

УДК 347.440.76

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.03.1.41>

ДОГОВІР ТАЙМШЕРУ: ПРАВОВА ПРИРОДА ТА ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ

Менджул М.В.,*докторка юридичних наук, професорка,
професорка кафедри цивільного права та процесу
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»***Стільник І.В.,***аспірант кафедри цивільного права та процесу
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»*

Менджул М.В., Стільник І.В. Договір таймшеру: правова природа та проблемні аспекти.

У статті досліджено правову природу договору таймшеру, виявлено проблемні аспекти, які потребують врегулювання під час рекодифікації ЦК України у аспекті європеїзації приватного права. Досліджено поширений підхід розглядати природу договору через правовідношення, виокремлено характерні для нього особливі характеристики договірної правовідносини.

Здійснено огляд підходів до розуміння вченими таких понять як «договір таймшеру», «таймшер», «клубний відпочинок» та «володіння відпусткою». Обґрунтовано неприпустимість ототожнення вказаних термінів. Для з'ясування правової природи договору таймшеру, здійснено його порівняння із договором оренди. Зауважено, що в ЄС вже скалося розуміння різності цих договорів, так при таймшері право користування як об'єкт не можна передати, а також різні підходи до строків користування та оплати за договорами оренди та таймшеру.

Окремо з'ясовано ознаки майнових відносин, які виникають при укладенні договору таймшеру, зауважено, що вони не є інвестиційного характеру, адже споживач укладає договір таймшеру для організації своєї відпустки. Наведено для посилення аргументованості даної позиції порівняння із договором про участь у фонді фінансування будівництва.

Розглянуто довірчу природу таймшеру, а також здійснено його порівняння із споживчими продуктами. Доведено, що договори таймшеру мають комплексну (мішану) правову природу, поєднують різні ознаки договорів про надання послуг.

Наведено результати компаративних досліджень щодо закріплення правових засад регулювання таймшеру у таких державах як Нідерланди, ФРН, Австрія, Ліхтенштейн, Сполучене Королівство, Бельгія, Ірландія, Румунія, Іспанія, Італія, Португалія, Фінляндія, Франція, Швеція, Хорватія, Чорногорія. Доведено, що Україні слід обрати шлях за якого, у ЦК України передбачити норми про особливості регулювання договору таймшеру із імплементацією при цьому основних положень директив ЄС щодо регулювання таймшерних відносин, внесення потрібних змін також до закону про захист прав споживачів.

Ключові слова: договір, таймшер, відносини з таймшером, споживач, установник таймшеру, туристичні послуги, правове регулювання.

Mendzhul M.V., Stilnyk I.V. Timeshare agreement: legal nature and problematic aspects.

The article examines the legal nature of a timeshare agreement, identifies problematic aspects that require regulation during the recodification of the Civil Code of Ukraine in the aspect of Europeanization of private law. The widespread approach of considering the nature of the agreement through a legal relationship is investigated, and the special characteristics of a contractual relationship characteristic of it are highlighted.

A review of approaches to the understanding of such concepts as "timeshare agreement", "timeshare", "club vacation" and "vacation ownership" by scientists is carried out. The inadmissibility of identifying the specified terms is substantiated. In order to clarify the legal nature of a timeshare agreement, its comparison with a lease agreement is carried out. It is noted that the EU has already developed an understanding of the differences between these agreements, so in timeshare the right to use as an object cannot be transferred, as well as different approaches to the terms of use and payment under lease and timeshare agreements.

Separately, the features of property relations that arise when concluding a timeshare agreement are clarified, it is noted that they are not of an investment nature, since the consumer concludes a timeshare agreement to organize his vacation. To strengthen the argumentation of this position, a comparison with the agreement on participation in a construction financing fund is presented.

The fiduciary nature of timeshare is considered, and its comparison with consumer products is also made. It is proved that timeshare agreements have a complex (mixed) legal nature, combining various features of service agreements.

The results of comparative studies on the consolidation of legal principles for regulating timeshare in such countries as the Netherlands, Germany, Austria, Liechtenstein, the United Kingdom, Belgium, Ireland, Romania, Spain, Italy, Portugal, Finland, France, Sweden, Croatia, Montenegro are presented. It is proven that Ukraine should choose a path that includes provisions in the Civil Code of Ukraine on the specifics of regulating timeshare contracts, while implementing the main provisions of EU directives on the regulation of timeshare relations, and making the necessary changes to the law on consumer protection.

Key words: contract, timeshare, timeshare relations, consumer, timeshare installer, tourist services, legal regulation.

Постановка проблеми. Європеїзація приватного права в Україні у поєднанні із рекодифікацією Цивільного кодексу потребує системних та комплексних досліджень теоретичних засад та практичних аспектів застосування як договорів, що вже отримали належне правове визначення у цивільному законодавстві, так і тих, що укладаються на разі у силу дії принципу свободи договору і не регулюються ЦК України. Серед таких договорів – договір таймшеру, що вже майже століття використовується поширено у США та європейських державах, може відіграти важливу роль для інвестицій та відновлення України у аспекті розширення ринку туристичних послуг.

Метою дослідження є аналіз правової природи договору таймшеру та виокремлення проблемних аспектів у процесі його укладення.

Стан наукової розробки. У доктрині приватного права ґрунтовні дослідження є правової природи та видів правочинів, поняття послуги та туристичних послуг (у працях М.М. Гудими, А.Б. Гриняка, О.В. Дзери, А.С. Довгерта, О.О. Кота, Н.С. Кузнєцової, Р.А. Майданіка, Н.В. Міловської, Є.О. Мічуріна, С.О. Погрібного, І.В. Спасибо-Фатєєвої, Р.О. Стефанчука, М.О. Стефанчука, Є.О. Харитоновна, О.І. Харитонової, Н.В. Федорченко, С.І. Шимон та інших). Окремі дослідження питання правової природи таймшерних відносин та договору таймшеру здійснювали Р.А. Майданік, М.В. Музика, Н.В. Федорченко, І.В. Фатхудинова та інші. Водночас низка аспектів правової природи договору таймшеру залишаються не розкритими, що зумовлює актуальність відповідного дослідження.

Виклад основного матеріалу. Доволі поширеним є підхід природу договору розглядати через правовідношення. У такому випадку наводять наступні особливі характеристики: «самостійність правових регулятивних зв'язків відносного типу; як виникнення, так і будь-які зміни та припинення правовідношення по договору не має суперечити правовій нормі; договір не є інструментом превентивної охорони чи захисту; передбачається індивідуалізація суб'єктів, персоніфікація прав та обов'язків сторін; гарантування засади рівності, свободи волі; наявні примусові засоби гарантування стабільності договору [1, с. 7–9]. Не з усіма вказаними характеристиками можна погодитися, зокрема що «договір не є інструментом превентивної охорони чи захисту». Навпаки укладення договору вже само по собі є певною превенцією та захистом для учасників договірних відносин, а із поєднанням принципів розумності, справедливості та свободи договору, часто є інструментом, що дозволяє детальніше прописати захисні та превентивні норми у самому договорі задля гарантування належного виконання зобов'язання та захисту прав сторін.

Серед вітчизняних вчених є спроби дослідити природу саме договору таймшеру. Наприклад, М.В. Музика підкреслює синонімічне застосування українськими вченими таких понять як «договір таймшеру», «таймшер», «клубний відпочинок» та «володіння відпусткою» [2, с. 23–24]. Водночас вирішення вказаної проблеми науковцем не запропоновано. Аналіз таймшерних відносин та підходів до розуміння договору таймшеру в державах ЄС та США, дозволяє зауважити, що «таймшер» є правим інститутом, який має своєрідні, унікальні правові ознаки, договір таймшеру передуює виникненню таймшерних відносин, безумовно є правочином із складною правовою природою.

Те, що таймшер часто ототожнюють із поняттям «володіння відпусткою» теж невірний підхід. Це доволі близькі поняття, але вони мають свої особливості та відмінності. В ЄС та США «володіння відпусткою» набагато ширше поняття за таймшер, в наукових працях наголошується зарубіжними вченими на ключові відмінності цих двох понять. Аналогічно не є припустимим ставити знак рівності між термінами «клубний відпочинок» та «таймшер».

Так як, договори таймшеру передбачали надання права тимчасового проживання, їх доволі часто ототожнюють із договорами оренди, що не вірно. Тут чітку крапку у розмежуванні даних договорів поклали Директиви, прийняті в ЄС. Так, обидві преамбули Директиви 94/47/ЄС (вже не чинна) та 2008/122/ЄС містили положення, що «договір таймшеру не слід вважати орендою у її

традиційному розумінні, оскільки при таймшері право користування як об'єкт не можна передати, а також через різні підходи до строків користування та оплати за договорами оренди та таймшеру» [3].

На думку М.В. Музики, таймшерним відносинам притаманні такі ознаки: окремий різновид майнових відносин щодо володіння/користування/розпорядження об'єктами нерухомості; право власності на нерухомість можливе як на певний строк, так і безстроково, права користування для споживачів завжди строкові, що визначено договором; об'єкти нерухомості можуть належати багатьом чи одному власнику; майнові відносини характеризуються гнучкістю у заміні об'єкту користування, яке надається на тимчасове проживання; можуть виникати майнові відносини щодо додаткових послуг (наявність права використання спа/спортивної зали/оздоровчих комплексів, ресторанів, тенісних кортів тощо); допустимість використання нерухомого майна на основі бальної системи; допустимість майнових інвестиційних відносин, що передбачають отримання прибутку у випадку передання права користування майном іншим особам (але тут вчений зауважує, що договори таймшеру не передбачають ключовою метою отримання прибутків, бо це йде у розріз із природою споживчих відносин); наявність також окремих немайнових відносин (наприклад щодо права на інформацію про нерухоме майно та послуги). На основі вказаних ознак вчений пропонує під таймшерними відносинами розуміти «майнові та немайнові відносинами, що виникають із договору, переслідують мету задовольнити духовні та інші потреби (майнові), які тісно пов'язані із відпочинком та можливістю використовувати майном з певною періодичністю» [2, с. 40–42]. Вказаний підхід має право на існування, хоча і містить низку дискусійних положень, щодо наявності немайнових прав, то вони тільки ті, що пов'язані із майновими правами споживача таймшерних відносин. Окрема дискусія виникає щодо думки автора про «інвестиційний характер таймшерних відносин», тут потрібне чітке розмежування таймшерних відносин між установниками таймшеру, які переслідують інвестиційну мету, мають намір отримати прибуток, а також таймшерних відносин між установником таймшеру та споживачем, коли метою таких відносин є організація споживачем свого відпочинку на сталій основі протягом певних періодів на декілька років вперед чи навіть десятків років.

Чому договори таймшеру все ж вчені розглядають як інвестиційні інструменти? Серед інвестиційних договорів, пов'язаних із нерухомим майном, доволі поширеним є договір про участь у фонді фінансування будівництва (є по суті договором управління, за яким установник управління надає управителю кошти для управління їх з метою будівництва та передачі у майбутньому установнику управління на праві власності нерухомого майна, вказані послуги надаються на оплатній основі [4, с. 68]. Отож, на прикладі цього договору одразу видно, що договори, які є інвестиційними інструментами та фінансують будівництво не так у же і близькі до договорів таймшеру. При укладенні договорів про участь у фонді фінансування будівництва споживач інвестує у те житло, яке у майбутньому буде належати йому на праві власності. Договори таймшеру як правило, не передбачають набуття нерухомості у власність, а надають споживачам тільки право користуватися майном почергово на певний проміжок, визначений договором з метою відпочинку.

Крім того, правова природа таймшеру нерозривно пов'язана із наявністю довіри, споживач має надію щодо добросовісного виконання зобов'язань установником таймшеру, можливого обрання періоду для відпустки, гнучкості у заміні/обранні об'єкту поселення для відпочинку. Таймшер вчені пропонують розглядати через призму споживчих продуктів, що у такому разі може означати і «поділ одиниць розміщення на щотижневі інтервали, їх продаж споживачам», і «оригінальне спільне користування майном для відпочинку» [5].

Проведені дослідження практики укладення договорів дозволяють нам обґрунтовано дійти висновку, що договори таймшеру мають комплексну (мішану) правову природу, поєднують різні ознаки договорів про надання послуг.

На думку, Н.В. Федорченко, договір має мати специфіку предмету, об'єкту та суб'єктного складу [6, с. 98]. Все із переліченого є у договорі таймшеру, який належить до договорів у сфері туристичних послуг, має особливий предмет, специфічний об'єкт та суб'єктний склад. С.І. Шимон зауважує, що предмет договору – це дія/сукупність дій, що сторони вчинятимуть для досягнення цілей договору, якщо договір є поіменованим, то на рівні закону такі цілі чітко визначені [7, с. 63]. На нашу думку, договір таймшеру у процесі рекодифікації ЦК України має стати поіменованим договором, що на рівні кодексу отримає належне правове регулювання. При цьому, щодо предмету договору таймшеру слід закріпити наступне: «предметом договору таймшеру є туристична послуга строкового, періодичного розміщення у одному чи декількох об'єктах майна, придатного для туристичного проживання з метою відпочинку».

У науковій літературі можна віднайти і порівняльні дослідження підходів до регламентації договорів таймшеру в законодавстві різних держав. Музика М.В. виділив такі: «1) договір таймшеру

визначено та врегульовано цивільними кодексами (Нідерланди, ФРН); 2) регулюється нормами спеціальних законів (Австрія, Ліхтенштейн, Сполучене Королівство); 3) повна імплементація у національне законодавство положень директив ЄС (Бельгія, Ірландія, Румунія); 4) регулювання таймшеру різними галузевими нормативними актами (наприклад, про захист прав споживачів, податковим законодавством, – Іспанія, Італія, Португалія, Фінляндія, Франція, Швеція, Хорватія, Чорногорія)» [2, с. 47]. Україні слід обрати перший підхід у поєднанні із третім, у ЦК України передбачити норми про особливості регулювання договору таймшеру із імплементацією при цьому основних положень директив ЄС щодо регулювання таймшерних відносин, внесення потрібних змін також до закону про захист прав споживачів. У доповнення вказаного доволі вірним видається підхід, що процес рекодифікації ЦК України має не тільки передбачати зближення правової системи України та права ЄС, але і трансформацію концепту приватного права, що можливо тільки при переосмисленні правових принципів, повсюдне впровадження підходу – недопустимості зарегульованості приватних відносин [8, с. 29].

Вже є перші спроби законодавчого регулювання договору таймшеру, зокрема у процесі прийняття нового закону про захист прав споживачів у 2023 році [9], проте в ньому не всі стандарти та європейські підходи, визначені директивами ЄС впроваджені. Директива 2008/122/ЄС містить наступне визначення: «договір таймшеру передбачає багаторазове бронювання житла, включаючи готельні номери». При цьому у законодавстві України, вказане визначення має бути доповнене сутнісними ознаками договору таймшеру.

Висновки. Договір таймшеру у процесі рекодифікації ЦК України має стати поіменованим договором, що на рівні кодексу отримає належне правове регулювання. При цьому, щодо предмету договору таймшеру слід закріпити наступне: «предметом договору таймшеру є туристична послуга строкового, періодичного розміщення у одному чи декількох об'єктах майна, придатного для туристичного проживання з метою відпочинку». Правову природу договору таймшеру розкривають такі його сутнісні ознаки: двосторонність, строковість, оплатність, довірча основа, цільове використання об'єкту та консенсуальність.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Сергій Вавженчук. Деякі ознаки договору як юридичного факту та договору-правовідношення. *Підприємництво, господарство і право*. 2019 № 5. С. 6–11.
2. Музика М.В. Договір таймшеру в цивільному праві: дисертація на здобуття наук. ступ. доктора філософії. Хмельницький, 2023. 224 с.
3. 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/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:033:0010:0030:EN:PDF>.
4. Плукар І.І. Договір управління майном у сфері будівництва житла: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2016. 237 с.
5. Daniela Penela, Ana Isabel Morais, Amy Gregory. An analytical inquiry on timeshare research: A continuously growing segment in the hospitality industry. *International Journal of Hospitality Management*. Volume 76, Part A, January 2019, P. 132–151.
6. Федорченко Н.В. Правова природа договору про надання правових послуг. *Проблеми цивільного права та процесу*. Харків, 2017. С. 96–98.
7. Шимон С.І. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення: нотатки до наукової дискусії. *Юридична Україна*. 2011. № 4. С. 58–64.
8. Черняк О.Ю., Музика М.В. Договір таймшеру в контексті рекодифікації цивільного законодавства України. *Право та державне управління*. 2023. № 2. С. 25–30.
9. Про захист прав споживачів: Закон України від 10.06.2023 № 3153-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3153-20#Text>.