

**ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ**

Превентивное управление



Годовой отчёт 2025

Управляющей компании «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»
ЖК «Черная речка, 41»
наб. Черной речки, д. 35, стр. 1

03 Оснащение дома

05 Инженерно-техническая служба

07 Регулярное ТО инженерного оборудования

11 Санитарное содержание мест общего пользования

14 Работа охраны на объекте

16 Работа ЕСС и статистика обработки заявок

18 Мероприятия и коммуникации с жителями

20 Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке

23 Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления МКД

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ

Превентивное управление

Оснащение дома

Оснащение дома



Год ввода в эксплуатацию	2024 г
Этажность	7–9 эт.
Технические этажи	1 эт.
Подземные этажи	1 эт.
Общая площадь дома	71 445,4 кв. м
Площадь территории	23 723 кв. м
Количество квартир	517 шт.
Площадь фасада	39 203,84 кв. м
Площадь кровли	9 691,53 кв. м
Площадь пола МОП	5 771,56 кв. м
Площадь потолков МОП	5 771,56 кв. м
Площадь пола тех. помещений	978,4 кв. м
Площадь пола паркинга	9 974,14 кв. м
Площадь лестничных площадок	5 402,8 кв. м, 13 шт.
Площадь газонов	1 659,40 кв. м
Древесно-кустарниковые насаждения	3 020,20 кв. м

ИТП	5 шт.
Приточные системы	97 шт.
Вытяжные системы	328 шт.
Системы вентиляции и кондиционирования	3 шт.
Повысительные насосные станции	1 шт.
ГРЩ	5 шт.
Видеокамеры	298 шт.
Многоабонентские панели СКУД	15 шт.
Одноабонентские панели СКУД	17 шт.
Точки прохода СКУД	53 шт.
Точки проезда СКУД	4 шт.
Лифт грузоподъемностью 1000 кг	12 шт.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ

Превентивное управление

Инженерно-техническая служба



Состав технической службы:

- технический директор;
- 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.

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ

Превентивное управление

Регулярное ТО инженерного оборудования

Отчет о регулярном ТО инженерного оборудования за 2025 год



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.

Отчет о регулярном ТО инженерного оборудования за 2025 год



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.

Санитарное содержание мест общего пользования



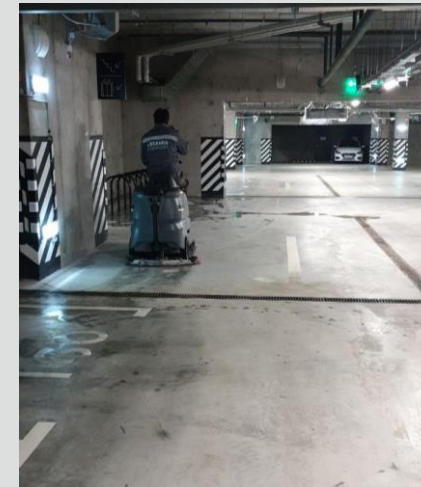
Зона комплексной уборки, периодичность	пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
Лифтовой холл паркинга (-1 этаж) пн-пт: 2 раза в день, сб-вс: 1 раз в день	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Входная группа (1 этаж) пн-пт: 2 раза в день, сб-вс: 1 раз в день	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Лифтовой/Квартирный холл 2 этаж 2 раза в неделю	✓			✓			
Лифтовой/Квартирный холл 3 этаж 2 раза в неделю	✓			✓			
Лифтовой/Квартирный холл 4 этаж 2 раза в неделю	✓			✓			
Лифтовой/Квартирный холл 5 этаж 2 раза в неделю	✓			✓			
Лифтовой/Квартирный холл 6 этаж 2 раза в неделю	✓			✓			
Лифтовой/Квартирный холл 7 этаж 2 раза в неделю		✓			✓		
Лифтовой/Квартирный холл 8 этаж 2 раза в неделю		✓			✓		
Лифтовой/Квартирный холл 9 этаж 2 раза в неделю		✓			✓		
Эвакуационная лестница №1, 1 раз в неделю			✓				
Лестница в паркинг 3 секция 2 раза в неделю	✓			✓			

Санитарное Содержание МОП



ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

Уборка в парадных



Уборка снега



Работы охраны на объекте

Отчет по работе охраны на объекте с момента проведения ОСС



32

посторонних пытались
несанкционированно
проникнуть во двор



3

из них рекламные
рассылки



35

ВСЕГО принято
звонков-обращений,
из них:



2

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



33

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



43

случая неправильной
парковки пресечено
на территории



19

раз пресечено курение
на территории двора,
балконах, МОП



10

раз сработала
пожарная сигнализация



5

предотвращений порчи
общедомового имущества
собственников



1

новое место незаконного
хранения личных вещей
и строительного мусора
в МОП выявлено

Работы ЕСС и статистика обработки заявок

Статистика обработки заявок



804

Заявок поступило

660

Заявок выполнено

1,11

Среднее количество заявок
в день на специалиста

0,91

Среднее количество
выполненных заявок
на специалиста в день

2

Количество
специалистов в день

33

Среднее количество входящих
звонков в день на специалиста

44

Среднее количество исходящих
звонков в день на специалиста

77

Среднее количество звонков
в день на специалиста

Единая
служба
сервиса

Мероприятия и коммуникации с жителями

Праздники и мероприятия

В рамках культуры Добрососедства
провели первый конкурс новогодней
игрушки

Конкурс «Новогодняя игрушка»



Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке

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



Изменение цен в локации «Черная речка, 41»

■ Черная речка, 41

■ Другие ЖК



Качество проекта «Черная речка, 41» и качество его эксплуатации продолжают влиять на повышение стоимости вашего жилья на вторичном рынке

Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления МКД

Итоги управления МКД



ОТЧЕТ
О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Отчет о деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Чёрной речки наб, д. 35 стр. 1
за 2025 год

ООО «Управляющая компания «Легенда Комфорт»
(полное наименование лица, осуществляющего управление многоквартирным домом)

Санкт-Петербург, Чёрной речки наб, д. 35 стр. 1
(адрес места приема населения лицом, осуществляющим управление многоквартирного дома, по вопросам отчета)

1147847291020/7810977608
(основной государственный регистрационный номер/идентификационный номер налогоплательщика)

Лицо, уполномоченное давать разъяснения по отчету: info@legenda-comfort.ru
(номер телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, уполномоченного давать разъяснения по отчету)

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственникам жилых и нежилых помещений (без учета помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома) в кв. м	48 123,00
Дата размещения отчета:	26.03.2026



1. За отчетный период выполнены следующие работы (оказаны следующие услуги) по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

N п/п	Наименование работы (услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Цена (стоимость) единицы работы (услуги), руб.*	По перечню работ (услуг)		Выполнено		Справочно	
				Количество единиц работы (оказанной услуги)	Стоимость работы (оказанной услуги), руб. (произведение граф 4 и 5)	Количество единиц работы (оказанной услуги)	Стоимость работы (оказанной услуги), руб. (произведение граф 4 и 7)	Тариф, действующий в отчетном периоде	Тариф по фактическим расходам в отчетном периоде
1	Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД (в т.ч. НДС)	мес.	678 053	0,77	525 125	0,77	525 125	14,09	14,09
2	Обслуживание общедомового имущества МКД (в т.ч. НДС)	мес.	2 427 324	0,77	1 879 867	0,77	1 879 867	50,44	50,44
3	Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (в т.ч. НДС)	-	-	-	813 212	-	813 212		
4	Санитарное содержание мест общего пользования (в т.ч. НДС)	мес.	2 005 285	0,77	1 553 015	0,77	1 553 015	41,67	41,67
5	Диспетчеризация и администратор МКД (в т.ч. НДС)	мес.	208 854	0,77	161 749	0,77	161 749	4,34	4,34
6	Аварийноеобслуживание (в т.ч. НДС)	мес.	49 567	0,77	38 387	0,77	38 387	1,03	1,03
7	Содержание и уход за элементами озеленения (в т.ч. НДС)	мес.	300 769	0,77	232 934	0,77	232 934	6,25	6,25
8	Служба безопасности ЖК (в т.ч. НДС)	мес.	1 850 811	0,77	1 433 380	0,77	1 433 380	38,46	38,46
9	Санитарное содержание машино-мест помещений вспомогательного использования автостоянки (в т.ч. НДС)	мес.	636 526	0,77	492 794	0,77	492 794	157,63	157,63
10	Расходы по содержанию машино-мест и помещений вспомогательного использования автостоянки (в т.ч. НДС)	мес.	220 924	0,77	171 038	0,77	171 038	54,71	54,71
ИТОГО				-	7 518 724	-	7 518 724		

2. За отчетный период выполнены следующие работы по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 1 января отчетного периода (руб.)	0
Общий объем денежных средств, подлежащий внесению собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в составе платы за содержание жилого помещения, за отчетный период (руб.)	37 793
Стоимость работ по текущему ремонту, выполненных за отчетный период (руб.)	0
Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 31 декабря отчетного периода (руб.)*	37 793

* средняя стоимость работы (услуги)



№ п/п	Наименование работы	Основание проведения работы	Стоимость работы по текущему ремонту общего имущества, руб.	Объем выполненных работ с единицами измерения	Реквизиты акта выполненных работ или адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", где размещен такой акт, при наличии подписанного акта
1	Работы по текущему ремонту за декабрь 2025г.	Договор управления №ДУ-ЧР35/2025 от 08.12.2025	0	-	АКТ № 1 от 31.12.2025
ИТОГО			0		

3. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, оказанных за отчетный период (руб.)*

7 605 912

* – в т.ч. уплаченные в бюджет налоги

5 224 832

4. Сведения о претензионно-исковой работе в отношении собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, имеющих задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги:

№ п/п	Количество направленных претензий потребителям-должникам	Количество направленных исковых заявлений, заявлений на выдачу судебного приказа	Общая сумма поступивших денежных средств по исковым заявлениям и судебным приказам, поданным в отчетном периоде и исполненным в принудительном порядке, в том числе исполненных после отчетного периода
1	0	0	0

5. Сведения о начислениях лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме за выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе за оказанные дополнительные услуги (оказываемые на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), о поступлении средств от собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме за указанные работы (услуги) за отчетный период :

№ п/п	Вид платежа	Задолженность на начало отчетного периода, руб.*	Размер начисленных средств, руб.	Размер поступивших средств, руб.	Задолженность на 1 января периода, следующего за отчетным, руб.
1	Платежи собственников помещений в многоквартирном доме	0	8 328 338	8 328 338	0
2	Платежи нанимателей помещений в многоквартирном доме				
ИТОГО		0	8 328 338	8 328 338	0

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ

Превентивное управление