



Chicago Title

Ваш путь к приобретению дома



Уважаемый покупатель дома:

Поздравляем с началом вашего движения по пути приобретения собственного дома, что свидетельствует об обретении Вами более прочного фундамента своей жизни в этой стране. Данное пособие, подготовленное специалистами нашего отдела маркетинга на рынке поликультурных общин, призвано помочь Вам в прохождении этого процесса с начала до конца. Кроме того, мы обратим внимание на особо важные этапы оформления сделки и выделим ответственных за них, таких как кредитор, агент по недвижимости и титульная компания.

Предложить этот документ вашему вниманию - высокая честь для нашей компании. Если у Вас возникнут вопросы, просим обращаться в местный офис **Chicago Title**.

Ещё раз поздравляем Вас и благодарим за возможность оказать Вам услуги!

Chicago Title

Начнем с рассмотрения некоторых вопросов, которые могут у Вас возникнуть...

Доводы в пользу покупки дома?

Помимо гордости за то, что Вы стали владельцем, и радости, которую несет обладание своим собственным домом,

- Вы строите основу своего благосостояния, поскольку со временем ваш дом растет в цене
- Вы можете списывать с налогов часть расходов по дому
- Ваши расходы по дому обычно растут медленнее, чем аренда жилья
- У Вас появляется гораздо большая свобода в использовании, оформлении и/или перепланировке своего дома

Куда обращаться по поводу покупки дома?

Как только Вы решите купить дом, свяжитесь с местным агентом по недвижимости за помощью в прохождении процесса покупки. Он/она поможет Вам определить, какой дом Вам по средствам, принять решение о типе требуемого Вам дома, правильно выбрать микрорайон, провести переговоры о покупке, организовать инспекцию и дать указания по оформлению условного депонирования и кредита, что приведет к получению дома в вашу собственность.

Нужен ли мне агент по недвижимости и как найти хорошего?

Непременно нужен. Покупка дома является значительным эмоциональным и финансовым предприятием. Выбор опытного, профессионального и квалифицированного агента или брокера по недвижимости поможет Вам в прохождении этого сложного процесса, и ваш агент будет вести переговоры с максимальным учетом ваших интересов по всем этапам сделки. Агенты по недвижимости вносят большой вклад в получении финансового обеспечения сделки, а также подборе самого подходящего Вам дома. Большинство людей в США работает с профессионалом по недвижимости на всем протяжении процесса покупки дома.

Вознаграждение или комиссионные агента или брокера по недвижимости обычно выплачиваются продавцом объекта недвижимости. Оплата агентам по недвижимости производится только в случае завершения сделки. Чтобы найти агента, специализирующегося на покупателях-выходцах из азиатских стран и говорящего на вашем родном языке,

- Обращайтесь в свою местную Ассоциацию риэлторов (Association of REALTORS®) или в другие организации, которые специализируются на содействии приобретению домов в собственность
- Спросите своих друзей или родственником, или
- Позвоните в местный офис **Chicago Title** в районе вашего местожительства или посетите наш сайт по адресу www.chicagotitle.com, где представлен список агентов по недвижимости, специализирующихся на русскоговорящих покупателях домов

Как получить ипотечный кредит, и какие условия являются наиболее подходящими для меня?

Чтобы совершить эту важную покупку, Вы должны достаточно уверенно чувствовать себя в материальном плане. Ваша кредитная история должна быть приемлемой, и у Вас за последние семь лет не должно быть банкротства. В процессе оформления покупки дома Вам необходимо будет представить налоговые декларации и другие финансовые документы. Рекомендуем задуматься над следующими финансовыми вопросами:

- Имеются ли у Вас денежные сбережения на первоначальный взнос на покупку дома?
- Имеется ли у Вас стабильный, надежный источник дохода; регулярно ли у Вас была работа на протяжении последних 2-3 лет?
- Имеется ли у Вас хорошая предыстория оплаты по счетам?
- В состоянии ли Вы на регулярной, помесчайной основе выплачивать ипотечный кредит и дополнительные расходы?
- Имеются ли у Вас относительно малочисленные и подлежащие оплате долгосрочные долговые обязательства, например, выплаты за автомобиль?

Кроме того, задайте себе приведенные ниже вопросы, чтобы определить, какой вид кредита является для Вас наиболее подходящим:

- Как долго Вы планируете жить в этом доме?
- Произойдет ли в предстоящие несколько лет значительное изменение вашего финансового положения?
- Когда Вы хотите закончить выплату этого ипотечного кредита? До того, как выйдите на пенсию?
- Будете ли Вы в состоянии справиться с изменениями суммы выплаты по ипотечному кредиту, или же предпочитаете, чтобы эта сумма оставалась постоянной в течение всего срока действия кредита?

Ваш агент по недвижимости поможет Вам найти кредитное учреждение, которое поможет Вам определить, ипотечный кредит какого вида наилучшим образом соответствует вашим потребностям с учетом указанных выше соображений.

Что такое условное депонирование и страхование титула?

По существу, условное депонирование представляет собой период времен, на протяжении которого производится проверка всех денежных средств и документов, касающихся передачи собственности. Это именно тот этап, на котором в процесс включается **Chicago Title**, выступая в качестве независимой от покупателя и продавца третьей стороны, выполняющей указания обеих сторон, берущей на себя ответственность за распределение финансовых, подготовку всей документации и регистрацию акта передачи собственности, согласно которому Вам, как покупателю, передается титул на собственность.

Поздравляем!

Вы сделали первый шаг. Вот список последующих 19 шагов на пути приобретения недвижимости:

- 1. Выбор вашего агента по недвижимости.**
- 2. Выбор вашего кредитора (на основе знания о различных типах ипотечных кредитов и предварительной оценки соответствия).**
- 3. Выбор вашего дома (определение типа, цены и местоположения).**
- 4. Предложение (как только Вы найдете подходящую недвижимость, Вы подаете в письменном виде предложение через своего агента по недвижимости).**
- 5. Процесс условного депонирования (после достижения договоренности с продавцом, представителю по условному депонированию передается начальный депозит доверия, и начинается процесс оформления).**
- 6. Ипотечный кредит (запрашивается ипотечный кредит с заполнением соответствующих форм).**
- 7. Предварительный отчет о состоянии титула (рассматривается и принимается).**
- 8. Инспекции и изучение материалов (недвижимость инспектируется на протяжении оговоренного в контракте срока, и анализируются все материалы, переданные продавцом в отношении объекта недвижимости).**
- 9. Оценка (кредитором определяется стоимость объекта недвижимости).**
- 10. Утверждение кредита (кредитор связывается с агентом по условному депонированию).**

Условное депонирование защищает все стороны, участвующие в сделке. Например, при внесении депозита обеспечивается защита денег покупателя в то время, как продавец проверяет свидетельства добросовестности намерений покупателя. Титульная компания хранит все деньги, распоряжения и документы, необходимые для оформления сделки, перераспределяет соответствующие денежные суммы каждой стороне и выполняет необходимые действия, такие как регистрация нового акта передачи собственности.

Страхование титула представляет собой страховой полис, который защищает покупателя от рисков, которые могут оказаться невыявленными во время титульного поиска. Известные также под названием "скрытые дефекты", эти риски могут не проявиться в течение нескольких лет после заключения сделки. **Некоторые примеры таких рисков:** необъявленные или отсутствующие наследники, указание подставного лица вместо истинного владельца, поддельная подпись на акте передачи собственности, или же подписание такого акта и закладной лицами в невменяемом состоянии, несовершеннолетними или лицами, объявляющими себя неженатыми (незамужними), но фактически находящимися в браке.

Даже в случае возникновения скрытых дефектов, подобных описанным, благодаря участию **Chicago Title** в процессе оформления Вы и ваша собственность останутся защищенными.

Что такое расходы по завершению сделки, и придется ли мне их оплачивать?

Существуют два вида расходов по завершению сделки: **разовые** (Вы платите только один раз) и **повторные** (расходы, которые повторяются с определенными интервалами). В число разовых входят, среди прочего, следующие взносы: оплата оценки имущества, составления отчета о кредитоспособности, "очки" или комиссия за организацию кредита, оплата инспекции состояния имущества, страхование титула и условное депонирование, оплата подготовки документов, расчета налогов, нотариальных услуг, регистрации, курьерских услуг, телеграфного перевода и гербовых сборов. Повторные и пропорциональные затраты включают, среди прочего, следующие взносы: страхование собственности от опасных природных явлений, налог на недвижимость, пропорциональная выплата процента по кредиту, пропорциональная выплата за первый месяц и индивидуальная страховка ипотеки (PMI), по принадлежности. Многие из этих расходов поделены между покупателем и продавцов, в зависимости от правил того округа, в котором находится ваша собственность.

Ваш кредитор и агент/брокер по недвижимости готовят документ "доброчестной оценки" предполагаемых расходов по завершению сделки, а фактические расходы будут приведены в сводном виде исполнителем условного депонирования в соответствии с указаниями кредитора и разъяснены Вам во время подписания документов.

11. **Страхование скрытых дефектов** (покупатель сообщает агенту по условному депонированию название страховой компании, которая предоставит страховой полис).
12. **Условия** (агент по условному депонированию обеспечивает соблюдение условий).
13. **Заключительное посещение объекта недвижимости** (перед тем, как приступить к завершению сделки, покупатель вместе с агентом по недвижимости инспектирует объект).
14. **Подписание документов** (покупатель подписывает документы кредитования и указания по условному депонированию, и титульной компании депонируется первоначальная оплата).
15. **Агент по условному депонированию возвращает документы кредитору.**
16. **Денежные средства кредитора передаются с использованием электронных средств титульной компании** (между кредитором и титульной компанией производится денежный обмен).
17. **Акт передачи собственности регистрируется в администрации округа** (тем самым титул на собственность передается покупателю).
18. **Производится завершение сделки** (производятся окончательные расчеты, и передается отчет о состоянии счета).
19. **Новому владельцу вручаются ключи.**



Что происходит в процессе покупки?

Приведенные ниже **35** шагов описывают функции, которые будут выполняться вашей ГРУППОЙ ПО НЕДВИЖИМОСТИ (ваш агент по недвижимости, кредитор и титульная и условно-депонирующая компания) с тем, что ваша сделка была успешной. После описания каждого шага, в скобках указан (ы) член (ы) группы, участвующие в соответствующем действии.

Эти шаги пронумерованы для упрощения следования за ходом процесса, хотя некоторые из них могут происходить одновременно. Если Вам необходимы дополнительные подробности или пояснения, рекомендуем обратиться к своему агенту по недвижимости или кредитору.

1. Предварительное утверждение и оценка ваших вариантов финансирования
[Кредитор / представитель кредитора]
2. Выбор требуемого объекта недвижимости, и представление предложения о покупке и начального депозита доверия
[Агент по недвижимости]
3. В титульной и условно-депонирующей компании начинается оформление сделки
[Титульная и условно-депонирующая компания]
4. Заполняется форма заявления на кредит
[Кредитор / представитель кредитора]
5. Заказывается проведение инспекции объекта недвижимости
[Агент по недвижимости]
6. Заказывается составление отчета о кредитоспособности и оценка стоимости объекта недвижимости
[Кредитор / представитель кредитора]
7. Изучается контракт с особым вниманием шагам с определенными датами
[Все члены группы]
8. Предварительный отчет о состоянии титула изучается и передается кредитору и агенту по недвижимости
[Титульная и условно-депонирующая компания]
9. Покупателю передаются отчеты по анализу материалов в отношении состояния недвижимости
[Агент по недвижимости]
10. Изучается предварительный отчет о состоянии титула
[Все члены группы]
11. Выбирается требуемый кредит
[Кредитор / представитель кредитора]
12. Изучаются результаты инспекций и/или устраняются непредвиденные обстоятельства
[Агент по недвижимости]
13. Устраняются непредвиденные обстоятельства из кредита и, при необходимости, увеличивается сумма депозита
[Титульная и условно-депонирующая компания]
14. Получение возросших денежных сумм
[Агент по недвижимости]
15. Окончательный сбор документов для утверждения кредита
[Кредитор / представитель кредитора]
16. Агент по условному депонированию устраняет ошибки из отчета о состоянии титула и обеспечивает его соответствие возможным дополнительным указаниям
[Титульная и условно-депонирующая компания]
17. Пакет документов отправляется кредитору (оценщику риска) на окончательное утверждение
[Кредитор / представитель кредитора]
18. Обсуждение вопроса о выборе агента по страхованию от скрытых дефектов
[Агент по недвижимости]
19. Утверждается кредит, и заказываются документы кредитования
[Кредитор / представитель кредитора]
20. Документы кредитования пересыпаются титульной компании
[Титульная и условно-депонирующая компания]
21. Заказывается страховка владельца от скрытых дефектов
[Титульная и условно-депонирующая компания]
22. Подтверждается дата завершения сделки и окончательная недостающая сумма, внесение которой необходимо для такого завершения
[Агент по недвижимости]
23. Агент по недвижимости дает заключительные инструкции по завершению сделки
[Агент по недвижимости]
24. Окончательные условия кредита анализируются агентом по условному депонированию
[Кредитор / представитель кредитора]
25. Формулируются инструкции по условному депонированию
[Титульная и условно-депонирующая компания]
26. Инструкции по условному депонированию подписываются (*Покупателем и Продавцом*), а также подписываются (*Покупателем*) документы кредитования
[Титульная и условно-депонирующая компания]
27. Подписанные документы возвращаются кредитору вместе с полисом страхования от скрытых дефектов
[Титульная и условно-депонирующая компания]
28. Заключительное посещение объекта недвижимости
[Агент по недвижимости]
29. Изучается архив документации кредитования
[Кредитор / представитель кредитора]
30. Производится денежный обмен
[Кредитор / представитель кредитора]
31. Покупатель вносит недостающие деньги на счет условного депонирования
[Титульная и условно-депонирующая компания]
32. Группа решает, какие другие действия необходимо предпринять для завершения сделки
[Все члены группы]
33. Документы (*акт передачи собственности*) регистрируются в администрации округа
[Титульная и условно-депонирующая компания]
34. Происходит завершение сделки. Окончательные расчеты: выписываются и отправляются чеки, составляется окончательный отчет о состоянии счета, и все стороны вызываются и уведомляются о завершении сделки
[Титульная и условно-депонирующая компания]
35. Новому владельцу вручаются ключи
[Агент по недвижимости]