

Термины передачи права собственности: подробное руководство

Введение

Передача права собственности — сложный процесс, включающий различные юридические термины и жаргон. Независимо от того, покупаете ли вы или продаете недвижимость, понимание этих терминов необходимо для уверенного управления процессом. В этом подробном руководстве разбираются основные термины передачи права собственности, что упрощает понимание юридического языка, используемого в сделках с недвижимостью.

1. Основные термины передачи права собственности

a. Передача права собственности

- **Определение:** юридический процесс передачи права собственности на недвижимость от одного лица другому. Он включает в себя подготовку и проверку юридических документов, проведение поисков и обеспечение соответствия сделки закону.

b. Титулы

- **Определение:** юридические документы, подтверждающие право собственности на недвижимость. Эти документы содержат сведения об истории недвижимости, включая предыдущих владельцев, ипотечные кредиты и любые права или ограничения.

c. Свободное владение

- **Определение:** тип права собственности на недвижимость, при котором владелец имеет полное право собственности как на здание, так и на землю, на которой оно стоит. Право собственности на недвижимость является бессрочным и не имеет временных ограничений.

d. Право аренды

- **Определение:** тип права собственности на недвижимость, при котором владелец имеет право пользоваться недвижимостью в течение фиксированного периода, как указано в договоре аренды. Сама земля принадлежит владельцу, а арендаторы могут платить арендную плату за землю и плату за обслуживание.

2. Основные документы при передаче права собственности

a. Договор купли-продажи

- Определение: юридическое соглашение между покупателем и продавцом, в котором излагаются условия продажи недвижимости. Оно включает такие данные, как цена покупки, дата завершения и любые особые условия.

b. Акт передачи (форма TR1)

- Определение: документ, используемый для передачи права собственности на недвижимость от продавца покупателю. Он подписывается обеими сторонами и подается в Земельный кадастр.

c. Ипотечный акт

- Определение: юридический документ, который обеспечивает кредит, предоставленный кредитором покупателю. Он дает кредитору законное право на недвижимость, если заемщик не погашает кредит.

d. Заявление о завершении

- Определение: документ, предоставленный нотариусом, в котором излагаются все финансовые детали сделки, включая цену покупки, депозиты, юридические сборы и любые корректировки для предоплаченных или неоплаченных расходов на имущество.

3. Финансовые и юридические термины

a. Гербовый сбор

- Определение: налог, уплачиваемый при покупке недвижимости. Сумма гербового сбора варьируется в зависимости от стоимости недвижимости и статуса покупателя (например, покупатель впервые или покупающий второй дом).

b. Депозит

- Определение: процент от цены покупки (обычно 10%), уплачиваемый покупателем при обмене контрактами. Это признак приверженности покупателя сделке.

c. Поиски

- Определение: расследования, проводимые нотариусом покупателя для выявления любых юридических проблем или ограничений, влияющих на имущество. Обычные поиски включают поиски местных органов власти, экологические поиски и поиски дренажа.

d. Земельный кадастр

- Определение: государственный орган, ответственный за ведение реестра прав собственности на недвижимость в Англии и Уэльсе. Он регистрирует сведения о праве собственности, ипотеке и других правах, влияющих на землю и имущество.

4. Роли и обязанности

a. Конвейер

- Определение: юрист, который специализируется на имущественном праве и управляет процессом передачи права собственности от имени покупателя или продавца. Он управляет юридическими документами, проводит поиск и обеспечивает соответствие сделки требованиям законодательства.

b. Инспектор

- Определение: специалист, который оценивает состояние недвижимости и предоставляет отчет о ее структурной целостности, потенциальных проблемах и рыночной стоимости. Существуют различные типы обследований, такие как оценочное обследование, отчет покупателя жилья и полное структурное обследование.

c. Агент по недвижимости

- Определение: специалист, который занимается маркетингом и содействует продаже недвижимости. Он выступает в качестве посредника между покупателями и продавцами, ведя переговоры о предложениях и организуя просмотры.

d. Кредитор

- Определение: Финансовое учреждение, например, банк или строительное общество, которое предоставляет ипотечный кредит покупателю. Кредитор будет иметь интерес в имуществе до тех пор, пока кредит не будет полностью погашен.

5. Юридические процессы

a. Обмен контрактами

- Определение: Момент в процессе передачи права собственности, когда покупатель и продавец юридически обязуются продать. Контракты подписываются и обмениваются между обеими сторонами, и покупатель обычно вносит депозит на этом этапе.

b. Завершение

- Определение: Последний шаг в процессе передачи права собственности, когда покупатель передает оставшуюся часть покупной цены, а право собственности на имущество передается от продавца покупателю. Ключи передаются, и покупатель может заселиться.

c. Газампинг

- Определение: Ситуация, когда продавец принимает более высокое предложение от другого покупателя после того, как уже договорился о продаже с первоначальным покупателем. Такая практика является законной в некоторых юрисдикциях, но может быть неприятной для первоначального покупателя.

d. Газандеринг

- Определение: ситуация, когда покупатель снижает свое предложение непосредственно перед обменом контрактами, оказывая давление на продавца, чтобы тот принял сниженную цену, чтобы избежать потери продажи.

6. Распространенные проблемы при передаче права собственности

a. Выплаты

- Определение: дополнительные расходы, понесенные в процессе передачи права собственности, такие как сборы за поиск, сборы за земельный кадастр и банковские переводы. Они обычно указываются в счете-фактуре нотариуса.

b. Цепочка собственности

- Определение: ряд связанных сделок с недвижимостью, где каждая продажа и покупка зависят от завершения предыдущей сделки. Задержки в одной части цепочки могут повлиять на все остальные сделки.

c. Споры о границах

- Определение: разногласия между соседними владельцами собственности относительно точных границ их собственности. Эти споры могут усложнить процесс передачи права собственности и могут потребовать юридического разрешения.

7. После завершения

a. Регистрация

- Определение: процесс регистрации нового права собственности на недвижимость в Земельном реестре. Этот шаг выполняется агентом покупателя по передаче права собственности после завершения, гарантируя, что покупатель является законным владельцем недвижимости.

b. Страхование титула

- Определение: страхование, которое защищает покупателя и кредитора от потенциальных проблем с титулом собственности, таких как нераскрытые залоговые права, мошенничество или споры о границах. Кредиторы часто требуют его в рамках ипотечного договора.

с. Удержание

- Определение: часть покупной цены, удерживаемая агентом покупателя по передаче права собственности для покрытия потенциальных проблем, которые могут возникнуть после завершения, таких как незаконченный ремонт или неразрешенные споры. Удержание прекращается после разрешения этих проблем.

Заключение

Понимание ключевых терминов, используемых в передаче права собственности, имеет решающее значение для всех, кто занимается покупкой или продажей недвижимости. В этом руководстве представлен всесторонний обзор наиболее важных терминов передачи права собственности, что поможет вам уверенно и ясно ориентироваться в процессе. Независимо от того, являетесь ли вы новичком в покупке недвижимости, опытным инвестором или продавцом, знание этих терминов гарантирует, что вы будете хорошо подготовлены к юридическим и финансовым аспектам сделки с недвижимостью.