

Арест единственного жилья, находящегося в долевой собственности с несовершеннолетними детьми: правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Судебный пристав-исполнитель в рамках исполнительного производства наложил арест на квартиру (жилой дом), в которой должнику принадлежит 2/20 доли (то есть 1/10), а двум несовершеннолетним детям — по 9/20 каждому, при этом данное жильё является для должника и детей единственным пригодным для постоянного проживания. Требуется установить: (1) распространяется ли исполнительский иммунитет единственного жилья на долю в праве долевой собственности; (2) вправе ли пристав вообще арестовать такое жильё и, если да, то в каком объёме — только на долю должника или на весь объект; (3) каков порядок обжалования и снятия ареста. Ответ зависит от нескольких самостоятельных юридических развилков, которые ниже разобраны по отдельности, поскольку буквальное прочтение норм даёт разные результаты для разных фактических конфигураций.

2. Исходная юридическая конструкция: три разных понятия, которые нельзя смешивать

Прежде чем отвечать «нарушение или нет», необходимо разграничить три категории, которые в бытовом сознании сливаются в одно:

- 1. Арест имущества** (ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве») — обеспечительная мера: опись имущества, запрет распоряжаться им, а при необходимости — ограничение права пользования или изъятие (ч. 4 ст. 80). Арест может применяться «для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации» (ч. 3 ст. 80 Закона № 229-ФЗ), а также как самостоятельное полномочие пристава в целях обеспечения исполнения исполнительного документа (п. 7 ч. 1 ст. 64 Закона № 229-ФЗ).

2. **Обращение взыскания на имущество** — этап, включающий изъятие и принудительную реализацию (ст. 68, 69, 87, 87.1 Закона № 229-ФЗ).
3. **Исполнительский иммунитет** — законодательный запрет обращать взыскание на определённые виды имущества (ч. 1 ст. 446 ГПК РФ; аналогичный перечень — ст. 101 Закона № 229-ФЗ).

Это принципиально для Вашего вопроса: запрет, установленный абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ, сформулирован как запрет **обращения взыскания** («Взыскание ... не может быть обращено на следующее имущество...»), а не как запрет наложения ареста. Именно на этом различии строится основная масса судебной практики, отказывающей в признании незаконным ареста единственного жилья. Но из этого же различия вытекает и контрдовод: арест, наложенный *исключительно с целью последующей реализации* имущества, которое в силу ст. 446 ГПК РФ реализации не подлежит, лишён законной цели (ч. 3 ст. 80 Закона № 229-ФЗ). Обе линии практики разобраны в разделе 4.

Кроме того, обязателен учёт структуры собственности: должнику принадлежит **2/20 = 1/10**, детям — **18/20**. Это означает, что постановление пристава может юридически «попадать» либо только в долю должника, либо (ошибочно) в объект в целом, блокируя распоряжение и долями детей. Это — разные правовые ситуации с разными последствиями (раздел 5).

Отдельно следует проверить, **кем наложен арест**: если это постановление судебного пристава-исполнителя — применяются ст. 80 Закона № 229-ФЗ и гл. 18 того же Закона; если это определение суда об обеспечении иска (ст. 139–140 ГПК РФ) — действует иной механизм отмены (ст. 144 ГПК РФ) и иной порядок обжалования (частная жалоба, ст. 145, 331 ГПК РФ). Ниже разобраны оба варианта.

3. Раздел I. Действует ли исполнительский иммунитет в отношении доли в единственном жилье

3.1. Версия I-A (основная): иммунитет распространяется на долю

Абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ прямо говорит о «жилом помещении (**его частях**)». Формулировка «его части» означает, что защита распространяется не только на объект целиком, но и на долю в праве собственности на него. Пленум Верховного Суда РФ в п. 3 Постановления от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» также исходит из того, что из конкурсной массы исключается принадлежащее гражданину жилое

помещение (его части), являющееся единственным пригодным для постоянного проживания, а вопрос о лишении такого жилья решается только через конструкцию **замещающего жилья** с учётом Постановления Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П.

Механизм ст. 255 ГК РФ (кредитор участника долевой собственности вправе требовать выдела доли должника для обращения на неё взыскания; при невозможности выдела либо возражениях сособственников — требовать продажи доли остальным участникам, а при их отказе — продажи с публичных торгов) **не преодолевает** ст. 446 ГПК РФ. Иммунитет — это изъятие из принципа обращения взыскания на любое имущество должника (ч. 4 ст. 69 Закона № 229-ФЗ, где специально оговорено: взыскание обращается на иное имущество «за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание»). Поэтому ни выдел доли, ни её продажа сособственникам, ни торги по единственному жилью невозможны.

Практический вывод по версии I-A. Если объект действительно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением для должника и совместно проживающих членов семьи, обращение взыскания (изъятие, оценка, передача на реализацию, торги) на долю 1/10 незаконно. Пристав не вправе ни арестовать её «под реализацию», ни передать Росимуществу/специализированной организации. Арест, наложенный с прямой ссылкой на подготовку реализации либо соединённый с изъятием или ограничением права пользования жильём, подлежит отмене.

3.2. Версия I-B (альтернативная): иммунитет не действует или действует ограниченно

Иммунитет не абсолютен. Он не применяется (или применяется с исключениями) в следующих ситуациях, каждую из которых пристав/взыскатель может попытаться использовать:

- **Ипотека.** В самом абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ содержится исключение для имущества, являющегося предметом ипотеки, если на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание. Конституционно-правовое обоснование дано в Постановлении КС РФ от 14.05.2012 № 11-П, а порядок обращения взыскания на заложенное жильё — в ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Если Ваш долг — ипотечный кредит, обеспеченный залогом именно этой квартиры, иммунитет не защитит; но если залог не установлен либо долг не связан с залогом, эта линия неприменима.
- **Отсутствие признака «единственности».** Иммунитет привязан к тому, что помещение является единственным пригодным для постоянного

проживания **для должника и членов его семьи, совместно**

проживающих в нём. Если у должника есть иное жилое помещение (в собственности, в том числе полученное в дар/по наследству), либо он имеет юридически оформленное право пользования иным жильём на условиях, позволяющих там проживать (например, как член семьи собственника), признак единственности может быть оспорен. Наличие второго жилья **у детей** само по себе иммунитета должника не лишает, однако влияет на оценку «единственности» в целом по семье и на аргументы о нуждаемости.

- **Непроживание должника в помещении.** Существует практика, в которой суды отказывают в защите, если должник фактически не проживает в жилье, а сохраняет лишь формальную регистрацию (критерий нуждаемости). Это оценочный вопрос, решаемый судом по доказательствам (выписка из домовой книги, акты, показания).
- **Банкротство и «роскошное» жильё.** По Постановлению КС РФ от 26.04.2021 № 15-П исполнительский иммунитет единственного жилья не является абсолютным: при явном превышении разумных потребностей семьи и наличии возможности предоставить замещающее жильё суд может санкционировать обращение взыскания. Применительно к доле 1/10 в квартире, где сособственники — дети, а иного жилья у семьи нет, эта конструкция практически неприменима: замещающее жильё предоставить в такой ситуации невозможно, а «роскошность» 1/10 доли недоказуема. До внесения законодательных изменений действует запрет лишать должника единственного жилья (позиция КС РФ № 15-П).
- **Злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ).** Взыскатель может утверждать, что доля приобретена (или выделена) исключительно для создания искусственного иммунитета. Бремя доказывания недобросовестности лежит на взыскателе; для этого нужны доказательства целенаправленности сделок и их безвозмездности/аффилированности. Применимо, если доля появилась незадолго до возбуждения исполнительного производства.

Практический вывод по версии I-Б. Каждая из перечисленных ситуаций требует отдельной проверки по документам: выписка из ЕГРН на должника и детей по всей территории РФ, наличие/отсутствие ипотеки, сведения о регистрации и проживании, наличие иного жилья у должника. Если ни одно из исключений не подтверждается — действует версия I-А, и обращение взыскания на долю незаконно; арест «под реализацию» также незаконен.

4. Раздел II. Вправе ли пристав арестовать единственное жильё как таковое

Здесь существуют две конкурирующие правовые позиции, и обе встречаются в практике. Выбор между ними определяется не судом «по настроению», а тем, **как сформулировано постановление и какова его реальная функция.**

4.1. Позиция II-A: арест единственного жилья допустим (обеспечительная мера)

Обоснование: ст. 446 ГПК РФ запрещает обращение взыскания, а не арест; арест выполняет самостоятельную функцию сохранения имущества от отчуждения должником на период исполнения (п. 7 ч. 1 ст. 64, ч. 3 ст. 80 Закона № 229-ФЗ); разъяснения о применении мер принудительного исполнения и об аресте имущества должника даны в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства». При таком подходе суды отказывают в удовлетворении заявлений о признании незаконным постановления об аресте единственного жилья, указывая, что права должника не нарушены, поскольку реализация всё равно невозможна.

Когда применяется. Если в постановлении арест мотивирован обеспечением сохранности имущества, не сопровождается изъятием, ограничением пользования жильём и прямым указанием на подготовку реализации, и если при этом арест наложен **только на долю должника** (см. раздел 5).

4.2. Позиция II-B: арест недопустим (или допустим лишь ограниченно)

Обоснование: согласно ч. 3 ст. 80 Закона № 229-ФЗ арест применяется, среди прочего, «для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации». Если имущество в силу ст. 446 ГПК РФ реализации не подлежит, цель ареста отсутствует, и мера становится самоцелью. Дополнительно работает принцип **соотнесимости объёма требований взыскателя и мер принудительного исполнения**, закреплённый в ст. 4 Закона № 229-ФЗ (наряду с принципом неприкосновенности минимума имущества, необходимого для существования должника-гражданина и членов его семьи). Наложение ареста на жильё, единственно пригодное для проживания семьи с несовершеннолетними детьми, эти принципы нарушает, если реальная перспектива реализации отсутствует.

Когда применяется. Если из постановления (или из последующих действий пристава) следует, что арест — этап подготовки к обращению взыскания и реализации; если арест соединён с ограничением права пользования или с изъятием; если арест наложен на объект в целом, включая доли третьих лиц (раздел 5); если стоимость арестованного явно и многократно превышает размер задолженности.

4.3. Промежуточный практический вывод по разделу II

Прямой ответ на вопрос «имеет ли право пристав наложить арест» звучит так: **формально — да, арест как обеспечительная мера возможен даже в отношении единственного жилья; однако пристав не вправе обратиться на него взыскание и не вправе арестовать имущество, ему не принадлежащее.** Поэтому наиболее реалистичная стратегия — не добиваться признания незаконным самого факта ареста «вообще», а оспаривать **объём** ареста (весь объект вместо 1/10) и **его основания/цель** (реализация невозможна). Такая постановка существенно повышает шансы на удовлетворение (см. раздел 5 и раздел 8).

5. Раздел III. Пределы ареста при долевой собственности: только 1/10, но не весь объект

5.1. Нормативная основа

- Обращение взыскания и арест возможны только в отношении имущества, принадлежащего **должнику** (ч. 4 ст. 69, ст. 80 Закона № 229-ФЗ: взыскание обращается на имущество, принадлежащее должнику на праве собственности).
- Дети (по 9/20 каждый) должниками по Вашему исполнительному производству не являются, их имущество — их собственность (ст. 209, 244, 246 ГК РФ; ст. 35 Конституции РФ).
- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников (ст. 246 ГК РФ); участник вправе требовать предоставления во владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле (ст. 247 ГК РФ). Запрет распоряжения, наложенный на объект в целом, де-факто блокирует и эти правомочия детей.

5.2. Позиции практики

Позиция III-A (доминирующая в правоприменении). Арест налагается на долю должника; указание в постановлении и в записи ЕГРН объекта в целом, когда должнику принадлежит лишь часть, — превышение полномочий. Формально арест доли не препятствует распоряжению долями иных собственников, но технически ЕГРН может приостанавливать любые регистрационные действия по объекту, что и создаёт нарушение. В этом случае защита возможна двумя путями: оспаривание постановления в части (гл. 18 Закона № 229-ФЗ, ст. 441 ГПК РФ, гл. 22 КАС РФ) и **иск об освобождении имущества от ареста (исключении из описи)**, подаваемый от имени детей их законными представителями (ч. 2 ст. 442 ГПК РФ).

Позиция III-B (встречается в практике нижестоящих судов). Арест «объекта целиком» признаётся допустимым, поскольку квартира — единый объект недвижимости с одной записью в ЕГРН, а арест доли технически неотделим от записи об объекте; нарушения прав третьих лиц при этом не усматривается. Эта позиция уязвима: она не учитывает, что арест влечёт блокировку распоряжения долями детей, а значит — реальное ограничение их прав. Против неё работает ссылка на ст. 209, 246 ГК РФ и на конституционный принцип защиты собственности (ст. 35 Конституции РФ).

Практический вывод. Даже если исходить из того, что арест единственного жилья как обеспечительная мера формально допустим (позиция II-A), он **ни при каких условиях не может распространяться на доли детей**. Именно этот довод — основной и наиболее перспективный. Сформулировать его нужно не как «арест на единственное жильё вообще», а как «арест чужого имущества и блокирование прав несовершеннолетних собственников».

6. Раздел IV. Соразмерность и оценка утверждения о «ничтожности» доли

6.1. Юридическая корректировка Вашей аргументации

Утверждение «моя доля полностью ничтожна» юридически неверно и в таком виде ослабит позицию. Доля 2/20 (1/10) — полноценный объект права: ею можно владеть, пользоваться и распоряжаться (с соблюдением ст. 246, 250 ГК РФ), она может быть предметом сделки (с преимущественным правом покупки остальных собственников — ст. 250 ГК РФ). «Ничтожность» — категория недействительности сделок (ст. 166–168 ГК РФ), к размеру доли неприменимая.

Правильная формулировка. Следует говорить о: (1) **незначительности** доли и невозможности её выдела в натуре (ч. 3, 4 ст. 252 ГК РФ — при невозможности выдела в натуре и отсутствии согласия участника суд может обязать остальных выплатить компенсацию, однако это механизм раздела между сособственниками, а не обращения взыскания по долгам); (2) **несоразмерности** обеспечительной меры (ст. 4 Закона № 229-ФЗ) — арест всего объекта и блокирование 90 % долей детей ради обеспечения требования, сопоставимого со стоимостью 1/10; (3) **невозможности обращения взыскания** (ст. 446 ГПК РФ), из-за чего арест не имеет законной цели (ч. 3 ст. 80 Закона № 229-ФЗ).

6.2. Версии по соразмерности

- **Версия IV-А.** Арест всего объекта несоразмерен, если размер задолженности меньше или сопоставим со стоимостью 1/10 доли. Тогда требование об изменении объёма ареста (или о его снятии с сохранением иной меры) обосновано ссылкой на ст. 4 Закона № 229-ФЗ.
- **Версия IV-Б.** Если задолженность существенно превышает стоимость доли, довод о несоразмерности слабее, но он сохраняется применительно к блокированию долей третьих лиц. При любом размере долга арест чужого имущества недопустим.
- **Версия IV-В.** Если долг незначителен и может быть погашен за счёт иного имущества (зарплата, счета, движимое имущество), пристав обязан был соблюсти очерёдность (ч. 3, 4 ст. 69 Закона № 229-ФЗ: сначала денежные средства, затем иное имущество) и не прибегать к аресту жилья. Нарушение очерёдности — самостоятельное основание для жалобы.

7. Раздел V. Отдельный аспект: права несовершеннолетних собственников

- Имущественные права ребёнка охраняются законом; родители не имеют права собственности на имущество ребёнка и не вправе распоряжаться им без соблюдения установленных правил (ст. 60 СК РФ, ст. 37 ГК РФ).
- Распоряжение недвижимым имуществом подопечного/несовершеннолетнего осуществляется с предварительного разрешения органа опеки и попечительства в случаях, установленных Федеральным законом от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»; приватизация/выдел долей детям (в том числе во исполнение обязательства по материнскому капиталу — ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ) создаёт для них правовой режим особой защиты.

- Поэтому постановление пристава, блокирующее возможность распоряжения долями детей, затрагивает их права; интересы детей в процессе представляют законные представители, к участию целесообразно привлекать орган опеки и попечительства и прокурора (ст. 45 ГПК РФ, ст. 39 КАС РФ, ст. 21, 26 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»).

Практический вывод. Если второй родитель (или иной законный представитель) не является должником, он — самостоятельный субъект защиты прав детей и может подавать как жалобы в порядке подчинения, так и иск об освобождении имущества от ареста, и заявление об оспаривании постановления пристава.

8. Раздел VI. Порядок обжалования и снятия ареста

8.1. Жалоба в порядке подчинения (административный путь)

- Подаётся старшему судебному приставу, в подчинении которого находится пристав, либо главному судебному приставу субъекта РФ, либо директору ФССП России — ст. 121, 123, 127 Закона № 229-ФЗ.
- **Срок — 10 дней** со дня совершения действия (вынесения постановления) либо со дня, когда лицу, не извещённому о времени и месте совершения действия, стало о нём известно (ст. 122 Закона № 229-ФЗ; аналогичное правило — ч. 1 ст. 441 ГПК РФ).
- Результат — постановление по жалобе; оно само может быть обжаловано (ст. 124, 125 Закона № 229-ФЗ).

8.2. Судебное оспаривание

- Заявление об оспаривании постановления, действий (бездействия) пристава подаётся в суд района деятельности пристава: по правилам ст. 441 ГПК РФ (когда исполнительное производство ведётся по правилам ГПК РФ) либо в порядке гл. 22 КАС РФ (ст. 218, 219, 360 КАС РФ), как разъяснено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50.
- **Срок — 10 дней** (ч. 1 ст. 441 ГПК РФ; ст. 122 Закона № 229-ФЗ). Пропущенный срок может быть восстановлен (ст. 112 ГПК РФ; ст. 95 КАС РФ) — при наличии уважительных причин, к которым относится в том числе неполучение копии постановления (что напрямую связано с ч. 7 ст. 80 Закона № 229-ФЗ, обязывающей пристава направить копии сторонам не позднее следующего дня).

- Целесообразно заявить **меры предварительной защиты** (ст. 85–88 КАС РФ) либо ходатайство о приостановлении действия оспариваемого постановления, чтобы не допустить реализации имущества в период спора.

8.3. Снятие ареста самим приставом и по основаниям окончания производства

- Арест снимается постановлением пристава, в том числе при окончании (ст. 47) или прекращении (ст. 44) исполнительного производства — ч. 4 ст. 47 Закона № 229-ФЗ; при отмене обеспечительных мер суда — ст. 144 ГПК РФ.
- Возможно ходатайство о **замене меры**: снять запрет регистрационных действий в отношении долей детей, сохранив арест только в отношении 1/10 доли должника; либо заменить арест иной мерой (например, запретом на отчуждение доли без предварительного согласования с приставом).

8.4. Иск об освобождении имущества от ареста (для долей детей)

Ч. 2 ст. 442 ГПК РФ: лица, не являющиеся сторонами исполнительного производства, вправе обратиться с иском об освобождении имущества от ареста (исключении из описи). Это цивилистический путь, не связанный с 10-дневным сроком, и он наиболее эффективен именно для защиты долей детей (18/20).

8.5. Особый сценарий: банкротство

- При введении в отношении должника-гражданина реструктуризации долгов пристав **приостанавливает** исполнение по имущественным взысканиям и **снимает аресты** (ч. 1, 2 ст. 69.1 Закона № 229-ФЗ). Пристав вправе не снимать арест лишь с имущества, стоимость которого не превышает размер задолженности по не приостанавливаемым требованиям.
- Единственное жильё не включается в конкурсную массу, кроме случаев ипотеки (п. 3 ст. 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»; п. 3 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 48; Постановление КС РФ от 26.04.2021 № 15-П).
- Пороги: судебное банкротство — от 500 000 руб. (ст. 213.4 Закона № 127-ФЗ); внесудебное — от 25 000 до 1 000 000 руб. (ст. 223.2 Закона № 127-ФЗ, в редакции Федерального закона от 04.08.2023 № 474-ФЗ). Это законный способ добиться одномоментного снятия всех арестов.

8.6. Компенсационный путь

Признание действий пристава незаконными даёт основание для требования о возмещении вреда (ст. 1069 ГК РФ) и, при доказанности нравственных страданий, компенсации морального вреда (ст. 151, 1099 ГК РФ).

9. Раздел VII. Систематизация: что именно и в какой ситуации нарушено

Версия	Фактические условия	Оценка действий пристава	Что делать
Единственное жильё, арест только на 1/10, цель — обеспечение сохранности	Объект единственный для семьи; реализация невозможна; арест не сопровождается изъятием	Формально допустимо (позиция II-A, ст. 64, 80 Закона № 229-ФЗ, ст. 446 ГПК РФ)	Ходатайство о снятии ареста к приставу / старшему приставу; при отказе — суд
Арест с целью обращения взыскания/реализации	В постановлении или действиях видна подготовка к реализации; возможны изъятие, оценка, передача на торги	Незаконно (ст. 446 ГПК РФ; ч. 3 ст. 80, ст. 4 Закона № 229-ФЗ)	Жалоба старшему приставу + заявление в суд (10 дней, ст. 441 ГПК РФ / гл. 22 КАС РФ)
Арестован объект целиком, включая 18/20 долей детей	Дети — не должники	Незаконно в части долей детей (ст. 209, 246 ГК РФ; ст. 35 Конституции РФ; ст. 442 ГПК РФ)	Иск об освобождении имущества от ареста от имени детей + оспаривание постановления в части
Арест явно несоразмерен долгу	Стоимость арестованного многократно превышает задолженность	Незаконно (ст. 4 Закона № 229-ФЗ)	Требование об изменении объёма ареста / замене меры
		Законно (абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК)	Иммунитет не работает; защита

Версия	Фактические условия	Оценка действий пристава	Что делать
Жильё заложено по ипотеке	Залог в пользу взыскателя по кредиту	РФ; ст. 78 Закона № 102-ФЗ; КС РФ № 11-П)	— только процессуальная (сроки, оценка, торги)
Введена процедура банкротства	Определение арбитражного суда о реструктуризации долгов	Аресты подлежат снятию (ч. 1, 2 ст. 69.1 Закона № 229-ФЗ)	Заявление приставу со ссылкой на судебный акт

10. Итоговые практические выводы

- По вопросу об иммунитете.** Если жильё действительно единственное пригодное для постоянного проживания для должника и совместно проживающих членов семьи, обращение взыскания на долю 1/10 невозможно: абз. 2 ч. 1 ст. 446 ГПК РФ защищает «жилое помещение (его части)», а ст. 255 ГК РФ этот иммунитет не преодолевает. Проверить нужно лишь отсутствие исключений (ипотека, наличие иного жилья, непроживание, банкротство, злоупотребление правом).
- По вопросу о самом аресте.** Арест единственного жилья как обеспечительная мера формально возможен (позиция II-A), но арест, наложенный в целях реализации, а также соединённый с изъятием или ограничением пользования, незаконен (позиция II-B). Практическая тактика — оспаривать не «арест вообще», а его объём, основания и цель.
- По вопросу о долях детей.** Арест 18/20, принадлежащих детям, недопустим ни при какой конфигурации: это арест имущества лиц, не являющихся должниками (ч. 4 ст. 69, ст. 80 Закона № 229-ФЗ; ст. 209, 246 ГК РФ; ст. 35 Конституции РФ). Наиболее эффективный инструмент — иск об освобождении имущества от ареста (ч. 2 ст. 442 ГПК РФ), подаваемый законными представителями детей.
- По вопросу о «ничтожности» доли.** Этот аргумент юридически некорректен; заменить его следует доводами о незначительности доли (ч. 3, 4 ст. 252 ГК РФ) и о несоразмерности обеспечительной меры (ст. 4 Закона № 229-ФЗ).
- По вопросу о процедуре.** Два параллельных трека: (а) жалоба старшему судебному приставу и/или заявление в суд — **10 дней** (ст. 122 Закона № 229-ФЗ; ч. 1 ст. 441 ГПК РФ; гл. 22 КАС РФ), с возможным восстановлением

срока; (б) иск об освобождении имущества от ареста — без 10-дневного ограничения. Дополнительно — ходатайство о замене меры (арест только 1/10) и, при необходимости, инициирование процедуры банкротства (ст. 69.1 Закона № 229-ФЗ; ст. 213.25, 223.2 Закона № 127-ФЗ).

11. Список использованных нормативных источников

Конституция и кодексы

1. Конституция Российской Федерации — ст. 35 (охрана права собственности), ст. 38 (защита детства), ст. 40 (право на жилище), ст. 45, 46 (защита прав).
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 10 (пределы осуществления прав), 166–168 (недействительность сделок), 209 (содержание права собственности), 244 (понятие и основания общей собственности), 246 (распоряжение имуществом в долевой собственности), 247 (владение и пользование), 250 (преимущественное право покупки), 252 (раздел имущества и выдел доли), **255 (обращение взыскания на долю в общем имуществе)**.
3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 1069 (ответственность за вред, причинённый государственными органами), 1099 (основания компенсации морального вреда).
4. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 151 (компенсация морального вреда).
5. Гражданский процессуальный кодекс РФ — **ст. 441 (обжалование действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя)**, ст. 442 (защита прав других лиц при исполнении), **ст. 446 (имущество, на которое не может быть обращено взыскание)**, ст. 139–146 (обеспечительные меры и их отмена), ст. 112 (восстановление процессуальных сроков), ст. 45 (участие прокурора), ст. 203 (отсрочка/рассрочка).
6. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 218, 219 (сроки обращения в суд), 85–88 (меры предварительной защиты), 95 (восстановление срока), 360 (оспаривание постановлений судебного пристава-исполнителя), 39 (участие прокурора).

Федеральные законы

1. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» — ст. 4 (принципы, включая соотносимость), 5, 14, 30 (возбуждение производства), 33, 37 (отсрочка/рассрочка), 39, 40 (приостановление), 44 (прекращение), 47 (окончание и снятие арестов), 48 (лица, участвующие в исполнительном производстве), 50 (мировое

соглашение), 64 (полномочия пристава), 68 (меры принудительного исполнения), 69 (обращение взыскания, очерёдность), **69.1 (особенности обращения взыскания при банкротстве)**, 70 (обращение взыскания на денежные средства), **80 (наложение ареста на имущество должника, ч. 3, 4, 7, 8)**, 87, 87.1 (реализация), 99 (удержания), 101 (имущество, на которое не может быть обращено взыскание), 121–128 (обжалование: сроки, порядок, рассмотрение).

2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — ст. 78, 61.
3. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» — ст. 213.4, 213.25 (п. 3), 223.2 (внесудебное банкротство).
4. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» — ст. 19, 20, 21 (распоряжение имуществом подопечного, предварительное разрешение органа опеки).
5. Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» — ст. 10 (оформление жилья в общую собственность).
6. Федеральный закон от 04.08.2023 № 474-ФЗ (изменения в части внесудебного банкротства).
7. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 21, 26.
8. Семейный кодекс РФ — ст. 31, 34, 36, 38, 39 (режим имущества супругов), 60 (имущественные права ребёнка), 64, 65 (защита прав и интересов детей).

Акты высших судов

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П (пределы исполнительского иммунитета единственного жилья, являющегося предметом ипотеки).
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П (неабсолютность иммунитета единственного жилья, конструкция замещающего жилья, запрет лишения единственного жилья до внесения изменений в законодательство).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (разъяснения о наложении ареста, объёме ареста, оспаривании постановлений и действий пристава, сроках).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» — п. 3 (единственное жильё, замещающее жильё).

Примечание для читателя: окончательный вывод зависит от документального подтверждения трёх фактов — (1) единственность жилья для должника и совместно проживающих членов семьи, (2) отсутствие залога, (3) точный объём ареста по постановлению и данным ЕГРН. До проверки этих обстоятельств любые выводы носят условный характер; при этом арест долей несовершеннолетних детей (18/20) незаконен независимо от остальных обстоятельств.

