав техническую и административную поддержку для проектов:

Съёмки сцены для короткометражного фильма «Блокадный Трезорка», который вошел в серию государственных мероприятий, посвященных блокаде Ленинграда. Киностудия «Ленфильм». Режиссер Илья Северов.



Съёмки сцены для сериала о жизни современной молодёжи «Праздник жизнь» киностудии «ПСК». Режиссер Евгений Баранов.





Новогоднее декорирование

**LEGENDA
COMFORT**

Уже в первых числах декабря двор и ЦВГ были украшены, чтобы жители начали настраиваться на праздничную волну и готовиться к приятным хлопотам.

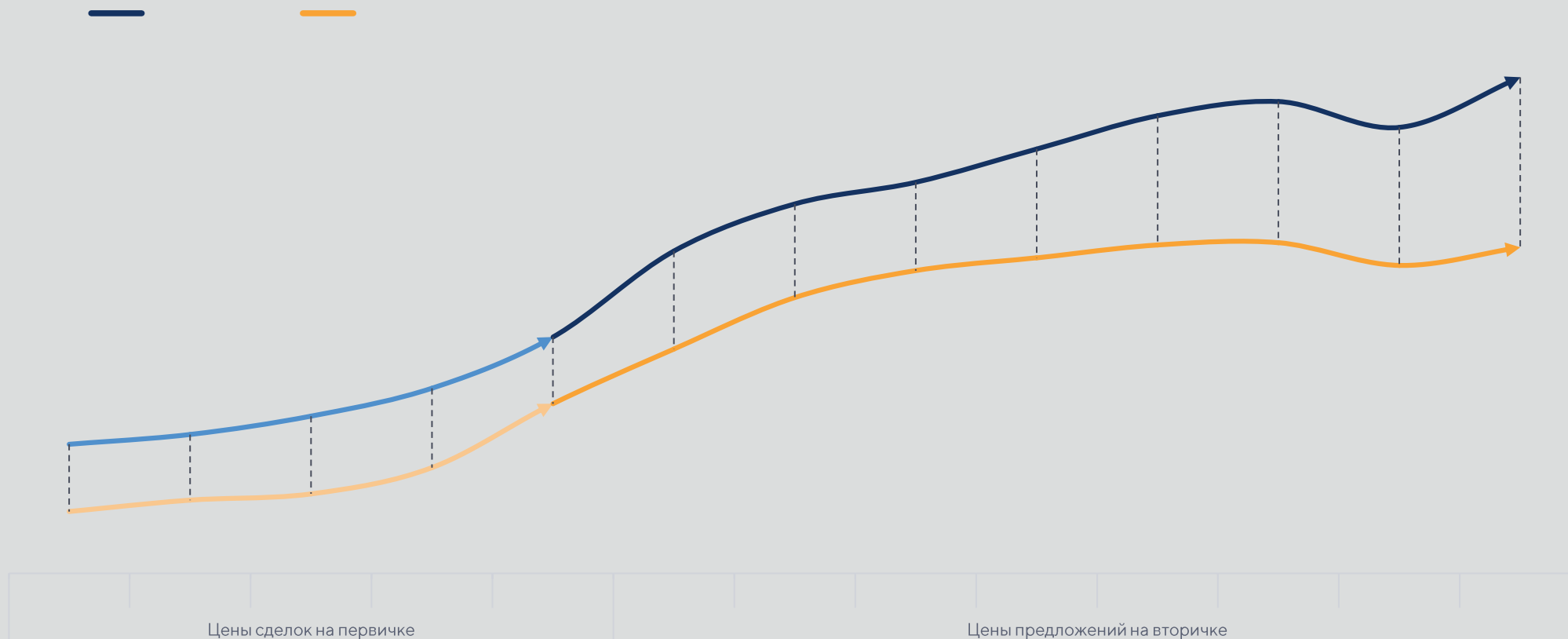


Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке

Средняя цена кв. м на вторичном рынке (ЦИАН), руб./кв. м



Изменение цен в локации «LEGENDA Комендантского»



Качество проекта «LEGENDA Комендантского» и качество его эксплуатации продолжают влиять на повышение стоимости вашего жилья на вторичном рынке.

Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления МКД

Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления МКД

Наименование параметра	Единица измерения	Значения
Авансовые платежи потребителей (на начало периода)	руб.	594 454
Задолженность потребителей (на начало периода)	руб.	7 698 901
Начислено за услуги (работы) по содержанию, текущему ремонту и управлению, в том числе:	руб.	49 065 475
- за содержание дома	руб.	33 926 533
- коммунальные услуги на содержание дома	руб.	4 928 881
- целевые взносы	руб.	-313 902
- за текущий ремонт	руб.	3 792 415
- за услуги управления	руб.	6 731 547
Получено денежных средств за оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению в многоквартирном доме, в том числе:	руб.	51 607 601
- денежных средств от собственников/ нанимателей помещений	руб.	51 718 883
- целевых взносов от собственников/ нанимателей помещений	руб.	-111 282
Всего денежных средств с учетом авансов	руб.	52 202 055
Авансовые платежи потребителей (на конец периода)	руб.	1 337 657
Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)(+)/дефицит денежных средств на конец года (-) с учетом задолженности потребителей	руб.	-34 633 469
Задолженность потребителей за услуги (работы) по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению в многоквартирном доме(на конец периода)	руб.	5 156 775

Дефицит денежных средств на конец года с учетом задолженности потребителей: -34 633 469 руб.

Информация о предстоящем ОСС

Общее собрание собственников

**Общее собрание собственников
пройдёт с 20 февраля по 10 июня**

Вопросы на повестке:

- Актуальные тарифы на обслуживание и содержание дома;
- Дополнительные меры по обеспечению безопасности;
- Отмена целевых сборов на помывку остекления и фасада.

**Очное обсуждение вопросов повестки собрания
состоится 20 февраля с 19:00 до 21:00.**

Место сбора: Планерная ул. 59, кинотеатр «Мираж Синема», зал №7, 4 этаж.

Начало регистрации: с 18:30.

Место приёма бюллетеней: офис УК.

Судьба вашего дома зависит только от вас!

LEGENDA
COMFORT