

## **Передача права собственности на повторную ипотеку: подробное руководство**

### **Введение**

Передача права собственности на повторную ипотеку – это процесс перевода существующей ипотеки на новую сделку, либо с тем же кредитором, либо с другим, без переезда. Процесс включает передачу права собственности, как при первой покупке недвижимости. В этом руководстве представлен полный обзор процесса передачи права собственности, связанного с повторной ипотекой, включая шаги, юридические требования и основные соображения.

### **1. Понимание повторной ипотеки**

#### **а. Что такое повторная ипотека?**

- Передача права собственности на повторную ипотеку подразумевает получение новой ипотеки для замены текущей, часто для того, чтобы воспользоваться более выгодной процентной ставкой, получить доступ к дополнительным средствам или изменить условия вашей ипотеки. Это не подразумевает продажу или покупку недвижимости, но требует юридической работы для обновления интереса кредитора к недвижимости.

#### **б. Зачем нужна повторная ипотека?**

- Низкие процентные ставки: для обеспечения более выгодной процентной ставки и сокращения ежемесячных платежей.
- Доступ к капиталу: для освобождения капитала в собственности для улучшения дома, консолидации долга или других расходов.
- Изменение условий ипотеки: для перехода с ипотеки с выплатой только процентов на ипотеку с погашением или наоборот.
- Избежание стандартных переменных ставок (SVR): для избежания более высоких процентных ставок, которые часто применяются после окончания периода фиксированной ставки.

## 2. Процесс передачи права собственности при повторном ипотечном кредитовании

### а. Начальные шаги

- Выбор доверителя: процесс повторного ипотечного кредитования начинается с выбора доверителя или юриста для решения юридических вопросов. У многих кредиторов есть группа одобренных доверителей, и выбор одного из этого списка может упростить процесс.
- Инструктирование доверителя: после выбора вы официально поручите своему доверителю действовать от вашего имени. Он запросит документацию, такую как правоустанавливающие документы и данные об ипотеке.
- Проверка права собственности: нотариус проверяет права собственности, чтобы убедиться в отсутствии проблем, которые могут помешать повторной ипотеке, таких как споры или незарегистрированная земля.
- Проверка предложения по ипотеке: новый кредитор выпустит предложение по ипотеке, которое ваш нотариус рассмотрит, чтобы убедиться, что все условия понятны и соответствуют вашим интересам.
- Поиск: хотя обширный поиск не всегда требуется при повторной ипотеке, некоторые кредиторы все равно могут запросить базовый поиск (например, поиск в местных органах власти) для проверки любых проблем, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

### б. Связь с кредитором

- Заявление о погашении: ваш нотариус получит заявление о погашении от вашего текущего кредитора, в котором будет указана сумма, необходимая для погашения вашей текущей ипотеки.
- Перевод средств: в день завершения нотариус использует средства из вашей новой ипотеки для погашения существующей и урегулирует любой излишек, например, высвобождая вам капитал.

### с. Заключительные шаги

- Обновление права собственности: нотариус обновит право собственности в Земельном кадастре, чтобы отразить интересы нового ипотечного кредитора в недвижимости.
- Завершение: После завершения всех юридических работ ваша новая ипотека будет оформлена, и вы начнете вносить платежи в соответствии с новыми условиями.

### **3. Расходы, связанные с повторной ипотекой**

#### **а. Юридические сборы**

- **Сборы нотариуса:** Это сборы, взимаемые вашим нотариусом за обработку процесса повторной ипотеки. Они могут различаться в зависимости от сложности сделки и ценовой структуры нотариуса.
- **Выплаты:** Это дополнительные расходы, которые ваш нотариус оплатит от вашего имени, такие как сборы за земельный кадастр и сборы за поиск.

#### **б. Другие расходы**

- **Сборы за досрочное погашение (ERC):** Если вы повторно ипотекуете до окончания текущего срока ипотеки, вам, возможно, придется заплатить сбор за досрочное погашение.
- **Плата за оценку:** некоторые кредиторы могут потребовать оценку имущества перед тем, как предлагать новую ипотеку, и расходы могут быть переложены на вас.

### **4. Основные соображения при повторном кредитовании**

#### **а. Сроки**

- Учитывайте сроки повторного кредитования, особенно если ваш текущий кредит приближается к концу фиксированного срока. Слишком раннее повторное кредитование может повлечь за собой плату за досрочное погашение, а слишком долгое ожидание может привести к более высоким процентным ставкам.

#### **б. Требования кредитора**

- Разные кредиторы предъявляют разные критерии к повторному кредитованию, такие как минимальная стоимость имущества, соотношение кредита к стоимости и проверка кредитоспособности. Убедитесь, что вы соответствуете этим требованиям, прежде чем продолжить.

#### **с. Будущие финансовые цели**

- Учитывайте свои долгосрочные финансовые цели при повторном кредитовании. Например, если вы планируете продать недвижимость в ближайшем будущем, повторная ипотека с высокими сборами за выход может не подойти.

### **5. Преимущества и риски повторной ипотеки**

#### **а. Преимущества**

- **Экономия средств:** повторная ипотека может значительно сократить ваши ежемесячные платежи по ипотеке, если вы получите более низкую процентную ставку.
- **Гибкость:** повторная ипотека позволяет вам изменить тип или срок ипотеки, обеспечивая большую финансовую гибкость.

- Доступ к средствам: высвобождение капитала может обеспечить средства для различных нужд без продажи недвижимости.

#### **б. Риски**

- Сборы и платежи: расходы, связанные с повторной ипотекой, включая сборы за досрочное погашение и судебные издержки, могут свести на нет потенциальную экономию
- Отрицательный капитал: если стоимость недвижимости упадет, вы можете оказаться должны по ипотеке больше, чем стоит недвижимость.
- Влияние на кредит: множественные проверки кредитоспособности в процессе повторной ипотеки могут повлиять на ваш кредитный рейтинг.

### **Заключение**

Повторная ипотека включает в себя несколько юридических и финансовых соображений, а процесс передачи права собственности является важной частью обеспечения гладкой сделки. Понимая необходимые шаги, затраты и потенциальные выгоды и риски, вы можете принимать обоснованные решения, соответствующие вашим финансовым целям. Независимо от того, ищите ли вы лучшие условия ипотеки, доступ к капиталу или избегаете более высоких процентных ставок, правильная передача права собственности является ключом к успешной повторной ипотеке.