

## Оспоримое решение ОСС

Условия, при которых можно оспорить решение общего собрания собственников помещений, условно делятся на три большие группы.

### Процедурные нарушения

Процедура соблюдена, если (ч. 1 ст. 181-4 ГК РФ):

- собственники перед собранием были правильно и в нужные сроки уведомлены;
- собрание было инициировано лицом, которое имело на это право;
- кворум состоялся;
- повестка дня на собрании была такой, как заявлено в уведомлении об ОСС;
- был соблюден принцип равенства прав участников (п. 3 ч. 1 ст. 181-4 ГК РФ);
- соблюдены требования к форме и содержанию протокола;
- правильно подсчитаны голоса;
- собственники должным образом уведомлены о результатах собрания;
- были соблюдены все требования к ОСС, прописанные в ст. 44-48 ЖК РФ и в Приказе Минстроя РФ от 25.12.2015 № 937/пр.

Нарушение этих условий ведёт к признанию решений собрания недействительными.

### Незаконность принятого решения

Все решения, принятые на ОСС, должны не только удовлетворять собственников помещений, но и соответствовать действующему законодательству. Если, например, собственники одного дома решили на собрании, что теперь им принадлежит участок другого дома, такое решение не будет законным.

### Неспособность лиц принимать решения на собрании

Лица, которые принимают участие в собрании, должны быть собственниками, подтвердившими своё право собственности соответствующим документом. Представители собственника должны иметь доверенность (п. 2 ч. 1 ст. 181-4 ГК РФ).

Решение, принятое на ОСС, становится недействительным только с того момента, когда оно оспорено в суде (п. 7 ч. 1 ст. 181-4 ГК РФ).