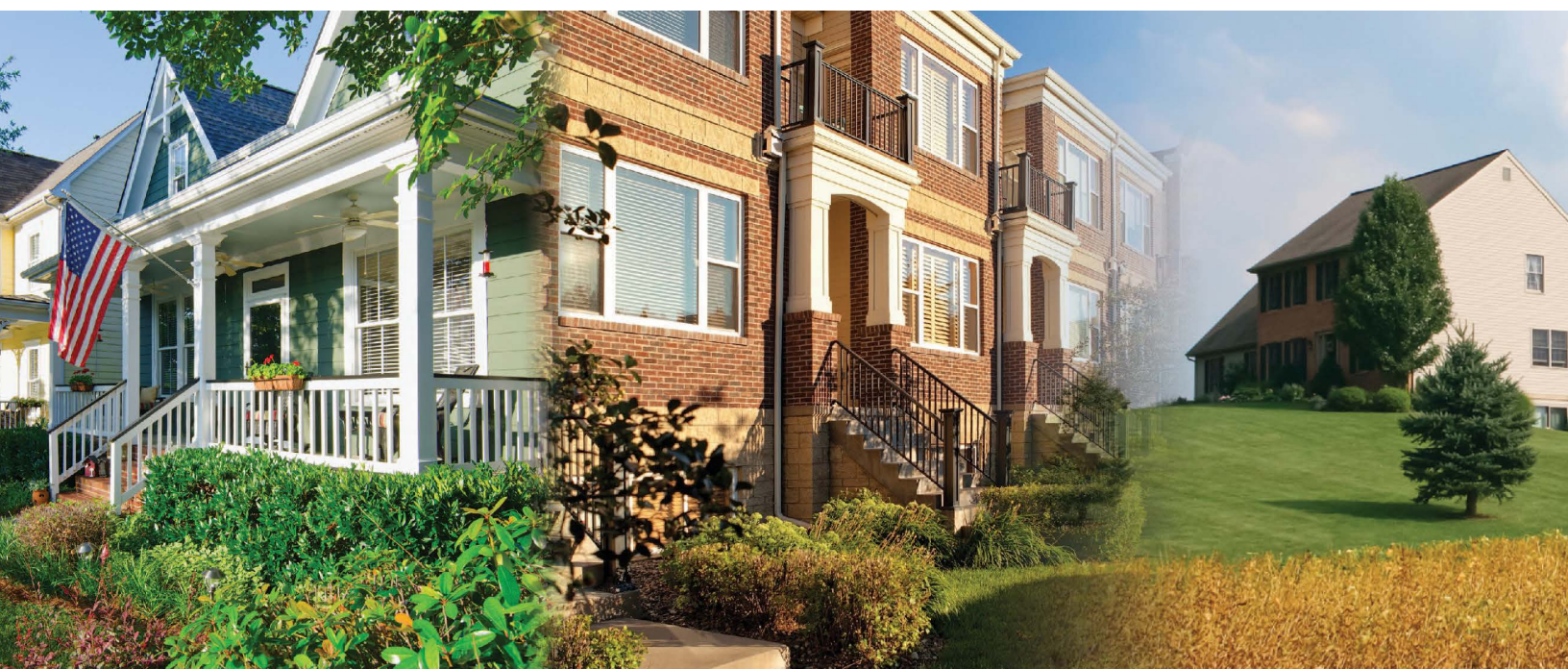


# РУКОВОДСТВО ДЛЯ ТЕХ, КТО ПРОДАЕТ И ПОКУПАЕТ ДОМ

- Толкование права собственности и эскроу
- Расходы на заключение сделки
- Язык оформления сделки с недвижимостью
- Содержит информацию для потребителей по правилам и нормам заключения сделки (TRID)





# 00

## Содержание

<b>01</b>	Информация о компании «Old Republic Title»		<b>05</b>	Титульное обязательство -	
	Успех на ваших условиях	01		Основная информация	10
	Перечень предоставляемых нами услуг	02		Советы по чтению титульного обязательства	11
<b>02</b>	Начало работы		<b>06</b>	Страхование правового титула	
	Покупатели	03		(права собственности)	
<b>03</b>	Эскроу и заключение сделки			Страхование права собственности -	
	Открытие эскроу	04		Что это?	12
	Чем занимается компания эскроу	04		Виды страхования права собственности	
	Инструкции по эскроу и заключение сделки			(Полисы)	12
	с клиентом	04		Компании страхования права собственности	
	Схема процесса эскроу	05		- Принцип их работы	12
	Условия TRID	05		Рефинансирование - Требования кредиторов	
<b>04</b>	Предварительный отчет			Страхование права собственности	12
	(Калифорния, Невада, Орегон, Гавайи)		<b>07</b>	Часто задаваемые вопросы	13
	Предварительный отчет -			Расходы на заключение сделки	
	Основная информация	08		Примеры дополнительных расходов на	
	Рекомендации по чтению отчета	09		заключение сделки	16
	Титульное обязательство		<b>08</b>	Язык оформления сделки с недвижимостью	17
	(Вашингтон, Аризона)				

## Контактная информация

### Право собственности и эскроу

Название: \_\_\_\_\_

Компания: «Old Republic Title»

Адрес: \_\_\_\_\_

Город/штат/индекс: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Эл.почта: \_\_\_\_\_

### Контактная информация

Название: \_\_\_\_\_

Компания: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Город/штат/индекс: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Эл.почта: \_\_\_\_\_

### Контактная информация

Название: \_\_\_\_\_

Компания: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Город/штат/индекс: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Эл.почта: \_\_\_\_\_

### Контактная информация

Название: \_\_\_\_\_

Компания: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Город/штат/индекс: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Эл.почта: \_\_\_\_\_

### Контактная информация

Название: \_\_\_\_\_

Компания: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Город/штат/индекс: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Эл.почта: \_\_\_\_\_

### Контактная информация

Название: \_\_\_\_\_

Компания: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Город/штат/индекс: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Эл.почта: \_\_\_\_\_

# 01

## Компания «Old Republic Title» Информация о компании

### **Успех на ваших условиях**

Компания «Old Republic Title» \*\* и ее страховщик Страховая компания «Old Republic National Title», далее именуемая «Old Republic» предоставляет услуги защиты права собственности и услуги условного депонирования (эскроу) для физических лиц, компаний и государственных учреждений. Мы предлагаем комплексные и гибкие услуги с ориентацией на меняющиеся рыночные условия и гарантируем проведение Ваших сделок в соответствии с самыми современными отраслевыми стандартами. Мы обеспечиваем страхование и управление транзакциями, делая все возможное для того чтобы Ваша сделка с недвижимостью проводилась без задержек и на высоком уровне технического мастерства, клиентского обслуживания и профессиональной целостности.

### **Сущность обеспечения**

При передаче права собственности на недвижимость, ставки поднимаются очень высоко, на кону стоят репутации. Наши продукты и услуги защищают наших клиентов от финансовых потерь и трудностей, связанных с неизвестными судебными постановлениями и залогами, поддельными переводами, несоответствиями в праве собственности на имущество или с неправильным применением фидуциарных средств. Именно поэтому трудно переоценить экспертизу права собственности и страховые полисы - подобные тем, которые предоставляет компания «Old Republic». Компания «Old Republic» страхует право собственности и тем самым минимизирует риски сделок с недвижимостью.

### **Репутация в действии**

Компания «Old Republic» является дочерней компанией «Old Republic International Corporation», многопрофильной страховой корпорации, которая является одной из 50 крупнейших американских страховых компаний. Страховая группа «Old Republic Title»\* уже более ста лет предоставляет страхование права собственности и обеспечивает спокойствие своих клиентов. Мы предлагаем жилые и коммерческие страховые титулы, а также различные другие услуги по страхованию титулов через государственную сеть филиалов, дочерних компаний и более 2000 независимых агентов, выдающих полисы.

(\*) Страховщики «ORTIG»: Страховая компания «Old Republic National» и страховая компания «American Guaranty».

(\*\*) компания «Old Republic Title», Страховое агентство «Old Republic Title, Inc.», компания «Old Republic Title» штата Невада, компания «Old Republic Title, Ltd.», компания «Old Republic Title & Escrow of Hawaii, Ltd.», компания «Old Republic Title» штата Орегон

## Услуги, которые мы предоставляем

Наши продукты и услуги были разработаны для решения четырех важных аспектов процесса передачи недвижимости: информация, собственность, управление активами и обязательства. В каждой области мы создали инструменты и ресурсы, необходимые для обеспечения максимально безопасного и удобного проведения сделки.

### 1. Информационные услуги

Хорошая информированность - лучшее начало сделки с недвижимостью.

Мы владеем и пользуемся ведущими отраслевыми информационными службами, в которых можно найти наиболее актуальную рыночную информацию, включая профили собственности, отчеты по фермерским хозяйствам и ипотечные записи. Мы располагаем доступом к защищенным базам данных в Интернете с миллионами публичных записей о недвижимом имуществе и документами. Мы можем подготовить и отправить предварительные отчеты и обязательства электронными средствами коммуникации в несколько мест.

У нас работают профессионалы в области недвижимости, которые владеют самой актуальной информацией о собственности, доступной из различных источников, и пользуются этой информацией для продажи собственности и поиска следующих возможностей. Кроме того, мы предоставляем широкий спектр продуктов страхования недвижимости государственным кредиторам, начиная от неограниченных полисов ALTA и заканчивая ограниченными полисами.

### 2. Услуги страхования права собственности

В основе каждой сделки лежит страхование права собственности.

Мы работаем над устранением любых зарегистрированных обязательств, которые несовместимы с условиями сделки. Мы предлагаем традиционные, полностью застрахованные продукты, такие как полисы ALTA, а также инновационные продукты и страховые полисы на вторичном рынке рефинансирования, второго ипотечного кредита и акций. Мы быстро реагируем на уникальные обстоятельства, используя гибкий и творческий подход к страхованию права собственности.

### 3. Услуги эскроу

Внимательный подход к управлению активами обеспечивает проведение сделки без сложностей.

Мы координируем и обрабатываем всю процедуру проведения сделки с недвижимостью и ипотеки. Наши услуги включают в себя: сбор документов, подготовку и обеспечение раскрытия информации по мере необходимости, выдачу средств в счет займа, удержание условного депонирования и регистрация документации в соответствующем государственном учреждении; все выполняется в соответствии с инструкциями наших клиентов. Мы выступаем в качестве нейтральной третьей стороны, работающей на благо сделки и вовлеченных сторон. Наши сотрудники по вопросам эскроу владеют сложными инструкциями по условному депонированию.

### 4. Клиентское обслуживание

Компания «Old Republic» нацелена на обеспечение оптимального обслуживания клиентов и внедрение технологий, которые отвечают потребностям профессионалов в сфере недвижимости, потребителей и наших клиентов. Наша сеть Информационных отделов по вопросам собственности предоставляет разнообразные продукты, включая профили собственности и АРЕНДУ. Кроме того, мы являемся участниками ведущих в отрасли информационных систем, поэтому получаем самые последние рыночные данные, информацию и официальные отчеты и документы.

Кроме того, мы обеспечиваем потребности всех наших клиентов, используя ряд удобных цифровых инструментов. Многие из этих инструментов позволяют клиентам непосредственно открывать заказы на титул и/или эскроу, обновлять информацию о собственности, вычислять стоимость осуществления сделки или искать данные о собственности посредством своей учетной записи на [ortc.com](http://ortc.com) или через одно из наших приложений.





# 02

## Начало работы

Владение домом - американская мечта, и вы стоите на пороге захватывающего процесса. Ваш дом будет одним из самых больших ваших активов, стоимость которого со временем будет только увеличиваться.

Перед Вами открыто много решений. Пожалуйста, используйте данное руководство в помощь в ходе процесса.



# 03

## Эскроу и заключение сделки

### Открытие эскроу

После того как покупатель и продавец соглашаются с условиями продажи, сделка переходит на этап эскроу, который длится до завершения сделки и может занять несколько недель (30-45 дней или более). Эскроу может быть открыт покупателем или продавцом недвижимости. Эскроу агент и их компания выступают в качестве нейтральной третьей стороны, как хранитель фондов и документов, и предоставляет клиринговую палату для оплаты требований, а также выполняет конторские процедуры для закрытия сделки.

#### Чем занимается компания-эскроу

При открытии условного депонирования, компания, занимающаяся страхованием права собственности, размещает заказ на предварительный отчет/ обязательство, который демонстрирует право собственности на земельный участок и вопросы регистрации, касающиеся собственности. Затем определяется план необходимых действий, составляют перечень требуемых документов, таких как требования об удовлетворении залогов, инструкции по регистрации документов и другие требования нового кредитора. В большинстве регионов инструкции для покупателей и продавцов подготовлены для подписи, исходя из собранной информации.

#### Инструкции эскроу и заключение сделки

Ваш эскроу агент или агент по операциям с недвижимостью свяжутся как с покупателем, так и продавцом, чтобы назначить встречу для подписания инструкций по условному депонированию и подтверждающих документов.

Возьмите с собой юридическую форму идентификации, например действующие водительские права, паспорт или удостоверение личности (военный билет или государственное удостоверение). На этом этапе Вам обычно сообщают о сумме денег, которую Вам необходимо внести и/ или получить в зависимости от того, являетесь ли вы покупателем или продавцом.

Эскроу готово к заключению сделки после того, как все стороны выполняют условия. В это время все необходимые средства уже зачислены на эскроу, документы зарегистрированы, выделены средства и выдан полис страхования права собственности.

Если вы являетесь покупателем, вы будете проинформированы о том, когда агент по недвижимости или продавец отдадут вам ключи.

Если вы являетесь продавцом, то после получения надлежащей документации и высвобождений из-под залога сотрудник депонирования выплатит зарезервированные средства, включая оплату продавца.

#### С 3 октября 2015 года процесс заключения сделки изменился.

Бюро по защите финансовой информации потребителей (CFPB) разработало правило комплексного раскрытия информации TILA-RESPA (TRID) для улучшения форм подачи информации для получения ипотеки, для того чтобы лучше понимали условия получения кредита и видели расходы на заключение сделки. Общение с кредитором, агентом по операциям с недвижимостью и эскроу агентом более чем важно, для того чтобы своевременно заключить сделку.



# ЭСКРОУ ПРОЦЕСС

Для заявок на получение кредита, полученных после 3 октября 2015 года, покупатель/ потребитель должен получить новую форму подачи информации (CD) не позднее, чем за три рабочих дня до даты, когда покупатель/ потребитель должен подписать кредитные документы.



# УСЛОВИЯ TRID

**Форма подачи информации** - это форма раскрытия информации о сделке на пяти страницах, также именуемая СЗС, которую предоставляют потребителю за три рабочих дня до того, как он заключит кредитную сделку. В форме подачи информации приводятся все расходы, связанные с их ипотечной сделкой.

**Окончательное оформление** - Окончательное оформление - это не то же самое, что заключение сделки или расчет. Окончательное оформление происходит тогда, когда потребитель берет правовые обязательства перед кредитором по кредиту, а не, например, когда потребитель берет на себя обязательства по договору с продавцом в сделке с недвижимостью.

**Оценка ссуды** - представляет собой оценку ссуды на трех страницах (также именуемая ОС), которая предоставляется потребителю не позднее трех рабочих дней после подачи заявки на получение кредита по большинству ипотечных

кредитов. В оценке ссуды содержится информация об основных характеристиках, расходах и рисках ипотечного кредита, на который подает заявку потребитель.

**Повторное раскрытие** - В отношении сделок с обеспечением в соответствии с Правилами комплексного раскрытия информации (TRID) TILA-RESPA и при очень специфических обстоятельствах оценка ссуды и/ или раскрытие заключения сделки могут быть пересмотрены и отправлены потребителю.

**Трехдневный период пересмотра** - для сделок с обеспечением в соответствии с правилом TRID кредитор, как правило, должен обеспечить, чтобы покупатель (заемщик) получил форму подачи информации о заключении сделки не позднее, чем за три рабочих дня до окончания срока займа.



# Топ-10 моментов, которые должны знать потребители о процессе заключения сделки

## 1) Время - самый важный момент

- Чтобы избежать задержек или отсрочки заключения Вашей сделки, не забывайте отвечать на запросы кредитора и эскроу агента сразу же.
- Работайте в тесном контакте со своим кредитором, агентом по операциям с недвижимостью и эскроу агентом во избежание задержек.

## 2) У Вас есть выбор

- Вы можете самостоятельно выбрать поставщиков услуг, связанных с заключением сделки. Речь идет о компании, которая проводит сделку и большинстве инспекторов, например. В определенных случаях продавец оплачивает некоторые затраты на заключение сделки и, таким образом, имеет право выбирать продавца (ов).
- Поговорите со своим кредитором, агентом по недвижимости и эскроу агентом и узнайте дополнительную информацию о различных поставщиках услуг и сборах.

## 3) Защита вашей информации - защищенная электронная почта

- В качестве дополнительной меры безопасности для защиты вашей личной информации, которая не относится к общедоступной, вы можете получать защищенные письма от своего кредитора и эскроу агента.
- Вам нужно будет следовать инструкциям по извлечению данной информации (что, вероятно, потребует от вас создания учетной записи) и убедиться, что вы при отправлении обратных писем используете защищенную электронную почту.

## 4) Оценка ссуды (ОС)

- Оценка ссуды (ОС) будет отправлена вам в течение трех дней с момента подачи заявки на кредит. Вы можете получить несколько экземпляров ОС при наличии каких-либо изменений в условиях.
- Условия, содержащиеся в ОС, также будут отображаться в раскрываемой информации о заключении сделки (СЗС). Кредиторы обязаны разъяснять любые изменения в тарифах в СЗС.

## 5) Подготовка к заключению сделки

- Примерно за 10 - 14 дней до запланированного подписания своих документов, Вам следует пообщаться с Вашим кредитором, агентом по операциям с недвижимостью и эскроу агентом. Очень важно предоставить информацию о страховании рисков.
- ПРИМЕЧАНИЕ: Платежные реквизиты с целью предотвращения мошенничества проходят строгую проверку. Обсудите это с вашими специалистами по заключению сделки заблаговременно.

## 6) Сообщение о заключении сделки (СД)

- Для большинства заявок на ссуды, полученных после 3 октября 2015 года используется заключительное заявление под названием «Сообщение о заключении сделки» (СЗС). Сообщение о заключении сделки будет отправлено непосредственно вам (покупателю/ потребителю), а не вашему агенту по недвижимости.
- Сообщение о заключении сделки содержит пояснения к условиям вашего кредита.

## 7) Трехдневный период рассмотрения

- Сообщение о заключении сделки (СЗС) должно быть доставлено вам (покупателю/ потребителю) не менее чем за три рабочих дня до подписания документов.
- Если Сообщение о заключении сделки доставлено по электронной почте, важно подтвердить получение, чтобы избежать дополнительных задержек.

- Сообщение о заключении сделки также может быть отправлено за семь дней вперед и не требует подтверждения получения.
- За это время вы можете показать документ своему агенту, адвокату и/или финансовому консультанту и задать вопросы или получить разъяснения от вашего кредитора об условиях вашего кредита.

#### 8) Полис страхования права собственности кредиторов

- Кредиторы обычно требуют, чтобы их заемщики приобрели страховой полис права собственности, чтобы застраховать кредит (ы) на покупку.
- Плата обычно зависит от суммы кредита (ов).
- Политика кредитора защищает интересы кредитора только в случае возникновения проблемы с правом собственности.

#### 9) Полис страхования права собственности владельца

- Изучение ценности и важности Полиса страхования титула Владельца на раннем этапе процесса получения кредита и совершения сделки по покупке вашего дома.
- Лица, покупающие жилье, часто считают, что Полис страхования права собственности кредитора защищает их от проблем с правами собственности на приобретаемое имущество. Это не тот случай. Интересы покупателей домов защищает Полис страхования права собственности Владельца. Этот страховой пакет, как правило, защищает от неблагоприятных факторов, таких как проблемы собственности, ошибки и упущения в делах, подлог и неизвестные наследники. Этот пакет также обеспечивает покрытие расходов на адвоката, которые потребуются в случаях, когда возникают правовые проблемы в отношении вашей собственности. Его стоимость обычно зависит от общей покупной цены дома, и это единовременная плата, выплачиваемая при заключении сделки.

#### 10) Задать вопрос

- Это одна из самых важных покупок в вашей жизни. Не бойтесь задавать вопросы своему кредитору, агенту по недвижимости и эскроу агенту.

**Потребителям предоставляется «больше времени» на рассмотрение вариантов, так как форма сообщения о заключении сделки предоставляется теперь за три дня до заключения сделки**



# 04

## Предварительный отчет

КАЛИФОРНИЯ  
НЕВАДА  
ОРЕГОН  
ГАВАЙИ

### Предварительный отчет - Основная информация

После нескольких месяцев поиска вы, наконец, нашли его, свой идеальный дом мечты. Но действительно ли он так идеален? Не покупаете ли вы больше, чем просто красивый дом? Возможно, вместе с ним вам достанутся также залоговые от предыдущих владельцев? Были ли зарегистрированы документы, которые ограничивают использование вами имущества?

Предварительный отчет предоставит вам возможность рассмотреть вопросы, затрагивающие ваше имущество, до покупки, которые будут исключены из страхового покрытия в соответствии с вашим полисом страхования права собственности, если их не удастся устранить до покупки.

#### Что такое предварительный отчет?

Предварительный отчет - это отчет, подготовленный до выдачи полиса страхования права собственности, который отражает право собственности на конкретный земельный участок вместе с залоговыми и обременениями по нему, которые не включены в условия последующего полиса страхования права собственности.

#### Какую роль играет предварительный отчет в процессе приобретения недвижимости?

Предварительный отчет содержит условия, на которых компания по страхованию права собственности выдает страховой полис определенного типа.

В предварительном отчете перечислены недостатки права собственности до покупки, залоговые и обременения, которые исключаются из страхового полиса, если запрашиваемый страховой полис на право собственности выдается на дату подготовки предварительного отчета. Отчет рассматривают и обсуждают стороны сделки с недвижимостью и их агенты.

Таким образом, предварительный отчет дает возможность устранить нежелательные для покупателя проблемы, упомянутые в отчете, до покупки.

#### Когда и как подготовлен Предварительный отчет?

Вскоре после открытия эскроу, компания страхования права собственности размещает заказ и начинает процесс подготовки отчета.

Этот процесс требует сбора и анализа некоторых зарегистрированных вопросов, касающихся как имущества, так и сторон сделки. Примеры зарегистрированных вопросов включают в себя доверенность, зарегистрированную на имущество, или залоговое право, зарегистрированное в отношении покупателя или продавца за неоплаченное судебное решение или невыплаченные налоги.

Данные зарегистрированные вопросы перечислены в предварительном отчете в виде «исключения». Они остаются исключениями из страхового пакета, если только их не устранят до передачи права собственности.

## На что следует обратить внимание при чтении моего предварительного отчета?

А. Вас будет интересовать, прежде всего, степень ваших прав собственности. Это означает, что вы захотите пересмотреть владение имуществом, которое вы будете покупать, и описание имущества, а также любые претензии, ограничения или интересы других лиц, связанных с собственностью.

В заявлении о передаче права в отчете будет отмечена степень, количество, характер и заинтересованность владельца в недвижимом имуществе. Наиболее распространенной формой интереса является «простая плата» или «плата», которая представляет собой самый высокий тип интереса, который может иметь владелец земли.

Залоги, ограничения и интересы других лиц, которые исключаются из сферы охвата, будут численно перечисляться в качестве «исключений» в предварительном отчете. Это могут быть требования кредиторов, которые имеют залоги или удержания по уплате налогов или взносов. Могут быть зарегистрированы ограничения, которые упоминались в предшествующей сделке или содержались в так называемых соглашениях и условиях, условиях и ограничениях. Наконец, могут учитываться интересы третьих сторон, которые включают сервитуты, предоставленные предыдущим владельцем и ограничивающие ваши права пользования этим имуществом. При покупке недвижимости вы скорее всего не хотите таких претензий или ограничений в отношении вашей собственности. Вместо этого вы можете удалить ненужные элементы до покупки.

В дополнение к перечисленным выше ограничениям, в качестве пункта исключения к вашему отчету может быть прикреплен печатный список стандартных исключений и исключений, в которых перечислены пункты, не указанные в страховом полисе вашего права собственности. В отличие от пронумерованных исключений, которые характерны только приобретаемого вами имущества, это стандартные исключения и исключения, часто возникающие в полисах страхования права собственности. Обзор данного раздела важен, так как в нем излагаются вопросы, которые не входят в ваш страховой полис права собственности, но которые вы, возможно, пожелаете изучить, например, правительственные законы или правила, регулирующие строительство и зонирование.

## Будет ли в предварительном отчете раскрыто полное право собственности на недвижимость?

Нет. Важно отметить, что предварительный отчет не является письменным представлением о состоянии правового титула и не может перечислять все залоги, недостатки и обременения, затрагивающие право собственности на землю, а просто сообщать о текущем праве собственности и вопросах, которые титульная компания будет исключать из страхового покрытия, если впоследствии будет выдан полис страхования титула.

## Является ли предварительный отчет тем же самым, что и титульное страхование (страхование права собственности)?

Определенно нет. Предварительный отчет - это предложение о страховании, это не отчет о полной истории зарегистрированных документов, относящихся к собственности. Предварительный отчет - это заявление об условиях предложения о выдаче страхового полиса на право собственности, а не представление информации о состоянии права собственности.

Эти различия важны по следующим причинам: во-первых, не существует контракта или правовой ответственности до тех пор, пока не будет выдан полис страхования права собственности; во-вторых, страховой полис титула выдается конкретному застрахованному лицу, и другие не могут претендовать на выгоду полиса.

## Могу ли я защититься от рисков по праву собственности до закрытия сделки с недвижимостью?

Да, Вы можете. Компании страхования права собственности могут защитить ваши интересы посредством выпуска «временных страховых документов» и «обязательств».

Временный страховой документ - это соглашение о выдаче страховки, предоставляющей временное покрытие до тех пор, пока не будет выдан официальный полис. Обязательство - договорное обязательство страховщика права собственности по страхованию права собственности на недвижимое имущество после выполнения установленных им требований.

Обсудите с вашим страховщиком права собственности наиболее оптимальный способ защиты ваших интересов.

## Как мне избавиться от ненужных залогов и обременений?

Вам необходимо внимательно ознакомиться с предварительным отчетом. В случае ухудшения условий права собственности на недвижимость вы и ваши агенты будете работать с продавцом и агентами продавца над устранением нежелательных залогов и обременений до принятия права собственности.

# 05

## Обязательство по праву собственности

ВАШИНГТОН  
АРИЗОНА

### Обязательство по праву собственности - Основная информация

После нескольких месяцев поиска вы, наконец, нашли его, свой идеальный дом мечты. Но действительно ли он так идеален? Не покупаете ли вы больше, чем просто красивый дом? Возможно, вместе с ним вам достанутся также залоговые от предыдущих владельцев? Были ли зарегистрированы документы, которые ограничивают использование вами имущества?

Титульное обязательство предоставит вам возможность перед покупкой рассмотреть вопросы, затрагивающие ваше имущество, которые будут исключены из страхового покрытия в соответствии с вашим полисом страхования права собственности, если их не устранить до вашей покупки. Чтобы помочь вам лучше понять этот момент, часто приводящий в замешательство, ниже приведены ответы на некоторые из наиболее часто задаваемых вопросов о титульном обязательстве.

#### Что такое титульное обязательство?

Титульное обязательство представляет собой отчет, подготовленный до выдачи полиса страхования права собственности, который отражает право собственности на конкретный земельный участок вместе с залоговыми и обременениями по нему, которые не будут покрываться в соответствии с последующим полисом страхования права собственности.

#### Какую роль играет титульное обязательство в процессе приобретения недвижимости?

Титульное обязательство содержит условия, на которых титульная компания выдает определенный тип страхового полиса.

В обязательстве до покупки приводятся недостатки прав собственности, залоговые и обременения, которые будут исключены из страхового покрытия, если запрашиваемый страховой полис будет выпущен на дату взятия обязательства. Отчет рассматривают и обсуждают стороны сделки с недвижимостью и их агенты.

Таким образом, обязательство дает возможность добиваться удаления пунктов, на которые ссылаются в отчете, и которые являются нежелательными для покупателя до покупки.

#### Когда и как производится Титульное обязательство?

Вскоре после открытия эскроу Old Republic Title размещает заказ, с которого затем начинается процесс подготовки отчета.

Этот процесс требует сбора и анализа некоторых зарегистрированных вопросов, касающихся как имущества, так и сторон сделки. Примеры зарегистрированных вопросов включают в себя доверенность, зарегистрированную на имущество, или залоговое право, зарегистрированное в отношении покупателя или продавца за неоплаченное судебное решение или невыплаченные налоги.



Эти зарегистрированные дела перечислены в обязательстве в виде пронумерованного списка «исключений». Они остаются исключениями из страхового пакета, если только их не устроят до передачи права собственности.

### **На что следует мне обратить внимание при чтении моего Титульного Обязательства?**

А. Вас будет интересовать, прежде всего, степень ваших прав собственности. Это означает, что вы захотите пересмотреть владение имуществом, которое вы будете покупать, и описание имущества, а также любые претензии, ограничения или интересы других лиц, связанных с собственностью.

Обязательство будет отмечено в заявлении о наделении степени, количества, характера и размера доли владельца в недвижимом имуществе. Наиболее распространенной формой интереса является «простая плата» или «плата», которая представляет собой самый высокий тип интереса, который может иметь владелец земли.

Залоги, ограничения и интересы других лиц, которые исключаются из полиса, будут перечислены в обязательстве в виде «исключения». Это могут быть требования кредиторов, которые имеют залоги или удержания по уплате налогов или взносов. Также, там могут быть записаны ограничения, которые были помещены в предшествующий акт или содержались в так называемых CC&Rs-соглашениях, условиях и ограничениях. И наконец, интересы третьих сторон, которые могут включать в себя сервитуты, оставленные предыдущим владельцем, и ограничивают ваше пользование имуществом. При покупке недвижимости вы скорее всего не хотите таких претензий или ограничений в отношении вашей собственности. Вместо этого вы можете удалить ненужные элементы до покупки.

В дополнение к перечисленным выше ограничениям, в качестве пункта исключения к вашему отчету может быть прикреплен печатный список стандартных исключений и исключений, в которых перечислены пункты, не указанные в страховом полисе вашего права собственности. В отличие от пронумерованных исключений, которые характерны только приобретаемого вами имущества, это стандартные исключения и исключения, часто возникающие в полисах страхования права собственности. Обзор этого раздела важен, так как в нем приведены вопросы, которые не покрываются вашим полисом страхования права собственности, но которые вы, возможно, пожелаете изучить, например, государственные законы или нормы, регулирующие строительство и зонирование.

### **Раскрывает ли данное Обязательство полное состояние права на собственность?**

Нет. Важно отметить, что данное обязательство не является письменным представлением состояния права собственности и не может привести все залоги, дефекты и обременения, затрагивающие право собственности на землю; этот документ представляет собой отчет о текущей собственности и вопросах, которые страховая компания исключит из страхового покрытия, если впоследствии будет выдан полис страхования права собственности.

### **Является ли Обязательство тем же самым, что и страхование права собственности?**

Определенно нет. Обязательство - это предложение о страховании, а не отчет о полной истории зарегистрированных документов, относящихся к собственности. Обязательство - это заявление о сроках и условиях предложения о выдаче полиса страхования права собственности, а не представление о состоянии права собственности.

Эти различия важны по следующим причинам: во-первых, не существует контракта или правовой ответственности до тех пор, пока не будет выдан полис страхования права собственности; во-вторых, страховой полис титула выдается конкретному застрахованному лицу, и другие не могут претендовать на выгоду полиса.

### **Как мне избавиться от ненужных залогов и обременений?**

Следует внимательно изучить обязательство. В случае ухудшения условий права собственности на недвижимость вы и ваши агенты будете работать с продавцом и агентами продавца над устранением нежелательных залогов и обременений до принятия права собственности.

# 06

## Страхование правового титула (права собственности)

### Что такое Страхование Права Собственности?

Страхование права собственности - это соглашение о возмещении ущерба или убытка от дефекта в праве собственности, о чем свидетельствует полис титульного страхования на конкретную часть имущества или недвижимое имущество. После обыска и экспертизы публичных записей за плату, компании по страхованию права собственности возьмут на себя риск того, что право собственности на участок недвижимого имущества будет таким, как указано в полисе страхования права собственности.

### Типы Страхования права собственности (полисы)

#### Полис Владельца:

Застраховывает владельца какого-либо недвижимого имущества от убытков по одной из причин, покрываемых полисом страхования, пока он является владельцем этой собственности. Существует несколько версий каждого полиса. Проконсультируйтесь с вашим Специалистом по недвижимости, чтобы определить, какой полис подходит вам лучше всего.

#### Политика Кредитора:

Обеспечивает приоритет залоговых прав кредитора по искам, которые могут возбудить другие лица в отношении собственности.

### Компании по Страхованию Права Собственности - чем они занимаются

Компании по страхованию права собственности оказывают услуги покупателям, продавцам, застройщикам, строителям, ипотечным кредиторам и другим лицам, которые заинтересованы в сделке с недвижимостью. Компании по страхованию права собственности предоставляют заверения в том, что передача права собственности осуществляется эффективно и что ваши интересы в качестве застрахованного охраняются в соответствии с условиями полиса.

Страхование права собственности отличается от многих других видов страхования (страхование от несчастных случаев, автострахование и т. д.). Другие виды страхования принимают на себя риски, предоставляя финансовую защиту для убытков, связанных с непредвиденным будущим событием, таким как пожар, кража или несчастный случай.

При страховании права собственности до передачи собственности другому владельцу проводится анализ и минимизация рисков.

### Рефинансирование: Почему кредиторы требуют застраховать право собственности

Ваш кредитор захочет убедиться, что ваш новый кредит защищен страхованием права собственности, как того потребовал первоначальный кредитор. Даже если вы уже купили полис кредитора, полис остается в силе только в течение срока действия застрахованного кредита. Таким образом, если вы изменяете условия займа, старый кредит погашается, а новый выдается с новым полисом страхования права собственности. Вам не нужно будет приобретать полис страхования права собственности нового владельца.

## Стоит ли вкладывать средства в Полис Владельца?

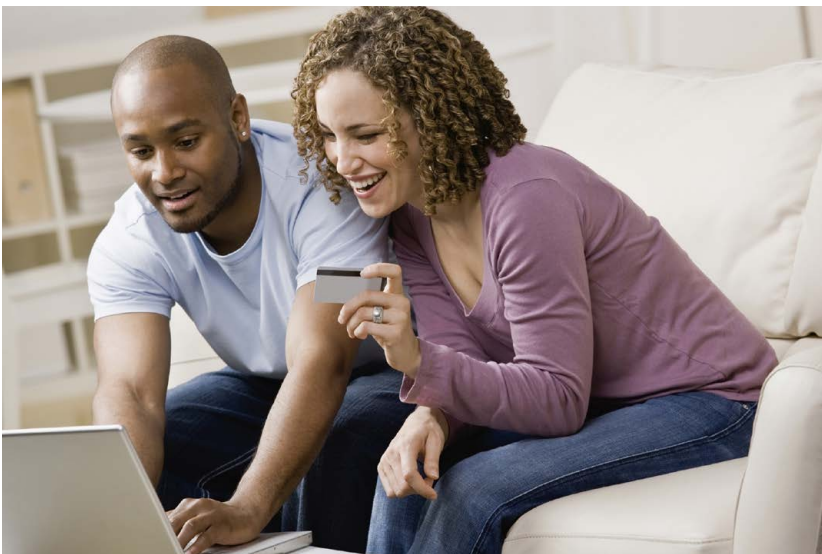
Страхование права собственности основывается на предотвращении убытков. Стандартный поиск права собственности включает в себя поиск по официальным документам, а также нашу собственную Базу Данных о Собственниках. Никакая другая страховка не предлагает такой уровень проверки до выдачи полиса.

Появление претензии к полису права собственности часто связано с дефектом права собственности, который не был обнаружен во время поиска по названию. Наиболее распространенными проблемами являются МОШЕННИЧЕСТВО И ФАЛЬСИФИКАЦИЯ. В случае потери, она обычно значительна и часто составляет сотни тысяч долларов.

### Некоторые из Рисков, Покрываемые Полисом Страхования права собственности

Ниже перечислены риски, покрываемые полисом страхования права собственности собственника жилья (с учетом условий страхования, исключений, условий и положений):

- Кто-то другой утверждает, что у него имеются права, влияющие на ваше право собственности, получив их путем подделывания, мошенничества либо выдавая себя за кого-то другого.
- Кто-то другой владеет долей в вашей собственности или имеет залоговое право или обременение вашей собственности.
- У кого-то еще есть права, влияющие на ваше право собственности, возникшие в результате договора аренды, контракта или опциона.
- У кого-то еще есть сервитут на землю или закрепленное право ограничения ваших прав на использование земли.
- Вы вынуждены исправить или устранить существующее нарушение любого соглашения, условия или ограничения, затрагивающего землю.
- Из-за существующего нарушения закона территориальной единицы или постановления, затрагивающего землю:
  - Вы не можете получить разрешение на строительство.
  - Вы вынуждены исправить или устранить нарушение.
  - Кто-то еще имеет законное право и отказывается выполнять контракт на покупку земли, сдавать ее в аренду или брать ипотечный кредит.
- Вы вынуждены убрать или изменить существующие постройки или любую их часть, т.к. какая-то часть была построена без получения разрешения на строительство или по причине того, что они нарушают существующее законодательство о зонировании или регулирование зонирования.
- Благоустройство территории, выполненное вами по истечении действия полиса, в том числе газоны, кустарники или деревья, нарушено вследствие будущего использования права на использование поверхности земли для добычи полезных ископаемых, воды или любого другого вещества.
- Кто-то другой пытается навязать соблюдение дискриминационного условия, положения или ограничения, основанного на расе, цвете, религии, роде, физических ограничениях, семейном статусе или национальном происхождении.
- Документ, на котором строится ваше право собственности, недействителен, потому что он не был надлежащим образом подписан, запечатан, подтвержден, доставлен или зарегистрирован.
- Место проживания с указанным адресом отсутствует на этой земле.



### **ЧТО ОБЕСПЕЧИВАЕТ СТРАХОВАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ?**

**А.** Страхование Права Собственности обеспечивает защиту от исков, возникающих в результате различных дефектов (как указано в полисе), которые могут присутствовать в праве собственности на конкретный участок недвижимого имущества или на все имущество, и действуют на дату выпуска полиса. Например, истец может утверждать, что заключил договор или договор найма, который предоставляет ему право владения вашей собственностью. Другой истец может требовать право сервитута, которое предоставляет доступ ко всей вашей земле. Еще один истец может утверждать, что имеет залоговое право на ваше имущество, которое обеспечивает выплату долга. Такой собственностью может быть пустырь или на нем может находиться 50-этажное офисное здание. Компании по страхованию права собственности работают со всеми типами недвижимости.

### **Q. КАКОВА СТОИМОСТЬ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ?**

**А.** С этим вопросом возникает много недопониманий. Несмотря на то, что сделку продажи обычно заключают в головной компании или офисе эскроу, страховой полис составляет лишь малую часть из общей суммы комиссионных на заключение сделки. Ваш страховой взнос для защиты права собственности может составлять менее одного процента от покупной цены вашего дома и менее десяти процентов от ваших общих расходов на заключение сделки. Полис права собственности действителен, пока вы и ваши наследники владеете имуществом с выплатой только одной премии.

### **Q. КТО БУДЕТ ОПЛАЧИВАТЬ ЗАТРАТЫ НА СТРАХОВАНИЕ, ПОКУПАТЕЛЬ ИЛИ ПРОДАВЕЦ?**

**А.** Удивительно, но плательщиком не всегда является одна и та же сторона. В некоторых районах будет платить покупатель, а в других - продавец. В некоторых местах продавец оплачивает полис владельца, а покупатель оплачивает полис кредитора. Но в каждом случае вопрос о том, кто оплачивает расходы на закрытие, зависит от соглашения между покупателем и продавцом. Обычно это соглашение основывается на общепринятой практике вашего региона.

### **Q. ПОЧЕМУ ВЛАДЕЛЬЦАМ И КРЕДИТОРАМ ВЫДАЮТСЯ ОТДЕЛЬНЫЕ ДОГОВОРЫ О СТРАХОВАНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ?**

**А.** Обеспечение, которое предоставляет полис страхования права собственности, необходимо и вам, и вашему кредитору. Как владельцу, вам понадобятся гарантии того, что дом принадлежит вам, и что вы защищены от дефектов права собственности. Ваш кредитор, скорее всего, захочет застраховать право собственности для защиты своих залоговых прав, а, возможно, ему потребуется полис кредитора, для того чтобы продать кредит инвесторам вторичного рынка.

### **Q. КАКОВА ВЕРОЯТНОСТЬ, ЧТО МНЕ КОГДА-ТО ПРИДЕТСЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ МОЙ ПОЛИС ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ?**

**А.** По сути, приобретая полис, вы получаете важную информацию о том, что перед выдачей страхового полиса на вашу собственность компания провела расследование и изучила зарегистрированные дела. Поскольку компании, занимающиеся страхованием прав собственности, занимаются устранением рисков, вероятность осуществления вашего права на подачу иска очень мала. Иски, направленные на вашу собственность, будут недействительными, полис обеспечит вам надежную длительную защиту.

Когда компания по страхованию права собственности предоставляет правовую защиту от исков, которая входит в условия вашего страхового полиса, сумма, сэкономленная вами на гонораре адвоката по защите, значительно превысит единовременный страховой взнос.



## **Вопрос: ЕСЛИ Я ПОКУПАЮ СОБСТВЕННОСТЬ У ЧЕЛОВЕКА, КОТОРОГО ХОРОШО ЗНАЮ?**

**А.** Вы можете не знать владельца так хорошо, как вы думаете. Люди претерпевают изменения в своей личной жизни, что может повлиять на их право на собственность. Люди разводятся, меняют свои завещания и участвуют в сделках, которые ограничивают использование имущества и получают залоги и судебные решения, предъявляемые им лично по различным причинам.

На имущество могут также влиять вопросы, которые не являются очевидными ли известными, даже для существующего владельца, для которых поиск и экспертиза проводится как часть процесса, предшествующего выдаче полиса права собственности.

Точно так же, как вы не вложили бы инвестиции на основе телефонного звонка, вы не должны покупать недвижимость без обеспечения права на собственность. Страхование права собственности предоставляет такие гарантии.

Процесс определения и устранения рисков, осуществляемый компаниями по страхованию права собственности до выдачи страхового полиса на право собственности, приносит выгоду всем сторонам сделки с недвижимостью.

Страхование права собственности сводит вероятность возникновения неблагоприятных претензий к минимуму и тем самым уменьшает число претензий, которые необходимо защищать или удовлетворять. Этот процесс ведет к снижению издержек и затрат для компании по страхованию права собственности и поддерживает традиционно низкую стоимость страхования права собственности.

Перепечатано с разрешения CLTA.



# 07

## Расходы на заключение сделки

Покупатель и продавец оплачивают «расходы на заключение сделки» или расчетные издержки, совокупность отдельных платежей, уплаченных различным органам за профессиональные услуги, связанные с покупкой и продажей имущества.

Некоторые расходы на заключение сделки могут включать в себя комиссию за недвижимое имущество, сборы за оценку, ссуды, расходы на эскроу, авансовые платежи, такие как налоги на недвижимость (город и округ), страхование рисков, страхование права собственности, инспекции по контролю вредителей и т.д.

Имейте в виду, что вы оплачиваете головной компании или офису эскроу затраты на заключение сделки в виде кассового чека, в запрошенной сумме или банковским переводом.

### Примеры Дополнительных Затрат на Закрытие:

Страховые взносы на право собственности	Комиссия по недвижимости
Эскроу и нотариальные услуги	Плата за подготовку документации к передаче
Плата за подготовку документации	Премия пожарной страховки за первый год, если применимо
Плата за регистрацию всех документов на имя покупателя	Выплата всех займов на имя продавца (или текущего остатка по займу, если допускается покупателем)
Проценты по новому кредиту с даты финансирования до 30 дней до первой оплаты	Проценты, начисленные к погашению кредитором, комиссионные сборы, плата за перепродажу и любые штрафы за досрочное погашение
Плата за осмотр (собственности, крыши, геологическая)	Контроль насекомых (согласно контракту)
Все новые ссудные сборы (кроме тех, которые требуются кредитор для оплаты продавцом)	Отчет о раскрытии опасных природных явлений
Налоговая ставка с даты приобретения	Любые решения, делинквентные налоги, налоговые залоги и т. д. со стороны продавца
Допущение / изменение регистрационных сборов за взятие текущего кредита	Пропорциональное распределение налогов (для любых неоплаченных налогов)
Месячная плата бенефициара за присвоение существующего кредита	Расходы на отражение в учете для очистки всех зарегистрированных документов продавца
Комиссия за перевод товарищества собственников жилья	Любые облигации или оценки
Страхование недвижимого имущества на период его продажи (в соответствии с контрактом)	Любые неоплаченные сборы домовладельцев, документ домовладельцев и пошлины за подачу
Любой городской налог на передачу прав / налог на передачу прав (за заказ) *	Налог с документарного перевода

(\*В зависимости от города/округа, в котором расположена недвижимость. Обратитесь к вашему Специалисту по недвижимости.)



Old Republic Title предлагает данный словарь в качестве справочного пособия для частных лиц и организаций сообщества по недвижимости. Надеемся, что вы найдете полезными краткие определения терминов, связанных с недвижимостью. Мы рады вам помочь. Old Republic Title - на сегодняшний день ваш единственный источник ответов на вопросы о страховании права собственности.

### Почему именно Old Republic Title?

Компания «Old Republic Title» считается уважаемым членом американского общества страхования права собственности уже более 100 лет. Наши опытные специалисты по праву собственности с удовольствием ответят на любые вопросы, касающиеся страхования права собственности или записей в этом словаре. Вы также можете зайти на сайт [otc.com](http://otc.com) и изучить наши возможности подробнее.

#### А

##### Выписка из документа о праве собственности:

Краткая история или сводка всех сделок, затрагивающих конкретный участок земли.

**Доступ:** Юридическое право на въезд и выезд из земельного участка через полосу отчуждения. Может включать в себя право въезжать и выезжать через чужую землю.

**Нанос:** Медленное наращивание земли природными силами, такими как ветер или вода.

**Ипотека с регулируемой процентной ставкой (ARM):** Ипотека на жилое имущество с процентной ставкой, которая может изменяться. Сроки введения изменений согласовываются на момент получения ипотеки.

**Администратор:** Человек, назначенный заседанием присяжных для урегулирования дел лица, умирающего без завещания. Термин «administratrix» применяется, если таким человеком является женщина. Также см. «Личный представитель».

**Незаконное владение:** Претензия, предъявленная к земле другого лица в силу открытого и пресловутого владения упомянутой землей истцом.

**Письменное показание под присягой:** Клятвенное заявление в письменной форме.

**Агент:** Лицо или компания, обладающие полномочиями действовать от имени другого лица или вести бизнес за другого, например, агент по правам собственности по контракту с Old Republic Title, является агентом исключительно для целей выдачи полисов страхования права собственности.

**Права на воздушное пространство:** Право собственности на все, что находится выше физической поверхности земли.

**ALTA:** American Land Title Association, государственная ассоциация компаний, занимающихся страхованием права собственности, рефералов и адвокатов, специализирующихся на праве недвижимого имущества. Штаб-квартира ассоциации находится в Вашингтоне, округ Колумбия.

**Годовая Процентная Ставка (APR):** Выражение процентной доли общих финансовых расходов в общей сумме, подлежащей финансированию в соответствии с требованиями федерального закона «О передаче прав на кредитование».

**Оценка стоимости:** Письменное мнение о рыночной стоимости, основанное на фактологическом анализе релевантной местной рыночной информации.

## **A** (Продолжение)

**Придаток:** Все, что прилагается к земле или используется с ней, поэтому может пройти с передачей земли.

**ARM:** Ипотека с регулируемой процентной ставкой.  
См. также «Ипотека с переменной ставкой».

**Налогообложение:** Наложение налога, сбора, как правило, в соответствии с установленными тарифами.

**Налоговый инспектор:** Государственное должностное лицо, которое оценивает имущество в целях налогообложения.

**Уполномоченный представитель:** Тот, кому производится передача процентов. Например, правопреемник залога или контракта.

**Цедент:** Тот, кто выполняет передачу прав и перевод обязательств. Например, цедент по ипотеке или договору.

**Предполагаемый залог:** Ипотека, которая по своим условиям позволяет новому владельцу взять на себя свои обязательства.

**Арест на имущество:** Законное изъятие имущества для принудительного погашения долга.

**Представитель по доверенности:** При получении одним лицом от другого доверенности, которая позволяет ему исполнять юридические документы, такие как акты, ипотеки и т. д., от имени лица, предоставляющего такие полномочия.

## **B**

**Шаровая ипотечная ссуда:** Ипотека, погашаемая в течение определенного периода времени, но требующая единовременного платежа в полном объеме на более раннюю дату.

**Банкротство:** Федеральный суд, который может освободить должников от ответственности за долги после передачи их неиспользованных активов назначенному судом попечителю.

**Бюро землеустройства:** Подразделение правительства, отвечающее за землеустройство и управление государственными землями.

## **C**

**CC&R's:** Условия, положения и ограничения.  
Также см. «Условия и ограничения.»

**Измененное обстоятельство:** В соответствии с правилом TRID события, которые позволяют кредитору пересмотреть оценку ссуды или закрытие сделки, включают в себя: (i) внеочередное событие, не зависящее от любой заинтересованной стороны или другого непредвиденного события, характерного для потребителя или сделки; (ii) информация, характерная для потребителя или сделки, на которую ссылается кредитор при предоставлении оценки ссуды, и которая оказалась неточной или измененной после предоставления информации; (iii) новая информация, характерная для потребителя или сделки, на которую кредитор не полагался при предоставлении оценки займа; (iv) исправления, запрошенные потребителем; (v) когда срок действия оценки ссуды истекает; или (vi) в день блокировки ставки.

**Правоустанавливающая последовательность:** Термин, примененный к прошлой серии сделок и документов, затрагивающих право собственности на конкретный участок земли.

**Неполноценное право собственности:** Нарушение, возможная претензия или обременение, которое, если оно действительно, повлияло бы или ухудшило право на собственность.

**Закрытие:** Также известно как «эскроу» или «погашение задолженности». Процесс оформления юридически обязательных документов, таких как акты и ипотечные кредиты, чаще всего связанных с приобретением недвижимости и заимствованием денег для оказания помощи при покупке.

**Расходы на заключение сделки:** Расходы на услуги, связанные с продажей недвижимости, такие как коммерческие комиссии, ссуды, оплата права собственности, оценочные сборы и т. д.

**Итоговая смета:** Пятистраничная Итоговая смета, также называемая CD, должна предоставляться потребителю за три рабочих дня до того, как он закроет кредит. Итоговая смета описывает все расходы, связанные с ипотечной сделкой.

**Итоговый Отчёт:** Итог в виде баланса, составленный при закрытии, показывающий суммы дебетов и кредитов, на которые имеет право каждая из сторон сделки с недвижимостью.

**Дефект права собственности:** Обремененное право на собственность.

**Совместное страхование:** Форма страхования, за которую отвечают два и более страховщика права собственности, разделяющих единый риск в рамках отдельных полисов страхования права собственности в пропорциональных количествах.

**Сообщество общих интересов (CIC):** Право владения, характеризующееся взаимным совместным владением общих областей, или владением через членство в ассоциации, к примеру, совладения, планы строительных работ и городское строительство жилых домов.

**Наложение ареста:** Изъятие частной собственности для публичного использования путем судебного разбирательства.  
См. Также «принудительное отчуждение».

**Условие или Условия:** Положение в акте, завещании или другом документе, которое в случае исполнения или неисполнения какого-либо обязательства ограничивает, расширяет, изменяет или прекращает действие права покупателя или наследника.

**Условия и ограничения:** Ограничения на пользование землей. Несоблюдение может привести к штрафам. Чаще всего они встречаются в совладениях и в планах строительства.

**Совладение:** Система индивидуальной платы за владение единицами в многосекционной постройке в сочетании с совместным владением общими частями постройки и земли.

**Консерватор:** См. «Охранитель».

## С (Продолжение)

**Консуммация:** Консуммация - это не то же самое, что закрытие или расчет. Консуммация происходит, когда потребитель приобретает правовые обязательства по кредиту перед кредитором, а не тогда, например, когда потребитель берет на себя обязательства перед продавцом в силу договора по сделке с недвижимостью.

**Намерение потребителя:** Если кредитор не указывает какой-либо конкретный метод общения, потребитель выражает намерение приступить к транзакции в тот момент, когда потребитель сообщает каким-либо образом, что он решил продолжить процесс после предоставления сметы займа. Такими могут быть: (i) устное сообщение, переданное лично при доставке оценки займа; (ii) устное сообщение по телефону, письменное сообщение по электронной почте или подписание предварительного напечатанной формы после получения оценки займа. Молчание потребителя не свидетельствует о его намерении продолжить процесс.

**Договор приобретения недвижимости в рассрочку:** Соглашение о продаже и покупке, согласно которому право собственности на титул удерживается продавцом до тех пор, пока не будут выполнены необходимые платежи продавцу.

**Передача:** Акт передачи права собственности другому лицу.

**Акт передачи:** Документ, по которому передается право собственности, например, акт о совершении сделки. Также акт передачи права собственности.

**Неимущественное договорное обязательство:** Соглашение, прописанное в акте о освершении сделки и других документах, обещающих исполнение или неисполнение определенных действий или предусматривающее определенные виды использования или неиспользования имущества.

**Тупик:** Конечная остановка на улице или аллее. Обычно строятся современными инженерами для обеспечения кругового поворота для транспортных средств.

## D

**Акт о совершении сделки:** Письменный документ, в соответствии с которым право собственности на землю передается от одного лица другому.

**Доверенность:** Документ, используемый во многих штатах вместо ипотеки. Имущество, передаваемое доверенному лицу (заемщику) доверителем в пользу бенефициара (кредитора), которое возвращается (с исполненными требованиями) после полной оплаты.

**Наследование недвижимого имущества:** Распоряжение недвижимым имуществом по завещанию.

**Право досрочного взыскания ипотечного кредита при продаже заложенного имущества:** Обеспечение ипотекой или доверенностью, при котором необходимо, чтобы кредит был полностью оплачен при полной продаже или передаче имущества.

## E

**Задаток:** Авансовый платеж части покупной цены для создания обязательства договора к имуществу.

**Вещный сервитут:** Доля в земле, принадлежащей другому лицу, которая дает его владельцу право на ограниченное использование, например, на прокладку канализации, установку линий электропередач или пересечение собственности. См. также «Право прохода и проезда».

**Право выезда:** Право покинуть земельный участок.

**Принудительное отчуждение:** Право государства забирать частную собственность для общественного пользования после выплаты справедливой компенсации.

**Нарушение:** Преступление или вторжение в чужое владение, как правило, через постройку, стену или забор.

**Шифрование:** Преобразование данных в форму, которую трудно понять несанкционированным пользователям. Процесс кодирования сообщения таким образом, чтобы оно могло быть прочитано только отправителем и предполагаемым получателем. Шифрование является наиболее эффективным способом обеспечения безопасности данных.

**Обременять обязательствами:** Обременять земельный участок залогом или сбором.

**Обременение обязательствами:** Залоговое удержание, обязательство или сборы за земельный участок, например, ипотечный залог или сервитут.

**Выморочное имущество:** Передача собственности государству в тех случаях, когда человек умирает без наследников или легитариев, а в некоторых государствах - без завещания.

**Передача на ответственное хранение (эскроу):** Процедура, посредством которой незаинтересованная третья сторона обращается с юридическими документами и денежными средствами от имени продавца и покупателя и предоставляет их после исполнения сторонами.

**Недвижимость:** Собственность лица. Степень заинтересованности человека в недвижимости.

**Рассмотрение титула:** Изучение и толкование записи о недвижимости на основе поиска права собственности или выписки из реестра.

**Исключение:** В юридических описаниях указывать ту часть земли, которая должна быть удалена или исключена. Термин часто используется в другом смысле для обозначения обременения права собственности, исключенного из страхового полиса права собственности.

**Исполнитель:** Лицо, назначенное судом присяжных заседателей для выполнения условий завещания. Термин «исполнительница», если этим лицом является женщина. Также см. «Личный представитель».

## F

**Федеральная национальная ипотечная ассоциация:** Федеральная национальная ипотечная ассоциация (также FNMA) - частная корпорация, лицензированная на федеральном уровне для предоставления финансовых продуктов и услуг, которые повышают доступность жилья путем покупки ипотечных кредитов.

## Ф (Продолжение)

**Безусловное право собственности на состояние:** Наилучшее возможное право собственности на землю, когда право собственности удерживается полностью без каких-либо ограничений или условий. Иногда обозначается просто как «Право».

**Финансовое заявление:** Документ, хранящийся в Реестре актов или у Государственного секретаря для уведомления о том, что кредитор (заемодатель) имеет или может иметь обеспечительный интерес в личном имуществе должника (заемщика).

**Закладная с фиксированной ставкой процента:** Ипотека, на которую начисляется такая же процентная ставка на весь срок действия ипотеки.

**Движимое имущество, соединённое с недвижимым:** Любой объект движимого имущества, привязанный к недвижимому имуществу, который становится частью недвижимого имущества.

**Свидетельство о риске наводнения:** Общий термин для стандартной формы определения опасности наводнения (SFHDF) Федерального агентства по чрезвычайным ситуациям (FEMA). Определяет, находится ли земля или здание в пределах особо опасного района паводков для целей страхования от наводнения в рамках Национальной программы страхования от наводнений.

**Лишение права собственности:** Обеспечение в документе, создающее условие, которое приведет к переходу права собственности на другое, при определенных обстоятельствах.

**Федеральная корпорация жилищного ипотечного кредита:** Федеральная корпорация жилищного ипотечного кредита (также FHLMC) - акционерная корпорация, лицензированная Конгрессом, которая приобретает ипотечные кредиты.

## Г

**Джинни Мэй:** Государственная национальная ассоциация ипотечного кредита (также GNMA) является корпорацией, полностью принадлежащей Соединенным Штатам, которая предоставляет частные ценные бумаги, обеспеченные пулами ипотечных кредитов, лицензированных FHA (Федеральной жилищной администрацией), FMHA (Управлением фермерскими хозяйствами) или VA (Администрацией ветеранов).

**Отсроченное вознаграждение:** Ссуда, в которой ежемесячные платежи являются относительно небольшими в начале и постепенно увеличиваются в долларовом эквиваленте в течение срока действия ипотеки.

**Приобретатель:** Лицо, которое приобретает право на землю по документу, гранту или другому письменному документу.

**Правоотчуждатель:** Лицо, которое в письменном виде передает другому право на землю.

**Законный представитель:** Назначается судом для управления делами человека, не способного управлять своими делами.

## Н

**Граница акватории порта:** Произвольная линия, установленная властями на судоходных реках, за пределами которых не могут быть построены причалы и другие сооружения. Также обозначается как линия навигации.

**Страхование от несчастных случаев:** Страхование, защищающее собственника от ущерба вследствие пожара, бури, молнии, града, взрыва, бунта, дыма, материального ущерба, наводнения или оползня. Обычно приобретается в рамках Полиса страхования собственника жилья.

**Наследник:** Лицо, которое может унаследовать или получить право на землю умирающего, не оставившего завещания.

**Ипотека с конверсией собственного капитала домовладельца:** Обратная закладная или закладная с обратным аннуитетом, при которой HUD посредством FHA гарантирует, что заемщик будет получать ежемесячные платежи от страховщика (FHA) в случае, если кредитор не сможет произвести платежи заемщику.

**Кредитная линия под залог жилой недвижимости (HELOC):** Ссуда, при которой кредитор соглашается предоставить максимальную сумму в течение согласованного периода (называемого сроком), где залогом является доля собственности заемщика в его/ее доме.

**Страхование собственников жилья:** Страховая защита, выплачивающая пособия в случае повреждения благоустроенной недвижимости или имущества в доме. В этот полис также входит ответственность за несчастные случаи в доме или на собственности.

**HUD-1:** HUD-1 - это тип расчетного отчета, который до правила объединенного раскрытия (TRID) TILA-RESPA требовался при использовании любого из ипотечных кредитов, связанных с федеральным законодательством. Он был заменен «Раскрытием заключения сделки» в качестве обязательной формы, но HUD-1 будет по-прежнему использоваться для обратной ипотеки и сделок HELOC. Кроме того, его продолжают использовать для некоторых сделок, которые не связаны с ипотечными кредитами по федеральному законодательству, поскольку он хорошо функционирует как балансовый отчет по расчету.

## И

**Благоустройство:** Дополнения к необработанной земле, которые увеличивают ее стоимость, такие как здания, улицы, канализация и т.д.

**Возмещать ущерб:** Оплата за ущерб или выполнение другой безвредной операции.

**Разрешение на вход:** Право входа/въезда на земельный участок.

**Страхование:** Договор возмещения убытков в отношении указанных рисков.

**Промежуточное финансирование:** Временные или краткосрочные займы. Часто используется в новом строительстве. Обычно заменяется постоянным долгосрочным финансированием.



## I (Продолжение)

**Лицо, умершее без завещания:** Указывает на владение или состояние неспособности оставить завещание при смерти. «Умереть, не оставив завещания»

## J

**Совместная собственность:** Недвижимое имущество, в котором два или более лица владеют недвижимостью совместно пожизненно, пережившие других наследников для получения всего права вследствие смерти одного из совместных арендаторов.

**Решение:** Постановление суда. На практике, это право залога или начисление платы за землю должника в результате присуждения судом денег кредитору. См. Также раздел «Залоговое право в силу судебного решения».

**Журнал записей судебных решений:** Журнал учета секретаря округа, в который вносится судебное решение, чтобы оно могло стать залогом на имущество должника.

**Залоговое право в силу судебного решения:** Взыскание за землю должника в результате постановления суда, надлежащим образом внесенное в журнал записей судебных решений.

## L

**Договор земельной собственности:** См. «Договор приобретения недвижимости в рассрочку»

**Договор аренды:** Предоставление права пользования землей сроком на несколько лет с учетом ежемесячной или ежегодной арендной платы.

**Политика Кредитора:** Форма страхового полиса, который гарантирует действительность, правоприменимость и приоритет залогового права кредитора. Данный полис не обеспечивает защиту владельца.

**Арендатор:** Лицо, берущее землю в аренду.

**Арендодатель:** Лицо, предоставляющее землю в аренду.

**Залоговое удержание:** Удержание, требование или начисление платежа, разрешенное кредитору за землю должника. Некоторые примеры - это залоговое право, залоговое право в силу судебного решения и право исполнителя на удержание имущества заказчика.

**Пожизненное право на недвижимое имущество:** Предоставление или резервирование права на использование, размещение и права собственности на жизнь физического лица.

**Иск, находящийся на рассмотрении:** Уведомление, зарегистрированное в официальных документах округа, указывающее, что иск находится на стадии рассмотрения, затрагивающее право собственности на землю в юрисдикции, где зарегистрировано уведомление.

**Оценка ссуды:** Оценка ссуды (также называемая ОС) на трех страницах должна быть предоставлена потребителю не позднее трех рабочих дней после подачи заявки на получение кредита для большинства ипотечных кредитов. Оценка ссуды содержит информацию об основных характеристиках, расходах и рисках ипотечного кредита, на который подает заявление потребитель.

**Кредитная политика:** См. «Политика арендодателя».

**Оговорка о возмещении при утрате залога:** Оговорка в договоре страхования, в которой говорится, что любой ущерб будет выплачен двум и более сторонам при возникновении их права. Обычно владелец и ипотечный кредитор.

**Земельный участок:** Часть территории или квартала, имеющая фиксированные границы, устанавливаемые путем привязки к пласту или съемке.

## M

**Безупречный правовой титул:** Хороший титул без сомнений и дефектов.

**Физическое удержание:** Залоговое право, разрешенное законом для подрядчиков, работников и поставщиков материалов в зданиях или других сооружениях, на которых выполнялись работы или поставлялись материалы.

**Границы:** Описание земли по курсам и расстояниям.

**Ипотечный залог:** Инструмент, используемый для обременения земли в качестве обеспечения долга.

**Ипотечный банк:** Специализированное кредитное учреждение, которое предоставляет деньги исключительно в отношении недвижимости и обеспечивает свои ссуды ипотекой на недвижимость.

**Ипотечный брокер:** Лицо или компания, которая покупает и продает ипотечные кредиты для другого лица по поручению или организует и рассматривает ипотечные контракты.

**Страхование ипотеки:** Страхование, защищающее от неплатежа или невозврата индивидуальной ипотеки или займа, участвующего в ипотечной сделке. Защищает ипотечного кредитора от убытков, понесенных по причине неплатежа или ипотечного дефолта.

**Кредитор по ипотечному залого:** Ипотечный кредитор.

**Политика ипотечного кредитования:** См. «Политика арендодателя».

**Должник по ипотечному залого:** Ипотечный заемщик.

## N

**Конфиденциальная личная информация (NPI или NPI):** Означает «личную идентификационную финансовую информацию», которую (i) потребитель предоставляет финансовому учреждению, (ii) коорая является информацией о потребителе вследствие сделки или услуги, выполняемой для потребителя, или (iii) полученная финансовым учреждением иным образом. Лично идентифицируемая финансовая информация включает любую информацию, полученную финансовым учреждением в связи с предоставлением ему «финансового продукта или услуги», даже если эта информация обычно не считается финансовой по своей природе.

**Нотариус:** Лицо, уполномоченное совершать заверения.

**Расписка:** Документ, подтверждающий задолженность. Расписка обычно обеспечивается ценным документом, например ипотекой или доверенностью.

## О

### Комиссия за открытие ипотечного кредита:

Административный сбор, взимаемый кредитором за подготовку кредитных документов, проведение кредитных проверок, проверку и иногда оценку имущества, обычно рассчитываемый как процент от номинальной стоимости кредита.

**Полис Владельца:** Полис страхования титула, который страхует указанного владельца от потери по причине дефектов, залогов и обременений, не учтенных в полисе или потери рыночной рентабельности титула. Компания также соглашается защищать клиента от исков, которые входят в полис, предъявляемых к праву собственности.

**Право собственности:** Право владеть и использовать собственность, исключая других.

## Р

**Патент:** Документ или грант, по которому федеральное правительство или правительство штата первоначально передало право собственности на государственную землю. Первая из серии передач, по которой право собственности переходит к нынешним владельцам.

**Личный представитель:** Лицо, назначенное судом по делам о наследстве для управления имуществом умершего. См. Также «Исполнитель» или «Администратор».

**Кадастровый план:** Карта, представляющая участок земли, разделенный на участки с показанными на нем улицами.

**Р.М.I.:** Частное страхование ипотек. Договор страхования, который гарантирует, что названный кредитор будет возвращать конкретный процент от суммы кредита от страховщика в случае плохого кредитования.

**Пункты:** Единовременная специальная пошлина или наценка, выплачиваемая кредитору для обеспечения кредита. Выражается в процентах от суммы, указанной в документе о залоге.

**Полис:** См. Полис страхования права собственности.

**Владелец полиса:** Страхователь согласно полису титульного страхования.

**Доверенность:** Документ, разрешающий другому лицу действовать от чьего-либо имени в правовых вопросах.

**Право продажи:** Положение в завещании, залоге, доверенности или трастовом соглашении, разрешающем продажу или передачу земли в соответствии с условиями положения.

**Контроль предварительных расчетов:** См. «Сквозной проход»

**Плата за досрочное погашение ссуды:** Пункт в договоре об ипотеке или ссуде, который гласит, что если закладная не будет предварительно оплачена в течение определенного периода времени, будет начислен штраф. Штраф может быть основан на проценте от оставшегося ипотечного сальдо или на каком-либо другом расчете, как описано в пункте.

**Налог на страховую премию:** Налог, взимаемый со всех страховых премий, связанных со страхованием титула. Действует только в некоторых штатах.

**Правило частной собственности:** Закон Грэмма-Лича-Блайли требует, чтобы финансовые учреждения (включая компании, занимающиеся страхованием права собственности) уведомляли всех своих «клиентов» о своей политике конфиденциальности. Политика конфиденциальности - это «четкое и ясное» письменное уведомление, в котором описывается политика конфиденциальности и ее применение.

**Пропорциональная доля:** Выделение между продавцом и покупателем их пропорциональной доли уплаченного или причитающегося обязательства. Например, оценка налогов на недвижимость или взносов на страхование от пожара.

## Q

**Неограниченный правовой титул:** Действия в надлежащем суде для устранения неправильной регистрации или возможных претензий других сторон, указанных в документе.

## R

**Диапазон:** Часть правительственного исследования, являющегося полоской земли шириной шесть миль и пронумерованной с востока на запад от главного меридиана.

**Недвижимость:** Земля, вместе с движимым имуществом, соединенным с недвижимым имуществом, усовершенствованиями и принадлежностями.

**РИЭЛТОР®:** Зарегистрированный на федеральном уровне знак коллективного членства, который идентифицирует специалиста по недвижимости, члена Национальной ассоциации РИЭЛТОРОВ® и подписчика его строгого Этического кодекса.

**Недвижимое имущество:** Краткосрочный срок для недвижимости.

**Освободить имущество от залогового обременения:** Буквально «выкупать». Акт покупки земли после ипотечного взыскания, выкупа налога или другой продажи арестованного имущества.

**Повторное раскрытие:** Для закрытой сделки в рамках правила раскрытия информации о сделке TILA-RESPA (TRID) и при особых обстоятельствах оценка кредита и/или раскрытие информации о заключении сделки могут быть пересмотрены и предоставлены потребителю.

**Зарегистрированная земельная собственность:** См. «Система Торренса»

**Перестрахование:** Повторное страхование путем перевода в другую страховую компанию всей или части взятой на себя ответственности, таким образом распространяя риск потерь, который несет любая компания.



## R (Продолжение)

### Обратная закладная и закладная с обратным аннуитетом:

Ипотека, по которой заемщик обязуется предоставить залог в обмен на регулярные (ежемесячные) платежи, а не единовременное распределение доходов по кредитам. Погашение обычно не требуется, пока дом не будет продан или имущество заемщика не будет оплачено при условии, что заемщик продолжает жить в доме и продолжает оплачивать все текущие налоги и страхование. См. также «Ипотека с конверсией собственного капитала домовладельца»

**Право прохода и проезда:** Право одного лица пройти или проехать через землю другого лица. Вещный сервитут

**Владелец прибрежной полосы:** Права на использование водных путей в прилегающих озерах или реках.

## S

**Второй ипотечный кредит:** Второй займ на недвижимое имущество, которое уже находится в ипотеке. Подчиняется первому залого.

**Отрезок или участок земли:** Участок земли площадью примерно в одну квадратную милю или 640 акров.

**Установление границ:** Границы, которые определяют требуемые расстояния для размещения структур по периметру собственности.

**Право на недропользование:** Право собственности на вещи, находящиеся ниже физической поверхности собственности.

**Обзор:** Процесс измерения земли для определения ее размера, местоположения и физического описания, а также полученный рисунок или карта.

## T

**Залоговое право на имущество в обеспечение уплаты налога:** Залоговое удержание налога на недвижимость. Применяется только к имуществу, на которое начисляются налоги в большинстве юрисдикций. Может быть заблокировано за неуплату.

**Совместная супружеская собственность:** Собственность супругов, находящихся в браке. Каждый владеет всем имуществом, а оставшийся в живых в случае смерти второго принимает наследование.

**Долевое владение:** Имущество или право на землю, принадлежащие двум и более лицам, каждое из которых имеет равные права владения и пользования, но без права наследования владельцами, возникающими в случае смерти сонаследников.

**Владелец земельной собственности:** Любое лицо, занимающее недвижимое имущество с разрешения владельца.

**Завещание:** Еще один термин, касающийся завещания. Обычно упоминается как «последняя воля и завещание».

**Завещатель:** Состояние или условие оставления завещания перед смертью. «Умереть, оставив завещание».

**Наследователь:** Человек, который оставляет или оставил завещание.

**Завещательница:** Женщина, которая готовит или приготовила завещание.

**Трехдневный период анализа:** Для сделок с обеспечением в соответствии с правилом TRID кредитор, как правило, должен обеспечить, чтобы покупатель (заемщик) получил форму с информацией о заключении сделки не позднее, чем за три рабочих дня до окончания срока займа».

**Титул:** (i) право собственности на недвижимое имущество; (ii) доказательства права, которое лицо имеет на собственность и владение землей.

**Агент по праву собственности:** См. «Агент».

**Недостаток права собственности:** Любые законные права, которыми обладают другие лица для требования собственности или предъявления требования к владельцу.

**Титульное обязательство:** Отчет, выданный страховой компанией права собственности или ее агентом, и обязывающий страховую компанию права собственности выдать форму полиса, указанного в обязательстве, при соблюдении и удовлетворении требований, изложенных в обязательстве.

**Изучение права собственности:** Изучение инструментов в цепочке правового титула и определение их влияния и условий с целью выдачи заключения относительно статуса титула.

**Гарант размещения страхования правового титула:** Страховая компания, которая выдает страховые полисы населению либо другому страховщику.

**Страхование права собственности:** Соглашение о возмещении ущерба застрахованному лицу от убытков, связанных с дефектом права собственности на конкретный участок недвижимого имущества, который входит в полис и, как правило, выдается как покупателю для защиты его имущественных прав (с помощью страхового полиса владельца), так и кредитору для защиты права залога (через страховой полис права собственности кредитора).

**Полис страхования права собственности:** Письменный договор о страховании права собственности.

**База данных о собственниках:** Общие объекты: учетные записи, оборудование, инвентарь и персонал: требуемые для выполнения страхования права собственности в некоторых частях страны. Технически организация официальных записей, затрагивающих недвижимость, в систему, которая позволяет быстро и эффективно восстанавливать информацию о праве собственности.

**Проверка права собственности:** Рассмотрение государственных документов, законов и судебных решений с целью раскрытия факта владения недвижимостью в настоящий период времени.

**Допущения:** См. «Противоречия».

**Система Торренса:** Система, в соответствии с которой после судебного разбирательства выдается сертификат, в котором указывается объем имущества заявителя на земле, с учетом указанных исключений.

**Общая процентная доля (TIP):** Общая процентная доля, которую потребитель будет выплачивать в течение всего срока кредита в процентах от основной суммы кредита, при условии, что потребитель совершает ежемесячный платеж в полном объеме и в срок и не вносит никаких переплат.

## T (Продолжение)

**Общая сумма кредита:** Расходы, оплачиваемые кредитором и связанные с предоставлением кредита, а также сборы, выплачиваемые поставщиками, выбранными кредитором, и взносы, выплачиваемые поставщиками, выбранными заемщиком. Общая сумма займа указана в разделе D оценки ссуды.

**Участок:** Разделение территории площадью около шести миль, содержащей приблизительно 36 секций или 36 квадратных миль.

**Полоса:** Особая земельная площадь.

**Доверительное управление имуществом:** Право собственности, принадлежащее лицу, выступающему в качестве фидуциария в пользу другого.

**Доверенное лицо:** Лицо, владеющее имуществом в доверительном управлении в качестве доверенного лица в пользу другого.

## V

**Ипотека с плавающей процентной ставкой:** Кредит, в котором процентная ставка зависит от стоимости средств или другого показателя.

**Противоречия:** Сравнение между комиссионными сборами и/или сборами, указанными в оценке ссуды (или добросовестной оценке), и в списках, указанных при окончательном закрытии сделки (или HUD-1). Такой проверке подвергаются не все сборы, а только те, за которые кредитор/кредитор несут ответственность в отношении чрезмерных расходов. Существует два уровня допущений, основанных на типе оплаты. Противоречие также можно отнести к допущению.

**Покупатель:** Покупатель недвижимости по земельному договору.

**Продавец:** Продавец недвижимой собственности по земельному договору.

**Переход во владение:** Передавать лицу непосредственное право или долю. Можно сказать, что право собственности переходит к Джону Смитю.

## W

**Сквозной проход** В зависимости от условий договора купли-продажи или на основании местных обычаев до заключения сделки или закрытия сделки может быть запланировано проведение осмотра или предварительного расчета. Основная цель этого вида проверки заключается в том, чтобы удостовериться, что имущество находится в согласованном состоянии, ремонт (если таковой имеется), по результатам домашней проверки, завершен и убедиться, что с недвижимостью ничего не случилось с момента последнего просмотра покупателем.

## W (Продолжение)

**Гарантия:** Ограниченное обещание лица, предоставляющего право на недвижимое имущество, что он или она является владельцем и будет нести ответственность перед покупателем, если право собственности не является чем-то иным, чем представлено.

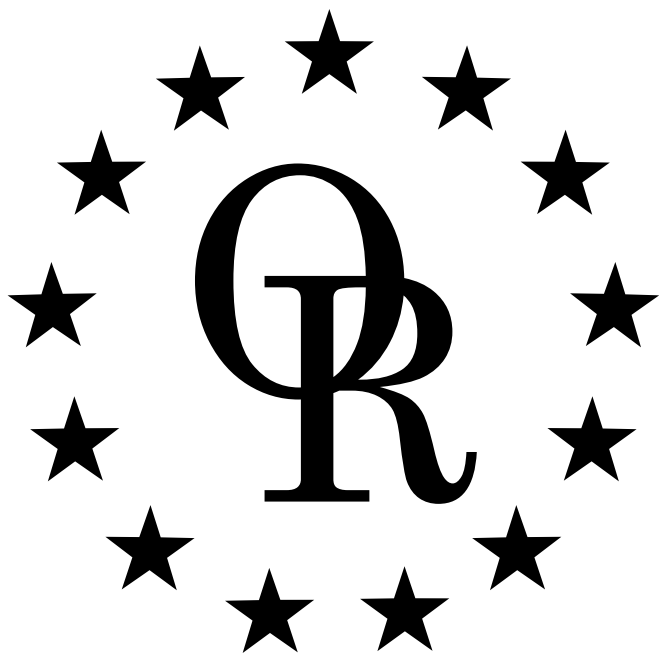
**Духовное завещание:** Письменный документ, предусматривающий распределение имущества, принадлежащего лицу, после его или ее смерти.

## Z

**Зонирование:** Право муниципалитета регулировать и определять совместимый характер и использование имущества.

**Термины, содержащиеся в настоящей брошюре, определяются в их наиболее часто используемой форме. В случае необходимости более точного толкования данных терминов, мы советуем проконсультироваться с адвокатом.**





visit us online  
**[www.ortc.com](http://www.ortc.com)**