ДОГОВІР ТАЙМШЕРУ ЯК ІНСТРУМЕНТ ЦИВІЛЬНОГО ОБОРОТУ: ПЕРЕВАГИ ТА РИЗИКИ

КАЛАУР Іван Романович - доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, професор кафедри цивільного права і процесу Західноукраїнського національного університету

ORCID ID: 0000-0003-1736-6175

МОСКАЛЮК Надія Богданівна - доктор юридичних наук, професор, професор кафедри безпеки та правоохоронної діяльності Західноукраїнського національного університету

ORCID ID: 0000-0003-2972-3352

УДК 347.44

DOI: https://doi.org/10.71404/EP.2025.2.56

Стаття присвячена дослідженню договору таймшеру як інструменту цивільного обороту. У ній проаналізовано історичний розвиток договору таймшеру, його правову природу та місце в системі цивільно-правових договорів. Автор досліджує специфіку таймшерних відносин, порівнюючи їх з іншими договірними конструкціями, такими як оренда, сервітут та часткова власність. Особливу увагу приділено європейському досвіду правового регулювання таймшеру, зокрема аналізу положень Директиви 2008/122/ЕС, а також можливостям імплементації її норм у законодавство України.

У статті визначено ключові переваги таймшеру для споживачів, а також систематизовано правові та економічні ризики, які його супроводжують. Автор обґрунтовує доцільність поступового і зваженого нормативного врегулювання договору таймшеру в Україні з урахуванням міжнародних стандартів і потреб внутрішнього ринку.

Ключові слова: договір таймшеру, цивільний договір, правовий інститут, цивільний оборот, гармонізація, договірні обмеження, реєстрація прав, аналіз ризиків.

Постановка проблеми

Сучасний розвиток ринку нерухомості, зокрема сегменту туристичної нерухомості, сприяє необхідності появи нових форм цивільно-правових договорів, серед яких особливе місце займає договір таймшеру. Ця доволі інноваційна для національного ринку форма володіння та користування нерухомістю набуває все більшої популярності серед споживачів завдяки можливості оптимізувати витрати на відпочинок, гнучкості користування та перспективам інвестицій. Незважаючи на активне застосування договорів таймшеру в багатьох країнах світу, вітчизняне законодавство і судова практика все ще недостатньо врегульовують цей інститут, що породжує ряд правових колізій, ризиків для сторін і викликає потребу у комплексному дослідженні переваг і недоліків цього договору як інструменту цивільного обороту.

Аналіз договору таймшеру як правового інструменту, зокрема його переваг і ризиків, є важливим як для підвищення рівня правової обізнаності споживачів і учасників ринку, так і для вдосконалення законодавчої бази, що сприятиме сталому розвитку ринку нерухомості в Україні. Тому дослідження зазначеної теми є актуальним і своєчасним як з теоретичної, так і з практичної точки зору.

Аналіз наукових публікацій

Питанням інструментів цивільного обороту загалом та договору таймшеру зокрема присвячували свої наукові публікації такі національні вчені як І. Банасевич, Н. Бондарчук, К. Грубер, К. Ємельянова, Д. Ківелюк, І. Коломієць, О. Кривецька, Р. Майданик, М. Музика, А. Сергатюк, О. Старицька,

К. Сторожук, О. Черняк та інші. Незначний науковий доробок у досліджуваній сфері, подальший розвиток євроінтеграційних процесів, а також необхідність пошуку ефективних інструментів цивільного обороту вказує на потребу в подальших наукових розвідках досліджуваної тематики.

Метою цієї статті є аналіз договору таймшеру як інструменту цивільного обороту з позиції дослідження його переваг у порівнянні з існуючими договірними конструкціями та ризиків, які можуть нести сторони такого договору.

Виклад основного матеріалу

Історично договори таймшеру вперше виникли у Європі в 1960-х роках. Так, у 1963 році Александр Нетте та доктор Гвідо Ренглі заснували швейцарську компанію під назвою Hotel und Appartementhaus Immobilien Anlage AG (Hapimag), через яку вони придбали кілька курортних об'єктів та продали їх у рамках програми спільного використання «права користування». Таким чином, Hapimag зарекомендувала себе як перша у світі компанія з таймшеру. Кількома роками пізніше Поль Дум'є з Société des Grands Travaux de Marseille створив власну концепцію таймшеру для гірськолижного курорту Super Dévoluy у Французьких Альпах, що належить компанії-забудовнику. Рекламуючи свій продукт, Дум'є наголошував на ідеї, що «дешевше купити готель, ніж орендувати номер»[1].

В США таймшери з'явились вперше у 1965 році, коли на гавайському острові Мауї було збудовано готель Hilton Hale Kaanapali, що складався з готелю та кондомініуму. У 1969 році Kauai Kailani на гавайському острові Кауаї став першим таймшером, що не є готелем. У 1973 році на озері Тахо компанія Innisfree Companies розпочала діяльність першої в США програми таймшерів, зареєстрованих у власності. Вже наступного року флоридський Sanibel Beach Club став першим успішним американським курортом, побудованим спеціально для інтервальної власності.

Подальша еволюція таймшерних правовідновин відбувалась у напрямі розширення країн, в яких вони застосовувались, а також забезпеченні можливості обміну таймшерів. Зокрема, у 1970-х роках з'явились компанії, які допомогали власникам таймшерів у обміні проживаннями на різних курортах. Однією з перших таких компаній була Resort Condominiums International (RCI). Її діяльність зосереджувалася на організації торгівлі між власниками таймшерів як способу підвищення загальної вартості таймшерів та збільшенні продажів таймшерів по всьому світу. Завдяки RCI та іншим компаніям продажі таймшерів значно зросли протягом 1980-х років і пізніше. Досліджуваний договірний інструмент стали настільки популярними, що багато великих готельних мереж почали їх впроваджувати самостійно в 1990-х роках.

Станом на сьогодні існують тисячі об'єктів таймшерів, розташованих у різних країнах, та мільйони активних власників таймшерів. Однак споживачі стають дедалі обережнішими щодо контрактів на таймшери, оскільки є достатня кількість ризиків і складнощів у виході з таймшеру. Відкритість інформації, достатня кількість нерухомості різних видів і абсолютна можливість для туристів обрати будь-яку нерухомість в оренду є тими ризиками, які впливають на існування ринку таймшерів сьогодні. Відтак наш аналіз цієї договірної конструкції буде направлений на встановлення тих переваг, якими на сьогодні відзначається договір таймшеру і ризики, які його супроводжують.

Отож, проаналізуємо яке місце займає договір таймшеру серед інших цивільно-правових договорів.

Договір таймшеру є специфічним видом цивільно-правового договору, який поєднує в собі ознаки як договору купівлі-продажу нерухомого майна, так і договору про обмежене право користування або сервітуту. Розглянемо які спільні риси існують у названих договірних конструкцій. Так, першою спільністю є об'єкт – нерухомість. Саме з приводу неї укладаються всі названі види договорів. Всі ці види договорів можуть бути посвідчені нотаріусами. Також усі вони можуть містити обтяження. Відмінними рисами цих договорів є строк укладення, визнання права не-

абсолютним, відсутність повної власності, а також обмеження в розпорядженні.

Варто відзначити, що досліджуваний договір має специфічні особливості, які виділяють його в окремий вид договорів, зокрема:

- визначення точних періодів користування нерухомістю;
- багаторазове повторення права користування у визначені строки;
- наявність обмежень щодо відчуження і передачі прав;
- обов'язкове узгодження умов спільного користування між учасниками.

Отже, договір таймшеру займає в системі цивільно-правових договорів особливе проміжне місце, слугуючи механізмом впорядкування спільного користування нерухомістю на визначений строк та за встановлених умов. Такий підхід надає йому актуальності та потенціалу для подальшого розвитку цивільного обороту, особливо в галузі рекреаційної нерухомості.

Євроінтеграційні процеси, які здійснює Україна на підставі Угоди про асоціацію Україна-ЄС (2014) [2], створює передумови до врахування європейських нормативно-правових актів, в тому числі й тих, що стосуються договору таймшеру.

Першим регіональним документом, який стосувався договору таймшеру була Директива 94/47/ЕС про захист покупця щодо деяких аспектів договорів, що стосуються придбання права користування нерухомим майном на умовах таймшеру. В цьому документі встановлювалось, що «Директива застосовується до договорів, які надають споживачам право користування об'єктами нерухомості строком понад один рік. Вона охоплює таймшерні угоди щодо нерухомості, розташованої як у межах держав-членів ЄС, так і за його межами, за умови, що договір укладається на території Європейського Союзу. Продавець зобов'язаний надати споживачеві детальну інформацію про об'єкт і умови договору до його підписання. Ця інформація має бути викладена письмово та надана до моменту укладення угоди. За вимогою споживача договір повинен бути складений мовою країни його проживання. Споживач має право протягом щонайменше десяти днів відмовитися від договору без пояснення причин і без сплати будь-яких штрафів. Такий період називається «періодом охолодження». До завершення зазначеного терміну для відмови продавцю заборонено приймати будь-які попередні платежі від споживача. У випадку порушення вимог директиви договір може бути визнаний недійсним, а споживач має право вимагати відшкодування збитків» [3].

Проіснувала вказана Директива до 2009 року, оскільки ряд недоліків не давав можливості їй працювати ефективно в сучасних умовах. Серед них: обмежене охоплення, зокрема дія не поширювалась на нові форми таймшерних продуктів (обмінні клуби, довгострокові контракти, човни, трейлери тощо); відсутність уніфікованих форм попередньої інформації; недостатній захист у транскордонних ситуаціях; а також нечітка процедура повернення коштів при відмові. Саме названі недоліки сприяли прийняттю нової Директиви 2008/122/ЕС про таймшер [4].

Серед відмінних рис правового регулювання договору таймшеру, впроваджених Директивою, слід відзначити:

- введення чіткого пакета попередньої інформації;
- забезпечення споживача правом на відкликання протягом 14 днів без пояснень (за польових умов буфер розширюється до 3 місяців або 1 року);
- чітка заборона на будь-які авансові виплати до завершення періоду відмови;
- розширення сфери дії: крім класичних таймшерів — і long-term holiday продукти, резейли, обмінні договори, а також житло на круїзних чи інших плавзасобах, караванах тощо.

Підхід, закладений Директивою, дозволив встановити єдині стандарти та забезпечити високий рівень захисту споживачів у галузі таймшерів по всьому ЄС. І хоча ратифікація країнами-членами відбувалась не одночасно і не без труднощів, станом на сьогодні усі вони її ратифікували. Хоча Україна поки не є членом ЄС і не зобов'язана імплементувати цю директиву, її положення можуть слугувати орієнтиром для формування власного правового регулювання таймшеру.

Адаптація міжнародних стандартів сприятиме підвищенню довіри інвесторів і споживачів, а також розвитку ринку рекреаційної нерухомості в Україні.

Якщо розглядати таймшер як інструмент цивільного обороту, то слід звернути увагу на такі питання як можливість відчуження, обмеження у ньому та реєстрація. Відтак, можливість відчуження слід розуміти через призму трьох складових: продаж, дарування, спадкування.

Що стосується продажу слід зазначити, що право користування за договором таймшеру зазвичай може бути передане іншим особам шляхом продажу. Проте для цього часто необхідна письмова згода власника нерухомості або інших співвласників, що регулюється умовами самого договору. Відсутність такої згоди може ускладнювати або обмежувати реалізацію права.

Дарування права користування таймшером можливе, якщо це передбачено договором або не суперечить законодавству. Як правило, право користування може бути подароване, проте на практиці такі угоди трапляються рідше через специфіку і термінівість користування.

Права за договором таймшеру можуть бути успадковані, якщо це прямо передбачено договором або законом. Оскільки таймшер — це не повне право власності, а обмежене право користування, питання спадкування може викликати складнощі, зокрема в частині визначення строків і умов користування.

Загалом варто зазначити, що через специфіку права користування, таймшер може мати юридичні обмеження щодо відчуження (наприклад, заборона або обмеження на продаж третім особам без згоди інших співвласників або управителя нерухомості). Також існують обмеження щодо передачі права користування у разі невиконання зобов'язань.

Що стосується обмежень щодо користування в договорі таймшеру, то слід виділити наступні їх особливості:

- право користування за договором таймшеру діє лише у визначені періоди часу (наприклад, певні тижні або місяці року), що встановлені договором. Позастрокове або безтермінове користування неможливе;

- періоди користування повторюються щороку або з іншою періодичністю, але користувач не має права використовувати об'єкт поза межами визначеного строку;

- користувач таймшеру зазвичай не може самовільно передавати свої права третім особам без згоди власника або інших учасників договору (наприклад, співвласників чи управителя нерухомості);

- користувач зобов'язаний використовувати нерухомість відповідно до її призначення (наприклад, для відпочинку) і дотримуватися правил співжиття, встановлених договором або правилами комплексу;

- зазвичай користувач не має права самостійно змінювати чи реконструювати об'єкт таймшеру без дозволу власника або управителя;

- користувач несе відповідальність за збереження майна під час користування і повинен компенсувати збитки у разі пошкоджень.

Тобто обмеження щодо користування в договорі таймшеру обумовлені необхідністю збереження прав власника і організації справедливого доступу інших користувачів. Вони є важливою складовою правового режиму таймшеру і повинні бути чітко зафіксовані в договорі для уникнення конфліктів.

Право користування нерухомістю за договором таймшеру має специфічний правовий статус, який впливає на порядок його державної реєстрації. Так, якщо договір таймшеру оформлено як часткову власність на нерухомість, це право підлягає обов'язковій державній реєстрації. А у випадку якщо договір встановлює лише обмежене речове право користування нерухомістю (наприклад, право тимчасового користування), таке право також має бути зареєстроване для юридичної визначеності і захисту.

Перевагами реєстрації прав є те, що вона забезпечує їхню публічність і захист від третіх осіб. У разі переходу права користування (продаж, дарування, спадкування) реєстрація полегшує підтвердження прав нового власника або користувача. Звичайно, що відсутність спеціальних норм щодо реєстрації таймшеру у законодавстві України ускладнює оформлення

та захист прав користувачів. І через різні способи юридичного оформлення таймшеру (договір оренди, договір спільної власності, інші форми) існують труднощі з уніфікацією реєстрації. Саме через різноманітність оформлення цього виду договору, вчені висловлюють думку про необхідність спеціального регулювання даного виду договорів національним законодавством [5]. Ми із такою позицією солідарні і вважаємо, що долучення спеціальних норм щодо договору таймшеру лише збагатило б наше законодавство і внесли правову визначеність.

І для остаточного формування думки про доцільність доповнення норм цивільного законодавства спеціальними нормами щодо договору таймшеру, вважаємо за необхідне дослідити переваги, які він породжує. Так, однією із самих значимих переваг є доступ до нерухомості за нижчою вартістю. Покупцю немає необхідності викупляти нерухомість повністю, він забезпечує собі можливість користуватись нею чітко ту кількість часу, яка йому необхідна і яку він визначив у договорі. Витрати на утримання також діляться між всіма учасниками таймшеру, що значно менші, ніж були б у нерухомості з повним правом власності. Саме завдяки досліджуваному договору відкривається можливість користування нерухомістю у престижних курортних районах, які часто недоступні для особи, якби вона самостійно її купувала. Також при плануванні відпочинку за договором таймшеру особа визначає період свого користування нерухомістю та цілком може обмінятись періодами з іншими учасниками. Постійне володіння власністю зобов'язує значно більше.

Отож, загалом можна стверджувати, що договір таймшеру забезпечує економічно вигідний доступ до нерухомості за рахунок розподілу права користування між кількома особами, зниження витрат на утримання та можливості користуватися якісними об'єктами без необхідності великих одноразових вкладень. Це робить таймшер привабливим для споживачів, які шукають оптимальне співвідношення ціни і якості відпочинку.

Поряд із перевагами досліджуваного інструменту цивільного обігу існують і низка ризиків, які для ефективного його функціонування мають бути усунуті, або принаймні мінімізовані.

Так, ризики пропонуємо поділити за категоріями, враховуючи сфері, в якій вони виникають.

Отож, перш групу поіменуємо «правові ризики» і віднесемо сюди ризики, пов'язані із недостанім правовим регулюванням договору таймшеру. Йдеться про відсутність спеціальних норм, що безпосередньо регулюють правовідносини у сфері таймшеру, а це впливає на відсутність чітких правил оформлення договорів і реєстрації прав; складнощі в захисті прав споживачів у разі виникнення спорів, різне тлумачення судовими органами сутності таймшеру, юридичну складність зміни, розірвання чи передачі таймшеру третім особам.

З приводу усунення правових ризиків, то механізм цілком передбачуваний – законотворчість і достатність політичної волі можуть вирішити їх усі. Лише науковці з цього приводу займають дещо різні позиції: одні з них пропонують доповнити норми особливої частини Цивільного кодексу України окремими статтями, де передбачити правове регулювання договору таймшеру [6], тоді як інші [7, с. 191] пропонують додати розрізнено норм до Законів України «Про захист прав споживачів», «Про туризм», «Про міжнародне приватне право», які стосуватимуться таймшеру. Ми з цього приводу підтримуємо позицію обережного ставлення до впровадження окремого правового регулювання в межах ЦК України і вважаємо, що особлива правова природа досліджуваного договору дає можливість саме в межах договірних відносин застосовувати ті положення, що знівелюють наявні правові ризики. Якщо договори таймшеру таки в рівній мірі конкуруватимуть із договорами оренди, - це дуже той час, коли варто буде знову піднімати питання про окреме правове його регулювання.

На користь такої обережної позиції свідчить і те, що в межах ЄС процес ратифікації Директиви йшов доволі довго і не без проблем. Була значна кількість дер-

жав, які прострочили час приєднання. І навіть теперішня редакція чинної Директиви не є довершеною і потребує подальших вдосконалень. Так, «залишаються не уніфікованими норми про порядок розірвання договору таймшеру за ініціативою споживачів або щодо їх участі у процесі прийняття рішень щодо майна таймшеру, а також сплати зборів за обслуговування» [8, с. 414]. Гнучкість європейського права у вказаному питанні сприяє встановленню різних підходів у національному законодавстві країн-членів. Тож подальший розвиток правового регулювання договору таймшеру на регіональному рівні вбачаємо в уніфікації норм стосовно порядку розірвання такого договору.

Наступну групу ризиків пропонуємо поіменувати «економічні ризики» і віднести сюди ризики підняття регулярних внесків за утримання нерухомості, несподівані фінансові навантаження у вигляді ремонтів, відновлень, податків, які прямо не прописані в договорі, але суттєво змінюють видатки на таймшер, знецінення прав користування, яке відбувається через зміни ринку, інфляцію, зношення об'єкта або політичну нестабільність країни, де розташована нерухомість. Курсову різницю (якщо договір укладено в іноземній валюті) також слід віднести до цієї групи ризиків, оскільки в разі девальвації національної валюти витрати також суттєво зростають. І чи не найбільшою загрозою в межах даної групи визначаємо шахрайство. В світовій практиці було чимало прикладів, коли укладався договір з компанією, яка не мала права розпоряджатися об'єктом нерухомості або взагалі не існувала.

Усвідомлення цих ризиків і їх ретельний аналіз перед укладенням договору допоможуть лише мінімізувати можливі негативні наслідки та захистити інтереси користувача. На відміну від правових ризиків, економічні неможливо виключити абсолютно, та навіть їх мінімізація сприятиме подальшому розвитку цього інструменту цивільного обороту. Для мінімізації вказаних ризиків слід здійснити наступні дії:

- перед укладенням договору слід переконатися, що компанія офіційно зареєстрована, має позитивну репутацію та реальні відгуки клієнтів;

- уважно вивчити всі умови договору, зокрема фінансові умови, строки користування та зобов'язання сторін;

- з'ясувати всі додаткові витрати заздалегідь і якщо це не договір приєднання, то наполягти, щоб усі платежі були чітко вказані в договорі;

- не поспішати з прийняттям рішення про укладення договору, варто взяти паузу для прийняття зваженого рішення;

- варто наполягати на нотаріальному посвідченні договору і за можливості реєстрації прав у відповідних реєстрах

- обов'язково передбачити механізми захисту у договорі із чіткими умовами щодо відповідальності, можливості розірвання та компенсації у разі порушень.

Висновок

Договір таймшеру є складним, але перспективним інструментом цивільного обороту, що дозволяє ефективно розподіляти право користування нерухомістю між кількома особами. Його історичне становлення та еволюція на європейському і світовому рівнях демонструють потенціал цього правового механізму для удосконалення туристичних і рекреаційних послуг. Водночас практика його застосування виявила низку ризиків — передусім правових та економічних, що потребують належного нормативного врегулювання та інформованості споживачів.

У сучасних умовах особливої актуальності набуває питання імплементації європейських стандартів у правове поле України, адже Директива 2008/122/ЕС встановлює чіткі правила захисту прав споживачів у сфері таймшеру, що може стати орієнтиром для національного законодавця. Водночас необхідно обережно підходити до питання законодавчої деталізації таймшеру, балансуючи між достатнім правовим регулюванням та гнучкістю договірних відносин.

Оптимальним бачиться поетапне впровадження спеціальних положень про таймшер у законодавство України — із врахуванням як європейського досвіду, так і національної правової традиції. Такий підхід

сприятиме прозорості правовідносин, підвищенню правової визначеності для учасників договору та розвитку ринку рекреаційної нерухомості. При цьому ключовим залишається усвідомлення споживачем своїх прав і обов'язків, необхідність належного правового супроводу та завчасної оцінки можливих ризиків, що у комплексі здатне забезпечити сталий розвиток цього виду договірних відносин в Україні.

Література

1. Timeshare. https://www.ebsco.com/research-starters/business-and-management/timeshare?utm_source=chatgpt.com

2. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text

3. 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/legalcontent/en/ALL/?uri=CELEX:31994L0047

4. 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, longterm holiday product, resale and exchange contracts. URL: https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:033:0010:0030:EN:PDF

5. Музика М. В. Проблеми правового регулювання захисту прав споживачів за договорами таймшеру за законодавством України та ЄС. Інтернаука. Серія: «Юридичні науки». 2023. № 6. URL: https://doi.org/10.25313/2520-2308-2023-6-8994

6. Фатхутдінова І.В. Зміст договору тайм шеру: європейські стандарти та їх імпле ментація в законодавство України. Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство». 2024. № 4. Зміст договору таймшеру: європейські стандарти та їх імплементація в законодавство України | Аналітично-порівняльне правознавство

7. Музика М.В. Договір таймшеру в цивільному праві. Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право. Хмельницький, 2023. 224 с.

8. Фатхутдінова І.В. Особливості виконання зобов'язань за договором таймшеру. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету, 2024. Серія ПРАВО. Випуск 84: частина 1. С. 411-415.

References

1. Timeshare. https://www.ebsco.com/research-starters/business-and-management/timeshare?utm_source=chatgpt.com [in English]

2. Uhoda pro asotsiatsiiu mizh Ukrainoiu, z odniiei storony, ta Yevropeiskym Soiuzom, Yevropeiskym spivtovarystvom z atomnoi enerhii i yikhnimy derzhavamy-chlenamy, z inshoi storony. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text [in Ukrainian]

3. 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/legalcontent/en/ALL/?uri=CELEX:31994L0047 [in English]

4. 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, longterm holiday product, resale and exchange contracts. URL: https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:033:0010:0030:EN:PDF [in English]

5. Muzyka M. V. Problemy pravovoho rehuliuvannia zakhystu prav spozhyvachiv za dohovoramy taimsheru za zakonodavstvom Ukrainy ta YeS. Internauka. Seriia: «Iurydychni nauky». 2023. № 6. URL: https://doi.org/10.25313/2520-2308-2023-6-8994 [in Ukrainian]

6. Fatkhutdinova I.V. Zmist dohovoru taim sheru: yevropeiski standarty ta yikh imple mentatsiia v zakonodavstvo Ukrainy. Elektronne naukove vydannia «Analitychno-porivnialne pravoznavstvo». 2024. № 4. Zmist dohovoru taimsheru: yevropeiski standarty ta yikh implementatsiia v zakonodavstvo Ukrainy

| Analitychno-porivnialne pravoznavstvo [in Ukrainian]

7. Muzyka M.V. Dohovir taimsheru v tsyvilnomu pravi. Dysertatsiia na zdobuttia stupenia doktora filosofii za spetsialnistiu 081 Pravo. Khmelnytskyi, 2023. 224 s. [in Ukrainian]

8. Fatkhutdinova I.V. Osoblyvosti vykonannia zoboviazan za dohovorom taimsheru. Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho Natsionalnoho Universytetu, 2024. Seriia PRAVO. Vypusk 84: chastyna 1. S. 411-415. [in Ukrainian]

TIMESHARE AGREEMENT AS AN INSTRUMENT OF CIVIL TURNOVER: ADVANTAGES AND RISKS

The article is devoted to the study of the timeshare agreement as an instrument of civil turnover. It analyzes the historical development of the timeshare agreement, its legal nature and place in the system of civil law contracts. The authors study the specifics of timeshare relations, comparing them with other contractual structures, such as lease, easement and partial ownership. They pay special attention to the European experience of legal regulation of timeshare, in particular, to the analysis of the provisions of Directive 2008/122/EC, as well as to the possibilities of implementing its provisions into Ukrainian legislation.

The article identifies the key benefits of timeshare for consumers and systematizes the legal and economic risks that accompany it. The authors substantiate the expediency of gradual and balanced regulatory regulation of the timeshare agreement in Ukraine, taking into account international standards and the needs of the domestic market.

As a conclusion, the authors argue that the timeshare agreement is a complex but promising instrument of civil turnover, which allows for efficient distribution of the right to use real estate among several persons. Its historical formation and evolution at the European and global levels demonstrate the potential of this legal mechanism for improving tourism and recreational services. At the same time, the practice of its application has revealed a number of risks, primarily legal and economic, which require proper regulatory regulation and consumer awareness.

Keywords: timeshare agreement, civil contract, legal institution, civil turnover, harmonization, contractual restrictions, registration of rights, risk analysis.