

## ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 47.45/.47  
DOI <https://doi.org/10.32782/chern.v2.2023.3>

*М. В. Музика*  
аспірант

*Хмельницького університету управління та права  
імені Леоніда Юзькова  
[orcid.org/0009-0001-2077-3145](https://orcid.org/0009-0001-2077-3145)*

### ПРАВОВА ПРИРОДА ДОГОВОРУ ТАЙМШЕРУ

В статті досліджуються особливості правової природи договорів таймшеру через призму європейської правової традиції. Автором проаналізовано види договорів, що опосередковують відносини з таймшеру.

Наголошено, що договори таймшеру, на сьогодні не є дослідженими і концептуально висвітленими по суті в переважній більшості правопорядків, 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 оновленого договірного права України.

Наголошується на визначенні підходів до регулювання змісту та форми договорів таймшеру. Зосереджено увагу на договорах за участю споживачів, де особливе значення приділяється механізмам їх додаткового захисту, зокрема у вигляді письмової форми переддоговірної інформації про особливості договору таймшеру.

Акцентовано увагу на проблемах законодавчої регламентації відповідальності та заборони несправедливих умов договорів таймшеру.

Зважаючи на те, що станом на сьогодні, вітчизняне законодавство не містить положень щодо договорів таймшеру, а їх регулювання є одним із напрямків адаптації національного законодавства до законодавства ЄС, потребує прискорення цей процес, в тому числі через призму оновлення поглядів на сенс та змісту договору в приватному праві.

Акцентовано увагу на доцільності та нагальності законодавчої регламентації договорів таймшеру в національному правопорядку, що зумовлено не лише потреба сучасного туристичного ринку, але й вимогами ЄС по наближенню правопорядків та зобов'язаннями, які взяла з цього приводу на себе Україна. Немає сумнівів у тому, що споживачі за договорами таймшеру та суміжними договорами потребують високого рівня захисту. Необхідність спеціального законодавства ґрунтується на передовій міжнародній практиці. Те, як індустрія таймшерів продовжує розвиватися, і проблеми, пов'язані з галуззю, підтверджують потребу галузевого законодавства для забезпечення належного захисту прав споживачів. Крім того з наукової точки зору необхідним є визначення обсяг прав та обов'язків за майном, що надається в тимчасове користування та/або володіння і визначення правового титулу такого користування та/або володіння.

*Ключові слова:* таймшер, договір таймшеру, договірне право, європеїзація, адаптація законодавства, ЄС, клубний відпочинок.

#### *Музика М. В.* LEGAL NATURE OF THE TIMESHARE CONTRACT

In the article, the author examines the peculiarities of the legal nature of timeshare contracts through the prism of the European legal tradition. The author analyses the types of contracts mediating timeshare relations.

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 updated contract law of Ukraine.

The author notes the peculiarities of regulating the content and form of timeshare contracts. The article also focuses on contracts with the participation of consumers, where special importance is attached to the mechanisms of their additional protection, in particular in the form of written pre-contractual information about the specifics of the timeshare contract.

The author emphasized the problems of legislative regulation of responsibility and the prohibition of unfair terms of timeshare contracts.

Because, as of today, domestic legislation does not contain provisions on timeshare contracts, and their regulation is one of the areas of adaptation of national legislation to EU legislation, the author concludes that this process needs to be accelerated, including through the prism of updating views on the meaning and content of the contract in private law.

The author emphasizes the expediency and urgency of the legislative regulation of timeshare contracts in the national legal order, which is determined not only by the needs of the modern tourist market, but also by the requirements of the EU for the approximation of legal orders and the obligations that Ukraine has assumed in this regard. There is no doubt that consumers of timeshare and related contracts require a high level of protection. The need for special

legislation is based on best international practice. The way the timeshare industry continues to evolve, and the challenges associated with the industry reinforce the need for industry legislation to ensure adequate consumer protection. In addition, from a scientific point of view, it is necessary to determine the scope of rights and obligations for property provided for temporary use and/or possession and to determine the legal title of such use and/or possession.

*Key words:* timeshare, timeshare contract, contract law, Europeanization, adaptation of legislation, EU, club vacation.

**Постановка проблеми.** Незважаючи на пандемію COVID-19, міжнародний туризм набирає обертів. Важливо відзначити, що на сьогодні для споживачів туристичних послуг, окрім вражень від нових країн та досягнень, важливе місце займає комфорт і звичність. У зв'язку із чим, актуальність за останні десятиліття здобуває таймшер. В загальному таймшер є довгостроковою орендою нерухомості або дорогого рухомого майна, наприклад морського судна. Коли споживач укладає договір таймшеру, він купує право періодичного користування майном протягом кількох наступних років. У зв'язку із чим таймшер поруч із ознаками договорів про надання послуг, має ознаки також і оренди. Квазі орендні відносини характеризуються тим, що споживач не має безмежного права користування майном, оскільки воно є спільним з іншими людьми, і немає зареєстрованого права володіння (розпорядження, користування), але з іншого боку він має точки контакту з майном, оскільки за законодавством більшості країн світу, це різновид довгострокової спільної власності. Сьогодні таймшер як інститут відомий у всьому світі, відповідно деякі країни визнали його потенційну туристичну пропозицію.

У зв'язку із чим можна припустити, що таймшер є ідеальним механізмом вдосконалення та розширення туристичної політики. Ця послуга може бути розглянута як розширення більшою можливостей для туристичних країн, перш за все, тому що вона допомагає на макроекономічному рівні мати кращі прогнози та планування, посиляючись на важливу характеристику таймшеру – «довгостроковість».

В свою чергу, договірні конструкції, що опосередковують відносини з таймшеру, на сьогодні не є дослідженими і концептуально висвітленими по суті в переважній більшості правопорядків, 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 оновленого договірної права України та приватного права в цілому.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання правової природи договору таймшеру в поєднанні із визначенням особливостей захисту прав споживачів у цій сфері неодноразово стало предметом наукових дискусій таких науковців, як: І. Банасевич, К. Ємельянова, Г. Копець, О. Кривецька, В. Савченко, О. Серьогін, І. Станкова, Р. Ханік-Посполітак, О. Черняк, та інші.

**Метою статті** є означення особливостей правового регулювання договорів таймшеру.

**Виклад основного матеріалу.** Таймшер вперше був представлений приблизно шістьдесят років тому у Великобританії. Туризм почав розвиватися особливо після 1960-х років, і поняття відпустки та відпочинку стали дуже важливими для західного стилю життя. Ідея таймшеру походить від чотирьох європейських сімей, які спільно володіли котеджем для відпочинку. Кожна сім'я щороку залишалася виключно в цьому закладі на різний сезон. Ця практика незабаром стала бізнесом, заснованим на довірі. Британські підприємці зрозуміли, що спільне використання будинків для відпочинку може бути дуже вигідним. Пізніше таймшер став популярним у Сполучених Штатах, і спочатку ним керувала Caribbean International Corporation у Флориді в 1974 році, що володіла нерухомістю у Флориді та на Вірджинських островах і пропонувала «25-річну ліцензію на відпустку» [1].

Таймшерні відносини врегульовані на рівні ЄС низкою нормативних актів [1–3]. Зважаючи на те, що в Україні до повномасштабного вторгнення 24 лютого 2022 року вже почалися з'являтися пропозиції із такого виду договорів, що досить часто під собою містили підміну понять із звичайною короткостроковою орендою житлових приміщень або ж придбанням нерухомості в інших країнах, а також враховуючи шлях України до ЄС, що опосередкований поданою заявкою на членство, необхідним та своєчасним видається, на нашу думку, дослідження відносин із таймшеру в частині цивільно-правового регулювання. Якщо в цьому контексті аналізувати зобов'язання України перед ЄС, взяті в межах Угоди про асоціацію, то вітчизняне законодавство мало бути приведене у відповідність до Директиви № 2008/122/ЄС до 2017 року, [5] однак необхідно констатувати, що правовідносини щодо спільного володіння та використання власності на умовах таймшеру в Україні не регулюються жодним нормативним актом.

Таймшер є унікальним комплексом різного роду правовідносин, в основі яких, ми переконані, лежать, в першу чергу, цивільні правовідносини. Основною конструкцією цієї категорії є закріплене право власника на використання апартаментів у туристичному комплексі протягом певного проміжку часу. Купуючи таймшер, покупець гарантує собі на багато років якісний рівень проживання на відпочинку у просторах сучасних апартаментів у комплексі з розвинутою

туристичною інфраструктурою. Право проживання у цих апартаментах надається на певний період часу, який обумовлюється при покупці таймшера.

Досить часто таймшер ототожнюють з системою клубного відпочинку, однак в цьому випадку слід вказувати на те, що це система клубного відпочинку формується на основі розподілу часу, а не розподілу обмеженого права володіння нерухомістю.

Крім того, доволі часто таймшер визначається як форма власності на нерухомість туристичної спрямованості. Однак, з точки зору законодавства будь-яка з опцій власності не співпадає із сутністю таймшеру, що є не володіння нерухомістю у чистому вигляді, а обмеженим володінням на період перебування в межах такого об'єкту [6, с. 234].

ЄС прийняв першу директиву про таймшера в 1994 році [7], яку він замінив у 2009 році на нову директиву [2], що було пов'язано з необхідністю оновити нормативно-правову базу для обслуговування нових туристичних продуктів на ринку, таких як контракти на перепродаж та обмін, які не охоплювались Директивою 94/47/ЄС. Основна мета Директиви 2008/122/ЄС полягає у сприянні належному функціонуванню внутрішнього ринку ЄС та досягненню високого рівня захисту прав споживачів шляхом гармонізації законів, нормативних актів та адміністративних положень держав-членів. Для забезпечення узгодженості в законах держав-членів Директива 2008/122/ЄС ґрунтується на принципі максимального узгодження, коли держави-члени не можуть підтримувати або вводити у своє національне законодавство положення, що відрізняються від положень, викладених у Директиві, включаючи більш жорсткі положення, якщо інше не передбачено самою Директивою, що має забезпечити однаковий рівень захисту прав споживачів у всіх державах-членах ЄС. Там, де немає узгоджених положень, держави-члени можуть вільно підтримувати або вводити певні положення. Наприклад, Директива 2008/122/ЄС не регулює питання щодо права споживача розірвати договір або його участі у процесі прийняття рішень щодо властивостей таймшера та відповідних зборів за обслуговування. Тому держави-члени можуть вільно встановлювати національні закони з таких питань для забезпечення належного рівня захисту прав споживачів. Вказані застереження є важливими з точки зору гармонізації правопорядків України та ЄС на шляху до вступу України в ЄС.

Вказана нами вище Директива вказує, що реалізація прав на періодичне використання нерухомості може здійснюватися в рамках різних договорів, які опосередковують торгівлю послугами та товарами залежно від особливостей національного законодавства. Директива не кваліфікує

договір на передачу таймшерних прав, а формулює лише загальні поняття, тим самим дає можливість використовувати цей документ у країнах, що належать до різних правових систем. Не визначається вид договору і в низці європейських країн, чие законодавство про таймшер ґрунтується на положеннях Директиви.

Слід визнати, що порядок користування спільним майном в умовах сутності спільного споживання досить наближений 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 припинення права спільної власності, про особливості здійснення такого права кожним співвласником щодо майна, що перебуває у спільному доступі, про долю спільного майна тощо. Спільним для цих випадків є мінімізація значення розміру частки у праві спільної власності при здійсненні правочинів володіння та користування спільним майном. В умовах таймшеру воно знаходиться в загальному доступі і користується ним той, кому воно може бути необхідне в той чи інший момент, хоча цілком допустимо визначити графік користування спільним майном.

Директива 2008/122/ЄС охоплює чотири категорії, договорів а саме: договори таймшеру, довгострокові договори на відпустки, обмінні контракти та контракти на перепродаж із конкретними положеннями, які застосовуються до деяких контрактів. Наприклад, стаття 10 Директиви містить конкретні положення щодо довгострокових контрактів на відпустки. Категоризація має значення через відмінності у відпустках.

Стаття 2 визначає чотири ключові аспекти, які в основному охоплюються Директивою 2008/122/ЄС. Вона визначає договір таймшера як договір тривалістю більше одного року, відповідно до якого споживач набуває права використовувати один або декілька номерів протягом більш ніж одного періоду розміщення. У визначенні немає посилання на нерухоме майно. Це пов'язано з тим, що Директива 2008/122/ЄС видалила це «жорстке» посилання, і, таким чином, цією нормою також охоплюються контракти на проживання на круїзних суднах, човнах.

Довгостроковий договір на відпустку належить до договорів тривалістю більше одного року, відповідно до якого споживач, насамперед, набуває права на отримання знижок або інших пільг щодо проживання разом з поїздками чи іншими послугами або без них. Прикладом може бути членство в клубах знижок на відпочинок, які пропонують знижки на поїздки та проживання на різних курортах протягом певного періоду часу.

Договір перепродажу є договором, відповідно до якого продавець допомагає споживачеві продати або купити таймшер або довгостроковий договір на відпустку. Відповідно договір обміну визначається у Директиві як договір, за яким споживач приєднується до біржової системи, що надає йому доступ до ночівлі або інших послуг в обмін на тимчасовий доступ до його майна іншим особам. Споживач, який укладає договір таймшера, набуває права користуватися житлом для відпочинку, тоді як довгостроковий договір на відпустку дає споживачеві право на отримання знижок на проживання. Строк дії цих контрактів має становити не менше одного року.

Відмежовуючи клубний відпочинок, який також набуває популярності в туристичній індустрії, але не охоплюється вказаною нами Директивою, від таймшеру, варто вказати, що система клубного відпочинку близька до таймшеру. Всесвітня туристична організація об'єднує обидві системи загальним визначенням, в якому робиться акцент лише на понятті – надання щомісячного права відпочинку в апартаментах або будь-якому іншому типі житла, що є частиною туристичного комплексу з різноманітними послугами. На відміну від таймшеру, споживач, який вступає до клубу, набуває не право користування конкретною нерухомістю, а певну кількість умовних одиниць (балів, очок). Рівень членства підвищується вартістю об'єктів нерухомості та придбанням додаткових одиниць.

У 2015 році Європейська Комісія опублікувала доповідь про свою оцінку застосування Директиви в державах-членах та її наслідках. Згідно з доповіддю, п'ятнадцять держав-членів прийняли Директиву в законодавчому акті з конкретних сфер регулювання, тоді як інші члени впровадили її у своє законодавство про захист прав споживачів, цивільний кодекс або інші пов'язані з ними акти. Ірландія та Велика Британія стали прикладом країн, що ухвалили галузеві національні закони. Результатом запровадження вказаних норм стало різке скорочення кількості скарг у сфері захисту прав та інтересів у відносинах із таймшеру [8].

Однією з найбільших проблем щодо реалізації відносин з таймшеру називають несправедливі умови контрактів. Хоча індустрії таймшеру вже більше шістдесят років, її законодавча база існує відносно короткий проміжок часу, а в окремих країнах повністю відсутня. Неврегульовані строки припинення таких договорів призвели до проблем і несправедливих умов відносно споживачів, які не мали належного захисту. Норми ЄС спочатку намагалися впоратися з цією проблемою, але насправді забезпечували лише мінімальний захист. Також варто констатувати, що норми оновленої Директиви ЄС 2008/122/ЄС не в повно-

му обсязі вирішують це питання, залишаючи його на розсуд країн-членів.

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. До прикладу, норми національного законодавства про захист прав споживачів можна було б застосовувати до таких відносин. 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.

Ми переконані, що для забезпечення адекватного захисту прав споживачів потрібне спеціальне національне законодавство. Відповідно, для нормальної легалізації таких відносин в національному правопорядку потрібно, на наше переконання не лише внести зміни в профільний закон про захист прав споживачів, а в тому числі в частині нечесної підприємницької практики, але й розробити окремий спеціальний нормативний акт із встановленням особливостей досліджуваних договорних конструкцій.

**Висновки.** Підсумовуючи, необхідно зазначити доцільність а нагальність законодавчої регламентації договорів таймшеру в національному правопорядку, що зумовлено не лише потреба сучасного туристичного ринку, але й вимогами ЄС по наближенню правопорядків та зобов'язаннями, які взяла з цього приводу на себе Україна. Немає сумнівів у тому, що споживачі за договорами таймшеру та суміжними договорами потребують високого рівня захисту. Необхідність спеціального законодавства ґрунтується на передовій міжнародній практиці. Те, як індустрія таймшерів продовжує розвиватися, і проблеми, пов'язані з галуззю, підтверджують потребу галузевого законодавства для забезпечення належного захисту прав споживачів. Крім того з наукової точки зору необхідним є визначення обсяг прав та обов'язків за майном, що надається в тимчасове користування та/або володіння і визначення правового титулу такого користування та/або володіння.

### *Література*

1. Marfan Tina. Introduction to the institute timeshare in focus of economic analysis of law. URL: <https://hrcak.srce.hr/file/330154> (data access 22.05.2023)
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. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex:32008L0122> (data access 21.05.2023)

3. Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1429176294813&uri=CELEX:31993L0013> (data access 21.05.2023)

4. Directive 2005/29/EC of the European Parliament and of the Council of 11 May 2005 concerning unfair business-to-consumer commercial practices in the internal market and amending Council Directive 84/450/EEC, Directives 97/7/EC, 98/27/EC and 2002/65/EC of the European Parliament and of the Council and Regulation (EC) No 2006/2004 of the European Parliament and of the Council ('Unfair Commercial Practices Directive'). URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1410437777196&uri=CELEX:32005L0029> (data access 21.05.2023)

5. Пульс Угоди про асоціацію. URL: <https://pulse.kmu.gov.ua/ua/streams/zahyst-prav-spozhyvachiv/2017-substream4-16> (data access 21.05.2023)

6. Ємельянова К. С. Таймшер як нова форма організації круїзного бізнесу. Вісник економіки транспорту і промисловості. 2012. Вип. 39. С. 223–226.

7. 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> (data access 21.05.2023)

8. Report on the evaluation of 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/ALL/?uri=CELEX%3A52015DC0644> (data access 21.05.2023)