

**ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ**

Превентивное управление

Годовой отчёт 2025

Управляющей компании «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»
ЖК «Лисичанская, 22»
ул. Лисичанская, д. 22, стр. 1

03 Оснащение дома

05 Инженерно-техническая служба

07 Регулярное ТО
инженерного оборудования

11 Обслуживание общедомового
имущества и текущий ремонт

13 Санитарное содержание мест
общего пользования

16 Работа охраны на объекте

18 Работа ЕСС и статистика обработки заявок

20 Стоимость жилой недвижимости
на вторичном рынке

23 Отчет об исполнении управляющей
организацией договора управления МКД

ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ

Превентивное управление

Оснащение дома



Год ввода в эксплуатацию	2024 г
Этажность	10 эт.
Подземные этажи	1 эт.
Общая площадь дома	15 600,5 кв. м
Площадь территории	2 236,9 кв. м
Количество квартир	171 шт.
Площадь фасада	7 238,9 кв. м
Площадь кровли	1 156 кв. м
Площадь пола МОП	1 363,40 кв. м
Площадь потолков МОП	1 363,40 кв. м
Площадь пола тех. помещений	216,3 кв. м
Площадь пола паркинга	1 424,83 кв. м
Площадь лестничных площадок	1 387,2 кв. м, 2 шт.
Площадь газонов	625,40 кв. м
Древесно-кустарниковые насаждения	415 кв. м
ИТП	3 шт.

Приточные системы	15 шт.
Вытяжные системы	93 шт.
Системы вентиляции и кондиционирования	2 шт.
Повысительные насосные станции	1 шт.
ГРЩ	2 шт.
Видеокамеры	58 шт.
Многоабонентские панели СКУД	3 шт.
Одноабонентские панели СКУД	5 шт.
Точки прохода СКУД	13 шт.
Точки проезда СКУД	2 шт.
Лифт грузоподъемностью 1000 кг	2 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:

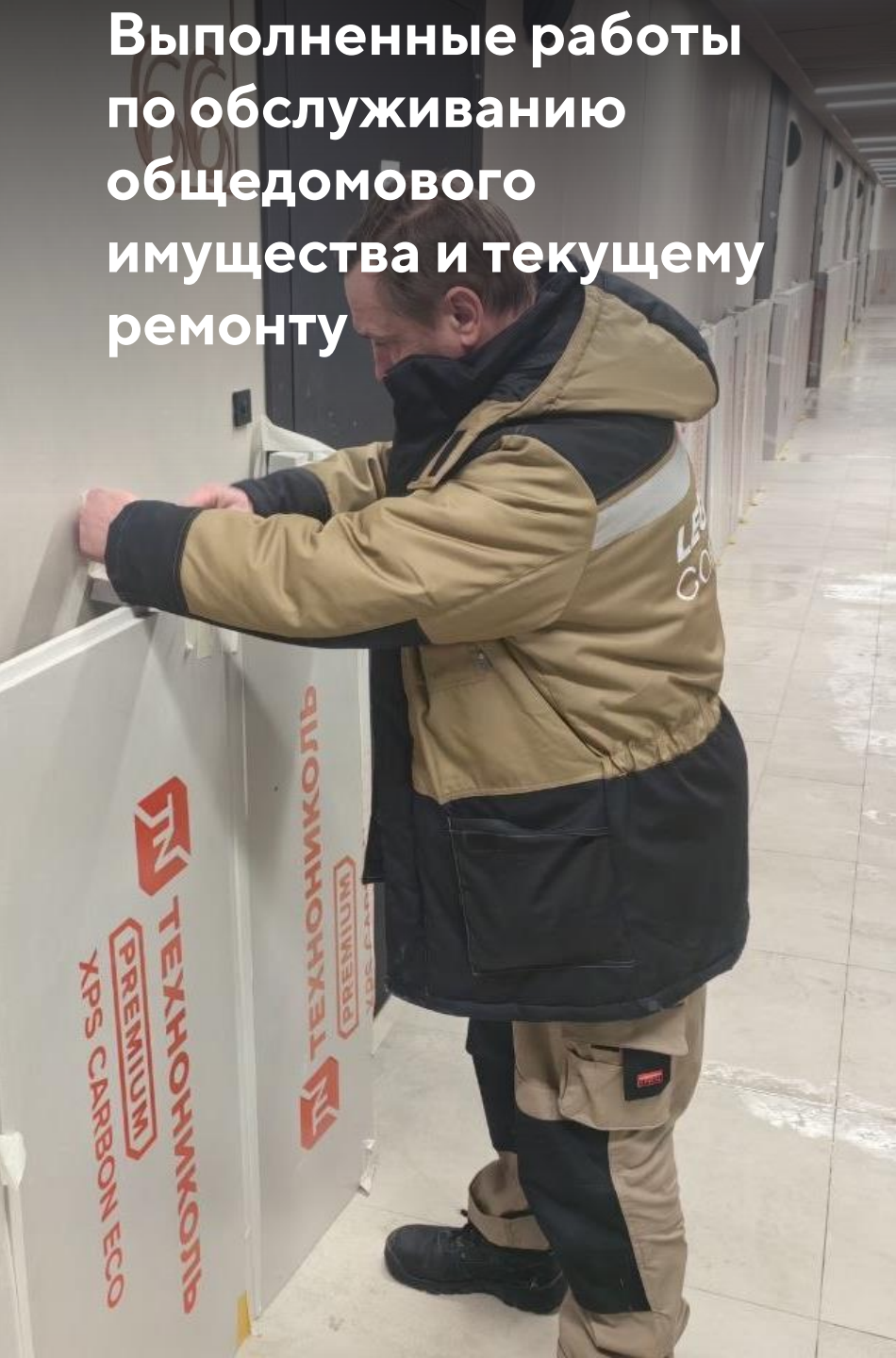
— техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей, в т.ч. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и восстановление лифта (лифтов); страхование гражданской ответственности владельца 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.

Обслуживание общедомового имущества и текущий ремонт

Выполненные работы по обслуживанию общедомового имущества и текущему ремонту



Работы по обслуживанию общедомового имущества:

- настроили систему доступа в паркинг;
- установили защиту стен на первых этажах парадных;
- установили защиту кабин лифтов;



Санитарное содержание мест общего пользования



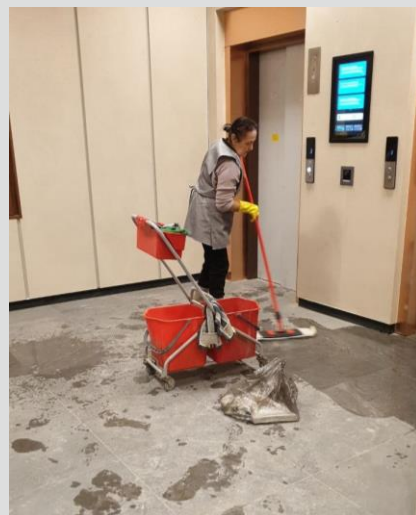
Зона комплексной уборки, периодичность	пн	вт	ср	чт	пт	сб	вс
Лифтовой холл паркинга (-1 этаж) пн-пт: 2 раза в день, сб-вс: 1 раз в день	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Входная группа (1 этаж) пн-пт: 2 раза в день, сб-вс: 1 раз в день	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Лифтовой/Квартирный холл 2 этаж 2 раза в неделю		✓			✓		
Лифтовой/Квартирный 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	✓			✓			
Лифтовой/Квартирный холл 10 этаж 2 раза в неделю	✓			✓			
Эвакуационная лестница №1 1 раз в неделю			✓				
Эвакуационная лестница №2 1 раз в неделю			✓				
Лестница в паркинг 3 раза в неделю	✓		✓		✓		

Санитарное Содержание МОП



ЛЕГЕНДА
КОМФОРТ
Превентивное управление

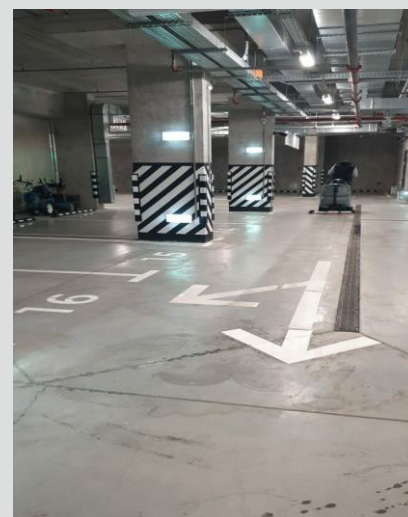
Уборка в парадных



Уборка снега



Уборка паркинга



Работы охраны на объекте

Отчет по работе охраны на объекте с момента проведения ОСС



28

посторонних пытались
несанкционированно
проникнуть во двор



2

из них рекламные
рассылки



35

ВСЕГО принято
звонков-обращений,
из них:



9

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



26

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



44

случая неправильной
парковки пресечено
на территории



29

раз пресечено курение
на территории двора,
балконах, МОП



35

раз сработала
пожарная сигнализация



24

предотвращения порчи
общедомового имущества
собственников



9

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



1

раз пресечено
распитие спиртных
напитков

Работы ЕСС и статистика обработки заявок

Статистика обработки заявок



312

Заявок поступило

255

Заявок выполнено

0,43

Среднее количество заявок
в день на специалиста

0,35

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

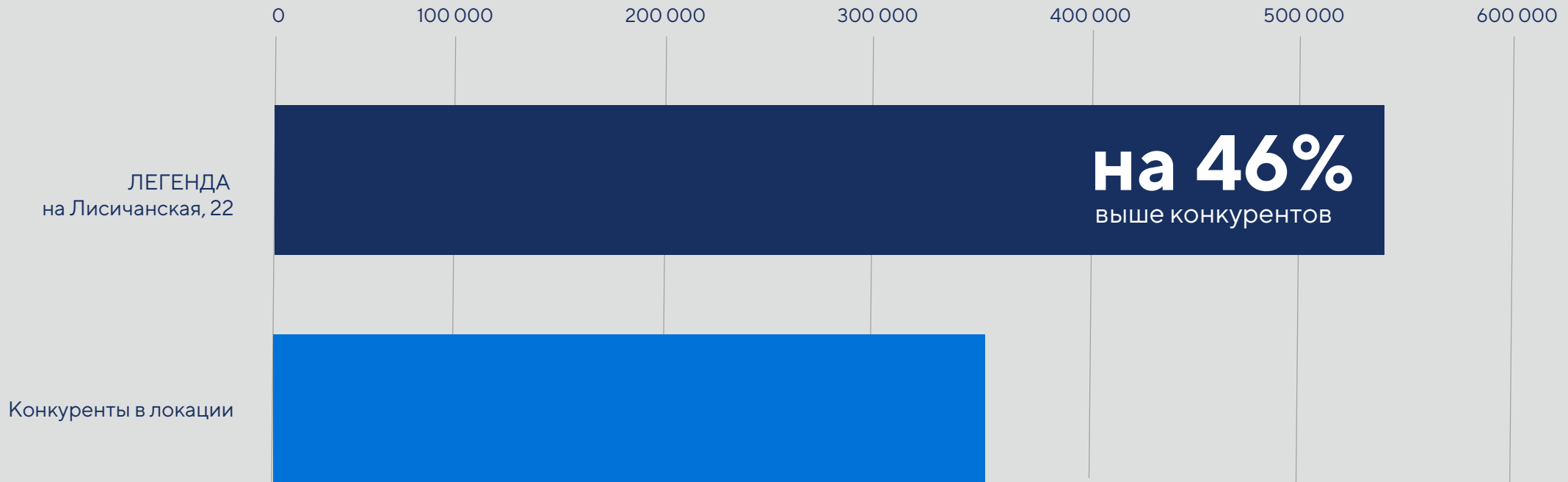
77

Среднее количество звонков
в день на специалиста

Единая
служба
сервиса

Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке

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



Изменение цен в локации «Лисичанская, 22»

Лисичанская, 22

Другие ЖК



Качество проекта «Лисичанская, 22» и качество его эксплуатации продолжают влиять на повышение стоимости вашего жилья на вторичном рынке

Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления МКД



ОТЧЕТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Отчет о деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Лисичанская ул, д. 22 стр. 1
за 2025 год

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

Санкт-Петербург, Лисичанская ул, д. 22 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

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

11 344,30

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.	227 113	2,39	542 140	2,39	542 140	20,02	20,02
2	Обслуживание общедомового имущества МКД (в т.ч. НДС)	мес.	348 837	2,39	832 708	2,39	832 708	30,75	30,75
3	Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (в т.ч. НДС)	-	-	-	214 817	-	214 817		
4	Санитарное содержание мест общего пользования (в т.ч. НДС)	мес.	478 729	2,39	1 142 774	2,39	1 142 774	42,20	42,20
5	Диспетчеризация и администратор МКД (в т.ч. НДС)	мес.	49 234	2,39	117 798	2,39	117 798	4,34	4,34
6	Аварийное обслуживание (в т.ч. НДС)	мес.	11 685	2,39	27 892	2,39	27 892	1,03	1,03
7	Содержание и уход за элементами озеленения (в т.ч. НДС)	мес.	70 902	2,39	169 250	2,39	169 250	6,25	6,25
8	Служба безопасности ЖК (в т.ч. НДС)	мес.	436 302	2,39	1 041 495	2,39	1 041 495	38,46	38,46
10	Санитарное содержание машино-мест помещений вспомогательного использования автостоянки (в т.ч. НДС)	мес.	98 535	2,39	235 211	2,39	235 211	157,63	157,63
11	Расходы по содержанию машино-мест и помещений вспомогательного использования автостоянки (в т.ч. НДС)	мес.	42 801	2,39	102 169	2,39	102 169	68,47	68,47
ИТОГО				-	4 611 119	-	4 611 119		

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.)	96 507
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.)*	96 507

* 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 октябрь 2025г.	Договор управления №ДУ-Л22/2025 от 20.10.2025	0	-	АКТ №1 от 31.10.2025
2	Работы по текущему ремонту за ноябрь 2025г.	Договор управления №ДУ-Л22/2025 от 20.10.2025	0	-	АКТ №2 от 30.12.2025
3	Работы по текущему ремонту за декабрь 2025г.	Договор управления №ДУ-Л22/2025 от 20.10.2025	0	-	АКТ №3 от 31.12.2025
ИТОГО			0		

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

1 325 937

* - в т.ч. уплаченные в бюджет налоги

1 174 434

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	5 295 458	4 177 824	1 117 634
2	Платежи нанимателей помещений в многоквартирном доме				
ИТОГО		0	5 295 458	4 177 824	1 117 634

ЛЕГЕНДА КОМФОРТ

Превентивное управление