



doi: <https://doi.org/10.15407/econlaw.2018.02.126>

УДК 346.232:347.254

О.В. ТАРАСЕВИЧ, канд. екон. наук, завідувач відділу
Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ, Україна
 orcid.org/0000-0002-6016-3608

С.С. ЯЦЕНКО, юрист
Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ, Україна
 orcid.org/0000-0002-2072-2401

ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ДІЯЛЬНОСТІ РЕВІЗІЙНОЇ КОМІСІЇ (РЕВІЗОРА) В ОБ'ЄДНАННІ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Ключові слова: ревізійна комісія об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, ревізія, аудит, внутрішній аудит, економіка, право, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, ОСББ.

Проаналізовано економічні та правові аспекти діяльності ревізійної комісії (ревізора) об'єднання співвласників багатоквартирного будинку — ОСББ. До економічних аспектів віднесені безоплатність і робота на некомерційному підприємстві, до правових — декларативність правового регулювання та внутрішньогосподарський характер їхньої роботи, довідковий характер їхніх висновків. Запропоновано ухвалювати рішення Загальних зборів про затвердження Порядку діяльності ревізійної комісії (ревізора), яким надавати комісії достатні повноваження для повноцінної діяльності, зокрема, право скликання Загальних зборів для обговорення нагальних питань, погодження звітної документації правління ОСББ, погодження фінансових документів ОСББ, договорів тощо.

Вступ. Кризовий стан системи житлово-комунального обслуговування населення зумовив пошук державою нових організаційно-правових форм суб'єктів, які беруть участь у цих відносинах, серед яких, стає очевидним, держава обрала таку, за якої кожен співвласник багатоквартирного будинку стає квазі-підприємцем. Саме тому необхідно здійснювати наукові дослідження про утворення та функціонування об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, та упроваджувати їх результати, адже далеко не кожна фізична особа має здібності економічно активного суб'єкта, але вона стає «власником» юридичної особи, стає відповідальною за обов'язками цієї юридичної особи, управненою на ухвалення рішень, які визначають майбутні якість, ефективність використання власного майна та утримання і використання спільного майна. Чи буде створений суб'єкт господарювання задовольняти потреби його «власників», чи буде лише продукувати проблеми для них?

Мета даного дослідження полягає у з'ясуванні економічних та правових аспектів діяльності органу контролю об'єднання, ревізійної комісії (ревізора), котра проявляється крізь правові засади його діяльності. Для досягнення цієї мети необхідно виконати такі завдання: проаналізувати порядок створення, діяльності ревізійної комісії (ревізора), їх підзвітність, засади діяльності. Емпіричною базою

для проведення даного дослідження є зміст інтернет-форуму [1], на якому обговорюються проблеми функціонування об'єднань та акти законодавства України.

Попередні дослідження організації та діяльності ОСББ здійснили Т.Б. Монастирська, Н.О. Гура, А. Пантелеймоненко, І.С. Вода, О.О. Луцик, О.В. Пефтієв та ін. Внутрішній аудит досліджували Н.І. Дорош, В.Д. Белік та ін. Проте дослідження діяльності ревізійної комісії (ревізора) у такій неприбутковій організації як об'єднання багатоквартирного будинку, виконано уперше.

Результати дослідження. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку не є господарським товариством чи громадським об'єднанням. Такий висновок ґрунтується на приписі ст. 1 Закону України «Про господарські товариства» [2] та ч. 2 ст. 1 Закону України «Про громадські об'єднання» [3], в яких немає згадки про ОСББ. Однак очевидно, що об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є тією «іншою неприбутковою організацією у сфері господарювання», яка передбачена ч. 7 ст. 131 Господарського кодексу України [4]. У зв'язку із цим необхідно зміцнювати розуміння засновників ОСББ про те, що вони за власним бажанням, хоча і за ініціативою трьох осіб, створюють повноцінне підприємство, яке вимушене «виживати» в умовах ринкової економіки.

Такий новостворений суб'єкт господарювання має свою організаційну структуру, мету діяльності та є самостійним учасником економічних відносин, окремо від його засновників.

Оскільки учасники установчих зборів об'єднання ухвалюють рішення про створення підприємства, чим фактично усуваються від подальшого вирішення поточних питань діяльності ОСББ, то їм варто більш виважено ставитися до добору кандидатів, які будуть обрані ними до органів даного об'єднання, незважаючи на те, що об'єднання є неприбутковою організацією. Наприклад, учасникам установчих зборів об'єднання необхідно відмовитися від інертного підходу, відповідно до якого члени ініціативної групи стають членами правління ОСББ, оскільки те, що особа вирішила організувати та провести установчі збори, не свідчить про те, що вона зможе ефективно виконувати покладені на неї статутні обов'язки. Варто обирати до статутних органів

ОСББ не лише співвласників будинку, а, в першу чергу, професійних менеджерів, які зможуть виконувати функцію управління суб'єктом господарювання.

Управління діяльністю неприбуткової організації має певні особливості. Як відомо, неприбуткова організація має право отримувати прибуток, але не має права його розподіляти — лише використовувати на статутну діяльність. Можливо, «неприбутковість» ОСББ може не створити в учасників установчих зборів достатнього інтересу до кандидатів та до активної участі у вирішенні питань діяльності підприємства. Так досить часто співвласників надзвичайно важко зібрати для проведення чергових загальних зборів (далі Зборів).

Ураховуючи, що управління поточною діяльністю ОСББ вимагає роботи у «режимі нон-стоп», то дійсно може виникнути ситуація, за якої ніхто, окрім членів ініціативної групи, не захоче постійно займатися адміністративною діяльністю в ОСББ. Саме через участь ініціативних, але не фахових осіб в управлінні ОСББ, виникають конфлікти між деякими співвласниками та статутними органами об'єднання. Якщо випадки обрання невідготовлених осіб на адміністративні посади до ОСББ на практиці трапляються доволі часто і з ними доводиться «миритися», варто суворіше підходити до кандидатів до контрольного органу ОСББ.

Тобто, навіть якщо обрані члени правління та голова правління не є професійними управлінцями, категорично не рекомендується з таким самим підходом обирати членів ревізійної комісії або ревізора.

Звісно, Збори можуть обрати членом ревізійної комісії (ревізором) людину, яка не володіє достатніми знаннями, необхідними для здійснення фінансового контролю за роботою правління об'єднання, але необхідно рекомендувати Зборам обирати ревізором виключно осіб, які мають досвід роботи бухгалтером, мають вищу економічну освіту.

Отже, економічним аспектом діяльності ревізійної комісії є її професійність та можливість провадження на некомерційному підприємстві, яке діє.

Діяльність ревізійної комісії (ревізора) має чітко окреслений господарсько-правовий характер, оскільки відносини правління та працівників об'єднання із ревізійною комісією (ревізором) та відносини між членами реві-

зійної комісії належать до *внутрішньогосподарських відносин*, котрі урегульовуються виключно внутрішніми нормативно-правовими актами об'єднання.

Можливість доручення виконання функції контролю за фінансово-господарською діяльністю об'єднання не ревізійній комісії (ревізору), а незалежному аудиторі спонукає до порівняння функцій цих двох суб'єктів. Варіативність дій Зборів у відносинах із незалежним аудитором значно менша, ніж у відносинах із підконтрольним органом — ревізійною комісією (ревізором). Передовсім це обумовлено професійним рівнем надання послуг аудитором і аматорським рівнем роботи ревізійної комісії (ревізора). Підставою для надання аудитором послуг є оплатний договір, а фінансування роботи ревізійної комісії (ревізора) чинне законодавство не передбачає, залишаючи це на розсуд Зборів та правління ОСББ. Винагорода членам ревізійної комісії (ревізору) може бути нарахована у визначених Зборами випадках і не є постійною. Тобто економічним аспектом діяльності ревізійної комісії (ревізора) є її безоплатність, якщо інше не встановлено рішенням Зборів. Робота ревізійної комісії (ревізора) на громадських засадах пояснюється тим, що вони як співвласники багатоквартирного будинку персонально зацікавлені у прозорій діяльності правління ОСББ.

Звісно, складно уявити, що в багатоквартирному будинку знайдеться три економісти, які будуть на громадських засадах в інтересах всіх мешканців будинку контролювати роботу правління ОСББ. Скоріш за все, знайдеться один економіст, який погодиться взяти на себе цю роботу. Тому, враховуючи пропозицію про висування до членів ревізійної комісії (ревізора) вимог про наявність вищої економічної освіти, варто на Зборах визначити розмір винагороди, котра покривала хоча б мінімальні трудовитрати (адже матеріальне заохочення членам правління передбачене законодавством). Необхідність нарахування членам ревізійної комісії (ревізору) винагороди вимагатиме складання первинних документів про виконання ними роботи та сприятиме підвищенню якості контролю за поточною діяльністю правління ОСББ.

Слушно припустити, що мета діяльності ревізійної комісії подібна до діяльності аудитора, оскільки і Типовий Статут [5], і законо-

давство допускає їхню взаємозамінність. Економічним змістом діяльності ревізійної комісії (ревізора) варто вважати «перевірку даних бухгалтерського обліку і показників фінансової звітності суб'єкта господарювання з метою висловлення незалежної думки аудитора про її достовірність в усіх суттєвих аспектах та відповідність вимогам законів України, положень (стандартів) бухгалтерського обліку або інших правил (внутрішніх положень суб'єктів господарювання) згідно із вимогами користувачів».

Таким чином, ревізійна комісія (ревізор) здійснює *аналітичну функцію* шляхом підготовки Висновків для Зборів.

Якщо де-факто ревізійна комісія здійснює лише інформаційну, аналітичну функцію, то в такий спосіб не виконується її завдання — контроль діяльності. Передбачені Типовим Статутом [5] положення більше відповідають наглядовій функції. Для того, щоб ревізійна комісія (ревізор) дійсно виконували контрольну функцію, аналітичної діяльності недостатньо.

За рішенням Зборів, ревізійна комісія (ревізор) може здійснювати *і інші* функції. Наприклад, доцільною функцією ревізійної комісії може бути погодження калькуляцій договорів, які від імені об'єднання укладаються головою правління.

Економічною діяльністю об'єднання є «комплексне обслуговування об'єктів», визначене кодом виду економічної діяльності 81.10. Поєднавши економічну природу діяльності ревізійної комісії, представлену аудитом, та економічну діяльність безпосередньо об'єднання, необхідно зазначити, що діяльність ревізійної комісії (ревізора) має допоміжний характер та спрямована на забезпечення ефективності здійснення «комплексного обслуговування об'єктів» (Об'єкт представлений нерухомим майном, багатоквартирним будинком та його інженерними системами).

Отже, економічний аспект діяльності ревізійної комісії (ревізора) в об'єднанні співвласників багатоквартирного будинку проявляється в її:

- професійності;
- сприянні діяльності некомерційного підприємства;
- презумпції безоплатності;
- альтернативності аудиторським послугам;
- забезпеченні ефективності здійснення «комплексного обслуговування об'єктів».

Саме такий економічний аспект діяльності ревізійної комісії (ревізора) необхідно «віддзеркалювати» у її правовому аспекті.

Досліджуючи ОСББ як суб'єкт правових господарських відносин, необхідно зазначити, що одним із його статутних органів, як це встановлено абз. 22 ст. 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [6], є ревізійна комісія (ревізор), функцією якого є здійснення контролю за фінансово-господарською діяльністю правління об'єднання.

Установлення порядку діяльності ревізійної комісії (ревізора), визначення її кількісного та персонального складу належить до виключної компетенції найвищого статутного органу об'єднання, Загальних зборів співвласників.

За умов відсутності в законодавстві легального визначення поняття «ревізійна комісія» ОСББ, особливо важливого значення набуває зміст Типового Статуту об'єднання. У ч. 17 Розділу III Типового Статуту зазначено, що порядок діяльності ревізійної комісії затверджується Зборами. Саме Збори повинні затвердити документ, який містить правові норми щодо порядку діяльності ревізійної комісії (ревізора) або рішення про залучення аудитора.

Мінімальні вимоги до змісту Порядку діяльності ревізійної комісії (ревізора) встановлені ч. 18 Розділу III Типового Статуту:

1. Періодичність надання правлінням та працівниками об'єднання первинних та аналітичних документів бухгалтерського і податкового обліку, фінансової, статистичної та податкової звітності, за будь-який період діяльності об'єднання.

2. Порядок роботи ревізійної комісії (ревізора) із цими документами, зокрема зняття копій, здійснення виписок тощо.

3. Порядок отримання від Правління та працівників об'єднання письмових пояснень щодо діяльності об'єднання за будь-який період.

4. Порядок підготовки та подачі Зборам звітних документів, зокрема Висновків про оцінку підготовлених правлінням об'єднання документів (кошторис, баланс, річний звіт) тощо.

Право Зборів надати ревізійній комісії (ревізору) і інші додаткові обов'язки та права передбачене Типовим Статутом, оскільки визначені Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства норми не надають співвласникам багатоквар-

тирного будинку достатньо прав щодо впливу на поточну діяльність об'єднання, а ревізійна комісія (ревізор) не завжди може повноцінно виконувати свої функції.

Таким чином, для повноцінного функціонування об'єднання Збори повинні затвердити Порядок діяльності ревізійної комісії (ревізора).

На жаль, чинне нормативно-правове регулювання не визначає відповідальності членів правління та голови правління за чинення перешкод у діяльності ревізійної комісії та не надає членам ревізійної комісії дієвих засобів впливу на діяльність ОСББ. З одного боку, це може свідчити про недосконалість правового регулювання. З іншого боку, це засвідчує самоврядний характер відносин між співвласниками квартир у багатоквартирному будинку. Звісно, для прийняття такого нормативно-правового акта як Порядок діяльності ревізійної комісії, необхідна і зацікавленість співвласників, оскільки правління не є зацікавленим у наданні дієвих механізмів органу контролю, і наявність професійних економістів, які зможуть правильно оцінити дії членів правління. Тобто, головною організаційною проблемою ОСББ є те, що воно може стати «театром одного актора».

У чинному законодавстві України такий орган як ревізійна комісія згадано у ст. 49 Закону України «Про господарські товариства», ст. 18 «Про кооперацію». Його природа та поверхнєве регулювання створення та діяльності прослідковується у кожному нормативно-правовому акті. Особливістю Закону України «Про кооперацію» [7] є те, що у ст. 18 встановлюється, що ревізор (а не ревізійна комісія) обирається у кооперативі, у якому менше десяти учасників. Звісно, подібного обмеження стосовно ревізійної комісії (ревізора) ОСББ немає. Законодавство залишає це питання для вирішення вищим органом об'єднання — Загальними зборами.

Для підвищення ефективності діяльності ревізійної комісії (ревізора) пропонується пов'язати певні функції правління з функцією ревізійної комісії (ревізора). Наприклад, у Статуті ОСББ зобов'язати правління погоджувати звітну документацію із Ревізійною комісією (ревізором). Доцільно буде врегулювати можливість відсторонення Голови правління ОСББ за рішенням ревізійної комісії (ревізора) до часу проведення Загальних зборів ОСББ. Така

компетенція ревізійної комісії (ревізора) буде дійсно відповідати функції контролю, а не пасивного нагляду.

Ураховуючи вищенаведене, можна дійти висновку, що правова природа ревізійної комісії (ревізора), її повноважень та діяльності впливає із договірних відносин, заснованих на статуті, рішеннях Загальних зборів тощо.

Правовий аспект діяльності ревізійної комісії (ревізора) полягає в тому, що:

- ревізійна комісія (ревізор) діє виключно в межах і у спосіб, які установлені рішенням загальних зборів;

- без визначеного порядку роботи ревізійної комісії (ревізора) відмова членів правління та працівників об'єднання в наданні всіх необхідних документів є законною, хоча загальні збори можуть звільнити їх із посад;

- чинне нормативне забезпечення має декларативний характер;

- висновки ревізійної комісії (ревізора) мають довідковий характер, не впливають на точну діяльність підприємства;

- висновки ревізійної комісії (ревізора) мають внутрішньогосподарський характер і на відміну від висновку експерта чи аудитора не можуть бути використані як доказ у суді.

Також пропонується надати право ревізійній комісії скликати Збори для вирішення загальних питань.

Висновки. Діяльність ОСББ як суб'єкта господарювання вимагає адекватного контролю з

боку його власників — учасників ОСББ. Саме для забезпечення прав Загальних зборів і обирається ревізійна комісія (ревізор). Чинне законодавство не в повній мірі надає правові інструменти, які забезпечили б ефективність роботи ревізійної комісії (ревізора), залишаючи право на встановлення правил організації та діяльності Загальним зборам ОСББ. Діяльність ревізійної комісії (ревізора) як статутного органу ОСББ чітко містить економічні та правові риси (аспекти). До економічних аспектів варто віднести: професійність роботи, робота на некомерційному підприємстві, сфера реалізації внутрішньогосподарських відносин, переважна безоплатність, взаємозамінність із послугою аудитора, допоміжний характер до забезпечення ефективності комплексного обслуговування об'єктів. До правових аспектів варто віднести: обмеження дії ревізійної комісії (ревізора) межами і способом, які визначені Загальними зборами, декларативний характер чинного нормативного забезпечення, довідковий характер висновків ревізійної комісії, внутрішньогосподарський характер документів ревізійної комісії, тобто недопустимість їх як доказів у суді, на відміну від висновку аудитора.

З-поміж іншого, доцільно надати право Загальним зборам затверджувати Порядок діяльності ревізійної комісії, який усував би зазначені у проведеному дослідженні недоліки чинного законодавства.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Як ревізор може перевіряти, якщо голова ОСББ ігнорує показати документи. Повідомлення. Правові питання-відповіді. 2015. URL: <http://osbb-online.com/Forums/ShowThread/234456> (дата звернення: 20.05.2018).
2. Про господарські товариства: Закон України від 19.09.1991 № 1576-XII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1576-12> (дата звернення: 20.05.2018).
3. Про громадські об'єднання: Закон України від 22.03.2012 № 4572-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4572-17> (дата звернення: 20.05.2018).
4. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15> (дата звернення: 20.05.2018).
5. Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: Наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства України від 27.08.2003 № 141. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03> (дата звернення: 20.05.2018).
6. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> (дата звернення: 20.05.2018).
7. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 № 1087-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15> (дата звернення: 20.05.2018).

Надійшла 01.06.2018

REFERENCES

1. Yak revizor mozhe pereviryaty, yakshcho holova OSBB ihnoruie pokazaty dokumenty. Povidomlennia. Pravovi pytannia-vidpovidi. 2015. URL: <http://osbb-online.com/Forums/ShowThread/234456> [in Ukrainian].

2. Pro hospodarski tovarystva: Zakon Ukrainy vid 19.09.1991 No. 1576-XII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1576-12> [in Ukrainian].
3. Pro hromadski obiednannia: Zakon Ukrainy vid 22.03.2012 No. 4572-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4572-17> [in Ukrainian].
4. Hospodarskyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 No. 436-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15> [in Ukrainian].
5. Pro zatverdzhennia Typovoho statutu obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku ta Typovoho dohovoru vidnosyn vlasnykiv zhytlovykh i nezhytlovykh prymishchen ta upravytelia: Nakaz Derzhavnoho komitetu Ukrainy z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy vid 27.08.2003 No. 141. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1155-03> [in Ukrainian].
6. Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku: Zakon Ukrainy vid 29.11.2001 No. 2866-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14> [in Ukrainian].
7. Pro kooperatsiiu: Zakon Ukrainy vid 10.07.2003 No. 1087-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15> [in Ukrainian].

Received 01.06.2018

E.V. Tarasevich, S.S. Yatsenko

Институт экономико-правовых исследований НАН Украины, г. Киев, Украина

ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ (РЕВИЗОРА) В ОБЪЕДИНЕНИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Проанализированы экономические и правовые аспекты деятельности ревизионной комиссии (реvisора) объединения совладельцев многоквартирного дома (ОСМД). К экономическим аспектам отнесены бесплатность и работа на некоммерческом предприятии, к правовым — декларативность правового регулирования и внутривладельческий характер их работы, справочный характер их выводов. Предложено принимать решения Общего собрания об утверждении Порядка деятельности ревизионной комиссии (реvisора), которым предоставить комиссии достаточные полномочия для полноценной деятельности, в частности, право созыва общего собрания для обсуждения насущных вопросов, согласования отчетной документации правления ОСМД, согласования финансовых документов ОСМД, договоров и т. д.

Ключевые слова: ревизионная комиссия ОСМД, ревизия, аудит, внутренний аудит, экономика, право, объединение совладельцев многоквартирного дома, ОСМД.

O.V. Tarasevich

Institute of Economic and Legal Researches of the NAS of Ukraine, Kyiv, Ukraine
orcid.org/0000-0002-6016-3608

S.S. Yatsenko

Institute of Economic and Legal Researches of the NAS of Ukraine, Kyiv, Ukraine
orcid.org/0000-0002-2072-2401

ECONOMIC AND LEGAL ASPECTS OF THE ACTIVITY COMMITTEE (AUDITOR) IN THE ASSOCIATION OF CO-OWNERS OF MULTI-APARTMENT BUILDING

The association of co-owners of multi-apartment building (of households) (ACMB) is some kind of organization, the aim of which is to ensure and provide personal and economic interests of its members in better way, other than it was in the Soviet economy. Having its own structure, meaning statutory bodies, regarding the principle of the state powers balance, the same principle is used in the households' organization discussed. The association has its «legislator», or general assembly, the «government», or the executive body called the board. So the economic and legal features are being discussed in the article brought.

The activity of ACMHs (association of co-owners of multi-apartment building) as an entity requires adequate control by its owners — members of ACMBs. To ensure the rights of the general assembly and a audit committee (auditor) is elected. The current legislation does not fully contain legal instruments that would ensure the effectiveness of the audit committee (auditor), leaving the right to establish that rules of organization and activities to the general assembly of condominiums. The activities of the Audit Committee (Auditor) as the statutory body of ACMHs which clearly contains economic and legal features (aspects). The economic aspects include: professionalism, work in a nonprofit enterprise, the sphere of realization of internal economic relations, overwhelming gratuity, interchangeability with the service of the auditor, auxiliary character to ensuring the efficiency of complex service of the objects. The legal aspects include: limiting the audit committee (auditor) to the limits and in the manner determined by the general assembly, the declarative nature of the current normative provision, the informative nature of the conclusions of the audit committee, the internal economic nature of the documents of the audit committee, that is, their inadmissibility as evidence in court, not, like the auditor's conclusion. Among other things, it was suggested that the general assembly approves the Procedure of the Audit Commission, which would eliminate the shortcomings of the legislation specified in this article.

Keywords: audit committee of association of co-owners of multi-apartment building, audit, internal audit, economics, law, condominiums.