



Комзюк Віктор Леонідович

Стажер ЮК «Астерс»

Актуальні проблеми імплементації Директиви 2008/122/ЄС "Про захист прав споживачів у зв'язку з деякими аспектами таймшеру, довгострокових відпусток, перепродажу та обміну прав"

Постановка проблеми. Удосконалення правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних з використанням таймшеру, набуває дедалі більшого значення для примноження туристичного потенціалу України і забезпечення подальшого сталого соціально-економічного і культурного розвитку нашої країни. У цьому контексті, а також враховуючи проблеми адаптації національного законодавства до правової системи ЄС, надзвичайно актуальним є вивчення організаційно-правових аспектів передового зарубіжного досвіду врегулювання відносин таймшеру.

Стан наукової розробки проблеми. У вітчизняній юридичній літературі відсутні наукові праці, присвячені досліджуваній темі. Тому, висвітлюючи деякі аспекти цієї проблеми у своїй статті в науково-популярному журналі "Український юрист"[1], автор звертався до зарубіжних публікацій. Вони також становлять теоретичну основу цього дослідження.

Метою цієї статті є з'ясування можливих шляхів правового врегулювання в Україні відносин у сфері таймшеру шляхом запозичення відповідного європейського досвіду.

Відповідно до п.1(а) ст. 1 Директиви 2008/122/ЄС «Про захист прав споживачів у зв'язку з деякими аспектами таймшеру, довгострокових відпусток, перепродажу та обміну прав» [2] (далі - Директива) договір таймшеру – угода тривалістю не менше року, в якій покупець, на власний вибір, набуває право використання однієї або більше ночівлі протягом одного або більше періоду користування. Якщо тлумачити законодавче визначення розширено, то договір таймшеру (далі – таймшер) надає покупцям (а) право на отримання у власність майнового права на використання нерухомого майна, правомочності власника щодо якого (права) можна використовувати у повному обсязі (володіння, користування, розпорядження), або (б) отримання права власності у спільній сумісній власності. Важливим, проте, є дотримання певних регулятивних положень, що містяться, як правило, у договорі. Самим майном власник розпоряджатися не може. Власне таймшер є майновим правом, яке може бути об'єктом цивільного обороту (передаватися у власність, бути

об'єктом накладення стягнення і т.п.). Така правова конструкція є не зовсім типовою для вітчизняного законодавства.

Виникнення відносин таймшеру припадає на 1960-ті роки. Після II світової війни постала необхідність організації недорогого відпочинку. Вперше кондомініуми, які використовувалися на основі таймшеру, виникли у Сполученому Королівстві у варіанті $\frac{1}{4}$ - одним житловим об'єктом користувалися чотири сім'ї по сезону. Щороку відбувалася ротація сезонів – особа, що користувалася об'єктом весною, на наступний рік отримувала право користування літом і т.д. [3].

Відносини такого типу є передумовою виникнення сучасних відносин, які прийнято вважати за таймшер. В свою чергу, вони мають деякі відмінності: (а) всі сторони такої угоди є співвласниками майна, тобто майно перебуває у їхній спільній сумісній власності, при цьому, правомочності щодо користування майном є обмеженими, оскільки (б) використовуватися майно повинне у порядку черговості; (в) виділення частки без розірвання відносин таймшеру між усіма учасниками не можливе, оскільки це суперечить правовій природі такого договору; (г) договором таймшеру між співвласниками можуть бути передбачені додаткові умови, наприклад, умови приєднання третіх осіб до договору, оскільки на відносини такого типу не розповсюджується сучасне законодавство про таймшер, про захист прав споживачів та про туризм, оскільки немає відносин купівлі-продажу та укладенню угоди таймшеру передують відносини власності на визначений об'єкт нерухомості.

Зазначений тип відносин є надзвичайно актуальним, хоча його масова частка є порівняно невеликою. Базуються такі відносини насамперед на довірі між учасниками, оскільки майно, що повинне використовуватися, є спільним. Для прикладу, особа, що є власником нерухомого майна, може запропонувати своїм родичам/близьким використовувати її майно на умовах таймшеру. Для цього, насамперед, потрібно зробити інших осіб співвласниками майна, і лише потім укласти договір таймшеру.

Наступним етапом розвитку таймшеру було володіння приблизно $\frac{1}{50}$, коли кожна особа використовувала об'єкт близько 2х тижнів, а ротація відбувалася по складнішим схемам, які визначалися договором. По суті, відбулося розширення суб'єктного і об'єктного складу відносин та зміна правового титулу. Об'єкти нерухомості перебували в власності підприємців, які забезпечували утримання об'єктів та прийом гостей. В свою чергу, клієнти купляли майнове право користуватися нерухомістю у порядку черговості [4].

Принципова відмінність такого типу таймшеру, який, по суті, є основним і дотепер, полягає у тому, що (а) це особливі відносини купівлі-продажу права; (б) вони підпадають під регулювання законодавства про туризм та про захист прав

споживачів; (в) існує спеціальне законодавства (директиви ЄС та локальні акти) щодо регулювання таймшеру.

На сучасному етапі функціонують т.з. таймер-клуби, які надають можливість своїм учасникам використовувати об'єкти нерухомості по всьому світу, включаючи як курорти (напр. побережжя Гоа, гірськолижні курорти в Альпах), історичні центри (Прага, Відень) так і нерухомість в бізнес-столицях (Лондон, Токіо). Тобто особа отримує можливість використовувати нерухомість не лише для відпочинку, а й для інших цілей. Договором, як правило, передбачається один з двох основних типів відображення права – тижні (фіксовані і нефіксовані) і бали.

Для правильного розуміння суті таймшеру варто поділити договір таймшеру на два підвиди: з посередництвом туроператора та без. Випадок без посередництва значно простіший – чітко визначене у договорі коло осіб та перелік майна. У разі необхідності, співвласники можуть його (майно) відчужити, або будь-яким іншим чином вплинути не лише на правову, а й на матеріальну долю майна. У договорах із турагентом обидві сторони мають обмежені правомочності щодо розпорядження майном: покупець взагалі не розпоряджається майном, а лише його використовує; туроператор може відчужувати лише у випадку, якщо це прямо передбачено договором між ними.

У випадку "купівлі тижнів" особа, за визначену плату, отримує один із трьох варіантів: червоний(I), синій(II) чи зелений(III) тиждень (назви можуть відрізнитися). Кожний об'єкт нерухомості має свою "ціну". Наприклад, тиждень проживання в Лондоні коштує 1 червоний тиждень, 2 синіх або 4 зелених. Особа на власний розсуд купляє певну кількість і вид тижнів на рік протягом всього часу тривалості договору. Фіксовані тижні означають, що особа кожен рік має, для прикладу, тиждень 4 – останній тиждень січня. Тобто можна використовувати нерухомість, але тільки 1, чітко визначений тиждень на рік. Такий варіант не притаманний клубам, а є більш типовим для одиничних об'єктів. При нефіксованих тижнях, особа, на власний розсуд, визначає коли використати своє право. Також є варіант з ротацією, коли кожен наступний рік не можна використовувати той тиждень, який вже був [5].

Використання системи балів є досконалішим, оскільки особа купляє певні бали (умовні одиниці), використання яких є гнучкішим (кращі можливості сезонних, групових скидок, вибору не "стандартної тривалості" (7/14 днів), а довільної (напр. 3/10) і т.п.). Відповідно, всі об'єкти мають свою вартість, визначену у балах. У обох випадках, покупець вносить визначену у договорі суму коштів, а отримує право користування. Чим більше у компанії (клуба) нерухомості, тим ефективніша така система, оскільки навіть при невеликій кількості балів, особа, при необхідності, може розділити свій відпочинок на декілька частин.

Особливістю таймшеру є абонентські платежі. Для прикладу, особа "має у власності" 1 синій тиждень/100 балів. Договором встановлена річна абонентська плата у сумі 100 у.о. за 1 зелений тиждень/50 балів, отже власник зобов'язаний щорічно сплачувати 200 у.о. Це забезпечує утримання об'єктів у належному стані та, як правило, хороший сервіс. Право на використання такого права користування може бути передано на будь-якій основі третім особам (за договором, заповітом, рішенням суду і т.п.). Договором між сторонами можуть бути встановлені особливості передачі відчуження права користування (напр. переважне право клубу/учасників клубу викупити частку), але імперативної вказівки щодо наявності таких правил немає і, як правило, вони є недоцільними, оскільки можуть стримувати ріст ліквідності [6]

Відносини таймшеру не врегульовані українським законодавством. Вітчизняний НПА – ЗУ "Про туризм" не містить визначень чи категорій, у яких розкривалося б поняття туризму. По суті, таймшер вітчизняним законодавством не вважається туризмом, а отже, не підлягає під ліцензування діяльності турагентів. Такий підхід не наносить значної шкоди незначним довірчим відносинам, коли фізичні особи використовують один об'єкт за власними домовленостями і є його співвласниками, але у випадку виникнення конфліктів, адекватне застосування судового захисту неможливе. Щодо існування таймшеру як туристичної індустрії, то в Україні це, по суті, неможливо. Це означає: (а) в Україні відсутня можливість створення юридичної особи-туроператора, яка могла б забезпечити баланс прав покупця і продавця; (б) іноземні туроператори не можуть в свою мережу включати об'єкти нерухомості, що розміщені на території України.

Однією із найважливіших проблем є відсутність нормативного врегулювання відносин таймшеру, оскільки для зайняття такою діяльністю необхідно отримувати туристичну ліцензію, що, наразі, не є можливим. Особливо уразливими у цьому контексті є покупці, оскільки адекватне застосування ЗУ "Про захист прав споживачів" для захисту порушених прав неможливе.

Сертифікат, що посвідчує участь особи у таймшер клубі, не відноситься до цінних паперів, і, при виникненні проблемних ситуацій, у судовому порядку дуже важко відстоювати своє право на повернення коштів, компенсації і т.п. Все це відкриває великий простір для недобросовісної поведінки продавця, що, врешті-решт, породжує загальну недовіру таймшеру. Наразі, на пострадянському просторі, панує тотальне недовіра до такої системи відпочинку, оскільки існує багато прецедентів, у яких осіб обманювали, шляхом маніпуляції з документами, що у суді довести було майже неможливо [7].

Для прикладу, одна із самих розповсюджених шахрайських схем полягає у тому, що компанії проводять фіктивне банкрутство (продають об'єкти нерухомості

підставним юридичним/фізичним особам за заниженими цінами і оголошують себе банкрутом). Особливість у тому, що у договорах з клієнтами, як правило, обов'язковими умовами має бути заборона на відчуження майна, яке є об'єктом таймшеру. При відсутності законодавчого врегулювання, договори складаються довільного змісту (не забороненого законом) і у них така заборона відсутня. При банкрутстві клієнт компанії не може виступати кредитором, оскільки, як правило, не вносяться записи в земельний кадастр чи реєстр прав на нерухоме майно. Сам таймшер на нерозвинених ринках майже неможливо використовувати в якості інвестиції, оскільки майже відсутня можливість перепродажу і його ліквідність низька. [8].

У випадку із посередництвом турагенції, якщо клієнт є співвласником майна, він взагалі не здійснює розпорядження майном, а може лише розпоряджатися своїм правом на майно. Це зумовлює неможливість звернення стягнення на частку майна. Між покупцем і продавцем виникає особливий правовий зв'язок, при якому розпорядження майном покупець не може здійснювати взагалі, хоча і є його співвласником. У цьому випадку, право власності є умовно абстрактним: покупець є співвласником всього майна турагенції (яке має правовий статус таймшеру), але його права більше подібні на права орендаря, аніж власника. Описана система більш притаманна англосаксонській правовій сім'ї, хоча може бути втілена і у романо-германській [9].

Задля уникнення зловживань та шахрайства існують певні нормативні вимоги до укладення договору, його змісту, виконання та інших значущих особливостей які передбачені Директивою, а також національним законодавством держав-членів ЄС. Насамперед, перед укладення договору турагент зобов'язаний надати всю необхідну інформацію (затверджений перелік і форма надання інформації) у зрозумілій формі. Також існують обмеження щодо продаж, маркетингу та реклами таймшеру. Зокрема, продаж таймшеру у якості інвестиції коштів вважається кримінально караним злочином.

Для забезпечення прав клієнта встановлена можливість у 14-ти денний строк після укладення договору розірвати його без пояснення причин і повернути собі сплачені кошти. Інформація, яку має надати турагент, є дуже детальною. В основному, вказується, що доступно за сплачені кошти (напр. електрика, водопостачання), а що потребує доплати (напр. послуги зв'язку), як міняються ціни на послуги, правовий режим майна (які існують обтяження, яка міра готовності до експлуатації, можливості відчуження і т.п.), можливість обміну/продажу права на користування майном. У обов'язкові вимоги навіть включається інформація про мову, якою може спілкуватися продавець (кореспонденція, інші документи) [10].

Правова природа таймшеру дуже неоднорідна і складна, тобто особам, що не мають юридичної освіти, дуже важко розібратися зі всіма деталями, саме тому і потрібні чіткі імперативні вимоги до укладення/оформлення договору, а також чіткі норми матеріального права

Висновки. Отже, в результаті проведеного дослідження, можемо зробити наступні висновки. На світовому ринку, попри стабільне зменшення масової частки класичного туризму в індустрії відпочинку, таймшер набирає дедалі більших оборотів і вже виділився у окрему туристичну сферу, яка постійно приносить значні надходження до бюджетів. Враховуючи великий туристичний потенціал України, відсутність належного законодавчого врегулювання відносин таймшеру зумовлює дуже серйозні втрати для економіки країни. На даному етапі, аж до законодавчого врегулювання суспільних відносин у цій сфері, єдиним доступним для громадян України варіантом участі у таймшері є набуття цього права за іноземним правопорядком. У договорі повинне міститися відсилання до правопорядку держави, у якій зареєстрований чи здійснює свою діяльність туроператор, або навіть до конкретного суду/судді. У випадку конфліктів, вони будуть вирішуватися у судовому порядку у державі, в якій ці правовідносини врегульовані належним чином.

Використані джерела:

1. Комзюк В. Подільна частка / В. Комзюк // Український юрист. - 2014. - №. - С. 42-45.
2. 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 [Electronic Resource]. - Mode of access: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:033:0010:0030:EN:PDF>. - Date of access: 20.03.2014.
3. CONSUMER PROTECTION. The Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010 [Electronic Resource]. - Mode of access: http://www.legislation.gov.uk/ukxi/2010/2960/pdfs/ukxi_20102960_en.pdf. - Date of access: 20.03.2014.
4. Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio [Electronic Resource]. - Mode of access: <http://boe.es/boe/dias/2012/03/17/pdfs/BOE-A-2012-3811.pdf>. - Date of access: 20.03.2014.

5. About Timeshare [Electronic Resource]. - Mode of access: <http://abouttimeshare.org/timeshare-laws>. - Date of access: 20.03.2014.

6. Keyword Ranking Analysis for HOW TO TERMINATE A TIMESHARE CONTRACT [Electronic Resource]. - Mode of access: http://www.webstatschecker.net/stats/keyword/how_to_terminate_a_timeshare_contract. - Date of access: 20.03.2014.

7. Alderman J. Do Your Homework Before Buying a Timeshare [Electronic Resource]. - Mode of access: http://www.huffingtonpost.com/jason-alderman/do-your-homework-before-b_b_4498701.html. - Date of access: 20.03.2014.

8. CONSUMER PROTECTION No. 2960 The Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010 [Electronic Resource]. - Mode of access: http://www.legislation.gov.uk/ukxi/2010/2960/pdfs/ukxi_20102960_en.pdf. - Date of access: 20.03.2014.

9. 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 [Electronic Resource]. - Mode of access: http://eur-lex.europa.eu/smartapi/cgi/sga_doc?smartapi!celexplus!prod!DocNumber&lg=en&type_doc=Directive&an_doc=1994&nu_doc=47. - Date of access: 20.03.2014.

10. NEVADA REVISED STATUTES CHAPTER 119A - TIME SHARES [Electronic Resource]. - Mode of access: <http://www.leg.state.nv.us/NRS/NRS-119A.html>. - Date of access: 20.03.2014.

У статті проаналізований зміст, історія виникнення, особливості регулювання таймшеру, можливості імплементації Директиви 2008/122/ЄС у національне законодавство. Охарактеризовано особливості таймшеру та доцільність запозичення відповідного зарубіжного досвіду.

Ключові слова: таймшер, туризм, Директива 2008/122/ЄС.

В статье проанализировано содержание, история возникновения, особенности регулирования таймшера, возможность имплементации Директивы 2008/122/ЕС в национальное законодательство. Охарактеризованы особенности таймшера и целесообразность заимствования соответствующего зарубежного опыта.

Ключевые слова: таймшер, туризм, Директива 2008/122/ЕС.

In the article have been analyzed the meaning, history of occurrence, features of regulation of timeshare, opportunities of implementation of Directive into national

legislation. Characterized features of timeshare and expediency of adoption of relevant international experience.

Key words: *timeshare, tourism, Directive 2008/122/EC.*