

Статья 216. Понятие и основания возникновения общей собственности

Имущество, находящееся в собственности двух или более лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Общая совместная собственность возникает при поступлении в собственность двух или более лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Общая совместная собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законодательством или договором.

По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия — по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Статья 217. Определение долей в праве долевой собственности

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения

их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Статья 218. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных [статьей 224](#) настоящего Кодекса.

[См. судебную практику.](#)

Статья 219. Владение и пользование общим имуществом, находящимся в долевой собственности

Владение и пользование общим имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников. При недостижении такого согласия владение и пользование общим имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются в порядке, устанавливаемом судом.

(наименование и часть первая статьи 219 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 — СЗ РУ, 2007 г., № 1-2, ст. 3\)](#))

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Статья 220. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Статья 221. Распределение расходов по содержанию имущества, находящегося в общей долевой собственности

Каждый собственник обязан соразмерно со своей долей, если иное не предусмотрено договором, участвовать в уплате налогов и других обязательных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

(часть первая статьи 221 в редакции [Закона Республики Узбекистан от 31 декабря 2008 года № ЗРУ-197](#) — СЗ РУ, 2008 г., № 52, ст. 513)

Расходы, которые не являются необходимыми и произведены одним из собственников без согласия остальных, падают на него самого. Возникающие при этом споры подлежат разрешению в судебном порядке.

Статья 222. Момент перехода доли в праве общей собственности к приобретателю по договору

Доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

Момент перехода доли в праве общей собственности по договору, подлежащему государственной регистрации, определяется в соответствии с частью второй статьи 185 настоящего Кодекса.

Статья 223. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли

Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля

собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Статья 224. Право преимущественной покупки

При продаже одним из собственников своей доли другому лицу остальные собственники имеют право преимущественной покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов.

Продавец доли в общей собственности обязан известить в письменной форме остальных собственников о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные собственники откажутся от осуществления права преимущественной покупки или не осуществят это право в течение месяца в отношении недвижимого имущества, а в отношении прочего имущества — в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением права преимущественной покупки другие собственники в течение трех месяцев имеют право требовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя.

Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

При продаже государственным органом либо иным юридическим лицом своей доли в общей собственности на жилой дом (квартиру) право преимущественной покупки

принадлежит гражданам, проживающим в соответствующей части дома (квартиры) в качестве нанимателей, по правилам настоящей статьи, а при отказе их от этого права или неосуществлении его — другим собственникам.

Правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены.

Статья 225. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности

Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или должна была знать об этом.

Правила настоящей статьи применяются, если для отдельных видов совместной собственности настоящим Кодексом или другими законами не установлено иное.

Статья 226. Раздел имущества, находящегося в совместной собственности, и выдел из него доли

Раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из

них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество.

При разделе общего имущества и выделе из него доли, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников, их доли признаются равными.

Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются [статьей 223](#) настоящего Кодекса, а для отдельных видов совместной собственности — другими законами.

Статья 227. Обращение взыскания на долю в общем имуществе

Кредитор участника долевой или совместной собственности при недостаточности у собственника другого имущества вправе предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания.

Если в таких случаях выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга.

В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.