



# **УСТАНОВИТЬ СИСТЕМУ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

За чей счет можно организовать  
видеонаблюдение

Сколько собственников должны  
проголосовать «за»

Как получить доступ к видеоархиву

Советы по выбору эффективной  
системы наблюдения

# ***УСТАНОВИТЬ СИСТЕМУ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ***

За чей счет можно организовать  
видеонаблюдение

Сколько собственников должны  
проголосовать «за»

Как получить доступ к видеоархиву

Советы по выбору эффективной  
системы наблюдения

## СОДЕРЖАНИЕ

ДЛЯ ЧЕГО НУЖНА СИСТЕМА ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....	4
ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН О ВИДЕОНАБЛЮДЕНИИ В МКД.....	5
ЗА ЧЕЙ СЧЕТ МОЖНО УСТАНОВИТЬ КАМЕРЫ.....	6
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПО УСТАНОВКЕ СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В МКД.....	9
Сколько потребуется проголосовавших «за».....	9
Как определить размер и способ оплаты.....	9
ЗАКОННА ЛИ УСТАНОВКА КАМЕР В ОДНОМ ПОДЪЕЗДЕ ИЛИ В ОДНОМ ПРИКВАРТИРНОМ ХОЛЛЕ.....	13
КТО ИМЕЕТ ПРАВО ДОСТУПА К ВИДЕОЗАПИСИ. КАК ЗАПРОСИТЬ.....	14
Если камеры установлены за счет собственников.....	14
Если камеры установлены за счет бюджета города или региона.....	15
ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В МКД .....	16
СОВЕТЫ ПО ВЫБОРУ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ НАБЛЮДЕНИЯ.....	17
Помните про частную жизнь соседей .....	17
Помните про назначение камер.....	18
Помните про запасные входы и выходы .....	19
Помните про высоту монтажа камер.....	19
Помните про углы обзора камер.....	20



Каким бы дружным ни был ваш дом, а в жизни происходит всякое.

Кто-то поцарапал машину на парковке, а кто-то решил оставить бытовой мусор прямо в лифте.

Квартирные кражи, сломанный домофон, хулиганские разборки во дворе – полиция далеко не всегда находит злоумышленников и нарушителей. В итоге платить за утрату или восстановление испорченного личного имущества приходится из собственного кармана. А за казенное – из средств, собранных на содержание жилья.

Обычно после подобного рода ЧП жители начинают бурно обсуждать вопрос установки в доме системы видеонаблюдения. А кто-то даже готов скинуться на камеру на лестничной площадке. Идея, безусловно, благая. Но как правильно оборудовать многоквартирный дом системой видеонаблюдения, чтобы не столкнуться с нарушением законодательства о неприкосно-

венности частной жизни? И учесть интересы большинства собственников? Сколько жителей должны поддержать инициативу? За чей счет будет обслуживаться и ремонтироваться дорогостоящее оборудование? И кто имеет право доступа к видеозаписям?

Законодательство на эту тему весьма разрозненно. Единой нормы по видеонаблюдению в многоквартирном доме не существует. Вот почему Центры защиты прав граждан подготовили специальную инструкцию, в которой мы подробно разберем, как установить систему видеонаблюдения в многоквартирном доме на законных основаниях.

## ДЛЯ ЧЕГО НУЖНА СИСТЕМА ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Главная цель оснащения многоквартирного дома системой видеонаблюдения – профилактика преступлений и правонарушений. А в случае их совершения – розыск злоумышленников по горячим следам.

**Система видеонаблюдения в многоквартирном доме позволяет:**

- *обеспечить сохранность имущества и безопасность в местах общего пользования, на придомовой территории, парковке, игровых и спортивных площадках;*

- *обеспечить личную безопасность жильцов дома при входе в подъезд и на лестничных площадках возле их квартир;*

- *следить за порядком в подъездах и на придомовой территории;*

- *дисциплинировать соседей, которые курят на лестничных площадках и любят оставлять мусор в подъезде.*

## ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН О ВИДЕОНАБЛЮДЕНИИ В МКД

В законодательстве отсутствует единая норма, определяющая порядок использования видеонаблюдения в подъездах и других общественных местах. Но при этом существует несколько подзаконных актов разных министерств и ведомств, определяющих использование технических средств осуществления видеонаблюдения и/или видеозаписи.

По общему правилу ведение съемки в любых общественных местах, к которым относится в том числе подъезд многоквартирного дома, не запрещено. Но только если эта съемка осуществляется открыто, без использования скрытых камер и без слежения за конкретными лицами.

Поскольку, согласно пп. 1 п. 1 ст. 36 ЖК РФ, имущество (лифты, лестничные площадки, коридоры, подвалы и т. д.) в многоквартирном доме принадлежит собственникам квартир и нежилых помещений на праве общей доли собственности, установить камеры внешнего наблюдения без согласия большинства не получится.

Причем согласия соседей по лестничной клетке будет недостаточно.

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

**Самовольный монтаж камер в местах общего пользования дома является незаконным. Это грозит санкциями. От административного наказания и вплоть до уголовного преследования.**



## **ЗА ЧЕЙ СЧЕТ МОЖНО УСТАНОВИТЬ КАМЕРЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В ДОМЕ**

Специфика видеонаблюдения в многоквартирных домах не предполагает индивидуального предоставления такой услуги собственникам отдельных помещений в доме. Поэтому плата за систему видеонаблюдения в местах общего пользования раскидывается на всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

Размер платы может быть установлен соразмерно занимаемой собственником помещений площади, а может быть «раскидан» на всех равным ежемесячным платежом.

**Решение по размеру платы за приобретение оборудования, монтаж и дальнейшую эксплуатацию устанавливается общим собранием собственников.**

Сегодня установка камер видеонаблюдения внутри и на придомовой территории многоквартирного дома возможна на таких условиях:

## **1. ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ЖИТЕЛЕЙ МКД**

Для установки видеокамер собственникам МКД необходимо организовать общее собрание собственников.

В случае если собственники МКД проголосуют за установку видеонаблюдения и соберут необходимую сумму на монтаж системы, а также договорятся о размере абонентской платы за обслуживание, управляющая домом организация заключит договор на оказание соответствующих услуг с компанией, выбранной собственниками. Это может быть частное охрannое предприятие, отдел вневедомственной охраны и т. п.

В случае ЧС запрашивать данные с видеокамер необходимо непосредственно у поставщика услуги – выбранной собранием компании, осуществляющей видеомониторинг и ответственной за хранение записей.

## **2. ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ПРОВАЙДЕРА УСЛУГ СВЯЗИ МКД**

Для установки видеокамер собственникам необходимо обратиться в управляющую компанию с просьбой организовать общее собрание по вопросу установки видеонаблюдения с участием представителей провайдеров услуг связи, присутствующих в МКД. Сейчас в новостройках такая схема работы с провайдером уже не редкость. Если собственники МКД проголосуют за установку видеокамер, а провайдер уже использует канал связи в данном МКД, это существенно удешевит подключение оборудования и его обслуживание.

Но надо понимать: абонентская плата за видеонаблюдение будет в любом случае установлена.

В случае ЧС запрашивать видеоархив необходимо будет у провайдера. Особенности подачи запроса, срок хранения видеозаписей и размер абонентской платы определяет общее собрание собственников.



### 3. ЗА СЧЕТ МУНИЦИПАЛЬНОЙ (ИЛИ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ) ПО СОЗДАНИЮ ЕДИНОЙ СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ

Во многих регионах страны и крупных муниципалитетах уже действуют программы единой системы наблюдения для обеспечения общественной безопасности.

Помимо оснащения камерами социальных объектов или улиц такое возможно и на территории жилых комплексов, подъездов и придомовых территорий многоквартирных домов. Уточните, есть ли подобные программы в вашем регионе.

Собственникам необходимо будет провести собрание, на котором нужно принять решение об участии в такой программе. После оформления протокола собрания необходимо будет подать заявку в муниципалитет. В случае целесообразности установки системы видеонаблюдения на придомовой территории и на подъездах данного дома власти установят камеры за счет бюджетных средств. Данные с видеокamer будут поступать в Единый центр безопасности. А в случае ЧС – направляться напрямую в правоохранительные органы. Стоит учесть: даже по запросу собственникам видеозаписи не предоставляются.



## ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ВНЕОЧЕРЕДНОГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПО УСТАНОВКЕ СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В МКД

Использование системы видеонаблюдения в многоквартирном доме не является деятельностью по обработке персональных данных. А значит, установка таких систем не противоречит Закону о персональных данных №152-ФЗ.

Но для оборудования дома системой видеонаблюдения этого довода недостаточно.

Чтобы установить видеокамеры в многоквартирном доме на законных основаниях, необходимо организовать внеочередное собрание собственников и провести голосование по всем деталям повестки.

### Сколько потребуется проголосовавших «за»?

28 декабря 2020 года Минстрой России издал очередное Письмо, в котором озвучил правовую позицию, в каком случае решение собрания по установке видеокамер, включению их в состав общего имущества, несению расходов на их содержание будет считаться легитимным.

По мнению ведомства, **легитимным такое решение собрания может быть только в том случае, если за него проголосуют собственники, обладающие 2/3 всех голосов от общего числа собственников** (Письмо Минстроя России от 17 декабря 2020 года №37595-ОГ/04).

### Как определить размер и способ оплаты?

Судебная практика по вопросам установки и обслуживания систем видеонаблюдения показывает, что даже у судов раз-

ных инстанций нет единой позиции по вопросу, является ли плата за видеонаблюдение частью услуг по содержанию общего имущества собственников или это все же дополнительная услуга.

Так же открытым остается вопрос, брать с собственников деньги за услугу соразмерно занимаемой площади или установить для всех равную плату.

**Чтобы не столкнуться с оспариванием решения общего собрания, где большинство проголосовало за систему видеонаблюдения, инициатору собрания необходимо:**

■ Поставить на голосование вопрос о равном для всех собственников жилых и нежилых помещений регулярном взносе за услугу видеонаблюдения либо оплате услуги соразмерно занимаемой площади в МКД;

■ Поставить на голосование вопрос о включении в квитанцию дополнительной строки расходов за ЖКУ по услуге «видеонаблюдение». Либо, в случае решения о включении системы видеонаблюдения в состав общего имущества МКД, учете этой услуги в строке «содержание и текущий ремонт жилья».

Если жители дома решили организовать видеонаблюдение, инициативная группа, которая занимается подготовкой собрания, должна изучить предложения компаний, специализирующихся на монтаже и обслуживании оборудования.

Подрядчика следует выбирать не по принципу «самый дешевый», а исходя из того, какие задачи должна решить система видеонаблюдения.

Как и в иных случаях организации общих собраний, инициатор собрания обязан уведомить собственников о проведении

собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения заказным письмом или под личную роспись.

Дополнительно следует разместить сообщение о собрании в общедоступных местах (например, на доске объявлений, на дверях подъездов и т. д.).

**В повестку собрания по видеонаблюдению должны быть включены обязательные вопросы:**

1. Согласие собственников на заключение договора с конкретным выбранным подрядчиком;
2. Выдача подрядчику разрешений на проведение монтажных работ в местах общего пользования;
3. Количество камер и места их расположения;
4. Стоимость оборудования и способ оплаты;
5. Стоимость ежемесячного обслуживания (соразмерно занимаемой площади или фиксированный взнос с каждого жилого и нежилого помещения);
6. Размер абонентской платы (дополнительная строка в квитанции или включение платы в стоимость услуги по содержанию жилья);
7. Уполномоченное лицо от дома, которое от имени жителей будет заключать договор (это может быть представитель Совета МКД, но, как правило, управляющая организация (УК, ТСЖ, ЖСК));
8. Уполномоченное лицо для предоставления по запросу собственников запись с камер в случае ЧС (как правило, это управляющая организация – УК, ТСЖ, ЖСК);
9. Срок и место хранения видеозаписей;
10. Порядок получения видеозаписи по запросу собственника в случае ЧС (куда подается запрос, в какой срок предоставляется копия видеозаписи за запрошенный период).

**Собрание правомочно принять решение, если за данное решение проголосуют не менее чем 2/3 собственников.**

Рекомендуем сразу проводить такое собрание в очно-заочной форме, чтобы гарантированно набрать кворум из собственников.

Протокол общего собрания ведется секретарем, подведение итогов голосования осуществляется счетной комиссией. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через 10 дней со дня принятия таких решений).

Если решение устояло и дом оборудован системой видеонаблюдения, в местах установки оборудования необходимо будет разместить информационные таблички, информирующие граждан, что на данной территории ведется видеонаблюдение.

Решение собственников такого собрания, как правило, реализует управляющая домом организация. Она назначается ответственной за установку оборудования, сбор, хранение и передачу для просмотра отснятого видеоматериала.



## ЗАКОННА ЛИ УСТАНОВКА КАМЕР В ОДНОМ ПОДЪЕЗДЕ ИЛИ В ОДНОМ ПРИКВАРТИРНОМ ХОЛЛЕ?

К примеру, собственники квартир на одной лестничной площадке решили обезопасить себя и установить камеры наблюдения на лестничной площадке. Или жители одного подъезда устали терпеть мелких хулиганов и решили оборудовать на входе в подъезд и у лифтов на этажах видеокамеры.

Надо быть готовым к тому, что суд по жалобе соседей, которые могут счесть это вмешательством в частную жизнь, обяжет такие камеры демонтировать.

Так, по мнению Московского городского суда, установка видеокамер в общем холле многоквартирного дома требует согласия всех собственников. Такой вывод суд сделал в апелляционном определении суда (дело №33–413766/2020). Когда собственники одной из квартир установили на площадке видеонаблюдение, две видеокамеры были размещены в приквартирном холле – общем имуществе собственников помещений. Жильцы, которые были не согласны с установкой видеонаблюдения, пожаловались в управляющую компанию. УК обратилась в суд с иском, в котором потребовала демонтировать камеры наблюдения. Тимирязевский районный суд города Москвы требования обслуживающей организации удовлетворил и обязал ответчиков демонтировать видеокамеры.

С таким решением не согласились ответчики и обжаловали его в апелляционном порядке.

Московский городской суд сослался на положения ГК РФ, в соответствии с которыми собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, ме-

ханическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (п. 1 ст. 290).

По мнению суда, установка камеры даже над дверью своей квартиры требует согласия остальных собственников, так как связана с использованием общего имущества.

## КТО ИМЕЕТ ПРАВО ДОСТУПА К ВИДЕОЗАПИСИ. КАК ЗАПРОСИТЬ?

### Если камеры установлены по решению собственников

Если камеры в МКД установлены жильцами, они включаются в состав общедомового имущества. В этом случае доступ к ним получить гораздо проще. Процесс сбора, хранения и предоставления видеоархива регулируется договором на обслуживание,



который по решению собрания собственников заключается с подрядчиком (это может быть частное охранное предприятие, отдел вневедомственной охраны, компания-провайдер).

Для доступа к видеозаписям необходимо сделать запрос на имя уполномоченного собранием лица, которое имеет доступ к видеоархиву. Как правило, по решению собственников таким правом наделяется управляющая организация.

Запрос можно подать лично или направить на электронную почту УК.

В определенный собранием срок копия записи может быть предоставлена собственнику.

В случае отказа уполномоченного лица предоставить вам запись вы можете обратиться с заявлением в полицию, указав, что есть возможность получения видеозаписи. В рамках следствия или проверки полиция затребует необходимые сведения.

**Если камеры установлены в рамках муниципальной программы «Безопасный город» (или региональной программы «Безопасный регион»)**

Если на доме установлены муниципальные камеры, это считается частью городского имущества. Допуск к видеоархиву осуществляется по особому порядку и в чрезвычайных случаях: при совершении правонарушения или преступления.

Данные видеосъемки на камерах муниципалитета хранятся недолго. Чтобы запись не стерли, прежде всего пострадавшему надо направить запрос в администрацию на сохранение необходимой записи.

В муниципалитетах – участниках программы по созданию безопасной общественной среды есть телефон горячей линии или некий контакт-центр, куда можно позвонить. Номер контакт-центра можно уточнить на официальном сайте администрации.



Позвоните, продиктуйте оператору адрес (где случилось происшествие), уточните, исправна ли камера в этом месте, оставьте заявку на сохранение видеозаписи за необходимый для расследования происшествия временной интервал.

Оператор обязан продиктовать номер заявки, с которым вам потом придется обратиться в отделение полиции. Там вы напишете заявление и попросите приложить к делу данные видеoarхива.

Обращаем ваше внимание, что посмотреть их лично вы не сможете.

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

Граждане могут получить данные общегородского видеонаблюдения только по запросу и с помощью полиции. Если видеокamеры принадлежат жильцам, доступ к ним регламентируется решением общего собрания собственников.

## ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ В МКД

**Система видеонаблюдения многоквартирного дома состоит из:**

- видеокamер, расположенных внутри и снаружи многоквартирного дома;
- видеомонитора и/или регистратора;
- кабелей для связи и электропитания оборудования.

**Видеокamеры можно установить в следующих точках:**

- внутри дома перед входной дверью в подъезд (для фиксации всех заходящих и выходящих из него);
- на лестничных площадках каждого этажа;

- в местах, где находится общедомовое имущество;
- на фасад дома (для контроля придомовой территории).
- на придомовой территории.

**Для записи и просмотра видеoinформации с камер может использоваться:**

- видеомонитор для наблюдения за обстановкой в подъезде в реальном времени, устанавливаемый в отдельной комнате (в комнате охраны или консьержа);
- стационарный видеорегистратор для записи передаваемой информации, расположенный в помещении с ограниченным доступом туда посторонних лиц (подвал, чердак и пр.);
- ПК или ноутбуки жильцов (при наличии общего доступа).

Современные высокотехнологичные системы видеонаблюдения могут быть подключены при помощи специального оборудования к сети Интернет. Это делает возможным дистанционное видеонаблюдение в подъезде с помощью различных устройств мобильной связи (планшетов, смартфонов и т. п.), а также позволяет подключать такие системы к центральным пультам вневедомственной охраны, частных охранных фирм и предприятий.

## **СОВЕТЫ ПО ВЫБОРУ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ НАБЛЮДЕНИЯ**

### **Помните про частную жизнь других жильцов**

Чтобы избежать негативной реакции жильцов и гостей дома, общедомовые видеокамеры не следует устанавливать в следующих точках:



- для обзора входа в конкретную квартиру на лестничной клетке;
- внутри лифтовых кабин (хотя, по статистике, многие собственники, наоборот, хотят иметь камеры в лифтах. По решению собрания монтаж камер в лифтах допускается).

### Помните про назначение камер

У каждой камеры есть свое назначение. По функционалу они подразделяются на следующие:

1. **Профилактические** – камеры-муляжи, которые не фиксируют происходящие рядом события, но ограничивают противоправные действия людей и являются препятствующим для совершения правонарушений фактором.

2. **Идентификационные** – камеры с высоким разрешением, которые четко фиксируют номера машин, лица людей и пр. Чаще всего устанавливаются в узких коридорах, на лестничных площадках напротив дверей лифтов, в тамбурах и парадных. Обычно используются **камеры с фокусным расстоянием 20–100 мм**, что обеспечивает небольшой угол обзора. Разрешение камеры должно составлять минимум **1 мегапиксель**.

3. **Мониторинговые** – камеры с функцией мониторинга общей ситуации, перемещения людей, машин, других объектов. Обычно используются камеры **с фокусным расстоянием 2,8–20 мм**, что обеспечивает широкий угол обзора. Разрешение камеры при этом должно составлять минимум **3 мегапикселя**.

### Помните про запасные входы и выходы

При установке системы видеонаблюдения многие делают ошибку, не устанавливая камеры у запасных выходов МКД. Злоумышленники используют для проникновения в дом (или для отступления) именно эти выходы. Поэтому оснастите запасные выходы хотя бы муляжами.

### Помните про высоту монтажа камер

Установка камер на уровне лица поможет как следует рассмотреть человека, но ее легко сломать или украсть. Если речь идет не о потолочной камере, камеру лучше смонтировать таким образом, чтобы дотянуться до нее было проблематично. При этом провода у камеры должны быть скрыты, чтобы их не смогли перерезать.

## Помните про углы обзора камер

Возможности камер ограничиваются не только их разрешением и фокусным расстоянием, но и углами обзора. Прежде чем установить камеру, изучите помещение. Постарайтесь подобрать такие камеры, которые покроют все необходимые для прослеживания зоны.



**Справедливое радио**  
на сайте [домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**YouTube-канал**  
«Центр справедливости»



**Газета «Домовой совет»**  
[домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**Телефон горячей линии**  
**8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда**  
«Центр защиты прав граждан»  
[справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)

Пособие: УСТАНОВИТЬ СИСТЕМУ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Изготовитель: ООО Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946  
143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 1431. 2021 год

Распространяется бесплатно

**В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!**