

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КЛУБНОГО ОТДЫХА ГРАЖДАН В РЕЖИМЕ РАЗДЕЛЕННОГО ВРЕМЕНИ*

*В.А. ЛАЗУТКИН, старший преподаватель кафедры гражданского и государственного права
Минского института управления*

В статье в аналитическом плане исследуются правовые аспекты нового вида туризма в современных условиях – клубного отдыха в режиме разделенного времени (таймшер). Отмечается, что в Республике Беларусь нет нормативных актов о таймшере, что является пробелом действующего белорусского законодательства о туризме. Автор анализирует опыт ряда зарубежных стран, в которых этот вид туризма имеет правовое регулирование. В общих чертах указываются достоинства и недостатки клубного отдыха граждан в режиме разделенного времени. Также обосновывается мысль о необходимости принятия в Республике Беларусь специального нормативного правового акта, в котором следует закрепить основные понятия клубного отдыха граждан, определить процедуру заключения и вступления в силу договора на клубный отдых, его существенные условия, порядок расторжения данного договора, гарантии реализации прав физических лиц на клубный отдых, пределы государственного регулирования в указанной сфере туристической деятельности.

Туризм в современной мировой экономике по прибыльности занимает третье место (после золото- и нефтедобывающей отраслей промышленности). В Республике Беларусь туризм как отрасль экономики официально закреплен Законом от 25 ноября 1999 года «О туризме», в котором впервые, на законодательном уровне, получило определение понятие «туризм». Согласно статье 1 Закона туризм – это путешествие физических лиц за пределы их места жительства в течение периода, не превышающего 12 месяцев подряд, с целью отдыха, с деловыми, познавательными и другими целями без занятия трудовой, предпринимательской, иной приносящей доход деятельностью, оплачиваемой и (или) приносящей прибыль (доход) из источника в посещаемой стране (месте), а также деятельность юридических и физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, по организации такого путешествия. До принятия этого закона в нашей стране не существовало специального законодательства о туризме. Однако, как показывает изучение практики, закон нуждается в доработке. Одним из существенных его недостатков является отсутствие правового регулирования такого вида туризма, как клубный отдых, и, соответственно, его отдельных разновидностей – клубного отдыха в режиме реального времени и клубного отдыха в режиме разделенного времени (таймшер).

Новый вид туризма в виде клубного отдыха легализован на территории СНГ путем принятия

Модельного закона о клубном отдыхе (15 ноября 2003 г., пленарное заседание Межпарламентской Ассамблеи государств-участников СНГ) (далее – Модельный закон). Хотя данный закон носит рекомендательный характер для стран, его подписавших, он регулирует отношения в сфере организации клубного отдыха как одной из разновидностей туристской деятельности, закрепляет единые правовые предписания в сфере организации и проведения клубного отдыха. Закон направлен на защиту прав и законных интересов граждан, а также на создание благоприятных условий для развития и рационального использования объектов туристской индустрии; регулирует существенные условия, порядок заключения и расторжения договора на клубный отдых, предусматривает гарантии осуществления гражданами своих прав на клубный отдых.

В соответствии с Модельным законом клубный отдых – это вид отдыха в принадлежащих клубу отдыха средствах размещения на условиях и в сроки, которые определяются указанным клубом. Клуб отдыха – это коммерческая или некоммерческая организация, созданная в целях организации отдыха членов указанного клуба, осуществляющая туроператорскую и турагентскую деятельность.

Клубный отдых может осуществляться в режиме разделенного времени и в режиме реального времени.

Клубный отдых в режиме разделенного времени (таймшер) – это отдых в определенный период

* Статья поступила в редакцию 24 сентября 2007 года.

каждого года, продолжительность которого составляет не менее одной недели.

Клубный отдых в режиме реального времени – это отдых, продолжительность которого зависит от количества принадлежащих члену клуба отдыха баллов, кредитных очков или иных применяемых в установленном порядке единиц измерения, определяющих также и выбор средства размещения. В качестве последнего могут использоваться гостиницы, виллы, жилые дома, квартиры и т.д., которые могут принадлежать клубу отдыха на праве собственности либо по договору аренды (лизинга).

В Модельном законе отмечается, что право на клубный отдых – это предварительно оплаченное право на пользование в течение определенного времени средством размещения и услугами клуба отдыха.

В соответствии с договором на клубный отдых отношения между продавцом и покупателем регулируются соответствующим соглашением. При этом продавцом может выступать индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, в том числе и клуб отдыха, который в рамках предпринимательской деятельности осуществляет реализацию права на клубный отдых как турагент, а покупателем может быть физическое или юридическое лицо, выразившее намерение приобрести право на клубный отдых.

Все действующие нормативные правовые акты, регулирующие вопросы клубного отдыха, условно можно разделить на три группы.

В первую группу входят международные правовые акты, регулирующие отношения в сфере международного туризма: Манильская декларация по мировому туризму от 10 октября 1980 года; Резолюция девятой Генеральной ассамблеи ВТО (Буэнос-Айрес), касающаяся упрощения поездок, а также безопасности и защиты туристов от 4 октября 1991 года; Манильская декларация по социальному развитию туризма от 22 мая 1997 года; Глобальный этический кодекс туризма, утвержденный Генеральной ассамблеей ВТО 1 октября 1999 года, и другие акты.

Вторую группу актов образуют нормативные правовые акты общего характера, в частности Гражданский кодекс Республики Беларусь, законы «О защите прав потребителей» и «О валютном регулировании и валютном контроле», Декрет Президента Республики Беларусь №17 «О лицензировании отдельных видов деятельности».

К третьей группе можно отнести нормативные правовые акты, имеющие специальное регулирование: Закон «О туризме», Указы Президента Республики Беларусь от 2 июня 2006 года №371 «О некоторых мерах государственной поддержки развития туризма в Республике Беларусь» и от 2 июня 2006 года №372 «О мерах по развитию агротуризма в Республике Беларусь»,

постановление Совета Министров Республики Беларусь от 29 сентября 1997 года №1281 «О государственной программе развития физической культуры, спорта и туризма» и другие акты.

В указанных выше актах нашли свою реализацию основные принципы государственного регулирования в сфере туризма:

- защита прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе обеспечение их безопасности в сфере туризма;
- развитие туризма и туристской индустрии;
- поддержка малого предпринимательства в сфере туризма;
- развитие конкуренции, предупреждение, ограничение и пресечение монополистической деятельности на рынке туристических услуг;
- принятие и применение мер государственного регулирования в сфере туризма.

Нормативные правовые акты, принятые на международном и национальном уровне в сфере клубного отдыха, образуют в целом систему актов международного частного права. Как правило, они носят комплексный характер, предназначены для обеспечения правовой, организационной и экономической среды при формировании современной индустрии туризма.

Слово «таймшер» (timeshare с англ. «разделение времени», т.е. разделение между физическими лицами времени использования какого-то имущества) в данном случае совместное владение недвижимостью с возможностью пользоваться ею для отдыха на протяжении определенного срока, пропорционального внесенному денежному взносу (в зарубежной литературе нередко упоминается как «собственность, на каникулах»). Таймшер возник в 1960-х годах в Западной Европе как способ продавать гостиничные номера. Таймшер (операция с недвижимостью) изобретен европейцами. Американцы подхватили эту идею спустя десятилетие, когда на рынке недвижимости США разразился кризис. Владельцы отелей стали сдавать в аренду свои апартаменты на новых условиях: клиент мог выкупить право проживания в гостинице, например, на две недели в год на 30 лет вперед. Для клиента это было выгодно, а продавец в свою очередь получал гарантированных клиентов на многие годы.

Согласно данным популярного онлайн-аукциона eBay, ежегодный объем мирового рынка таймшер-услуг достигает 7 млрд долларов США, в том числе половина приходится на США. Таймшер-услуги подразумевают продажу недвижимости с отдельными правами владения. Т.е. в рамках таймшера объекты недвижимости по существу находятся в собственности нескольких лиц, каждое из которых имеет право на использование данной недвижимости в течение определенного числа дней в году. В общем, идея проста:

покупайте в собственность на курорте апартаменты и владейте ими от одной до пятидесяти одной недели в году. Владельцы получают право обменять эти недели отдыха на другие места отдыха в любой точке земного шара. По стоимости это составляет несколько тысяч долларов за право пожизненного владения апартаментами. При этом можно в любой момент данную недвижимость продать, обменять, сдать в аренду, завещать и т.д. Обладатель таймшера может не отдыхать ежегодно в одном и том же месте. Хозяева отелей в этом случае могут организовать обмен отдыха для своих клиентов. В мире существуют компании, помогающие владельцам таймшера поменяться местами отдыха друг с другом.

В Европе действует компания RCI (Resort Condominiums International), в которую вовлечено около трех тысяч клубов отдыха из более, чем 85 стран мира. Наряду с RCI существует американская компания Interval International (II). Свое наибольшее распространение данная система отдыха получила в США.

Политику клуба отдыха определяет наблюдательный комитет, избираемый на ежегодном общем собрании, на котором обсуждаются и утверждаются годовые финансовые, аудиторские отчеты, решаются и другие вопросы.

Таймшеры в системе RCI подразделяются на несколько категорий в зависимости от времени года и выражаются в основном в трех цветах: «красном» (разгар сезона), «белом» (межсезонье) и «синем» (наименее популярное время года для отдыха). «Красная» неделя – наиболее дорогая и выгодная при обмене.

По качеству обслуживания клиентов курорты делятся на стандартные, международной категории и так называемые курорты «золотой короны». К системе клубного отдыха сегодня подключено более 3000 курортов мира. Их услугами ежегодно пользуются свыше 6 млн человек.

Во многих странах Западной Европы таймшерная деятельность регламентируется специальными нормативными актами. Первый нормативный акт в этой сфере регулирования был подписан Королевой Великобритании Елизаветой II 16 марта 1992 года. За Великобританией по этому пути последовали Соединенные Штаты Америки, Германия, Испания, Франция и другие государства мира.

Таймшер в зарубежных странах – категория правовая. В Великобритании, например, закон о таймшерах учитывает все, вплоть до процедуры оформления сделки с частным лицом. Предусматривается так называемый «период охлаждения» (15 дней с момента подписания договора), когда можно расторгнуть договор и вернуть деньги только потому, что клиент передумал.

Таймшер – это по существу совместное владение недвижимостью с возможностью пользоваться

ею для отдыха на протяжении определенного срока пропорционально своему денежному взносу. По общему правилу, апартаменты продаются на 4–6 человек. Таймшер, с юридической точки зрения, не является арендой, т.к. складывающиеся здесь отношения между продавцом и покупателем относятся к категории права собственности.

К сожалению, в Беларуси (как и в России) пока нет законодательства, регулирующего рассматриваемый вид туризма. В Государственной Думе Российской Федерации подготовлен проект закона о таймшерах. Большинство таймшерных компаний, действующих в России, зарегистрированы как туристические фирмы. Они с клубами отдыха юридически не связаны. Только в Москве фирм такого рода сейчас несколько десятков. Нередко они прибегают к сомнительным методам работы, используя неправовые средства воздействия на клиентов.

Качественный отдых, даже в самом лучшем клубе, может не понравиться отдыхающим. Чтобы этого не происходило, в зарубежных странах создана система обмена клубными неделями. Помимо владения клубной неделей, необходимо иметь персональное членство в клубе. В 2007 году средняя стоимость членства в европейском клубе составляла: 500\$ – на 5 лет, 318\$ – на 3 года, 125\$ – на 1 год. Стоимость обмена зависит также от того, какой это обмен – внутриконтинентальный или межконтинентальный. Есть еще один фактор – фактор «качества» курорта. Это своего рода градация курортов, напоминающая общепринятую «звездную» классификацию гостиниц (отелей). Имеются клубы стандартные, международной категории и «золотой короны».

Плюсы клубных систем по достоинству оценили многие крупные зарубежные гостиничные компании – Marriott, Hilton, Hyatt, Radisson.

Во-первых, в клубной системе член клуба чувствует себя как в очень хорошем уютном доме: есть все необходимое для жизни – кухня со всеми принадлежностями, телевизор, холодильник, стиральная машина, телефон, камин.

Во-вторых, если, к примеру, член клуба имеет двухспальные апартаменты, то он имеет право поселиться в них со своими друзьями. В каталоге RCI указано в пункте о проживании две цифры, например 6/4. Первая цифра означает максимальное количество проживающих, вторая – комфортное проживание.

В-третьих, одним из достоинств клубной системы является и то, что, однажды вложив деньги, отдыхающие получают возможность ежегодно менять место своего отдыха. Клубная система хорошо зарекомендовала себя и даже стала неким символом разумного и эффективного вложения

финансовых средств в систему отдыха. Член клуба может сдавать в аренду свои клубные недели. За одну неделю отдыха на Канарских островах можно, например, получить две недели отдыха на курортах Латинской Америки.

В-четвертых, клубная система может в установленном порядке сдаваться в аренду, передаваться по наследству и т.п.

Независимые исследования показывают, что более 85% владельцев таймшеров довольны своим приобретением. Они проводят свой отдых не в гостиничном номере, а, как правило, в коттедже со всеми удобствами. И весьма привлекательная часть этой системы отдыха – огромный выбор равноценных курортов.

Самым существенным недостатком таймшера является отсутствие совершенной нормативно-правовой базы на этот вид туризма, что существенно увеличивает риск быть обманутым. В России жертвами таймшера уже стало около одного миллиона граждан.

Таймшер, как правовое явление, в условиях наличия многочисленных «белых пятен» в законодательстве, регулирующем клубный отдых граждан, вызывает проблемы при разрешении гражданских споров в белорусских судах о возмещении вреда по искам граждан, пострадавших от недобросовестных действий белорусских компаний, занимающихся организацией и продажей таймшера.

Принятие специального нормативного правового акта в данной сфере деятельности будет способствовать достижению следующих целей:

- обеспечение прав физических лиц на отдых и иных прав, реализуемых в сфере туризма;
- формирование представления о Республике Беларусь как о стране, привлекательной для туристов;
- создание необходимых условий для обмена товарами, работами и услугами в сфере туризма в соответствии с международными договорами Республики Беларусь.