

Mg.iur., **Galina Oja**, Jurist
LLC «BALTILEX»
Latvia

Problems related to the legal regulation of management contracts

Abstract. The article is dedicated to the analysis of regulatory enactments regulating housing relationships and their practical application. The article contains the analysis of norms, regulating contractual relations in the sphere of residential house management and the procedure for the calculation of the fee for services related to the use of residential spaces. The author pays special attention to the interaction of legal norms. The analysis has resulted in the identification of positive and negative aspects of the process. The most topical problems existing in the sphere of residential house management have been defined. On the basis of the analysis the author has made proposals for the improvement of the national law.

Key words: management, contract, services, legal norms, Civil Law, apartment house.

Mg.iur., **Galina Oja**, juriste
SIA «BALTILEX»
Latvija

Pārvaldīšanas līgumu tiesiskās regulēšanas problēmas

Anotācija. Raksts ir veltīts dzīvokļu tiesiskās attiecības regulējošo normatīvo aktu un piemērošanas prakses analīzei. Rakstā analizētas normas, kas regulē līgumiskās attiecības dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā un norēķinu kārtību par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu. Sevišķā uzmanība veltīta tiesisko normu savstarpējai mijiedarbībai. Analizējot procesu, autore atzīmēja tā pozitīvos un negatīvos aspektus, iezīmēja aktuālākās problēmas, kas rodas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanā un pārvaldīšanā. Pamatojoties uz pētījuma rezultātiem, ir sniegti priekšlikumi nacionālās likumdošanas pilnveidošanai.

Atslēgas vārdi: pārvaldīšana, līgums, pakalpojumi, tiesiskās normas, Civillikums, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.

Mg.iur., **Галина Оля**, юрист
ООО «BALTILEX»
Латвия

Проблемы правового регулирования договоров об управлении

Аннотация. Статья посвящена анализу нормативных актов, регламентирующих жилищные правоотношения и практику их применения. В частности, в данной статье проанализированы правовые нормы, регулирующие договорные отношения в сфере управления жилыми домами и порядок расчета платы за услуги, связанные с использованием жилыми помещениями. Особое внимание обращается на взаимодействие упомянутых правовых норм. В результате анализа, выявлены как положительные, так и отрицательные стороны процесса управления. Определены наиболее актуальные проблемы, которые существуют в сфере управления многоквартирными жилыми домами. На основании проведенного анализа, автором сформулированы предложения по совершенствованию национального законодательства.

Ключевые слова: управление, договор, услуги, правовые нормы, Гражданский закон, многоквартирный жилой дом.

Проблемы правового регулирования отношений в сфере управления многоквартирными жилыми домами актуальны для Латвии уже более двадцати лет.

Практическая значимость данной статьи заключается в комплексном подходе к изучению института управления многоквартирными жилыми домами, а также в анализе действующего законодательства и выработке предложений по совершенствованию национального законодательства.

В свою очередь, отсутствие теоретических исследований, в сфере нормативного регулирования управления жилыми домами и анализа правоприменительной практики, усиливает актуальность и практическую значимость данной статьи.

Цель данной статьи: изучить и проанализировать нормативные акты, регламентирующие жилищные правоотношения и практику их применения, а также сформулировать рекомендации по совершенствованию национальных нормативных актов. В соответствии с этим, в данном исследовании, автором поставлена задача - выявить проблемы, связанные с применением норм закона «Об управлении жилыми

домами», правил Кабинета Министров № 1013 «Порядок, в котором собственник квартиры многоквартирного жилого дома рассчитывается за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью» от 9 декабря 2008 года и правил Кабинета Министров № 999 «Порядок, в котором наниматель жилого помещения и наймодатель рассчитываются с поставщиком услуг, которые связаны с использованием жилым помещением» от 12 декабря 2006.

Содержащиеся в статье выводы и предложения основаны на практическом опыте и могут быть использованы в хозяйственной деятельности управляющих и управляющих структур, связанных с обслуживанием и содержанием общей собственности многоквартирных жилых домов, а также обществами собственников квартир. Кроме того, проведенное исследование может послужить основой для дальнейшего совершенствования законодательства в данной области общественных отношений.

В последнее время увеличилось количество посетителей, которые обращаются за юридической помощью по вопросам, связанным именно с управлением многоквартирными домами и расчетом платы за услуги, связанные с пользо-

ванием квартирной собственностью или жилым помещением.

Управляющий или управляющая организация действуют в рамках полномочий, установленных договором об управлении и законом «Об управлении жилыми домами». Поэтому, одной из основных проблем в сфере управления жилыми домами является оформление договорных отношений с управляющим или управляющей структурой. Несмотря на то, что закон «Об управлении жилыми домами» был принят 4 июня 2009 года и вступил в силу с 1 января 2010 года, отдельные его положения, касающиеся, в частности, договора об управлении, оказались не жизнеспособными и были отменены.

Например, в соответствии с частью 3-й статьи 11-й закона «Об управлении жилыми домами» [1], Министерству экономики необходимо было разработать типовой договор об управлении. К сожалению, такой договор не был разработан, а в соответствии с изменениями в законе от 28 октября 2010 года, часть 3-я статьи 11-й из закона исключена.

С 15 января 2014 года также исключена из закона «Об управлении жилыми домами» часть 7-я статьи 14-й [1], которая была аналогична положениям статьи 2301-й Гражданского закона Латвийской Республики. Данная норма регламентировала деятельность управляющего, которую он мог осуществлять, только если это было предусмотрено договором об управлении жилым домом, а именно: вести судебные тяжбы, производить и получать платежи.

Следует отметить, что все договоры по управлению и обслуживанию жилых домов, заключенные до вступления в силу закона «Об управлении жилыми домами», должны были быть приведены в соответствие с положениями данного закона до 31 декабря 2011 года.

Однако анализ решений суда первой инстанции, за несколько месяцев до 14 января 2014 года [2], свидетельствует об обратном: истцы – управляющие, которые обратились со своими требованиями в 2012-2013 годах, основывали свои требования на старых договорах о ведении хозяйства и содержании общей собственности многоквартирного жилого дома (*Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgums*), которые были заключены еще в 2005-2009 годах. В свою очередь суд, принимая решения,

также не обращался к нормам закона «Об управлении жилыми домами».

Мы считаем, что одна из причин, по которой управляющие не спешат отказываться от старых форм договоров, заключается в том, что ранее заключенные договора – это индивидуальные договоры. А договор об управлении и обслуживании общей собственности, который должен был бы соответствовать требованиям статьи 11-й закона «Об управлении жилыми домами» [1], является коллективным соглашением собственников квартир. Кроме того, в соответствии с частью 2-й статьи 10-й закона «Об управлении жилыми домами», заключенный договор об управлении становится обязательными для всех собственников квартир, если его подпишут более половины собственников.

Как показывает практика, если управление домом передано до вступления в силу закона «Об управлении жилыми домами», то есть до 1 января 2010 года, то новые договоры не заключаются. Если собственники приняли решение о смене управляющего после 1 января 2010 года, то уже новые управляющие заключают договоры об управлении.

Необходимо отметить, что на практике управляющие заключают с собственниками индивидуальные договоры об управлении. В таком случае, смена управляющего или управляющей компании может произойти только после того, как более половины собственников многоквартирного жилого дома подписали индивидуальные договоры об управлении.

Безусловно, принятие закона «Об управлении жилыми домами» является положительным фактором в сфере управления жилыми домами, так как, до принятия данного закона, не было отдельного нормативного акта, который бы регулировал управление жилыми домами, независимо от того, в чей собственности они находятся.

Единственным справочником по вопросам управления многоквартирными жилыми домами, на сегодня, может служить книга Илзе Оши (*Ilze Oša*), Мартиньша Аудерса (*Mārtiņš Auders*) и Индулиса Краузе (*Indulis Krauze*) «Управление жилыми домами» [3, 5.lpp.]. Книга издана в 2010 году, до принятия 28 сентября 2010 года закона «О квартирной собственности» и правил Кабинета Министров, регламентирующих

работу управляющих. Следовательно, в книге не нашли отражение новые нормы, которые вступили в силу после 1 января 2011 года, а также не затронуты новые понятия и функции управляющих.

Сложившаяся ситуация с заключением договоров об управлении свидетельствует о необходимости внесения изменений в нормы закона «Об управлении жилыми домами», регламентирующие порядок заключения и основные положения договора об управлении многоквартирным домом.

Анализируя статью 10-ю и статью 11-ю закона «Об управлении жилыми домами» [1], необходимо отметить, что порядок заключения договора об управлении многоквартирным жилым домом не отвечает общим понятиям о гражданско-правовом договоре. На данный договор, как и на любой другой договор, как один из видов сделки [4, 82.лрр.], распространяются положения Гражданского закона в отношении гражданско-правовых договоров и сделок.

Поэтому, в отношении договора об управлении имеются проблемы при определении правовой природы данной сделки, и в частности, в порядке выражения и согласования воли сторон (собственников квартир). Данные нормы закона «Об управлении жилыми домами» не отвечают положению статьи 1427-й Гражданского закона об изъявлении воли сторон, в том числе и при заключении многосторонней сделки, когда требуется согласованное изъявление воли всех ее участников. Пока воля не изъявлена, сделка не имеет никакой юридической силы [5].

В соответствии со статьей 1404-й Гражданского закона, при оценке юридической силы сделки, принимаются во внимание следующие факторы: «участники, предмет, изъявление воли, составные части и форма» [5].

Также статья 1511-я Гражданского закона гласит, что договор – это взаимное соглашение, основанное на совпадении воли контрагентов (статьи 1533 – 1535). Кроме того, согласно статье 1493-й Гражданского закона, для действительности письменного договора необходимы подписи всех участников сделки или же их представителей [5].

Порядок заключения договора об управлении противоречит нормам закона «О защите прав потребителей» и, согласно статье 6-й этого

закона, данные условия являются несправедливыми [6].

Кроме того, договор об управлении затрагивает интересы третьих лиц, но, в соответствии со статьей 1522-й Гражданского закона, «пока третье лицо не присоединилось к договору (ст. 1521), он существует только между заключившими его». Эта и другие нормы Гражданского закона (статьи 1516; 1523; 1546; 1547), регулирующие права и обязанности третьих лиц, также не в пользу коллективного договора об управлении, который подписывает только часть собственников. Например, согласно статье 1546-й Гражданского закона, «договор, в котором обещано исполнение чего-либо третьим лицом, не обязателен ни для обещавшего, ни также для этого третьего лица» [5].

С другой стороны, статья 11-я закона «Об управлении жилыми домами» гласит, что «в правоотношениях управления, насколько они не регулируются настоящим законом, применяются положения Гражданского закона о договоре уполномочивания (pīlnvarojuuma līgums)» [1].

Проанализировав нормы Гражданского закона в отношении договора уполномочивания, можно сделать вывод, что суть этого договора не отвечает сути договора об управлении.

В частности, договор уполномочивания заключается о выполнении действий, носящих юридический характер. Например, действий, направленных на реализацию прав и обязанностей доверителя, либо на их приобретение, изменение или прекращение [7, с.220]. Данные действия напрямую не связаны с управлением многоквартирным жилым домом и не предусмотрены положениями статьи 6-й закона «Об управлении жилыми домами», согласно которой, действия управляющего должны быть направлены на содержание (физическое сохранение) жилого дома, в соответствии с требованиями нормативных актов, и включать в себя:

- санитарное обслуживание жилого дома;
- обследование, техническое обслуживание и текущий ремонт жилого дома, в том числе имеющегося в нем оборудования и коммуникаций [1].

Также, согласно статье 2304-й Гражданского закона, «уполномоченный не имеет права извлекать из дела прибыль для себя самого» [5], что противоречит правовым нормам, регу-

лирующим деятельность управляющих домами, так как большинство из них – это коммерческие общества, основной целью которых является извлечение прибыли.

Решением данной проблемы могут быть изменения и дополнения норм закона «Об управлении жилыми домами», регулирующих договорные отношения управляющих и собственников квартир. Например, разработка специальных положений о данном виде договора, аналогично тому, как была разработана часть «Г» Коммерческого закона в отношении тех сделок [8], которые не регулируются нормами Гражданского закона.

Поскольку договорные отношения между управляющими и собственниками квартир или нанимателями жилых помещений, существующие в настоящее время, не отвечают требованиям действующих нормативных актов, в практике управления жилыми домами все более насущной становится проблема, связанная с порядком расчета платы за услуги, связанные с использованием жилыми помещениями, например, за вывоз мусора. Существенные проблемы создает и порядок распределения разницы, образующейся между показаниями индивидуальных счетчиков воды и общего домового счетчика.

Исторически сложилось так, что значительную часть многоквартирных жилых домов, где большая часть квартир уже принадлежит отдельным собственникам, обслуживают коммерческие структуры самоуправления, которые в своей деятельности руководствуются правилами Кабинета Министров № 1013 «Порядок, в котором собственник квартиры многоквартирного жилого дома рассчитывается за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью» от 9 декабря 2008 года [9] и правилами Кабинета Министров № 999 «Порядок, в котором наниматель жилого помещения и наймодатель рассчитываются с поставщиком услуг, которые связаны с использованием жилым помещением» от 12 декабря 2006 года [10].

17 сентября 2013 года в вышеупомянутые правила были внесены значительные изменения, связанные с порядком расчета платы за хозяйственное использование бытовых отходов. Согласно этим изменениям, с 1 октября 2013 года плата за вывоз мусора распределяется пропорционально количеству квартирных собс-

твенностей, а не количеству человек, как было до 1 октября 2013 года [9; 10].

В связи с тем, что бюро омбудсмана Латвии получило более 200 индивидуальных и коллективных заявлений и жалоб на порядок расчета платы за хозяйственное использование бытовых отходов, данная проблема была изучена в бюро омбудсмана [11]. В своем заключении, по факту проверки правил Кабинета Министров №1013 «Порядок, в котором собственник квартиры многоквартирного жилого дома рассчитывается за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью» от 9 декабря 2008 года и правил Кабинета Министров № 999 «Порядок, в котором наниматель жилого помещения и наймодатель рассчитываются с поставщиком услуг, которые связаны с использованием жилым помещением» от 12 декабря 2006 года, омбудсмен призвал Кабинет Министров отменить до 1 июля 2014 года нормы данных правил, регулирующих распределение платы за хозяйственное использование бытовых отходов по количеству квартир [12].

Также, 17 сентября 2013 года в данные правила были внесены значительные изменения о порядке распределения разницы между показателями общего домового счетчика воды и индивидуальными счетчиками, установленными в квартирах и нежилых помещениях, которые вступили в силу 1 января 2014 года.

Согласно ответу руководителя отдела бюро омбудсмана Латвийской Республики на запрос физического лица, изменения в правилах Кабинета Министров № 1013 от 9 декабря 2008 года и правил Кабинета Министров № 999 от 12 декабря 2006 года, относительно порядка распределения разницы между показателями общего домового счетчика воды и индивидуальными счетчиками, направлены на то, чтобы «...заставить собственников квартир сознательнее исполнять свои обязанности – своевременно сдавать показания счетчиков воды».

Учитывая то, что за юридической помощью к нам постоянно обращаются частные лица по вопросам распределения разницы между показателями общего домового счетчика воды и индивидуальными счетчиками, нами были изучены и проанализированы нормативные акты, связанные с оказанием данного вида услуг и практикой их применения.

Например, 30 ноября 2004 года Рижской Думой были утверждены нормы потребления воды, если учет ведется без установки счетчиков потребления воды [13]. Необходимо отметить, что аналогичные нормы разрабатываются каждым самоуправлением Латвии самостоятельно и могут отличаться, в зависимости от региона. Но данные нормы не используются управляющими домами, при расчете оплаты за потребление воды, и чаще всего начисляется плата за использование 10 кубометров воды, не зависимо от благоустройства помещения.

Тем не менее, данные нормативы можно использовать как альтернативу правилам Кабинета Министров № 1013 «Порядок, в котором собственник квартиры многоквартирного жилого дома рассчитывается за услуги, связанные с пользованием квартирной собственностью» от 9 декабря 2008 года и правилам Кабинета Министров № 999 «Порядок, в котором наниматель жилого помещения и наймодатель рассчитываются с поставщиком услуг, которые связаны с пользованием жилым помещением» от 12 декабря 2006 года, при расчете платы за потребление воды и канализацию, если в квартире не установлены счетчики потребления воды или же не предоставлена информация о показаниях счетчиков, а также в случае, когда закончился срок верификации счетчиков.

Кроме того, не понятно, на каком основании собственники и наниматели квартир должны оплачивать неполученные услуги, что противоречит нормам закона «О защите прав потребителей» [6]. Например, 23 мая 2012 года Сенат Верховного суда Латвийской республики по делу № SKC – 250/2012 постановил, что разница между показателями общего домового счетчика воды и индивидуальными счетчиками не признается полученной услугой [14].

В настоящее время ведется переписка с управляющими структурами по вопросу расчета разницы за потребление воды, но ответы пока не получены.

Подводя итоги, можно сделать выводы, что нормативные акты по вопросам управления и обслуживания многоквартирных жилых домов имеют большое количество недоработок, устранение которых является необходимым условием создания эффективной системы управления, повышения качества обслуживания

и содержания многоквартирных домов. Из-за существующих противоречий и несоответствий, возникают разногласия, которые приходится решать в судебном порядке.

По мнению автора, некоторые из возможных путей по решению проблем в сфере управления многоквартирными жилыми домами могут быть следующими:

1. Разработка специальных норм, регулирующих порядок заключения и условия договора об управлении, и внесение изменений в статьи 10-ю и 11-ю закона «Об управлении жилыми домами».
2. Разработка и принятие комплексного подзаконного нормативного акта (на уровне Кабинета Министров), который бы определял порядок расчета платы за услуги, связанные с пользованием квартирной собственностью или жилым помещением, и был бы обязателен для применения всеми управляющими (не зависимо от формы управления домом) до дня, пока собственники квартир не примут решение о порядке расчета платы за данные услуги.

Summary

Practical relevance of the article is based on the complex approach to the study of the institute of management of apartment houses, the analysis of applicable law and the development of proposals for the improvement of the national law. The absence of theoretical research in the sphere of the residential house management and of the analysis of the law enforcement practice enhances the topicality and practical relevance of this article.

The goal of this article is to study and analyze regulatory enactments regulating housing relationships and their practical application, to develop recommendations for the improvement of national regulatory enactments. In accordance with the aforesaid, the author of the research has set a task – to identify problems related to the application of the norms of the law «On Administration of Residential Houses», Cabinet Regulations No. 1013 and Cabinet Regulations No. 999.

Conclusions and proposals included in the article are based on the practical experience and may be used in economic activity of managers

and managerial structures related to the service and maintenance of the joint property, apartment houses, and associations of apartment owners. The research may serve as a basis for the further improvement of the law in this sphere of public relations.

As a result of the research, conclusions have been made that regulatory enactments on the matters of the management and serving of apartment houses contain a number of drawbacks, which elimination is a necessary prerequisite for the creation of an efficient management system, enhancement of the quality of service and maintenance of apartment houses. Existing contradictions and non-conformities lead to disagreements, which should be resolved by judicial means.

Some of the possible ways for resolving problems in the sphere of residential house management may be the development of special norms, regulating the procedure for entering into and provisions of the management contract, and making amendments to Articles 10 and 11 of the law «On Administration of Residential Houses».

Development and adoption of a complex subordinate regulatory enactment, which would define the procedure for the calculation of the fee for services related to the use of apartment property or residential space, which should be observed by all managers (regardless of the form of the house management) till the date when owners of apartments decide on the procedure for the calculation of the fee for these services.

Использованные источники:

1. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Latvijas Republikas likums, pieņems 04.06.2009. // Latvijas Vēstnesis, 19.06.2009., Nr.96 (4082), ar grozījumiem līdz 19.12.2013.
2. Latvijas Tiesu portāls // Pieejams: <http://www.tiesas.lv/nolemumi>
3. Oša I., Auders M., Krauze I. Dzīvojamo māju pārvaldīšana // Rīga: Zvaigzne ABC, 2010.
4. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.). / Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zin.redakcijā. Otrs, papild.izd.// Rīga, 2000.
5. Гражданский закон // Rīga: «Biznesa informācijas birojs», 2014.
6. Patērētāju tiesību aizsardzības likums. Latvijas Republikas likums, pieņems 18.03.1999. // Latvijas Vēstnesis, 01.04.1999., Nr.104/105 (1564/1565), ar grozījumiem līdz 19.09.2013.
7. Байков А.М. Обязательственное право // Рига: Балтийский русский институт, 2005.
8. Komerclikums. Latvijas Republikas likums, pieņems 13.04.2000. // Latvijas Vēstnesis, 04.05.2000., Nr. 158/160 (2069/2071).
9. 09.12.2008. Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 «Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu» // Latvijas Vēstnesis, 18.12.2008., Nr.197 (3981).
10. 12.12.2006. Ministru kabineta noteikumi Nr.999 «Kārtība, kādā dzīvojamās telpas īrnieks un izīrētājs norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu» // Latvijas Vēstnesis, 15.12.2006., Nr.200 (3568), argrozījumiem līdz 09.12.2008.
11. Kārtība, kā iedzīvotājiem nosaka maksu par atkritumu apsaimniekošanu, ir netaisnīga // Jurista Vārds, 08.04.2014., Nr.14 (816), pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=264158>
12. Latvijas Republikas Tiesībsarga portāls // http://www.tiesibsargs.lv/files/content/atzinumi/Atzinums_Atkritumi_07032014.pdf
13. 30.11.2004. Rīgas Domes lēmums Nr.3674 «Par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu patēriņa normām, ja uzskaitē netiek veikta ar ūdens patēriņa skaitītājiem, kā arī atsevišķu Rīgas domes lēmumu atzīšanu par spēku zaudējušiem» // http://mvd.riga.lv/lv/normativie_aktii/?ctype=9114&filter=Atlas%C4%ABt
14. 23.05.2012. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta Spriedums Lietā Nr. SKC-250/2012 // pieejams: http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2012-hronologiska-seciba/

References

1. Law «On Administration of Residential Houses» // Latvijas Vēstnesis, 19.06.2009., Nr. 96(4082).
2. Latvian Courts web portal. // <http://www.tiesas.lv/nolemumi>
3. Osa I., Auders M., Krauze I. Residential House Management. // Riga: Zvaigzne ABC, 2010.
4. Comments on the Civil Law of the Republic of Latvia. Law of Obligations (1401 – 2400). / Team of authors, general scientific publication of Prof. K. Torgan, second, supplemented edition // Riga, 2000.
5. The Civil Law // Riga: «Biznesa informācijas birojs», 2014.
6. Consumer Rights Protection Law Latvijas // Latvijas Vēstnesis, 01.04.1999., Nr.104/105 (1564/1565).
7. Baikov A.M. Law of Obligations // Riga: Baltic Russian Institute, 2005.
8. The Commercial Law // Latvijas Vēstnesis, 04.05.2000., Nr.158/160 (2069/2071).
9. 09.12.2008. Cabinet Regulation Nr.1013 «Procedures by which an Apartment Owner in a Residential Apartment House shall Pay for Services Related to Usage of the Residential Property» // Latvijas Vēstnesis, 18.12.2008., Nr.197 (3981).
10. 12.12.2006. Cabinet Regulation Nr.999 «Procedures by which Tenants and Lessors of Residential Space Settle Accounts with Service Providers for Services that are Associated with the Use of a Residential Space.» // Latvijas Vēstnesis, 15.12.2006., Nr.200 (3568)
11. Procedure, how waste management fee payable by the population is calculated, is unfair // Jurista Vārds, 08.04.2014., Nr.14 (816). // <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=264158>
12. Web portal of Ombudsman of the Republic of Latvia. // URL: http://www.tiesibsargs.lv/files/content/atzinumi/Atzinums_Atkritumi_07032014.pdf
13. Decision of the Riga Council Nr.3674, Adopted on 30 November 2004. «On water supply and sewerage services consumption norms, if accounting is not based on water consumption meters, as well as recognition of some decisions of the Riga Council as null and void.» // http://mvd.riga.lv/lv/normativie_aktii/?ctype=9114&filter=Atlas%C4%ABt
14. Judgment on Case No. 250/2012 made on 23 May 2012 by the Department for Civil Matters of the Senate of the Supreme Court of the Republic of Latvia // http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2012-hronologiska-seciba/