

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
Директор ТОВ «Управляюча компанія
«Юкрейніан Сіті Сервіс»

Коломієць В.В.

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
Директор ТОВ «Лівобережжя плюс»

Долотій А.А.

Правила перебування, доступу та користування територією ЖК «RiverStone»

1. Загальні положення

- 1.1. Ці правила розроблені та затверджені ТОВ УК «Юкрейніан Сіті Сервіс» та ТОВ «Лівобережжя Плюс», яке є забудовником та власником земельних ділянок в межах розміщення ЖК «RiverStone», з метою підвищення порядку, комфорту, забезпечення безпеки та належного утримання спільного майна жителів ЖК «RiverStone».
- 1.2. Правила базуються на взаємній повазі і покликані для підтримання належного технічного, протипожежного, екологічного та санітарно-гігієнічного стану приміщень, спільного майна і території в інтересах усіх власників і осіб, що проживають, працюють або знаходяться у гостях.
- 1.3. Власники квартир, орендарі, члени їх сімей, а також гості зобов'язані дотримуватися цих Правил під час перебування на території Житлового комплексу.
- 1.4. Ці правила поширюються на територію всього ЖК «RiverStone», а саме територію на якій розташовані будинки, будівлі, інженерні споруди та елементи благоустрою за наступними адресами:
 - Україна, м. Київ, вул. Дніпровська набережна, 14;
 - Україна, м. Київ, вул. Дніпровська набережна, 14-А;
 - Україна, м. Київ, вул. Дніпровська набережна, 14-Б;
 - Україна, м. Київ, вул. Дніпровська набережна, 14-В;
 - Україна, м. Київ, вул. Дніпровська набережна, 14-Г;
 - Україна, м. Київ, вул. Дніпровська набережна, 14-К;
 - Україна, м. Київ, вул. Трускавецька, 2-А;
 - Україна, м. Київ, вул. Трускавецька, 4-Б;
 - Україна, м. Київ, вул. Трускавецька, 6-В;
 - Україна, м. Київ, вул. Трускавецька, 8;
 - Україна, м. Київ, вул. Трускавецька, 10-Г;
 - Україна, м. Київ, вул. Трускавецька, 10-Д;
 - Україна, м. Київ, вул. Трускавецька, 6-А;

1.5. В розумінні цих Правил:

Власник – особа, яка має право власності на об'єкт нерухомості в межах ЖК «RiverStone» (а також члени його сім'ї, яких Власник визначить для Управляючої компанії).

Орендар – особа, яка користується об'єктом нерухомості на підставі договору оренди.

Гість – особа, запрошена Власником або Орендарем для тимчасового перебування на території ЖК «RiverStone».

Транспортний засіб – механічний засіб, призначений для перевезення осіб або вантажів.

Машиномісце – це площа, яка призначена для розміщення одного автомобіля та визначена відповідною дорожньою розміткою.

Інше майно – будь-які речі, обладнання, матеріали, що не є транспортними засобами.

Управляюча компанія – юридична особа, яка здійснює управління, обслуговування та експлуатацію об'єктів ЖК «RiverStone» (ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ «ЮКРЕЙНІАН СІТІ СЕРВІС» (місцезнаходження: 02095, м. Київ, вул. Дніпровська Набережна, буд. 14, код ЄДРПОУ: 38139665).

Забудовник – юридична особа, яка здійснила будівництво об'єктів ЖК «RiverStone» (ТОВ «ЛІВОБЕРЕЖЖЯ ПЛЮС») на земельних ділянках, що перебувають у користуванні та у власності ТОВ «ЛІВОБЕРЕЖЖЯ ПЛЮС».

Охоронна компанія – юридична особа, яка надає послуги з охорони на території ЖК «RiverStone».

Система «Перепустка» - електронна онлайн система керування доступом власників, мешканців та гостей Житлового комплексу - www.perepustka.ua.

ЖК – житловий комплекс «RiverStone».

2. Права та обов'язки

2.1. Власники:

- Мають право на вільний та безперешкодний доступ до своєї власності.
- Зобов'язані дотримуватися цих Правил та забезпечувати їх дотримання своїми Гостями.
- Несуть відповідальність за дії своїх Гостей на території ЖК «RiverStone».
- Зобов'язані у разі виявлення підозрілих осіб або предметів, пожежі, надзвичайних ситуацій повідомити охорону та/або Управляючу компанію.
- Власники мають право повідомляти про порушення цих Правил в Управляючу компанію, охоронну компанію або викликати поліцію у разі потреби.

2.2. Орендарі:

- Мають право на вільний та безперешкодний доступ до житлових та нежитлових приміщень, які орендують у Власника.
- Зобов'язані дотримуватися цих Правил та забезпечувати їх дотримання своїми Гостями.
- Несуть відповідальність за дії своїх Гостей на території ЖК «RiverStone».
- Орендарі отримують електронні ключі та картки після укладення відповідних договорів з Управляючою компанією.

2.3. Управляюча компанія:

- Здійснює управління, обслуговування та експлуатацію об'єктів ЖК «RiverStone».
- Забезпечує дотримання порядку та безпеки на території ЖК «RiverStone».
- Має право обмежувати доступ до території ЖК «RiverStone» осіб, які порушують ці Правила або законодавство України.
- Має право запобігати та перешкоджати самовільним змінам благоустрою території та проектних рішень ЖК «RiverStone», з боку Власника, Орендаря, Гостей та третіх осіб.
- Має право самостійно та/або через підрядників усувати перешкоди руху пішоходів і транспорту на території ЖК «RiverStone» у тому числі шляхом евакуації майна, транспорту, що заважають руху іншим пішоходам, транспортним засобам, роботі систем, персоналу Управляючої компанії та роботі аварійних служб, правоохоронних органів та Збройних сил України.

- 2.3.Гості

- Мають право на вільний та безперешкодний доступ до власності Власника та на тимчасове перебування на території ЖК «RiverStone» виключно за запрошенням Власника.
- Зобов'язані дотримуватись громадського порядку, цих Правил, не порушувати тишу та не створювати незручності іншим мешканцям.
- У разі порушення Правил – зобов'язані залишити територію ЖК «RiverStone» на вимогу охорони або співробітників Управляючої компанії.

3. Порядок проходження пішоходів на територію та система контролю доступу

- Власники та Орендарі мають безперешкодний доступ цілодобово.
- Гості допускаються лише за підтвердженням запрошенням від Власника/Орендаря через встановлені канали зв'язку: мобільний додаток «Перепустка» або залишення заявки диспетчеру охоронної компанії.
- Доступ Гостей на територію паркової зони дозволяється лише у супроводі Власника.
- Власники отримують електронні ключі та картки після укладення відповідних договорів з Управляючою компанією.
- Управляюча компанія має право тимчасово обмежити доступ на певні ділянки території у разі аварійних або проведення ремонтних робіт.
- Передача ключів/перепусток третім особам — заборонена. У разі втрати — зобов'язання негайно повідомити Управляючу компанію.
- З метою забезпечення громадського порядку та збереження спільного майна на території Житлового комплексу встановлено пропускний режим, який здійснюється через хвіртки, ворота, контрольно-пропускні пункти (КПП), оснащені системами контролю доступу.
- У разі необхідності дозволу входу на територію ЖК «RiverStone» Гостя Власника, співробітник служби охорони отримує такий дозвіл від Власника за номером телефону, який зазначений Власником або шляхом подачі електронної заявки, через застосунок «Перепустка». Строк дії такого дозволу може бути 24 (двадцять чотири) години, або разова цифрова перепустка (вхід/вихід).
- Персонал (робітники) будівельних / ремонтних організацій, які виконують роботи в приміщеннях співвласників, допускаються на територію ЖК за перепустками, які видаються за списками (заявками) та підписуються власниками (або їх довіреними особами), із зазначенням П.І.Б. і наданням копій документів, що засвідчують особу даних осіб.

- Забороняється розпивати алкогольні напої на прибудинковій території та в місцях загального користування (холах, ліфтах, коридорах, тощо).
- Не допускається псування майна Житлового комплексу (лавки, клумби, дитячі та спортивні майданчики, оздоблення, ліфти тощо).

4. Доступ автотранспорту: безпека руху і правила паркування

- Доступ є вільним та цілодобовим до території ЖК для транспортних засобів, що належать Власнику, але відповідно до цих правил.
- Обмеження швидкості руху автомобілів у межах прибудинкових територій ЖК «RiverStone» становить 10 км/год.
- Рух автомобілів, супроводжуваний підвищеним шумом, а також звукові сигнали, користування «дальнім світлом» фар автотранспортного засобу на території ЖК «RiverStone» заборонено. Виключенням є звукові сигнали, необхідних для уникнення ДТП (пункт 12.5 та 26.2 Правила дорожнього руху).
- Заїзд на територію ЖК здійснюється через автоматизований шлагбаум, облаштований відеокамерами із розпізнаванням державних номерних знаків автомобілів.
- Власники мають право внести номери своїх автомобілів до програми роботи автоматичних шлагбаумів. Для цього Власники звертаються до Управляючої компанії шляхом письмової заяви.
- В'їзд гостей дозволяється тільки після попереднього погодження через мобільний застосунок «Перепустка» або дзвінок до диспетчера охорони. Обов'язок щодо попередження про візит Гостя покладається на Власника, який запрошує Гостя.
- Заїзд автомобілів, що належать Власнику і членам його родини, на територію комплексу можливий у випадку, якщо державний реєстраційний номер авто доданий в базу даних або застосунок «Перепустка», після актуалізації даних в управляючій компанії.

4.1. Паркування

- Короткочасна зупинка (до 30 хв.) дозволена у спеціально розмічених зонах. Встановлені місця позначені жовтим кольором розмітки, та помічені відповідним дозволим часом перебування автотранспорту на даному місці.
- Паркування транспорту (понад 30 хв.) - здійснюється Власниками та їх Гостями виключно в підземних паркінгах та на машиномісцях, що перебувають у приватній власності.
- У разі відсутності вільного місця для паркування, після посадки-висадки пасажирів, або завантаження/розвантаження, транспортний засіб повинен бути вивезений за межі прибудинкової території.
- Забороняється паркування транспортних засобів на проїзних частинах прибудинкових територій, що заважає проїзду спеціальних машин швидкої допомоги, пожежним машинам, прибиральної та аварійної техніки.
- Заборонено паркування на газонах, тротуарах, проїздах, біля під'їздів, у невідведених місцях та здійснювати самостійне пересування паркувальних болардів, фішок, тощо;
- Заборонено паркувати автотранспортний засіб на паркувальних місцях, які перебувають у приватній власності інших фізичних або юридичних осіб без їх попереднього погодження.
- Заборонено мити, ремонтувати, зберігати несправні або габаритні ТЗ поза машиномісцем.
- Заборонено блокувати та захаращувати проїзди та виїзди з території підземного паркінгу;

- Зберігання на території ЖК «RiverStone» причепів, снігоходів, автомобілів з пошкодженнями, які унеможливають їх самостійне пересування, транспортних засобів для відпочинку, катерів, човнів та інших великогабаритних транспортних засобів (за межами машиномісця Власника) заборонено.
- При виявленні порушення даного пункту, винна особа має негайно таке порушення усунути (ст. 26, Правила паркування транспортних засобів. Постанова КМУ №1342 від 03.12.09 р.).

4.2. Вантажний транспорт

- В'їзд гостьових вантажних автомобілів на прибудинкову територію для вантажно-розвантажувальних робіт здійснюється терміном до 60 (шістдесяти) хвилин.
- Стоянка вантажних автомобілів в місцях загального користування та прибудинковій території, якщо це не пов'язано з посадкою (навантаженням) або висадкою (вивантаженням) людей (вантажів) - не допускається.
- Заявки на доступ автомобілів для вантажно-розвантажувальних робіт будівельних матеріалів та/або інших габаритних речей подаються заздалегідь, але не менш ніж за 1 добу.

4.3. Порушення

- Порушення правил заїзду/виїзду, паркування автотранспортного засобу може стати підставою для тимчасового блокування перепустки (до 1 місяця).

5. Інше майно (відмінне від транспорту)

5.1. Генератори.

- Встановлення та використання генераторів дозволено лише за письмовим погодженням з Управляючою компанією.
- Власник відповідає перед іншими Власниками, Управляючою компанією, третіми особами за роботу та обслуговування генераторів.
- Управляюча компанія має право встановлювати додаткові технічні умови щодо установки та розташування генераторів, які є обов'язковими для Власників (місце встановлення, наявність шумопоглинаючих конструкцій, екологічні вимоги, вимоги щодо безпеки тощо). У випадках, коли після погодження встановлення місця генератора Управляючою компанією, інші співвласники скаржаться на сильний шум, витікання палива або мастила тощо, Управляюча компанія має право додатково вимагати усунути такі несприятливі фактори впливу на середовище та/ або відкликати дозвіл на встановлення генератора у разі порушень.
- Всі власники генераторів, які були встановлені до затвердження цих Правил, зобов'язані погодити розміщення генераторів із Управляючою компанією до 1 серпня 2025 року.
- Управляюча компанія залишає за собою право демонтувати всі генератори, встановлення яких не було погоджено із Управляючою компанією відповідно до цих Правил.

5.2. Сміття, відходи тощо.

- Викидання сміття дозволено лише у спеціально відведених місцях.
- Забороняється залишати відходи в місцях загального користування.
- Забороняється скидати будь-які предмети з вікон, дахів, балконів будівлі, а також смітити на прибудинковій території.

5.3. Благоустрій

- Управляюча компанія зобов'язується підтримувати належний рівень благоустрою.
- Управляюча компанія має право вимагати від Власників та їх гостей дотримання благоустрою, передбаченого проектною документацією ЖК «RiverStone».
- Управляюча Компанія має право усувати всі порушення благоустрою.
- Самовільне встановлення чи демонтаж елементів благоустрою – заборонено.
- Не дозволяється вносити зміни до благоустрою без попереднього письмового дозволу Управляючої компанії, Забудовника (садити дерева та кущі, встановлювати конструкції, МАФи, змінювати розмітку, робити надписи на фасадах будинків та твердого дорожнього покриття тощо).
- У разі порушень Управляюча компанія має право усувати їх власними силами або повідомляти КП «Київблагоустрій».
- Будівельні роботи в житлових та нежитлових приміщеннях повинні проводитися з дотриманням встановлених норм, відповідно до Договору про співробітництво під час ремонтних робіт та експлуатації житлового/нежитлового приміщення, а також за погодженням з Управляючою компанією.

6. Тварини

- Вигул тварин забороняється на газонах розташованих на прибудинкових територіях та на дитячих/спортивних майданчиках.
- Вигул тварин дозволено лише на повідку та, за потреби, в наморднику.
- Власники тварин зобов'язані прибирати за своїми тваринами.
- Всі тварини повинні бути на обліку згідно чинного законодавства України.
- На території ЖК «RiverStone» не дозволяється залишати тварин без нагляду Власника.

6. Відповідальність

- Управляюча компанія несе відповідальність за шкоду, завдану з її вини, у визначені строки та розміри. У випадку, коли Управляюча компанія та Власник не дійдуть згоди та не досягнуть домовленості щодо строків та розмірів відшкодування шкоди, спір розглядається в судовому порядку згідно законодавства України.
- Власники відповідають за шкоду, завдану майну ЖК «RiverStone» або Управляючій компанії.
- Власники відповідають за дії та/або бездіяльність Гостей перед Управляючою компанією, Забудовником та третіми особами як за свої власні дії та/або бездіяльність. Шкода заподіяна Гостем Власника майну Управляючої компанії, з вини Гостя Власника, відшкодовується Гостем власника або самим Власником в строки та розмірі, які визначить Управляюча компанія. У випадку, коли Гість Власника, Власник та Управляюча компанія не дійдуть згоди та не досягнуть домовленості щодо строків та розмірів відшкодування шкоди, спір розглядається в судовому порядку згідно законодавства України. Гости можуть нести солідарну відповідальність з Власником.

7. Інше

- Ці Правила розміщуються на сайті <https://www.riverstone.com.ua>.
- З метою підвищення рівня порядку, комфорту та безпеки, ці Правила можуть бути змінені в односторонньому порядку Управляючою компанією та Забудовником з попереднім повідомленням мешканців ЖК «RiverStone».

- **Управляюча компанія та Забудовник будуть вдячні за зворотній зв'язок від Власників та Гостей ЖК «RiverStone» за побажання, пропозиції та зауваження щодо цих Правил.**

- Ці правила є обов'язковими для Управляючої компанії, Власників та Гостей.

- Гості, які потрапляють на територію ЖК «RiverStone», автоматично погоджуються з умовами цих Правил. У разі незгоди з Правилами, Гість зобов'язаний негайно покинути територію ЖК «RiverStone».

8. Прикінцеві положення.

- Власники житлових та нежитлових приміщень, члени їх сімей та/або користувачі приміщення, гості повинні докладати всіх зусиль для того, щоб розв'язувати між собою спори шляхом переговорів та консультацій. Якщо згоди не було досягнуто, то спори розв'язуються згідно з нормами чинного законодавства у судовому порядку.

Номера телефонів та канали зв'язку для виклику екстрених служб, охорони та чергового диспетчера ТОВ «ЮСС».

- **Служба з надзвичайних ситуацій 101**
- **Поліція 102**
- **Медична служба 103**
- **Диспетчер ТОВ «ЮСС» (044) 371-70 -05; 067-489-81-98**
- **Диспетчер охорони 096-760-99-93**
- **Сайт <https://www.riverstone.com.ua>**
- **Мобільний додаток <https://www.perepustka.ua>**
- **QR-код**