

УДК 347.44

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.04.28>

ЗМІСТ ДОГОВОРУ ТАЙМШЕРУ: ЄВРОПЕЙСЬКІ СТАНДАРТИ ТА ЇХ ІМПЛЕМЕНТАЦІЯ В ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ

Фатхутдінова І.В.,

аспірантка Інституту правотворчості

та науково-правових експертиз

Національної академії наук України

Фатхутдінова І.В. Зміст договору таймшеру: європейські стандарти та їх імплементація в законодавство України.

У науковій статті досліджено європейські стандарти до визначення змісту договору таймшеру та розроблено пропозиції до їх імплементації у законодавство України.

Звернуто увагу на ті підходи до понять «зміст договору», «істотні умови», «випадкові умови», які розроблені та усталені для доктрини приватного права. Здійснено аналіз доцільності внесення змін до Цивільного кодексу України, який розкриває поняття «зміст договору». Додатково обґрунтовано доцільність поділу всіх умов договору на ті, які є істотними, звичайними і випадковими.

Доведено, що для договору таймшеру як непойменованого договору важливим є положення частини 2 ст. 628 ЦК України, згідно якого у сторони є право укласти такий договір, що містить елементи кількох договорів, тобто змішаний договір. Проаналізовано підходи до розуміння свободи договору у Європейському Союзі, зокрема у Принципах міжнародних комерційних договорів та Принципах європейського договірного права.

Проаналізовано підходи до розуміння таких істотних умов договору таймшеру як предмет та ціна договору. З'ясовано, які умови договору таймшеру включаються на практиці при укладенні правочинів на американських та європейських ринках.

Проаналізовано вимоги в рамках ЄС щодо правил по мові договору таймшеру, вимог до переддоговірної та договірної інформації. Щодо строків, то на разі діюча Директива 2008/122/ЄС передбачила, що мінімальний строк для договору таймшеру не менше одного року, замість трьох, які були передбачені раніше, а також було вилучено прив'язку до «нерухомого» майна, що поширило дію договорів про таймшер на проживання на круїзних лайнерах, човнах.

Обґрунтовано, що із врахуванням положень Директиви 2008/122/ЄС та проведене дослідження

необхідно у спеціальних нормах закону передбачити, що у кожному договорі таймшеру сторони повинні дійти згоди про предмет та ціну договору, передбачити права та обов'язки щодо утримання та користування майном, у тому числі періоди та строки користування, врегулювати умови щодо припинення договору, у тому числі у односторонньому порядку.

Ключові слова: таймшер, зміст договору, істотні умови, укладення договору, директива ЄС.

Fathutdinova I.V. Contents of the timeshare agreement: european standards and their implementation in the legislation of Ukraine.

The scientific article examines European standards for determining the content of a timeshare contract and develops proposals for their implementation in the legislation of Ukraine.

Attention is paid to those approaches to the concepts of «content of the contract», «essential conditions», «incidental conditions», which are developed and established for the doctrine of private law. An analysis of the expediency of making changes to the Civil Code of Ukraine, which reveals the concept of «content of the contract», was carried out. Additionally, the expediency of dividing all the terms of the contract into those that are essential, ordinary and accidental is substantiated.

It has been proven that for a timeshare contract as an undefined contract, the provisions of Part 2 of Art. 628 of the Civil Code of Ukraine, according to which the parties have the right to enter into such an agreement containing elements of several agreements, that is, a mixed agreement. Approaches to the understanding of freedom of contract in the European Union are analyzed, in particular in the Principles of International Commercial Contracts and the Principles of European Contract Law.

Approaches to understanding such essential terms of the timeshare contract as the subject

and price of the contract are analyzed. It has been clarified which terms of the timeshare agreement are included in practice when transactions are concluded in the American and European markets.

Requirements within the framework of the EU regarding rules on the language of the timeshare contract, requirements for pre-contractual and contractual information were analyzed. As for the terms, the currently active Directive 2008/122/EC provided that the minimum term for a timeshare contract is not less than one year, instead of the three that were previously provided for, and the link to «immovable» property was also removed, which extended the effect timeshare contracts for accommodation on cruise liners, boats.

It is substantiated that, taking into account the provisions of Directive 2008/122/EC and the conducted research, it is necessary to provide in special provisions of the law that in each timeshare contract, the parties must agree on the subject and price of the contract, provide for the rights and obligations regarding the maintenance and use of the property, in including the periods and terms of use, regulate the conditions for termination of the contract, including unilaterally.

Key words: timeshare, content of the contract, essential conditions, conclusion of the contract, EU directive.

Постановка проблеми. Інтеграція українських ринків у ЄС, як відзначає А.Б. Гриняк, безпосередньо залежить від договірних відносин, а існуючий масив нормативних регулятивних норм не створює умов для належного регулювання приватноправових відносин у євроінтеграційному контексті [1, с. 191-192]. Із вказаною позицією ми погоджуємося і вважаємо, що у процесі рекодифікації ЦК України має бути звернена увага і на договір таймшеру, саме із вказаних міркувань вкрай актуально з'ясувати європейські та міжнародні підходи до визначення змісту даних договорів.

Стан опрацювання цієї проблематики не у повній мірі відповідає тим завданням, які поставили при рекодифікації ЦК України, а також потребі удосконалити правові засади таймшеру задля створення умов покращення ринку туристичних послуг. Серед вітчизняних вчених окремі аспекти поняття та укладення правочинів, аналіз правової природи окремих видів договорів здійснювали О.В. Дзера, А.Б. Гриняк, Н.С. Кузнєцова, О.О. Кот, В.В. Луць, М.В. Музика, І.В. Спасибо-Фатеєва, Н.В. Федорченко, Є.О. Харитонов, О.І. Харитонova та інші.

Метою статті є дослідження європейських стандартів до визначення змісту договору таймшеру та розробка пропозицій до їх імплементації у законодавство України.

Виклад основного матеріалу. У доктрині приватного права при аналізі змісту договору усталеним є підхід, що це взаємні волевиявлення сторін договору (юридичні дії) по визначенню прав та обов'язків цивільно-правового договору, а сам договір є укладеним, якщо досягнуто домовленості по всім істотним умовам. Отож, суб'єктивні права та обов'язки сторін договірною правовідношення розкриваються у тих пунктах, які зафіксовані у матеріальному носії [2, с. 29]. В. Г. Олюха у дисертаційному дослідженні доходить висновку, що розкривати поняття договору через «домовленості» призводить до звуження змісту договору, виключаючи тим самим конклюдентні дії, а також передачу майна, що є важливими для реального договору. З огляду на це, вчений переконує, що договір є юридичним фактом, а по суті змістом його будуть і права та обов'язки, які можуть виникнути, змінитися чи припиняються [3, с. 9]. Вказані дві позиції на нашу думку не суперечні, а взаємно доповнювані.

Поняття «зміст договору» закріплено у діючому Цивільному кодексі України у ч. 1 ст. 628 і воно повністю узгоджується із усталеним у доктрині приватного права підходом. При цьому О.В. Мороз вважає легальне визначення звуженим і пропонує доповнити частину 1 ст. 628 у кінці таким словосполученням: «...і визначають взаємні права й обов'язки сторін договору» [4, с. 71]. Вказане уточнення конкретизує, що умови договору мають визначати права та обов'язки сторін. Водночас на нашу погляд, навпаки, після внесення таких змін відбудеться звуження поняття змісту договору. На разі, легальна конструкція передбачає, що умови, які є змістом договору мають бути погоджені сторонами, встановлюються на їх розсуд і по суті можливий поділ всіх умов на обов'язкові (коли це передбачено законодавством), ті, умови на яких налягають сторони та допоміжні (факультативні) умови, які не завжди передбачають права та обов'язки сторін.

Можна зустріти у науковій літературі і поділ всіх умов договору на ті, які є істотними, звичайними і випадковими. При виділенні звичайних умов вчені зауважують на їх обов'язковість через норми цивільного законодавства, а відповідно їх погодження не обов'язкове. Так, В.В. Луць обґрунтовує, що у випадку якщо умова передбачено законом чи іншим нормативним актом, то через сам факт укладення договору, така умова стає обов'язковою і не потребує погодження [5, с. 30]. У доповнення вказаного підходу вчені зауважують, що самого факту закріплення у законі не достатньо, істотні умови набувають чіткого змісту тільки при їх погодженні та передбаченні сторонами у договорі, не передбачення договором звичайних умов не

може зумовити визнання договору неукладеним чи недійсним [6, с. 48]. Випадкові умови договору, погоджуються сторонами у силу диспозитивності при відступу від правової норми чи обранні одного із альтернативних варіантів дій, передбачених цивільно-правовою нормою чи для того, щоб врегулювати питання, яке не визначено законом [7, с. 645].

Для договору таймшеру як непоійменованого договору важливим є положення частини 2 ст. 628 ЦК України, згідно якого у сторони є право укласти такий договір, що містить елементи кількох договорів, тобто змішаний договір.

У Європейському Союзі принцип свободи договору є одним із ключових, і відповідно до п. 1.1 Принципів міжнародних комерційних договорів (відомі як Принципи УНІДРУА) засада свободи договору визнається як одна із найважливіших у договірних відносинах [8]. Вказаний принцип було закріплено також і у ст. 1:102 Принципів європейського договірного права, які визнаються джерелом «м'якого права» ЄС. Свобода договору передбачає, що контрагенти «вільні як щодо укладення договору, так і визначення змісту, але із дотриманням добросовісності, а також чесної ділової практики» [9]. Аналізуючи вказані підходи принципів європейського приватного права, Р. Ханік-Посполітак зауважує, що свобода договору обмежується в ЄС принципами добросовісності, чесності, а тільки потім імперативними нормами Європейських принципів договірного права через договірну практику, звичаї, традиції, потреби бізнесу [10, с. 129]. Ми погоджуємося із вченою, що тут має місце розбіжність із підходами звичними для українського цивільного права, де насамперед ст. 627 ЦК України головну роль для обмеження свободи договору приділяє актам цивільного законодавства.

Істотною умовою договору таймшеру є предмет договору. Враховуючи положення Директиви 2008/122/ЄС предметом договору таймшеру є послуги щодо можливості користування майном, придатним для проживання із туристичною метою для споживача. Вказані послуги можуть включати бронювання, утримання та надання доступу для користування майном більш як один період проживання протягом дії договору таймшеру. Особливості предмету договору таймшеру залежать від запропонованої для споживача системи користування по часу (фіксований, плаваючий чи гнучкий періоди) чи за балами.

М.В. Музика у дисертаційному дослідженні при розкритті предмету договору таймшеру вказує, що слід враховувати пряму мету договору таймшеру (а саме: «набуття чи передання права користування») та опосередковану мету («право, відповідно до якого споживач здатен володіти таким правом по користуванню та роз-

порядженню майном (чи частиною) на певний період під час дії договору»), при цьому може передбачатися і можливість заміни вартісного об'єкта тими учасниками, які включені до системи обміну [11, с. 56]. Вказаний підхід не у повній мірі розкриває предмет договору таймшеру і не до кінця зрозумілою є опосередкована мета, на наш погляд виділення основної мети та додаткової у контексті предмету договору доцільно тільки у частині права користування нерухомим майном для відпочинку строково та можливості користування субсидіарними туристичними послугами.

Директива 2008/122/ЄС відійшла від попереднього підходу, коли об'єктом таймшерних відносин мало бути саме нерухоме майно, на разі може бути як нерухоме, так і рухоме майно, що дозволило охопити таймшерні послуги, які надаються на круїзних лайнерах, човнах та караванах [12]. Враховуючи вказаний підхід, на рівні спеціальних законодавчих норм і в Україні необхідно передбачити, що договір таймшеру може встановлювати право користування нерухомим майном та іншим майном, придатним для проживання.

У світовій практиці наразі усталеним є підхід, що власники таймшерів мають тільки право на користування майном визначений проміжок часу кожного року, і на них покладено зобов'язання по сплаті частки поточних витрат на утримання, обслуговування майна та інших витрат. При цьому умови по водінню, користуванню нерухомим майном різняться і визначаються договорами. Аналіз змісту договорів таймшеру показує, що можливі різні варіанти для встановлення оплати за таймшер, у тому числі додаткових витрат по утриманню майном – щомісячно, щоквартально та щорічно. За невиконання вказаних фінансових зобов'язань можуть наступати наслідки власники для споживачів, у тому числі і зумовити розірвання договору.

Таким чином, істотною умовою договору таймшеру є ціна і тут важливими є правові принципи, зокрема розумності, справедливості та правової визначеності. З позиції ч. 2 ст. 632 ЦК України щодо ціни діє принципи стабільності («відносної неможливості зміни»), якщо сторони домовилися про ціну, що корелюється із обов'язковістю виконання договору та його умов (ст. 629 ЦК України). Безумовно, ч. 2 ст. 632 ЦК України передбачає винятки, які можуть бути встановлені договором чи законодавством, але Верховний Суд зауважує, що повинні бути визначені чіткі випадки та умови для зміни ціни [13].

Здійснивши аналіз ринку таймшерних відносин, американські вчені обґрунтовують, що до договору таймшеру можуть бути включені такі загальні умови: право користування із зазначенням періоду часу, коли власник таймшеру

може використовувати майно щороку; плату за технічне обслуговування та покриття затрат із утримання майна; правила розміщення у нерухомому майні із зазначенням інформації про те, скільком людям дозволено одночасно проживати і чи можна запрошувати гостей; порядок бронювання власником майна, за який час воно має бути здійснено; чи можливі обміни із іншими власниками таймшеру і на яких умовах; порядок розірвання договору, його припинення, можливість перепродажу таймшеру; порядок врегулювання спорів, можливість застосування арбітражу, посередництва [14].

На рівні законодавчих норм у ряді зарубіжних держав визначено, що саме повинно бути передбачено у змісті договору таймшеру. Наприклад, Закон про таймшер штату Флориди передбачає, що договір про таймшер має розкрити всю необхідну інформацію для покупця, аби гарантувати йому захист (за порушення вказаного положення передбачається відповідальність у вигляді штрафів), а Комісія з нерухомості Флориди (FREC), що відповідає за регулювання операцій з нерухомістю у штаті має право розслідувати скарги, притягувати ліцензіатів до дисциплінарної відповідальності та виконувати закони штату, пов'язані з таймшером [14].

В рамках ЄС Директивою запроваджено єдині правила щодо мови та вимог до переддоговірної та договірної інформації. Ті самі правила маркетингу застосовуються в усьому ЄС, зменшуючи витрати бізнесу на юридичні консультації та дозволяючи споживачам робити більш обґрунтований вибір. Додатки до Директиви 2008/122/ЄС містять набір форм для надання повністю узгодженої переддоговірної інформації та стандартну форму для полегшення потенційної відмови споживача протягом 14 днів. Директива вимагає, щоб інформація надавалася на довговічному носії, який можна зберігати безкоштовно та є незмінним. Що стосується мовних вимог, Директива встановлює, що споживачі можуть вибрати отримання переддоговірної інформації та самого контракту мовою держави-члена, в якій вони проживають або громадянами якої вони є.

Результати опитування в Європейському Союзі показали, що серед споживачів, які уклали договір після застосування Директиви та зазнали проблем, 70% вважали, що вони недостатньо поінформовані про умови договору. У порівнянні з 76% споживачів, які мали проблеми з контрактами, укладеними до Директиви 2008 року, і відчували, що їх умови були неправильно поінформовані, ситуація не значно покращилася. Тим не менш, згідно з дослідженням, нові правила щодо переддоговірної інформації загалом сприймаються споживачами як корисні. З іншого боку, установники таймшеру вважають,

що нові вимоги створили додаткові затрати по оформленню документів і збільшили операційні витрати [12].

На рівні ЄС важливою гарантією для захисту споживачів стала вимога щодо мови договору таймшеру та викладу переддоговірної інформації. Результати опитування показують, що з моменту застосування Директиви лише 7% (проти 9% раніше) опитаних споживачів отримували переддоговірну інформацію мовою, яку вони не розуміли. Тому, нема значних проблем щодо захисту прав споживачів у аспекті не надання інформації зрозумілою мовою [12]. Проте на нашу думку, в рамках ЄС показник 7% є значним із огляду на те, що не розуміння положень договору через мову є значним порушенням прав споживачів.

Директива 2008/122/ЄС зберегла положення, яке було закріплене у попередній Директиві 94/47/ЄС про заборону будь-яких видів винагород не лише трейдеру, але й будь-якій іншій третій стороні, у тому числі у період «вилучення», якщо трейдер не надав усю необхідну інформацію в договорі. Водночас дослідження показує, що трейдери відзначають цю заборону як «шкідливу для розвитку бізнесу у сфері таймшеру».

Щодо строків, то на разі діюча Директива 2008/122/ЄС передбачила, що мінімальний строк для договору таймшеру не менше одного року, замість трьох, які були передбачені раніше, а також було вилучено прив'язку до «нерухомого» майна, що поширило дію договорів про таймшер на проживання на круїзних лайнерах, човнах. Крім того, попередня Директива не передбачала регулювання інших продуктів на ринку туристичних послуг – «довгострокових відпускних продуктів», а Директива про таймшер 2008/122/ЄС також охоплює договори, пов'язані з ними. Довгостроковим продуктом відпочинку може бути, наприклад, членство у клубі відпочинку, що дозволяє споживачеві бронювати житло за зниженими цінами по всьому світу. У новій Директиві зазначено, що платежі за такими договорами мають здійснюватися щорічними внесками рівної вартості, а у випадку якщо буде запропоновано споживачеві сплатити інші внески, то має гарантуватися право розірвати такий договір без штрафних санкцій [12].

Висновки. Враховуючи положення Директиви 2008/122/ЄС та проведенне дослідження ми вважаємо, що у спеціальних нормах закону має бути передбачено, що у кожному договорі таймшеру сторони повинні дійти згоди про предмет та ціну договору, передбачити права та обов'язки щодо утримання та користування майном, у тому числі періоди та строки користування, врегулювати умови щодо припинення договору, у тому числі у односторонньому порядку.

Крім того, відповідно до європейських стандартів має бути поінформовано зрозумілою для споживача мовою детально перед укладення договору таймшеру про: предмет договору; можливі обтяження майна, яке є передається у таймшер; які права у установника управління щодо управління об'єктом нерухомого майна, які права у споживача щодо користування майном, а також його обов'язки по утриманню такого майна; наявність додаткових витрат, які можуть виникнути при укладенні договору (періодичні збори, у тому числі на непередбачувані витрати, місцеві податки); перелік послуг, які будуть у доступі для споживача (наприклад, додаткові туристичні послуги і їх вартість); право споживача на відмову від договору протягом двох тижнів із дня його укладення; умови та порядок розірвання договору, а також порядок розгляду спорів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу: монографія / за заг. ред. Н.С. Кузнєцової. 2-ге вид., доп. та перероб. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2022. 908 с.
2. Zobov'zalne pravo: teorija i praktyka: Navch. posibn. / O.V. Dzera, N.S. Kuznecova, V.V. Lucz, ta inshi; Za red. O.V. Dzera. Kyiv : Yurinkom Inter, 1998. 912 s.
3. Олюха В.Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції і система: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2003. 20 с
4. Мороз О.В. Зміст цивільно-правового договору. *Право і суспільство*. 2022. № 2. С. 69–74.
5. Луць В.В. Контракты у підприємницькій діяльності. Київ : Юрінком Інтер, 2001. 560 с.
6. Олюха В.Г. Цивільно-правовий договір: поняття, функції та система: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ. 2003. 189 с.
7. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / О.В. Дзера (кер. авт. кол.), Д.В. Боброва, А.С. Довгерт та ін. Київ : Юрінком Інтер, 2004. Кн. 1. 736 с.
8. The Principles of International Commercial Contracts (PICC) (The UNIDROIT Principles) of 2010. URL: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/integralversionprinciples2010-e.pdf> (дата звернення: 05 липня 2024 р.)
9. The Principles Of European Contract Law 2002 (Parts I, II, and III). URL: <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/> (дата звернення: 10 липня 2024 р.)
10. Ханик-Посполітак Р. Принцип свободи договору в Європейському праві. Наукові записки. 2006. Том 53. Юридичні науки. С. 128–130.
11. Музика М.В. Договір таймшеру в цивільному праві: дисертація на здобуття наук. ступ. доктора філософії. Хмельницький, 2023. 224 с. С. 56.
12. 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> (дата звернення: 10 липня 2024 р.)
13. Постанова КЦС ВС від 19 серпня 2019 року у справі № 395/499/16-ц. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=83749364&red=10000369032d68baa716d57f5dc09946b06f76&d=5> (дата звернення: 10 липня 2024 р.)
14. What is a timeshare agreement. URL: <https://www.epgdlaw.com/what-is-a-timeshare-agreement/#:~:text=Some%20common%20terms%20that%20may,annual%20maintenance%20fee%20to%20cover> (дата звернення: 10 липня 2024 р.)