

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 руках собственников.

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

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

Также, вы можете заполнить бумажный бюллетень и сдать его Администратору собрания - УК «ЛЕГЕНДА КОФОРТ», обратите внимание, прием бумажных бюллетеней прекращается за 48 часов до окончания собрания.

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:

- сохранение действующей управляющей организации УК «ЛЕГЕНДА КОФОРТ», знакомой с домом с момента его ввода в эксплуатацию, его инженерными системами, проектными решениями и особенностями;
- обеспечение достойного уровня содержания, эксплуатации и сервиса;
- усиление системы видеонаблюдения и повышение безопасности;
- надлежащее финансирование работ по текущему ремонту;
- возможность не только сохранить привычные сервисы и стандарты обслуживания, но и улучшить их;
- переход к более конструктивному, прозрачному и регулярному диалогу между управляющей компанией, Советом дома и вовлеченными собственниками.

Вопрос 1. Утверждение новых тарифов

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

- жилые и нежилые помещения — **91,79 руб./кв. м площади собственности;**
- машино-места в паркинге — **131,43 руб./кв. м площади собственности;**

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.

Вопрос 2. Изменение группировки услуг

В случае утверждения новых тарифов предлагается внести изменения в приложение № 3 к договору управления — в части группировки услуг.

Сейчас тариф предложен к утверждению в иной группировке работ и услуг, чем это было в 2019 году. При этом структура тарифа и структура обязательств в договоре управления должна быть приведена в соответствие друг к другу.

Само по себе изменение группировки не означает, как появления новых обязательств, так и прекращение старых, а позволяет понятнее отражать, какие непосредственно услуги и работы вы получите по каждой статье тарифа.

Такой подход также создает основу для более прозрачного обсуждения стоимости отдельных направлений обслуживания по каждой статье тарифа.

Вопрос 3. Дополнительные камеры видеонаблюдения

Предлагается утвердить работы по модернизации общедомовой системы видеонаблюдения: установку дополнительных камер по наружному периметру дома в соответствии с приложением № 3 к бюллетеню.

Это важная мера для повышения безопасности жителей и сохранности общего имущества. Дополнительное наблюдение позволит улучшить контроль за входными группами, придомовой территорией и периметром здания, а также повысить возможности фиксации нештатных ситуаций.

При принятии новых тарифов работы планируется выполнить **без дополнительного сбора средств с собственников** со стороны УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ». Если новые тарифы не будут утверждены и по первому вопросу не будет кворума, реализация работ возможна только после отдельного утверждения источника финансирования на общем собрании.

Таким образом, данный вопрос напрямую связан с первым: без устойчивого финансирования невозможно гарантировать выполнение работ в заявленном объеме и сроки.

Вопрос 4. 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%¹. Даже если официальный индекс окажется выше, увеличение платы не должно превышать этот показатель.

¹ 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.

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.

Вопрос 5. 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:

- об утверждении дополнительных форм отчетности перед Советом дома и собственниками;
- о порядке взаимодействия управляющей организации с Советом дома;
- 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.

Вопрос 6. 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.

Вопрос 7. 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».

Вопрос 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.

Вопрос 9. 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.

Что важно сделать каждому собственнику

Чтобы решение действительно отражало позицию жителей дома, просим:

1. Ознакомиться с уведомлением, бюллетенями и приложениями к ним.
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, включающих 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 «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.

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.