

of law. M., 2008. 33 p.

13. Anisimov A. P. Human and civil rights to favorable environment (constitutional and legal aspects): abstract of dissertation of the candidate of law. Volgograd, 1997. 30 p.

14. Bashurova I. V. Political aspects of public ecological movements in the context of globalization: abstract of dissertation of the candidate of political sciences. M., 2007. 23 p.

15. Vystorobets E. A. International law and the right to receive environmental information in Russia // Environmental rights and duties of the Russian citizens. Materials of MNEPU. Vol. 3. Series «Works of young scientists and students». M.: MNEPU, 1999. P. 39—43.

16. Anisimov A. P. Development of eco-legal culture in Russia: problems and prospects // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2014. № 4. P. 255—259.

17. Pushkarev E. F. International environmental law and order and environmental rights: abstract of dissertation of the doctor of law. M., 2008. P. 12—13.

18. Kopylov M. N. On the issue of effectiveness of the rules of the «soft» international environmental law // International public and private right P. 2007. № 3. 17—21.

19. Vylegzhanina E. E. The main trends in development of environmental law of the European Union: dissertation of the doctor of law. M., 2005. 255 p.

20. Kadomtseva A. E. Development of the modern ecological function of the Russian state and the legal forms of its implementation: dissertation of the candidate of law. Saratov, 1999. 174 p.

21. International Environmental Law: textbook / ed. by R. M. Valeev. M.: Statute, 2012 // Reference legal system ConsultantPlus [Electronic resource] (date of viewing: 20.01.2015).

22. Kichigin N. V. International and national principles of environmental protection [Electronic resource]. URL: <http://MIELD.narod2.ru/> (date of viewing: 17.01.2015).

УДК 347.214.2

ББК 67.404.1

Anisimov Alexey Pavlovich,

doctor of law, professor, professor of the department of civil law of Volgograd Business Institute, Volgograd,
e-mail: anisimovap@mail.ru

Анисимов Алексей Павлович,

д-р юрид. наук, профессор, профессор кафедры гражданского права Волгоградского института бизнеса, г. Волгоград,
e-mail: anisimovap@mail.ru

Abbasova Arzu Makhirovna,

post-graduate student of the department of civil law of Volgograd Business Institute, lawyer of the Agro-Building Technologies, Volgograd,
e-mail: arzu_a@list.ru

Аббасова Арзу Махировна,

аспирант кафедры гражданского права Волгоградского института бизнеса, юрист компании «Агро Строительные Технологии», г. Волгоград,
e-mail: arzu_a@list.ru

О ПЕРСПЕКТИВАХ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЧУЖОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ: ОТ АРЕНДЫ ДО СУПЕРФИЦИЯ

ABOUT THE PROSPECTS OF LEGAL REGULATION OF BUILDING ON THE LAND PLOT BELONGING TO THE OTHER: LEASEHOLD ESTATE OR SUPERFICIES

В статье анализируется действующее гражданское законодательство, регулирующее порядок предоставления земельных участков с целью строительства на них зданий и сооружений, а также сложившаяся практика применения данных норм права. Авторы исследования рассуждают о перспективах правового регулирования и развития новых эффективных форм пользования земельным участком с целью строительства жилых домов. Критическому осмыслению подвергается гражданско-правовая конструкция права застройки как одного из видов ограниченных вещных прав, предложенная законопроектом о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. Резюмируется о необходимости замены существующих правовых регуляторов строительства на чужом земельном участке.

The article analyzes the current civil legislation regulating procedure of granting land plots for construction of buildings and structures on them, as well as the established practice of application of these rules of law. The study's authors speculate on the prospects of legal regulation and the development of new effective forms of the land use for construction of residential houses. Civil and legal

structure of the rights of development is subject to critical re-evaluation as one of the types of the limited real rights proposed by the bill for amendment of the RF Civil Code. The need for revision of existing legal regulators of construction on someone else's land plot is highlighted.

Ключевые слова: право аренды, ограниченное вещное право, право застройки, суперфиций, земельный участок, здание, сооружение, жилищное строительство, договор о праве застройки, собственник земельного участка, землепользователь, проект изменений ГК РФ.

Keywords: leasehold estate, limited law of estate, right of development, superficies, land plot, building, structure, housing, agreement establishing the right of construction, land plot owner, land user, draft amendments to the Civil Code.

Предметом исследования в настоящей статье является рассмотрение практических вопросов, возникающих в связи со строительством зданий и сооружений на чужом земельном участке. **Актуальность** вопроса обусловлена законодатель-

ным предложением возродить в действующей гражданской правовой системе институт права застройки. Перед нами стоит **цель** обосновать законодательную целесообразность введения данного института права либо предложить альтернативные механизмы урегулирования процесса предоставления земельных участков с целью строительства.

Развитие городской инфраструктуры, жилищного и коммерческого строительства регулярно заставляет субъектов гражданского права возводить строения на земельных участках, принадлежащих на праве собственности другим участникам гражданского оборота. В условиях недостатка правовых регуляторов соответствующих отношений хозяйствующие субъекты, руководствуясь свободой договора, заключают договоры аренды с целью строительства объектов недвижимости. При этом стороны, зачастую злоупотребляя принципом договорной свободы, достаточно сильно изменяют содержание договора аренды по сравнению с тем, как оно урегулировано законом, что неминуемо расшатывает прочность землепользования.

Предполагается, что арендодатель по истечении срока аренды получит назад тот же предмет договора, поскольку какое-либо изменение свойств и качеств земельного участка, в том числе возведение недвижимости на арендованной земле, противоречит самой сути арендных отношений. Однако правоприменительная практика реализации гражданского законодательства привела к тому, что сегодняшняя аренда имеет элементы вещного права — право следования, преимущественное право на заключение нового договора аренды, приобретение земельного участка в собственность, защита от собственника, и в том числе поэтому является наиболее используемой формой построения отношений по приобретению прав на объекты недвижимости.

Как справедливо отмечала Л.Г. Ефимова, «правовой режим вещных и обязательственных правоотношений нередко переплетается настолько тесно, что порой трудно однозначно определить, какое перед нами право: вещное с элементами обязательственного или, наоборот, обязательственное с элементами вещного» [1].

Вместе с тем в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации [2] закреплено положение о том, что арендатор земельного участка должен приобретать лишь право аренды на возведенные им строения, что является продолжением конструкции «...единой судьбы земельного участка и всего того, что с ним прочно связано». В противном случае арендатор как обладатель обязательственного права на земельный участок имеет более сильное право в отношении возведенных строений в сравнении с обладателем вещного права на земельный участок.

Поскольку право аренды сконструировано для совершенно других отношений, возникают практические проблемы использования конструкции договора аренды для целей строительства. Так, например, арендодатель имеет право досрочно расторгнуть договор аренды. Согласно ч. 2 ст. 619 ГК РФ договором аренды могут быть установлены дополнительные основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Кроме того, арендные отношения не дают надлежащей защиты прав пользователя земельного участка от непредвиденных действий его собственника. Нельзя забывать и о возможности одностороннего расторжения договора по инициативе арендодателя.

Так, Президиум ВАС РФ в информационном письме «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» от 11 января 2002 года № 66, ссылаясь на п. 3 ст. 450 ГК РФ, делает вывод, что «в договоре аренды могут быть предусмотрены основания отказа арендодателя от исполнения договора

и его расторжения во внесудебном порядке, в том числе связанные с нарушением арендатором того или иного условия договора» [3].

Закон не содержит норм, устанавливающих минимальный срок аренды, что является принципиальным для аренды с целью строительства с точки зрения гарантирования застройщику прочного правового положения.

Арендатор ограничен и в возможности распоряжения своим правом, например, уступки, передачи в субаренду, его обременения, так как по общему правилу такое распоряжение возможно с согласия арендодателя либо при условии его уведомления.

Перечисленные недостатки прав арендатора приводят к тому, что использование договора аренды непривлекательно с точки зрения залогоспособности объектов недвижимости для целей получения кредита на строительство. Застройщики лишаются важнейшего источника финансирования строительства и вынуждены искать его в иных сферах, тем самым повышая риски строительства.

Очевидно, что арендатор, вкладывая материальные и физические ресурсы в возведение недвижимого имущества на чужой земле, действует на свой страх и риск. Следует сказать и о других ситуациях, возникающих на практике. Отношения аренды по взаимосвязи управомоченного и обязанного субъектов включают в себя только права и обязанности арендодателя и арендатора. Вовлечение третьих лиц в данные отношения не предполагается. В настоящее время на практике это породило такие негативные ситуации, когда вследствие недобросовестности застройщика договор аренды расторгается либо признается недействительным (например, вследствие возведения строения, не соответствующего целевому назначению земельного участка, нарушения сроков арендной платы и т. п.). Следствием расторжения договора является признание возведенного строения самовольной постройкой. При этом третьи лица, вложившие собственные средства в строительство, не имеют другой возможности защитить свои интересы иным способом, кроме как взыскать убытки с застройщика, что практически невозможно.

11 ноября 2014 года прошла коллегия прокуратуры Волгоградской области по вопросам соблюдения законодательства в сфере землепользования и градостроительства, в рамках которой сотрудниками аппарата прокуратуры области, прокурорами Волгограда, Волжского, Городищенского района оценено использование всех земельных участков, расположенных на поднадзорной территории.

Проверочные мероприятия показали, что игнорирование правовых норм допускается всеми участниками земельных правоотношений на каждом из этапов возведения капитальных объектов. При этом нерациональное и неграмотное использование земельных ресурсов ведет к тому, что бюджет региона недополучает миллионы рублей, причитающимся за освоение земельных участков.

Так, почти 200 земельных участков общей площадью более 130 га и кадастровой стоимостью 8789 млн руб. на территории города Волгограда, предоставленных на праве аренды с целью строительства, пустуют более трех лет [4]. Однако органом власти, уполномоченным на распоряжение публичными земельными ресурсами в Волгограде, — министерством по управлению государственным имуществом Волгоградской области мер к расторжению арендных отношений и передаче участков для их действительного освоения не предпринимается. Кроме того, проверка показала, что в 22 случаях у арендатора имеется 15-млн задолженностей по плате за землю [Там же], что также является основанием для расторжения договора аренды.

Помимо этого на территории Волгограда имеется около полусотни земельных участков общей площадью более 15 тыс. га и кадастровой стоимостью порядка 4707 млн руб. [Там же], сформированных в установленном порядке, но не предоставленных хозяйствующим субъектам или гражданам на каком-либо праве, что также не позволяет Волгоградской области извлекать миллионную прибыль из имеющихся земельных ресурсов. Считаем, что именно в этих землях и заключается потенциал для применения института права застройки в нашем регионе.

На территории города Волгограда в 2013—2014 годах широкое распространение получило самовольное использование земельных участков общей площадью более 16 тыс. кв. м. На территории Волгограда выявлено 313 объектов самовольного строительства, на территории Волжского — 19 [Там же]. Подобным самовольным занятием публичной собственности нарушены не только права добросовестных хозяйствующих субъектов, лишенных возможности претендовать на данную землю, но и имущественные интересы региона, так как в казну не поступили какие-либо платежи за пользование землей. По оценке сотрудников аппарата, неосновательное обогащение за счет бюджета превысило 30 млн руб. Логично полагать, что лица, эксплуатирующие подобного рода объекты, перечисления в бюджет каких-либо налоговых выплат и арендной платы за землю не осуществляют.

Столь большое количество работающих самостроев (многоквартирные дома, автомойки, кафе, шиномонтажки и др.) обусловлено в том числе несовершенством нормативно-правовой базы в сфере предоставления земельных участков под застройку, наличием административных барьеров, толкающих застройщиков на нарушение действующего законодательства.

Можно сделать вывод, что действующее законодательство в части закрепления прав на недвижимое имущество, возведенное на чужом земельном участке, в том числе на государственных и муниципальных землях, через призму арендных отношений не отвечает требованиям современного гражданского оборота и потребностям хозяйствующих субъектов.

Отечественный законодатель не мог бесконечно долго игнорировать существующие общественные отношения. Необходимость введения дополнительных вещных прав в отношении земельных участков была обоснована Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства еще в 2001—2003 годах при разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе [5], в соответствии с которой собственники строений должны были наделяться вещным правом на земельный участок, занимаемый этим строением. Однако недостаток этого документа заключался в том, что в целом система вещных прав на недвижимое имущество им предложена не была.

Отправной точкой в более продуктивном развитии современного гражданского законодательства стал Указ Президента РФ от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [6]. Исходя из положений этого указа была разработана и принята Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [2], уже упоминавшаяся ранее, которая нашла свою практическую реализацию в проекте Федерального закона № 47538–6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» [7] (далее — Проект).

После внесения изменений в ГК РФ аренда должна приобрести черты исключительно обязательственных отношений, а право застройки должно будет заменить используемый в настоящее время на практике договор аренды, заключаемый в целях осуществления строительства.

В качестве первоначальной цели введения права застройки законодатель определил замену существующего порядка предоставления государственных и муниципальных земельных участков в аренду под застройку. Это вытекает из абз. 2 п. 29 ст. 8 Проекта: «С момента введения в действие норм о праве застройки заключение договоров аренды государственных и муниципальных земельных участков в целях строительства с условием о приобретении права собственности на возводимые на таком участке строения иным лицом, чем собственник земельного участка, не допускается».

Г.Ф. Шершеневич, говоря о праве застройки, установленном в России Законом 1912 года [8], указывал на следующие отличия суперфиции от аренды:

1) застройщик владеет предоставленным ему участком независимо от собственника и может самостоятельно защищаться против всякого нарушителя его права, в том числе и против самого собственника;

2) право застройки отличается от найма тем, что оно предоставляет застройщику возможность извлекать из недвижимого имущества почти все выгоды подобно собственнику, а также складывать и продавать само право [9].

Введение права застройки устраняет несурзности, имеющиеся в текущей практике применения общих положений об аренде к аренде для целей строительства и аренде по ст. 36 ЗК РФ. Вместе с тем право застройки как вещное право на чужой земельный участок в значительной степени лишено недостатков, характерных для договора аренды с целью строительства, о которых мы говорили выше, что должно стать привлекательным обеспечением для кредитования процесса строительства.

Отношения суперфиции предполагают, что застройщик возводит объект недвижимости для себя и значительный период времени пользуется земельным участком и строением, покрывая вложенные инвестиции. В свою очередь, собственник земельного участка по окончании срока действия права застройки приобретает право собственности на новую вещь — возведенное строение (ст. 300.7 ГК РФ в ред. Проекта).

Объем правомочий застройщика как субъекта вещного права позволяет ему распоряжаться возведенным объектом любым не запрещенным законом способом, в частности передавать в залог с последующей продажей с публичных торгов (п. 1 ст. 300.5 ГК РФ в ред. Проекта).

Вещное право застройки охватывает отношения между застройщиком и неограниченным кругом третьих лиц. При этом нарушения застройщиком условий договора о застройке, в том числе приведшие к гибели построенного объекта, не прекращают его право застройки и не освобождают его от обязанности возвести надлежащий объект недвижимости (п. 1 ст. 300.6 ГК в ред. Проекта). Полагаем, что данное положение послужит дополнительной гарантией соблюдения интересов граждан — участников долевого строительства.

Лицо, имеющее право застройки, вправе отчуждать в собственность третьим лицам помещения в возведенном здании. Приобретатели с момента государственной регистрации права собственности на помещение признаются участниками права застройки (за исключением случаев, когда они приобретают долю в праве общей собственности на земельный участок) (п. 3 ст. 300.5 ГК в ред. Проекта). При этом в настоящее время остается неясным вопрос о правах приобретателей помещений по окончании срока действия права застройки. В предложенной редакции проекта ГК РФ указано только, что при прекращении права застройки возведенные строения поступают в собственность собственника земельного участка (ст. 300.7 ГК в ред. Проекта).

Как справедливо заметил О.Г. Ершов, такая позиция за-

конодателя ставит под сомнение выгоду застройщика и иных приобретателей помещений в построенном объекте. Если застройщиком выступает гражданин, то члены его семьи после прекращения права застройки утрачивают право пользования строением. Также нет гарантий того, что муниципалитет после прекращения права застройки передаст освободившиеся жилые помещения малоимущим гражданам, а не переведет их в нежилой фонд. Отсюда возникает вопрос о том, зачем вводить институт права застройки, который невыгоден застройщику, но привлекателен для решения в последующем публичных задач. Очевидно, что здесь необходимо искать баланс частных и публичных интересов [10].

Учитывая изначальную цель введения права застройки — предоставить возможность гражданам иметь собственную недвижимость на чужой земле независимо от прав других лиц, возможно, следует предусмотреть законодательный механизм, позволяющий приобретателям помещений продолжать владеть и пользоваться этим помещением по истечении сроков действия права застройки на ином законном основании. Например, приобретателям помещений в многоквартирном доме после его перехода в муниципальный жилищный фонд может быть предложено остаться проживать в приобретенных помещениях на условиях договора социального найма. При этом представляется, что право застройки должно предоставляться под строительство социально значимого объекта недвижимости.

На данном этапе исследования возникает необходимость обосновать установленный законодателем применительно к праву застройки разрыв единства прав на земельный участок и возведенных на нем строений. Как в России, так и за рубежом распространена ситуация, когда строение принадлежит на праве собственности одному лицу, а земельный участок — другому. Задача законодателя в этих случаях заключается

в выработке механизма регулирования складывающихся отношений между собственником земельного участка и собственником строения.

В данном случае можно вспомнить пример германского «наследственного права застройки», представляющего собой обременяющее чужой земельный участок отчуждаемое и наследуемое право возведения на нем строения (Bauwerk). Согласно классическим нормам § 93 и 94 BGB недвижимой вещью считается только земельный участок, а находящиеся на нем объекты недвижимости считаются лишь его составными частями, а не самостоятельными объектами прав (что имеет место и в английском common law). Для того чтобы сохранить собственность на строение за застройщиком, одновременно оставив в неприкосновенности право собственности на земельный участок, абз. 1 § 12 Положения о наследственном праве застройки 1919 года (с 2007 года действует в форме Закона о наследственном праве застройки) установлена юридическая фикция: строение рассматривается им в качестве составной части названного вещного права (а не в качестве составной части недвижимой вещи — земельного участка). В результате чего в Германии застройщик обязан платить «проценты» (арендную плату) за пользование земельным участком, приобретая «взамен» полноценное вещное право на строение [11].

Таким образом, очевидно, что существующие правовые регуляторы (право аренды) в части закрепления прав на недвижимое имущество, возведенное на чужом земельном участке, не отвечают требованиям современного гражданского оборота и потребностям хозяйствующих субъектов. Тенденции изменения гражданского законодательства, выраженные в существующем сейчас законопроекте, позволяют говорить о появлении перспективного механизма правового регулирования возведения объектов недвижимости на земельном участке, не принадлежащем на праве собственности застройщику.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ефимова Л. Г. О соотношении вещных и обязательственных прав // Государство и право. 1998. № 10. С. 37—44.
2. Концепция развития гражданского законодательства, одобренная 7 октября 2009 года Советом по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства при Президенте РФ [Электронный ресурс]. URL: http://www.privlaw.ru/vs_info8.html (дата обращения: 25.02.2015).
3. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 года № 66 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3. Специальное приложение к Вестнику ВАС РФ. 2003. № 11 (ч. 2).
4. Доклад на расширенной коллегии прокуратуры Волгоградской области по вопросам соблюдения законодательства в сфере исполнения земельного и градостроительного законодательства [Электронный ресурс]. URL: <http://volgopro.ru> (дата обращения: 25.02.2015).
5. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. М.: Статут, 2004. 95 с.
6. Собрание законодательства РФ. 2008. № 29 (ч. I). Ст. 3482.
7. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ: Проект Федерального закона № 47538-6 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/17947.html> (дата обращения: 25.02.2015).
8. Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. 1.
9. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. 461 с.
10. Ершов О. Г. Обязательства, сопровождающие возведение строения: монография. М.: Юрлитинформ, 2013. 592 с.
11. Суханов Е. А. Сравнительное исследование владения и собственности в английском и германском праве // Вестник гражданского права. 2012. № 6. С. 302—316.

REFERENCES

1. Efimova L. G. On the ratio of real and liability laws // State and law. 1998. № 10. P. 37—44.
2. The concept of development of the civil legislation approved on October 7, 2009 by the Council for codification and improvement of the civil legislation at the RF President [Electronic resource]. URL: http://www.privlaw.ru/vs_info8.html (date of viewing: 25.02.2015).
3. Review of disputes resolution connected with rent: Information letter of the RF Supreme Court of Arbitration Presidium dated January 11, 2002 № 66 // Bulletin of the RF SCA. 2002. № 3. Special attachment to the RF SCA bulletin. 2003. № 11 (p.2).
4. Report at the expanded board of the Prosecutor's Office of Volgograd region regarding observance of legislation in execution of the land and town planning legislation, [Electronic resource]. URL: <http://volgopro.ru> (date of viewing: 25.02.2015).

5. Concept of development of the civil legislation on real estate. M.: Statute, 2004. 95 p.
6. Collection of the legislation of the Russian Federation. 2008. № 29 (p. I). Art. 3482.
7. On modification of parts one, two, three and four of the Civil code of the Russian Federation, as well as in some legal enactments of the Russian Federation: draft of the Federal law № 47538-6 [Electronic resource]. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/17947.html> (date of viewing: 25.02.2015).
8. Code of laws of the Russian Empire. B. X. Vol. 1.
9. Shershenevich G. F. Textbook of the Russian civil law. M.: Statut, 2005. 461 p.
10. Yershov O. G. The obligations accompanying construction of a structure: monograph. M.: Yurlitinform, 2013. 592 p.
11. Sukhanov E. A. Comparative research of possession and property in the English and German law // Bulletin of the civil law. 2012. № 6. P. 302—316.

УДК 347.455
ББК 67.404.212.1

Belova Olga Gennadievna,
post-graduate student of the department
of civil law of Volgograd Business Institute,
Volgograd,
e-mail: vibgpp@mail.ru

Белова Ольга Геннадьевна,
аспирант кафедры гражданского права
Волгоградского института бизнеса,
г. Волгоград,
e-mail: vibgpp@mail.ru

СООТНОШЕНИЕ ТЕРМИНОВ «ССУДА» И «БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ»: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ

RATIO OF THE TERMS «LOAN» AND «GRATUITOUS USE»: ISSUES OF THE THEORY

В статье проводится анализ существующих научных подходов к определению понятия «безвозмездное пользование (ссуда)», рассматриваются проблемы правопонимания и толкования понятий «безвозмездное пользование» и «ссуда», отождествления последнего с понятиями «договор займа» и «кредитный договор», что, по мнению автора, противоречит юридической природе договора безвозмездного пользования имуществом. Приводятся анализ судебной практики и результаты социологического опроса, подтверждающие подмену данных понятий, что подтверждает необходимость уточнения соответствующей терминологии в ГК РФ. Предлагается авторское видение решения проблем смешения указанных понятий путем исключения термина «ссуда» из статьи 689 ГК РФ и наименования контрагентов в данном договоре «одна сторона» и «другая сторона».

This article analyzes existing scientific approaches to the definition of gratuitous use (loan), examines the problems of law understanding and interpretation of the concepts of gratuitous use and loan, as well as identification of the latter with the concepts of loan agreement and credit agreement, which, in the author's opinion, contradicts to the legal nature of the contract of the property uncompensated use. The paper provides analysis of jurisprudence and results of sociological interviewing confirming substitution of these concepts, which confirms the need of clarification of the relevant terminology in the RF Civil Code. The author's vision of solutions of the problems of mixing of these concepts is proposed by deleting the term «loan» from Article 689 of the RF Civil Code and by calling the counterparties in such agreement as «one party» and «the other party».

Ключевые слова: договор безвозмездного пользования, договор ссуды, беспроцентная ссуда, ссудодатель, ссудополучатель, договор займа, кредитный договор, ссудный счет, право пользования, право собственности.

Keywords: contract of gratuitous use, contract of loan, interest-free loan, loaner, borrower, loan agreement, credit agreement, loan account, right of use, right of ownership.

С момента закрепления в советской правовой доктрине договора безвозмездного пользования (договора ссуды) произошла подмена понятий, которые применяются и сейчас при употреблении терминов «ссуда» и «безвозмездное пользование» [1, с. 11]. Хотя гражданское законодательство РФ и отождествляет данные понятия, на практике ссуду характеризуют как совершенно иной вид договорного обязательства. Так, например, проанализировав гражданское и банковское законодательство РФ, можно отметить, что слово «ссуда» встречается примерно в тысяче нормативно-правовых актов. Практически в каждом из них понятие «ссуда» употребляется в значении некоего денежного займа, в соответствии с которым заемщику предоставляются денежные средства на возвратной основе.

Сегодня под договором безвозмездного пользования (ссудой) понимают не только классическое определение, данное в Гражданском кодексе РФ, но и договор займа либо кредитный договор.

Неопределенность правопонимания и толкования термина «ссуда» порождает вытекающую из этого судебную практику. Поэтому рассмотрение данного вопроса является достаточно актуальным. Основной целью научного исследования является разграничение понятий «договор ссуды», «договор займа» и «кредитный договор». Для достижения поставленной цели автор формулирует следующие задачи:

- 1) определить понятия «безвозмездное пользование», «ссуда», «кредит», «заям»;
- 2) провести ретроспективный анализ проблемы смешения указанных понятий;
- 3) сделать вывод о необоснованности отождествления договора ссуды с договорными обязательствами, имеющими заемный характер.

Полагается, что правовая доктрина и действующее гражданское законодательство Российской Федерации разводят такие существенные категории, как безвозмездное пользование (ссуда), кредит, и соответствующие им договоры. Однако, несмотря на то что это различие закреплено на теоретическом уровне, это не находит своего отражения в практическом применении. Следствием этого в работах отдельных ученых является использование указанных терминов в качестве синонимов [2]. Такое смешение понятий прослеживается при рассмотре-