

# **ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СИСТЕМЫ КЛУБНОГО ОТДЫХА В ТУРИСТИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**С. В. Носачева, Е. В. Старостенко**

*Гомельский государственный технический университет  
имени П. О. Сухого, Беларусь*

Научный руководитель Е. Н. Ефремова

Туризм является одной из важнейших сфер современной экономики. Данный вид деятельности направлен на удовлетворение потребностей людей в ознакомлении с историей, культурой, обычаями, духовными и религиозными ценностями различных стран и их народов. Эта отрасль развита и в Беларуси. Однако наши ожидания не всегда совпадают с тем, что мы получаем. За рубежом давно используется клубная система отдыха (таймшер), которая позволяет избежать от подобных ситуаций [1].

Таймшер — это форма владения собственностью, при которой один объект недвижимости сдается в аренду нескольким лицам. Эта схема, появившаяся в Европе в 1960-е гг., сегодня популярна в курортных городах США, Европы, стран Карибского

моря и Азии. Именно таймшер предотвратил в то время кризис на рынке американской недвижимости. Он позволил владельцам отелей, коттеджей, ранчо сдавать комнаты постояльцам на 20–30 лет вперед. Клиенты выкупали право собственности на отдых и получали за это экономию на общей стоимости и отсутствие головной боли с выбором места для отдыха. В свою очередь владельцы отелей могли рассчитывать на стабильный поток клиента на протяжении долгого периода времени. На территории Беларуси таймшер не получил такого распространения, как в Европе, из-за недобросовестности некоторых компаний, заработавших большие деньги на мошеннических операциях со вторичной продажей таймшеров.

Существуют разные схемы таймшера. В одном случае владелец имеет право пользоваться апартаментами в течение одной недели раз в два года, в другом — на протяжении целого месяца каждый год. Но наиболее распространен вариант, когда владелец таймшера может остановиться в апартаментах только в течение одной конкретной недели в году и не может изменять дату. Такие фиксированные недели подходят только тем, у кого отпуск каждый год в одно и то же время. Существует еще так называемый «плавающий» таймшер, когда владелец может в разные годы планировать отпуск на разное время. Необходимо только заранее согласовать дату приезда с управляющей компанией. Во время отсутствия владельца апартаменты сдаются в аренду.

Каждый год предлагаются номера в одном и том же отеле или в разных гостиницах, но, как правило, в рамках одного курорта. Покупатель лишь определяется с конкретным размером и типом апартаментов и выбирает сезон.

Договор на владение таймшером заключается на срок от трех лет до нескольких десятилетий.

Недели таймшера делятся на красные (сезон отпусков), белые (межсезонье) и синие (мертвый сезон, когда на курорт приезжает меньше всего туристов). Красные недели стоят дороже всего. Можно обменять более ценные недели на менее ценные, обратившись к услугам обменных компаний, например, RCI (Resort Condominiums International) или II (Interval International). Эти организации связывают несколько тысяч курортов по всему миру. Однако нельзя обменять недели на более дорогие.

В некоторых отелях вместо недель предусмотрена система очков. Владелец таймшера получает сертификат, в котором указано определенное количество очков. В этом случае продолжительность пребывания в апартаментах можно варьировать от одной ночи до 10 дней. За счет неиспользованных дней владелец таймшера может накапливать очки из года в год, что позволяет ему выбирать более выгодные условия проживания, например, более просторный номер или более дорогой курорт. Так, просторные апартаменты в сезон отпусков часто стоят 500 очков, а небольшой номер в мертвый сезон – 200 очков.

Преимущества таймшера:

- объекты, предназначенные для таймшера, обычно представляют собой студии или апартаменты, отличающиеся высоким уровнем обслуживания;
- владелец таймшера может переносить недели своего отпуска на последующие годы и таким образом увеличивать продолжительность использования апартаментов;
- владелец имеет возможность уступить или продать свои недели,
- обладатель таймшера может варьировать время и продолжительность отдыха,
- существуют бонусы в виде дополнительных дней.

Недостатки:

- таймшер считается достаточно дорогим. Кроме того, владелец апартаментов обязан выплачивать ежегодный налог – в среднем, 300–400 евро в год;

- таймшер трудно перепродать из-за высокой цены;
- владелец может проживать в апартаментах ограниченное время — как правило, несколько недель в году;
- когда истекает срок аренды, за владельцем таймшера не сохраняется право собственности;
- в некоторых случаях, если владелец таймшера не использует положенные ему недели, то теряет право воспользоваться ими в течение года;
- высокие риски. Права владельца закреплены только договором; он приобретает не объект недвижимости, а право пользования этим объектом на время. Если управляющая компания обанкротится, клиент потеряет деньги [2].

Покупка таймшера за последние 30 лет стала отработанным механизмом. На сегодняшний день по системе таймшер предпочитают отдыхать около 3 млн семей. Отели таймшер открыты по всему миру, их число превышает 3 тысячи. При этом в ряде стран ситуация на рынке таймшер до сих пор не стабилизировалась. Законодательная база и опыт проведения сделок по таймшеру, которая есть в той же Великобритании и США, в Беларуси отсутствует. Это дает повод для махинаций, когда клиентам продаются права на недвижимость в несколько раз дороже их реальной стоимости либо же компании-агенты просто скрываются с деньгами вкладчиков. Даже в России, несмотря на то, что за последние 15 лет владельцами таймшера стали десятки тысяч семей, клубный отдых до сих пор пользуется неоднозначной репутацией. Закона о клубном отдыхе пока не принято. Также до сих пор существуют десятки фирм-посредников между клубами-отелями и клиентами, которые манипулируют дырами в законодательстве и используют некачественную договорную документацию [3].

Ежегодный отдых в клубах дает значительную экономию средств при условии правильной покупки. Вложенные средства окупаются уже через 4–5 поездок по сравнению с отдыхом в гостиницах и приносят ощутимую экономию семейного бюджета. Основным документом, подтверждающим право владения приобретенными неделями, является клубный сертификат [4].

Популярный онлайн-аукцион eBay объявил о намерении в ближайшем будущем существенно расширить свое присутствие на рынке таймшер-услуг. С этой целью в рамках сайта eBay Real Estate, специализирующегося на продаже недвижимости, будет запущена новая торговая площадка.

Как сообщил представитель eBay, на страницах портала и сегодня осуществляются продажи таймшеров, однако, по мнению администрации корпорации, потенциал этой категории товаров сильно недооценен. Согласно данным eBay, объем мирового рынка таймшер-услуг достигает \$7 млрд, при этом в США, где eBay занимает лидирующие позиции на своем рынке, таймшеров ежегодно продается на \$3,5 млрд [5].

Таймшер-услуги подразумевают продажу недвижимости с отдельными правами владения. То есть в рамках таймшера объекты недвижимости находятся в собственности нескольких лиц, каждое из которых имеет право на использование данной недвижимости в течение определенного числа дней в году.

Таким образом, таймшер является весьма выгодной и удобной системой отдыха. Во время популяризации в мире таймшера недостаток, а в большинстве случаев полное отсутствие информации о развитии и схеме действия таймшера, подверг граждан нашей и соседних стран действию мошенников. В результате многочисленных обманов люди с недоверием относятся к подобным системам отдыха. Применение клубного отдыха на территории Республики Беларусь будет способствовать благоприятному развитию туристической отрасли. Для развития клубного отдыха

требуется создание нормативных актов о таймшере в законодательстве Республики Беларусь, создание организации по продаже, покупке таймшера, а так же по работе с клиентами: связь с администрацией отелей, информирование клиентов о услугах включенных в таймшер, различных акциях и т. п.

#### Л и т е р а т у р а

1. Ковалев, Д. А. Мировая индустрия владения отдыхом / Д. А. Ковалев. – М. : Университет. кн., 2003. – 608 с ISBN 5-9900183-1-2.
2. Режим доступа: <http://tranio.ru/traniopedia/glossary/timeshare/>.
3. Режим доступа: <http://www.city-of-hotels.ru/168/hotel-vacations/timeshare.html>.
4. Режим доступа: <http://madagascar-tour.ru/club/>.
5. Режим доступа: <http://www.cnews.ru/news/line/index.shtml?2002/01/22/126693>.