Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd

Ничтожное решение ОСС

Решение общего собрания собственников помещений признаётся ничтожным, то есть недействительным вне зависимости от решения суда, если (ст. 181.5 ГК РФ):

- 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;
- 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;
- принято в отсутствие необходимого для этого вопроса кворума, например, требовалось 2/3 от всех голосов в доме, а проголосовало «ЗА» чуть больше половины, и в протоколе зафиксировано, что решение принято;
- принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания, то есть это решение, на которое собрание просто не имеет права;
- противоречит основам правопорядка или нравственности.

В таком случае решение собрания не порождает никаких юридических последствий, и управляющая организация может не выполнять его 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.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd