LEGENDA
COMFORT
Превентивное управление

ДВОР БЕЗ КОМПРОМИССОВ: ОТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ДО ЭКСПЛУАТАЦИИ — КАК УВЕЛИЧИТЬ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА И СНИЗИТЬ РАСХОДЫ УК

Расходы на эксплуатацию ниже, а качество содержания выше — это реально?

Александр Мишуев
Генеральный директор УК LEGENDA Comfort

Что чаще всего ломает хороший двор после сдачи ЖК?

Анонимный опрос в Telegram-канале «Продуктовый кружок» · 151 голос · можно было выбрать несколько вариантов

52% Озеленение не пережило реальную эксплуатацию

79 голосов

47% Нарисовали красивые маршруты, но люди ходят иначе

72 голоса

43% Не учли снег, воду, грязь и тень

65 голосов

42% Сделали двор красивым, но сложным в обслуживании

64 голоса

38% Конфликтуют сценарии: дети, отдых, спорт, собаки, самокаты

58 голосов

24% Забыли про подростков

37 голосов

19% Не продумали входы и подходы к подъездам

29 голосов

15% Всё нормально, пока не появились доставка, такси, жизнь у входов

23 голоса

Также отмечали: не учли гендерную чувствительность — 7% (12 голосов), свой вариант в комментариях — 2% (4 голоса)

LEGENDA COMFORT

Можно ли сделать этап эксплуатации дешевле, но качественнее?

Да для этого нужны две принципиальные вещи

1

Сотрудничество УК и девелопера на ранних стадиях проекта — с момента создания концепции

2

Единая цепочка: проектирование — реализация — эксплуатация

LEGENDA COMFORT

Плюсы сотрудничества УК и девелопера на ранних стадиях

Что даёт участие УК в проекте с момента создания концепции

Опыт эксплуатации — в новые проекты

Обратная связь от УК переходит в следующие проекты: решения, которые экономят на содержании, становятся стандартом.

Стоимость владения, а не только стройки

Решения выбираются по затратам на весь жизненный цикл: вложения те же, а экономия УК — ежегодная.

Реалистичный двор

Ландшафт и МОП проектируются с учётом будущей эксплуатации: снега, грязи, реальных маршрутов жителей.

Обоснованный тариф

Стоимость обслуживания известна на старте проекта, а не выясняется после заселения собственников.

Доверие жителей с первого дня

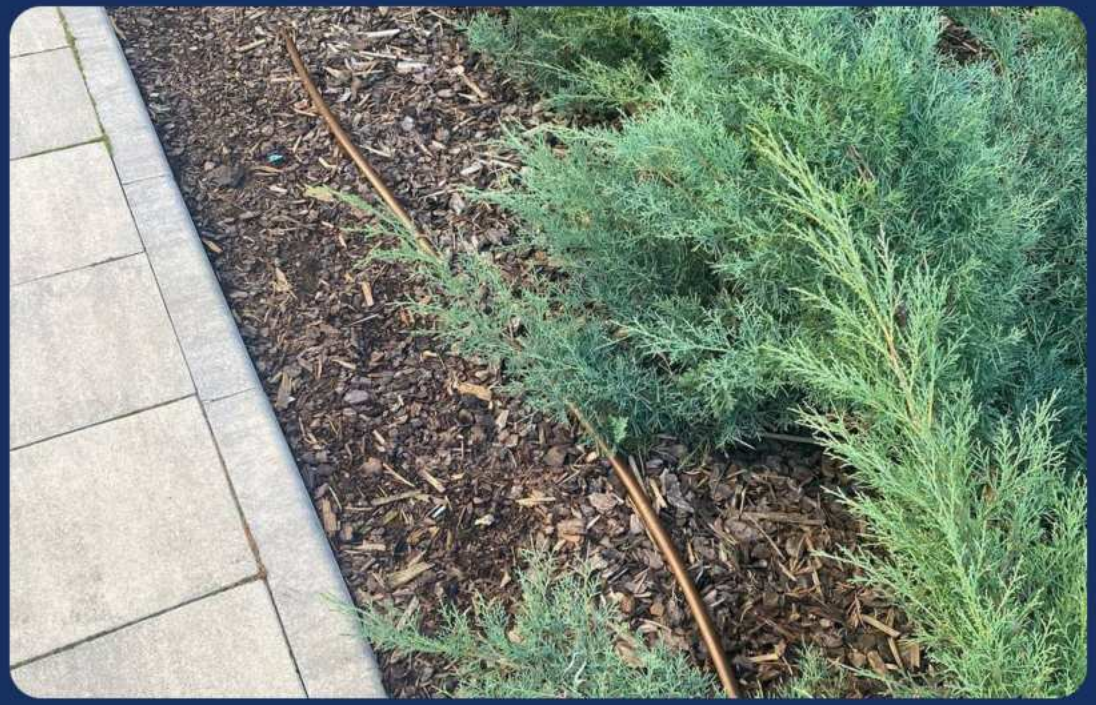
Нет разрыва между маркетинговыми обещаниями на продаже и тем, что реально получают собственники.

Единая логика бренда

Дом проектируется, строится и обслуживается по одним стандартам — от концепции до эксплуатации.

LEGENDA COMFORT

Система автополива



Есть автополив

Линия полива спрятана в мульче — растения ухожены, территория выглядит аккуратно.



Нет автополива

Шланги по всему газону и переносной разбрызгиватель, полив днём на солнце.

LEGENDA COMFORT

Система автополива

КАК ЧАСТО БЫВАЕТ

Полив вручную силами дворников со шлангами: дорого, нерегулярно, растения приходится менять.

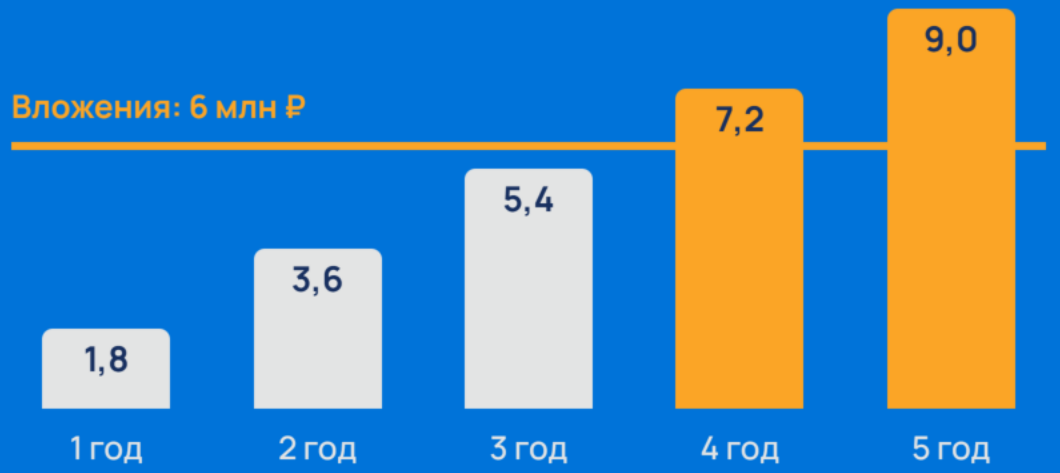
РЕШЕНИЕ

Система автополива закладывается в проект на ранней стадии — вместе с УК.

~6 млн ₽
стоимость реализации на одном проекте

150 000 ₽
экономия затрат УК в месяц

Накопленная экономия УК, млн ₽



Окупаемость — около 40 месяцев. Дальше — чистая экономия (оранжевые столбцы).

LEGENDA COMFORT

Уборка снега на объекте

Сценарии проработаны

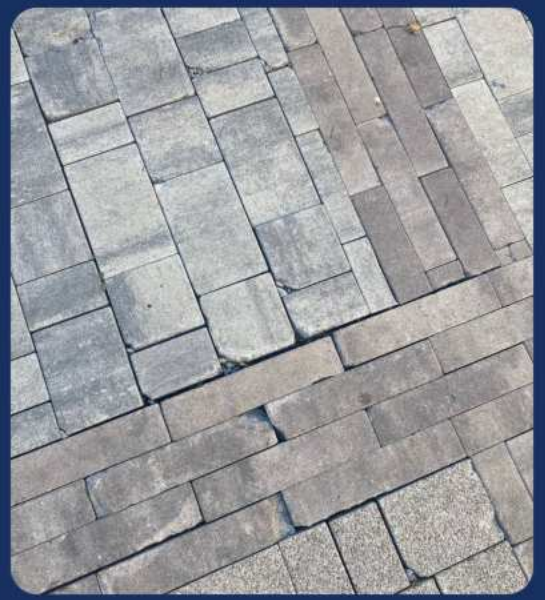




Техника работает по продуманным маршрутам, снег вывозится и складируется в отведённых местах.

Сценарии не проработаны





Дополнительная бригада дворников и брусчатка, повреждённая работой техники.

LEGENDA COMFORT

Сценарии уборки снега

Сценарии проработаны

- ✓ Маршруты движения крупной и средней техники
- ✓ Технологии уборки для разных участков
- ✓ Места складирования снега
- ✓ Зоны для зимних игр детей

Сценарии не проработаны

- ⚠ Техника разрушает покрытия благоустройства
- ⚠ В снегопады УК вынуждена вызывать большие бригады дворников — дополнительные расходы

Почти без разницы

во вложениях в проект на стадии проектирования и реализации

до 300 000 ₽

экономия УК на уборке снега за зимний период на одном проекте

+ возможные затраты на ремонт повреждённых участков благоустройства

LEGENDA COMFORT

Промежуточная зона между пешеходной зоной и газоном



Оба варианта на одном объекте

Слева газон отделён полосой отсыпки, справа примыкает к плитке вплотную — край уже вытоптан.



Есть промежуточная зона

Полосы отсыпки по обеим сторонам дорожки — газон на стыке остаётся ровным.

LEGENDA COMFORT

Промежуточная зона между пешеходной зоной и газоном

Есть промежуточная зона

- ✓ Отсыпка крошкой или стабилизированная поверхность между газоном и плиткой
- ✓ Реагенты попадают на отсыпку, а не на газон
- ✓ Край газона не вытаптывается

Газон вплотную к покрытию

- ⚠ Зимой газон на стыке повреждают реагенты
- ⚠ Летом пешеходы срезают маршруты и вытаптывают край

Почти без разницы

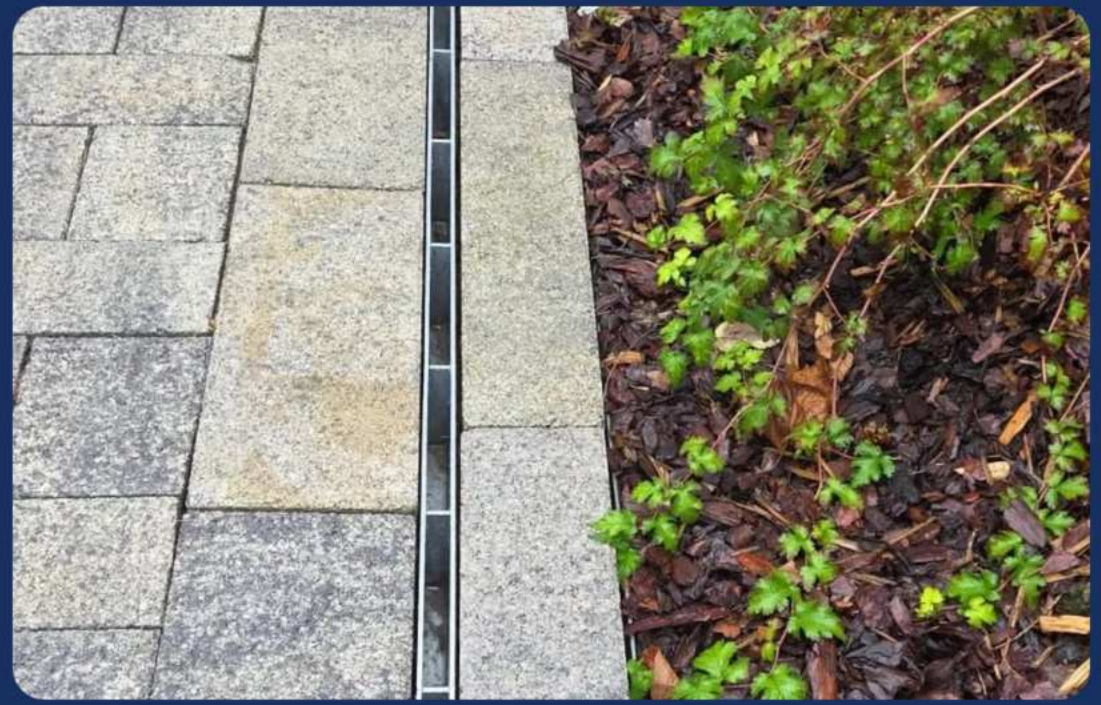
в затратах на стадии реализации

до 50 000 ₽

экономия УК в год на одном объекте

LEGENDA COMFORT

Лотки для водоотведения: щелевые и чугунные



Щелевые лотки

Узкая щель вдоль дорожки — лоток чистится легко и быстро.



Чугунные лотки

Ржавые решётки и крепления, в канале скапливаются грязь и трава.

LEGENDA COMFORT

Лотки для водоотведения: щелевые и чугунные

Щелевые лотки

- ✓ Чистятся легко и быстро
- ✓ Нет затрат на замену креплений

Чугунные лотки

- ⚠ Чистка занимает много времени
- ⚠ Ржавеют крепления — дополнительные расходы на замену

Затраты УК на чистку лотков в год (1 чистка)



119 000 ₽

экономия затрат УК в год на чистке лотков — почти в 4 раза дешевле

При этом затраты на реализацию обоих вариантов практически равны

LEGENDA COMFORT

Единая цепочка: один исполнитель

Компания по благоустройству проектирует, реализует и эксплуатирует — под надзором девелопера и УК

СТОИМОСТЬ

Уступки в цене

Получив всю цепочку заранее, подрядчик может снизить цену реализации или эксплуатации.

на 10–20%

ниже рыночной стоимость ухода за озеленением на объектах LEGENDA

РЕАЛИЗАЦИЯ

Без потерь при реализации

Проект воплощают те же специалисты, что его разрабатывали, — информация не теряется между проектом и стройкой.

100%

проектных решений доходят до реализации без потерь; оптимизация — только совместная

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

Живой результат

Компания отвечает за приживаемость и состояние озеленения, а не за факт высадки.

99%

приживаемость растений в первый год; без единой цепочки — 90%

ГАРАНТИЯ

Меньше гарантийных конфликтов

Один исполнитель отвечает за весь результат — не нужно выяснять, где ошибка.

0

гарантийных конфликтов: проектные «ошибки» исправляются без доплаты

LEGENDA COMFORT

LEGENDA
COMFORT
Превентивное управление

Спасибо за внимание!

Александр Мишуев

Генеральный директор
УК LEGENDA Comfort

Отсканируйте QR-код, чтобы сохранить контакт в телефонной книге

