г. Москва
8 сентября 2026 г.

Договор купли-продажи недвижимости с обременением

с погашением ипотечного кредита продавца в ходе сделки

8 сентября 2026 г. № 3-14

1. Предмет договора. Продавец передаёт в собственность Покупателя квартиру общей площадью 62,4 кв. м, кадастровый номер 77:01:0004001:1234, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Усачёва, д. 5, кв. 12, а Покупатель принимает её и уплачивает цену в порядке, установленном договором. Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 20.05.2021 сделана запись № 77:01:0004001:1234-77/001/2021-5.

2. Обременение. На дату подписания договора квартира находится в залоге у Залогодержателя по кредитному договору от 20.05.2021 № И-2021/456, запись об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости от 20.05.2021 № 77:01:0004001:1234-77/001/2021-6. Остаток основного долга на 01.09.2026 — 3 200 000 рублей. Залогодержатель даёт согласие на продажу квартиры на условиях настоящего договора; согласие оформлено письмом от 01.09.2026 № 22-07/158.

3. Цена и расчёты. Цена квартиры — 14 500 000 рублей. Покупатель уплачивает её так: 11 300 000 рублей перечисляет на счёт Продавца в день государственной регистрации перехода права, 3 200 000 рублей — на счёт Залогодержателя в погашение кредита Продавца. Обязательство Покупателя по оплате считается исполненным с момента поступления обеих сумм.

4. Снятие обременения. Залогодержатель обязуется в течение 10 рабочих дней со дня поступления суммы, указанной в пункте 3, погасить запись об ипотеке и направить в орган регистрации заявление о снятии обременения. Продавец обязуется не позднее следующего рабочего дня после снятия записи передать Покупателю выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую отсутствие обременения.

5. Передача. Квартира передаётся Покупателю по акту приёма-передачи в течение 5 рабочих дней после государственной регистрации перехода права и снятия записи об ипотеке. До передачи Продавец несёт риск случайной гибели квартиры.

6. Заверения. Продавец подтверждает, что квартира не сдана в аренду, не находится под арестом, в споре и под запретом распоряжения, что в ней не зарегистрированы лица, сохраняющие право пользования после продажи, и что иных обременений, кроме указанного в пункте 2, нет.

7. Ответственность. Если запись об ипотеке не будет погашена в срок, Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,1 процента цены договора за каждый день просрочки. Если обременение не снято в течение 30 календарных дней, Покупатель вправе отказаться от договора и потребовать возврата уплаченных сумм.

8. Заключительные положения. Договор вступает в силу с момента подписания. Переход права собственности к Покупателю подлежит государственной регистрации. Расходы

на регистрацию несёт Покупатель. Споры стороны решают путём переговоров, а при недостижении согласия — в суде по месту нахождения объекта.

Продавец	**Покупатель**	**Залогодержатель**
Иванова М. С.	Петров А. Н.	Соколов Д. А.
_____ /	_____ /	_____ /
_____ /	_____ /	_____ /

Образец с сайта nikexpert.ru