

## КОНЦЕПЦІЯ «СКЛАДНО-СТРУКТУРНОЇ ВЛАСНОСТІ» ТА ІНСТИТУТ ТАЙМШЕРУ

**Фатхутдінова І.В.,**  
аспірантка

*Інституту правотворчості та науково-правових експертиз  
Національної академії наук України*

### **Фатхутдінова І.В. Концепція «складно-структурної власності» та інститут таймшеру.**

У науковій статті досліджено концепцію «складно-структурної власності», яка є в основі таймшеру зарубіжних держав задля обрання оптимальних правових засад даного інституту в Україні. Встановлено, що концепція «складно-структурної власності» поступово розвивалася паралельно із розвитком самого таймшеру. На ранніх етапах розвитку споживач купував у власність частку у нерухомості, що дозволяла йому користуватися нею фіксований тиждень у певний сезон на курорті. Поступово виникли ще більш гнучкі продукти на ринку таймшеру, навіть засновані на бальній системі. Виявлено, що стан опрацювання цієї проблематики не відповідає потребам рекодифікації ЦК України та удосконаленню правових засад таймшеру в умовах розвитку туристичної діяльності.

Наведено приклади законодавства зарубіжних держав, які регулюючи інститут таймшеру, укладення відповідних договорів, закріплюють і підхід до розуміння концепції «складно-структурної власності», зокрема положень Закону про розподіл земель Каліфорнії, Закону штату Флориди «Про план відпустки та таймшер», Статуту штату Невада тощо.

Виявлено, що концепція «складно-структурної власності» у законодавстві різних штатів США пов'язана із поняттям «нерозділених інтересів». Це доволі цікавий підхід, який повністю релевантний правовій природі таймшеру, яка по суті так само передбачає у декількох споживачів наявність «нерозподілених інтересів», а в умові розширення форм таймшеру, появи бальної системи, обмінів, круїзних пропозицій, вказаний підхід проявляється ще більш виражено. З'ясовано, що у романо-германських державах правову природу таймшеру розглядають через призму зобов'язань та речових прав.

Обґрунтовано, що концепція «складно-структурної власності» базується на невичерпному переліку правомочностей власника, що поширена у англо-американській приватноправовій доктрині. У національній доктрині приватного права з'являється дедалі більше наукових досліджень, які обґрунтовують, що права власника не обмежуються класичною тріадою правомочностей.

Доведено, що оскільки складно-структурна власність можлива саме у випадку володіння на праві власності майном декількома співвласниками, для неї характерні особливості спільної власності. Запропоновано виділити «просту спільну власність» та «складно-структурну спільну власність».

**Ключові слова:** таймшер, договір, право власності, спільна власність, складно-структурна власність.

### **Fathutdinova I.V. The concept of «complex-structural ownership» and the timeshare institute.**

The scientific article examines the concept of «complex-structural ownership», which is the basis of timeshare in foreign countries in order to choose the optimal legal basis for this institute in Ukraine. It was established that the concept of «complex structural property» gradually developed in parallel with the development of timeshare itself. In the early stages of development, the consumer bought an ownership interest in the property, which allowed him to use it for a fixed week during a certain season at the resort. Gradually, even more flexible products appeared on the timeshare market, even based on a point system. It was found that the state of development of this issue does not meet the needs of the recodification of the Central Committee of Ukraine and the improvement of the legal basis of timeshare in the conditions of the development of tourism.

Examples of the legislation of foreign countries are given, which, regulating the institution of timeshare, the conclusion of relevant contracts, also consolidate the approach to understanding the concept of «complex structural property», in particular the provisions of the Law on the Distribution of California Lands, the Law of the State of Florida «On the Vacation Plan and Timeshare», the Statute of the State of Nevada etc.

It was found that the concept of «complex structural property» in the legislation of various US states is connected with the concept of «undivided interests». This is quite an interesting approach, which is fully relevant to the legal nature of timeshare, which essentially also assumes the presence of «undivided interests» among several consumers, and in the context of the expansion of timeshare forms, the appearance of a point system, exchanges, cruise offers, the specified approach manifests itself even more pronounced. It was found that in the Romano-Germanic states, the legal nature of timeshare is considered through the prism of obligations and property rights.

It is substantiated that the concept of «complex-structural property» is based on the non-exhaustive list of rights of the owner, which is widespread in the Anglo-American private law doctrine. In the national doctrine of private law, more and more scientific studies are appearing, which justify that the rights of the owner are not limited to the classic triad of powers.

It has been proven that since complex-structural ownership is possible precisely in the case of property ownership by several co-owners, it is characterized by the features of joint ownership. It is proposed to distinguish between «simple joint ownership» and «complex structural joint ownership».

**Key words:** timeshare, contract, ownership, joint ownership, complex-structural ownership.

**Постановка проблеми.** Концепція «складно-структурної власності», яка лежить в основі таймшеру поступово розвивалася паралельно із розвитком самого таймшеру. На ранніх етапах розвитку споживач купував у власність частку у нерухомості, що дозволяла йому користуватися нею фіксований тиждень у певний сезон на курорті. Поступово виникли ще більш гнучкі продукти на ринку таймшеру, навіть засновані на бальній системі. Враховуючи, поступове впровадження правових норм про таймшер у законодавство України важливим є аналіз концепції «складно-структурної власності», яка є в основі таймшеру у багатьох зарубіжних державах.

**Стан опрацювання** цієї проблематики не відповідає потребам рекодифікації ЦК України та потребі удосконалення правових засад таймшеру в умовах розвитку туристичної діяльності. Серед вітчизняних вчених питання концепції «складно-структурної власності» у своїх працях досліджував Р.А. Майданик. При недостатній увазі концепції «складно-структурної власності» та таймшеру, українські вчені доволі ґрунтовно досліджували поняття права власності, види права власності і особливості спільної власності, зокрема О.В. Дзера, А.Б. Гриняк, Н.С. Кузнецова, О.О. Кот, В.В. Луць, К.Г. Некіт, І.В. Спасибо-Фатеева, Є.О. Харитонов, О.І. Харитонova та інші.

**Метою статті** є дослідження концепції «складно-структурної власності» в основі таймшеру зарубіжних держав задля обрання оптимальних правових засад даного інституту в Україні.

**Вклад основного матеріалу.** Приклад втілення концепції «складно-структурної власності» можна віднайти у зарубіжному законодавстві. Так, Закон про розподіл земель Каліфорнії у п. 11000.1, яка містить поняття «поділені землі», що включають землю або землі, ділянку або ділянки будь-якого розміру, на яких з метою продажу, оренди чи фінансування, негайного чи майбутнього, створюється або пропонується створити п'ять або більше нерозділених інтересів. При цьому зауважено, що вказана норма не поширюється на ті випадки, коли нерозділене право власності на землю виникло при одній із таких умов:

- 1) нероздільні інтереси належать або будуть належати особам, пов'язаним між собою кровними або шлюбними зв'язками;
- 2) неподілені частки мають бути придбані та належати виключно особам, які нададуть належні докази Комісару з питань нерухомості, що вони є обізнаними та досвідченими інвесторами, які розуміють природу та ступінь ризиків, пов'язаних із володінням цими частками;
- 3) неподілені інтереси створюються в результаті продажу права стягнення;
- 4) нероздільні інтереси створюються законним рішенням чи ухвалою суду;
- 5) пропозиція та продаж нерозділених часток акцій було чітко визначено видачею дозволу від Уповноваженого з питань корпорацій відповідно до Закону про корпоративні цінні папери 1968 року.

Закон штату Флорида «Про план відпустки та таймшер», який діє щодо всіх форм таймшеру, які складаються з більш ніж семи періодів протягом принаймні 3 років, у яких житло та об'єк-

ти, якщо такі є, розташовані в штаті Флорида або пропонуються в цьому штаті. Пунктом 721.05 вказаного закону передбачено укладення угод про набуття об'єктів таймшеру у власність, зокрема: «угода про право – будь-який письмовий договір, який використовується для продажу майна таймшеру, який передбачає, що право власності не буде передано покупцеві, доки ціна контракту не буде сплачена в повному обсязі, і умови оплати якого поширюються на період, що перевищує 180 днів після дати виконання контракту або завершення будівництва, залежно від того, що настане пізніше». Хоч вказане визначення не дає розуміння природи такої власності. У цьому положенні підкреслюються, складно-структурна власність таймшеру і відповідно обов'язок продавців таймшеру попереджати споживачів про відсоток (частку) у майні, яке набувається [1].

У Законі штату Невади подібно до законодавства штату Каліфорнія йде згадування про інтерес. Так, відповідно до п. 119A.056 переглянутого Статуту штату Невада 2005 р. власником є особа, яка має справедливий або юридичний інтерес у частці таймшеру. При цьому, прав власника не має особа, яка зацікавлена в частці таймшеру виключно як забезпечення зобов'язання [2].

Таким чином, концепція «складно-структурної власності» у законодавстві різних штатів США пов'язана із поняттям «нерозділених інтересів». Це доволі цікавий підхід, який повністю релевантний правовій природі таймшеру, яка по суті так само передбачає у декількох споживачів наявність «нерозподілених інтересів», а в умові розширення форм таймшеру, появи бальної системи, обмінів, круїзних пропозицій, вказаний підхід проявляється ще більш виражено.

До аналізу поняття інтересу при розумінні правової природи власності, що виникає від договорів таймшеру, звертаються і зарубіжні вчені. Том Естман зауважив, що таймшер зазвичай передбачає складні розробки і план використання об'єктів нерухомості (квартир, офісів тощо). Відповідно до програми розподілу часу, забудовники замість того, щоб продавати квартиру чи офіс одному власнику, ділять власність на одиниці часу, як правило, на періоди від одного до чотирьох тижнів, і продають їх по частинах. Водночас можуть бути різновиди таймшеру, а оскільки відсутні уніфіковані чи типові форми, то у договорах таймшеру можуть бути суттєві відмінності. «Власність часткою часу» є загальним терміном при таймшері, що описує зацікавленість у власності, згідно з якою кілька осіб володіють або мають виключне право на використання частини власності протягом певного періоду часу. Такий інтерес у власності, як правило, передбачає або спільне користування, або домовленість про інтервальне володіння. Термін «інтервальне володіння» зазвичай означає одноосібне та індивідуальне володіння одним об'єктом протягом визначеного періоду, що повторюється щорічно [3, с. 152]. Тобто, при таймшері споживач не є класичним власником майна, а є співвласником частки у майні, що надає йому право почергового користування таким майном на рівні із іншими співвласниками протягом того часу, який визначений договором. Водночас ми не погоджуємося, про подібність таймшеру із договорами оренди, про що згадує у своїй праці Том Естман, оскільки можуть бути різні види таймшеру, які засновані на праві власності, праві користування та оренді.

У романо-германських державах правову природу таймшеру розглядають через призму зобов'язань та речових прав. По суті сформувалися два основні підходи, згідно першого таймшер є договором, що передбачає право на періодичне проживання, тобто має зобов'язальну природу. За такого підходу договір таймшеру передбачає надання комплексу туристичних послуг, які пов'язані із купівлею активів, при цьому відносини не мають загальної обов'язковості. При іншій теорії таймшер розглядають з позиції речових прав, яким властива абсолютність, відповідно таймшер, пов'язаний із майном та є обов'язковим для третіх осіб, проте через свою специфіку відноситься до атипових речових прав. У рамках другого підходу зарубіжні вчені пропонують таймшер розглядати як різновид узуфрукта [4]. До кожного із вказаних підходів можна знайти аргументи «за» та «проти», що зумовлює потребу у більш детальному аналізі поняття та природи складно-структурної власності.

Українські вчені мало досліджували поняття «складно-структурної власності» та таймшеру. Р.А. Майданик має окремі публікації щодо цього і зокрема вчений зауважує, що такий вид власності є характерним для англо-американського права і його сутність полягає у тому, що право власності розглядається через призму набору правомочностей («як в'язанка паличок»), із двома важливими особливостями – правомочності не є імперативно та вичерпно визначені (це дозволяє поряд із класичними правомочностями по володінню, користуванню та розпорядженню, виділяти також інші повноваження, наприклад правомочність відсторонювати будь-якого порушника за рамки володіння), відсутність доктринального обґрунтування абсолютності права власності

призводить до випадків вилучення із «в'язанки паличок» деяких правомочностей та їх розподіл співвласниками. Саме друга особливість, на думку Р.А. Майданика є природною для англо-американського права, тому є основою функціонування моделі «складно-структурної власності» [5, с. 89-90]. Із вказаним підходом Р.А. Майданика ми погоджуємося і вважаємо, що він чітко показує особливості складно-структурної власності, водночас цей підхід слід доповнити і позиціями зарубіжних вчених, що правова природа такої власності ґрунтується на нерозділених майнових інтересах.

Водночас важко погодитися із позицією, що таймшер слід вважати прикладом багатоструктурної моделі права власності, адже і далі при аналізі таймшеру Р.А. Майданик підкреслює, що наразі рівень його розвитку і застосування на ринку нерухомості дозволяє говорити про наявність міжнародної системи обміну відпочинком [5, с. 90]. На нашу думку, не сам таймшер є прикладом багатоструктурної чи складноструктурної власності, а є правовим інститутом, що може передбачати виникнення прав за договором на основі або складноструктурної власності, або права користування, або оренди.

М.В. Музика у дисертаційному дослідженні, присвяченому договору таймшеру взагалі не аналізує поняття «складно-структурна власність», натомість обґрунтовує, що можливий «повний таймшер», при цьому науковець одразу його порівнює із «правом власності на таймшер» із «спільним володінням» та «частковим володінням». Науковець вважає, що спільне володіння передбачає нероздільне право власності, що поєднується із «ексклюзивним правом користування протягом визначеного періоду часу», а у випадку «часткового володіння право власності на одиницю таймшеру циркулює між власниками інтервалів згідно існуючого зафіксованого графіку» [6, с. 76-77]. Ми переконані, що таймшер може передбачати виникнення складно-структурної власності, в основі якої спільне часткове володіння та користування об'єктом нерухомого майна туристичного призначення почергово різними співвласниками. Тобто, на нашу думку, складно-структурність обумовлена великою кількістю співвласників та їх різними правомочностями щодо об'єкта майна, яке їм належить.

Концепція «складно-структурної власності» базується на невичерпному переліку правомочностей власника, що поширена у англо-американській приватноправовій доктрині. У національній доктрині приватного права з'являється дедалі більше наукових досліджень, які обґрунтовують, що права власника не обмежуються класичною тріадою правомочностей. Н.О. Горобець зауважує, що при підході коли зміст права власності визначається через виключно три класичні правомочності відбулася певна деформація юридичних конструкцій і навіть сформувався ілюзія, що власник має «необмежену владу» і знецінення позиція про те, що «власність зобов'язує» [7, с. 137].

Серед пропонувананих науковцями додаткових правомочностей поширеним є підхід про правомочність управління та правомочність отримання доходів і плодів [8, с. 352]. К.Г. Некіт наводить обґрунтовані аргументи на користь вказаної позиції. Науковиця зауважує, що правомочність по управлінню майном є окремою оскільки у власника є право передати річ в довірче управління чи довірчу власність (ст. 1029 ЦК України). За договором управління майном управитель не може для власних потреб використовувати майно, а тільки в інтересах установника управління чи вказаної ним третьої особи (вигодонабувача) [9, с. 261]. О.В. Ільків вважає, що при передачі правомочностей власника при передачі в управління майна відбувається реалізації суб'єктивного права власності, що цілком природно, так як у власника є право на розпорядження власністю вільно, на свій розсуд, у тому числі він може передати в управління, яке супроводжується і переданням певних правомочностей, без яких не можливо досягти мети управління, у том числі по використанню майна [10, с. 51]. З вказаними підходами ми погоджуємося, адже управління може передбачати певну мету, відповідно інші всі правомочності повинні будуть узгоджуватися із такою метою.

**Висновки.** Оскільки складно-структурна власність можлива саме у випадку володіння на праві власності майном декількома співвласниками, для неї характерні особливості спільної власності. При цьому на нашу думку, варто виділити «просту спільну власність», яка виникає як правило між двома чи декількома співвласниками, і яка не обтяжена, визначеними договором чи законом особливостями здійснення та «складно-структурну спільну власність», що виникає між декількома співвласниками на підставі договору, особливості здійснення якої визначаються договором чи законом і передбачають певні обмеження.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. The 2023 Florida Statutes (including Special Session C). URL: [http://www.leg.state.fl.us/statutes/index.cfm?App\\_mode=Display\\_Statute&URL=0700-0799/0721/0721.html](http://www.leg.state.fl.us/statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=0700-0799/0721/0721.html) (дата звернення: 25 грудня 2023 р.).
2. 2005 Nevada Revised Statutes – Chapter 119A – Time Shares. URL: <https://law.justia.com/codes/nevada/2005/NRS-119A.html#NRS119ASec480> (дата звернення: 25 грудня 2023 р.).
3. Eastman Tom. Time Share Ownership: A Primer. North Dakota Law Review. 1981. Vol. 57: No. 2, Article 1. URL: <https://commons.und.edu/ndlr/vol57/iss2/1> P. 151 – 162 (дата звернення: 28 грудня 2023 р.)
4. Corrado Doidone. «Timeshare»: LegalandEconomicAnalysis of the Institution. URL: <https://eprints.luiss.it/1314/3/20140318-disrobe-abstract-eng.pdf> (дата звернення: 08 січня 2024 р.).
5. Майданик Р.А. Таймшер як складноструктурна модель права власності. Актуальні проблеми приватного права : матеріали XVII наук.-практ. конф., присвяч. 97-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В.П. Маслова (Харків, 22 лют. 2019 р.). Харків: Право, 2019. С. 89–95.
6. Музика М.В. Договір таймшеру в цивільному праві: дисертація на здобуття наук. ступ. доктора філософії. Хмельницький, 2023. 224 с.
7. Горобець Н.О. Сучасні тенденції правового регулювання права власності / Проблеми цивільного права та процесу: тези доп. учасників науково-практичної конференції, присвяч. світлій пам'яті О.А. Пушкіна, Харків, 2018. С. 137–139.
8. Цивільне право України (традиції та новації): монографія / авт. кол.; за заг. ред. Є.О. Харитоновна, Т.С. Ківалової, О.І. Харитонової; наук. ред. Н.Ю. Голубева. Одеса: Фенікс, 2010. 700 с.
9. Некіт К.Г. Право власності у Цивільному кодексі України: загальні положення та проблемні аспекти. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія ПРАВО. 2013. Випуск 22. Частина II. Том 1. С. 260–263.
10. Ільків О.В. Правова природа довірчої власності. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2021 № 50. С. 50–53.