



Chicago Title

Посетите наш вебсайт по адресу www.ChicagoTitle.com

Дополнительную информацию или конкретные сведения

о любой из предоставляемых нами услуг можно получить,

позвонив своему местному представителю компании

Chicago Title.



Chicago Title

Russian



Титул и условное депонирование (эскроу)

Title and Escrow

1

Что такое условное депонирование?

- Условное депонирование (эскроу) представляет собой серию договорных действий, в рамках которых объективная третья сторона, именуемая эскроу-держателем (escrow holder), хранит у себя юридические документы и денежные средства по поручению покупателя и продавца, и распределяет их в соответствии с инструкциями покупателя и продавца. Это именно тот этап, на котором в процесс включается Chicago Title и, выступая от имени покупателя, продавца и кредитора, выполняет указания всех участвующих сторон.

Что такое страховка титула?

- Это страховой полис, который защищает владельцев и кредиторов от возможного ущерба при удовлетворении исков, направленных против владельца недвижимостью. В большинстве случаев такой полис покрывает события, происшедшие в прошлом (до закрытия эскроу-счета), которые могли бы неблагоприятно повлиять на состояние титула на объект собственности.

2

Покупатель(-и)

- Предоставляет письменное предложение на покупку (или принимает встречное предложение Продавца, сопровождая это внесением суммы задатка серьезности намерений).
- Подает заявление на новую ссуду, заполняя при этом все необходимые формы, и зачастую предоплачивая определенные сборы, такие как затраты по составлению отчета о кредитоспособности и проведению оценки рыночной стоимости.
- Утверждает и подписывает инструкции в отношении условного депонирования и другие юридические документы, необходимые для совершения сделки.
- Утверждает предварительный отчет и возможные другие отчеты в отношении объекта недвижимости, раскрытия информации и проведения инспекции, которые требуются для заключения договора купли-продажи (депонирует квитанцию).
- Утверждает и подписывает документы на новую ссуду и выполняет возможные остальные условия, предусмотренные в контракте, инструкции кредитора и/или инструкции, выдвигаемые в соответствии с условным депозитом.
- Депонирует денежные средства, необходимые для закрытия счета условного депонирования. Утверждает возможные изменения подписанием поправок в инструкциях по условному депонированию.
- Определяет, услугами какого агента по страхованию от опасности (пожара) следует воспользоваться, чтобы выполнить требования кредитора.

1

What is Escrow?

- An escrow is an arrangement in which a disinterested third party, called an escrow holder, holds legal documents and funds on behalf of a buyer and seller, and distributes them according to the buyer's and seller's instructions. This is where Chicago Title becomes involved acting for the buyer, seller, and lender carrying out the instructions of all parties involved.

What is Title Insurance?

- It's an insurance policy that protects owners and lenders against possible losses from claims against real property ownership. For the most part, the policy covers things that happened in the past (prior to close of escrow) that could affect the status of the property's title.

2

The Buyer(s)

- Tender a written offer to purchase (or accepts the Seller's counter-offer) accompanied by a good faith deposit amount.
- Applies for a new loan, completing all required forms and often prepaying certain fees such as credit report and appraisal costs.
- Approves and signs the escrow instructions and other related instruments required to complete the transaction.
- Approves the preliminary report and any property, disclosure or inspection reports called for by the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Approves and signs new loan documents and fulfills any remaining conditions contained in the contract, lender's instructions and/or the escrow instructions.
- Deposits funds necessary to close the escrow. Approves any changes by signing amendments in the escrow instructions.
- Determines which hazard (fire) insurance agent to use to satisfy requirements of the lender.

3

Кредитор (если применимо)

- Принимает от Покупателя(-ей) заявление на новую ссуду и другие связанные с этим документы, и начинает квалификационный процесс.
- Заказывает и анализирует материалы оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, отчет о кредитоспособности, подтверждение трудоустройства, подтверждение депозита(ов), предварительный отчет и другие связанные с этим сведения.
- Подает весь пакет документации в комиссию по кредитованию и/или андеррайтеру на утверждение. В случае утверждения ссуды устанавливаются условия кредитования и требования страхования титула.
- Информировывает Покупателя(-ей) об условиях утверждения ссуды, сроке действия обязательств, и составляет документ добросовестной оценки затрат по закрытию сделки.
- Депонирует документы на новую ссуду и соответствующие инструкции у эскроу-держателя для утверждения и подписания Покупателем(-ями).
- Анализирует и утверждает составленный пакет документации предоставления ссуды и согласует с сотрудником эскроу-агентства условия ссудного финансирования.

4

Сотрудник эскроу-агентства

- Получает заказ на представление услуг по условному депонированию и оформлению титула. Заказывает предварительный отчет по рассматриваемому объекту недвижимости.
- Выступает в качестве беспристрастного "держателя" или депозитария, выступая в функции попечителя.
- Готовит инструкции по условному депонированию и требуемые документы в соответствии с условиями продажи.
- По указанию со стороны агента или посредника по недвижимости направляет запросы о существующих передаточных актах, правах удержания имущества или судебных решениях, если они имеются.
- Предоставляет документы, декларации, пакеты документации предоставления ссуды, оценочные декларации по закрытию сделки и другие необходимые документы агенту или посреднику на утверждение и подписание.
- Получает выручку по ссуде(-ам) от кредитора(-ов).
- Регистрирует передаточный акт, акт о передаче в пользование и другие документы, необходимые для завершения сделки, в офисе окружного регистратора и заказывает полисы страхования титула.
- Закрывает счет условного депонирования, подготавливая заключительную расчетную декларацию, передавая выручку Продавцу, оплачивая существующие обременения и прочие обязательства.

5

Продавец(-цы)

- Принимает предложение Покупателя о покупке и начальный задаток серьезности намерений для открытия счета условного депонирования.
- Подает документы и сведения эскроу-держателю, например: адреса держателей прав удержания собственности, квитанции об оплате налогов, гарантии на оборудование, контракты страхования дома, возможные договоры о сдаче в долговременную и/или краткосрочную аренду.
- Утверждает и подписывает инструкции по условному депонированию, передает передаточный акт и другие связанные с этим документы, необходимые для заключения сделки.
- Заказывает инспекцию, получает разрешения и утверждает заключительные отчеты и/или проводит ремонт объекта недвижимости в соответствии с условиями договора купли-продажи (депонирует квитанцию).
- Выполняет возможные остальные условия, оговоренные в контракте и/или инструкциях по условному депонированию; утверждает оплату требований и/или заявления в пользу бенефициаров.
- Утверждает возможные заключительные изменения подписанием поправок в инструкциях по условному депонированию или в контракте.

6

Chicago Title

- Получает заказ на оказание титульных услуг.
- Изучает общедоступные записи, которые затрагивают рассматриваемый объект недвижимости, и составляет предварительный отчет.
- Определяет требования и документы, необходимые для заключения сделки, и дает рекомендации сотруднику и/или агентам эскроу-агентства.
- Анализирует и утверждает подписанные документы, разрешения и заказ на страхование титула, перед датой закрытия сделки.
- По указанию сотрудника эскроу-агентства регистрирует подписанные документы в офисе окружного регистратора и издает полис страхования титула.

3

The Lender (When Applicable)

- Accepts the new loan application and other related documents from the Buyer(s) and begins the qualification process.
- Orders and reviews the property appraisal, credit report, verification of employment, verification of deposit(s), preliminary report and other related information.
- Submits the entire package to the loan committee and/or underwriters for approval. When approved, loan conditions and title insurance requirements are established.
- Informs Buyer(s) of loan approval terms, commitment expiration date and provides a good faith estimate of the closing costs.
- Deposits the new loan documents and instructions with the escrow holder for Buyer's approval and signature.
- Reviews and approves the executed loan package and coordinates the loan funding with the escrow officer.

4

The Escrow Officer

- Receives an order for escrow and title services. Orders the preliminary report on the subject property.
- Acts as the impartial "stakeholder" or depository, in a fiduciary capacity.
- Prepares the escrow instructions and required documents in accordance with terms of the sale.
- With authorization from the real estate agent or principal, orders demands on existing deeds of trust and liens or judgements, if any.
- Presents the documents, statements, loan package(s), estimated closing statements and other related documents to the principal(s) for approval and signature.
- Receives the proceeds of the loan(s) from the lender(s).
- Records the deed, deed of trust and other documents required to complete the transaction with the County Recorder and orders the title insurance policies.
- Closes the escrow by preparing the final settlement statements, disbursing the proceeds to the Seller, paying off the existing encumbrances and other obligations.

5

The Seller(s)

- Accepts Buyer's Offer to Purchase and initial good faith deposit to open escrow.
- Submits documents and information to escrow holder, such as: addresses of lien holders, tax receipts, equipment warranties, home warranty contracts, any leases and/or rental agreements.
- Approves and signs the escrow instructions, grant deed and other related documents required to complete the transaction.
- Orders inspections, receives clearances and approves final reports and/or repairs to the property as required by the terms of the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Fulfills any remaining conditions specified in the contract and/or escrow instructions; approves the pay off demands and/or beneficiary's statements.
- Approves any final changes by signing amendments to the escrow instructions or contract.

6

Chicago Title

- Receives an order for title service.
- Examines the public records affecting the real property and issues a preliminary report.
- Determines the requirements and documents needed to complete the transaction and advises the escrow officer and/or agents.
- Reviews and approves the signed documents, releases and the order for title insurance, prior to the closing date.
- When authorized by the escrow officer, records the signed documents with the County Recorder's office and issues the title insurance policies.

