

Нужна ли подпись должника на договоре купли-продажи, если он не присутствует на сделке

1. Краткая постановка вопроса

Утверждение «должник не обязан присутствовать на сделке купли-продажи» само по себе верно, но оно **не отвечает на вопрос о подписи**: присутствие и подпись — разные правовые категории. Присутствие — фактическое обстоятельство, которое закон никогда не называл условием действительности договора; подпись — элемент формы сделки (ст. 160, 434, 550 ГК РФ), и её отсутствие по общему правилу означает, что договор не заключён либо что от имени стороны действовало неуполномоченное лицо (ст. 432, 183 ГК РФ). При этом ответ принципиально различается в зависимости от того, **кто такой «должник» в конкретной ситуации**: (а) продавец в обычной, свободной сделке; (б) залогодатель, чьё имущество продаётся в рамках обращения взыскания; (в) лицо, чьё арестованное имущество реализуется в исполнительном производстве; (г) банкрот, чьё имущество продаётся в конкурсной массе. Ниже разобраны все эти версии — с указанием, в каких обстоятельствах применяется каждая.

2. Базовое разграничение: присутствие, подпись и форма сделки

2.1. Присутствие нигде не является условием действительности

Гражданский кодекс РФ не содержит ни одной нормы, которая требовала бы личного присутствия стороны при подписании договора купли-продажи. Воля стороны выражается подписью либо действиями, её заменяющими:

- **ст. 153 ГК РФ** — сделки совершаются действиями, направленными на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей;
- **ст. 158 ГК РФ** — форма сделок: устная и письменная (простая, нотариальная); для устной формы присутствие тоже подразумевает лишь личное волеизъявление, но не одновременное физическое нахождение сторон в одном месте;

- **ст. 434 п. 2 ГК РФ** (в ред. Федерального закона от 18.03.2019 № 34-ФЗ) — договор в письменной форме может быть заключён не только составлением одного документа, но и обменом документами, в том числе электронными, подписанными электронной подписью; при этом физическое присутствие исключается по определению.

Отдельно стоит подчеркнуть, что законодатель в последние годы последовательно «разводит» присутствие и волеизъявление. Показательно изменение **ст. 493 ГК РФ**: в действующей редакции (в ред. Федерального закона от 18.03.2019 № 34-ФЗ) договор розничной купли-продажи считается заключённым в надлежащей форме с момента выдачи покупателю кассового или товарного чека, **«электронного или иного документа, подтверждающего оплату товара»**. Для розничной торговли подписи сторон на едином документе не требуется вовсе, а отсутствие даже чека не лишает покупателя права ссылаться на свидетельские показания (ч. 2 ст. 493 ГК РФ).

Вывод по п. 2.1. Отсутствие должника лично на сделке её действительности не угрожает. Угрозу создаёт отсутствие подписи как таковой — либо подписи уполномоченного лица.

2.2. Подпись — обязательный реквизит письменной формы

- **ст. 160 п. 1 ГК РФ** — письменная сделка должна быть совершена путём составления документа, выражающего её содержание и **подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами**;
- **ст. 434 п. 1 ГК РФ** — договор может быть заключён в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определённая форма;
- **ст. 432 п. 1 ГК РФ** — договор считается заключённым, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям (разъяснение — п. 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»).

Ключевая формула закона — «подписанного лицом, совершающим сделку, **либо должным образом уполномоченными ими лицами**». Именно эта оговорка и даёт ответ: подпись нужна, но не обязательно **личная подпись должника**.

2.3. Обязательная письменная форма по субъектному составу

Важная деталь, которую часто упускают: если хотя бы одной стороной договора является юридическое лицо, письменная форма обязательна в силу **подп. 1 п. 1 ст. 161 ГК РФ** (сделки юридических лиц между собой и с гражданами). Последствие несоблюдения — **ст. 162 п. 1 ГК РФ**: стороны лишаются права ссылаться на свидетельские показания, но не лишаются права приводить письменные и другие доказательства. Для сделок между гражданами письменная форма обязательна лишь в случаях, прямо указанных в законе (например, продажа недвижимости, ст. 550 ГК РФ).

3. Версия 1. Должник — продавец в свободной (необеспеченной, неисполнительной) сделке

Применяется, когда должник по какому-либо обязательству просто продаёт своё имущество и никаких арестов, залогов и процедур банкротства нет.

3.1. Правило

Его личная подпись требуется — но именно как **подпись стороны договора**, и она может быть заменена подписью представителя по доверенности (см. раздел 4). Отдельно надо различать требования к форме в зависимости от объекта:

Объект	Форма	Норма
Движимое имущество, обе стороны — граждане	Возможна устная форма	ст. 159, 434 ГК РФ
Движимое имущество, сторона — юридическое лицо	Обязательна простая письменная форма	подп. 1 п. 1 ст. 161, ст. 162 ГК РФ
Розничная купля-продажа	Чек/иной документ об оплате; возможно конклюдентными действиями и через автоматы	ст. 493, 494, 498 ГК РФ
Продажа по образцам и дистанционно	Договор считается исполненным с момента доставки; акцепт действиями	ст. 497 ГК РФ

Объект	Форма	Норма
Недвижимость	Письменная форма, один документ, подписанный сторонами ; несоблюдение влечёт недействительность	ст. 549, ст. 550 , ст. 551, 554, 555, 558 ГК РФ
Предприятие	Письменная форма, один документ, подписанный сторонами, с обязательными приложениями	ст. 560, 561 ГК РФ
Доля в праве общей собственности на недвижимость	Нотариальное удостоверение	ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ; ст. 250 ГК РФ
Доля в уставном капитале ООО	Нотариальное удостоверение	ст. 21 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ
Рента (в т.ч. продажа под выплату ренты)	Нотариальное удостоверение + государственная регистрация	ст. 584 ГК РФ

3.2. Практический вывод по версии 1

Если должник — продавец в свободной сделке, **его подпись (или подпись его представителя) на договоре нужна обязательно**; без неё договор по общему правилу считается незаключённым. Дополнительно могут потребоваться:

- нотариально удостоверенное согласие супруга — для сделок с недвижимостью и сделок, требующих нотариального удостоверения или государственной регистрации (**п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ**); подписи супруга на самом договоре при этом не требуется, он не сторона;
- согласие органа опеки и попечительства — если продавец ограниченно дееспособный (ст. 30 ГК РФ), недееспособный (ст. 29 ГК РФ, ст. 37 ГК РФ), либо объект принадлежит подопечному (ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ);
- письменное согласие попечителя — для несовершеннолетних 14–18 лет (**п. 1 ст. 26 ГК РФ**).

3.3. Ситуация «должник — покупатель»

Если должник выступает **покупателем**, его подпись также обязательна — но уже как подписи приобретателя, а не отчуждателя. Здесь применимы те же нормы о форме, а также правила о государственной регистрации перехода права (ст. 551 ГК РФ, Федеральный закон № 218-ФЗ).

4. Версия 2. Вместо должника подписывает представитель по доверенности

Это самый распространённый и полностью легальный способ «не присутствовать лично, но обеспечить подпись».

4.1. Нормативная база

- **ст. 182 п. 1 ГК РФ** — сделка, совершённая представителем на основании полномочия, непосредственно создаёт, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого. То есть юридически это подпись должника, а не «чужая» подпись;
- **ст. 185 ГК РФ** — доверенность: письменная форма; **ст. 186 ГК РФ** — срок (если не указан — один год; без даты совершения доверенность ничтожна);
- **ст. 185.1 п. 1 ГК РФ** — доверенность **на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена**. Именно поэтому для продажи недвижимости, доли в праве, доли в ООО доверенность должна быть нотариальной;
- **ст. 185.1 п. 4 ГК РФ** — доверенность от имени юридического лица выдаётся за подписью его руководителя или иного уполномоченного лица, с приложением печати (при её наличии);
- **ст. 187 ГК РФ** — передоверие допускается при наличии соответствующей оговорки (или в силу обстоятельств для охраны интересов доверителя), с нотариальным удостоверением, кроме прямо указанных исключений.

4.2. Ограничения, о которых нужно знать

- **п. 3 ст. 182 ГК РФ** — представитель не может совершать от имени представляемого сделки в отношении себя лично, а равно в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является

(исключение — коммерческое представительство, ст. 184 ГК РФ). Договор, подписанный одним и тем же лицом за обе стороны, порочен;

- **ст. 174 ГК РФ** — если представитель вышел за пределы полномочий, сделка может быть признана недействительной по иску представляемого при условии, что другая сторона знала или должна была знать об ограничениях;
- **ст. 183 ГК РФ** — сделка неуполномоченного лица не создаёт последствий для представляемого, **пока он её не одобрит**. Одобрением признаётся, в частности, последующее исполнение (п. 2 ст. 183 ГК РФ);
- **ст. 188, 189 ГК РФ** — прекращение доверенности и последствия отмены: важно проверить действительность доверенности на дату подписания (в том числе через реестр доверенностей, ст. 185.1 п. 3 ГК РФ — сведения о нотариальных доверенностях).

4.3. Практический вывод по версии 2

Если должник не хочет или не может присутствовать — его **подпись может поставить представитель** по надлежащим образом оформленной доверенности. Для сделок с недвижимостью, долями, предприятиями доверенность обязательно нотариальная (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ). Присутствие должника и в этом случае не требуется.

5. Версия 3. Продажа заложенного имущества, где должник — залогодатель

Здесь возможны три принципиально разные схемы, и ответ о подписи в каждой свой.

5.1. Добровольная продажа залога самим залогодателем

- **п. 2 ст. 346 ГК РФ и п. 1 ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** — залогодатель вправе отчуждать предмет залога только **с согласия залогодержателя**, если иное не предусмотрено законом или договором;
- при такой продаже должник остаётся **стороной договора**, и его подпись (либо подпись представителя) обязательна;
- залог сохраняется при переходе права (**ст. 353 ГК РФ**), то есть покупатель приобретает имущество обременённым; основание обременения — ст. 339.1 ГК РФ, ст. 10, 11, 20 Федерального закона № 102-ФЗ.

Вывод: подпись залогодателя требуется, но она может быть дана через представителя; отдельно оформляется согласие залогодержателя.

5.2. Внесудебное обращение взыскания на предмет залога

- **ст. 349 п. 2 ГК РФ, ст. 350.1, 350.2 ГК РФ** — реализация предмета залога во внесудебном порядке возможна двумя способами: на торгах либо **по договору комиссии** (комиссионер действует от своего имени — **ст. 990 ГК РФ**) и (или) путём оставления предмета залога залогодержателем за собой;
- договор купли-продажи в этих процедурах заключается **не залогодателем**: при продаже на торгах — организатором торгов с победителем, при комиссионной продаже — комиссионером с покупателем.

Вывод: подпись должника-залогодателя **не требуется вовсе** — его воля заменена соглашением о внесудебном порядке обращения взыскания и действиями залогодержателя в рамках закона.

5.3. Судебный порядок: публичные торги

- **ст. 350 ГК РФ, ст. 56-58 Федерального закона № 102-ФЗ** — реализация заложенного имущества на публичных торгах;
- **п. 3 ст. 59 Федерального закона № 102-ФЗ** (приведённый в правовом контексте): в течение пяти дней с момента оплаты имущества победителем **организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи**; этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения записей в ЕГРН. Пункт 1 той же статьи указывает, что организатором аукциона выступает избранная залогодержателем с согласия залогодателя специализированная организация, действующая на основании договора с залогодержателем от его или от своего имени;
- **п. 5 ст. 448 ГК РФ** — протокол о результатах торгов **имеет силу договора**, его подписывают победитель и организатор торгов;
- **ст. 449 ГК РФ** — признание торгов недействительными влечёт недействительность договора, заключённого с победителем.

Вывод: залогодатель-должник договор не подписывает; его подпись законом не предусмотрена. Его интерес защищён иным образом — правом оспорить торги (ст. 449 ГК РФ) и установленными законом гарантиями (в том числе необходимостью его согласия на выбор организатора торгов — п. 1 ст. 59 Закона об ипотеке).

6. Версия 4. Реализация имущества в исполнительном производстве

Применяется, когда имущество должника арестовано и передано на принудительную реализацию.

6.1. Ключевые нормы

- **п. 4 ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»** — арест имущества включает **запрет распоряжаться** им, а при необходимости — ограничение пользования или изъятие;
- **ст. 68, 69 Федерального закона № 229-ФЗ** — меры принудительного исполнения и обращение взыскания на имущество;
- **п. 1 ст. 87 Федерального закона № 229-ФЗ** — принудительная реализация имущества должника осуществляется путём его продажи **специализированными организациями**, привлекаемыми в порядке, установленном Правительством РФ (функции по реализации арестованного имущества закреплены за Федеральным агентством по управлению государственным имуществом — Положение о Росимуществе, утв. постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432);
- **ст. 85 Федерального закона № 229-ФЗ** — оценка имущества должника;
- **ст. 89 Федерального закона № 229-ФЗ** — реализация имущества должника на торгах;
- **ст. 90 Федерального закона № 229-ФЗ** — реализация заложенного имущества (с учётом ст. 78 того же закона — обращения взыскания на заложенное имущество);
- **ст. 92 Федерального закона № 229-ФЗ** — оставление взыскателем нереализованного имущества за собой.

6.2. Кто подписывает договор

Договор купли-продажи по итогам торгов заключается **организатором торгов (специализированной организацией) либо судебным приставом-исполнителем** в зависимости от вида имущества и порядка реализации — во всяком случае это лицо действует не по доверенности должника, а в силу закона и постановления судебного пристава-исполнителя о передаче имущества на реализацию. По правилу **п. 5 ст. 448 ГК РФ** протокол о результатах торгов имеет силу договора.

6.3. Отдельно: ничтожность «параллельной» продажи должником

Если должник, чьё имущество арестовано, попытается продать его сам, применяется **п. 1 ст. 174.1 ГК РФ**: сделка, совершённая с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, **ничтожна в той части, в какой она предусматривает распоряжение таким имуществом** (см. также разъяснения постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», п. 94). Здесь подпись должника на договоре не только не помогает, но и создаёт для покупателя риск утраты имущества.

Вывод по версии 4: подпись должника не требуется и правового значения не имеет; подписантом выступает организатор торгов/пристав. Собственная продажа должником арестованного имущества ничтожна.

7. Версия 5. Банкротство должника

7.1. Общее правило

- **п. 1 ст. 126, п. 1, 2 ст. 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»** — с открытием конкурсного производства полномочия руководителя должника прекращаются и переходят к конкурсному управляющему, который совершает сделки от имени должника. Подпись руководителя (самого должника) не требуется;
- **п. 5 ст. 213.25 Федерального закона № 127-ФЗ** — с даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, осуществляются **только финансовым управляющим от имени гражданина** и не могут осуществляться лично;
- реализация имущества — **ст. 110, 111, 138, 139 Федерального закона № 127-ФЗ**; договор купли-продажи по итогам торгов подписывает арбитражный (конкурсный, финансовый) управляющий;
- **п. 5 ст. 18.1 Федерального закона № 127-ФЗ** (приведён в правовом контексте) — продажа заложенного имущества в порядке этой статьи влечёт прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание; требования такого кредитора удовлетворяются за счёт вырученных средств, а неудовлетворённая часть относится к третьей очереди. Отдельно отмечено (п. 6 ст. 18.1), что продажа предмета залога в ходе конкурсного производства осуществляется по правилам ст. 138 того же закона.

7.2. Практический вывод

В банкротстве **подпись должника (гражданина или руководителя организации-должника) не требуется** — договор подписывает управляющий; личное присутствие должника также не предполагается. Обратная ситуация (попытка должника самостоятельно продать имущество, вошедшее в конкурсную массу) влечёт ничтожность по ст. 174.1 ГК РФ, а также риск оспаривания сделки по ст. 61.2, 61.3 Федерального закона № 127-ФЗ.

8. Версия 6. Смежные ситуации: приватизация, электронная форма, «замена» подписи решением суда

8.1. Приватизация государственного и муниципального имущества

Ст. 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» устанавливает, что продажа оформляется договором купли-продажи с обязательным перечнем условий (сведения о сторонах, наименование имущества, место нахождения, состав и цена, порядок и срок передачи, форма и сроки платежа и т.д.). Продавцом выступает публично-правовое образование в лице уполномоченного органа; покупатель — приобретатель. Здесь также нет требования личного присутствия: за публичного собственника подписывает уполномоченное должностное лицо, за покупателя — он сам или его представитель по доверенности.

8.2. Электронная форма и дистанционные сделки

- **п. 2 ст. 160, п. 2 ст. 434 ГК РФ** (в ред. Федерального закона от 18.03.2019 № 34-ФЗ) — письменная форма считается соблюденной при использовании электронной подписи; общие требования — Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;
- **ст. 497 ГК РФ** — дистанционный способ продажи: договор исполняется с момента доставки товара, личное присутствие сторон исключено;
- **ст. 498 ГК РФ** — продажа товаров с использованием автоматов;
- **ст. 493 ГК РФ** — розничная продажа подтверждается чеком, в том числе электронным.

Здесь вопрос «нужна ли подпись должника» вообще теряет смысл: воля выражается конклюдентными действиями или электронной подписью.

8.3. Когда подпись стороны заменяется судебным решением

Если сторона обязана заключить договор (публичный договор, предварительный договор, договор по итогам торгов) и уклоняется, применяется **п. 4 ст. 445 ГК РФ**: договор считается заключённым с момента вступления в законную силу решения суда о понуждении заключить договор. Аналогично при уклонении продавца недвижимости от государственной регистрации перехода права — **п. 3 ст. 551 ГК РФ, п. 1 ст. 165 ГК РФ** (см. также разъяснения постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22). Это исключение, при котором отсутствие личной подписи стороны восполняется судебным актом.

8.4. Оговорка о процессуальных нормах

Нормы, приведённые в правовом контексте (ст. 62 АПК РФ, ст. 256.3 АПК РФ, ст. 417.3 ГПК РФ, ст. 62 в редакциях Федеральных законов от 24.06.2025 № 176-ФЗ и от 15.12.2025 № 467-ФЗ), регулируют **процессуальные** полномочия представителя: право на подписание иска и отзыва, отказ от иска, признание иска, заключение мирового соглашения, передоверие, обжалование, получение присуждённых средств — эти полномочия должны быть специально оговорены в доверенности. Пункт 4 ст. 256.3 АПК РФ и п. 4 ст. 417.3 ГПК РФ дополнительно требуют специальной оговорки в доверенности, выданной иностранным государством (включая отказ от судебного иммунитета). **К гражданско-правовому договору купли-продажи эти нормы прямо не применяются** — там действуют ст. 182, 185, 185.1 ГК РФ. Но практический урок общий: недостаточно общей формулировки «представлять интересы»; в доверенности на продажу конкретного объекта или доли необходимо указать конкретные полномочия (заключение договора, подписание, подача заявлений о регистрации, получение денежных средств), иначе представитель подписывает договор с риском ст. 174 ГК РФ.

9. Отсутствие подписи: правовые последствия и конкурирующие позиции судов

9.1. Незаключённость или недействительность?

Здесь существует **две конкурирующие позиции**, и они применяются в разных обстоятельствах:

Позиция 1: договор не заключён (ст. 432 п. 1, ст. 160, ст. 434 ГК РФ). Применяется, когда документ в принципе не подписан одной из сторон либо

подписан неуполномоченным лицом и впоследствии не одобрен. Пункт 1 постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49: договор считается заключённым, только если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Отсюда — иск не о признании сделки недействительной, а о взыскании неосновательного обогащения либо о понуждении к заключению.

Позиция 2: сделка недействительна (ничтожна) — ст. 168, 174.1 ГК РФ. Применяется в двух случаях: (а) когда закон прямо связывает недействительность с несоблюдением формы — например, **ст. 550 ГК РФ**: несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечёт его недействительность; (б) когда сделка совершена с нарушением запрета распоряжения (арест, обеспечительные меры, конкурсная масса) — **п. 1 ст. 174.1 ГК РФ**. В первом случае недействительность наступает независимо от добросовестности; во втором — ничтожна только та часть, которая предусматривает распоряжение.

9.2. Подпись неуполномоченного лица

- **п. 2 ст. 183 ГК РФ** — последующее одобрение сделки представляемым создаёт, изменяет и прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке с момента её совершения. Одобрением признаётся, в частности, принятие исполнения, полная или частичная оплата, использование имущества;
- **п. 3 ст. 438 ГК РФ** — акцепт действиями по выполнению условий договора;
- если одобрения нет — договор не создаёт последствий для лица, от имени которого он подписан; при этом мнимая «подпись должника» может повлечь и уголовно-правовые риски (ст. 159, 327 УК РФ — в зависимости от обстоятельств).

9.3. Как проверяется подпись

При оспаривании подписи назначается почерковедческая экспертиза (ст. 79 ГПК РФ, ст. 82 АПК РФ). Судебная практика исходит из того, что бремя доказывания подлинности подписи по документу, исходящему от стороны, лежит прежде всего на стороне, которая на него ссылается; при непредставлении допустимых доказательств суд признаёт договор незаключённым или не подписанным стороной.

10. Сводная таблица «чья подпись нужна»

Ситуация	Нужна ли подпись должника	Кто подписывает	Ключевая норма
Должник продаёт движимое имущество в свободной сделке	Да (или представитель)	Должник/представитель	ст. 160, 161, 182, 185 ГК РФ
Должник продаёт недвижимость	Да (или нотариально уполномоченный представитель)	Должник/представитель	ст. 550, 551, п. 1 ст. 185.1 ГК РФ
Должник продаёт долю в ООО или в праве на недвижимость	Да, нотариальная форма	Должник/представитель по нотариальной доверенности	ст. 21 Закона № 14-ФЗ; ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ
Продажа заложенного имущества самим залогодателем	Да, плюс согласие залогодержателя	Залогодатель/представитель	п. 2 ст. 346 ГК РФ, п. 1 ст. 37 Закона № 102-ФЗ
Внесудебное обращение взыскания на залог (торги, комиссия)	Нет	Организатор торгов/комиссионер	ст. 350.1, 350.2, 990, 448 ГК РФ
Реализация залога по решению суда с публичных торгов	Нет	Организатор аукциона с победителем	п. 3 ст. 59 Закона № 102-ФЗ; п. 5 ст. 448 ГК РФ
Арестованное имущество в исполнительном производстве	Нет	Специализированная организация/пристав	п. 4 ст. 80, ст. 87, 89, 90 Закона № 229-ФЗ
	Нет		п. 1 ст. 126, ст. 129, п. 5

Ситуация	Нужна ли подпись должника	Кто подписывает	Ключевая норма
Банкротство (юрлицо или гражданин)		Конкурсный/финансовый управляющий	ст. 213.25 Закона № 127-ФЗ
Приватизация государственного/муниципального имущества	Со стороны покупателя — да	Уполномоченный орган и покупатель	ст. 32 Закона № 178-ФЗ
Розничная купля-продажа, дистанционная продажа	Ни подписи, ни присутствия	— (чек, акцепт действиями)	ст. 493, 494, 497, 498 ГК РФ
Сторона уклоняется от заключения/подписания	Восполняется решением суда	—	п. 4 ст. 445, п. 3 ст. 551 ГК РФ

11. Итоговые практические выводы

- 1. Присутствие.** Должник действительно не обязан присутствовать на сделке купли-продажи: ни одна норма ГК РФ не связывает действительность договора с личным нахождением сторон. В розничных и дистанционных сделках подписи вообще не требуется — достаточно чека или конклюдентных действий (ст. 493, 497, 498 ГК РФ).
- 2. Если должник — продавец в свободной сделке.** Его подпись нужна, но она может быть поставлена представителем по доверенности (ст. 160, 182, 185 ГК РФ), а для недвижимости, долей, предприятия — по **нотариальной** доверенности (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ). Форма договора зависит от объекта: для недвижимости — один документ, подписанный сторонами, под угрозой недействительности (ст. 550 ГК РФ); для доли — нотариальное удостоверение.
- 3. Если имущество продаётся принудительно** — при обращении взыскания на предмет залога (внесудебно или по решению суда), в исполнительном производстве или в банкротстве, — **подпись должника не требуется вообще**: договор подписывает организатор торгов, специализированная организация (Росимущество), судебный пристав-исполнитель или арбитражный (финансовый) управляющий. Воля должника в этих

процедурах замещается актом обращения взыскания и нормами закона (п. 3 ст. 59 Закона № 102-ФЗ; ст. 87, 89, 90 Закона № 229-ФЗ; ст. 126, 129, 213.25 Закона № 127-ФЗ).

4. **Если должник попытается продать имущество сам, вопреки аресту или процедуре банкротства**, — сделка ничтожна в части распоряжения (п. 1 ст. 174.1 ГК РФ), независимо от наличия подписи и добросовестности покупателя.
5. **Риск отсутствия подписи без доверенности** — договор не заключён (ст. 432 п. 1 ГК РФ) либо не создаёт последствий для представляемого, если не одобрен им (п. 2 ст. 183 ГК РФ). Для недвижимости несоблюдение формы влечёт недействительность (ст. 550 ГК РФ). Спасением могут быть последующее одобрение (п. 2 ст. 183 ГК РФ), акцепт действиями (п. 3 ст. 438 ГК РФ) или судебное решение (п. 4 ст. 445, п. 3 ст. 551 ГК РФ).
6. **Практическая рекомендация.** Формулировка «должник не присутствует, значит, его подпись не нужна» юридически неверна как общее правило. Корректная формулировка звучит так: «должник не присутствует лично; его подпись либо поставлена представителем по надлежащей (в необходимых случаях нотариальной) доверенности, либо законом вообще не предусмотрена — поскольку имущество реализуется в принудительном порядке уполномоченным субъектом».

12. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 493 (форма договора розничной купли-продажи; в ред. Федерального закона от 18.03.2019 № 34-ФЗ), ст. 497 (продажа по образцам и дистанционный способ), ст. 498, ст. 549, **ст. 550** (форма договора продажи недвижимости), ст. 551, 552, 554, 555, 558, 560, 561, 584, 990.

Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 153, 154, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 168, 174, 174.1, 182, 183, 184, 185, 185.1, 186, 187, 188, 189, 246, 247, 250, 339.1, 346, 349, 350, 350.1, 350.2, 353, 429, 432, 434, **ст. 447-449** (торги, в т.ч. п. 5 ст. 448 — протокол имеет силу договора), ст. 445.

Иные федеральные законы: - Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — ст. 10, 11, 20, 37, 55-58, **ст. 59** (продажа заложенного имущества на аукционе), ст. 59.1, 68, 78; - Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» — ст. 68, 69, **п. 4 ст. 80**, ст. 78, 85, **ст. 87**, 89, 90, 92; -

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» — **ст. 18.1** (в т.ч. п. 5, 6), ст. 61.2, 61.3, 110, 111, 126, **ст. 129**, 138, 139, 213.25 п. 5; - Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» — **ст. 32**; - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 18, ч. 1 ст. 42 (нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей); - Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» — ст. 21; - Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»; - Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» — ст. 21; - Семейный кодекс РФ — п. 3 ст. 35.

Процессуальные кодексы (в части полномочий представителя): АПК РФ ст. 62 (в ред. Федеральных законов от 23.12.2010 № 379-ФЗ, от 24.06.2025 № 176-ФЗ, от 15.12.2025 № 467-ФЗ), ст. 256.3 п. 4; ГПК РФ ст. 417.3 п. 4 (в ред. Федеральных законов от 08.08.2024 № 242-ФЗ, от 24.06.2025 № 174-ФЗ); ГПК РФ ст. 79; АПК РФ ст. 82.

Подзаконные акты: Положение о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утв. постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432.

Судебная практика и разъяснения: - 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» (п. 1 о заключённости договора и требуемой форме; разъяснения об акцепте действиями); - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в т.ч. разъяснения о применении ст. 174.1 ГК РФ — п. 94); - постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (вопросы государственной регистрации перехода права при уклонении продавца); - постановление Пленума ВС РФ от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве» (применимо к сделкам с заложенным имуществом в части сохранения залога).

Уголовно-правовой аспект (в случае подделки подписи): ст. 159, 327 УК РФ.