

Правовой разбор: взыскание задолженности за машино-место при отсутствии кадастрового номера и (или) ФИО должника

1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сформулирован следующим образом: можно ли взыскать задолженность за машино-место, если неизвестен кадастровый номер объекта и ФИО лица, с которого взыскивается долг, и в каком порядке — приказном или исковом. Формулировка допускает несколько принципиально разных ситуаций: (а) известен должник, но нет кадастрового номера машино-места; (б) машино-место и кадастровый номер известны, но не установлен собственник / фактический пользователь; (в) неизвестны ни объект, ни лицо; (г) под «задолженностью за машино-место» может пониматься как долг за само недвижимое имущество (цена по договору купли-продажи), так и долг по содержанию, арендной плате, коммунальным и эксплуатационным платежам. Все существенные версии рассмотрены ниже. Главный вывод предварительно таков: кадастровый номер для взыскания денежной задолженности, как правило, не требуется, однако отсутствие сведений о ФИО (наименовании) должника делает невозможным обращение в суд ни в исковом, ни в приказном порядке, поскольку процессуальное законодательство требует указания конкретного ответчика / должника.

2. Какое значение для взыскания имеют кадастровый номер и ФИО должника

2.1. Кадастровый номер объекта

Кадастровый номер — уникальный идентификатор объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Для взыскания денежных средств по обязательству, связанному с машино-местом, кадастровый номер не является обязательным элементом исковых требований или заявления о выдаче судебного приказа. Денежное требование может быть подтверждено договором, актом, счетами, платежными документами, а

машино-место может быть обозначено иным способом: адресом здания, этажом, проектным номером, площадью, местоположением на поэтажном плане, реквизитами договора.

Отсутствие кадастрового номера не препятствует взысканию долга, если обязательство установлено и у суда нет сомнений в его существовании. Судебная практика, в том числе приведенная в контексте (решения судов о признании права собственности на машино-место без кадастрового номера, например, по делам о признании права на долю в объекте незавершенного строительства), подтверждает, что машино-место может быть индивидуализировано проектным номером, этажом, площадью и иными характеристиками даже до постановки на кадастровый учет.

Однако если взыскание связано с обращением взыскания на само машино-место или с установлением принадлежности помещения конкретному лицу (например, при взыскании долга с собственника помещения), кадастровый номер становится важным для идентификации объекта и определения надлежащего ответчика.

2.2. ФИО (наименование) должника

ФИО или наименование должника — обязательный реквизит любого процессуального документа, адресованного суду. В соответствии с ч. 2 ст. 124 ГПК РФ в заявлении о вынесении судебного приказа должны быть указаны наименование должника и его место жительства (для гражданина) или место нахождения (для организации). Аналогично ст. 131 ГПК РФ требует от истца указать наименование ответчика и его место жительства (нахождения).

Если в заявлении не указан конкретный ответчик (должник), суд: - оставляет исковое заявление без движения (ст. 136 ГПК РФ), а затем возвращает его; - отказывает в принятии заявления о вынесении судебного приказа (ст. 125 ГПК РФ), поскольку несоблюдение требований к содержанию заявления является основанием для отказа.

Суд не может взыскать задолженность с «неопределенного круга лиц» или с лица, которое самим взыскателем не названо. Судебное разбирательство по гражданскому делу предполагает спор между конкретным истцом и конкретным ответчиком. Следовательно, отсутствие данных о должнике — неустранимое препятствие для любого судебного взыскания, пока эти данные не будут получены.

3. Разбор возможных ситуаций

Ситуация А. Должник известен (ФИО есть), но неизвестен кадастровый номер машино-места

Такая ситуация типична для: - договора купли-продажи машино-места с рассрочкой платежа, когда покупатель не доплатил цену; - договора аренды (субаренды) машино-места; - договора на содержание и ремонт машино-места, управление паркингом; - уступки прав по ДДУ, где стороны знают обязательство, но объект ещё не поставлен на кадастровый учет.

Вывод: взыскать задолженность можно. Отсутствие кадастрового номера не мешает, если в договоре или иных документах содержится достаточно признаков, позволяющих идентифицировать машино-место (адрес подземного паркинга, номер машино-места, этаж, проектная площадь, реквизиты договора). В исковом заявлении или заявлении о вынесении судебного приказа достаточно указать основание возникновения долга (например, «договор № ... от ...») и сумму.

Что касается вида производства:

- Если требование основано на сделке, совершенной в простой письменной форме (например, договор аренды, договор купли-продажи, договор оказания услуг по хранению автомобиля), и размер взыскиваемой суммы не превышает 500 000 руб., возможно приказное производство по правилам гл. 11 ГПК РФ (ст. 121–130 ГПК РФ). Судебный приказ выдается мировым судьей без судебного разбирательства и вызова сторон.
- Если сумма превышает 500 000 руб., либо должник возражает против требования, либо требование не основано на сделке (см. ниже), взыскание осуществляется в исковом производстве.
- Если «задолженность за машино-место» представляет собой задолженность по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг в нежилом помещении (машино-место относится к нежилым помещениям), то судебный приказ по абз. 5 ст. 122 ГПК РФ («о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг») не применяется, потому что эта норма прямо говорит о жилом помещении. При отсутствии письменного договора, из которого вытекает долг, приказное производство невозможно — спор подлежит рассмотрению в исковом порядке.

Практический вывод по Ситуации А: если должник известен, сначала оцените природу требования: - есть письменный договор, сумма до 500 тыс. руб., нет спора — подавайте заявление о вынесении судебного приказа; - во всех остальных случаях — подавайте исковое заявление.

Ситуация Б. Известно машино-место (возможно, даже кадастровый номер), но неизвестно ФИО должника

Это наиболее сложный вариант. Закон не позволяет предъявить иск к лицу, которое не названо. В заявлении о вынесении судебного приказа и в исковом заявлении должны быть указаны сведения о должнике. Если они отсутствуют, суд откажет в принятии заявления.

Вместе с тем, отсутствие сведений о ФИО не всегда означает невозможность взыскания. Существуют законные механизмы установления должника до подачи иска:

1. **Если речь идет о собственнике машино-места.** Информация о правообладателе недвижимости содержится в ЕГРН. Однако с 1 марта 2023 года изменились правила предоставления персональных данных правообладателей физических лиц: сведения о ФИО собственника в выписке из ЕГРН теперь предоставляются только ограниченному кругу лиц (самому правообладателю, его представителю, суду, правоохранительным органам, нотариусу, в некоторых случаях — лицам, имеющим законный интерес). Поэтому простой запрос выписки из Росреестра по кадастровому номеру может не дать сведений о ФИО. Если взыскатель имеет документально подтвержденный интерес (например, управляющая организация, обслуживающая паркинг, — но это оспоримо), можно получить данные через суд, заявив ходатайство об истребовании доказательств, но для этого сначала необходимо инициировать судебный процесс с корректно указанным ответчиком. Замкнутый круг, который разрывается либо внесудебным получением сведений, либо через иные документы (договор с застройщиком, реестр собственников, документы ТСЖ/УК, решение общего собрания).
2. **Если должник — фактический пользователь машино-места (лицо, оставившее автомобиль).** Когда автомобиль находится на машино-месте без договора, собственник места может зафиксировать нарушение (фото-, видеосъемка, акт), вызвать полицию для установления личности водителя или владельца автомобиля. По государственному регистрационному знаку ГИБДД может установить владельца транспортного средства. Полученные таким образом данные станут основанием для искового заявления о взыскании неосновательного обогащения (ст. 1102 ГК РФ).
3. Если должник — арендатор или покупатель, но договор утерян и имя не сохранилось в документах, взыскание невозможно без восстановления договора или установления плательщика по банковским документам.

Вывод: взыскание без ФИО должника невозможно ни в приказном, ни в исковом порядке. Сначала должник должен быть установлен. После установления личности применяются общие правила выбора между приказным и исковым производством, описанные в Ситуации А. При этом важно учитывать: если основание — неосновательное обогащение, а не сделка, судебный приказ не выдается, поскольку требования этой категории не перечислены в ст. 122 ГПК РФ. Необходимо исковое производство.

Ситуация В. Неизвестно ни ФИО должника, ни кадастровый номер, ни идентифицирующие признаки машино-места

При полной неопределенности объекта и субъекта взыскание невозможно. Сначала необходимо установить сам факт существования машино-места и лица, обязанного платить. Это может потребовать: - запросов в Росреестр (по адресу объекта, по плану); - обращения к застройщику, управляющей организации; - получения документов от предыдущего собственника и т.п.

Только после того как будут собраны сведения, идентифицирующие объект и должника, можно говорить о судебной защите. До этого момента у взыскателя нет ни материально-правового требования, ни процессуальной возможности его заявить.

Вывод: сначала собирается информация, затем определяется надлежащий ответчик, и только после этого выбирается приказной или исковой порядок.

Ситуация Г. «Задолженность за машино-место» в отношениях застройщик — дольщик / участник долевого строительства (по ДДУ)

Здесь возможны разные подвиды задолженности:

1. Участник долевого строительства не доплатил цену договора (например, после изменения площади). Застройщик знает ФИО участника из договора ДДУ. Кадастровый номер машино-места на момент заключения договора может отсутствовать, но это не мешает взысканию. Если в основе — договор участия в долевом строительстве (сделка в письменной форме), сумма до 500 000 руб., нет признаков спора — возможен судебный приказ.
2. Застройщик не передал машино-место в срок, и дольщик взыскивает неустойку по п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...». Требование основано на законе, а не на сделке, и зачастую носит спорный характер (застройщик может иметь

встречные возражения), поэтому подлежит рассмотрению в исковом порядке. Судебный приказ здесь не применяется.

3. Участник ДДУ обращается с требованием о признании права собственности на машино-место, а также о взыскании убытков — это исковое производство.

Кадастровый номер машино-места в таких спорах не обязателен, если можно идентифицировать объект по проектной документации: этаж, проектный номер, площадь, местоположение.

Вывод: для случаев ДДУ выбор между приказом и иском определяется основанием требования: договор — возможен приказ; закон (неустойка, убытки, компенсация морального вреда) — только иск.

4. Приказное и исковое производство: условия выбора

4.1. Приказное производство

Приказное производство регулируется гл. 11 ГПК РФ (ст. 121–130). Судебный приказ выдается мировым судьей, если:

- требование основано на сделке, совершенной в простой письменной форме (п. 2 ст. 122 ГПК РФ);
- требование о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (п. 5 ст. 122 ГПК РФ) — к машино-месту как нежилому помещению, как правило, не применяется;
- размер взыскиваемой денежной суммы не превышает 500 000 руб. (ч. 1 ст. 121 ГПК РФ);
- из заявления и представленных документов не усматривается наличие спора о праве (ст. 125 ГПК РФ).

Важно: даже если формально все условия соблюдены, должник вправе в течение 10 дней со дня получения приказа подать возражения относительно его исполнения. В этом случае судья отменяет судебный приказ (ст. 129 ГПК РФ), и рассмотрение продолжается в порядке искового производства. Поэтому приказное производство оптимально только для бесспорных требований.

4.2. Исковое производство

Исковое производство применяется во всех случаях, когда:

- не выполняются условия для выдачи судебного приказа (сумма больше 500 тыс. руб., требование не основано на сделке, присутствует спор о праве);

- должник возразил против приказа и он отменен;
- изначально очевидно, что требование имеет спорный характер;
- требуется исследование дополнительных доказательств (например, факта пользования автомобилем, обстоятельств неосновательного обогащения).

Исковое заявление подается по общим правилам подсудности: мировому судье — при цене иска до 50 000 руб. (для граждан), районному суду — свыше этой суммы либо по иным правилам, установленным ГПК РФ (ст. 23, 24 ГПК РФ). Государственная пошлина исчисляется по правилам ст. 333.19 НК РФ.

4.3. Специфика для требований, связанных с недвижимостью

Само по себе наличие недвижимого имущества (машино-места) не делает приказное производство невозможным. Судебный приказ может быть выдан и по требованию о взыскании задолженности по договору аренды недвижимости, поскольку это сделка в простой письменной форме. Но приказ не может быть выдан, если требование направлено на признание права собственности, истребование имущества из чужого незаконного владения, расторжение договора и т.п. Такие требования рассматриваются только в исковом порядке.

5. Практический алгоритм действий взыскателя

- 1. Установить должника.** Если ФИО неизвестно, собрать сведения из доступных источников: выписка из ЕГРН (если имеется законное основание), документы застройщика, данные ГИБДД (при фактическом пользовании автомобилем), полиция, реестры управляющей организации. Без конкретного должника суд не примет ни иск, ни заявление о приказе.
- 2. Подтвердить долг письменными доказательствами.** Это могут быть договор, акты, счета, квитанции, расчет задолженности, претензия. Для приказного производства обязательен письменный документ, подтверждающий сделку (ст. 124 ГПК РФ).
- 3. Проверить сумму и основание.** - Если сделка письменная + сумма не более 500 тыс. руб. + нет спора → подать заявление о вынесении судебного приказа мировому судье по месту жительства должника. - Если сумма больше, или основание — неосновательное обогащение/закон/причинение вреда, или ожидаются возражения → подавать исковое заявление.
- 4. Учесть срок исковой давности** — три года (ст. 196, 200 ГК РФ). Если срок пропущен, должник вправе заявить о применении исковой давности, и суд откажет во взыскании.

-
5. **При неосновательном обогащении** (фактическое пользование без договора) исковое заявление подается в районный суд (если сумма не относится к подсудности мирового судьи), с приложением доказательств пользования и расчета неосновательного обогащения по средним рыночным ставкам аренды.
-

6. Итоговые выводы

1. **Кадастровый номер машино-места для взыскания денежной задолженности не является обязательным.** Вместо него можно указать адрес, номер машино-места, этаж, реквизиты договора, проектные характеристики. Кадастровый номер становится важен при спорах о праве на само помещение или при обращении взыскания на него, но не при взыскании долга.
 2. **ФИО должника — обязательный элемент.** Без него невозможно ни исковое производство, ни приказное. Закон не допускает взыскания с неустановленного лица. Сначала должника нужно установить законными способами (ЕГРН при наличии права на получение сведений, запросы через суд, полицию, ГИБДД, данные застройщика и т.д.).
 3. **Выбор между приказным и исковым производством** зависит от основания требования: - задолженность по договору (аренды, купли-продажи, ДДУ) в сумме до 500 тыс. руб. → возможно приказное производство; - задолженность по неосновательному обогащению, неустойке по закону, коммунальным платежам за нежилое помещение (при отсутствии договора) и иные спорные требования → исковое производство. - судебный приказ может быть отменен по возражениям должника, после чего дело переходит в исковой порядок.
 4. Если неизвестно ни то, ни другое, взыскание невозможно до сбора информации об объекте и обязательстве.
-

7. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс РФ (ст. 130, 210, 307, 309, 310, 314, 330, 395, 486, 614, 1102).
 2. Гражданский процессуальный кодекс РФ (ст. 23, 24, 56, 57, 120, 121-130, 131-132, 134-136).
-

-
3. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (ст. 4, 6).
 4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 8, 24, 62).
 5. Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
 6. Налоговый кодекс РФ (гл. 25.3, ст. 333.19).
 7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.12.2016 № 62 «О применении судами положений Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о судебном приказе».

В качестве ориентира по правовой природе машино-места как объекта недвижимости и допустимости защиты прав на него без кадастрового учета использованы судебные акты, приведенные в исходном контексте: определения и решения Московского городского суда, Никулинского районного суда г. Москвы, Одинцовского городского суда Московской области и др. (например, апелляционное определение Мосгорсуда по делу № 33-421448/2020, решения Никулинского районного суда г. Москвы от 2012–2019 гг.). Эти акты подтверждают, что машино-место может быть самостоятельным объектом и его отсутствие на кадастровом учете не исключает судебной защиты.