

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ МАЙНА ЗА ДОГОВОРАМИ ТАЙМШЕРУ

PROBLEMS OF THE LEGAL REGIME OF PROPERTY IN TIMESHARE AGREEMENTS

Музика М.В., аспірант кафедри міжнародного та європейського права
Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова

В статті досліджуються особливості правового режиму майна за договорами таймшеру. Автором проаналізовано види договорів таймшеру через призму майнових прав, що виникають у споживача.

Наголошено, що договори таймшеру на сьогодні не є дослідженими і концептуально висвітленими по суті в переважній більшості правових систем, не лише в Україні, що викликає особливий інтерес з точки зору визначення природи таких договорів, дослідження їх основних характеристик та можливих варіантів регламентації в системі сучасного договірного права України.

Акцентовано увагу на проблемах законодавчої регламентації самих договорів таймшеру, прав та обов'язків співвласників таких об'єктів.

Визначено особливості правового режиму майна за трьома найпоширенішими формами таймшеру: платним простим володінням нерухомим майном; орендними відносинами, що дозволяють володіти правами власності на певний період часу; бальною системою.

Акцентовано увагу на тому, що загальною характеристикою всіх форм таймшеру є те, що кожна вимагає сплати щорічної плати за обслуговування. Власники розподіляють як користування, так і поточні витрати на утримання об'єктів, яка знаходиться в таймшері.

Зроблено висновок про те, що у зв'язку з розвитком відносин шерінгу та їх масштабуванням в умовах економіки стає очевидною необхідність удосконалення положень чинного цивільного законодавства про здійснення права спільної власності. Декілька осіб можуть мати право власності на один і той самий об'єкт, але користуватись ним вони можуть в межах відведеного часу, так само як і витрати розподіляються між всіма умовними співвласниками. В рамках такої спільної власності майна в умовах економіки спільного споживання, очевидно, не можуть застосовуватися звичайні норми про спільну часткову власність, наприклад, про відчуження частки у спільному майні, про переважне право купівлі цієї частки, про порядок виділу частки в натурі, тощо, оскільки зазначені положення суперечитимуть суті та цілям спільного користування майном.

Ключові слова: таймшер, право власності, право користування, співвласник, договір таймшеру, захист прав споживачів, договірне право, клубний відпочинок.

The article examines the peculiarities of the legal regime of property under timeshare contracts. The author analysed the types of timeshare contracts through the prism of property rights arising from the consumer.

The author emphasizes that timeshare contracts are currently not researched and conceptually elucidated in essence in most legal systems, not only in Ukraine, which is of particular interest from the point of view of determining the nature of such contracts, researching their main characteristics and possible options for regulation in the system of modern contractual laws of Ukraine.

Auto emphasizes the problems of legislative regulation of timeshare contracts themselves, the rights, and obligations of co-owners of such objects.

The author defines the peculiarities of the first regime of property according to the three most common forms of timeshare: fee simple ownership of immovable property; lease relationships that allow you to own property rights for a certain period; point system.

In the article, the author emphasizes that the common characteristic of all forms of timeshare is that each requires payment of an annual service fee. The owners share both the use and the current costs of maintaining the facilities that are in the timeshare.

The author concludes that in connection with the development of sharing relations and their scaling in economic conditions, the need to improve the provisions of the current civil legislation on the exercise of the right to joint ownership becomes obvious. Several persons may have the right of ownership of the same object, but they can use it within the allotted time, as well as the costs are distributed among all conditional co-owners. In the framework of such a community of property owners in the conditions of the economy of joint consumption, it is obvious that the usual rules on joint partial ownership cannot be applied, for example, on the alienation of a share in joint property, on the preferential right to purchase this share, on the procedure for allocating a share in kind, etc., because these provisions will contradict the essence and purpose of joint use of the property.

Key words: timeshare, right of ownership, right of rent, co-owner, timeshare agreement, consumer rights protection, contract law, club vacation.

Постановка проблеми. Протягом багатьох десятиліть туризм є фундаментальною основою економіки багатьох країн світу. Відносно новим видом відпочинку і складним для правового аналізу є таймшер. На сьогодні ця система, що виникла як спосіб підвищення ефективності готельних засобів розміщення, набула свого розвитку в більше, ніж 120 країнах світу і продовжує приносити значні доходи там, де є належне правове регулювання.

Для України система таймшеру є майже недосяжною, зважаючи на фактичну відсутність правового регулювання в цій сфері. Підставою набуття фізичною особою таймшерних прав є договір, який він укладає з організацією-реалізатором цих прав. Насправді подібні договори, які характеризуються однаковим результатом, можуть належати до різних договірних моделей, в результаті чого відрізняється обсяг майнових прав, що набуваються за такими договорами. Внаслідок цього правові наслідки, що виникають через невиконання чи неналежне виконання подібних договорів, різні, що призводить до невідповідної нерівності захищеності споживачів. Спроби ототожнити договори, результатом, яких є набуття таймшерних

прав, з одним певним договором, названим у Цивільному кодексі України, а саме, купівлею-продажем майнових прав, ми не вважаємо доречними, оскільки права на нерухоме майно можуть набуватися не лише у вигляді купівлі-продажу, але й користування, крім того, супутні до таких договорів є комплекси послуг, що надаються споживачу. Тому, на наше переконання, такі питання потребують дослідження та напрацювання спільних наукових та законодавчих висновків.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання правової природи договору таймшеру, в тому числі питання захисту прав споживачів неодноразово ставало предметом наукових дискусій таких науковців, як: І. Банасевич [1], К. Смелянова [2], Г. Копець [3], О. Кривецька [4], Р. Майданик [5], А. Сергатюк [3], І. Станкова [6], Р. Ханік-Посполітак [7], О. Черняк [8] та інші.

Метою статті є означення особливостей правового режиму майна за договорами таймшеру.

Виклад основного матеріалу. Таймшер, який також називають «спільною власністю на відпустку» є майно з спільною формою власності або право користування

майном. Такі об'єкти є кондомініумами відпочинкового типу, віллами або апартаментами, у яких кілька осіб володіють правами на користування майном, і кожному власнику одного житла виділяється свій період часу. Зі свого заснування в Європі в 1964 році компанія «Narimac» у Швейцарії продавала членство відпочиваючим, надаючи їм право використовувати кілька об'єктів нерухомості, що належать компанії, по всій Європі. Також у тому ж році гірськолижний курорт у Франції під назвою «Superdevolu» також перейняв концепцію таймшеру, яка гарантувала власникам можливість кататися на лижах в Альпах. З того часу таймшер в Європі перетворився на успішний бізнес, а в 1969 році американські розробники адаптували концепцію і створили перший Таймшер на Кауаї (Гаваї) [9].

Знання про набуті права за договором, є важливими для споживача, оскільки юридичні права та обов'язки можуть відрізнятися залежно від форми таймшеру.

Трьома найпоширенішими формами таймшеру є: 1) платне просте володіння нерухомим майном; 2) орендні відносини, що дозволяють володіти правами власності на певний період часу; 3) бальна система. У системі права власності покупець має одноособовий інтерес, що дає йому виключне право займати приміщення протягом визначеного періоду часу. Покупець відповідно отримує документ на майно та права, які супроводжують таке право власності. Право власності дозволяє власнику таймшеру набувати право власності на майно, а також право здавати в оренду, передавати, продавати, заповідати або іншим чином передавати майно третій особі. Право власності сприяє вільному відчуженню майнових інтересів, таким чином полегшуючи потенційний перепродаж майна. Крім цього, зважаючи на обмеженість у строках користування таким об'єктом протягом року, спільні частина обов'язків по його утриманню, оподаткуванню, обслуговуванню розподіляється серед усіх власників, що значне заощаджує кошти споживача. Зазвичай такий договір укладається на декілька років і може містити норму про фіксований час користування або ж плаваючий протягом року. Важливо відзначити, що у випадку плаваючого строку це має бути узгоджено із іншими співвласниками цього об'єкту, або ж споживач наділяється правом вибору інших об'єктів на заміні в спеціалізованих установах.

Для другого виду таймшеру, що передбачає не володіння, а право користування об'єктом, споживач наділяється лише правом користування у встановлений строк протягом року, тому він обмежений в розпорядженні правами на такий об'єкт, і по завершенню договору, такий об'єкт повертається до забудовника. Важливо також акцентувати увагу на тому, що за умови такої форми таймшеру, власник об'єкту має право достроково припинити договір, в тому числі у випадку, коли вважатиме за доцільне більш ефективно розпорядитись таким майном, що повинен враховувати споживач при укладенні договору.

Третьою формою таймшеру є системи накопичення балів, які також називаються «клубами відпочинку», які надають учасникам доступ до різних курортів у межах визначеної групи курортів. Системи балів подібні до договорів з правом користування, оскільки вони дозволяють покупцеві використовувати об'єкт або характеристики цього об'єкту на певну суму щороку протягом певного сезону для встановленої кількості балів.

У системах балів власники купують бали, які можна використати для доступу до різних типів розміщення, курортів, зручностей та інших туристичних послуг. Системи балів по суті є договорами про надання послуг із розміщення і споживач в такому випадку наділяється обмеженими правами користування об'єктом. На відміну від попереднього виду, цей тип угоди є виключно договірним, тому засоби правового захисту права власності недоступні для покупця системи балів.

Загальною характеристикою всіх форм таймшеру є те, що кожна вимагає сплати щорічної плати за обслуговування. Власники розподіляють як користування, так і поточні витрати на утримання об'єктів, яка знаходиться в таймшері. Щорічна плата за технічне обслуговування встановлюється виключно власниками курорту або ж управителями об'єкта. Комісія за технічне обслуговування допомагає підтримувати якість майна, здійснювати оплату за управління на території, ремонт, комунальні послуги та відповідні податки. Крім того, залежно від курорту чи власності, плата за обслуговування може включати витрати, пов'язані з об'єктами відпочинку, такими як басейни, тенісні корти та поля для гольфу. Сума щорічної плати за обслуговування зазвичай залежить від розміру власності та зручностей, які вона пропонує і визначається в договорі. Варто також враховувати особливості оподаткування в країні місця знаходження такого об'єкту, коли мова йде про право власності на об'єкт нерухомості.

Право власності на таймшер регулюється різноманітними законодавчими актами, включаючи норми туристичних послуг, договірне право, право власності та законодавство про захист прав споживачів.

Варто одразу наголосити на тому, що національна правова система не включає в сферу свого правового регулювання договори таймшеру на рівні туристичного законодавства, коли мова йде про Закон України «Про туризм» [10]. По великому рахунку, споживачі, які укладають договори таймшеру та договори про надання послуг, пов'язаних з відпусткою, можуть бути захищені загальним законодавством про захист прав споживачів, тобто Законом України «Про захист прав споживачів» [11]. Однак, якщо досить успішно можна було б говорити про кейси послуг, що супроводжують довгострокові договори на відпустки, то власне сам таймшер досить проблематично розглядати з точки зору національного регулювання захисту прав споживачів, враховуючи визначення поняття споживача та сферу регулювання профільного закону, зважаючи на те, що сам договір таймшеру, на наше переконання, не є класичним договором з надання послуг або ж оренди майна. Також наше національне цивільне законодавство, що перебуває в процесі рекодифікації, на сьогодні не має відповідей на питання щодо правового режиму майна на такі об'єкти, форму та зміст таких непоіменованих комплексних договорів.

Однак, на наше глибоке переконання, основа регулювання має міститись саме у договорах між споживачем та продавцем чи управителем майна. Свобода договору в такому випадку дозволить максимально гнучко прописати умови таких договорів, однак застереження щодо особливостей переходу права власності чи користування об'єктами нерухомості, специфіка оподаткування мають бути визначені в спеціальному національному законодавстві.

Право власності також відіграє важливу роль у праві власності на таймшер, зокрема, щодо прав та обов'язків власника. У багатьох випадках власник отримує право власності на майно на певний період часу, що означає, що власник має право користуватися майном протягом встановленого періоду часу щороку. В інших випадках власник може отримати бенефіціарний інтерес у таймшері, знову надаючи власнику права користування протягом певного періоду часу. Незалежно від структури договору, продавець чи управитель зберігає право власності на загальні (спільні) об'єкти нерухомості та несе відповідальність за управління ними. Крім того, власники часто повертають свої права на використання під час покупки, щоб взяти участь у програмі на основі балів. Це може призвести до того, що власник матиме всі зобов'язання володіння таймшером, наприклад, сплачувати комісію за обслуговування, не маючи жодних переваг такого володіння, крім тих, які надає забудовник (управитель) у договірних документах, підписаних власником під час покупки.

Інше важливе питання, яке виникає при володінні таймшером, це питання перепродажу. Хоча власник може мати право продати або передати таймшер, ці права часто обмежуються договором, що ускладнює власникам пошук покупця. У багатьох випадках забудовник зберігає право першочергової купівлі. Це може ускладнити продаж таймшеру за справедливою ціною, а власники можуть відчувати, що вони потрапили в пастку договору, який їм більше не потрібний.

Крім того, на власників можуть накладатися додаткові обмеження щодо перепродажу, як-от обмеження доступу та критерії бронювання майна. Це може призвести до негнучкої форми власності на нерухомість, яку власникам таймшеру важко здавати в оренду або використовувати у найбільш вигідний для них спосіб.

Всі ці питання пов'язані, в тому числі, із визначення правового режиму майна, що передається за договором таймшеру, що досить часто має свої особливості залежно від країни, де врегульовано такі відносини. Проте у зв'язку з розвитком відносин шерінгу та їх масштабуванням в умовах економіки стає очевидною необхідність удосконалення положень чинного цивільного законодавства про здійснення права спільної власності.

По суті ми маємо говорити про те, що декілька осіб можуть мати право власності на один і той самий об'єкт, але користуватись ним вони можуть в межах відведеного часу, так само як і витрати розподіляються між всіма умовними співвласниками. В рамках такої спільноти власників майна в умовах економіки спільного споживання, очевидно, не можуть застосовуватися звичайні норми про спільну часткову власність, наприклад, про відчуження частки у спільному майні, про переважне право купівлі цієї частки, про порядок виділу частки в натурі, тощо, оскільки зазначені положення суперечитимуть суті та цілям спільного користування майном (необхідність забезпечення довіри всередині спільноти, допуск до користування спільним майном, розподіл тягаря утримання майна та відповідальності всіх власників, у тому числі залежно від обсягу користування спільним майном, а не від розміру частки у праві спільної власності тощо).

Слід визнати, що порядок користування спільним майном в в таких умовах є досить наближеним до порядку здійснення спільної часткової власності щодо спільного майна багатоквартирного будинку власниками приміщень у ньому, коли дія низки загальних норм про часткову власність виключається або уточнюється спеціальними нормами законодавства, зокрема йдеться про особливості набуття та при-

пинення права спільної власності, про особливості здійснення даного права кожним співвласником щодо майна, яке перебуває у спільному доступі, про прийняття рішень зборів співвласників про долю спільного майна тощо.

Загалом, розуміння законодавчої бази, яка регулює право власності на таймшер, має важливе значення для того, щоб переконатися, що права та обов'язки обох сторін розуміються та поважаються, а також чітко встановлені повноваження усіх учасників договірних відносин.

Відповідей на вказані питання ми не знайдемо в актах ЄС в цій сфері, оскільки вони спрямовані переважно на захист прав споживачів за такими договорами без вказівки правового режиму майна за ними. Хоча варто відзначити, що ЄС в цій сфері має певну практику регулювання. Так, ЄС прийняв першу директиву про таймшер у 1994 році [12], яку він замінив у 2008 році новою директивою [13]. Причиною оновлення законодавства стала потреба правового унормування нових продуктів відпочинку на ринку, таких як договори перепродажу та обміну, які не були легалізовані Директивою 94/47/ЄС. Також нововведення мали на меті запобігти розробці таких продуктів для сфери відпочинку, що допомагали б обходити норми Директиви. Основною метою Директиви 2008/122/ЄС є сприяння належному функціонуванню внутрішнього ринку ЄС і досягнення високого рівня захисту прав споживачів шляхом гармонізації законів, нормативних та адміністративних положень держав-членів.

Висновки. Підсумовуючи, необхідно зазначити, що реаліями сьогодення є необхідність правового захисту набувача таймшерних прав щодо курортних засобів розміщення. Функціонування в Україні національного ринку подібного роду, що спирається на міцну законодавчу базу, може сприяти активному залученню до придбання таймшер-продуктів сотнями тисяч споживачів, в тому числі громадян інших країн. Отримані кошти спрямовуватимуться на модернізацію діючих та будівництво нових сучасних готелів, санаторіїв, пансіонатів, будинків відпочинку, на розвиток інфраструктури туризму та відпочинку.

Також як і щодо закордонних таймшерних курортів основним правовим засобом регулювання відносин між набувачем та реалізатором таймшерних прав при створенні вітчизняних таймшерних клубів має виступати договір на придбання таймшерних прав. Від змісту правил, що його регулюватимуть, залежить захищеність таймшерних користувачів, що, в свою чергу, багато в чому буде визначати привабливість України як туристичного об'єкту у післявоєнний період.

ЛІТЕРАТУРА

1. Банасевич І.І. Гармонізація приватно-правового законодавства у сфері захисту прав споживачів за дистанційними контрактами. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2019. Випуск 51. С. 3–14.
2. Смельянова К. С. Таймшер як нова форма організації круїзного бізнесу. *Вісник економіки транспорту і промисловості*. 2012. Вип. 39. С. 223–226.
3. Коpecь Г.Р., Сергатюк А.А. *Збірник наукових праць «Проблеми економіки та управління»*. 2011. № 698. С. 61–66.
4. Кривецька О. Особливості реалізації правових актів Європейського Союзу в законодавстві Німеччини у сфері правового регулювання таймшерингових відносин. *Актуальні проблеми міжнародних відносин*. 2011. Вип. 98(1). С. 162–164.
5. Майданик Р. А. Таймшер як складноструктурна модель права власності. *Актуальні проблеми приватного права* : матеріали XVII наук.-практ. конф., присвяч. 97-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 22 лют. 2019 р.) / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, Нац. акад. прав. наук України, Харків. обл. осередок всеукр. громад. орг. «Асоціація цивілістів України». Харків : Право, 2019. С. 89–95.
6. Станкова І. М. До питання про несправедливі умови, що можуть міститися у договорах споживчих послуг. *Сучасні проблеми правової системи та державотворення в Україні* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Запоріжжя, 22–23 лют. 2019 р.). Запоріжжя, 2019. С. 46–49.
7. Ханік-Посполітак Р. Деякі аспекти захисту прав споживачів в ЄС. *Підприємництво, господарство і право*. 2002. № 4. С. 34–37.
8. Черняк О. Ю. Особливості захисту прав споживачів у сфері договору таймшеру в контексті адаптації цивільного законодавства України до законодавства ЄС. *Порівняльне правознавство: філософські, історико-теоретичні та галузеві аспекти* : матеріали II Всеукраїнського круглого столу. Львів : ЛьвДУВС, 2010. С. 436–440.
9. Thomas L. Y. Evaluating point-of-sale buying decisions: Understanding why consumers purchase timeshares. *ProQuest Dissertations and Theses*. 2010. 8. URL : <https://digitalscholarship.unlv.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=1869&context=thesesdissertations> (дата звернення: 22.04.2023)
10. Про туризм : Закон України від 15.09.1995 р. № 324/95-ВР. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/324/95-вр#Text> (дата звернення: 22.04.2023)

11. Про захист прав споживачів : Закон України від 12.05.1991 № 1023-XII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12#Text> (дата звернення: 22.04.2023)

12. Directive 94/47/EC of the European Parliament and the Council of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis. URL : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=celex:31994L0047> (дата звернення: 22.04.2023)

13. Directive 2008/122/EC of the European Parliament and of the Council of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:32008L0122> (дата звернення: 21.05.2023)