

LEGENDA
COMFORT

**ОБРАЩЕНИЕ
ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
УК LEGENDA COMFORT**

НАТАЛЬИ БУГАЕНКО

к жителям 1 очереди
ЖК «LEGENDA Комендантского»

2024 г

ЗА ЧТО НА РЫНКЕ ЦЕНЯТ НАШ С ВАМИ ДОМ

Все годы строительства комплекса и после его заселения ваши квартиры дорожали, при этом сохраняя уверенный 20-25% отрыв в цене метра от остальных предложений в локации.

Например, если в начале 2019 года метр здесь стоил 138 тыс. руб., а в других строящихся ЖК 102 тыс. руб., то к концу 2022 года это уже было 276 против 229 (готовое жилье). Сейчас предложение вторичного рынка в вашем доме составляет это около 310 тыс. руб. за кв. метр.

“

Ваш дом — не типовой, не масс-маркет, а уникальный ЖК, единственный в своем роде.

310

тыс. руб. за кв. метр.

Цифры говорят сами за себя. Ваш дом — не типовой, не масс-маркет, а уникальный ЖК, единственный в своем роде. Архитектура от известного архитектора, продуманные планировки, умная спецификация, уютный закрытый двор. Ведь именно это определило ваш выбор на этапе строительства! И заставляло платить существенно больше рынка тех из вас, кто приобретал уже готовые квартиры.

Заявленная концепция комплекса воплощена застройщиком полностью и бескомпромиссно. Уверена, вы сами цените и любите свой дом, довольны выбором.

Неотъемлемая часть построенного дома — его эксплуатация, управление, сервис для жителей. И, как свидетельствует рынок, на этапе эксплуатации ваш дом продолжает уже три года набирать капитализацию и сохраняет максимальное преимущество перед остальными ЖК в локации.

Управляющая компания LEGENDA Comfort, являясь сервисным подразделением холдинга LEGENDA, имеет единственную цель — чтобы наш дом жил так, как он



Уважаемые жители 1 очереди smart-квартала «LEGENDA Комендантского»!

В преддверии подготовки Общего собрания собственников (ОСС), хочу поговорить с вами о том, почему важно принимать участие в собрании, не игнорировать вопросы повестки, и какие цели для вас и вашего дома помогает достигать ОСС. Но начну с другого. А именно — со стоимости вашей недвижимости на вторичном рынке, и на чем основана эта капитализация.

Наталья Бугаенко, генеральный директор управляющей компании LEGENDA Comfort

ОБРАЩЕНИЕ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

LEGENDA
COMFORT

был задуман, не теряя со временем ни технических преимуществ, ни качественных характеристик, рос далее в цене, оставаясь актуальным как в градостроительном, так и в вашем личном восприятии. Других задач, кроме как управление домами

от LEGENDA, перед УК не стоит. Хотя запросы от «чужих» домов поступают регулярно во всех локациях, где мы управляем готовыми объектами холдинга. Нам важен только наш продукт и наш клиент! И мы хотим слышать каждого из вас!

ПОДЕЛИТЕСЬ СВОИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ



Как это связано с ОСС? Напрямую! За плечами у нас с вами нелегкий год, когда предпринимались попытки рейдерского захвата управления домом.

Начиная подготовку к новому ОСС 2024 года, мы хотим, чтобы все было понятно и конструктивно, во благо дома и комфорта ваших семей. Чтобы не было сомнений, голосовать или нет, а при голосовании — не было вопросов, почему тот или иной пункт так важен для вашего дома.

Поэтому первым делом мы хотим собрать ваши пожелания и инициативы. Услышать каждого из вас! Мы открываем прямую линию по вопросам повестки ОСС. Присылайте ваши предложения. Я рассмотрю их лично. И по итогу дадим ответ: что берем в работу, что нет, и почему.

Вы можете написать «Сообщение» в официальной ВК группе дома: <https://vk.com/legenda.komendantsky>

или написать на электронную почту объекта по адресу: komenda@legenda-comfort.ru (просьба указывать ваши ФИО и номер квартиры).



ОПЫТ ПРОШЛОГО И РЕАЛИИ НАСТОЯЩЕГО

Я не буду отрицать, и вы мне этого не позволите: в доме накопились проблемы и их нужно решать оперативно. Много неудобств вам доставила в свое время ситуация с «ржавой» водой. И Мы нашли решение. Выявились проблемы с качеством воды от Водоканала. Мы нашли также и недоработку от застройщика, он за свой счет

поменял муфты на стояках ХВС и ГВС. Заменено 100% муфт в местах общего пользования и в квартирах, которые предоставили доступ. Мы давно не фиксируем жалоб на качество воды, за исключением единичных обращений и продолжаем мониторинг водоснабжения.

100%

За минувшие годы жизни дома было немало сложных ситуаций, и ни в одной из них УК не оставалась в стороне, выполняя свои обещания и привлекая застройщика. Именно благодаря УК на участке, который предназначен под детский сад и пока не обрел оператора, для вас доступен уютный парк.

Но было много вопросов, не столь вам очевидных, когда застройщик что-то доделывал или исправлял ошибки. Без ошибок в инновационных продуктах, каким является ваш дом, не обойтись. О них важно честно говорить и исправлять. Но важно и помнить, что гарантия — это отдельный вопрос отношений собственников и Управляющей компании с застройщиком. Она не вечна. Большое количество вопросов дома нужно решать в процессе его эксплуатации.

Вопрос эксплуатации — это, в том числе, как к дому относитесь вы, члены ваших семей, ваши гости.



Вопрос эксплуатации — это, в том числе, как к дому относитесь вы, члены ваших семей, ваши гости.

Это комплексная ответственность УК, как оператора и эксперта, и самих собственников. Это то, в чем мы должны друг друга поддерживать, договариваться, конструктивно критиковать. И было бы неправильно все ограничивать только объемом работ и задач, о которых ежедневно заботится УК по договору управления с вами. Жизнь всякий раз оказывается богаче, чем мы ее представляем. Появляются неожиданные нововведения и вызовы, с которыми надо разбираться. Вы знаете, что ваш дом обеспечен лифтами KONE престижной серии. В силу известных причин этот финский производитель ушел с российского рынка. Ушел и сервис. Прекратились поставки запчастей. УК нашла партнеров, которые способны грамотно обслуживать эти лифты. Нашла поставщиков, которые могут предоставлять комплектующие по разумным ценам и с адекватными сроками доставки в страну. Но это уже другие реалии и другие деньги, которые, конечно, при формировании действующего тарифа годы назад никто не мог предугадать.



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

БУДУЩЕЕ ТРЕБУЕТ ВЗАИМНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Экономические реалии рожают массу вопросов эксплуатации и кейсов, как с лифтами, сегодня предостаточно во многих элементах и системах дома. Все чаще требуется привлечение новых компетенций, переосмысление подходов, отдельная экспертиза имеющихся решений и поиск альтернативы. Это все занимает время. И это объективные предпосылки для изменения тарифа.

Ведь если заранее не предпринимать усилий по профилактике, то есть не закладывать ресурсы на решение уже имеющихся и новых проблем, занимать позицию «решится само», до добра это не доведет. Дом начнет просто ветшать, вопрос будет стоять не о сервисе, а о спасении.

УК каждый день решает множество вопросов, которые касаются технической эксплуатации и лицензионных требований. Но для планирования надежной работы и жизни всего дома, для развития в нем сервиса, важна постоянная и полная обратная связь от собственников.

Мы ведем диалог с отдельными инициативными жителями дома. И благодарны им за регулярные встречи и неравнодушие. Формируются планы, подписываются протоколы, подводятся итоги... В этих встречах обязательно участвует управляющий со своими, достаточно широкими полномочиями в рамках сервиса и эксплуатации, с опорой на утвержденный бюджет. Периодически требуется мое участие, операционного или технического директоров, если повестка связана с особо ответственными решениями или внебюджетными расходами.

Инициативные группы — это, конечно, здорово. Это тоже формат работы. Но необходимо, чтобы представители собственников были наделены полномочиями и ответственностью. Нужен Совет дома, который сможет официально участвовать в согласовании насущных вопросов от имени жителей. Который сможет компетентно оценивать результаты работы и будет обязан полностью, объективно доносить эту информацию до всего дома. Чтобы каждый из вас знал, что эти соседи встречаются с УК не в личных

интересах, а в интересах всех жителей.

И также, помимо Совета дома, нам хочется в этот диалог включить как можно более широкий круг собственников, для чего мы регулярно проводим различные опросы, выбираем в них те ваши предложения, которые действительно актуальны и, конечно же, реализуемы.



ОСОБЫЙ ПУТЬ В СЕРВИСЕ И КОНЦЕПЦИИ

Если кто-то сомневается, что сервис, который есть у вас в доме, серьезно отличается от других, то рынок видит факты и голосует рублем за ваш метр. Спустя годы ваш дом продолжает жить по стандартам, заложенным при проектировании и строительстве. И это не «уровень ЖКХ».

Иногда звучат некорректные сравнения «а вот в том доме квитанция меньше», хотя жить в этом «соседнем ЖКХ», если ответить себе честно, никто из вас не желает.

При этом некоторые жители дома считают возможным не платить по квитанциям месяцами, перекладывая личную

безответственность на УК и исправно платящих соседей. Мы работаем с дебиторкой в суде, исправно публикуем списки должников, но требуется совместный подход, в том числе общественное порицание неплательщиков со стороны ответственных жителей.

Конечно, я понимаю, что у каждого может быть внутренняя неготовность к изменению существующих тарифов. Но надо честно признать, что реалии сейчас другие и ответить себе на простые вопросы. Останется ли двор закрытым для посторонних и машин? Будет ли в нем по-прежнему безопасно вам и вашим детям? Сохранится ли благоустройство,



озеленение, ухоженность двора, уют для отдыха и досуга? Будет ли развиваться сервис в доме?

Ведь все это можно улучшать и укреплять, или свести к базовому тарифу, как в рядовых домах ЖКХ. Решать только вам! Но недавно вы очень болезненно отнеслись к тому, что мы были вынуждены сократить посты охраны. Так тариф не поднимался годами, его уже просто не хватает.

И есть еще один важный аспект. У первой и второй очередей юридически два адреса, но есть

единый двор и единая концепция для всего комплекса. Ведь вы это выбирали вместе с квартирой! Регламент добрососедства* принят второй очередью на первом ОСС, но до сих пор не ратифицирован первой очередью.



Единый двор и единая концепция для всего комплекса. Ведь вы это выбирали вместе с квартирой!

Жаль, что на ОСС 2023 года мы не смогли привести к одному уровню тарифы двух домов. Такого быть не должно, это не справедливо. И искренне жаль, если финансовый вопрос станет преградой для сохранения единой концепции ЖК.

Недостаточное информирование жителей об актуальности повестки ОСС приводит к слабому голосованию. В итоге теряют обе стороны. УК – в бизнес-эффективности, собственники – в качестве эксплуатации и сервиса, а в конечном итоге – в качестве жизни своей семьи и в капитализации квартиры.

Я уверена, что в нашем с вами сотрудничестве – залог взаимного успеха. Не только критика, но и активное участие жителей, ваша инициатива – то, что УК всегда готова поддерживать и поощрять. Заверяю вас, в расписании генерального директора всегда найдется время для обсуждения ваших новых идей. В том числе по развитию дополнительных услуг и сервисов в вашем доме.

С уважением,
Наталья Бугаенко, генеральный директор управляющей компании LEGENDA Comfort



*Выдержка из Регламента добрососедства:

В основе добрососедства на общей территории лежит принцип равенства прав использования общего имущества и бережного отношения ко всему установленному оборудованию со стороны всех жителей квартала. Поэтому, для всех жителей квартала нет никаких ограничений в проходе по двору жилого комплекса, запретов в пользовании входными группами, калитками, прогулочными променадами, спортивными площадками и детскими игровыми зонами.