

Ничтожное решение ОСС

Решение общего собрания собственников помещений признаётся ничтожным, то есть недействительным вне зависимости от решения суда, если (ст. 181-5 ГК РФ):

Решение принято по вопросу, который не был включён в повестку дня, за исключением того случая, если в собрании приняли участие без исключения все собственники помещений в МКД.

Решение было принято по вопросу, формулировка которого была размытой и не предполагала возможности ответить конкретно («за», «против», «воздержался»), или если это был вопрос из категории «иные вопросы», которого вообще не должно быть в повестке.

Решение принято при отсутствии необходимого для этого вопроса кворума. Это может произойти, если для принятия решения требовалось, например, две трети голосов, проголосовало «за» меньше двух третей, но больше половины, и в протоколе (по ошибке или умышленно) было зафиксировано, что решение принято.

Решение принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания. То есть это решение, на которое собрание просто не имеет права.

Решение противоречит основам правопорядка или нравственности.

В таком случае решение собрания не порождает никаких юридических последствий и управляющая организация может не выполнять такие решения даже без обращения в суд. Все остальные нарушения делают решения собрания оспоримыми.

Если же явных признаков ничтожности решений собрания нет, но УО хочет оспорить решение ОСС в суде, это можно сделать через одного из собственников, который голосовал против принятого решения, чьи законные интересы таким решением нарушены. Или обратиться в орган ГЖН, который, в свою очередь, тоже может обратиться в суд в порядке защиты законных интересов собственника.

Проверка законности решений и признание их недействительными проводится на основании ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.