

ЖИЛЬЕ



# Установить камеру в доме

Как организовать видеонаблюдение  
Советы по установке

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан  
«Справедливая Россия»



Хулиганы прокололи колеса вашего авто? Сломали домофон и испортили лифт? Консьерж удивленно спрашивает, кто это сделал? Самое время поставить систему видеонаблюдения. Но сделать это в многоквартирном доме без решения всех собственников не получится. Наша инструкция подскажет, что нужно делать. Образцы документов внутри.

Система видеонаблюдения многоквартирного дома может преследовать несколько различных целей и позволяет решить ряд проблем:

- Следить за порядком в подъездах и на территории двора.
- Следить за сохранностью общедомового и личного имущества (приборы связи, почтовые ящики, велосипеды и т. д.).
- Обеспечить безопасность парковки и игровой площадки на придомовой территории.
- Обеспечить личную безопасность жильцов дома при входе в подъезд и на лестничных площадках возле их квартир.
- Контролировать поток людей, заходящих в подъезд (не допускать бомжей, наркоманов и других асоциальных личностей).
- Предотвратить совершение преступлений на территории дома.

### Правовые аспекты

С юридической точки зрения решение вопроса о том, законно ли видеонаблюдение в многоквартирном доме, полностью зависит от конкретной ситуации и фактических обстоятельств дела. Это связано с тем, что в отечественном законодательстве отсутствует общий нормативно-правовой акт, однозначно определяющий порядок и условия использования видеонаблюдения в целом, и в частности закон о видеонаблюдении в подъездах и других общественных местах. Но при этом существует несколько федеральных законов и подзаконных актов разных министерств и ведомств, непосредственно касающихся отдельных аспектов использования технических средств осуществления видеонаблюдения и/или видеозаписи. По общему правилу ведение видеосъемки в любых общественных местах, к которым относится и подъезд многоквартирного дома, не запрещено, только если данная съемка не осуществляется в целях скрытого наблюдения за одним или несколькими конкретными лицами.

*Согласно ст. 36 п. 1 пп. 1 ЖК РФ имущество (лифты, лестничные площадки, коридоры, подвалы и т. д.) в многоквартирном доме принадлежит собственникам квартир и помещений на праве общей доли собственности. Поэтому любое решение о распоряжении этим имуществом принимается на общем собрании.*

*Самостоятельный монтаж камер в подъездах, лифтах, на лестничной клетке и в других общедомовых помещениях является противоправным действием в отношении других лиц и может повлечь за собой административную и уголовную ответственность.*

Система видеонаблюдения многоквартирного дома состоит из:

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

Видеокамеры можно установить в следующих местах:

- 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).

Для просмотра и записи видеоинформации с камер может использоваться:

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

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

**Для того чтобы установить видеокамеру, необходимо следующее:**

- 1) Организовать общее собрание собственников многоквартирного дома. Если больше половины жильцов (голоса считаются по квадратным метрам) проголосуют за установку видеокамер, то решение считается положительным.**

Инициатор собрания обязан уведомить собственников о проведении общего собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. Разместите сообщение о планируемом собрании на общедоступном месте. (см. Приложение №1).

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников. Присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников общего собрания.

### **В регистрационном листе должны быть указаны:**

- фамилия, имя, отчество собственника;
- адрес;
- реквизиты свидетельства о собственности на помещение в данном МКД;

МКД;

- доля в праве общей собственности на общее имущество в данном МКД;
- подпись собственника (представителя собственника с приложением доверенности).

Ведет общее собрание председатель общего собрания, избираемый на данном собрании.

Количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в данном многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме. Голосовать можно посредством поднятия рук или письменных решений.

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). Образец протокола смотрите в Приложении №2.

**2) Решением общего собрания должны быть утверждены: проект системы видеонаблюдения, смета на ее монтаж, ежемесячная стоимость ее обслуживания, а также порядок сбора денежных средств на реализацию решения общего собрания.**

**Если кворум собрать не удалось, голосование можно провести заочно. Подробности проведения общего собрания собственников многоквартирки читайте в инструкции «Общее собрание жителей дома» на сайте [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф) в разделе «Коммунальная самооборона».**

3) Решение собственников обязана реализовать управляющая компания. Она ответственна за установку оборудования, сбор, хранение и просмотр отснятого видеоматериала.

### **ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!**

*Сроки хранения информации не регламентируются. Как правило, они ограничены объемом устройства, на которое осуществляется запись. Поэтому заранее обговорите этот вопрос. Лучше потратиться на устройство с большим объемом дискового пространства.*

4) Платить за установку системы видеонаблюдения и ее дальнейшее обслуживание будут сами жильцы. Для этого УК добавит в платежную квитанцию соответствующую строчку.

**Во время общего собрания обговорите с УК процесс получения нужной вам записи. Как это будет проходить – по письменной просьбе любого жителя или только после обращения правоохранительных органов, – решать вам.**

5) В связи с тем, что скрытое видеонаблюдение в России запрещено законом (ч. 6 ст. 6 Закона от 12.08.1995 №144-ФЗ «Об оперативной и розыскной деятельности»), необходимо разместить информационные таблички о том, что на данной территории ведется видеонаблюдение (например, на стене холла, если камера внутри, или на фасаде дома, если камера снаружи).

### **Советы по установке камеры**

При установке камеры в подъезде важно, чтобы она обеспечивала максимально полный угол обзора и при этом вписывалась в интерьер.

При установке камеры снаружи дома необходимо исключить возможность доступа к ней случайных прохожих. Также наружные камеры должны быть оборудованы специальным защитным корпусом, который поддерживает необходимую температуру и уровень влажности. Такие меры позволят камере вести видеосъемку при любых погодных условиях.

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

Приложение №1

Проведение очного собрания

**Примерная форма сообщения о проведении  
общего собрания, рекомендуемая Минстроем РФ**

**СООБЩЕНИЕ  
О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,  
РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**

Сообщаем вам, что по инициативе \_\_\_\_\_  
– инициатора (-ов) общего собрания будет проводиться общее собрание  
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по  
адресу: \_\_\_\_\_ в форме очного голосования.

Дата проведения общего собрания: \_\_\_\_\_ .  
Место проведения общего собрания: \_\_\_\_\_ .  
Время проведения общего собрания: \_\_\_\_\_ .

Повестка дня общего собрания:

1. \_\_\_\_\_ ;
2. \_\_\_\_\_ ;
3. \_\_\_\_\_ ;
4. \_\_\_\_\_ .

Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые  
будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними  
можно ознакомиться: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Дополнительно сообщаем, что если вы не можете принять личное  
участие в голосовании на общем собрании, то за вас может проголосовать  
ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную  
в соответствии с требованиями п.п. 4 и 5 ст. 185 Гражданского кодекса  
Российской Федерации или удостоверенную нотариально.

Инициатор (инициативная группа):

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., номер помещения, принадлежащего на праве собственности)

**Примерная форма протокола общего собрания  
собственников помещений в многоквартирном доме  
(очная форма)**

Протокол № \_\_\_\_\_  
общего собрания собственников помещений в очной форме  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. \_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_,

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. членов инициативной группы № их жилых помещений или наименование юрлица)

Форма проведения общего собрания – очная.

Время проведения: \_\_\_\_\_.

Место проведения: \_\_\_\_\_.

Общее количество голосов собственников помещений в МКД \_\_\_\_\_ голосов.

Площадь МКД, находящаяся в собственности граждан, \_\_\_\_\_ кв. м.

Площадь МКД, находящаяся в собственности юридических лиц, \_\_\_\_\_ кв. м.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в государственной (муниципальной) собственности, \_\_\_\_\_ кв. м.

Присутствовали:

Собственники жилых помещений:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника жилого помещения или наименование юрлица)

\_\_\_\_\_  
(указывается документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, и его реквизиты)

Собственники нежилых помещений:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника нежилого помещения, официальное наименование юридического лица)

\_\_\_\_\_  
(указывается документ, подтверждающий право собственности на нежилое помещение и его реквизиты)

Итого:

Собственники жилых помещений \_\_\_\_\_ голосов;

Собственники нежилых помещений \_\_\_\_\_ голосов.

Всего присутствовало собственников, обладающих \_\_\_\_ % голосов от общего количества голосов.

На собрание приглашены:

\_\_\_\_\_  
(указываются Ф.И.О. лиц, приглашенных участвовать в собрании, например, Ф.И.О. представителей управляющей организации)

\_\_\_\_\_  
(реквизиты документа, подтверждающего личность или полномочия приглашенных и представителей)

Кворум \_\_\_\_\_

(имеется/не имеется)

Общее собрание собственников помещений \_\_\_\_\_

(правомочно/неправомочно).

Повестка дня:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, состава счетной комиссии общего собрания.

2. \_\_\_\_\_  
(приводится перечень иных вопросов, внесенных в повестку дня)

1. По первому вопросу повестки дня:

Предлагаются кандидатуры председателя собрания, секретаря собрания, состав счетной комиссии (Ф.И.О.), голосование по списку (по кандидатурам).

По первому вопросу повестки дня слушали:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., содержание сообщения/выступления/доклада)

Голосовали (по каждой кандидатуре):

«за»\_\_\_\_, «против»\_\_\_\_, «воздержались»\_\_\_\_.

Решение по первому вопросу повестки дня \_\_\_\_\_  
(принято/не принято)

Общее собрание постановляет избрать:  
председателем собрания \_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

секретарем собрания \_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)



счетную комиссию в количестве \_\_\_\_ человек в составе:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

2. По второму вопросу повестки дня слушали:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., содержание сообщения/выступления/доклада)

Предложено:

Голосование: за \_\_\_\_, против \_\_\_\_, воздержались \_\_\_\_.

Решение по второму вопросу повестки дня \_\_\_\_\_.  
(принято/не принято)

Общее собрание постановляет:

\_\_\_\_\_  
(приводится решение общего собрания по вопросу, поставленному на голосование,  
если решение по этому вопросу принято)

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме на \_\_\_\_ листах.
2. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений на \_\_\_\_ листах.
3. Реестр вручения собственникам помещений извещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на \_\_\_\_ листах.
4. Список регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.
5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве \_\_\_\_ штук.

К протоколу также должны прилагаться материалы по вопросам, поставленным на голосование (например, договор управления многоквартирным домом со всеми приложениями).

Председатель общего собрания \_\_\_\_\_  
/ Ф.И.О. / (подпись)

Секретарь общего собрания \_\_\_\_\_  
/ Ф.И.О. / (подпись)

Члены счетной комиссии \_\_\_\_\_  
/ Ф.И.О. / (подпись)



**Спасибо!**

Надеемся, что наша инструкция  
была вам полезна!

**Телефон горячей линии**

**8 800 755 55 77**

**Сайт Центра защиты прав граждан  
«Справедливая Россия»**

**[www.spravedlivo.center](http://www.spravedlivo.center)**

**В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!**