

08.00.00. Economic sciences

08.00.00. Экономические науки

UDC 33

Timeshare Technologies Factors, Business Conditions and Results of Development in Russia's Travel Industry

Sergey V. Arzumanov

Russian State Social University, Branch in Sochi
46, st. Constitution, Sochi, 354000
PhD (economic), Assistant Professor
E-mail: dafraty@yandex.ru

Abstract: The article deals with timeshare informal nature, detects recreation system business features, problems and prospects of its development in terms of global travel industry development.

Keywords: Timeshare; recreation system; condominium; national timeshare clubs; tourism infrastructure.

В течение многих лет туризм является фундаментальной основой экономики многих развитых и, развивающихся стран. Актуальность данной темы обуславливается необходимостью экономического и правового регулирования относительно нового явления в туризме – таймшера и клубного отдыха как его разновидности. В настоящее время эта система, возникшая как способ повышения, эффективности гостиничных средств размещения, получила свое развитие в 81 стране мира и продолжает приносить ее организаторам значительные доходы.

Таймшер (от англ. time – время и share – доля) был заимствован из компьютерной индустрии. Он означает, что многие пользователи могут иметь доступ к компьютерному банку компании за определенную плату. В 1960-е гг. в Европе таймшером стали называть как саму недвижимость, используемую поочередно ограниченным количеством пользователей, так и права на эту недвижимость. Основная сфера, где таймшер получил широкое развитие, был туризм, точнее та его область, которая связана с размещением туристов, а именно, гостиничный бизнес.

Сегодня таймшер – это покупка недвижимости на фиксированное в течение года время. Аналогичное право на ту же недвижимость в течение остального времени могут приобретать любые другие физические или юридические лица. Иными словами, купив таймшер, вы получаете право пользоваться недвижимостью, но только определенное время: например, 2 недели в году в течение 50 лет. Тут важно понимать, что таймшер – это не инвестиции в недвижимость, цель его – отдых, а не прибыль. Если пользоваться сертификатом по максимуму, можно неплохо сэкономить на путешествиях. Однако воспринимать таймшерные апартаменты как свою собственность в полном смысле этого слова неправильно. Право собственности – это право почти безраздельно владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. В таймшере это право ограничено временным промежутком. Иногда это конкретный период (например, 26-я неделя года, или 10–16 августа), иногда – любая неделя по выбору владельца сертификата. Но даже в

свою «законную» неделю владелец таймшера не является полноправным собственником недвижимости.

Таймшерный сертификат можно продать, обменять, завещать, иногда – сдать в аренду (если это оговорено в договоре). В то же время, владелец сертификата не может сам управлять своим «временным имуществом»: ремонтировать, менять дизайн и т.д. Этим занимается управляющая компания, которая по умолчанию становится его агентом, получая полномочия по обслуживанию, сохранению и модернизации таймшерной недвижимости. При этом управляющая организация каждый год выставляет счет владельцам таймшера (\$200–500), покрывающий расходы на уборку, содержание, вывоз мусора, страховку, налоги и т.д. Неуплата по этому счету лишает владельца сертификата права пользоваться имуществом. Чтобы восстановить это право, обычно приходится погасить долг, а также заплатить штраф – около \$250. Таким образом, таймшер нельзя назвать собственностью, хоть и временной. По набору прав эта схема ближе к долгосрочной аренде. Вы можете пользоваться своим имуществом, но ограничены в праве распоряжаться им. Если быть совсем точным, договор таймшера является смешанным, то есть содержит элементы разных договоров: аренды, агентирования, возмездного оказания услуг и т.д.

Вопросы касающиеся форм и методов организации системы владения отдыхом и создания моделей перехода курортов в систему, а также организация новых курортов и создания для них инвестиционных проектов, находятся в центре внимания и изучения как зарубежных так и российских авторов. Значимость и существенный вклад индустрии владения отдыхом в развитие туризма на мировом уровне оценены такими авторитетными организациями как ООН и ВТО. Всемирная Туристская Организация в своем ежегодном докладе рекомендует всем странам мира всемерно поддерживать и развивать систему как важную движущую силу в развитии международного туризма. Значение индустрии владения отдыхом оценили многие государства мира. В большинстве стран с развитой системой владения отдыха принят Закон регулирующий деятельность системы.

В этих условиях санатории вынуждены искать новые формы организации деятельности, основанные на принципах рыночной экономики и создавать новые туристские услуги. Ситуация также требует новых подходов в организации кадровой структуры предприятия. В данной ситуации, одним из выходов является создание отечественной системы владения отдыхом на базе отдельных модулей санаторно-курортных учреждений Юга России, с дальнейшим вхождением в международную систему. Несмотря на негативное мнение, сложившееся об индустрии за последнее время в России, система несет в себя массу позитивных моментов и может стать реальным фактором стабилизации и улучшения экономического состояния отрасли. Построение системы на качественно новых принципах позволит изменить общественное мнение и вызвать интерес у потенциальных потребителей. Зарубежный опыт показывает, что входе преобразования уже существующих курортов в курорты владения отдыхом, предприятие получало существенные дополнительные источники финансирования, а потребитель высказывался за данную систему организации отдыха, так как она позволяла значительно снизить расходы на отдых при планировании его на несколько лет.

Создание объектов функционирующих по системе владения отдыхом, на базе предприятий отечественной санаторно-курортной отрасли, имеет целью улучшение технико-экономических показателей предприятия, оптимизацию прибыли, направление авансированных средств на инвестиции, повышение эффективности всей хозяйственной системы города, уменьшение и даже ликвидация бюджетного дефицита предприятия.

Наиболее приемлемой формой организации объекта по принципу владения отдыхом, является создание объекта на базе уже существующих средств размещения санаторно-курортного предприятия, путем преобразования части номерного фонда в объект системы владения отдыхом. Преимуществами данной формы организации работы санаторно-курортного предприятия являются:

- увеличение поступления денежных средств, за счет увеличения показателей среднегодовой загрузки предприятий курортной сферы;
- получение предприятием значительных денежных средств за короткий период времени, в виде оплаты за приобретение владения отдыхом, другими словами авансирование капитала;
- востребованность объекта со стороны потребителя, практически круглый год.

Данные преимущества позволяют решить наиболее важные проблемы, стоящие перед предприятием туристской сферы:

- направление части полученных денежных средств на инвестиционные нужды;
- увеличение занятости персонала предприятия в течение всего года и как следствие сохранение кадрового потенциала и увеличение заработной платы работников всех служб санаторно-курортного предприятия;
- поддержание основных фондов в хорошем состоянии в течение всего года;
- сглаживание последствий не востребоваемости номерного фонда предприятия в межсезонье, за счет роста среднегодового коэффициента заполняемости объекта владения отдыхом;
- увеличение поступлений денежных средств за счет роста спроса на дополнительные услуги;
- экономия денежных средств за счет централизации сервисных услуг, предоставляемых обоим объектам курорта смешанного пользования;
- прекращение негативной практики реализации значительной части путевок предприятия за долги, коммунальным службам города, по заниженным ценам.

В результате создания объектов владения отдыхом станет возможным формирование нового класса потребителей – владельцев отдыха, заинтересованных в постоянном повышении качества предлагаемого туристского продукта – владения отдыхом и увеличении количества дополнительных услуг, что послужит стимулом для повышения качества туристских услуг предоставляемых на курортах. Преимуществами такой туристской услуги как владение отдыхом для потребителя являются:

- приобретение владения отдыхом – оптовая покупка туристской услуги со скидкой;
- экономия на будущих расходах, так как цена на размещение в последующие годы может увеличиться;
- возможность реализовать свое право на владение отдыхом на вторичном рынке, с минимальными регистрационными формальностями;
- управление и планирование отдыхом на несколько лет вперед, возможность распоряжаться бюджетом времени.

Система владения отдыхом является привлекательным объектом не только для физических лиц, но и для юридических лиц.

Основное преимущество системы владения отдыхом для корпоративного мира – это организация коллективного отдыха для сотрудников компаний по доступным ценам. Большинство коммерческих организации не имеют своих курортных баз и не имеют финансовых возможностей для их строительства, либо приобретения уже существующих. У многих из них нет необходимости иметь свой объект отдыха, однако существует потребность в организации отдыха для сотрудников. Владение отдыхом открывает большие возможности для таких клиентов.

Традиции и особенности российского рынка туристских услуг приведут к формированию нового типа туристского продукта – владения отдыхом, который вероятно станет симбиозом всех известных моделей владения отдыхом, существующих в высокоразвитых туристских странах. Реалиями сегодняшнего дня является необходимость правовой защиты потребителя таймшерных прав в отношении курортных средств размещения, расположенных за рубежом, ближайшее время ставит задачу создания отечественных таймшерных клубов. Функционирование в России национального рынка подобного рода, опирающегося на прочную законодательную базу, может способствовать активному привлечению к приобретению таймшер-продуктов сотен тысяч потребителей. Полученные средства могут быть направлены на модернизацию действующих и строительство новых современных гостиниц, санаториев, пансионатов, домов отдыха, на развитие инфраструктуры туризма и отдыха.

Примечания:

1. Ковалев Д.А. Развитие таймшера в России. Часть 1. М.: Изд-во «Стайер Компани», 1998.
2. Ковалев Д.А. Перспективы системы владения отдыхом в России / В справочнике «Туристские фирмы». Вып. 16. СПб.: ОЛБИС, 2008.
3. Видищева Е.В., Потапова И.И. Особенности формирования имиджа города Сочи // Вестник СГУТиКД. 2009. № 3. С. 82–87.
4. Сенин В.С. Организация международного туризма: Учебник. М.: Финансы и статистика, 2000. С.166.

УДК 33

Факторы, организационно-экономические условия и результаты развития таймшерных технологий в индустрии туризма в России

Сергей Валерьевич Арзуманов

Российский государственный социальный университет, филиал в г. Сочи
354000, г. Сочи, ул. Конституции, 56
Кандидат экономических наук, доцент
E-mail: dafraty@yandex.ru

Аннотация: В статье рассматриваются: содержательная природа таймшера, выявлены организационно-экономические особенности функционирования системы владения отдыхом, а также проблемы и перспективы развития данного явления в рамках развития мировой туристской индустрии.

Ключевые слова: Таймшер; владение отдыхом; кондоминимум; национальные таймшерные клубы; инфраструктура туризма.