

Нужна ли подпись должника на договоре купли-продажи его имущества?

1. Краткая постановка вопроса

Утверждение о том, что должник «не обязан присутствовать» при совершении сделки купли-продажи его имущества, само по себе верно, но не является ответом на вопрос о подписи: гражданское право не связывает действительность сделки с физическим присутствием стороны, а связывает её с наличием в документе признака воли продавца — подписи надлежащего лица. Поэтому вопрос распадается на три самостоятельных: (а) требуется ли подпись должника по общим правилам оборота (ст. 550, 560 ГК РФ); (б) кто является надлежащим подписантом, если продажа идёт в рамках процедур банкротства, исполнительного производства или обращения взыскания на заложенное имущество (то есть подписывается ли документ самим должником, арбитражным (финансовым) управляющим, судебным приставом-исполнителем, организатором торгов, залогодержателем или представителем); и (в) как квалифицировать отсутствие подписи должника — как незаключённость договора, его ничтожность или оспоримость. Ниже каждый блок рассматривается отдельно, с указанием конкурирующих позиций, поскольку единого ответа «да/нет» по всем ситуациям не существует.

2. Исходная понятийная рамка: «присутствие» не равно «подпись»

Общие нормы не требуют ни личного присутствия продавца, ни его физического участия в переговорах. Значение имеет только форма сделки:

- **п. 1 ст. 432 ГК РФ** — договор считается заключённым, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям; юридически значимо именно соглашение, а не совместное присутствие;
- **п. 2 ст. 434 ГК РФ** — договор в письменной форме может быть заключён путём составления одного документа, подписанного сторонами;
- **ст. 160 ГК РФ** — письменная форма считается соблюдённой, если документ подписан надлежащим лицом (в том числе с использованием аналогов собственноручной подписи, электронной подписи);

- **ст. 550 ГК РФ** — договор продажи недвижимости заключается в письменной форме **путем составления одного документа, подписанного сторонами**; несоблюдение формы влечёт его недействительность;
- **п. 1 ст. 560 ГК РФ** — для продажи предприятия установлено то же требование «единого подписанного документа», плюс обязательные приложения (п. 2 ст. 561 ГК РФ), п. 2 ст. 560 ГК РФ — недействительность при нарушении формы, п. 3 ст. 560 ГК РФ — государственная регистрация договора продажи предприятия.

Отсюда ключевой вывод, который работает во всех дальнейших разделах: **закон требует подписи «стороны», а не персонально собственника-гражданина**. Если стороной договора выступает не должник, а иное управомоченное законом лицо (управляющий, организатор торгов, залогодержатель, представитель), требование о подписи адресовано именно этому лицу.

3. Версия 1. Обычная продажа имущества должника-собственника (вне процедур банкротства и взыскания)

3.1. Недвижимость

Подпись продавца обязательна. Договор продажи недвижимости должен быть подписан самим собственником либо его представителем, действующим по доверенности (ст. 182, 185, 185.1 ГК РФ) или в силу закона (законный представитель — ст. 26, 28, 29 ГК РФ). Отсутствие подписи продавца означает отсутствие одного из обязательных реквизитов «единого документа» (ст. 550 ГК РФ), что влечёт недействительность договора.

Если собственник — гражданин, ограниченный судом в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами, действует **ст. 176 ГК РФ**: сделка по распоряжению имуществом, совершённая без согласия попечителя, может быть признана судом недействительной по иску попечителя. Принципиально важно: согласие попечителя **не заменяет** подписи самого гражданина — подписывает по-прежнему он, а попечитель лишь даёт согласие. Для гражданина, признанного недееспособным, действует противоположное правило: от его имени подписывает опекун (п. 2 ст. 29, ст. 171 ГК РФ), а сделка, совершённая самим недееспособным, ничтожна.

3.2. Движимое имущество

Требование «единого подписанного документа» здесь не действует: достаточно письменной формы (ст. 161, п. 2 ст. 434 ГК РФ). Последствие нарушения — не недействительность, а невозможность ссылаться на свидетельские показания в подтверждение сделки (п. 1 ст. 162 ГК РФ). Это самостоятельный практический сценарий: если стороны не подписали договор, но фактически исполнили его (передали вещь, оплатили), сделка может быть признана состоявшейся, и отсутствие подписи должника само по себе сделки не разрушает.

3.3. Продажа предприятия

Ст. 560 ГК РФ ужесточает требования: единый документ + обязательные приложения + государственная регистрация; договор считается заключённым с момента регистрации (п. 3 ст. 560 ГК РФ). Подпись собственника (или его надлежащего представителя) обязательна.

Практический вывод по версии 1. Вне процедур банкротства и взыскания подпись должника-собственника **нужна**: по недвижимости — под угрозой недействительности (ст. 550, 168 ГК РФ), по движимому имуществу — под угрозой невозможности доказывания ссылками на свидетелей (п. 1 ст. 162 ГК РФ), по предприятию — под угрозой недействительности и незаключённости (ст. 560 ГК РФ).

4. Версия 2. Банкротство: подпись должника зависит от процедуры

Это ядро вопроса, потому что «банкротство» — не одна процедура, а шесть, и в каждой ответ разный.

4.1. Наблюдение

Полномочия органов управления сохраняются, но ограничиваются: сделки, связанные с отчуждением имущества, балансовая стоимость которого превышает 5 % балансовой стоимости активов должника на дату введения наблюдения, совершаются исключительно с письменного согласия временного управляющего (п. 2 ст. 64 Закона о банкротстве), а сделки, совершённые с нарушением этого требования, могут быть оспорены по заявлению временного управляющего (п. 3 ст. 64 Закона о банкротстве в системной связи со ст. 173.1 ГК РФ). Подпись должника здесь **нужна**, но недостаточна — требуется

ещё и согласие временного управляющего. При этом сам временный управляющий от имени должника не подписывает.

4.2. Финансовое оздоровление

Модель аналогична: согласие административного управляющего на отчуждение значимого имущества (ст. 82 Закона о банкротстве). Подпись — должника.

4.3. Внешнее управление

С даты введения внешнего управления прекращаются полномочия руководителя должника и органов управления в части распоряжения имуществом; управление делами возлагается на внешнего управляющего (**ст. 94 Закона о банкротстве**). Продажа части имущества — по правилам **ст. 111**, продажа предприятия — по правилам **ст. 110** Закона о банкротстве. Договор подписывает внешний управляющий. Подпись бывшего руководителя (и тем более самого должника-гражданина) не требуется и юридического значения не имеет.

4.4. Конкурсное производство

- с даты принятия решения о признании должника банкротом прекращаются полномочия руководителя и иных органов управления, они отстраняются от управления и обязаны передать документацию конкурсному управляющему (**п. 2 ст. 126 Закона о банкротстве**);
- конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом должника в порядке, установленном Законом (**п. 3 ст. 129 Закона о банкротстве**), действует без доверенности;
- продажа имущества осуществляется в порядке, установленном **п. 3-19 ст. 110 и п. 3 ст. 111 Закона о банкротстве**, с учётом особенностей **ст. 139** (п. 3 ст. 139);
- по результатам торгов договор заключается арбитражным (конкурсным) управляющим с победителем; для отказа/уклонения победителя от подписания предусмотрены последствия в виде невозврата задатка и права предложить договор второму участнику (п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве в системной связи с п. 3 ст. 139).

Подпись должника не требуется. Более того, в банкротстве гражданина ситуация обратная: с даты признания гражданина банкротом права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, включая право распоряжения, осуществляются **только финансовым управляющим от имени гражданина** и не могут осуществляться гражданином лично, а сделки,

совершённые им лично в отношении конкурсной массы, **ничтожны** (п. 5–7 ст. 213.25 Закона о банкротстве). То есть подпись должника-гражданина в такой ситуации не просто не нужна — она вредна: порождает ничтожную сделку и риск для покупателя.

4.5. Реструктуризация долгов гражданина

Промежуточная модель: гражданин совершает сделки по распоряжению имуществом свыше установленного порога (в том числе любые сделки с недвижимостью) только с предварительного письменного согласия финансового управляющего; сделки, совершённые без такого согласия, могут быть признаны недействительными по заявлению финансового управляющего (**п. 5 и 5.1 ст. 213.11 Закона о банкротстве**, ст. 173.1 ГК РФ). Подпись — гражданина, но требуется согласие управляющего. Дополнительно: с даты введения реструктуризации приостанавливается исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям на основании определения арбитражного суда (**ст. 69.1 Закона об исполнительном производстве**, в редакциях Федеральных законов от 29.10.2024 № 360-ФЗ и от 07.07.2025 № 212-ФЗ), за изъятиями, перечисленными в норме (возмещение вреда жизни и здоровью, истребование имущества из чужого незаконного владения, устранение препятствий к владению, признание права собственности, алименты, а также требования об обращении взыскания на заложенное жилое помещение при выраженном согласии залогодержателя оставить его за собой по п. 5 ст. 61 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

4.6. Реализация имущества гражданина

Продажа — финансовым управляющим, в том числе на торгах; подпись гражданина не требуется, а его самостоятельная подпись ничтожна (ст. 213.25 Закона о банкротстве, п. 5–7).

4.7. Специальный субъект — должник-естественная монополия

Работает **ст. 201 Закона о банкротстве** (в действующей редакции; ранее — в редакциях Федеральных законов от 02.10.2012 № 164-ФЗ, от 30.12.2008 № 296-ФЗ):

- имущество, непосредственно используемое для производства и (или) реализации товаров (работ, услуг) в условиях естественной монополии, выставляется на торги **единым лотом**;
- обязательными условиями договора купли-продажи являются: согласие покупателя принять обязательства должника по договорам поставки

товаров, являющимся предметом регулирования законодательства о естественных монополиях; принятие покупателем обязательств по обеспечению доступности товара (работ, услуг) для потребителей; наличие лицензии, если деятельность лицензируется;

- при продаже такого имущества путём проведения конкурса уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти (в сфере политики в отношении субъектов естественных монополий; организационно — ФАС России) заключает с покупателем **соглашение об исполнении условий конкурса**.

Это дополнительный, а не альтернативный подписант: договор по-прежнему подписывает управляющий, а соглашение об исполнении условий конкурса — уполномоченный орган с покупателем.

Практический вывод по версии 2. В наблюдении и финансовом оздоровлении подпись должника нужна (плюс согласие управляющего); во внешнем управлении, конкурсном производстве и при реализации имущества гражданина — **не нужна и не имеет силы**, договор подписывает управляющий; в реструктуризации долгов гражданина — подписывает гражданин, но с согласия финансового управляющего. Появление подписи должника-гражданина в договоре по конкурсной массе — самостоятельный дефект, ведущий к ничтожности (ст. 213.25 Закона о банкротстве).

5. Версия 3. Исполнительное производство: подпись должника не требуется

При обращении взыскания в ходе исполнительного производства логика иная: продажа осуществляется не должником и не его представителем, а специализированным субъектом на основании постановления судебного пристава-исполнителя (ст. 12, 68 Закона об исполнительном производстве):

- реализация имущества производится путём продажи на торгах (ст. 87, 89 Закона об исполнительном производстве), организуемыми специализированной организацией либо территориальным органом Росимущества (Положение о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утв. постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432);
- правила проведения торгов определяются ст. 447–449 ГК РФ; условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяет организатор торгов и фиксирует их в извещении;

- если торги не состоялись или не привели к продаже, взыскателю предоставляется право оставить имущество за собой (ст. 92 Закона об исполнительном производстве), а передача имущества взыскателю оформляется постановлением судебного пристава-исполнителя (ст. 93 Закона об исполнительном производстве) — **договора в этом случае вообще нет**, и подпись должника тем более не требуется.

Договор по итогам состоявшихся торгов подписывает организатор торгов (Росимущество/специализированная организация) как сторона, действующая в силу закона и поручения ФССП России; подпись должника-собственника в нём не предусмотрена. Риск для покупателя лежит не в отсутствии подписи должника, а в соблюдении процедуры торгов: нарушения извещения, порядка подачи заявок, определения победителя влекут признание торгов недействительными и, как следствие, недействительность договора с победителем (ст. 449 ГК РФ; разъяснения содержатся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»).

Практический вывод по версии 3. Подпись должника **не нужна**; надлежащий подписант — организатор торгов, а при оставлении имущества за взыскателем договора не существует вовсе, и право переходит на основании постановления пристава.

6. Версия 4. Обращение взыскания на заложенное имущество

6.1. Судебный порядок

Требования залогодержателя удовлетворяются из стоимости заложенного недвижимого имущества по решению суда; внесудебный порядок для недвижимости допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем, заключённого после возникновения оснований для обращения взыскания (**п. 1 ст. 349 ГК РФ**). Для движимого имущества — по решению суда, если иное не предусмотрено соглашением. Реализация — с публичных торгов. Подпись залогодателя-должника в договоре, заключённом с победителем торгов, не требуется: продавцом в правоотношении выступает организатор торгов, действующий в силу закона и решения суда; в исполнительном производстве применяются ст. 78, 87–93 Закона об исполнительном производстве.

6.2. Внесудебный порядок

П. 1 ст. 350.1 ГК РФ: реализация предмета залога осуществляется посредством продажи с торгов, проводимых по правилам ГК РФ или соглашения между залогодателем и залогодержателем. **П. 2 ст. 350.1 ГК РФ:** если залогодатель — лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, соглашением может быть предусмотрено оставление предмета залога залогодержателем за собой (по цене не ниже рыночной, с выплатой разницы залогодателю при превышении стоимости над размером обязательства) либо продажа предмета залога залогодержателем другому лицу по цене не ниже рыночной с удержанием суммы обеспеченного обязательства. **П. 3 ст. 350.1 ГК РФ:** при доказанном нарушении прав залогодателя или существенном риске такого нарушения суд по требованию залогодателя может прекратить внесудебное обращение взыскания и перейти к продаже с публичных торгов (ст. 350 ГК РФ). Порядок проведения торгов при внесудебном обращении взыскания урегулирован ст. 350.2 ГК РФ, где организатором торгов выступает залогодержатель либо привлечённая им специализированная организация.

6.3. Особая ситуация: взыскание возможно только по решению суда

П. 3 ст. 349 ГК РФ устанавливает случаи, когда внесудебный порядок исключён: если для заключения договора о залоге требовалось согласие или разрешение другого лица либо органа; если предмет залога — имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества; если залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно. Здесь также действует публичная процедура, а не подпись должника.

Практический вывод по версии 4. Подпись должника-залогодателя **не требуется** ни при судебном, ни при внесудебном порядке реализации; в крайнем варианте (оставление предмета залога залогодержателем за собой или прямая продажа залогодержателем третьему лицу по п. 2 ст. 350.1 ГК РФ) договор купли-продажи с должником не заключается вовсе. Возражение должника реализуется не через подпись или отказ от неё, а через иски: о прекращении внесудебного взыскания (п. 3 ст. 350.1 ГК РФ), о признании недействительным соглашения о внесудебном порядке (абз. 2 п. 1 ст. 349 ГК РФ), о признании торгов недействительными (ст. 449 ГК РФ).

7. Версия 5. Согласия третьих лиц: почему путают с «подписью должника»

Часто спор о «необходимой подписи» в действительности является спором о **согласии** на сделку — институте, урегулированном ст. 173.1 ГК РФ:

- сделка, совершённая без согласия третьего лица, органа юридического лица, государственного или муниципального органа, необходимость которого предусмотрена законом, **оспорима**, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечёт правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие (п. 1 ст. 173.1 ГК РФ);
- законом или соглашением могут быть установлены иные последствия отсутствия согласия (абз. 2 п. 1 ст. 173.1 ГК РФ);
- по общему правилу сделка может быть признана недействительной, если доказано, что другая сторона знала или должна была знать об отсутствии необходимого согласия (п. 2 ст. 173.1 ГК РФ);
- лицо, давшее согласие, не вправе впоследствии оспаривать сделку по основанию, о котором оно знало или должно было знать в момент выражения согласия (п. 3 ст. 173.1 ГК РФ).

Практические ситуации, где этот институт подменяет разговор о подписи:

- **согласие временного/административного/финансового управляющего** (п. 2, 3 ст. 64, ст. 82 Закона о банкротстве, п. 5 и 5.1 ст. 213.11 Закона о банкротстве);
- **согласие залогодержателя** на продажу предмета залога в деле о банкротстве (ст. 18.1, 138 Закона о банкротстве; порядок и условия продажи предмета залога определяются с участием залогодержателя);
- **согласие супруга** на отчуждение общего имущества (п. 2 ст. 35 Семейного кодекса РФ — нотариально удостоверенное согласие; при отсутствии — сделка может быть признана недействительной по мотиву отсутствия согласия, что квалифицируется через ст. 173.1 ГК РФ). В делах о банкротстве суды, как правило, исходят из того, что реализация имущества производится в силу закона и судебного акта, а интересы второго супруга защищаются через механизм распределения выручки (подход, отражённый в постановлении 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»); вместе с тем вопрос об общем/личном характере имущества и о защите прав супруга остаётся дискуссионным и решается по конкретным обстоятельствам;

- **согласие попечителя** для гражданина, ограниченного судом в дееспособности (ст. 30, 176 ГК РФ), — оспоримость по иску попечителя. Правила ст. 176 ГК РФ не распространяются на сделки, которые такой гражданин вправе совершать самостоятельно (п. 2 ст. 176 ГК РФ в редакции Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ);
- **согласие (одобрение) по корпоративным правилам** — крупные сделки и сделки с заинтересованностью (разъяснения — постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2018 № 27).

Практический вывод по версии 5. Отсутствие **согласия** — это оспоримость (ст. 173.1 ГК РФ), а не порок подписи, и наоборот: наличие всех согласий не восполняет отсутствие подписи надлежащего продавца. Смешение этих институтов — наиболее частая ошибка в спорах такого рода.

8. Версия 6. Квалификация последствий отсутствия подписи: три конкурирующие конструкции

8.1. Незаклѐнность договора

Позиция: если документ не подписан одной из сторон, то нет договора как юридического факта — он **не заклѐн**, поскольку не соблюдено требование п. 2 ст. 434 и ст. 550 ГК РФ о «едином документе, подписанном сторонами» (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Общие разъяснения о заключении договора и о моменте его заключения даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора».

Когда применяется: споры о том, возник ли договор вообще; требования о понуждении к заключению договора; оспаривание взыскания по несуществующему обязательству.

8.2. Ничтожность

Позиция: п. 2 ст. 550 ГК РФ прямо говорит, что несоблюдение формы **влечѐт недействительность** договора. Поскольку оспоримость сделки должна быть прямо указана в законе (п. 1 ст. 166 ГК РФ), последствие «недействительность», установленное без указания на оспоримость, практикой традиционно трактуется как **ничтожность** (п. 2 ст. 168 ГК РФ; общий подход к оспоримости сделок, нарушающих требования закона, изложен в п. 73 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации»). Аналогичная конструкция — п. 2 ст. 560 ГК РФ для продажи предприятия.

Когда применяется: договор подписан, но с существенными пороками формы (например, отсутствует подпись одной стороны в «едином документе»); требуется признание последствий для третьих лиц; оспаривание регистрационных действий.

8.3. Оспоримость

Позиция: там, где дефект состоит не в форме, а в отсутствии согласия, полномочий или воли, применяются оспоримые составы:

- **ст. 173.1 ГК РФ** — отсутствие необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления;
- **ст. 174 ГК РФ** — выход за пределы полномочий (в том числе ограничений, установленных договором или положением о филиале);
- **п. 2 ст. 174 ГК РФ** — сделка, совершённая представителем в ущерб интересам представляемого при осведомлённости контрагента;
- **ст. 175, 176 ГК РФ** — сделки несовершеннолетних и граждан, ограниченных судом в дееспособности (для ст. 176 — по иску попечителя);
- **ст. 183 ГК РФ** — сделка неуполномоченного лица (при отсутствии последующего одобрения не создаёт последствий для представляемого).

8.4. Дополнительный случай: подпись неуправомоченного лица в банкротстве

Если имущество входит в конкурсную массу, а договор подписан не управляющим (прежним руководителем, самим гражданином-должником), применяется специальное правило: полномочия прекращены (п. 2 ст. 126 Закона о банкротстве для юридического лица), права в отношении конкурсной массы осуществляются только финансовым управляющим и не могут осуществляться гражданином лично, а сделки, совершённые гражданином лично, ничтожны (п. 5–7 ст. 213.25 Закона о банкротстве). Здесь подпись должника — не нейтральный факт, а основание для квалификации сделки как ничтожной.

Практический вывод по версии 6. Единого ответа нет и в доктрине, и в практике: преобладающий подход — незаключённость при фактическом отсутствии подписи стороны и ничтожность при формальном дефекте письменной формы по ст. 550, 560 ГК РФ; оспоримость применяется к дефектам согласия и полномочий (ст. 173.1, 174, 175, 176 ГК РФ). Для

банкротных продаж, когда подпись должника не требуется вовсе, отсутствие его подписи **не является ни дефектом формы, ни основанием для оспаривания** — надлежащим подписантом выступает управляющий (за исключением наблюдения, финансового оздоровления и реструктуризации долгов гражданина).

9. Кто вправе подписать договор от имени должника и чем подтверждаются полномочия

Ситуация	Надлежащий подписант	Документ, подтверждающий полномочия
Продажа недвижимости/предприятия вне процедур	Должник-собственник либо его представитель; для недееспособного — опекун	Паспорт, доверенность (ст. 182, 185, 185.1 ГК РФ), акт органа опеки (ст. 29 ГК РФ)
Наблюдение, финансовое оздоровление	Должник (органы управления) с согласия управляющего	Устав, решение уполномоченного органа (ст. 53 ГК РФ; ст. 40 ФЗ об ООО, ст. 69 ФЗ об АО) + письменное согласие управляющего (п. 2 ст. 64, ст. 82 Закона о банкротстве)
Внешнее управление, конкурсное производство	Внешний/конкурсный управляющий	Определение арбитражного суда об утверждении (ст. 45, 96, 127 Закона о банкротстве), паспорт; доверенность не требуется (ст. 94, п. 3 ст. 129 Закона о банкротстве)
Продажа имущества субъекта естественной монополии	Управляющий; при конкурсе — дополнительно соглашение об исполнении условий конкурса с покупателем	Ст. 201 Закона о банкротстве; сведения о лицензии покупателя; публикации о торгах
Реструктуризация долгов гражданина	Гражданин с предварительного письменного согласия финансового управляющего	П. 5 ст. 213.11 Закона о банкротстве; определение суда о введении процедуры

Ситуация	Надлежащий подписант	Документ, подтверждающий полномочия
Реализация имущества гражданина	Финансовый управляющий; сделки гражданина ничтожны	П. 5–7 ст. 213.25 Закона о банкротстве
Исполнительное производство	Организатор торгов (Росимущество/ специализированная организация); при оставлении за взыскателем — постановление пристава	Постановление о передаче на реализацию, извещение о торгах, протокол (ст. 87–93 Закона об исполнительном производстве)
Залог: судебный порядок	Организатор торгов	Решение суда, ст. 349, 350 ГК РФ; ст. 78, 87–93 Закона об исполнительном производстве
Залог: внесудебный порядок	Залогодержатель либо специализированная организация; в предусмотренных случаях — сам залогодержатель как покупатель	Соглашение о внесудебном порядке (нотариальное — для недвижимости), ст. 350.1, 350.2 ГК РФ
Продажа по итогам торгов в банкротстве	Арбитражный (конкурсный, внешний, финансовый) управляющий	Протокол о результатах торгов, п. 16 ст. 110 Закона о банкротстве (применительно в силу п. 3 ст. 139)

10. Практические выводы (сводно, по каждой версии)

- Обычная продажа должником-собственником.** Подпись обязательна: недвижимость — ст. 550 ГК РФ (недействительность при нарушении), предприятие — ст. 560 ГК РФ (недействительность + регистрация), движимое — ст. 161, 162 ГК РФ (невозможность ссылаться на свидетелей).
- Наблюдение и финансовое оздоровление.** Подпись должника нужна, но сама по себе недостаточна: требуется письменное согласие управляющего; нарушение влечёт оспоримость (п. 2, 3 ст. 64, ст. 82 Закона о банкротстве; ст. 173.1 ГК РФ).
- Внешнее управление и конкурсное производство.** Подпись должника и его органов управления не требуется и не порождает последствий;

-
- подписывает управляющий (ст. 94, п. 2 ст. 126, п. 3 ст. 129, ст. 110, 111, 139 Закона о банкротстве).
4. **Реструктуризация долгов гражданина.** Подписывает гражданин, но с согласия финансового управляющего; без согласия — оспоримость (п. 5, 5.1 ст. 213.11 Закона о банкротстве).
 5. **Реализация имущества гражданина.** Подписывает только финансовый управляющий; подпись гражданина в отношении конкурсной массы делает сделку ничтожной (ст. 213.25 Закона о банкротстве).
 6. **Исполнительное производство.** Подпись должника не требуется; договор подписывает организатор торгов, а при оставлении имущества за взыскателем договор не заключается вовсе (ст. 87–93 Закона об исполнительном производстве; ст. 447–449 ГК РФ).
 7. **Залог.** Подпись залогодателя-должника не требуется ни при судебном, ни при внесудебном порядке; защита должника — через п. 3 ст. 350.1, абз. 2 п. 1 ст. 349, ст. 449 ГК РФ, а не через отказ от подписи.
 8. **Отсутствие подписи как порок.** Разграничивайте: незаключённость (п. 1 ст. 432, п. 2 ст. 434 ГК РФ), ничтожность (п. 2 ст. 550, п. 2 ст. 560, п. 2 ст. 168 ГК РФ), оспоримость (ст. 173.1, 174, 175, 176 ГК РФ). Отсутствие подписи должника в банкротной или исполнительной продаже — не порок, поскольку стороной договора выступает иное лицо.
 9. **Чек-лист для покупателя** (чтобы отсутствие подписи должника не стало для него сюрпризом в Росреестре): определение суда об утверждении управляющего; публикации о торгах (ЕФРСБ, официальное издание); протокол о результатах торгов; положение о порядке и условиях продажи (согласованное с залогодержателем, если предмет залога); согласие/соглашение об исполнении условий конкурса для субъектов естественных монополий (ст. 201 Закона о банкротстве); постановление пристава и поручение Росимущества — при исполнительном производстве; документы о правах третьих лиц и обременениях по данным ЕГРН. Государственная регистрация перехода права при этом осуществляется на основании договора и передаточного акта с учётом ст. 8.1, п. 1 ст. 551 ГК РФ — подпись должника для регистратора не является обязательным условием.
-

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 26, 28, 29, 30, 53, 160, 161, 162, 166, 167, 168, 171, 173.1, 174, 175, 176, 182, 183, 185, 185.1, 187, 349, 350, 350.1, 350.2.

Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 432, 434, 447, 448, 449, 549, 550, 551, 560, 561, 562, 563.

Гражданский кодекс РФ, часть третья/общие положения о регистрации: ст. 8.1.

Семейный кодекс РФ: ст. 34, 35.

Закон РФ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ: ст. 18.1, 20.3, 45, 64, 82, 94, 96, 110, 111, 126, 127, 129, 138, 139, 201, 213.9, 213.11, 213.25, 216 (с учётом редакций Федеральных законов от 30.12.2008 № 296-ФЗ, от 02.10.2012 № 164-ФЗ и иных изменений).

Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 12, 68, 69.1 (в редакциях Федеральных законов от 29.10.2024 № 360-ФЗ и от 07.07.2025 № 212-ФЗ), 78, 87, 89, 90, 92, 93.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: п. 5 ст. 61.

Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом» (о функциях Росимущества по реализации арестованного имущества).

Судебные акты и разъяснения: - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части разграничения оспоримых и ничтожных сделок); - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»; - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2018 № 27 «Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность»; - 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»; - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»; - Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»; - Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (введение ст. 173.1 ГК РФ и новая редакция ст. 176 ГК РФ).