

# Нужно ли решение собрания на установку камер и сколько голосов потребуется

На примерах из судебной практики 2021-2023 гг. разбираемся, нужно ли решение общего собрания собственников, чтобы поставить камеры в многоквартирном доме, и сколько понадобится голосов для разных случаев установки видеонаблюдения.

## Оглавление

Общее правило из Жилищного кодекса РФ.....	2
Одиночную камеру ставит владелец квартиры для своих нужд .....	3
Собрание принимает решение о покупке и установке камер за счёт собственников .	6
Собрание принимает решение модернизировать имеющуюся систему .....	10
Собственники ставят чужие камеры .....	11
Последствия нарушений.....	12

## Присоединяйтесь к нашим Telegram-каналам и чату:

<a href="#">ЖКХ Ньюс</a>	новости законодательства и судебной практики
<a href="#">ЖКХ</a>	юридический блог, разъяснения законодательства
<a href="#">Проверки прокуратуры</a>	споры с прокуратурой по вопросам ЖКХ
<a href="#">Жилищный инспектор</a>	ошибки органов жилищного надзора
<a href="#">Совет МКД</a>	судебная практика с участием совета МКД
<a href="#">ТСЖ (ТСН)</a>	решения судов с участием ТСЖ
<a href="#">Подслушано у УО</a>	канал для общения УО и ТСЖ, обмена опытом
<a href="#">Беседка ЖКХ</a>	чат по вопросам ЖКХ

Автор: Юдина Антонина, декабрь 2023 г.



## Общее правило из Жилищного кодекса РФ

К компетенции общего собрания собственников относится принятие решений о пользовании общим имуществом иными лицами (ч. 4 ст. 36, п. 3. ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ). Решение принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Похожее правило закреплено в ст. 259.3 Гражданского кодекса РФ:

- Каждый собственник недвижимой вещи вправе пользоваться общим имуществом наряду с собственниками иных недвижимых вещей, если другой порядок не определен решением собственников или законом.
- Решение собственников по вопросам пользования общим имуществом принимается большинством голосов всех собственников недвижимых вещей.
- Исключение: если общее имущество передается во владение или пользование третьим лицам, то такое решение принимается не менее чем двумя третями голосов собственников недвижимых вещей.

Решение собрания нужно, даже если общедомовым имуществом собираются пользоваться сами собственники, а не иные лица. Такую позицию Верховный Суд РФ подробно мотивировал в определении Судебной коллегии по гражданским делам от 28.03.2023 № [5-КГ22-150-К2](#) (про установку кондиционеров):

*«Органом управления МКД, к компетенции которого относится принятие решений о пользовании общим имуществом, является общее собрание собственников. Действия собственника, выражающиеся в несоблюдении установленного порядка пользования общим имуществом и в размещении на общем имуществе личного оборудования без соответствующего на то решения общего собрания, противоречат требованиям закона и подлежат признанию нарушающими права общей долевой собственности, принадлежащие всем собственникам».*

Таким образом, по общему правилу, для установки видеонаблюдения нужно решение общего собрания. Встречаются единичные случаи, когда суд не требует решения общего собрания для установки камеры над своей дверью, но эта позиция не является преобладающей, что будет показано ниже.

Поэтому чаще всего вопрос состоит не в том, нужно ли решение собрания, а сколько нужно набрать голосов для установки камер. Этот момент некоторые граждане пытались прояснить у Минстроя, но он своими ответами только больше запутал:

- в ответе от 17.12.2020 № [37595-ОГ/04](#) Минстрой со ссылкой на норму ЖК о реконструкции указал, что решение об установке видеонаблюдения, возложении расходов на собственников и принятии оборудования в состав общего имущества принимается большинством не менее 2/3 голосов от всех собственников в доме;
- в ответе от 10.02.2021 № [3271-ОГ/06](#) на уточняющий вопрос, какая же это реконструкция, Минстрой написал, что две трети голосов нужно, потому что это использование общего имущества иными лицами;
- в ответе от 30.09.2022 № [50274-МС/04](#) Минстрой пояснил, что решение об установке принимается большинством голосов, принимающих участие в собрании собственников помещений в МКД, при условии, что такая установка не повлечёт за собой использования общего имущества иными лицами.

## Одиночную камеру ставит владелец квартиры для своих нужд

Рассмотрим случаи, когда житель ставит камеру за свой счет и для личных целей, но без решения общего собрания собственников.

**В Перми** собственника обязали демонтировать камеру видеонаблюдения, которую он установил на потолке над лестничной площадкой подъезда. Суд отметил: «Монтаж камеры видеонаблюдения в местах общего пользования является использованием общего имущества многоквартирного дома. Возможность пользования общим имуществом многоквартирного дома предполагает необходимость получения согласия от общего собрания собственников помещения многоквартирного дома (п. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ), не только третьим лицам, но и самому собственнику (п. 1 ст. 247 Гражданского кодекса РФ)». Такого решения общее собрание не принимало, следовательно, иск подлежит удовлетворению (определение Седьмого КСОЮ № [88-910/2023](#)).

**В Уфе** собственники обратились с исками друг к другу. Один из них установил камеру, направленную на входную дверь в квартиру соседей, внутри тамбура, а соседи установили камеры на площадке второго этажа возле лифта, которые направлены на вход в тамбур между квартирами и на лифт. Суд обязал всех всё демонтировать. Решением остались недовольны собственники камеры возле лифта, однако Верховный Суд Республики Башкортостан напомнил им все нормы про использование общедомового имущества:

«в соответствии с положениями ч. 2 ст. 1, ст. 6, ч. 4 ст. 17, ст. 36, ст. 44 Жилищного кодекса РФ, ст. 290, ст. 246, ст. 247, ст. 304 Гражданского Кодекса РФ, п. 1 и 2 Правил содержания общего имущества № 491, ответчиками не представлены доказательства наличия согласия собственников помещений МКД на размещение системы видеонаблюдения на общедомовом имуществе - на 2-м этаже, на стене МКД на лестничной площадке возле лифта с направлением объектива видеокамеры на вход в тамбур между квартирами и монтаже проводки на общей стене дома, которое является необходимым» (апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан № [33-17491/2023](#)).

Сейчас дело находится на рассмотрении кассационной инстанции (в Шестом КСОЮ), но если посмотреть на позиции этого суда, то становится непонятно, на что рассчитывает ответчик. Шестой КСОЮ неоднократно указывал, что на установку камер собственником квартиры для своих личных нужд необходимо решение общего собрания - см. определения:

- № [88-10237/2021](#) (Ульяновск, камера установлена на стене лестничной площадки),
- № [88-10757/2022](#) (Чувашия, муляж камеры установлен в подъезде),
- № [88-10974/2021](#) (Башкирия, установлено 9 камер на фасаде МКД и в подъезде),
- № [88-8897/2021](#) (Самара, арендатор квартиры установил камеры на внешней стене МКД у подъезда, над входной дверью истца, на первом этаже и на лестничной площадке).

Единичный случай, где в демонтаже камер отказали, - это определение № [88-22178/2022](#) (Татарстан, камера над дверью). Здесь ТСЖ почему-то упорно настаивало, что необходимо согласие непременно всех собственников, на что суды закономерно возражали, что согласие всех - не нужно.

**В Липецкой области** собственник установил камеру в общем тамбуре, но успел ее демонтировать до обращения соседки в суд. Суды упомянули, что согласие всех (опять «всех») жильцов на установку камеры над дверью своей квартиры не требуется, при этом обязали собственника демонтировать кабель питания и кабель изображения, которые крепились на стене в пластиковой коробке (определение Первого КСОЮ № [88-18903/2023](#)).

**В Кировской области** собственник установил камеры в подъезде, на окне и на крыльце МКД. Суд решил, что их нужно демонтировать. Апелляционная жалоба осталась без удовлетворения:

«Аргументы жалобы о том, что установка камер произведена в целях личной безопасности и сохранности имущества, а наблюдение ведется открыто, не отменяют установленный законом порядок по владению, распоряжению и пользованию общим имуществом. Мотивы установки системы видеонаблюдения за общим имуществом собственников МКД, не имеют правового значения по данному гражданскому делу» (определение Кировского областного суда № [33-2362/2022](#)).

**В Кемеровской области** наниматель жилья установил три камеры видеонаблюдения на откосах своих окон с внешней стороны дома, и еще одну камеру - на лестничной площадке первого этажа, где проживал. Собственникам пришлось через суд объяснять нанимателю, что так общедомовым имуществом не пользуются.

Суд пришел к выводу: откосы оконных блоков относятся к несущим конструкциям дома. Поэтому для установки камер видеонаблюдения требовалось получение согласия собственников дома (определение Восьмого КСОЮ № [88-22667/2022](#)).

**Во Владимирской области** собственника по иску соседей обязали демонтировать камеру видеонаблюдения в углу под потолком лестничной площадки на 4 этаже, установленную без собрания (определение Второго КСОЮ № [88-26282/2021](#)).

**В Москве** суд отказал управляющим организациям в демонтаже камеры, установленной в холле без решения общего собрания (апелляционное определение Мосгорсуда № [33-2578/2022](#), № [33-2680/2022](#)).

В рамках другого дела (о признании действий УК по самостоятельному демонтажу камеры незаконными) вышестоящий суд – Второй КСОЮ – отметил ошибочность позиции Мосгорсуда:

*«Приведенные нормы материального права судом апелляционной инстанции применены неверно и ошибочно истолкованы таким образом, что собственник жилого помещения вправе без согласования с другими собственниками использовать общее помещение дома для установления видеозаписывающего оборудования в своих интересах, включая размещение этого оборудования на стенах общих помещений МКД при возражении против этого других собственников»* (определение № [88-18105/2022](#)). Дело было возвращено на новое рассмотрение, где действия УК все равно признали незаконными, так как она не была наделена правом на демонтаж и предварительно не направила собственникам требование о демонтаже камеры.

Еще в одном споре суд пришел к выводу о том, что установка видеокамеры в подъезде «была произведена ответчиком самоуправно, без учета действующих норм, жилищных и иных прав и свобод граждан», поэтому собственника обязали демонтировать камеру, а Мосгорсуд оставил это решение в силе (определение № [33-46316/2023](#)).

**В Московской области** суд обязал собственника демонтировать камеру, установленную им в общем лифтовом холле. Судебные инстанции исходили из того, что холл является местом общего пользования, поэтому установка камеры подлежит согласованию с собственниками многоквартирного дома, соответствующее решение общего собрания не принималось и ответчиками представлено не было, в связи с чем указанная видеокамера подлежит демонтажу (определение Первого КСОЮ № [88-20952/2023](#)).

**В Санкт-Петербурге** суд обязал собственников демонтировать с лестничной площадки систему видеонаблюдения и вообще привести места общего пользования в прежнее состояние, так как ответчики приспособили их для оказания гостиничных услуг (определение Третьего КСОЮ № [88-11078/2023](#)).

В другом деле рассматривался спор по иску собственника к соседу, установившему камеру над входной дверью в квартиру. Сначала Санкт-Петербургский городской суд отказал в иске, сославшись на аналогию с видеоглазком или дверным глазком, однако кассационная инстанция его поправила:

*«право на долю в общедомовом имуществе, а также право пользования им не предполагает безграничное использование общего имущества, в связи с чем, установка ответчиком видеокамеры в местах общего пользования МКД подлежала согласованию с жителями МКД»* (определение Третьего КСОЮ № [88-11161/2022](#)).

При новом рассмотрении Санкт-Петербургский городской суд исправился и согласился с незаконностью установки камеры.

До этого в рамках другого дела ТСЖ тоже пыталось обязать собственника демонтировать свою камеру из подъезда, но получило отказ и не стало обжаловать его как в примере выше (апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда № [33-7696/2022](#)).

Еще раньше Санкт-Петербургский городской суд обязывал демонтировать установленные собственниками камеры в рамках дел № [33-1014/2021](#) и № [33-17324/2021](#).

**В Кабардино-Балкарской Республике** суд обязал собственников квартиры демонтировать установленные ими камеры, обосновав это не столько использованием общего имущества, сколько правом на неприкосновенность частной жизни:

*«установка камер видеонаблюдения в местах общего пользования подлежала согласованию с истцами и иными лицами - собственниками жилых помещений дома, поскольку в обзор камер попадают входные двери принадлежащих истцам квартир, что свидетельствует о нарушении прав на частную жизнь проживающих в квартирах лиц, в том числе и прав на частную жизнь истцов»* (определение Пятого КСОЮ № [88-4406/2021](#)).



**В Московской области** собственника обязали демонтировать камеру из тамбура, установленную на основе решения «собрания» собственников нескольких квартир. Суд указал, что закон не запрещает установку камер для защиты своего имущества, однако реализация такого права в случае использования общего имущества «возможна лишь при достижении соглашения об этом всех сособственников помещений в многоквартирном доме» (определение Первого КСОЮ № [88-15758/2022](#)).

**В Архангельске** управляющая организация через суд обязала собственника демонтировать установленные им камеры – на балконе и на лестничной площадке. Суд согласился, что такое использование общего имущества требовало решения общего собрания (определение Третьего КСОЮ № [88-10019/2023](#)).

Таким образом, чтобы поставить свою камеру для собственных нужд, стоит заручиться решением общего собрания. Исключение: собственника не пугает перспектива проиграть суд со всеми сопутствующими расходами, ведь очень часто камеры ставятся из-за конфликтных ситуаций между соседями, и вероятность обращения в суд большая.

Если же смотреть на ситуацию со стороны потенциального истца, то не нужно указывать в иске на необходимость получения согласия всех собственников, а просто лишь - на отсутствие решения общего собрания. Действительно, встречается, что некоторые суды первой и даже апелляционной инстанции принимают решения о демонтаже камер с указанием на отсутствие согласия «всех собственников», но обычно коллеги из кассационной инстанции в подобных формулировках становятся уже корректнее.

Если местный суд замечен в двоякости позиции, то будет идеально перед обращением в суд самим провести собрание о демонтаже камеры, отсутствии согласия на ее установку, запрете использовать общедомовое имущество таким образом.

## **Собрание принимает решение о покупке и установке камер за счёт собственников**

Приведем примеры, когда собственники принимают решение об установке камер на общем собрании. При этом они либо прямо прописывают, что камеры включаются в состав общего имущества, либо покупают их за счет своих денег, то есть не арендуют (не берут в пользование) чужие камеры. Дальше решение собрания кто-нибудь недовольный оспаривает в суде, где встает вопрос, нужно ли было набирать две трети голосов или достаточно стандартного большинства.

**В Томске** суды не стали признавать недействительным решение «Включить систему наблюдения и систему доступа в подъезды (домофон) в состав общего имущества, с оплатой обслуживания системы за счет средств оплаты на содержание жилья (без дополнительных взносов) и независимо от способа управления МКД», принятое менее двумя третями голосов (определение Восьмого КСОЮ № [88-16860/2022](#)).

**В Чувашии** собственники обратились с таким иском к управляющей компании и инициаторам собрания, просили признать решение недействительным и сделать перерасчет уже начисленной платы. Суды пришли к выводу, что две трети не требуется: *«установление системы видеонаблюдения является услугой, направленной на надлежащее содержание общедомового имущества, обеспечение безопасности и сохранности имущества собственников помещений, то есть на управление МКД, в связи с чем для принятия собственниками решений по оказанию услуг видеонаблюдения 2/3 голосов всех собственников помещений МКД не требуется, то есть решение по вопросу установки видеонаблюдения принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании».*

Правда, на собрании не набралось и 50%, поэтому решение признали недействительным и обязали УК сделать перерасчет (определение Шестого КСОЮ № [88-9330/2023](#)).

**В Московской области** судам также хватило обычного большинства голосов. Тогда оспаривалось (среди прочих) решение об «установлении камер видеонаблюдения на общих площадках дома, в том числе в проходах, коридорах, тамбурах, на галереях, в лифтовых холлах, на лестничных площадках, маршах лестниц и придомовой территории, определении в качестве источника финансирования всех собственников помещений МКД, отражении фактически выполненной работы в Перечне по текущему содержанию и ремонту дополнительным видом работ - монтаж системы видеонаблюдения в размере 150 000 р.» (определение Первого КСОЮ № [88-16096/2023](#)).

**В Москве** инициаторам собрания было достаточно простого большинства голосов для решения вопроса по факту установки оборудования и включении системы видеонаблюдения в состав общего имущества МКД:  
*«оборудование МКД системой видеонаблюдения не является реконструкцией МКД и не ведет к увеличению площади дома, в связи с чем решение об определении состава общедомового имущества принимается простым большинством голосов и вопреки доводам истца не требует 2/3 всех голосов собственников»* (апелляционное определение Мосгорсуда № [33-14843/2022](#)).

Также в другом деле суды отказались признавать недействительным решение «об утверждении установки видеонаблюдения в лифтах, расходов в виде разового взноса на установку и расходов на периодическое обслуживание систем видеонаблюдения, а также формы договора подряда на установку видеонаблюдения» (определение Второго КСОЮ № [88-5991/2022](#)). Правда, в этом деле истец не заострял внимание на количестве голосов, а нёс нечто странное – что решение якобы незаконно, так как не выбрано лицо, ответственное за хранение персональных данных.

**В Санкт-Петербурге** суды (не вдаваясь в детали) отказались признавать недействительными решения, принятые обычным большинством голосов:

- об «утверждении работ по установке систем наружного видеонаблюдения и видеонаблюдения в лифтовых холлах» (определение Санкт-Петербургского городского суда № [33-9363/2023](#));
- «об использовании денежных средств, полученных от использования общедомового имущества собственников МКД на установку системы видеонаблюдения в лифтах» (определение Санкт-Петербургского городского суда № [33-16880/2022](#)).

Также на рассмотрение судов попал спор о признании недействительным решения об «увеличении состава общего имущества МКД на следующее имущество: ... система видеонаблюдения из 32 камер, видеорегистратора на 64 камеры, двух мониторов и системообразующего оборудования; ... видеокамеры в лифтовом холле паркинга (2 шт.), на кровле для контроля фасада против воров-альпинистов (8 шт.), на парковке для закрытия существующих мертвых зон (2 шт.), в лифтах (4 шт.)...». Оно было принято 2/3 голосов, и суды отказались признавать его недействительным и не стали обязывать ТСЖ демонтировать камеры, как того просил истец (определение Третьего КСОЮ № [88-16975/2023](#)).

**В Костромской области** собственнику не удалось признать недействительными решения об установке системы видеонаблюдения на придомовой территории и внутри подъезда, определении источника финансирования, так как они «не касаются реконструкции, перепланировки общих помещений многоквартирного дома, возведения строений на земельном участке многоквартирного дома, уменьшения общего имущества, передачи его в пользование третьим лицам, для разрешения которых ЖК РФ прямо предусмотрено наличие 2/3 от общего количества голосов, суд не находит состоятельными доводы истца об отсутствии необходимого кворума для принятия решения» (определение Второго КСОЮ № [88-10282/2022](#)).

**В Краснодарском крае** суды тоже пытались занять такую позицию, однако кассационная инстанция развернула дело на новое рассмотрение, и тогда уже краевой суд написал, что нужно две трети голосов: «Приобретение системы видеонаблюдения и включение её в состав имущества МКД является капитальным вложением, а не текущими расходами и согласно части 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ указанное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД» (определение Четвертого КСОЮ № [88-5378/2023](#), апелляционное определение Краснодарского краевого суда № [33-14015/2023](#)).

Суд сослался на позицию ГЖИ Краснодарского края, ответ которой и использовала истец для обоснования иска.

Признанное недействительным решение звучало так:

- «принятие решения по установке системы видеонаблюдения на территории МКД и последующего включения установленной системы видеонаблюдения в состав общего имущества МКД, с утверждением оплаты за монтаж и установку оборудования в размере 524,63 руб. в течении 3-х месяцев ежемесячно с каждого жилого помещения в соответствии со сметным расчетом, на основании договора, заключенного ООО «Восточный квартал» с ИП Надеиным Д.А. от имени и в интересах собственников помещений в МКД, путем включения платы в единый платежный документ отдельной строкой, лишь после 100%-го сбора вышеуказанных денежных средств».

Также суд признал незаконными начисления УК, выставленные во исполнение этих решений.



**В Новосибирской области** собственники среди прочего приняли на общем собрании решения:

- «обязать ООО УК «Жилком» заключить договор с ПАО «Ростелеком» на осуществление мероприятий по закрытию территории МКД, включающих установку камер видеонаблюдения, домофонных калиток и выполнения иных мероприятий в соответствии с коммерческим предложением ПАО «Ростелеком»;
- «утвердить этапы и стоимость проведения работ по закрытию территории МКД: модернизация домофонной системы, установка калиток, шлагбаумов сентябрь 2021 г., стоимость - 759 507,44 р.; монтаж камер видеонаблюдения в холлах первых этажей каждого подъезда, а также камер видеонаблюдения по периметру МКД - февраль 2022 г., стоимость - 1 084 257,29 р.; монтаж камер видеонаблюдения в лифтах каждого подъезда - август 2022 г., стоимость - 759 671,72 р.».

Суды решили, что первое решение недействительно, так как касается придомовой территории и требует две трети голосов. Второй вопрос требует простого большинства, однако он является производным от первого, недействительного, решения, поэтому отдельно быть принят не может (определение Восьмого КСОЮ № [88-4187/2023](#)).

Таким образом, чаще всего судам достаточно обычного большинства голосов, если собственники ставят камеры за свой счет (включают их в общее имущество).

Однако стоит понимать, что если решение собрания развалится – решит ли суд, что нужно всё же две трети голосов, или после вычета решений не останется даже простого большинства голосов – то сборщика денег обяжут вернуть уплаченные за камеры деньги.

**В Башкирии** было рассмотрено дело, из трех судебных актов, по которому непонятно, брались ли камеры во временное пользование или приобретались в общую собственность. Формулировки решений довольно путанные, однако суд признал недействительными решения:

- «согласовать и разрешить Импульс (ОГРН 1080268001164, ИНН 0268047820) строительство (прокладку), дальнейшее размещение и эксплуатацию (с круглосуточным доступом) за счет собственных средств оборудования, кабелей и сетей связи: Интернет, видеонаблюдения, домофонов на общем имуществе МКД на безвозмездной основе...»;
- «согласовать и разрешить Импульс размещение и эксплуатацию видеонаблюдения на общем имуществе МКД. Определить размер платы и срок использования вышеуказанного оборудования в количестве 5 шт. Импульс на общем имуществе МКД. Произвести дополнительный сбор средств на установку видеонаблюдения на фасаде МКД в общей сумме 53 890 р. Начисление производить в течение 3 месяцев по 129 р. с квартиры, начиная с 1 июня 2021 г. Работы по установке видеонаблюдения начнутся после 50% оплаты от общей стоимости работы собственниками».

Суды указали, что для таких решений требовалось две трети голосов от всех собственников, при этом на собрании не набралось даже 50% (определение Шестого КСОЮ № [88-19710/2022](#)).

## Собрание принимает решение модернизировать имеющуюся систему

Бывают случаи, когда видеонаблюдение уже стоит в доме, и собрание принимает решение об установке дополнительных камер, модернизации имеющейся системы. То есть предполагается, что решение о первоначальной установке системы видеонаблюдения принято, не признано недействительным, а также реализовано.

**В Московской области** собственник инициировал собрание по установке дополнительных камер видеонаблюдения в доме (включении камер в состав общего имущества). Такая модернизация предусматривала уплату целевого взноса, что понравилось не всем собственникам, однако суд отказал им в иске о признании решения собрания недействительным (определение Первого КСОЮ № [88-24079/2022](#)):

- Собрание не принимало решений о пользовании общим имуществом иными лицами, что требовало бы две трети голосов. Собственники просто ставят дополнительные камеры, увеличивают свое общее имущество.
- Модернизация не относится к реконструкции или капитальному ремонту, при которых тоже требуется повышенное число голосов.

**В Башкирии** суд тоже оставил в силе решения, принятые обычным большинством голосов:

- о закупке и установке дополнительных камер видеонаблюдения в количестве 73 (семьдесят три) штуки в местах общего пользования;
- об утверждении единовременного взноса с жилого/нежилого помещения (независимо от площади помещения) за установку и закуп камер видеонаблюдения в количестве 73 (семьдесят три) шт.;
- утверждение размера платы дополнительной платной услуги "Видеонаблюдение" и (или) порядок его определения (апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан № [33-10334/2023](#)).

**В Кировской области** собственник обратился в суд с иском к ТСН «Октябрьский 157», хотел признать решение собрания недействительным: «о дооснащении системы видеонаблюдения в МКД в рамках существующей услуги видеонаблюдения; об утверждении исполнителем услуги ООО "Добрыня"; о доустановке 6 IP-камер видеонаблюдения, охватывающих периметр дома, основные входы, выходы, парковочные зоны, лифты с ежемесячной оплатой указанной услуги в совокупности в размере 100 р. с помещения и о включении отдельной строки в платежный документ». То есть видеонаблюдение имелось и раньше. На собрании собственники выбрали исполнителя услуги по видеонаблюдению и установили плату за нее, а также приняли решение о дополнительных камерах. Правда, из судебных актов непонятно, вошли ли камеры в состав общего имущества, либо же были предоставлены исполнителем услуги.

В любом случае суд решил, что двух третей голосов здесь не надо:

«Факт распоряжения общим имуществом собственников в данном случае отсутствует, как и отсутствует факт использования третьими лицами общего имущества МКД. ООО «Добрыня» оказываются собственникам по их волеизъявлению и в

их интересах платные услуги видеонаблюдения, а не пользуются имуществом МКД за плату или безвозмездно в своих интересах. В данном случае спорные решения общего собрания при наличии кворума самого собрания могли быть приняты простым большинством голосов, наличие 2/3 голосов или согласия всех собственников для принятия этих решений не требовалось».

Такая позиция суда первой инстанции оставлена в силе вышестоящими судами (определение Шестого КСОЮ № [88-2572/2023](#)).

Таким образом, суды склоняются к тому, что решение о дополнительной установке камер к уже имеющимся принимается обычным большинством голосов.

## Собственники принимают решение о дополнительной услуге, арендую или используя чужие камеры

Иногда собственники не покупают камеры, а либо арендуют их, либо получают их в безвозмездное пользование. Собственник камер в этом случае получает выгоду либо в виде платы за их обслуживание и за оказание услуги видеонаблюдения, либо в виде бесплатного размещения на доме другого своего оборудования, либо в виде получения других преимуществ.

**В Орловской области** суд признал недействительным решение общего собрания о принятии во временное безвозмездное пользование от ООО «Первая Черноземье» оборудования и сети системы видеонаблюдения и о размещении этого оборудования на многоквартирном доме.

Суд решил, что это относится к вопросу, который принимается не менее двумя третями голосов от общего числа собственников помещений в МКД, а столько на собрании не набралось.

*«Довод ответчика о том, что система видеонаблюдения передана в безвозмездное пользование собственникам, отклонен судом апелляционной инстанции, поскольку не исключает размещение указанного технического оборудования с использованием общего имущества МКД»* (определение Первого КСОЮ № [88-6974/2023](#)).

**В Новосибирской области** суды оставили в силе решение собрания, принятое простым большинством голосов:

*«поручить ООО «Сибавтостройсервис» заключить от имени собственников договор с ООО «Новотелеком» на аренду оборудования лифтовых камер видеонаблюдения (16 штук) сроком на 24 месяца. Абонентскую плату за хранение информации, обслуживание системы видеонаблюдения в лифтах в размере 0,74 руб. с квадратного метра помещения ежемесячно включать в квитанции по оплате отдельной строкой в разделе 3 «Прочие услуги» сверх тарифа на Содержание и обслуживание МКД Кирова 27/3».*

В этом деле суды заключили, что вопросы установки системы видеонаблюдения, монтажа камер наблюдения и использования общего имущества для этих целей приняты в интересах собственников, для надлежащего управления МКД, решение «увеличивает общее имущество собственников и не свидетельствует о передаче данного имущества в пользование иным лицам, и ссылка в жалобе на необходимость

применения в данном случае п.3 ч.2. ст.44 ЖК РФ несостоятельна, основана на ошибочном толковании данной нормы» (определение Восьмого КСОЮ № [88-2117/2022](#)).

**В Екатеринбурге** собственники обратились с иском у управляющей компании, пытаясь оспорить решение общего собрания об установке видеонаблюдения и утверждении Регламента взаимодействия сторон при оказании комплекса услуг по видеонаблюдению. Из Регламента следовало, что оборудование не является общим имуществом и не переходит в общую собственность после его сдачи в эксплуатацию.

Сначала суды отнесли такой регламент к решению об уменьшении общего имущества и потребовали 100% голосов, но кассационная инстанция их поправила, направив дело на новое рассмотрение. И уже при новом рассмотрении судам оказалось достаточно обычного большинства голосов – как и для утверждения регламента, так и для решения об услуге видеонаблюдения (определение Седьмого КСОЮ № [88-1734/2022](#)).

Таким образом, даже для размещения чужих камер, использования общего имущества другими лицами для оказания услуги видеонаблюдения судам иногда хватает традиционного большинства голосов.

## Последствия нарушений

Что будет, если нет решения общего собрания о видеонаблюдении, или если суд признает такое решение недействительным, а установку камер - незаконной:

- Владельцев камер, установленных без решения общего собрания, могут привлечь к административной ответственности за самоуправство (решение Октябрьского районного суда г. Архангельска № [12-662/2021](#)). Также был случай привлечения к ответственности за неисполнение предписания органа ГЖИ о демонтаже камеры, установленной над входной дверью квартиры (решение Воркутинского городского суда Республики Коми № [12-209/2021](#)).
- Управляющая организация может получить предписание от контролирующего органа, раз «допустила» использование общего имущества без решения общего собрания.
- Руководитель организации (или сама она) может получить штраф за размещение камер без решения собрания в «составе» нарушений правил содержания общего имущества (решение Железнодорожного районного суда Симферополя № [12-290/2023](#)).
- Если камеры повредят, то суд может отказать в возмещении ущерба (определение Седьмого КСОЮ № [88-5015/2023](#)).
- С инициатора собрания могут взыскать судебные расходы (например, только размер госпошлины при обращении в суд управляющей организации составит 6000 р.).
- Того, кто устанавливал камеры, обяжут их демонтировать с восстановлением отделки за свой счет.
- Управляющую организацию могут обязать вернуть собранные с жильцов деньги.
- Если камеры нарушали право на неприкосновенность частной жизни, то могут взыскать компенсацию морального вреда (определение Третьего КСОЮ № [88-11254/2022](#)).