

LEGENDA

Комендантского

ОТЧЁТ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 2020 ГОД

LEGENDA COMFORT СЕГОДНЯ

Общая обслуживаемая
площадь к концу 2021 года

543951,31 м²

 **LEGENDA**
Комендантского

 **LEGENDA**
Героев
II очередь

LEGENDA
НА ОПТИКОВ 

 **LEGENDA**
Дальневосточного

 **LEGENDA**
Героев
I очередь

LEGENDA
НА ЯХТЕННОЙ 

ИНСТИТУТСКИЙ, 16

LEGENDA COMFORT КЛЮЧЕВЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



ОТКРЫТОСТЬ В ОБЩЕНИИ

- Личный кабинет
- Группы в соцсетях
- Офис в жилом комплексе
- Сервисное администрирование на каждом объекте



ПРОФЕССИОНАЛИЗМ

- Собственная инженерная служба
- Высокие требования при отборе линейного персонала
- Регулярное повышение квалификации персонала (обучение)



БЕЗОПАСНОСТЬ

- Лицензированный ЧОП
- Круглосуточное видеонаблюдение по всей территории комплекса
- Контроль доступа на закрытую территорию комплекса



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- Круглосуточные диспетчерские посты
- Контроль и управление сервисом со стороны головной компании холдинга
- Взаимодействие с застройщиком по вопросам гарантийного ремонта (принцип «одного окна» для жителей)

LEGENDA COMFORT ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

- Оказание услуг в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, правилами эксплуатации многоквартирного дома, стандартами обслуживания LEGENDA COMFORT

СЕРВИС

- Работа с заявками, претензиями, предложениями жителей
- Организация общих собраний собственников и выполнение решений собственников по итогам собраний
- Контроль выполнения гарантийных обязательств застройщика
- Создание комфортных условий проживания

LEGENDA COMFORT оказывает услуги собственными силами и с привлечением специализированных организаций.

При выборе партнера делается упор на его надежность, подрядчик проходит проверку на профессионализм (наличие необходимых допусков, лицензий, опыта работы, деловая репутация).

Многолетнее сотрудничество и заинтересованность в расширении зоны обслуживания по всем объектам управляющей компании, позволяет обеспечивать наиболее выгодные условия по стоимости работ (услуг), что в свою очередь позволяет соблюсти баланс цены и качества работ.

УСЛУГИ, КОТОРЫЕ СЕГОДНЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОКАЗЫВАЕТ ДЛЯ ЖИЛЬЦОВ ДОМА:

Обязательные услуги по эксплуатации и обслуживанию многоквартирных жилых домов:

- Организация эксплуатации инженерных систем и оборудования дома
- Осуществление обслуживания общедомового имущества дома
- Организация работ по санитарному содержанию мест общего пользования
- Аварийно-диспетчерское обслуживание
- Вывоз твердых бытовых отходов
- Управление многоквартирным домом
- Содержание и уход за элементами озеленения
- Выполнение работ по текущему ремонту
- Обслуживание паркинга
- Организация предоставления коммунальных услуг

Сервисные (дополнительные) услуги:

- Организация охраны жилого комплекса
- Диспетчеризация и сервисное администрирование
- Организация помывки фасадного остекления и фасадных конструкций

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГОДА

Ежегодно организации, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами, должны отчитываться о результатах исполнения договора управления за прошедший год.

Ниже приводятся основные показатели деятельности по управлению, содержанию и текущему ремонту за период 2020 года.

Исполнение обязательств по договору управления

НАЧИСЛЕНО	ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ЖИТЕЛЕЙ	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	ИСПОЛНЕНО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ
46 766 704	41 510 318	12 836 262*	44 342 040**
Начислено жителям в 2020 г. Это общий объем начислений по квитанциям собственникам за оказанные управляющей компанией услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению.	Поступления от жителей в 2020 г. Это объем денежных средств, полученных управляющей компанией от жителей за оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества и управлению в многоквартирном доме.	Задолженность жителей перед управляющей компанией по оказываемым услугам с учетом аванса в рамках содержания и текущего ремонта общего имущества, образовавшаяся на конец отчетного периода.	Расходы, понесенные управляющей компанией при исполнении обязательств по договору управления на содержание, текущий ремонт и управление домом.

*С учётом входящей задолженности с 2019 года в размере **7 579 875** руб.

С учетом обязательств по содержанию имущества в многоквартирном жилом доме в размере **36 242 216 руб, управлению многоквартирным жилым домом в размере **6 731 884** руб. и текущему ремонту в размере **1 367 940** руб.

Переходящий остаток по текущему ремонту за 2020 год составил **2 424 664** руб.

Как видно из приведённых цифр, у жителей перед УК имеется задолженность. При этом УК не имеет права задерживать регулярную оплату счетов за услуги подрядчиков и своевременно выполняет все необходимые работы по содержанию дома и бесперебойно ведет хозяйственную деятельность.

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГОДА

НАЧИСЛЕНО ПОСТАВЩИКОМ	ОПЛАЧЕНО ПОСТАВЩИКУ	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
21 655 186	21 655 186	0
Начислено поставщиками коммунальных ресурсов в 2020 году.	Оплачено управляющей компанией поставщикам коммунальных ресурсов в 2020 году.	Просроченная задолженность перед поставщиками коммунальных ресурсов в 2020 году отсутствует.

Управляющая компания добросовестно выполняет все обязательства по взаиморасчетам с ресурсоснабжающими организациями и имеет хорошую репутацию по выполнению обязательств перед поставщиками ресурсов.


 ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 Комитет по энергетике и инженерному обеспечению
 Государственное унитарное предприятие «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (ГУП «ТЭК СПб»)

ул. Малая Морская, д. 12, литер А, Санкт-Петербург, 190006, Россия, тел.: (812) 312-58-22, факс: (812) 314-53-54, e-mail: info@gttek.spb.ru, www.gttek.spb.ru
ОКПО 03323755, ОГРН 1027810310274, ИНН/КПП 7850001028/783801001

На № 19.08.2020 от № 03-14/37870

О благодарности Генеральному директору
 ООО "УК "ЛЕГЕНДА КОМФОРТ"
 Петрову О.А.

196210, Санкт-Петербург г,
 Стартовая ул, дом № 8, оф.305

Благодарственное письмо

Уважаемый Олег Александрович!

ГУП «ТЭК СПб» выражает Вам благодарность за своевременную оплату потребленной тепловой энергии и добросовестное выполнение всех своих обязательств по договорам теплоснабжения:

- №22573.037.9 от 01.02.2019
- №22574.037.9 от 01.02.2019
- 23567.34.037.1 от 01.09.2019

Снижение дебиторской задолженности, в экстремальных условиях работы во время пандемии и не менее сложных экономических последствий COVID-19, является положительным результатом как Вашей работы, так и финансово-экономических показателей работы ГУП «ТЭК СПб».

Своевременно полученные денежные средства, за отпущенную тепловую энергию, позволят ГУП «ТЭК СПб» провести подготовку к новому отопительному сезону 2020/2021гг. и обеспечить надежное теплоснабжение наших потребителей.

Мы высоко ценим сотрудничество с Вами и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное развитие партнерских отношений. Со своей стороны, по-прежнему готовы оказать Вам помощь по любым вопросам, связанным с теплоснабжением.

Желаем Вам дальнейших успехов в работе, и будем благодарны за своевременную оплату потребленной тепловой энергии в будущих периодах!

Первый заместитель
 генерального директора по сбыту


В.Е.Бравве

А.М. Неселовый 601-93-42 (т.6341)




ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЖИТЕЛЕЙ

МЕСЯЦ	1-2 МЕСЯЦА	3-5 МЕСЯЦЕВ	6-10 МЕСЯЦЕВ	11-15 МЕСЯЦЕВ	16-30 МЕСЯЦЕВ	ОБЩИЙ ИТОГ
Сумма просроченной задолженности жителей, руб	1 215 634	1 063 089	2 657 900	2 067 618	2 003 707	9 007 947

ПОДДЕРЖИВАТЬ ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ В ДОМЕ, УЛУЧШАТЬ УРОВЕНЬ КОМФОРТА В НЕМ МОЖНО ТОЛЬКО ПРИ УСЛОВИИ РЕГУЛЯРНОГО И ДОБРОСОВЕСТНОГО ВЫПОЛНЕНИЯ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ КАК УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ, ТАК И ЖИТЕЛЯМИ.

РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УК

Для жителей дома результаты деятельности УК проявляются, в первую очередь, в своевременном и качественном выполнении работ и услуг. При этом результат некоторых работ виден сразу, например, благоустройство или выполнение поступающих обращений; другие же работы не всегда или не всем видны (например, работы по ремонту и поддержанию инженерных сетей). Традиционно самую значительную долю работ УК составляют работы по содержанию мест общего пользования (МОП), надлежащему содержанию инженерных сетей и оборудования. Тем не менее, этот объем работ снижает, но не исключает работы по текущему ремонту, например, ремонту и замене неисправных светильников, фурнитуры дверей МОП и прочее.

В течение 2020 года особое внимание уделялось работам, связанным с:

УЛУЧШЕНИЕМ КАЧЕСТВА ВОДЫ В ДОМЕ

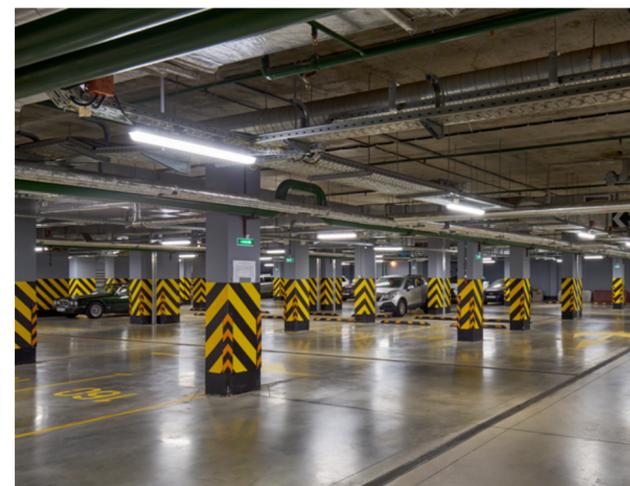
- Осуществлен ремонт и частичная замена трубопроводов ГВС. Замена прокладок, муфт, компенсаторов.
- Произведена замена фильтрующих элементов на вводе в здание
- Произведен частичный ремонт на системе холодного водоснабжения. Замена обратных клапанов.
- Выполнены гидравлические испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения.
- Проведена химическая промывка теплообменных аппаратов
- Осуществлен ремонт поврежденной тепловой изоляции на трубопроводах водоснабжения
- Выполнена обвязка счётчиков системы ГВС и ХВС внутри квартир
- Произведена работа с гарантийной службой застройщика по устранению замечаний по цветности воды.

ЛИФТОВЫМ ОБОРУДОВАНИЕМ

- Произведена работа с гарантийной службой застройщика по замене более 50 раздвижных створок дверей по гарантии
- Выполнены ремонтные работы на лифтовом оборудовании, заменены изношенные элементы

БЛАГОУСТРОЙСТВОМ

- Реализована замена асфальтового покрытия велодорожек
- Отремонтированы качели на детской площадке между парадными 5С и 6С
- Уложено резиновое покрытие детской площадки
- Обновлено покрытие металлических ограждений во дворе
- Установлены антипарковочные столбики при выезде из паркинга
- Выполнена прочистка ливневых стоков
- Выполнена разметка на спортивной площадке
- Проведены работы по устранению недостатков декоративного оформления (бокового профиля) клумб-скамеек



- Установлены контейнеры для раздельного сбора мусора
- Выполнены работы по мойке фасадного остекления
- Установлены ограничители на все окна в местах общего пользования

БЕЗОПАСНОСТЬЮ ПРОЖИВАНИЯ

- Произведён ремонт системы СКУД
- Выполнен ремонт системы видеонаблюдения
- Проведены работы по восстановлению доводчиков дверей переходных балконов
- Проведена ревизия и замена неисправного оборудования в ГРЩ

ПАРКИНГОМ

- Проведена дополнительная работа по отводу воды от деформационных швов
- Установлен дополнительный монитор с выведенным на него обзорами с трех камер видео наблюдения на выезде из паркинга



- Установлена вызывная панель для связи владельцев автомобилей с охраной на въезде в паркинг

ЛАНДШАФТНЫЕ РАБОТЫ

- Выровнен и избавлен от сорняков газон
- Растения обработаны от болезней
- Укреплены деревья
- Выполнена подкормка и пересадка растений
- Посажено 12 новых растений

КЛИНИНГ

- В экстремальных условиях работы во время пандемии и не менее сложных экономических последствий COVID19, на территории МКД на ежедневной основе проводились комплексные профилактические мероприятия по дезинфекции мест общего пользования, дополняющие основной график уборки, произведено оснащение офиса управляющей компании дезинфицирующими средствами и средствами защиты

РАБОТА С ЗАЯВКАМИ

Помимо обязательных плановых работ, управляющая компания ежедневно обрабатывает обращения от жителей.

3225 заявок принято в УК за 2020

2466 заявок отработано

503 заявка была отклонена по причинам того что:

- Заявка заведена ошибочно/повторно
- Жители не могут предоставить доступ в квартиру (в связи с эпидемией многие жители находились за городом и это одна из самых распространенных причин отказа по исполнению заявок)

256 заявок находятся в работе

2466 отработано заявок по следующим направлениям:

значительную долю работ УК составляют работы по содержанию мест общего пользования (МОП), надлежащему содержанию инженерных сетей и оборудования.

Тем не менее, этот объем работ снижает, но не исключает работы по текущему ремонту, например, ремонту и замене неисправных светильников, фурнитуры дверей МОП и прочее.

В течение 2020 года особое внимание уделялось работам, связанным с:

Заявление на текущий ремонт	803
Аварийные	535
Платная заявка	190
Ремонт общего имущества	151
Составление актов	60
Жалоба/обращение	56
Опломбировка приборов учёта	6
Плановый осмотр	4
Уборка	4
Благоустройство территории	1
Гарантийные заявки	656

Выполнение гарантийных работ относится к сфере ответственности застройщика, однако УК выполняет важную роль по организации и контролю выполнения данного вида работ и обеспечению коммуникации, с одной стороны, с застройщиком, с другой – с подрядчиками, непосредственно выполняющими работу. Результат исполнения гарантийных обязательств – совместная ответственность застройщика и УК. Под гарантийные обязательства подпадают не только ваши квартиры, но и общедомовое имущество, а также все системы дома. В 2020 году в рамках выполнения гарантийных обязательств по содержанию имущества дома были выполнены работы по ремонту и регулировке фурнитуры окон ПВХ, устранены протечки витражных конструкций, устранены замечания по электрике и чистовой отделке.

Напоминаем, что подать заявление в УК можно тремя разными способами:

- оставить заявку в диспетчерской;
- оставить заявку по телефону;
- самостоятельно зарегистрировать заявку в личном кабинете.

КОНЦЕПЦИЯ БЕЗОПАСНОСТИ SMART-КВАРТАЛА «LEGENDA КОМЕНДАНТСКОГО»

ОХРАНА

До сентября 2020 года на 1-й очереди действовало
4 охранных поста ОП «Борг»
4 сотрудника: 2 стационарных и 2 мобильных.

Работа охранного предприятия вызывала нарекания у жильцов K58:

1. Недостаточность ресурсов
2. Качество сервиса

УК LEGENDA COMFORT проработала и с ноября 2020 года внедрила новую единую концепцию безопасности smart-квартала «LEGENDA Комендантского» целями которой стало повышение качества и эффективности охранных услуг в комплексе в целом.

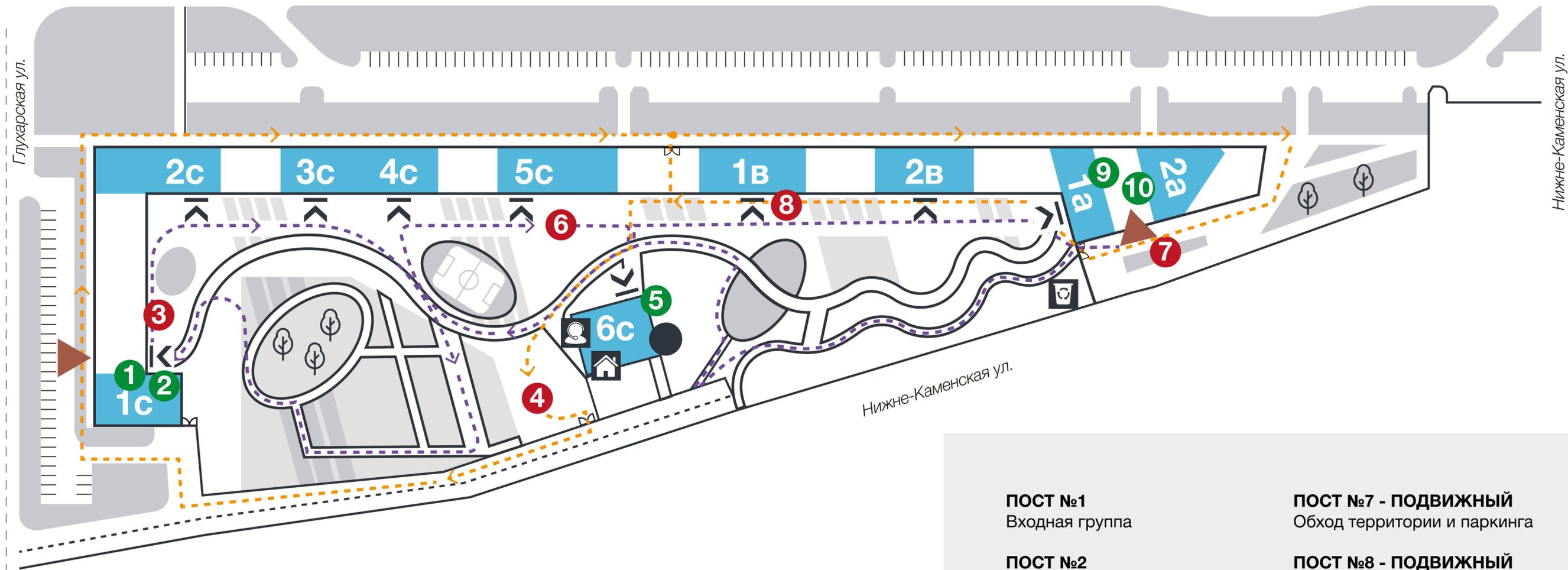
ЧТО СДЕЛАНО:

1. Смена ОП. Новое охранное предприятие – «ЛД-Безопасность»
2. Увеличение количества постов охраны с 4 до 6, в целом по комплексу произошло увеличение до 10 постов под руководством и координацией Начальника охраны объекта.
3. Расширение функциональных обязанностей охранников
4. Появление руководителя объекта от ОП
5. Отбор специалистов более высокой профессиональной категории

ОХРАННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

- имеет лицензию на осуществление частной охранной деятельности серии ЧО № 034452 (№684) от 21.11.2016 года, срок действия до 07.12.2021 года;
- надежный партнер, входит в Группу предприятий безопасности «SECURITY GROUP LD», объединяющую ряд других охранных и иных предприятий;
- является участником Межрегиональной программы «Персональная безопасность» и программы в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.05.2013 № 353 «Безопасный город»;
- обслуживает жилые комплексы, коттеджные поселки и деловые центры;
- все сотрудники охраны обучены в соответствующих учебных заведениях и имеют разрешения на частную охранную деятельность; все сотрудники проходят периодические проверки на пригодность к действиям в условиях, связанных с применением огнестрельного оружия и специальных средств в соответствии с приказом МВД от 15 июля 2005г. № 568 в редакции Приказа МВД от 20 января 2007 г. №52. Также, в плановом порядке проводятся внутренние аттестации сотрудников;
- за жилым комплексом закреплен персональный сотрудник, который занимается организацией системы охраны, контролирует соблюдение концепции защиты объекта, осуществляет ежедневный контроль качества работы охранников, решение текущих вопросов с администрацией охраняемого жилого комплекса.





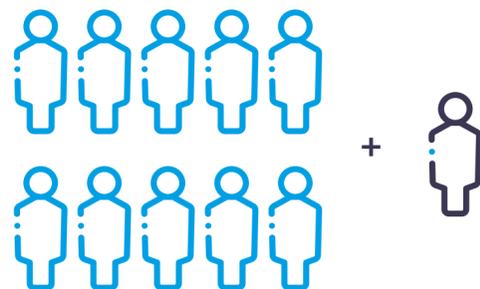
-  ВХОД В КОМПЛЕКС
-  ВХОД В ПАРАДНУЮ
-  ДОП. ПАРКОВОЧНЫЕ М/М
-  УПРАВЛЯЮЩИЙ
-  ПОСТ ДИСПЕТЧЕРА
-  ПОСТ ОХРАНЫ
-  КАЛИТКА
-  ПОДВИЖНЫЙ ПОСТ

Увеличение количества постов охраны

БЫЛО



СТАЛО



ПОСТ №1
Входная группа

ПОСТ №2
Видеонаблюдение

ПОСТ №3 - ПОДВИЖНЫЙ
Обход территории и паркинга

ПОСТ №4 - ПОДВИЖНЫЙ
Обход территории и паркинга

ПОСТ №5
Видеонаблюдение

ПОСТ №6 - ПОДВИЖНЫЙ
Старший смены

ПОСТ №7 - ПОДВИЖНЫЙ
Обход территории и паркинга

ПОСТ №8 - ПОДВИЖНЫЙ
Старший смены

ПОСТ №9
Входная группа

ПОСТ №10
Видеонаблюдение

 **Начальник охраны объекта**

 **МАРШРУТ ПАТРУЛИРОВАНИЯ**
внешнего периметра

 **МАРШРУТ ПАТРУЛИРОВАНИЯ**
территории дома

	БЫЛО	СТАЛО
Пост №1 Стационарный пост. Место локаций – главная входная группа, корпус 1С.	✓	✓
Пост №2 Стационарный пост «Видеонаблюдение». Место локаций – входная группа, корпус 1С.	✓	✓
Пост №3 – мобильный пост. Старший смены. Место локаций – обходной патруль на участке внутридворовой территории корпусов 1С, 2С и 6С, паркинг 1-й ярус и въезд в паркинг. Во время отсутствия начальника охраны, осуществляет общее руководство охраной объекта.	✗	✓
Пост №4 Мобильный пост. Место локаций – обходной патруль на участке внутридворовой территории корпусов 3С, 4С, 5С паркинг 2-й ярус и выезд из паркинга.	✓	✓
Пост №5 Стационарный пост «Видеонаблюдение». Место локаций – помещение охраны в офисе администрации УК, корпус 6С.	✓	✓
Пост №6 Стационарный пост. Место локаций – арка между корпусами 5С и 1В.	✗	✓
Пост №7 Мобильный пост. Место локаций – дворовая территория у корпусов 1А и 2А, паркинг 1-й ярус и въезд в паркинг.	✗	✓
Пост №8 Мобильный пост. Место локаций – дворовая территория у корпусов 1В и 2В, паркинг 2-й ярус и выезд из паркинга.	✗	✓
Пост №9 Стационарный пост. Место локаций – входная группа, корпус 1А. Осуществление контроля пропускного режима на территорию ЖК.	✗	✓
Пост №10 Стационарный пост «Видеонаблюдение». Место локаций – входная группа, корпус 1А.	✗	✓
Начальник охраны объекта. Общее руководство охраной объекта. Начальник охраны объекта. Общее руководство охраной объекта. Место локаций - офис администрации УК (6С). График работы – с понедельника по пятницу с 08.00 до 20.00	✗	✓

КАК ПОМЕНЯЛСЯ ФУНКЦИОНАЛ ОХРАНЫ

БЫЛО	СТАЛО
<ul style="list-style-type: none">• Организация контроля доступа на территорию• Охрана общего имущества (обходы мест общего пользования)• Охрана правопорядка• Контроль проезда на территорию автомобильного транспорта• Организация видеонаблюдения за территорией• Патрулирование территории по внешнему и внутреннему периметру и МОП• Патрулирование территории паркингов• Выдача видеофайлов по запросу жильцов через УК	<ul style="list-style-type: none">• Организация контроля доступа на территорию• Охрана общего имущества (обходы мест общего пользования)• Охрана правопорядка• Контроль проезда на территорию автомобильного транспорта• Организация видеонаблюдения за территорией, выдача видеофайлов по запросу жильцов через УК• Патрулирование территории по внешнему и внутреннему периметру• Ежедневное патрулирование территории и МОП. Недопущение порчи общего имущества, выявление фактов нарушений, принятие мер по установлению виновников, доклад в УК всех фактов• Контроль въезда + сопровождение автомобиля, поставляющего груз + контроль процесса разгрузки + контроль выезда автомобиля (обеспечение сохранности общего имущества во время проведения разгрузочных работ) у корпуса 1С и пожарного проезда• Сверка бригад, проходящих через калитку для выполнения работ в квартирах собственников, со списками на центральном посту, которые подают жильцы• Идентификация лиц, не допущение через калитку прохода «паровозиком» и пресечение попадания на территорию ЖК подобным образом• Регулярное патрулирование 1 и 2 ярусов паркингов (не менее 2х раз в сутки), а также въездов и выездов, сверка автотранспорта с базой владельцев, осмотр паркинга на предмет хранения там вещей• Постоянный контроль разгрузки/погрузки товарно-материальных ценностей коммерческих помещений, во избежание нарушений ПДД, а также порчи брусчатки и газонов

С СЕНТЯБРЯ ПО ДЕКАБРЬ 2020 ГОДА

2 245 посторонних пытались несанкционированный проникнуть во двор

7724 принято звонков-обращений из них:

7253 – по поводу пропуска автомобилей доставки

429 – по поводу нарушения режима тишины (ремонт, громкая музыка)

Пресечено

252 – случая неправильной парковки на территории ЖК

296 – случаев курения на территории двора, моп, переходных балконах

36 – случаев выгула животных

МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

Традиционно в наших комплексах мы проводим семейные праздники. Так, 29 февраля в лучших традициях добрососедства всем двором провожали масленицу. В программе гуляний были тематические конкурсы, загадки, хороводы. Было много танцев, веселья и горячего чая с вкуснейшими блинами и сладкими сувенирами.

С апреля, в связи с эпидемиологической обстановкой в стране проведение мероприятий было под запретом, в связи с чем провести остальные мероприятия, запланированные на 2020 год, не представилось возможным. Несмотря на это, в социальных сетях, при поддержке наших партнёров и жителей комплекса мы провели серию конкурсов с ценными призами.

- КУЛИНАРНЫЙ КОНКУРС «ТВОЙ СОСЕД-ЛУЧШИЙ ПОВАР»
- ФОТОКОНКУРС «МОЯ ЛЕГЕНДА»
- ДЕТСКИЙ ТВОРЧЕСКИЙ КОНКУРС «НОВОГОДНЯЯ ИГРУШКА»

По уже сложившейся традиции управляющая компания LEGENDA Comfort и в 2021 году планирует провести ряд развлекательных мероприятий для жителей с целью поддержания добрососедских отношений. Решение о проведении праздников будет приниматься исходя из эпидемиологической ситуации в городе, а также с учетом всех факторов, затрагивающих здоровье и благополучие жителей.

Организация праздников происходит не за счет жителей, и финансируется застройщиком, спонсорами и партнерами компании.

LEGENDA, которая заботится о формировании и поддержании духа добрососедства во всех своих домах. Мы также будем рады вашим предложениям по поводу организации различных активностей.



ПЛАНЫ РАБОТ НА 2021 ГОД

В 21 году УК предстоит не только поддерживать ежедневный быт жилого комплекса, но также запланировано решение большого количества эксплуатационных задач, которые не видны на первый взгляд, но обеспечивают жителям комплекса поддержание уровня комфорта и безопасности.

Наиболее объёмная и затратная из них – обслуживание и ремонт инженерных сетей. В предыдущий период часть инженерных систем обслуживалась застройщиком в рамках устранения выявленных при приемке замечаний, а теперь это полностью зона ответственности и расходов собственников и УК.

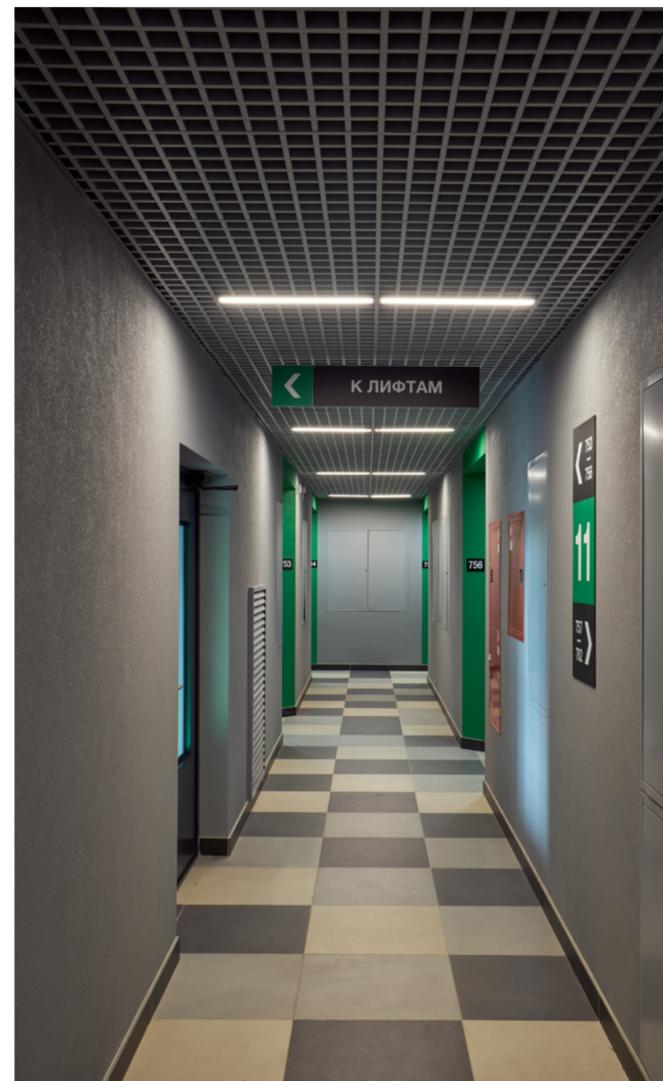
Уже сейчас запланированы работы по трём направлениям:

- Восстановление наружного освещения внутридворовой территории
- Проведение полного технического освидетельствования лифтов, проведение необходимых ремонтно-восстановительных работ в части лифтового оборудования, замена плафонов освещения в кабинах.
- Замена аккумуляторных батарей системы противопожарной защиты.
- Ревизия и замена вышедшего из строя электрооборудования. Замена вышедших из строя светильников в МОП.
- Ревизия и ремонт системы теплотребления. Замена фитингов, настройка системы автоматики.

- Замена вибровставок насосного оборудования
- Ревизия и ремонт системы водоотведения. Замена дренажных насосов.
- Восстановление работоспособности тепловых завес.

В чистоте, ухоженности подъездов, паркинга, дворовой территории заинтересованы все жильцы, поддерживать дом в надлежащем виде непросто. Презентабельный внешний вид зависит не только от добросовестности УК, но и всех жителей дома. Помимо тех задач, которые УК решает на ежедневной основе и отработки заявок, поступающих от жителей, есть список запланированных ремонтно-восстановительных работ, который будет реализован в течение года:

- Восстановление штукатурного и лакокрасочного покрытия в парадных на первых этажах и на чёрных лестницах
- Ремонтно-восстановительные работы покрытия стен в паркинге
- Восстановление брусчатки на территории двора
- Ремонт, регулировка и доустановка доводчиков дверей МОП
- Ремонт замков, ручек дверей МОП
- Замена разбитых стеклопакетов в противопожарных дверях
- Укрепление и замена поврежденных решеток лотков водоотведения
- Замена поврежденных козырьков из триплекса



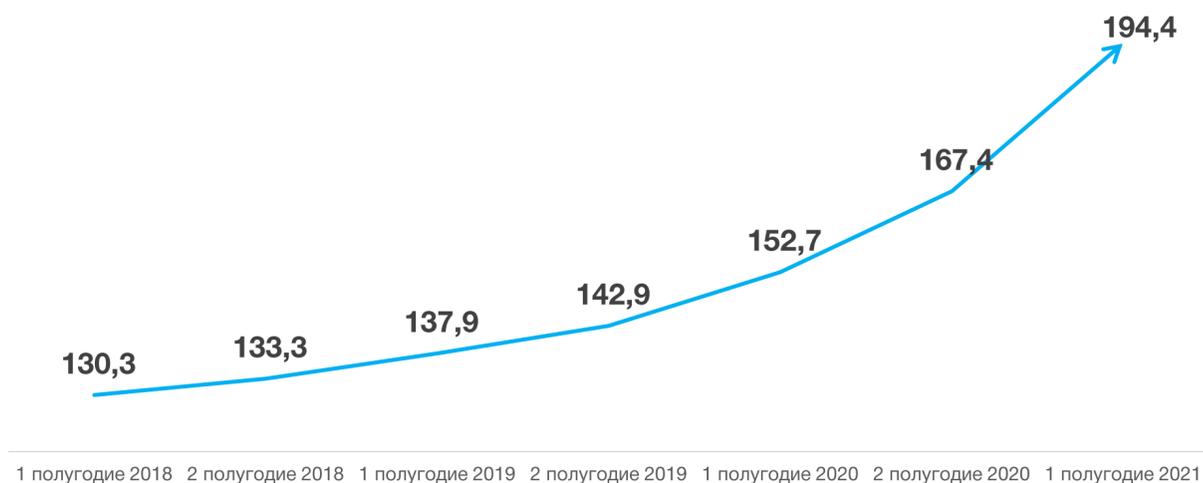
АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ КВАРТИР ЖК «ЛЕГЕНДА КОМЕНДАНТСКОГО»

Аналитики LEGENDA регулярно отслеживают ситуацию на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. В целом район, где расположен дом «LEGENDA Комендантского» остается одним из самых популярных и держит более высокий по сравнению с другими районами города уровень цен на вторичном рынке.

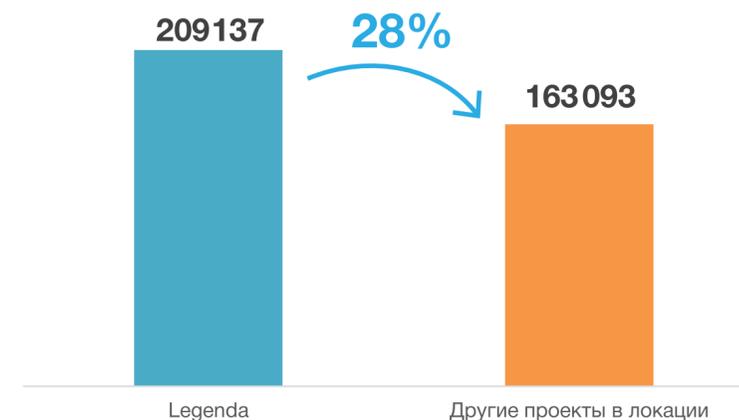
Вторичный рынок является рынком прямой конкуренции, на котором цена определяется исключительно совокупным качеством квартиры и дома, в котором она расположена, относительно альтернативных предложений в локации.

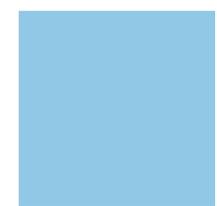
МАРТ 2021 Г., ЭКСПОЗИЦИЯ	ЦЕНА, РУБ/ М ²
LEGENDA	209 137
ДРУГИЕ ПРОЕКТЫ В ЛОКАЦИИ	163 093
LEGENDA К ЛОКАЦИИ, РАЗНИЦА	28%

Цены сделок в К54-56, К58, руб./м²



Цены экспозиции в локации К54-56-58 на мар.21, руб/м





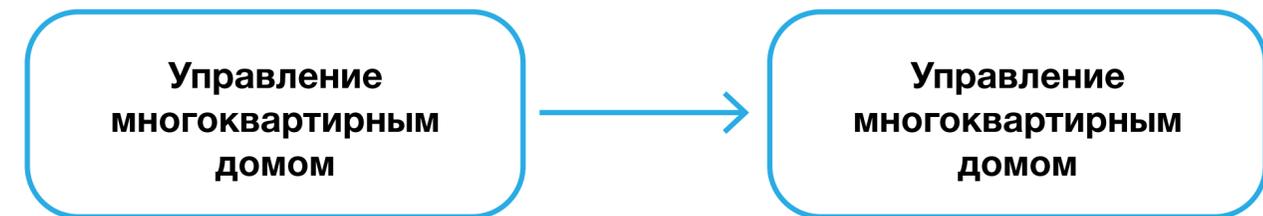
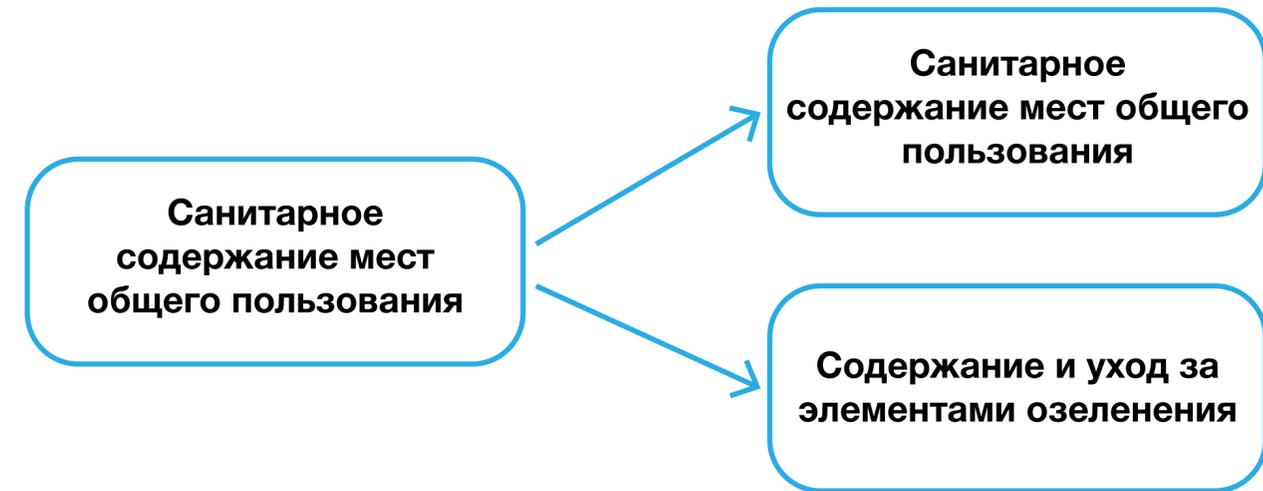
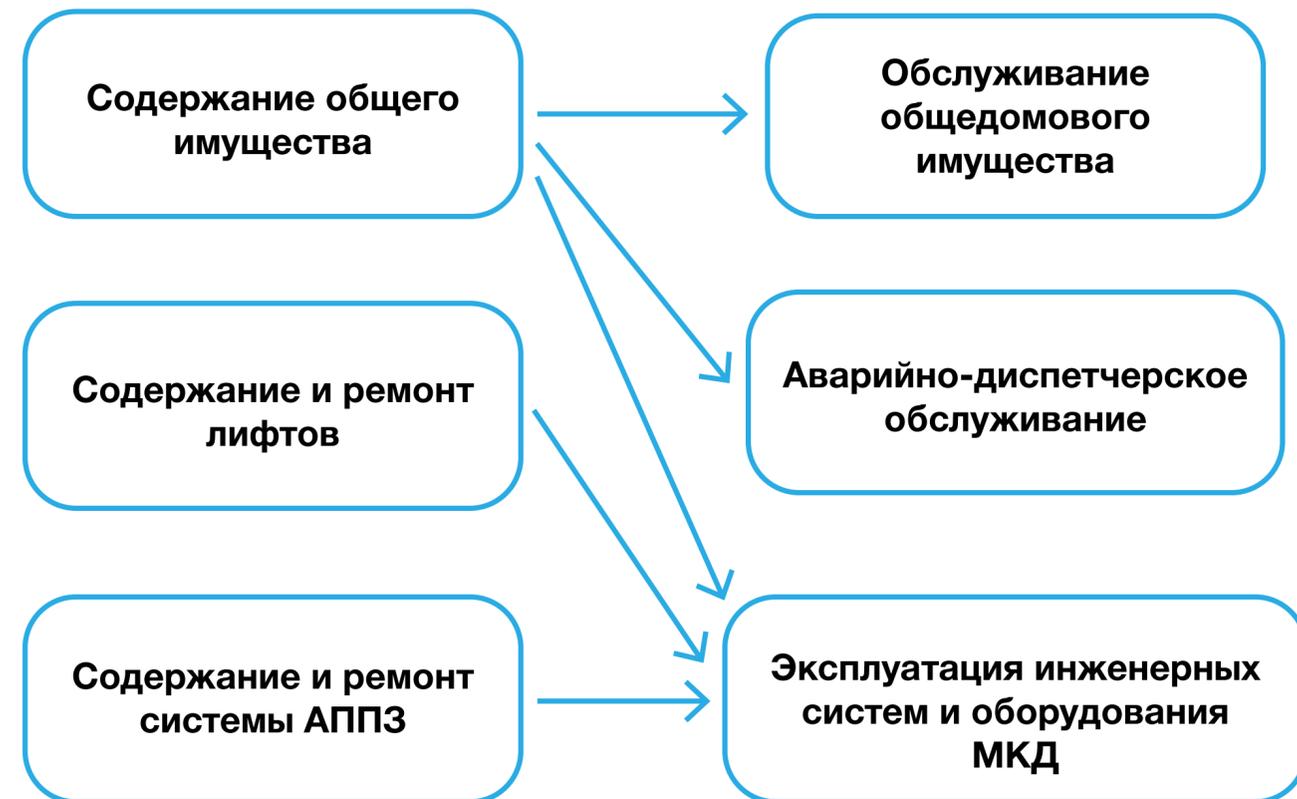
LEGENDA
Комендантского

ТАРИФЫ 2021-2022

СТРУКТУРА КВИТАНЦИИ

Изменение структуры квитанции обусловлено разделением расходов по природе их образования на статьи услуг, связанных с жизнеобеспечением дома и сервисные (дополнительные) услуги с целью более прозрачного понимания структуры услуг.

Чтобы жители понимали какие именно произошли изменения в структуре квитанции управляющая компания подготовила наглядную схему.



МЕТОДИКА РАСЧЁТА ТАРИФА

на примере статьи «Санитарное содержание мест общего пользования»

А **Стоимость оказания услуг** – поставщик услуг рассчитывает коммерческое предложение за весь объем необходимых работ

В **Расчётная площадь** – квартиры+паркинг+коммерческие нежилые помещения

А/В **Тариф** – определяется тариф на 1 м^2 путем деления затрат на расчетную площадь

Тариф по статье Санитарное содержание мест общего пользования= 4,00 Р/М²

ЕДИНЫЙ ПОДХОД К ФОРМИРОВАНИЮ ТАРИФОВ

Подход к формированию тарифной политики идентичен для 1 и 2 очереди, согласно концепции общего smart-квартала, объединенного единой территорией и уровнем обслуживания. Стоимость по каждому пункту тарифов для жителей первой очереди полностью соответствует тарифам уже утверждённым жителями второй очереди.

Жителям первой очереди предстоит утвердить новые тарифы, рассчитанные, исходя из изменения рыночных условий на рынке услуг ЖКХ за последние 2 года.

Также на итоговый размер тарифов для каждого дома обоими очередями проекта оказала влияние проведенная работа по оптимизации расценок на услуги, проведенная с подрядными организациями с учётом предоставления им возможности получить дополнительные объёмы обслуживания, после ввода второй очереди, о чем будет рассказано подробнее ниже.

Реализация политики управления проектом LEGENDA Комендантского в концепции единого квартала, позволяет формировать единую систему тарифов, обеспечивающую необходимый объём работ и качество оказываемых услуг.

В сравнительной таблице вы можете увидеть, что тарифы образуют единую систему для 1 и 2 очередей. Под таблицей представлены разъяснения по каждой статье расходов.

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ТАРИФ 2 ОЧЕРЕДЬ	РУБ/М ²	НОВЫЙ ТАРИФ 1 ОЧЕРЕДЬ	РУБ/М ²
Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД	18,45	Эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД	18,45
Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,25	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,25
Обслуживание общедомового имущества МКД	13	Обслуживание общедомового имущества МКД	13
Санитарное содержание мест общего пользования	4,00	Санитарное содержание мест общего пользования	4,00
Содержание и уход за элементами озеленения	3,00	Содержание и уход за элементами озеленения	3,00
Круглосуточная служба «Диспетчер администратор»	3,50	Диспетчеризация и администратор МКД	3,50
Вывоз твердых бытовых отходов	3,50	Вывоз твердых бытовых отходов	3,50
Управление многоквартирным домом	7,10	Управление многоквартирным домом	7,10
Охрана	10,00	Охрана	10,00
Резерв на текущий ремонт общего имущества в МКД	4,00	Резерв на текущий ремонт общего имущества в МКД	4,00
ИТОГО	67,80	ИТОГО	67,80

С каждым годом заселённый дом требует всё более пристального внимания как с точки зрения обслуживания, так и технического содержания общедомового имущества.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И СИСТЕМ ОБСЛУЖИВАНИЯ МКД

Эксплуатация инженерных систем, одна из наиболее расходных статей в обслуживании и поддержании бесперебойной работы систем МКД. При формировании тарифа на 2021-2022 год учитывались следующие факторы:

- Большую часть ТО, в рамках данной статьи, проводят специализированные подрядные организации с необходимым уровнем квалификации, соответствующими лицензиями и допусками к выполнению работ по обслуживанию высокотехнологичного оборудования и систем, стоимость их услуг с 2018 года выросла на 56%;
- В предыдущий период часть работ по обслуживанию инженерных систем удалось компенсировать и выполнять с привлечением ресурсов Застройщика на период устранения выявленных в ходе начала обслуживания гарантийных замечаний, теперь это полностью зона ответственности и расходов собственников и Управляющей компании. За два года значительно увеличилась стоимость комплектующих и запасных частей, особенно рост коснулся оборудования с импортными составляющими.

АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Тариф «аварийно-диспетчерское обслуживание» выделен в отдельную строчку квитанции. Стоимость услуг по данному тарифу одинаков для обеих очередей.

ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА МКД

Обслуживание общедомового имущества включает в себя комплекс работ по профилактике, техническому обслуживанию, замене комплектующих, выполняемых силами сотрудников Управляющей компании, в том числе закупку запасных частей, спец. одежды и инвентаря (инструмента) для производства работ. А также обслуживание и обеспечение работоспособности системы АСКУЭ специализированной организацией. В процессе эксплуатации происходит износ и амортизация всех систем и оборудования, в связи с чем возрастает количество работ по обслуживанию и поддержанию технического состояния дома, также увеличивается потребность в расходных материалах.

Команда, ежедневно обслуживающая объект (не считая диспетчерскую службу и администраторов), включает:

- Управляющего
- Помощника управляющего
- Инженера по эксплуатации
- Трех слесарей-сантехников
- Двух электриков
- Двух специалистов по текущему ремонту
- Инженеров по направлениям (лифтовое хозяйство, слаботочные системы, тепловодоснабжение, электрохозяйство, общестроительные работы).

САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Санитарное содержание мест общего пользования включает в себя уборку МОП и придомовой территории. Стоимость данных услуг рассчитывается исходя из объёмов убираемой территории, периодичности проведения работ и дополнительного ресурса, предусмотренного на случай сезонного усиления или форс-мажорных ситуаций, требующих дополнительной уборки. Также масштаб проекта предполагает наличие управляющего менеджера от клининговой компании, координирующего работы персонала.

По данной статье расходы УК были оптимизированы за счет специальных условий по расценкам договора от подрядчика, полученным в связи с предоставлением им возможности приобрести дополнительные объёмы обслуживания, после ввода второй очереди.

Именно поэтому, несмотря на значительное повышение рыночных цен, удалось оптимизировать эту статью тарифов.

СОДЕРЖАНИЕ И УХОД ЗА ЭЛЕМЕНТАМИ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Оптимизацию расходов по данной статье удалось произвести благодаря сосредоточению всех ландшафтных и садовых работ на объекте в руках единой подрядной организации. На специальное ценовое предложение повлиял и тот факт, что подрядчик является стратегическим партнером компании, обслуживает несколько объектов и предлагает долгосрочную гарантию на свои работы.

ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИЯ И АДМИНИСТРАТОР МКД

В состав службы входит 4 диспетчера, работающих круглосуточно, а также один подменный диспетчер на случай отпуска, болезни или иных ситуаций, когда диспетчер из основного состава не может выйти на смену. Дом обслуживается двумя администраторами, работающими в режиме 12-часового рабочего дня 7 дней в неделю по сменному графику. В тариф также входят услуги связи, обслуживания оборудования и ПО, необходимых для функционирования диспетчерской.

ВЫВОЗ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

Тариф формируется исходя из текущих рыночных условий на данный вид услуг.

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В понятие управления МКД входит функционал административного персонала, обеспечивающего полный комплекс услуг по сопровождению жизнедеятельности дома и реализации стандартов управления многоквартирными домами.

Объем работ состоит из оперативных функций, осуществляемых сотрудниками на объекте в ежедневном режиме, а также из дополнительного функционала высокопрофессиональных специалистов различных направлений: финансы и бухгалтерия, тендерно-договорное сопровождение, подготовка нормативной отчетности и раскрытие информации, ведение реестра собственников, хранение технической документации, юридическое сопровождение деятельности, претензионная работа с жителями и подрядчиками, работа по взысканию дебиторской задолженности, контроль сервиса, расчётная служба и выпуск квитанций, взаимодействие с контролирующими и проверяющими органами, работа по обработке и подготовке обращений жителей и подготовке общих собраний.

ОХРАНА

В 2020 году по запросу жителей дома была произведена замена охранного предприятия с пересмотром функционала и количества нового штата ОП. Стоимость тарифа определяется:

- рыночными расценками на данный вид услуг
- количеством постов охраны
- уровнем и квалификацией сотрудников ОП
- расширением функционала сотрудников ОП
- наличием руководителя группы охраны на объекте

С учетом всех вышеназванных факторов УК удалось оптимизировать тариф на данную услугу за счет специальных цен, предложенных подрядчиком на условиях работы сразу на нескольких объектах компании.

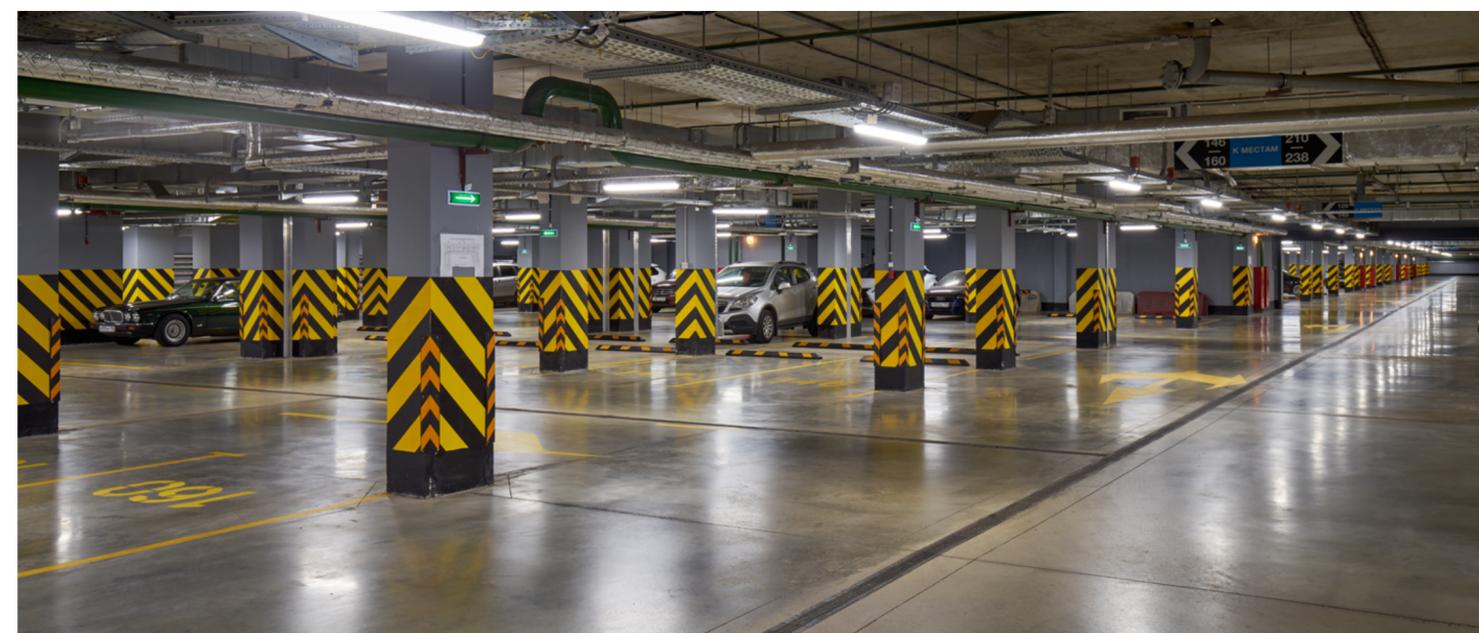
Более подробную информацию вы можете посмотреть в разделе отчёт о деятельности «Охрана».

ПАРКИНГ

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ТАРИФ 2 ОЧЕРЕДЬ	РУБ/М ²	НОВЫЙ ТАРИФ 1 ОЧЕРЕДЬ	РУБ/М ²
Расходы по содержанию и ремонту паркинга К54	19,38	Расходы по содержанию и ремонту паркинга	14,20
Расходы по содержанию и ремонту паркинга К56	14,83		

Тариф на содержание и обслуживание паркинга рассчитывается исходя из площади паркинга и его инженерно-технического оснащения (объема оборудования), в том числе - уникального. Паркинг также требует дополнительных сервисных услуг, таких как клининг, охрана и др. Обслуживание паркинга, как и обслуживание других помещений МКД, производится как силами персонала УК, так и с привлечением подрядных организаций.

Начиная со второго года жизни дома оборудование паркинга вошло в режим стандартного функционирования и требует выполнения ТО в полном объеме для поддержания функциональных характеристик (в частности система вентиляции, ворота, ИТП, противодымная вентиляция, система пожаротушения, система оповещения и управления эвакуацией, канализация, и система электроснабжения).



Рынок управления многоквартирными домами – один из самых слабо развитых и консервативных. В течение многих десятилетий управление жилым домом оставалось исключительно вопросом эксплуатации. О сервисе и его качестве, о дополнительных услугах и качественных коммуникациях никто не думал и не внедрял это системно.

LEGENDA не ограничивается ни тем уровнем управления домами, который предлагает рынок, ни даже тем уровнем, который сейчас представлен в наших домах. Мы понимаем, над чем нужно работать в дальнейшем, где исправлять ошибки и что улучшать. И мы также осознаем, что для наших жителей недостаточно просто эксплуатировать дом и предоставлять стандартные услуги, поэтому мы постоянно улучшаем уровень работы УК LEGENDA Comfort. Для ускорения и оптимизации процессов, в рамках головной компании холдинга создан отдел управления сервисом, который занимается совершенствованием предоставляемых услуг и внедрением новых. В список первоочередных задач входит повышение уровня коммуникаций УК и жителей: своевременное информирование, качественная и быстрая обработка поступающих запросов, улучшение взаимодействия на уровне каждого сотрудника УК - диспетчера, технического специалиста и управляющего.

Для эффективного развития сервиса и повышения качества жизни в доме нам необходимы ваши отзывы о работе сотрудников УК. Такие сообщения поступают напрямую в головную компанию холдинга, отрабатываются и учитываются при обучении персонала УК и формировании системы его мотивации. Предложения по улучшению и дополнению сервисных функций решаются через Советы домов – объединения инициативных жителей, избранных в рамках Общего собрания собственников. Совет дома выявляет коллективную потребность в том или ином улучшении и затем адресует ее УК. Каждое предложение тщательно прорабатывается управляющей компанией совместно с отделом управления сервисом и другими подразделениями головной компании. В расширенной рабочей группе продуктологи, проектировщики, юристы, финансисты и руководство компании. Проработанные специалистами варианты реализации того или иного предложения выносятся на обсуждение с Советом дома.

По всем вопросам, касающимся работы УК, качества и разнообразия предоставляемых услуг, можно обращаться по электронному адресу **service@legenda-dom.ru**. Мы стремимся максимально быстро и качественно реализовывать предложения жителей наших домов.