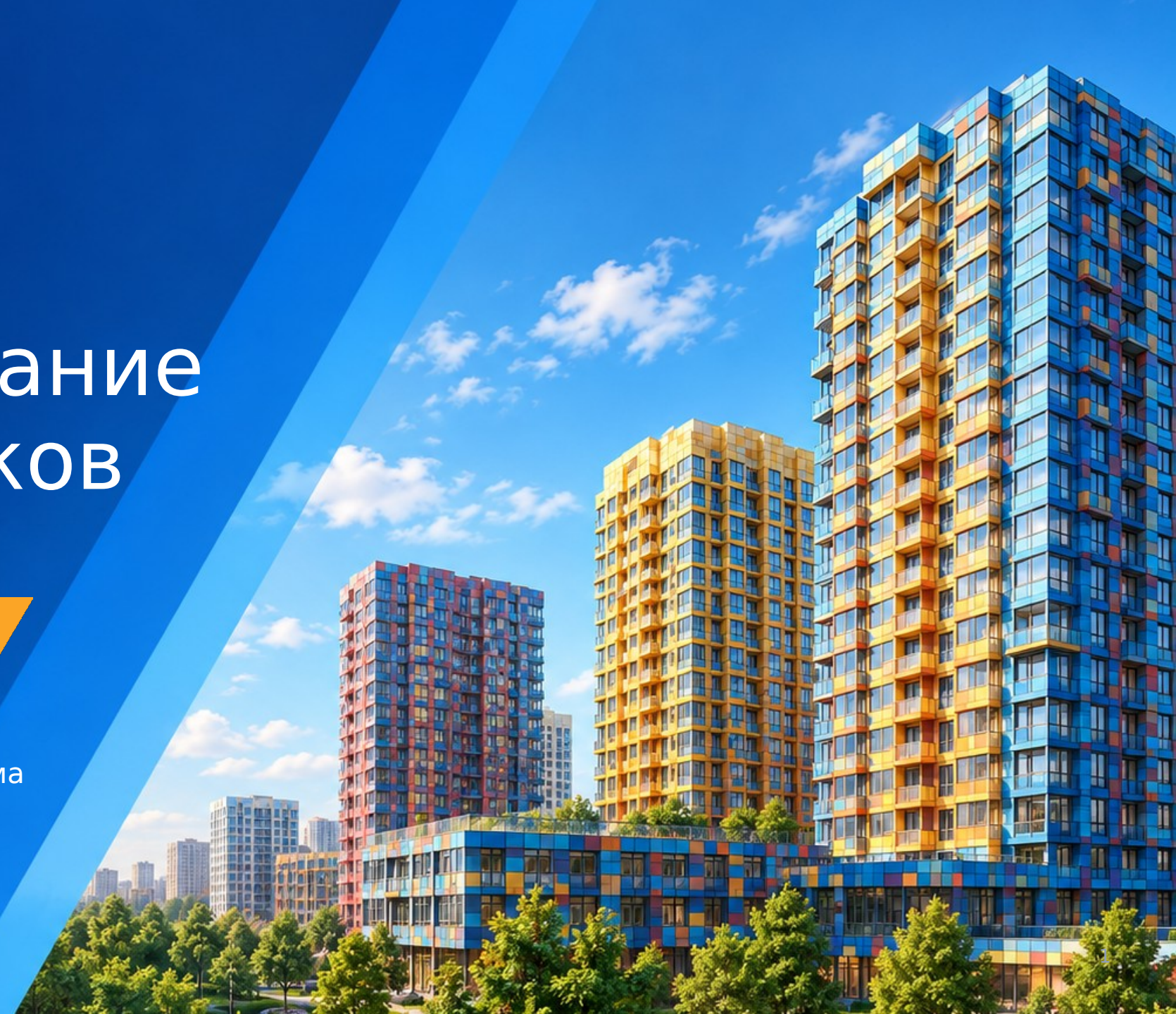
ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

Общее собрание собственников

7 сентября — 5 ноября 2026 года

Пояснения к собранию. Ответы на вопросы к УК и Рабочей группе дома



Уважаемые собственники ЖК Комендантский 58!

Запущенное общее собрание — важное для вашего дома решение. От результатов голосования зависит, кто будет управлять домом, каким будет уровень его содержания, сервиса, как будет обеспечиваться безопасность, финансироваться текущий ремонт и выстраиваться взаимодействие между управляющей организацией и жителями.

Судьба дома сейчас находится в ваших руках.

Предлагаем внимательно ознакомиться с каждым вопросом повестки и принять участие в голосовании.

Электронное голосование

Собрание проходит в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ с 08:00 ч. 07 сентября 2026 года по 23:00 ч. 05 ноября 2026 года.

Бумажный бюллетень

Также вы можете заполнить бумажный бюллетень и сдать его Администратору собрания — УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ». Обратите внимание: прием бумажных бюллетеней прекращается за 48 часов до окончания собрания.

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

Почему это собрание важно?

Предлагаемые решения дают возможность сохранить дом под управлением УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» и создать финансовые условия для его стабильного обслуживания. Это, в частности:

1

Сохранение действующей управляющей организации УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ», знакомой с домом с момента его ввода в эксплуатацию, его инженерными системами, проектными решениями и особенностями

2

Обеспечение достойного уровня содержания, эксплуатации и сервиса

3

Усиление системы видеонаблюдения и повышение безопасности

4

Надлежащее финансирование работ по текущему ремонту

5

Возможность не только сохранить привычные сервисы и стандарты обслуживания, но и улучшить их

6

Переход к более конструктивному, прозрачному и регулярному диалогу между управляющей компанией, Советом дома и вовлеченными собственниками

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

РАЗДЕЛ 01

Пояснения к новым тарифам



1

ВОПРОС ПОВЕСТКИ

Утверждение новых тарифов

Предлагается утвердить размер обязательных платежей за услуги УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»:

91,79 руб./кв. м
площади собственности
Жилые и нежилые помещения

131,43 руб./кв. м
площади собственности
Машино-места в паркинге

Кроме того, текущий ремонт общего имущества — в размере, установленном распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на соответствующий период.

Это основной вопрос повестки. Без финансово устойчивого тарифа управляющая организация не сможет обеспечить необходимый объем работ и услуг, возможность выбирать и привлекать на рыночных условиях наиболее эффективные подрядные организации, обеспечивать достаточное количество персонала, качественное содержание общедомового имущества и своевременный ремонт.

Важно понимать, что речь идет не только об изменении суммы в квитанции. Тариф формирует ресурс, за счет которого обеспечиваются ежедневная эксплуатация дома, уборка, обслуживание инженерных систем, содержание территории, безопасность, работа аварийных и технических служб, а также выполнение необходимых ремонтных мероприятий.

Принятие этого вопроса позволит создать условия для продолжения управления домом УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» без постоянного накопления убытков.

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

2

ВОПРОС ПОВЕСТКИ

Изменение группировки услуг

При утверждении новых тарифов за услуги предлагается внести изменения в Приложение № 3 к договору управления МКД с дополнительным соглашением по обслуживанию паркинга, утверждённый Протоколом от 25.03.2019 № 1/2019.

Что это значит на практике?

Если новые тарифы (п. 1 повестки собрания) будут утверждены, приложение № 3 к договору управления потребует обновления, поэтому услуги и работы предложено перегруппировать в соответствии с новой структурой тарифа.

Новых обязанностей у управляющей компании не появится, и действующие не исчезнут. Изменится только подача информации: будет понятнее, какие работы и услуги входят в каждую статью тарифа и сколько стоит каждое направление обслуживания.

ВОПРОС ПОВЕСТКИ

3

Дополнительные камеры видеонаблюдения

Систему видеонаблюдения планируется дополнить новыми камерами по наружному периметру дома. Их количество, типы и схема размещения представлены в Приложении № 3 к бюллетеню.

Дополнительные камеры позволят расширить зоны наблюдения за входными группами, придомовой территорией и периметром здания, а также улучшить возможности фиксации нештатных ситуаций.

При утверждении нового тарифа работы планируется выполнить без сбора средств с собственников. Если по вопросу утверждения тарифа не будет необходимого кворума, для реализации модернизации потребуется отдельно определить и утвердить источник финансирования на общем собрании собственников.

4

ВОПРОС ПОВЕСТКИ

Ежегодная индексация платы

Предлагается предоставить УК право ежегодно индексировать плату за содержание и ремонт помещения на индекс потребительских цен на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению, но не более чем на 6 % в год.

Индексация необходима, чтобы тариф не терял экономическую обоснованность из-за роста стоимости материалов, работ, услуг, заработной платы и других расходов. При этом установлен верхний предел — 6 %*. Даже если официальный индекс окажется выше, увеличение платы не должно превышать этот показатель.

Индексация производится по правилам, указанным в повестке: после публикации соответствующего официального индекса Росстатом, с уточнением начислений с 1 января текущего года.

Это позволяет не возвращаться ежегодно к вопросу о тарифе в ситуации, когда меняются расходы на обслуживание дома, и одновременно дает собственникам понятный максимальный предел возможного увеличения.

* Верхний порог в 6 % вынесен в повестку собрания, опубликованную 02.08.2026 года. Позднее, на рабочей встрече УК с Рабочей группой собственников ЖК, было согласовано и принято решение: в случае утверждения данного вопроса на следующем внеочередном собрании до конца года будет поставлен вопрос о полномочиях Совета дома на принятие решений варьировать данный процент в диапазоне 5 или 6 % каждый год.

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

5

ВОПРОС ПОВЕСТКИ

Дополнительная отчетность и взаимодействие

В случае утверждения новых тарифов предлагается обязать УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» до конца 2026 года вынести на отдельное внеочередное общее собрание вопросы:

1

Об утверждении дополнительных форм отчетности перед Советом дома и собственниками

2

О порядке взаимодействия управляющей организации с Советом дома

3

Об утверждении перечня работ в рамках текущего ремонта

Это важный вопрос с точки зрения открытости и доверия. Он создает возможность закрепить понятные правила: какую информацию получает Совет дома, в каких процедурах работы УК принимает непосредственное участие, как формируется план текущего ремонта и каким образом собственники контролируют исполнение договора управления.

Иными словами, речь идет о переходе от разовых обращений к системному и прозрачному взаимодействию между управляющей компанией и активными жителями.

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

6

ВОПРОС ПОВЕСТКИ

Использование ГИС ЖКХ

Предлагается использовать ГИС ЖКХ для проведения общих собраний собственников в форме заочного голосования.

ГИС ЖКХ позволяет проводить голосование в электронной форме, знакомиться с материалами собрания и фиксировать результаты в государственной информационной системе.

Это может сделать процедуру удобнее для собственников и повысить прозрачность участия в принятии решений.

7

ВОПРОС ПОВЕСТКИ

Определение администратора собраний

Предлагается определить администратором общих собраний, проводимых через ГИС ЖКХ, УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ».

Администратор обеспечивает техническую организацию собрания в системе, размещение материалов и прием решений собственников, их своевременную обработку и перенос в систему ГИС ЖКХ в установленном порядке, а также работу в офлайн-формате: привлечение обходчиков для сбора бумажных бюллетеней, подготовку буклетов, баннеров, бумажных бюллетеней.

Данные процессы оптимально доверять профессионалам — в лице управляющей организации УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ».

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ПОВЕСТКИ

8

Прием бумажных решений

Предлагается установить порядок приема бумажных решений собственников по пятницам с 09:00 до 18:00 по адресу:

Санкт-Петербург, Комендантский проспект, дом 58, корпус 1, строение 1, помещение 43-Н

Это позволит собственникам, которым неудобно голосовать через ГИС ЖКХ, передать заполненный бюллетень в бумажном виде в офис УК в Вашем доме в часы работы.

9

ВОПРОС ПОВЕСТКИ

Продолжительность голосования

- Предлагается установить продолжительность заочного голосования через ГИС ЖКХ от 7 до 60 дней с даты и времени его начала.

Предложенные сроки соответствуют законодательным требованиям и позволяют в последующем варьировать срок в зависимости от сложности вопросов в повестке собрания.

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

Судьба дома в руках его собственников!

Если вам небезразлично, как будет выглядеть и обслуживаться ваш дом завтра, необходимо проявить позицию сегодня. Только при участии большинства жителей можно сохранить устойчивое управление, обеспечить необходимый уровень сервиса и выстроить конструктивный, прозрачный диалог между управляющей компанией и действительно вовлеченными собственниками.

Что важно сделать каждому собственнику

Чтобы решение действительно отражало позицию жителей дома, просим:

1. Ознакомиться с уведомлением, бюллетенем и приложениями к нему
2. Оценить не только размер платы, но и последствия каждого варианта принятого решения для дальнейшего обслуживания дома
3. Принять участие в голосовании через ГИС ЖКХ либо передать бумажный бюллетень в установленный срок
4. Обсудить вопросы с соседями и Рабочей группой, включающей в состав инициаторов собрания
5. При необходимости запросить разъяснения у инициаторов собрания или управляющей организации

Это собрание — не формальность. Это возможность сохранить дом под управлением УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ», обеспечить достойный уровень обслуживания, компетентную и эффективную службу контроля ЖК, своевременное финансирование ремонта и понятные правила взаимодействия с собственниками.

Но дальнейшее качество жизни в доме зависит не только от управляющей компании. Оно зависит и от активности жителей: их готовности участвовать в обсуждении, контролировать исполнение решений, своевременно оплачивать содержание дома и совместно определять приоритеты.

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

РАЗДЕЛ 02

Тариф на содержание дома — простыми словами



Тариф на содержание дома — простыми словами

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

Содержание дома:
91,79 ₽/м²
в месяц

Итого:
100,89 ₽/м²

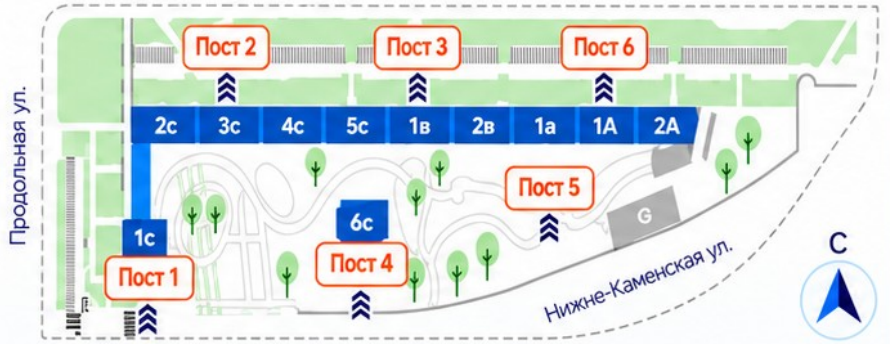
Текущий ремонт:
9,10 ₽/м²*
*на 01.10.2026 г., в соответствии со статьей «Текущий ремонт», установленной Комитетом по тарифам.

Паркинг:
39,64 ₽/м²
начисляется отдельно
Итоговая сумма по паркингу в квитанции зависит от площади машино-места и указана на обратной стороне.

Полное название услуг

1	Обслуживание общедомового имущества	27,32 ₽
2	Санитарное содержание мест общего пользования	20,83 ₽
3	Управление многоквартирным домом	15,11 ₽
4	Служба контроля ЖК	13,79 ₽
5	Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД	8,13 ₽
6	Содержание и уход за элементами озеленения	3,57 ₽
7	Диспетчеризация МКД	2,73 ₽
8	Аварийное обслуживание	0,31 ₽

Схема постов службы контроля



Что входит в заботу о вашем доме каждый день

домовые системы и лифты
Работа инженерных сетей, лифтов, насосов, вентиляции и отопления.

уборка и чистота
Уборка подъездов, территории, вывоз мусора, дезинфекция.

управление и диспетчерская
Управление домом, диспетчеризация, круглосуточная связь.

безопасность
Контроль доступа, патрулирование и спокойствие жителей.

территория
Озеленение и содержание территории.

Цифры собраны по материалам обоснования тарифа. Это наглядное краткое объяснение для жителей.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

РАЗДЕЛ 03

Как это выглядит в платежке?



Как это выглядит в платежке?

Примеры расчета по площади квартиры

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

Сумма зависит от площади квартиры.
Ниже — примеры только по содержанию дома и текущему ремонту.
Паркинг считается отдельно.

Комендантский 58

ТАРИФЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ДОМА

Содержание дома: 91,79 ₽/м²

Текущий ремонт: 9,10 ₽/м*

С ремонтом: 100,89 ₽/м²

*На 01.10.2026 г., в соответствии со статьей «Текущий ремонт», установленной Комитетом по тарифам.

Примеры расчета стоимости

Площадь квартиры	Без ремонта (только содержание)	С ремонтом (с учетом текущего ремонта)
50 м²	4 589,50 ₽ без ремонта	5 044,50 ₽ с ремонтом
60 м²	5 507,40 ₽ без ремонта	6 053,40 ₽ с ремонтом
70 м²	6 425,30 ₽ без ремонта	7 062,30 ₽ с ремонтом

Как рассчитывается парковка?

Сумма в квитанции за машиноместо складывается из тарифа паркинга и содержания дома.

Тариф паркинга **39,64 ₽/м²** + Содержание дома **91,79 ₽/м²** × Площадь машиноместа **33 м²** = Сумма в квитанции за машиноместо **4 337,19 ₽** в месяц

Пример расчета для машиноместа 33 м²:

$$(39{,}64\ ₽ + 91{,}79\ ₽) \times 33\ м^2 = 4\,337{,}19\ ₽$$

Важно понимать

- это расчет на 1 месяц
- коммунальные ресурсы сюда не входят
- фактическая сумма зависит от площади вашего помещения
- текущий ремонт — регулируемая статья тарифа

Наглядные примеры по материалам обоснования тарифа.

Последний шанс оставить ваш дом под управлением УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

ЖК Легенда Комендантского 58

60 ДНЕЙ НА РЕШЕНИЕ
с 7 сентября по 5 ноября 2026 года

Общее собрание собственников проходит **с 7 сентября по 5 ноября 2026 года.**
Ваш голос важен!



БЛОК 1

Вопросы 1–5 — предложения УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»
Эти вопросы определяют, как будет развиваться наш дом. Просим поддержать их.

1 Новые тарифы

Я ГОЛОСУЮ ЗА

Утверждаются новые размеры платы за услуги УК. Это основа для стабильной работы дома: уборки, обслуживания инженерных систем, безопасности и ремонта.

91,79 ₽/м² — жилые и нежилые помещения
131,43 ₽/м² — машино-места

2 Изменение группировки услуг

Я ГОЛОСУЮ ЗА

Услуги и не меняются, меняется только более понятная структура статей. Это нужно, чтобы тариф и договор совпадали.

Новые обязательства не появляются.

3 Дополнительные камеры видеонаблюдения

Я ГОЛОСУЮ ЗА

Установка дополнительных камер по внешнему периметру дома. Повышение безопасности жителей и сохранности имущества.

Будут установлены при наличии кворума ОСС (50% + 1) и положительном решении по вопросу тарифов. Без дополнительных взносов со стороны жильцов.

4 Ежегодная индексация платы

Я ГОЛОСУЮ ЗА

УК получает право ежегодно индексировать плату по официальному индексу цен на услуги ЖКХ, но не более 6% в год. Это позволит сохранять качество услуг в условиях роста цен.

1% индексации = 5,5 ₽ с 1 кв. м.

5 Дополнительная отчётность и взаимодействие

Я ГОЛОСУЮ ЗА

При положительном решении собственников и наборе кворума УК разработает механизмы по отчётности. Состоится отдельное собрание, где совместно с Советом дома и активными жителями будут обсуждены и утверждены регламенты, порядки и документы.

Новое собрание будет проведено при наличии кворума ОСС (50% + 1) и положительном решении по вопросу тарифов.

Последний шанс оставить наш дом под управлением УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

БЛОК 2

Вопросы 6–9 — обязательные вопросы ОТ ГИС ЖКХ

Эти вопросы нельзя пропустить. Они необходимы для проведения собрания в системе ГИС ЖКХ.

6 Использование ГИС ЖКХ

Я ГОЛОСУЮ ЗА

Проведение собрания через государственную систему ГИС ЖКХ. Можно голосовать онлайн, смотреть материалы и результаты.

7 Администратор собрания

Я ГОЛОСУЮ ЗА

УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» будет техническим организатором собрания в ГИС ЖКХ. Размещает материалы, принимает решения, оказывает поддержку.

8 Приём бумажных решений

Я ГОЛОСУЮ ЗА

Для тех, кто не хочет голосовать онлайн, можно сдать бумажный бюллетень в офисе УК.
Адрес: Комендантский пр., 58, корпус 1, строение 1, помещение 43-Н.
Пн–Пт с 09:00 до 18:00.
Приём заканчивается за 48 часов до окончания собрания.

9 Продолжительность голосования

Я ГОЛОСУЮ ЗА

Для заочного голосования через ГИС ЖКХ установлен срок — 60 дней:
с 7 сентября по 5 ноября 2026 года.
Этого времени достаточно, чтобы все собственники успели проголосовать.

КАК ПРОГОЛОСОВАТЬ?

ГИС ЖКХ
Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
На сайте ГИС ЖКХ

Дом
(от ГИС ЖКХ)
В мобильном приложении

Бумажный бюллетень
В офисе УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» на территории ЖК
Заполните и сдайте в офисе УК

ВАЖНО ПОМНИТЬ

- Если собственность долевая — голосует каждый собственник отдельно.
- За детей голосует взрослый законный представитель.
- Если собственность совместная — голосует один человек от собственников.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

РАЗДЕЛ 04

Сравнение действующего тарифа с тарифами других ЖК



Сравнение тарифов: соседние ЖК

ЖК / управляющая компания	ЖК Legenda Комендантского ООО УК «Легенда Комфорт»	Паркинг	Veren Next Шуваловский ООО «УК «КВС-Сервис»	ЖК «Прайм Приморский» ООО «УК «Олимпик»	ULTRA CITY 1 ООО «УК «Новгородская»	ЖК «Тайм Сквер» ООО «УК «Домиум»
Тариф, руб/м² без статьи «Текущий ремонт»	91,79	131,43	90,38	89,64	67,81	74,48
Общая площадь, м²	124 015,20	20 750,20	22 559,00	65 187,70	58 722,80	138 077,40
Год утверждения тарифа	2026	2026	2026	2026	2025	2026

Тарифы указаны в рублях за 1 м² в месяц, без статьи «Текущий ремонт». Данные представлены для ознакомления и основаны на открытых источниках и материалах по утверждённым тарифам управляющих компаний.

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

Сравнение тарифов: ЖК класса «Комфорт»

ЖК / управляющая компания	ЖК Legenda Комендантского ООО УК «Легенда Комфорт»	ЖК «Сенат»	ЖК Amber Club	ЖК Astra Marine	ЦДС «Чёрная Речка»
Тариф, руб/м² без статьи «Текущий ремонт»	91,79	101,07	96,80	80,68	71,53
Общая площадь, м²	124 015,20	74 352,50	71 455,20	93 317,70	59 754,90
Год утверждения тарифа	2026	2026	2025	2025	2025

Тарифы указаны в рублях за 1 м² в месяц, без статьи «Текущий ремонт». Данные представлены для ознакомления и основаны на открытых источниках и материалах по утверждённым тарифам управляющих компаний.

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

Тарифы в ЖК под управлением УК «Легенда Комфорт»

ЖК / управляющая компания	ЖК Legenda Комендантского	ЖК Legenda на Оптиков, 34	ЖК Legenda на Яхтенной, 24	ЖК Чёрная речка, 41
Тариф, руб/м² без статьи «Текущий ремонт»	91,79	79,86	93,78	185,92
Общая площадь, м²	124 015,20	48 237,00	46 632,30	71 445,40
Год утверждения тарифа	2026	2026	2026	2026

Тарифы указаны в рублях за 1 м² в месяц, без статьи «Текущий ремонт». Данные представлены для ознакомления и основаны на открытых источниках и материалах по утверждённым тарифам управляющих компаний.

ЖК Комендантский 58

Вместе делаем наш дом лучше

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ
Превентивное управление

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

РАЗДЕЛ 05

Ответы на вопросы жителей: прошлое, текущее ОСС, будущее дома



ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Где все деньги, которые должны были накапливаться в период гарантийного обслуживания дома?

Гарантийные обязательства застройщика покрывают только определённый перечень потенциальных проблем. К примеру, заводской брак либо некачественный монтаж оборудования.

Однако весь эксплуатационный износ дома (текущий ремонт), а также постоянное поддерживающее обслуживание в гарантийные обязательства застройщика не входит и не должно по закону: всё текущее содержание и ремонт — ответственность УК и собственников и оплачивается за счёт оплаты тарифа.

Пример с автомобилем: даже в гарантийный период владелец проходит регулярное ТО, меняет масло, резину и прочие расходники.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Почему сторонники УК агитировали не голосовать за ТСН?

Сторонники УК никогда не агитировали против голосования за ТСН или ТСЖ.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

На каких основаниях сняли охрану, и почему вдруг нашлись деньги перед началом ОСС?

Стоимость охраны уже очень давно не покрывается тарифом на данную услугу. Охрана была сокращена в целях уменьшения текущих финансовых убытков.

После снятия охраны для всех жителей делается ежемесячный перерасчёт по правилам закона, как за недооказанную услугу: начисление по услуге «Охрана» происходит в размере ¼ за один сохранённый пост, находящийся на видеонаблюдении и контроле аварийных сигналов круглосуточно.

С учётом большой поддержки со стороны жителей УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» в качестве шага навстречу собственникам вернула охрану в дом на всё время до окончания текущего общего собрания по повышению тарифов. В случае положительного решения услуга будет сохранена.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

На каком основании отключили мобильное приложение, если мы платили за него при покупке квартиры?

Приложение жителям не отключали специально. В 2026 году была выпущена новая версия мобильного приложения. Разработка приложения выполнялась внутренними средствами компании, а не за счёт текущих коммунальных платежей жителей.

Так как подключение приложения к каждому дому — дополнительная статья расходов, в ситуации планировавшегося завершения обслуживания дом 58 к нему не подключался.

Старое мобильное приложение больше не поддерживается, возможность его загрузки на новые устройства была отключена.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

ТСЖ — это подставная структура УК для контроля дома?

Инициаторы создания ТСЖ — жители дома, не имеющие к сотрудникам УК никакого отношения.

Создание ТСЖ было инициировано в феврале, как ответ на известие от УК о завершении работы с домом.

При этом многие кандидаты в ТСЖ положительно относятся к УК и не поддерживают идею смены формы правления в доме как самоцель.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Почему в доме работает только один провайдер интернета? УК получает откаты от ЕНЕВА?

С августа в доме работает SKYNET.

Наличие в доме только одного провайдера объясняется тем, что до недавнего времени по законодательству для подключения провайдера к дому требовалось проведение ОСС с решением двух третей голосов от всех собственников. Связано это с тем, что провайдеры размещают оборудование на чердаках, в подвалах и на стояках, то есть пользуются общедомовым имуществом.

Так как в доме всё было плохо с ОСС, то не было и провайдеров. Федеральный закон № 67-ФЗ это наконец отменил.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Меня и так устраивает и обслуживание, и тарифы. Не вижу для себя смысла голосовать.



К сожалению, текущие тарифы 2019 года являются для УК экономически неприемлемыми.

В случае, если их не удастся поднять, УК будет вынуждена снова рассматривать сценарий с завершением обслуживания дома.

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Как голосовать? Владелец квартиры — несовершеннолетний внучатый племянник, он сейчас в экспедиции на Северном полюсе, изучает кенгуру.

За несовершеннолетнего внучатого племянника, находящегося в экспедиции на Северном полюсе и изучающего кенгуру, голосует его законный представитель — родитель, на основании свидетельства о рождении. В случае совершеннолетнего собственника — по нотариальной доверенности, исходя из права собственности:

Долевая собственность

Каждый собственник заполняет отдельный бюллетень и голосует самостоятельно, как и самостоятельно делает запись в реестре.

Совместная собственность

В одном бюллетене нужно проголосовать обоим собственникам, потому что распоряжаются имуществом они совместно.

Несколько объектов

Собственник голосует в одном бюллетене за все свои помещения, голосовать по-разному от каждого объекта недвижимости он не сможет.

Ссылаемся на документ «Инструкция по голосованию.pdf». Для личного пользования обходчиков, где ознакомиться с подробной инструкцией на все случаи жизни: документ закреплён в официальном чате УК в ТГ; документ закреплён в чатах жителей «За УК ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» в ТГ \ Максе.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Мне не понятен смысл вопроса X в бюллетене

Вы можете ознакомиться с пояснениями по QR-коду либо обратиться в офис управляющей организации.

Сканируйте QR-код

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Почему в тарифе предлагаются такие высокие цены?

С момента принятия тарифов 2019 года стоимость всех услуг подверглась существенной инфляции. Предложенные тарифы соответствуют текущим экономическим реалиям.

К предлагаемому тарифу прилагается подробное экономическое обоснование, а также коммерческие предложения от подрядчиков.

Сканируйте QR-код

С экономическим обоснованием можно ознакомиться:
на официальном сайте УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»;
документ закреплён в официальном чате УК в ТГ;
документ закреплён в чатах жителей «За УК ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» в ТГ \ Максе.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Какой перечень обслуживания входит в обозначенную сумму?

В предложенный тариф входят все текущие услуги в объёме, прописанном в существующем договоре, включая:

- Команду специалистов, работающих на объекте
- Охрану в полном объёме (6 постов на весь жилой комплекс «Легенда Комендантского»)
- Уборку и обслуживание территории
- Озеленение
- Обслуживание всех инженерных систем дома
- Круглосуточную диспетчерскую
- Круглосуточную службу сантехников, дежурящую на объекте

Сканируйте QR-код

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Какая охранная фирма будет работать в доме? Можно ли будет её поменять?

Охранное предприятие «ЛД-Секьюрити», КП находится в экономическом обосновании.

Да, поменять можно будет: по итогам ОСС по тарифам, в случае их принятия, УК проведёт тендер и выберет новую организацию на предоставление услуги охраны.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Сколько уборок будет в МОПах дома? Какой график?

В настоящее время на доме ежедневно 3 уборщицы (по 2 парадные на человека) и 1 уборщик паркинга. При условии принятия тарифов добавится по 1 человеку: 4 уборщицы, в летнее время 5 дворников, в зимнее 6 дворников.

Входная группа каждой парадной убирается 6 дней в неделю; каждая парадная, спуск в паркинг и чёрные лестницы убираются 1 раз в неделю, лифтовые холлы паркинга — 3 раза в неделю, пешеходные лестницы паркинга — 1 раз в неделю.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Будет ли какой-то процент «неосвоенных» денег оставаться в доме?



УК готова разработать и согласовать на следующем ОСС понятный механизм распределения полученной экономии (в случае её наличия по итогам отчётного года) при участии и взаимодействии с Советом дома.

Каждый год имеются переходящие средства — средства текущего ремонта, они накопительные и не считаются экономией.

Также на собрании можно рассмотреть вариант выделения определённого % из статьи текущего ремонта и перенаправления её, по согласованию с Советом дома, на улучшение дома.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Почему на паркинг цены ещё выше, чем для жилой площади? Почему в стоимость оплаты моего парковочного места входит озеленение двора?

Структура платы за паркинг состоит из двух пунктов:

- Плата за обслуживание общедомового имущества
- Плата за обслуживание, специфичное для паркинга

Плата за обслуживание общедомового имущества — единая для любого собственника в доме, независимо от того, чем он владеет (квартира, паркинг, коммерция). В этом смысле владелец паркинга, магазина и квартиры платят за услуги озеленения комплекса (и любые другие общедомовые услуги) на равных правах.

Сам тариф по обслуживанию паркинга как такового — не такой большой и ужат до предела.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Почему УК никогда не проводила ОСС через ГИС ЖКХ? Боялась, что не сможет заниматься подлогом бюллетеней?

Голосование через ГИС ЖКХ имеет свои минусы:

- Срок голосования ограничен 60 днями (в реалиях крайне низкой активности жителей это очень мало для такого огромного дома, как наш)
- Система ещё находится в процессе своего становления (не все данные по собственникам заведены в базы данных, встречаются ошибки и т. д.)

УК не занималась подлогами на предыдущих ОСС. Это:

- Уголовная ответственность
- Гигантские репутационные риски для всей компании

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

УК принудительно продавливают автоиндексацию вместе с повышением тарифов. Теперь тарифы будут расти на 6 % в год?

Вопрос об автоиндексации идёт ОТДЕЛЬНЫМ пунктом голосования. Жители могут проголосовать за повышение тарифов, но против автоиндексации.

Даже если жители проголосуют ЗА, тарифы не обязательно будут расти на 6 %. Указанная цифра — это только верхний потолок возможного роста.

Реальный рост привязан к годовому уровню инфляции в стране, который измеряется через Индекс потребительских цен (ИПЦ). Если ИПЦ будет меньше 6 %, то и рост тарифов будет меньше. Были годы, когда ИПЦ составлял 2–3 %.

Вопрос об автоиндексации был добавлен по просьбе жителей. Люди не хотят через 1–2 года снова оказаться в подобной ситуации.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Для чего вообще нужно автоповышение тарифов?

Проводить ОСС в доме свыше 1500 собственников — невероятно трудозатратный процесс.

В условиях быстро меняющейся экономической ситуации без автоиндексации УК через какое-то время рискует снова оказаться в ситуации работы в убыток, и вся история повторится по новой.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Готова ли УК к обоснованию повышения тарифов показать реальные КП подрядчиков?

КП от подрядчиков приведены в экономическом обосновании к предлагаемому тарифу.

Сканируйте QR-код

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Готова ли УК к более прозрачной отчётности перед жителями?

УК подтвердила готовность к большей прозрачности в финансовой отчётности. Совету дома могут предоставляться коммерческие предложения и сметы по основным наиболее крупным статьям расходов (охрана, озеленение, клининг и т. д.).

Также УК готова заранее согласовывать с Советом дома основные крупные работы, а также предоставлять их стоимость. Отчитаться абсолютно по всем мелким и экстренным статьям расхода с учётом их многочисленности — технически практически невозможно.

УК также готова обсуждать вместе с Советом дома альтернативных подрядчиков, но оставляет за собой право окончательного решения, т. к. несёт перед домом ответственность за итоговый результат.

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Готова ли УК решить вопрос с коворкингом, передав его в пользование собственникам по прямому назначению (или иному, согласованному с собственниками)?

В диалоге с вами и Рабочей группой мы не раз возвращались к вопросу локации для жителей, на которую долгие годы был большой запрос. Так появилась идея «Гостиной» — многофункционального пространства для жителей любого возраста.

Поработать с ноутбуком. Выпить кофе с соседями. Поиграть с друзьями в настольные игры и приставку. Послушать лекцию или самому организовать мастер-класс. А иногда — просто спокойно посидеть с книгой.

Уже 1 октября в 15:00 открыли её на первом этаже корпуса 6С, помещение 41-Н — там, где при получении ваших квартир располагался офис передачи. Проект, на период проведения ОСС в 58-м доме, запущен в тестовом режиме.

Гостиная будет постепенно обустраиваться, без сложного ремонта и полного оснащения, но уже как место, которым можно пользоваться и наполнять жизнью.

А дальше нам особенно важно ваше участие. После успешного завершения собрания запланирован ремонт, оснащение и преображение «Гостиной». Мы хотим, чтобы Гостиная получилась не просто красивым помещением, а действительно нужным жителям пространством. Поэтому будем собирать ваши идеи, предложения и экспертизу: специальные анкеты будут доступны прямо на месте.

Что поставить? Какие занятия проводить? Какие форматы встреч вам интересны? Что здесь должно появиться в первую очередь? Приходите, знакомьтесь, предлагайте.

Будем делать это пространство вместе — для соседей, семей и каждого, кому иногда хочется просто оказаться в своём месте. Вместе мы сможем сделать Гостиную по-настоящему ВАШЕЙ.

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Зачем вообще нужна УК — чуждая коммерческая компания, всегда в первую очередь нацеленная на получение прибыли? То ли дело ТСЖ / ТСН — все деньги остаются в доме

1 Лицензия и государственный контроль

УК обязана иметь лицензию, её руководитель — сдать квалификационный экзамен. Нарушения караются исключением дома из реестра лицензий или отзывом лицензии целиком, то есть потерей всего бизнеса. У председателя ТСЖ нет ни лицензии, ни обязательного экзамена — законопроект о квалификации председателей в 2025 году сняли с рассмотрения. При этом распоряжаться он будет лифтами и противопожарной автоматикой.

2 Личная ответственность работает по-разному

Из правления ТСЖ выходят по заявлению — и всё, человека нет. У УК на кону лицензия и все дома в управлении.

3 Подушка на кассовых разрывах

УК — коммерческая организация, она платит ресурсникам вовремя независимо от того, все ли жители заплатили. ТСЖ такой подушки не имеет: собрали меньше — заплатили меньше — получили ограничение подачи ресурса. Долги соседа-неплательщика в ТСЖ распределяются на всех.

4 Скамейка запасных

У большой УК есть штатные теплотехники, лифтовики, слаботочники, юристы, экономисты — на десятки домов сразу. ТСЖ либо нанимает всё это поштучно, либо остаётся без. Заболел единственный сантехник — в УК его подменят, в ТСЖ — проблема жителей.

5 Кто принимает работу у подрядчика

Даже если ТСЖ наймёт тех же подрядчиков, кто-то должен составить техзадание, проверить результат и не подписать акт, если сделано плохо. Это отдельная роль, требующая компетенций и опыта подобных работ. У ТСЖ эта роль часто не закрыта.

6 Мягкость к должникам

УК может дать рассрочку, списать пени, потерпеть. ТСЖ вынуждено взыскивать жёстко, потому что иначе не из чего платить.

7 Единая территория со второй очередью

Если очереди разъедутся под разное управление с разной охраной, закрытого двора не получится. Заборы между соседями — не пугалка, а вполне вероятный исход.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Повернётся ли наконец УК лицом к жителям?

С начала года между активными жителями и сотрудниками УК ведётся непрерывный диалог:

- О возможности продолжения сотрудничества
- О наиболее острых проблемах дома
- Об оптимальной структуре новых тарифов

По итогам совместной работы уже было решено множество проблем.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Что делать с клонами домофонных ключей?

С 2024 по 2025 год УК проводилась перепрошивка ключей (ключи собственников отключали и вновь подключали после прошивки). Также была заменена часть считывателей, на них уже клоны не работают.

После принятия тарифов УК продолжит мероприятия по замене оставшихся считывателей.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Обеспечат ли камерами «чёрные дыры» во дворе?

Да, решение данного вопроса есть в планах (вопрос 3 повестки ОСС).

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Когда поменяют разломанную плитку во дворе?

Работы по замене плитки в этом году уже завершены: всего в ЖК поменяли 109,5 кв. м, на К58 — 84,5 кв. м.

Ремонт повреждённого плиточного покрытия запланирован ещё на 2027 год, в котором будет поменяно 60 кв. м.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Когда перестанет течь паркинг?

Все протечки в паркинге на −1 и −2 этажах устранены.

Была проведена чистка дренажной системы, а также ремонт и обслуживание насосных станций.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Реалистичен ли сценарий, когда между домами поставят забор?

Решение об установке забора принимается жителями, а не УК.

Тем не менее, если представить себе сценарий, при котором первая очередь оказывается неохраняемой территорией, а вторая продолжает жить под управлением УК, то да — такой сценарий возможен. Жители второй очереди могут постараться защитить свою часть двора.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Реалистичен ли сценарий, когда «холмы» обнесут забором?

УК сейчас, так же как и при положительном исходе текущего собрания, не рассматривает такой сценарий.

При этом земля находится в собственности ООО «ЛЕГЕНДА», и каким образом после ухода дома из управления УК ЛК собственник решит распорядиться собственностью по своему усмотрению, мы сейчас прогнозировать не можем.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Чего ещё не будет, если УК завершит обслуживание дома



1

Домофонии

2

Возможности дистанционного открытия калиток

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Что это за Рабочая группа (РГ)? Кто в неё входит?



РГ — это просто группа активных жителей, находящаяся в коммуникации с УК на протяжении последнего года. Состав РГ постоянно меняется: кто-то подключается, кто-то отключается. Большого смысла как-то формализованно публиковать её состав нет.

Глобально, любой житель, желающий помочь дому, может стать членом РГ.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Зачем вообще нужен Совет дома?

Совет дома — это избранный собственниками представительский орган, который действует в интересах всех жителей; такой орган дома избирается на общем собрании собственников. Совет дома взаимодействует с УК в интересах всех жителей.

Деятельность Совета дома регулируется Жилищным кодексом РФ и Положением о Совете дома, утверждаемым общим собранием.

Основные функции Совета дома:

- Контроль деятельности управляющей компании
- Участие в согласовании отдельных работ
- Защита интересов собственников
- Взаимодействие между жителями и УК

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Какие у УК отношения с Советом дома?

В результате длительного взаимодействия с текущим Советом дома партнёрские отношения — к чему УК стремится — к сожалению, на сегодняшний день не выстроены.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Какие у РГ отношения с Советом дома?

Дружеско-соседские.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Почему в ОСС нет вопросов про выборы в Совет дома?

На этом собрании в повестке дня важный вопрос — тарифы, от которого зависит последующее управление ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ».

Вопрос про выборы в Совет дома будет включён в следующее ОСС, в случае если настоящим собранием собственники утвердят тарифы.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Планируется ли переизбрание Совета дома?

Избрание и переизбрание Совета дома, в случае желания собственников, будет реализовываться ближе к концу года, после успешного завершения текущего собрания.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Как УК планирует взаимодействовать с Советом дома в будущем?

УК намерена выстраивать взаимоотношения, удовлетворяющие обе стороны и в том числе самих собственников.

Уже в это собрание включены вопросы о наделении Совета дома полномочиями варьировать % индексации, сокращать частоту уборки в сезонные периоды, уменьшая тариф.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Почему засоряется канализация? Это ошибки проектирования?

Ошибок в проектировании нет.

Засор канализации происходит из-за несанкционированного сбрасывания туда посторонних предметов: наполнитель для кошачьих лотков, средства личной гигиены, строительный мусор и смеси и пр.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

Один из инициаторов ТСН сообщал о том, что никогда не призывал собственников не голосовать на ОСС УК, так ли это?

Не совсем: в текущем собрании этот призыв уже озвучивается в соцсетях открыто данным собственником в отношении предстоящего собрания, создавая вред жителям своей агитацией, допуская неопределённость дальнейшей судьбы дома, которая коснётся всех собственников.

Т. к. в случае отсутствия кворума на текущем собрании ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» уйдёт.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

ВОПРОС ЖИТЕЛЕЙ

УК будет покрывать за счёт тарифа убытки?

К предложенным тарифам представлено подробное экономическое обоснование, в котором нет статьи на покрытие убытков.

Сканируйте QR-код

Представленные тарифы в разрезе существующих реалий абсолютно объективны и оптимизированы под запросы собственников дома К58, а также в разрезе всех предлагаемых тарифов на собраниях этого года.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

Последний шанс



ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

Управляющая компания и Рабочая группа дома всегда открыты к диалогу и готовы оперативно отвечать на обращения собственников.

По всем вопросам вы можете напрямую обратиться:

- К управляющей ЖК Пермяковой Светлане Фёдоровне по тел.: +7 (921) 859-26-48
- В Единую службу сервиса по тел.: 8 (800) 777-77-04

Также вступайте в чаты Рабочей группы, в которых вы можете напрямую общаться с вашими соседями:

Телеграм

MAX

