



Как стать домовладельцем



Уважаемый покупатель дома!

Поздравляем с началом процесса по покупке вашего собственного дома! Это руководство было разработано нашей командой межкультурных бизнес-решений, чтобы помочь вам разобраться в этом процессе от начала до конца. Мы с гордостью представляем вам этот документ. При возникновении каких-либо вопросов, обращайтесь в местное представительство Chicago Title.

Всегда рады помочь!

Chicago Title

Давайте начнем с рассмотрения некоторых вопросов, которые могут у вас возникнуть...

Зачем покупать дом?

Помимо чувства собственного достоинства и самоуважения от того, что вы владеете собственным домом, вы получаете:

- Увеличение благосостояния, так как цена вашего дома увеличивается.
- Возможность вычесть из суммы налогооблагаемого дохода налоги на недвижимость и проценты по ипотечным кредитам.
- Как правило, более медленный темп увеличения расходов на собственное жилье, в отличие от арендованного.
- Больше различных возможностей использовать, украсить, и / или реконструировать свой дом.

Как мне начать покупку дома?

После того как вы решили купить дом, свяжитесь с местным специалистом по недвижимости, который поможет вам в этом процессе. Он / она поможет определить, какую сумму вы в состоянии потратить, решить, какой именно дом вы хотите, найти правильное место, провести переговоры о покупке, организовать проверки, а также поможет вам разобраться с эскроу (условное депонирование) и кредитными процессами, которые приведут к долгожданному приобретению собственного дома.

Нужен ли мне агент по недвижимости и как выбрать хорошего агента?

Однозначно. Покупка дома — это большая эмоциональная и финансовая ответственность. Опытный профессиональный квалифицированный агент по недвижимости или брокер поможет вам в этом сложном процессе, во время переговоров в течение всей сделки он будет действовать в ваших интересах. Агенты по недвижимости также могут сыграть важную роль как при получении финансирования (кредита) для приобретения недвижимости, так и просто при поиске

правильного дома для вас. Большинство людей в Соединенных Штатах приглашают специалиста по недвижимости в процессе покупки дома.

Оплата услуг или комиссионный сбор за объект недвижимости агента по недвижимости или брокера обычно оплачиваются продавцом имущества. Обычно агенты по недвижимости получают вознаграждение только после завершения сделки. Чтобы найти агента, который будет отвечать вашим потребностям, необходимо выполнить следующее.

- Обратитесь к местной Ассоциации риэлторов (Association of REALTORS®) или другим организациям, которые помогают при покупке жилья;
- Спросите у своих друзей или родственников; или обратитесь в наше местное представительство.

Как мне получить кредит, какие условия лучше всего подойдут для меня?

Для совершения такой важной покупки необходимо иметь достаточно средств. У вас должна быть приемлемая кредитная история и **ОТСУТСТВОВАТЬ** дела о банкротстве за последние семь лет. Вы должны быть в состоянии представить налоговые декларации и другую финансовую документацию в процессе покупки дома. Необходимо учесть следующие финансовые вопросы:



- Есть ли у вас деньги, сэкономленные для первоначального взноса за дом?
- Есть ли у вас стабильный, надежный источник дохода, трудоустроены ли вы на постоянной основе в течение последних 2-3-х лет?
- Вовремя ли вы оплачиваете счета?
- Можете ли вы оплачивать ипотечный кредит и дополнительные расходы на регулярной ежемесячной основе?
- Большая ли у вас задолженность по выплате долгосрочных кредитов, к примеру, за автомобиль?

Задайте себе следующие вопросы, чтобы определиться с лучшим вариантом займа:

- Как долго вы планируете жить в этом доме?
- Планируются ли существенные изменения в ваших финансах в течение следующих нескольких лет?
- Когда бы вы хотели завершить выплаты по ипотечному кредиту? До или после выхода на пенсию?
- Будете ли вы в состоянии выплачивать изменяющуюся сумму ипотечного платежа, или вы бы предпочли, чтобы она оставалась неизменной в течение всего периода кредитования?

Ваш агент по недвижимости может помочь вам найти кредитора, который определит вариант займа, наилучшим образом соответствующий вашим потребностям, на основе соображений, описанных выше.

Что такое эскроу (условное депонирование) и титульное страхование?

Депонирование — это просто период времени, во время которого проверяются все средства и документы, связанные с передачей имущества. При этом привлекается компания **Chicago Title**, действующая в качестве независимой третьей стороны между покупателем и продавцом, которая выполняет инструкции обеих сторон, берет на себя ответственность за распределение средств, обработку всех документов и регистрацию сделки, в результате которой вы приобретаете право собственности.

Компания, предоставляющая эскроу, хранит все деньги, инструкции и документы, необходимые для совершения сделки, распределяет соответствующие суммы каждой из сторон и занимается деталями сделки, например, регистрация новой сделки.

Титульное страхование является договором страхования, который защищает покупателя от рисков, которые могут возникнуть при проверке правового титула (документа, доказывающего законное и исключительное право на владение собственностью). Такие риски, которые могут возникнуть спустя несколько лет, также известны как «скрытые дефекты». Некоторые примеры: не указаны или «пропущены» наследники, выдача кого-либо за истинного владельца, подделывание подписи при сделке, а также подписание



закладной людьми с психическими заболеваниями, несовершеннолетними или предположительно одинокими людьми, которые на самом деле состоят в браке.

Каковы ипотечные издержки, и буду ли я их оплачивать?

Есть два типа расходов, связанных с передачей недвижимости от продавца к покупателю: единовременные (вы платите только один раз) и повторяющиеся (расходы, которые повторяются через определенные промежутки времени). Разовые затраты включают, но не ограничиваются, следующие выплаты: услуги по оценке, запрос кредитной истории клиента, организация или инициирование кредита, осмотр недвижимости, титульное страхование и эскроу, подготовка документов, услуги в сфере налогообложения, нотариальные услуги, услуги по регистрации, курьерская доставка, банковский перевод и гербовый сбор при переходе титула собственности из рук в руки. Повторяющиеся расходы включают, но не ограничиваются, следующие выплаты: страхование имущества, налог на недвижимое имущество и, если применимо, PMI (Private Mortgage Insurance — частное страхование ипотеки). Большинство таких расходов разделяются между покупателем и продавцом в ходе переговоров по договору купли-продажи или по обычаю, характерному округу, где находится имущество.

Ваш кредитор и агент по недвижимости или брокер проведут «Оценку займа» — оценку ожидаемых расходов, связанных с передачей недвижимости от продавца к покупателю, а фактические расходы будут сведены держателем эскроу в соответствии с инструкциями кредитора и будут разъяснены вам в момент подписания.



Предлагаем ознакомиться с 18 важными этапами этого процесса.

1. Выбор агента по недвижимости.
2. Выбор кредитора (узнайте о различных типах ипотечных кредитов и получите предварительную оценку).
3. Выбор дома (определите тип, цену и расположение).
4. Предложение (как только вы нашли объект недвижимости, сделайте письменное предложение с помощью агента по недвижимости).
5. Процесс эскроу (если вы уже достигли соглашения с продавцом, передайте гарантийный взнос представителю третьего лица по депонированию, и процесс начинается).
6. Ипотечный кредит (запросите ипотечный кредит, заполнив соответствующие формы).
7. Предварительный отчет или документ о праве собственности проверен и подтвержден.
8. Проверки и раскрываемая информация (объект недвижимости проверяется в срок, указанный в договоре, рассматривается вся раскрываемая информация о собственности, сделанная продавцом).
9. Оценка стоимости (стоимость имущества определяется кредитором).
10. Разрешение на выдачу кредита (кредитор связывается с агентом по эскроу)
11. Страхование домовладельца (покупатель сообщает эскроу-агенту название страховой компании, которая будет предоставлять страховой полис).
12. Соблюдение условия (эскроу-агент удостоверяется в соблюдении всех условий).
13. Заключительное посещение объекта недвижимости (перед заключением сделки покупатель осматривает объект недвижимости вместе с агентом по недвижимости).
14. Подписание документов (покупатель подписывает документы по кредиту и инструкции по условному депонированию, а также делает первоначальный взнос в компанию, которая занимается страхованием от дефектов правовых титулов).
15. Возврат документов кредитору эскроу-агентом.
16. Передача денежных средств кредитора в электронном виде компании, проверяющей полноценность права собственности на недвижимость (денежный обмен происходит между кредитором и компанией, которая занимается страхованием от дефектов правовых титулов).
17. Регистрация сделки в окружном офисе (в ходе которой право собственности передается покупателю), далее сделка закрывается.
18. Передача ключей новому владельцу.



CHICAGO TITLE®

Visit us at our website

www.usechicagotitle.com/mbs

701 5th Avenue, Suite 2700, Seattle, WA 98104 • 800-627-0530

Member of: American Land Title Association • Washington Land Title Association