

# LEGAL REGULATION OF THE RIGHT TO COMMON PROPERTY IN ACCORDANCE WITH THE CIVIL LEGISLATION OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN

Musayev E.T. (Republic of Uzbekistan) Email: Musayev520@scientifictext.ru

*Musayev Elbek Tayufovich - Candidate of Law, Associate Professor,  
DEPARTMENT OF CIVIL LAW,  
TASHKENT STATE LAW UNIVERSITY,  
TASHKENT, REPUBLIC OF UZBEKISTAN*

**Abstract:** *the article discusses the features of legal regulation of the common property right under the civil legislation of the Republic of Uzbekistan - a definition of the common property right is given, the grounds for the emergence of the common property right and the legal status of the subjects of the common property right are considered, the objects of the common property right are defined. Depending on the nature of the internal relations between the co-owners, two types of common property were analyzed: shared ownership and joint ownership. Considered the definition of shares in common property.*

**Keywords:** *common ownership, shared ownership, joint ownership, share in common ownership, legislation.*

## ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАЖДАНСКИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

Мусаев Э.Т. (Республика Узбекистан)

*Мусаев Эльбек Таюфович - кандидат юридических наук, доцент,  
кафедра гражданского права,  
Ташкентский государственный юридический университет,  
г. Ташкент, Республика Узбекистан*

**Аннотация:** *в статье рассмотрены особенности правового регулирования права общей собственности по гражданскому законодательству Республики Узбекистан – дано определение права общей собственности, рассмотрены основания возникновения права общей собственности и правовой статус субъектов права общей собственности, определены объекты права общей собственности. В зависимости от характера внутренних отношений между сособственниками проанализированы два вида общей собственности: долевая и совместная. Рассмотрено определение доли в общей собственности.*

**Ключевые слова:** *право общей собственности, долевая собственность, совместная собственность, доля в общей собственности, законодательство.*

Право общей собственности представляет собой субъективное право двух или более лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им общим имуществом по общему усмотрению в доле, установленной законом или соглашением между ними (долевая собственность), или совместно (совместная собственность). Право собственности на вещь или определенную совокупность нескольких вещей может принадлежать одновременно не одному, а двум или более лицам. В этом случае имеет место право общей собственности. Характерным признаком права общей собственности является множественность субъектов права собственности, которые именуются участниками права общей собственности или сособственниками. Имущество может одновременно принадлежать нескольким гражданам, нескольким юридическим лицам, либо гражданам и юридическим лицам. Участниками права общей собственности могут выступать также государство и муниципальные образования.

Основаниями возникновения права общей собственности могут выступать различные юридические факты, в том числе: наследование по закону и по завещанию, приобретение имущества супругами во время брака, деятельность дехканского (фермерского) хозяйства по производству сельскохозяйственной продукции, приватизация жилых помещений, участие в долевом строительстве, приобретение вещи несколькими лицами по договору купли-продажи, мены, дарения и другие.

Специфика отношений общей собственности обусловлена наличием нескольких субъектов права общей собственности на один и тот же объект. Именно этим обусловлена необходимость специального правового регулирования отношений общей собственности. Право каждого участника общей собственности распространяется в полном объеме на все имущество в целом. Участники общей собственности вместе осуществляют принадлежащие им правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом. Отношения, возникающие при общей собственности можно разделить на две группы. С одной стороны, это отношения, возникающие между сособственниками относительно владения, пользования и распоряжения принадлежащей им вещи. С другой стороны, - отношения сособственников со всеми третьими лицами. Первые по своей юридической природе носят относительный характер, вторые - абсолютный. Характер внутренних отношений между сособственниками различается, в основном, в зависимости от вида общей собственности и содержания существующих соглашений между ними.

Объектом права общей собственности может выступать любое имущество, которое не изъято из гражданского оборота. Оно должно быть всегда индивидуально определенным и реально существующим. Объектами права общей собственности является имущество, которое не может быть разделено между его участниками без изменения его назначения (неделимые вещи), либо не подлежит разделу в силу закона.

В зависимости от характера внутренних отношений между сособственниками Гражданский кодекс Республики Узбекистан закрепляет два вида

общей собственности: долевую и совместную. В соответствии с п. 2 ст. 216 ГК 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 в тех случаях, когда каждому из ее участников принадлежит определенная доля. Общая собственность на имущество является совместной в случаях, предусмотренных законом, если доля каждого из его участников не определена. По общему правилу общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество (п. 3 ст. 216 ГК). Тем самым в Гражданском Кодексе закреплена презумпция, в соответствии с которой общая собственность предполагается долевой, если иное не предусмотрено законом. Закон допускает возможность преобразования совместной собственности в долевую. По соглашению участников общей совместной собственности, а при не достижении согласия - по решению суда, на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц (п. 5 ст. 216 ГК).

Право общей долевой собственности предполагает принадлежность вещи на праве собственности одновременно всем его участникам. Вместе с тем каждому из них принадлежит право на определенную долю, поэтому она называется долевой. В юридической литературе существуют различные подходы к понятию доли собственника в общей собственности. Юридическое значение доли собственника в общей собственности является предметом спора юристов на протяжении многих лет. Одни считают, что это есть конкретная реальная доля в виде физически обособленной части объекта общего имущества, принадлежащая тому или иному сособственнику. Однако следует иметь в виду, что реальная доля может быть определена далеко не в любой вещи. Например, как установить реальную долю домашнего кинотеатра, принадлежащего по праву общей долевой собственности двум совместно проживающим гражданам? Кроме того, при определении реальной доли, причитающейся тому или иному сособственнику, он становится единственным собственником выделенной доли, а не участником общей собственности. Следовательно, понятие реальной доли как обособленной части общего имущества в натуре противоречит самой юридической природе общей собственности.

Общая долевая собственность может возникать по любым, допускаемым законом или договором основаниям. Закон не предусматривает исчерпывающего перечня оснований ее возникновения.

Закон не ограничивает также субъектный состав участников общей долевой собственности. Участниками общей долевой собственности в любом сочетании могут быть граждане и юридические лица, граждане и государство, юридические лица и государство, а также иные субъекты гражданского права.

Доля в общей собственности выражается в виде дроби. Так, сособственнику могут принадлежать  $1/2$ ,  $3/5$ ,  $7/9$  и т. д. Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными (п. 1 ст. 217 ГК). 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 (п. 2 ст. 217 ГК).

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 (п. 3 ст. 217 ГК). Если порядок внесения неотделимых улучшений не был соблюден, то сособственник не вправе требовать увеличения своей доли. Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел. При этом внесение таких улучшений само по себе не предоставляет сособственнику права требовать увеличения его доли в общем имуществе.

Содержание права общей долевой собственности включает в себя принадлежащие собственнику правомочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом. Следует различать правомочия всех участников относительно вещи, принадлежащей им на праве общей собственности, и правомочия каждого участника по владению, пользованию и распоряжению своей долей в общем имуществе. При этом необходимо учитывать наличие сложных обязательственных отношений, связывающих участников общей долевой собственности друг с другом. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются только при наличии согласованной воли всех ее участников. Если такое согласие не достигнуто, спор между сособственниками подлежит разрешению в судебном порядке (ч. 1 ст. 219 ГК).

Участник общей 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 (п. 2 ст. 219 ГК).

В соответствии с п. 1 ст. 218 ГК распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников независимо от размера доли, принадлежащей каждому из них. Возлагая на всех участников общей долевой собственности обязанности владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом только с согласия всех участников, закон предоставляет каждому из них право на отчуждение своей доли другому лицу по своему усмотрению. При этом речь идет не только относительно способа отчуждения своей доли. Каждый сособственник может не только продать, подарить, завещать, обменять, отдать в залог свою долю

либо распорядиться ею иным способом, но и самостоятельно решить вопрос по личности нового приобретателя (п. 2 ст. 218 ГК). Вместе с тем, при продаже доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Порядок обеспечения преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности достаточно подробно урегулирован в ст. 224 ГК. При продаже своей доли продавец обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он ее желает продать. Если остальные участники общей долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество - в течение 10 дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При отчуждении доли иным способом (дарение) преимущественного права приобретения остальные сосособственники не имеют.

Преимущественной право покупки отчуждаемой доли закон распространяет также на отношения, возникающие при отчуждении доли по договору мены (п. 7 ст. 224 ГК). Эту норму, на наш взгляд, вряд ли можно назвать работающей. При отчуждении доли по договору мены сосособственники далеко не всегда смогут предложить отчуждателю требуемую им взамен вещь. Более того, содержание п. 7 ст. 224 ГК может свести на нет возможность осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей собственности сосособственниками.

Каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Соответственно долям в общей собственности, каждый сосособственник имеет право на получение плодов и доходов, приносимых вещью. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступает в состав общего имущества и распределяется между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними (ст. 220 ГК). Если желание на приобретение отчуждаемой доли в праве общей собственности выразит не один, а несколько участников общей долевой собственности, то право выбора, как нам представляется, следует предоставлять продавцу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 4 ст. 224 ГК). В этом случае истец-сосособственник, предъявивший иск, должен ставить вопрос не о признании недействительной сделки по отчуждению доли постороннему лицу, а о переводе на себя прав и обязанностей покупателя, с

внесением в суд уплаченных последним денег и других понесенных им расходов.

*Список литературы / References*

1. Гражданский кодекс Республики Узбекистан. Ташкент. Адолат, 2018.