



Укладення договорів оренди в судовому порядку

Поняття оренди та договору оренди

У сьогоденних умовах оренда є відносно простим та одним із найбільш поширених способів одержання доходу власником майна. При цьому за допомогою оренди реалізуються не лише інтереси власника майна щодо отримання доходу за рахунок передачі наявного у нього майна в користування іншим особам, але й інтереси таких осіб, які мають можливість, використовуючи орендоване майно, задовольняти ті чи інші свої потреби для здійснення господарської чи іншої діяльності.

Договір оренди належить до категорії договорів про передачу майна в користування та є домовленістю між власником майна (особою, яка наділена майновими правами) та особою, яка має намір отримати в користування таке майно, спрямовану на встановлення прав та обов'язків щодо користування певним індивідуально-визначеним майном протягом певного періоду часу та за погоджену сторонами плату.

Згідно з визначенням ст. 759 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) за договором оренди (найму) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Згідно зі ст. 283 Господарського кодексу України (далі – ГКУ) за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

Таким чином, **орендні відносини мають виключно договірний характер.**

Предметом договору оренди у цивільно-правових відносинах може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ), майнові права (ст. 760 ЦКУ).

Об'єктом оренди у сфері господарювання можуть бути:

- державні та комунальні підприємства або їх структурні підрозділи як цілісні майнові комплекси, тобто господарські об'єкти із завершеним циклом ви-

робництва продукції (робіт, послуг), відокремленою земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, та автономними інженерними комунікаціями і системою енергопостачання;

- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);
- інше окреме індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (ст. 283 ГКУ).

Укладення договорів оренди за волевиявленням сторін

Договір оренди є домовленістю двох сторін, що ґрунтується на їхньому волевиявленні, яке має бути вільним та відповідати їхній внутрішній волі, та на принципі свободи договору, відповідно до якого сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості. Ніхто не може бути примушений до укладення договору, за винятком випадків, коли укладення договору є обов'язком для сторін в силу закону (ст. 6, ст. 627 ЦКУ).

Поряд з цим надати майно в оренду може лише власник майна, який вправі розпоряджатись належним йому майном. Від імені держави як власника державного майна право власності здійснюють відповідні органи державної влади (ч. 2 ст. 326 ЦКУ). Повноваження власника комунального майна від імені територіальної громади здійснюють органи місцевого самоврядування. Крім власника, орендодавцем може бути також особа, яка наділена майновими правами, чи особа, яка уповноважена на укладення договору оренди (ч. 2 ст. 761 ЦКУ).

Укладення договорів оренди здійснюється за загальними правилами укладення цивільно-правових та господарських договорів, за винятком договорів оренди окремих видів майна (договорів оренди державного чи комунального майна, договорів оренди земельної ділянки, договорів лізингу), порядок укладення яких додатково регламентовано окремими законами.



Договір укладається шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір (оферти) і прийняття пропозиції (акцепту) другою стороною. Це означає, що пропозицію укласти договір оренди (оферту) може зробити кожна із сторін майбутнього договору. Така пропозиція укласти договір має містити істотні умови договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття (ч. 1 ст. 641 ЦКУ). Відповідь особи, якій адресована пропозиція укласти договір про її прийняття (акцепт), повинна бути повною і безумовною (ч. 1 ст. 642 ЦКУ). Якщо ж особою буде надано відповідь про згоду укласти договір, однак на інших, аніж було запропоновано, умовах, то така відповідь є відмовою від одержаної пропозиції і водночас новою пропозицією особі, яка зробила попередню пропозицію (ст. 646 ЦКУ).

Договір оренди в сфері господарювання зазвичай викладається у формі єдиного документа, підписаного сторонами та скріпленого печатками. Проект договору може бути запропонований будь-якою зі сторін. У разі якщо його викладено як єдиний документ, він надається другій стороні у двох примірниках. Сторона, яка одержала проект договору, у разі згоди з його умовами оформлює договір відповідно до вимог частини першої цієї статті і повертає один примірник договору другій стороні або надсилає відповідь на лист, факсограму тощо у двадцятиденний строк після одержання договору. Укладення договору оренди може бути здійснено також і в спрощений спосіб, тобто шляхом обміну листами, факсограмами, телеграмами, телефонограмами тощо, а також шляхом підтвердження прийняття до виконання замовлень, якщо законом не встановлено спеціальні вимоги до форми та порядку укладення договору оренди (ч. ч. 1 - 3 ст. 181 ГКУ).

Момент, з якого договір оренди **вважається укладеним**, визначається згідно з положеннями ЦКУ та ГКУ, які регламентують порядок укладення договорів.

Згідно зі ст. 638 ЦКУ договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх його істотних умов. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Відповідно до ч. ч. 1 - 3 ст. 180 ГКУ господарський договір також вважається укладеним, якщо між сто-

ронами у передбачених законом порядку та формі досягнуто згоди щодо усіх його істотних умов. Істотними є умови, визнані такими за законом чи необхідні для договорів даного виду, а також умови, щодо яких на вимогу однієї із сторін повинно бути досягнуто згоди. При укладенні господарського договору сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну та строк дії договору. Відповідно до ч. 1 ст. 640 ЦКУ договір є укладеним з моменту одержання особою, яка надіслала пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції. Якщо для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії (ч. 2 ст. 640 ЦКУ). Договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту його державної реєстрації (ч. 3 ст. 640 ЦКУ).

Більшість договорів оренди належить вчиняти у письмовій формі. При укладанні договорів оренди між юридичними особами, а також інших договорів оренди, щодо яких законом встановлена письмова форма, слід обов'язково її дотримуватися (п. 1, 4 ч. 1 ст. 208 ЦКУ; ст. 16 Закону України від 06.10.98 р. № 161-XIV «Про оренду землі», далі – Закон про оренду землі). Недодержання сторонами письмової форми договору, що встановлена законом, за правилами ч. 1 ст. 281 ЦКУ не має наслідком його недійсність, крім випадків, встановлених законом. Тому, якщо договір оренди належало вчинити у письмовій формі, але сторони уклали його в усній, недодержання сторонами письмової форми не тягне за собою недійсність договору, за винятком випадків, коли в законі прямо вказано, що недодержання письмової форми договору оренди є підставою для визнання його недійсним.

Деякі види договорів оренди підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню. Так, договори оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладені сторонами на строк три роки і більше, підлягають нотаріальному посвідченню (ч. 2 ст. 793 ЦКУ). У разі недодержання сторонами вимоги цивільного законодавства про нотаріальне посвідчення договору оренди такий договір є нікчемним (ч. 1 ст. 220 ЦКУ). Однак, якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору оренди, що під-



тверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору оренди не вимагатиметься (ч. 2 ст. 220 ЦКУ). Деякі договори оренди підлягають державній реєстрації. Відповідно до ст. 18 Закону про оренду землі договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

Порядок укладення окремих видів договорів оренди встановлено окремими законами. Так, укладення договору оренди земельної ділянки, крім ЦКУ, регулюється також Земельним кодексом України, ст. 16 Закону про оренду землі; порядок укладення договору оренди державного та комунального майна встановлено ст. 9 Закону України від 10.04.92 р. № 2269-XII «Про оренду державного та комунального майна», далі – Закон № 2269; порядок укладення договору фінансового лізингу врегульовано Законом України від 16.12.97 р. № 723/97-ВР «Про фінансовий лізинг», викладеним у новій редакції Законом України від 11.12.03 р. № 1381-IV тощо.

Згідно з ч. 4 ст. 1 Закону № 2269 оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями цього Закону, якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди. Якщо сторони договору оренди не бажають підводити свої відносини під регулювання цього Закону, то під час укладення такого договору їм необхідно спеціально узгодити умову про незастосування до їхніх відносин вказаного Закону, зазначивши про це у договорі. Якщо ж договір оренди не міститиме вказаних застережень, то до таких договірних відносин положення зазначеного Закону підлягатимуть застосуванню (див. постанови ВСУ від 12.08.03 р., 10.10.03 р., 05.04.05 р.).

Договір оренди завжди є двостороннім договором, оскільки кожна із його сторін (орендодавець і орендар) наділена певними правами і несе обов'язки на користь іншої сторони, та оплатним, оскільки за користування майном орендар на користь орендодавця повинен сплачувати орендну плату. На відміну від договору позики (безоплатного користування майном) договір оренди передбачає передачу майна лише у платне користування. З укладенням договору оренди у сторін виникають права та обов'язки за цим договором. Зокрема, в орендаря виникає **право**:

- вимагати передання йому майна у користування – негайно або у строк, встановлений договором оренди,
- користуватись переданим йому в оренду майном, та **обов'язок**:
 - своєчасно вносити плату за користування майном,
 - користуватись майном відповідно до його призначення та умов договору,
 - повернути майно після спливу строку договору, припинення договору тощо.

В орендодавця виникає обов'язок передати майно, право вимагати сплати орендної плати та інші. Таким чином, сторона за договором оренди вправі вимагати від іншої сторони належного виконання нею взятих на себе обов'язків за договором виключно лише після укладення сторонами договору оренди.

Укладення договорів оренди в судовому порядку

Договір оренди є домовленістю двох сторін (домовленістю власника майна або особи, яка наділена майновими правами, з особою, яка має намір отримати в користування таке майно), що ґрунтується на їхньому волевиявленні, яка має бути вільним та відповідати їхній внутрішній волі, та спрямованим на встановлення, зміну та/або припинення їхніх прав та обов'язків щодо користування індивідуально-визначеним майном протягом певного періоду часу та за погоджену (обумовлену) ними плату. Однак на практиці орендар та орендодавець іноді не можуть досягти згоди щодо укладення договору.

Так, часто в однієї чи в обох сторін є заперечення щодо окремих умов договору оренди, які вони не можуть врегулювати, або, як ще це часто буває, одна із сторін взагалі **не бажає** досягати згоди, або **не вживає заходів** для врегулювання розбіжностей та досягнення згоди, або, наприклад, **ухиляється** від укладення договору чи зволікає з його укладенням.

У випадках, передбачених законом або встановлених за домовленістю сторін, особа, зацікавлена в укладенні договору, **вправі звернутись до суду з позовом для врегулювання спору та вимагати укладення договору оренди в судовому порядку**.

Згідно зі ст. 649 ЦКУ «Вирішення переддоговірних спорів» розбіжності, що виникли між сторонами при укладенні договору на підставі правового акта органу державної влади, органу влади АР Крим, органу міс-

цевого самоврядування та в інших випадках, встановлених законом, вирішуються судом. Розбіжності, що виникли між сторонами при укладенні договору не на підставі правового акта органу державної влади, органу влади АР Крим, органу місцевого самоврядування, можуть бути вирішені судом у випадках, встановлених за домовленістю сторін або законом.

Згідно з ч. 4-6 ст. 181 ГКУ за наявності заперечень сторона, яка одержала проект договору, складає протокол розбіжностей, про що робиться застереження у договорі, та у двадцятиденний строк надсилає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей разом з підписаним договором. Сторона, яка одержала протокол розбіжностей до договору, зобов'язана протягом двадцяти днів розглянути його, в цей же строк вжити заходів для врегулювання розбіжностей з другою стороною та включити до договору всі прийняті пропозиції, а ті розбіжності, що залишились неврегульованими, передати в цей же строк до суду, якщо на це є згода другої сторони.

Таким чином, якщо спір виник під час укладення **цивільно-правового договору**, то сторона вправі передати спір на вирішення до суду у тому разі, якщо на це є згода другої сторони або якщо це передбачено законом. Якщо ж спір виник під час укладення **господарського договору**, то сторона, яка одержала протокол розбіжностей, зобов'язана (якщо на це є згода другої сторони) передати розбіжності, що залишились неврегульованими, на вирішення суду.

Разом з тим на практиці досить часто мають місце ситуації, коли сторона звертається до суду з позовом щодо укладення договору з другою стороною **за відсутності на це згоди другої сторони**, за відсутності між ними відповідної домовленості щодо передачі спору на вирішення суду або угоди, якою передбачено вирішення переддоговірного спору в суді, у випадках, коли укладення договору не здійснюється на підставі правового акта органу державної влади або місцевого самоврядування, не є обов'язковим на підставі закону чи на підставі укладеного між сторонами попереднього договору, що є порушенням принципу свободи договору та є намаганням однієї сторони примусити другу сторону укласти договір. **У таких випадках суд повинен відмовляти у задоволенні позову.**

Відповідно до ч. 1 ст. 187 ГКУ «Укладання господарських договорів за рішенням суду» спори, що виникають при укладанні господарських договорів за

державним замовленням, або договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону та в інших випадках, встановлених законом, розглядаються судом. Інші переддоговірні спори можуть бути предметом розгляду суду у разі, якщо це передбачено угодою сторін або якщо сторони зобов'язані укласти певний господарський договір на підставі укладеного між ними попереднього договору. Згідно з ч. 3 ст. 84 Господарського процесуального кодексу України у спорі, що виник при укладенні договору, в резолютивній частині вказується рішення з кожної спірної умови договору, а у спорі про спонукання укласти договір – умови, на яких сторони зобов'язані укласти договір, з посиланням на поданий позивачем проект договору. Згідно з ч. 2 ст. 187 ГКУ день набрання чинності рішенням суду, яким вирішено питання щодо переддоговірного спору, вважається днем укладення відповідного господарського договору, якщо рішенням суду не визначено інше.

У п. 36 інформаційного листа Вищого господарського суду України від 07.04.08 р. № 01-8/211 «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України» на питання щодо того, «як правильно слід зазначити у резолютивній частині рішення про спонукання укласти договір при задоволенні позовних вимог: «Зобов'язати укласти договір» чи «Договір № ... від ... вважати укладеним з моменту набрання чинності рішенням суду», ВГСУ вказав на те, що «... суд вправі задовольнити позов про спонукання укласти договір лише в разі, якщо встановить, що існує правовідношення, в силу якого сторони зобов'язані укласти договір, але одна із сторін ухилилася від цього. Тому в резолютивній частині рішення, яким задовольняється позов про спонукання укласти договір, слід вказувати на те, що спірний договір є укладеним».

Таким чином, спонукання до укладення договору за рішенням суду за відсутності волевиявлення другої сторони на укладення договору повинно відповідати вимогам ч. 1 ст. 187 ГКУ щодо обов'язковості укладення такого договору. Суд вправі задовольнити позов про укладення договору лише у тому разі, **якщо** буде встановлено, що **існує правовідношення, в силу якого сторони зобов'язані укласти договір**, але одна із сторін **відмовляється або ухиляється** від його укладення. Днем укладення договору є день набрання чинності рішенням суду, або інший день, визначений судом у рішенні.



Судова практика у спорах щодо визнання договорів оренди укладеними

Що стосується практики укладення договорів оренди в судовому порядку, то в останні роки було розглянуто багато спорів щодо укладення в судовому порядку договорів оренди державного та комунального майна, а також договорів оренди земельних ділянок, можливість укладення яких в судовому порядку передбачено окремими законами.

За змістом ст. 9 Закону № 2269 відмова від укладення договору оренди державного майна можлива тільки у випадках, прямо передбачених законом. У разі відмови в укладенні договору оренди, а також неодержання відповіді у встановлений термін заінтересовані особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду.

Судова практика з розгляду господарських спорів, пов'язаних з укладенням договорів оренди державного майна, однозначна в тому, що укладення договорів оренди державного майна можливе лише за згодою відповідного органу, уповноваженого управляти державним майном (ФДМУ, його регіонального відділення чи представництва), який виступає орендодавцем державного майна (див. постанову ВСУ від 18.03.08 р.).

Водночас, що стосується практики розгляду судами спорів, пов'язаних з укладенням **договорів оренди комунального майна**, то суди виходять з того, що відповідно до ч. 5 ст. 16 Закону України від 21.05.97 р. № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні» права суб'єкта комунальної власності від імені та в інтересах територіальних громад здійснюють відповідні ради, які відповідно до ч. 5 ст. 60 цього Закону наділені повноваженнями від імені та в інтересах територіальних громад здавати об'єкти права комунальної власності в оренду. Відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності, регулюються Законом № 2269, а тому укладення договорів оренди комунального майна можливе лише за згодою відповідних органів, уповноважених ВР АР Крим та органами місцевого самоврядування управляти таким майном, які виступають орендодавцями цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке відповідно належить АР Крим або пере-

буває у комунальній власності.

Здійснення повноважень орендодавця цілісних майнових комплексів підприємств територіальної громади м. Києва згідно з пп. 5 п. 6 Положення про Головне управління комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київради є одним з основних завдань Головного Управління. Управління виступає орендодавцем цілісних майнових комплексів підприємств, організацій комунальної власності територіальної громади м. Києва на виконання відповідних рішень Київради (пп. 14 п. 7 Положення), а тому здійснює свої повноваження орендодавця майна комунальної власності територіальної громади м. Києва тільки за наявності відповідного рішення Київради і не наділено повноваженнями самостійно приймати рішення про передачу об'єктів комунальної власності в оренду. Рішення про передачу в оренду комунального майна територіальної громади м. Києва повинна приймати Київрада, яку водночас неможливо зобов'язати прийняти рішення про передачу комунального майна в оренду, оскільки, здійснюючи повноваження власника щодо комунального майна, Київрада на свій розсуд розпоряджається ним. Особа, зацікавлена в отриманні в оренду комунального майна, яке належить територіальній громаді м. Києва, може просити Київраду розглянути це питання, поставивши його на голосування, але вимоги про зобов'язання укласти договір оренди або про зобов'язання Київради прийняти відповідне рішення є незаконними, оскільки такі вимоги базуються на необхідності обмеження правомочностей власника щодо розпорядження майном (див. постанови ВГСУ від 27.03.08 р. у справі № 30/154 та від 17.04.08 р. у справі № 30/153 (ухвалами ВСУ від 19.06.08 р. відмовлено у порушенні проваджень з перегляду зазначених постанов)).

Що стосується практики укладення в судовому порядку **договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної власності**, то практика розгляду цих спорів в останні роки в цілому послідовна й однакова – суди відмовляють у задоволенні позовів про зобов'язання укласти договір оренди або визнання договорів укладеними, оскільки необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність відповідного рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування. А відтак зобов'язання цього органу укласти такий договір за



відсутності позитивного рішення відповідного органу з цього питання або визнання такого договору укладеним за відсутності такого рішення є порушенням виключного передбаченого Конституцією України права цієї особи на здійснення права власності від імені Українського народу та управління землями, яке підлягає захисту (див. постанови ВГСУ від 18.02.09 р. у справі № 32/372 та від 26.03.09 р. у справі № 2/341 (ухвалами ВСУ від 09.04.09 р. та від 28.05.09 р. відмовлено у порушенні провадження з перегляду зазначених постанов); п. 2.2.3 Узагальнень судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами (лист ВГСУ від 01.01.10 р.)).

При цьому суди виходять з того, що приписами ст. 203 ЦКУ встановлено, що при вчиненні правочину волевиявлення його учасника має бути вільним і відповідати його волі. Згідно зі ст. 16 Закону про оренду землі укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку. Формою волевиявлення органу самоврядування при укладенні договору оренди земель комунальної власності є відповідне рішення цього органу (див. постанову ВГСУ від 15.04.09 р. у справі № 32/457 (ухвалою ВСУ від 02.07.09 р. відмовлено у порушенні провадження з перегляду)).

У справі за позовом ТОВ «Парк-Профіль» з вимогами визнати укладеним між ним та Київрадою договір оренди земельної ділянки з 07.06.06 р. суд касаційної інстанції вказав на те, що судами попередніх інстанцій не встановлено, чи відповідає вимога вважати договори оренди землі укладеними за рішенням суду за відсутності такого волевиявлення ради вимогам ч. 1 ст. 187 ГКУ щодо обов'язковості укладення такого договору через пряму вказівку закону та способам захисту порушених прав та охоронюваних законом інтересів, передбаченим ст. 16 ЦКУ, ст. 20 ГКУ.

Оскільки право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації, то суди повинні встановити, чи відповідає спонукання до укладення договору за рішенням суду за відсутності волевиявлення ради на укладення договору оренди землі вимогам ч. 1 ст. 187 ГКУ щодо обов'язковості укладення такого договору через пряму вказівку закону та способам захисту порушених прав та

охоронюваних законом інтересів, передбаченим ст. 16 ЦКУ, ст. 20 ГКУ (див. постанови ВГСУ від 15.01.09 р. у справі № 30/232, від 22.01.09 р. у справі № 2/246 (ухвалами ВСУ від 19.03.09 р. відмовлено у порушенні провадження з перегляду зазначених постанов)).

Чи вправі особа вимагати в судовому порядку визнання договору оренди укладеним з дня фактичного користування майном, якщо договір між сторонами уже укладено, та вимагати виплати їй орендної плати за весь час фактичного користування майном?

Якщо сторони уклали договір оренди, то такий договір вважається укладеним з дня його підписання сторонами або з дня його нотаріального посвідчення чи державної реєстрації (якщо договір підлягав нотаріальному посвідченню чи державній реєстрації). Якщо ж договір оренди було укладено сторонами пізніше, після того, як особа уже фактично користувалась певний період часу таким майном, то такий договір уже не може бути визнано в суді укладеним з дня фактичного користування майном.

Користування майном іншої особи без укладення договору є незаконним та не породжує у сторін жодних договірних зобов'язань. Зважаючи на це, особа, майном якої інша особа фактично користувалась ще до укладення договору оренди, не має правових підстав вимагати від цієї особи сплати орендної плати за весь попередній час фактичного користування майном до укладення договору оренди.

Особа, майном якої інша особа користувалась незаконно (без укладення договору), відповідно до положень глави 83 ЦКУ вправі вимагати від цієї особи відшкодування шкоди, завданої їй у зв'язку з користуванням (набуттям) майном без достатньої на те правової підстави, та вимагати відшкодування усіх доходів, які особа одержала або могла одержати від цього майна.

Олег КАЧМАР
провідний юрист судової практики
Адвокатського об'єднання
«Василь Кісіль і Партнери»