

# ЛЕГЕНДА КОМФОРТ

Превентивное управление

## Годовой отчёт 2025

Управляющей компании «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»  
ЖК «ЛЕГЕНДА на Оптиков, 34»  
ул. Оптиков, д. 34, корп. 1, лит. А

**03** Оснащение дома

**05** Инженерно-техническая служба

**07** Регулярное ТО  
инженерного оборудования

**11** Обслуживание общедомового  
имущества и текущий ремонт

**21** Санитарное содержание мест  
общего пользования

**29** Работа охраны на объекте

**31** Работа ЕСС и статистика обработки заявок

**33** Мероприятия и коммуникации с жителями

**38** Стоимость жилой недвижимости  
на вторичном рынке

**41** Обучение персонала

**43** Отчет об исполнении управляющей  
организацией договора управления МКД

**ЛЕГЕНДА**  
**КОМФОРТ**

Превентивное управление

**Оснащение дома**



Год постройки	2015 г
Этажность (надземная часть)	22 (1-2-11-14-17-22)
Подвал	1 818,7 кв. м
Технический этаж	2 886,4 кв. м
Технический чердак	1 014 кв. м
Площадь технических помещений	1 052,3 кв. м
Подземные этажи (паркинг)	2 этажа
Общая площадь МКД	48 237 кв. м
Уборочные площади МОП	11 026,7 кв. м, паркинг 8206,7 кв. м, территория 10 982 кв. м, 787 квартир, общей площадью 32 239,7 кв. м, 234 паркинг мест общей площадью 8 206,7 кв. м
Коммерческое помещение	6 479,9 кв. м
Кол-во лицевых счетов	1 062 шт.
Площадь кровли	3 724 кв. м
Площадь фасада	34 849,13 кв. м
Площадь окон МОП	1 140,74 кв. м
Зеленые насаждения	947 кв. м / 670 шт.
Количество лестниц	21, 8289,4 кв. м
Площадь коридоров и МОП	21 шт. / 8 616,5 кв. м
Количество лифтов	16 (9 пассажирских, 7 грузовых)

ИТП	5 шт.
УУТЭ	5 шт.
Объединенная диспетчерская система	394 сигнала
Приточные системы	8 шт.
Вытяжные системы	8 шт.
Воздушные завесы	8 шт.
Кондиционеры	5 шт.
Повысительные насосные станции	2 шт.
Канализационные насосные станции	1 шт.
Главный распределительный щит	5 шт.
Система видеонаблюдения	включая сервера, камеры и другое оборудование
Видеокамеры	285 шт.
Система контроля удаленного доступа	включая вызывные панели, точки доступа, сервера и другое оборудование
Система Автоматической Противопожарной Защиты	жилой части, паркинга и коммерческих помещений
Ворота	4 подъемно-секционные, 1 распашные
Лифты	1 000 кг (13 чел) – 7 шт., 630 кг (8 чел) – 9 шт.
Площадь газонов	3 600 кв. м

**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.



## 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

# Обслуживание общедомового имущества и текущий ремонт



## Благоустройство:

### Наименование работ

Ремонт калитки
Ремонт ограждения
Ремонт светильников наружного освещения
Окраска пожарных люков (место подключения пожарных машин)
Окраска калиток
Окраска ворот
Окраска ограждения
Ремонт детской площадки
Ремонт скамеек (замена сгнившего бруса, обработка, окраска)
Замена табличек во дворе (запрет курения, ограничение скорости, ограничение времени парковки, запрет выгула собак и т.д.)
Замена/ремонт/регулировка доводчиков
Замена/ремонт/регулировка магнитных замков
Ремонт кнопок
Замена бронзовой втулки
Замена двигателя привода
Ремонт брусчатки придомовой территории
Ремонт перил коммерческих лестниц (сварочные работы)
Ремонт решеток дренажных лотков верхнего и нижнего двора
Ремонт фасадной плитки
Ремонт облицовочной плитки коммерческой лестницы («Сушисет»)

### Количество

3 шт.
3 шт.
5 шт.
2 шт.
8,4 кв. м
11,2 кв. м
185 кв. м
5 шт.
7 шт.
24 шт.
31 шт.
6 шт.
5 шт.
1 шт.
1 шт.
2 кв. м
4 шт.
4 шт.
2 шт.
2 шт.

### Место проведения работ

Спортивная площадка
Спортивная площадка
У 1, 2, 4 парадной, нижний двор
У офиса УК
Калитка №1, №2, №3
Распашные ворота
Коммерческая лестница, стилобат, лестница
Ступеньки, качели, флажок, перила горки
Верхний и нижний двор
Верхний и нижний двор
Калитка №3, ЦВГ
Калитка №3, ЦВГ
Калитка №3, ЦВГ
Распашные ворота
Распашные ворота
Нижний двор, Китайский садик
Коммерческая лестница
Верхний и нижний двор
Колонна на нижнем дворе, Калитка №3
Коммерческая лестница («Сушисет»)

# Обслуживание общедомового имущества и текущий ремонт



## Кровля:

Наименование работ	Количество	Место проведения работ
Ремонт кровли (частичная замена рулонного материала с демонтажем и восстановлением пирога кровли)	16,3 кв. м	кв. 192, 196, 717, 782
Ремонт решеток вентиляции	24 кв. м	Кровля 1, 2, 3, 4, 5 парадной

## Лифты:

Наименование работ	Количество	Номер лифта
Замена платы коммутации этажной	1 шт.	143187
Замена мотор-редуктора привода дверей	4 шт.	142901, 142903, 142902, 142908
Ремонт контроллера привода дверей	3 шт.	142903, 143187, 142902
Замена тяговых канатов	1 шт.	142903
Замена ИБП и АКБ на лифтах	6 шт.	142898, 142900, 142908, 142909, 142910, 142905
Замена контакторов K2 и K8	1 шт.	143355
Ремонт мотор-редуктора привода дверей	1 шт.	143185
Замена кнопки вызова диспетчера	1 шт.	142898
Замена ползунів створок дверей (грузовые лифты)	7 шт.	142908, 142910, 142905, 142898, 143186, 143187, 143355

# Обслуживание общедомового имущества и текущий ремонт



## ОВ и ВК:

Наименование работ	Количество	Место проведения работ
ИТП забор и анализ воды	1 шт.	Водомерные узлы, ИТП 1, 2, 3, 4
ИТП замена манометров	255 шт.	ИТП 1, 2, 3, 4, 5
ИТП замена термометров	85 шт.	ИТП 1, 2, 3, 4, 5
ИТП замена пластин и уплотнителей установок	1 компл.	ИТП 3
Замена воздухоотводчиков и кранов шаровых систем отопления перед началом отопительного сезона	54 шт.	1, 2, 3, 4, 5 парадная верхние этажи
Ремонт трубопровода ГВС пп D90 мм	104 п. м	4 парадная 13 – 22 этажи
ЗИП сантехнический (пп, муфты, уголки, тройники)	48 п. м, 60 шт., 60 шт., 60 шт.	Устранение аварийных ситуаций на трубопроводах ГВС и ХВС D 20мм, 25мм, 32мм, 40мм, 50мм, 63мм.

## Электроснабжение:

Наименование работ	Количество
ЗИП электроматериалы (кабель, гофра, клипсы, ваги)	50 п. м, 50 п. м, 100 шт., 50 шт.

## МОП:

Наименование работ

Демонтаж/монтаж стеклопакета дверей

Демонтаж/монтаж щеток для обуви у ЦВГ парадных

Замена/ремонт/регулировка доводчиков

Замена/ремонт магнитных замков

Замена/ремонт ручек входных дверей

Замена уплотнителя на окнах

Замена уплотнителя на дверях переходных балконов

Ремонт/регулировка/смазка петель дверей

Замена, ремонт, установка указателей и навигации (лифты, этажные и т.д.)

Окраска дверей переходных балконов

Ремонт дверцы коллекторного шкафа

Установка/ремонт/замена стопоров открывания дверей

Ремонт стульев

Демонтаж штукатурного слоя

Ремонт плитки

Замена защелок нажимных дверцы коллекторных шкафов МОП

Замена кнопки выхода

Ремонт радиатора

Ремонт потолка / замена, установка ламелей

Количество

2 шт.

6 шт. / 6 шт.

14 шт.

13 шт.

13 шт.

44 п. м

132 п. м

8 шт.

18 шт.

240 кв. м

8 шт.

3 шт.

3 шт.

2,2 кв. м

11,1 кв. м

50 шт.

1 шт.

2 шт.

3 шт.

Место проведения работ

4 парадная 6 лестница 6 этаж., 8 этаж

1, 2, 3, 4, 5 парадная ЦВГ

5 парадная ЦВГ – 2 шт., 3, 5 этаж, ЦВГ колясочная;  
4 парадная ЦВГ, 9, 21 этаж; 3 парадная ЦВГ 4, 17 этаж;  
2 парадная ЦВГ; 1 парадная ЦВГ, 3 этаж

1 парадная ЦВГ – 2 шт, техэтаж – 2 шт.; 3 парадная ЦВГ;  
4 парадная ЦВГ – 2 шт., лестница 6 этаж; 5 парадная ЦВГ – 2 шт., техэтаж;  
подвал №1, офис УК

1 парадная ЦВГ – 2 шт.; 2 парадная ЦВГ, 6 этаж;  
3 парадная ЦВГ – 3 шт., 7 этаж; 4 парадная 5 этаж; 5 парадная ЦВГ; велосипедная  
стилобат; 5-Н, 62-Н

1 парадная 3 этаж; 4 парадная 3-22 этаж; 5 парадная 8 этаж; 69-Н

1, 2, 3 парадная

1 парадная ЦВГ; 2 парадная 12 этаж; 3 парадная ЦВГ – 2 шт., 6 этаж; 4 парадная  
сервисная дверь; мусорокамера

Все парадные

1, 2, 3 парадная

1 парадная 5 этаж; 2 парадная 14 этаж;  
4 парадная 13, 15, 16, 17, 22 этаж; 5 парадная 11 этаж

4 парадная ЦВГ – 2 шт., 5 парадная выход на стилобат

Детская комната

1 парадная 3 этаж; 4 парадная 13 этаж

3 парадная ЦВГ

Все парадные

4 парадная ЦВГ

4 парадная ЦВГ; 1 парадная 11 этаж

5 парадная ЦВГ; 4 парадная 5, 10 этаж





## Слаботочные системы:

Наименование работ	Количество	Место проведения работ
Замена домофонного коммутатора СКУД	1 шт.	1 парадная 11 этаж
Замена серверной платформы (устаревание системы, замедление работы)	1 шт.	Сервер СКУД
Замена клавиатуры на многоабонентской вызывной панели СКУД	6 шт.	1, 2, 3, 4, 5 парадная, Калитка №3
Замена мышки АРМ СКУД	1 шт.	Охрана
Закупка и монтаж КМ-О (2к) - IP41, восстановление квартирных тепловых шлейфов	50 шт.	Все парадные
Замена сирены АППЗ	1 шт.	3 парадная
Замена реле контроля фаз АППЗ	2 шт.	ГРЩ №3, шкаф управления вентиляцией ПД1
Замена промежуточных реле противодымной вентиляции	1 шт.	4 парадная 12 этаж
Замена табло «Выход»	1 шт.	4 парадная
Замена табло «Пожар»	1 шт.	Р-1
Замена АКБ ОДС	4 шт.	ЩРД №2.1, БК №1, БК №6, БК №11
Замена ИБП СВН	1 шт.	1 парадная
Замена АКБ в ИБП СВН	1 шт.	4 парадная
ЗИП кнопки выхода	5 шт.	

# Обслуживание общедомового имущества и текущий ремонт



## Паркинг:

Наименование работ	Количество	Место проведения работ
ЗИП пружина торсионная	1 шт.	Ворота паркинга
ЗИП световой барьер EL51	1 шт.	Ворота паркинга
Замена фотоэлементов ворот паркинга (въезд)	2 шт.	P-1 въезд, P-2 въезд
Ремонт электродвигателя вентмашины паркинга	1 шт.	P-2 (№5)
Замена ремней вентмашин паркинга	16 шт.	Приточные и вытяжные вентмашины – 2 раза
Замена подшипников вентмашин паркинга	2 шт.	P-2 (№5)
Замена фильтров вентмашин паркинга	16 шт.	Все вентмашины
Прочистка водоприемных лотков (с демонтажем/монтажем решеток, заменой крепежа)	440 п. м	P-1, P-2
Замена/ремонт решеток водосборных лотков паркинга	7 шт.	P-1, P-2
Монтаж/демонтаж заглушек вентиляционных шахт лифтхоллы	14 шт.	P-1, P-2
Замена/ремонт/регулировка доводчиков	5 шт.	1 парадная P-2; 2 парадная P-1; 4 парадная P-2; P-2 велосипедная
Замена/ремонт магнитных замков	4 шт.	1 парадная P-1; P-2 калитка; P-1 калитка; 3 парадная P-1
Замена/ремонт ручек входных дверей	3 шт.	1 парадная P-1, P-2; 4 парадная P-2
Ремонт плитки	1,5 кв. м	3 парадная P-1
Замена ИБП СКУД в паркинге	1 шт.	4 парадная
Замена табло «Стрелка вправо»	1 шт.	P-1

# Выполненные работы по обслуживанию общедомового имущества и текущему ремонту

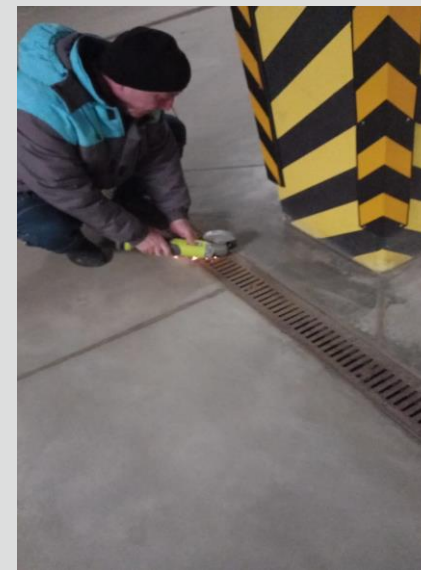
**ЛЕГЕНДА  
КОМФОРТ**  
Превентивное управление



# Выполненные работы по обслуживанию общедомового имущества и текущему ремонту

**ЛЕГЕНДА  
КОМФОРТ**

Превентивное управление



# Претензионно-исковая работа

## Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников:

Количество направленных претензий потребителям-должникам	612
Количество направленных исковых заявлений, заявлений на выдачу судебного приказа	28
Общая сумма поступивших денежных средств по исковым заявлениям и судебным приказам, поданным в отчетном периоде и исполненным в принудительном порядке, в том числе исполненным после отчетного периода	132 987

# Санитарное содержание мест общего пользования



Парадная №1	Лифтхолл Лифтхолл паркинг -1, -2	ежедневно
	Все этажи	понедельник
	Черная лестница	понедельник
Парадная №2	Лифтхолл Лифтхолл паркинг -1	ежедневно
	Все этажи	вторник
	Черная лестница	вторник
Парадная №3	Лифтхолл Лифтхолл паркинг -1	ежедневно
	Все этажи	вторник
	Черная лестница	вторник
Парадная №4	Лифтхолл Лифтхолл паркинг -1, -2	ежедневно
	13 - 22 этаж	Среда
	12 - 3 этаж	четверг
	Черная лестница	пятница
Парадная №5	Лифтхолл Лифтхолл паркинг -2	ежедневно
	Все этажи	пятница
	Черная лестница	пятница
Паркинг	P-1	Понедельник 9:00-12:00
	P-2	Понедельник 13:00-16:00
	P-1	Четверг 13:00-16:00
	P-2	Четверг 9:00-12:00
	Отбойники, лестницы и т.д.	Среда, Суббота
Коммерческие лестницы	1 этаж	Вторник, четверг
	1, 2 этаж	Понедельник, среда, пятница

## Дополнительные работы в рамках санитарного содержания:

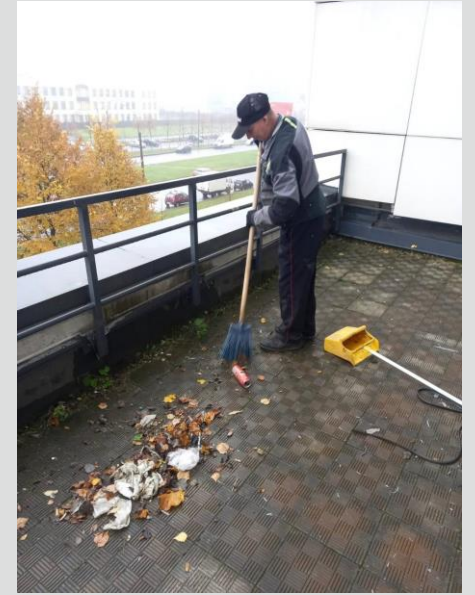
- помывка окон МОП;
- натирка порталов лифтов;
- размывка полов МОП спец. машиной в зимний период и в рамках генеральной уборки;
- уборка кровель от мха и растительности, сбор мусора очистка ливнеотоков;
- дезинсекция мусорных камер и МОП;
- уборка технических помещений (ИТП, водомерные узлы, подвалы, технические этажи) влажное подметание, сбор мусора, обеспыливание коммуникаций, протирка дверей;
- паркинг чистка лотков и приемков;
- мусорные камеры – помывка стен мусорных камер, помывка мусорных баков;
- территория – удаление мха и растительности из отмостки между камнями брусчатки, подсыпка газонов;

# Санитарное содержание МОП



**ЛЕГЕНДА  
КОМФОРТ**  
Превентивное управление

## Уборка



# Санитарное содержание МОП

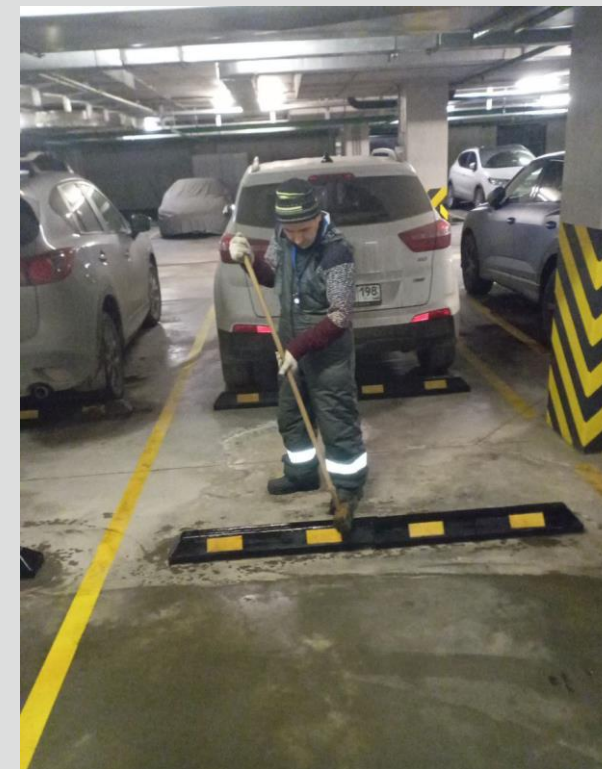
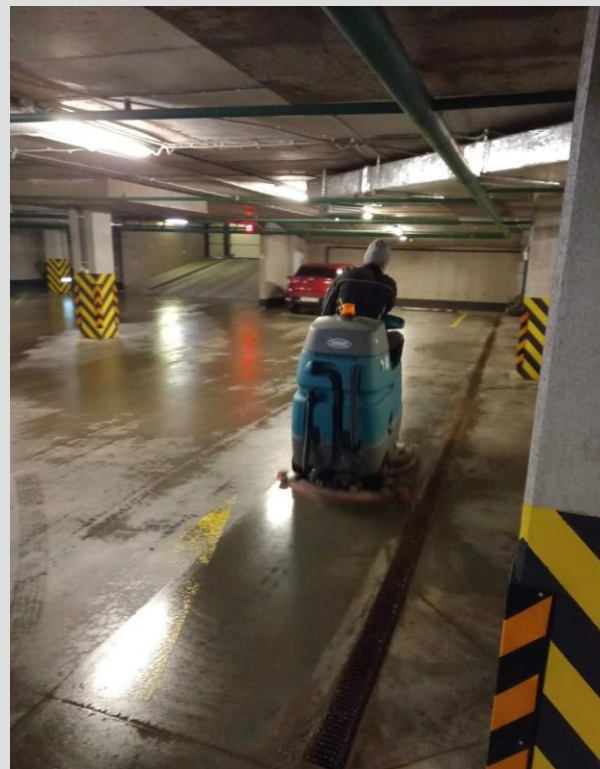


**ЛЕГЕНДА  
КОМФОРТ**

Превентивное управление

## Паркинг

- Обеспыливание перилл, навигации, дверей, доводчиков, коммуникаций на лестницах в паркинг;
- Механизированная уборка подземного паркинга с помощью поломоечной машины;
- Влажная уборка колесо-отбойников;
- Удаление пыли с вертикальных и горизонтальных поверхностей Р1, Р2 на уровне до 2м. (пожарные шкафы, инфостенды, навигация, отбойники на колоннах, вентрешетки, розетки, кожухи камер наблюдения, коммуникации);
- Мытье ворот;
- Мытье спусков в паркинг в летний период;
- Чистка лотков паркинга.



## Уход за элементами озеленения



Наименование работ	Кол-во
<b>Уход за газоном</b>	<b>3 600 кв. м</b>
Прочёсывание и аэрация газона	1 раз
Покос газонов	17 раз
Подрезка края газона	1 раз
Прополка газона (гербицид)	2 раза
Обработка фунгицидом	2 раза
Уборка листьев и мусора	5 раз
Внесение удобрений	3 раза
<b>Уход за древесно-кустарниковыми насаждениями</b>	<b>947 кв. м / 670 шт.</b>
Внесение удобрений	3 раза
Обработка фунгицидом	2 раза
Формирование кроны, обрезка	2 раза
Защита растений (инсектициды и пр.)	4 раза
Прополка	18 раз
Обрезка, рыхление приствольных кругов	2 раза
Уборка листьев	4 раза

Работы выполняются в вегетативный период с 15 апреля по 15 ноября 3 раза в месяц, специализированной бригадой. Ориентировочное количество выездов за сезон 21-22 раз. Полив осуществляется силами УК.

# График ухода за древесно- кустарниковыми насаждениями

**ЛЕГЕНДА  
КОМФОРТ**

Превентивное управление

<b>Апрель</b>	Скарификация, прочесывание газонов 1 раз Обрезка кустарников санитарная и формирующая 1 раз Обрезка деревьев санитарная (или формирующая, если перенесли с осени на весну) Уборка листьев (опад прошлого года, если листья опали после последнего выезда в ноябре) 1 раз Обработка древесно-кустарниковых насаждений фунгицидом, инсектицидом (что-то в мае, зависит от погодных условий) 1 раз Формирование приствольных кругов у деревьев и солитерных кустарников 1 раз.
<b>Май</b>	Стрижка газонов 2-3 раза Удобрение газонов комплексным удобрением 1 раз Обработка газонов гербицидом избирательного действия 1 раз Обработка ДК насаждений фунгициды, инсектициды, стимуляторы 1 раз Удобрение ДК насаждений комплексным удобрением 1 раз Прополка ДК насаждений 3 раза
<b>Июнь</b>	Стрижка газонов 2-3 раза Обработка газонов гербицидом, фунгицидом (при необходимости) 1 раз Обработка ДК насаждений фунгициды, инсектициды, внекорневая подкормка (при необходимости) 1 раз Стрижка кустарников (формирующая, живые изгороди) 1 раз Прополка ДК насаждений 2-3 раза
<b>Июль</b>	Стрижка газонов 2-3 раза Удобрение газонов (если нет полива и дождей, возможно в августе) 1 раз Стрижка кустарников (формирующая, живые изгороди) 1 раз Прополка ДК насаждений 2-3 раза Обработка фунгициды, инсектициды, стимуляторы ДК насаждений (по необходимости) 1 раз
<b>Август</b>	Стрижка газонов 2-3 раза Удобрение газонов (если не произведена в июле) 1 раз Обработка ДК насаждений фунгициды, инсектициды (при необходимости) 1 раз Прополка ДК насаждений 2-3 раза
<b>Сентябрь</b>	Стрижка газонов 2-3 раза Удобрение газонов (осеннее) 1 раз Стрижка кустарников (по необходимости) 1 раз Удобрение ДК насаждений комплексным удобрением «Осень» 1 раз Обрезка ДК насаждений (санитарная, формирующая) 1 раз Прополка ДК насаждений 2-3 раза
<b>Октябрь</b>	Стрижка газонов 2-3 раза Обработка газонов фунгицидом (при необходимости) 1 раз Обрезка грая газона (при необходимости) 1 раз Обрезка ДК насаждений (санитарная, формирующая) 1 раз Обрезка многолетников 1 раз Обработка ДК насаждений фунгицидом, инсектицидом (осенняя профилактическая) 1 раз Прополка 2-3 раза
<b>Ноябрь</b>	Уборка листьев с газона и куртин ДК насаждений 2 раза Обрезка злаков и многолетников 1 раз

# Содержание и уход за элементами озеленения



**ЛЕГЕНДА  
КОМФОРТ**

Превентивное управление

## Озеленение



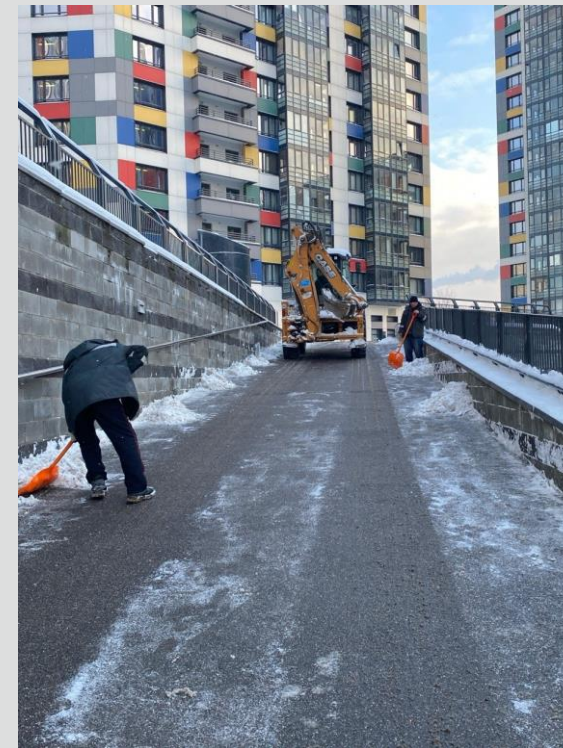
# Вывоз снега



**ЛЕГЕНДА**  
**КОМФОРТ**

Превентивное управление

**Вывезено в зимний период  
125 куб. м снега**



**ЛЕГЕНДА**  
**КОМФОРТ**

Превентивное управление

**Работа охраны на объекте**

## Отчет по работе охраны на объекте за 2025 год



794

посторонних пытались  
несанкционированно  
проникнуть во двор



3

раза сработала  
пожарная сигнализация



6497

ВСЕГО принято  
звонков-обращений,  
из них:



17

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



95

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



6385

звонков по поводу  
пропуска автомобилей  
доставки



4

раза пресечен выгул  
домашних животных  
на территории комплекса



689

случаев неправильной  
парковки пресечено  
на территории



170

раз на территорию комплекса  
впускали спец. транспорт  
(скорая, полиция)



58

раз предоставили  
записи с камер  
видеонаблюдения



1309

раз пресечена  
неправильная парковка  
перед паркингом



26

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



90

раз пресечено курение  
на территории двора,  
балконах, МОП



5

раз пресечено  
распитие спиртных  
напитков

# Работа ЕСС и статистика обработки заявок

## Статистика обработки заявок



**2 808**

Заявок поступило

**2 643**

Заявок выполнено

**2,58**

Среднее количество заявок  
в день на специалиста

**2,43**

Среднее количество  
выполненных заявок  
на специалиста в день

**3**

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 на высоком уровне незабываемые праздники и тематические мероприятия для жителей дома



**ЛЕГЕНДА  
КОМФОРТ**

Превентивное управление

Футбольный матч  
«Летний кубок Добрососедства»



Футбольный матч  
«Зимний кубок Добрососедства»



Субботник



Украшение парадных ко Дню Победы



# Праздники и мероприятия

В рамках культуры Добрососедства провели на высоком уровне незабываемые праздники и тематические мероприятия для жителей дома

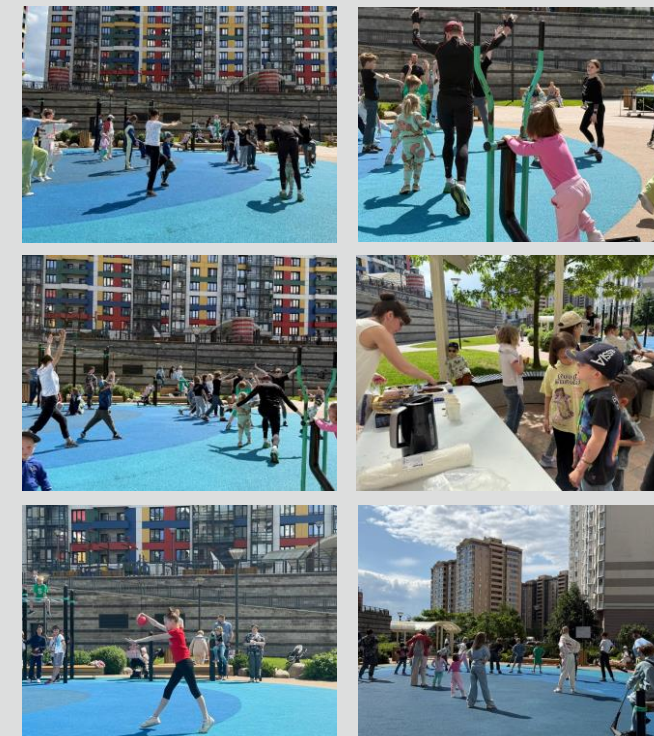
**ЛЕГЕНДА  
КОМФОРТ**

Превентивное управление

## Мастер-класс с кинологом



## День Добрососедства



## Парад историй «ЛЕГЕНДА нашей семьи»



# Праздники и мероприятия

В рамках культуры Добрососедства провели на высоком уровне незабываемые праздники и тематические мероприятия для жителей дома

**ЛЕГЕНДА КОМФОРТ**

Превентивное управление

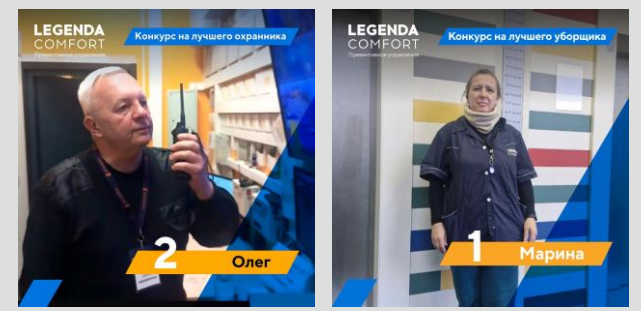
## Новогодний праздник



## Конкурс новогодней игрушки



## Конкурс на лучшего охранника и лучшего уборщика



## Фотоконкурс «Креативный повар»



## Соревнования по жиму штанги лежа



# Украшение



**ЛЕГЕНДА**  
**КОМФОРТ**  
Превентивное управление

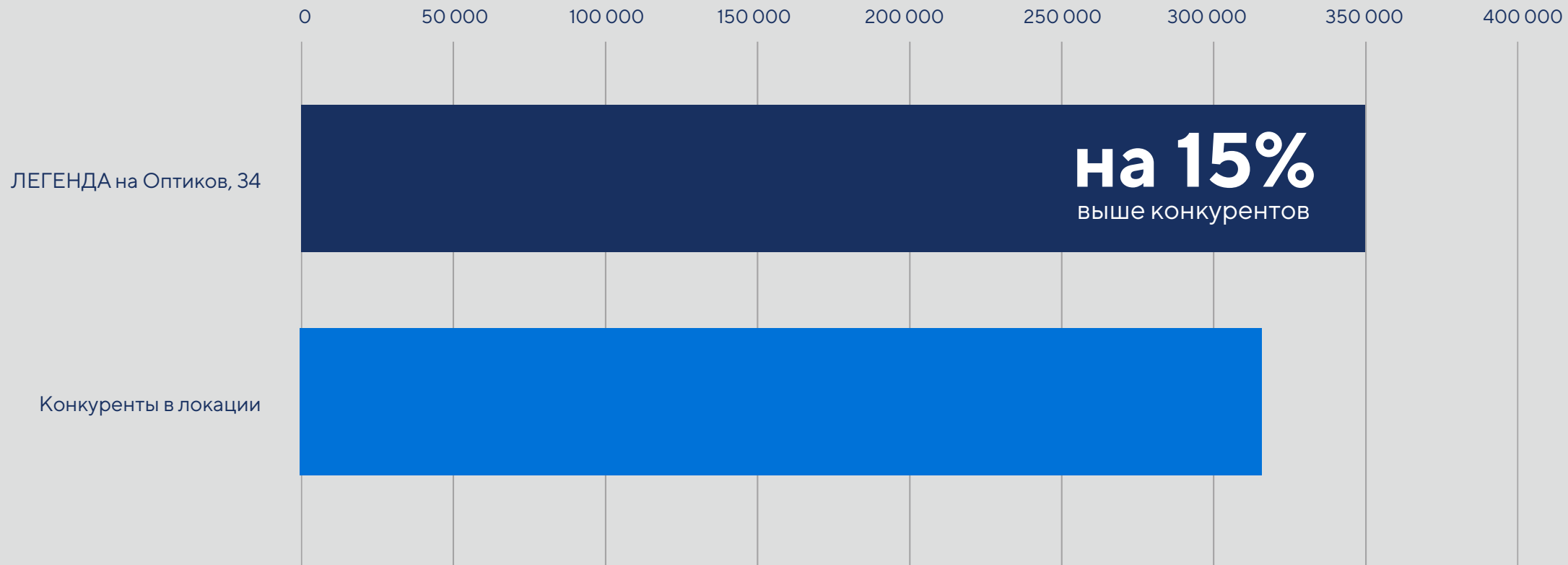
## Новогоднее декорирование

Уже в первых числах декабря двор и ЦВГ были украшены, чтобы жители начали настраиваться на праздничную волну и готовиться к приятным хлопотам.



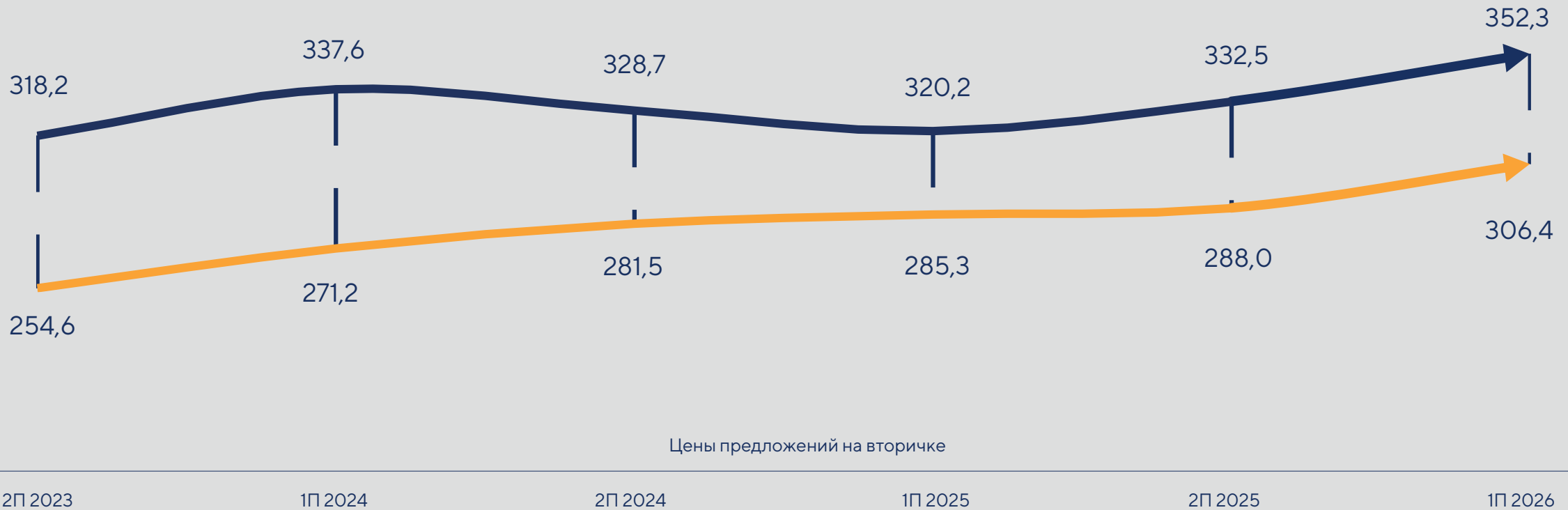
# Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке

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



## Изменение цен в локации «ЛЕГЕНДА на Оптиков, 34»

■ ЛЕГЕНДА на Оптиков, 34    ■ Другие ЖК



Качество проекта «ЛЕГЕНДА на Оптиков, 34» и качество его эксплуатации продолжают влиять на повышение стоимости вашего жилья на вторичном рынке

# 100

**Обучение персонала**

# Обучение персонала

## Техник, Сантехник, Электрик

- обучение по охране труда и технике безопасности;
- обучение по работе на высоте;
- обучение работе с электроинструментом II группа;
- прошли противопожарный инструктаж.

## Электрик

- обучение на IV группу по электробезопасности.

## Инженер

- обучение на IV группу по электробезопасности;
- обучение по эксплуатации и обслуживанию теплоэнергоустановок;
- прошел противопожарный инструктаж .

**ЛЕГЕНДА**  
**КОМФОРТ**

Превентивное управление

# 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, Оптиков ул, д. 34 корп. 1 лит. А за 2025 год

ООО «Управляющая компания «Легенда Комфорт»

*(полное наименование лица, осуществляющего управление многоквартирным домом)*

Санкт-Петербург, Оптиков ул, д. 34 корп. 1 лит. А

*(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

46 926,30

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.	709 057	12	8 508 690	12	8 508 690	15,11	15,11
2	Обслуживание общедомового имущества МКД (в т.ч. НДС)	мес.	751 843	12	9 022 121	12	9 022 121	15,60	16,02
3	Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (в т.ч. НДС)	-	-	-	5 862 749	-	5 862 749		
4	Санитарное содержание мест общего пользования (в т.ч. НДС)	мес.	576 074	12	6 912 892	12	6 912 892	11,87	12,28
5	Диспетчеризация и администратор МКД (в т.ч. НДС)	мес.	156 733	12	1 880 794	12	1 880 794	3,34	3,34
6	Содержание и уход за элементами озеленения (в т.ч. НДС)	мес.	139 372	12	1 672 464	12	1 672 464	2,97	2,97
7	Охрана (в т.ч. НДС)	мес.	602 937	12	7 235 238	12	7 235 238	12,84	12,84
8	Расходы по содержанию паркинга (в т.ч. НДС)	мес.	170 577	12	2 046 925	12	2 046 925	18,35	20,79
<b>ИТОГО</b>				-	<b>47 546 154</b>	-	<b>47 546 154</b>		

**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.)	-2 125 923
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.)	4 796 614
Стоимость работ по текущему ремонту, выполненных за отчетный период (руб.)	4 632 030
Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 31 декабря отчетного периода (руб.)*	-1 961 339

Справочно	
Тариф по ТР, действующий в отчетном периоде	Тариф по ТР по фактическим расходам в отчетном периоде
7,25	7,78

\* 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 январь 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	135 087	-	АКТ № 1 от 31.01.2025
2	Работы по текущему ремонту за февраль 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	146 452	-	АКТ № 2 от 28.02.2025
3	Работы по текущему ремонту за март 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	265 341	-	АКТ № 3 от 31.03.2025
4	Работы по текущему ремонту за апрель 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	198 674	-	АКТ № 4 от 30.04.2025
5	Работы по текущему ремонту за май 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	626 207	-	АКТ № 5 от 31.05.2025
6	Работы по текущему ремонту за июнь 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	821 508	-	АКТ № 6 от 30.06.2025
7	Работы по текущему ремонту за июль 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	251 802	-	АКТ № 7 от 31.07.2025
8	Работы по текущему ремонту за август 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	230 298	-	АКТ № 8 от 31.08.2025
9	Работы по текущему ремонту за сентябрь 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	346 706	-	АКТ № 9 от 30.09.2025
10	Работы по текущему ремонту за октябрь 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	437 451	-	АКТ № 10 от 31.10.2025
11	Работы по текущему ремонту за ноябрь 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	128 270	-	АКТ № 11 от 30.11.2025
12	Работы по текущему ремонту за декабрь 2025г.	Договор управления №ДУ25Н-О34 от 23.04.2018	1 044 235	-	АКТ № 12 от 31.12.2025
<b>ИТОГО</b>			<b>4 632 030</b>		

Ремонт плитки входной группы; Замена уплотнителя на металлические двери; Ремонт скамеек верхнего и нижнего двора; Ремонт ЛКП калиток 3шт. и распашных ворот 1 шт. калитки; Замена креплений водосборных лотков в паркинге; Замена участка трубы; Ремонт канализации; Замена крана шарового; Замена фильтра вентмаши; Ремонт наружного освещения; Ремонт кровли.



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

11 344 944

\* - в т.ч. уплаченные в бюджет налоги

4 519 237

**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 исполненным после отчетного периода
1	612	28	132 987

**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	5 857 844	53 278 520	53 708 065	5 428 300
2	Платежи нанимателей помещений в многоквартирном доме				
<b>ИТОГО</b>		<b>5 857 844</b>	<b>53 278 520</b>	<b>53 708 065</b>	<b>5 428 300</b>
* исключена задолженность по индивидуальным приборам учета в размере		14 423 466			

# ЛЕГЕНДА КОМФОРТ

---

Превентивное управление

Спасибо за внимание!