

**РАСПИСКА
О ПОЛУЧЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

г. _____ «___» _____ 20__ г.

Я, _____,
«___» _____ года рождения, паспорт _____,
выданный _____
_____, дата выдачи «___» _____ года,
код подразделения _____ - _____, адрес регистрации: _____
_____,
именуем _____ в дальнейшем «Продавец»,

настоящей распиской подтверждаю, что получил от
_____,
«___» _____ года рождения, паспорт _____,
выданный _____
_____, дата выдачи «___» _____ года,
код подразделения _____ - _____, адрес регистрации: _____
_____,
именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», денежные средства в размере
_____ (_____) рубл. __ коп..

Указанная сумма получена мною в качестве ЗАДАТКА в обеспечение исполнения
обязательств по заключению Основного договора купли-продажи недвижимого
имущества, расположенного по адресу: _____
_____.

кадастровый номер: _____, в соответствии с условиями
Соглашения о задатке от «___» _____ 20__ года и Предварительного
договора купли-продажи недвижимого имущества от «___» _____ 20__ года.

ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

_____/ _____

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____/ _____

ПАМЯТКА ДЛЯ СТОРОН: ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ О ЗАДАТКЕ

Уважаемые Продавец и Покупатель!

Вы подписали комплект документов: Предварительный договор, Соглашение о задатке и Расписку. Это означает, что вы договорились о будущей сделке купли-продажи квартиры и внесли задаток. Задаток — это не просто деньги «под подушку». С точки зрения закона (ст. 380-381 ГК РФ) это инструмент, который дисциплинирует обе стороны и гарантирует, что сделка состоится.

Вот что важно знать о ваших правах, обязанностях и рисках.

1. ЧТО ТАКОЕ ЗАДАТОК?

Задаток выполняет три функции:

Платежная: Эти деньги войдут в стоимость квартиры при расчете.

Удостоверительная: Подтверждает, что вы действительно договорились о сделке на этих условиях.

Обеспечительная (самая важная): Это «кнут» для того, кто сорвет сделку.

2. ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ СДЕЛКА СОСТОИТСЯ?

Все хорошо. В день подписания основного договора купли-продажи сумма задатка засчитывается в стоимость квартиры. Вы отдаете продавцу оставшуюся сумму (цена минус задаток). Продавец получает полный расчет.

3. ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ СДЕЛКА НЕ СОСТОИТСЯ?

Здесь включаются правила, которые нужно знать четко:

А) Если сделка срывается по вине ПОКУПАТЕЛЯ:

Покупатель теряет деньги. Сумма задатка остается у Продавца.

Пример: Покупатель передумал покупать квартиру, нашел другой вариант, или просто не пришел на сделку без уважительной причины.

Почему: Это компенсация продавцу за то, что он снял квартиру с продажи, отказал другим покупателям и потратил время.

Б) Если сделка срывается по вине ПРОДАВЦА:

Продавец платит вдвое. Он обязан вернуть Покупателю двойную сумму задатка.

Пример: Продавец нашел другого покупателя, который предложил больше денег, или просто передумал продавать.

Почему: Это компенсация покупателю за упущенное время, поиск денег и упущенные варианты (например, он мог отказаться от другой квартиры ради этой).

В) Если сделка срывается из-за ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, НЕ ЗАВИСЯЩИХ ОТ СТОРОН:

Например: Пандемия, мобилизация, форс-мажор, или отказ банка в ипотеке по объективным причинам (неодобрение объекта, низкая оценка, изменение ставки банком). Деньги возвращаются Покупателю в полном объеме. Продавец не имеет права их удерживать, но и не платит двойного размера. Просто все возвращается «как было».

4. ОСОБЫЙ СЛУЧАЙ: ИПОТЕКА

Если покупатель планирует брать ипотеку, в документах есть специальный пункт.

Если банк отказал НЕ ПО ВИНЕ ПОКУПАТЕЛЯ (не одобрил саму квартиру, дал низкую оценку) — задаток возвращается.

Если банк отказал ПО ВИНЕ ПОКУПАТЕЛЯ (он предоставил ложные справки, испортил кредитную историю, взяв новый кредит, или сам отказался от одобренного кредита) — задаток остается у продавца.

5. ЧТО ВАЖНО ПОМНИТЬ

Сроки. В документах указана дата, до которой нужно подписать основной договор. Если вы не укладываетесь, об этом нужно договариваться письменно, иначе можете стать «виновной стороной».

Уведомления. Если вы готовы к сделке, предупредите другую сторону. Лучше всего — телеграммой (как прописано в договоре) и продублируйте сообщением в мессенджере.