



## ЧТО НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

May 2017

Каждая передача права владения недвижимостью должна сопровождаться подачей документов для регистрации нового владельца в Департамент оценки и регистрации имущества.

Мы сохраним архив таких публично-правовых документов, как свидетельства о браке, схемы межевания и, что особенно важно, документы на право собственности, а также и другие документы, относящиеся к передаче прав владения недвижимостью.



### НАИБОЛЕЕ РАСПРОСТРАНЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

📄 **“Deed”** - документ, подтверждающий передачу права на владение недвижимостью. Он содержит имена старых и новых владельцев, юридическое описание недвижимости и подпись лица, передающего право владения. Для вступления в юридическую силу передача недвижимого имущества должна проводиться в письменной форме.

Два распространенных вида документов на право собственности:

Акт передачи прав на имущество (**Grant Deed**) передает право владения имуществом другому лицу и гарантирует, что право собственности не было передано кому-то еще или не обременено никакими обязательствами, кроме указанных в акте.

Акт отказа от права собственности (**Quitclaim Deed**) передает права владельца (отчуждателя) на долю имущества другому лицу. Этот акт при этом не гарантирует фактическое долевое владение отчуждателя.

📄 Договор доверительного управления (**Deed of Trust**) обычно регистрируется совместно с документом на право собственности, так как большинство актов передачи прав владения подразумевает использование финансирования. Договор доверительного управления обеспечивает погашение ипотеки залогом недвижимости при участии трех сторон: заемщика, кредитора и доверительного собственника. В случае если заемщик не будет исполнять обязательства на условиях займа и не сумеет платить кредитору, имущество будет передано доверительной третьей стороне.

\*\*\*Ко всем документам о передаче права собственности должны быть приложены предварительный акт передачи права собственности (PCOR) и affidavit о трансферном налоге. За дополнительной информацией загляните на наш сайт.

### ДРУГИЕ ОТНОСЯЩИЕСЯ К НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

#### Документ о передаче правового титула:

Регистрируется после того, как Договор доверительного управления или ипотека выплачены полностью.

#### Замена доверенного лица:

Регистрируется, если нынешний заемщик ипотеки хочет заменить доверительное лицо в Договоре доверительного управления.

#### Залоговое право:

Обременение обязательствами, где недвижимость выступает в качестве залога оплаты задолженности или инструмента исполнения обязательства. (Если наш офис прислал вам копию документа о наложении ареста на ваше имущество или уведомление о праве на удержание налоговой задолженности из стоимости вашего имущества, обратитесь в агентство, заявившее о праве наложения ареста на него. По закону мы не имеем права вносить изменения в документы залогового обременения.)

### ХОТИТЕ НАЙТИ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ДОКУМЕНТЫ?

Зарегистрированные нашим офисом документы находятся в открытом доступе. Вы можете найти эти документы в нашем офисе или онлайн.

**Поиск онлайн:** Инструмент поиска “CRiis” (CRiis.com) может помочь вам найти документы, зарегистрированные в Сан-Франциско с 1990 года. Поиск может быть сделан по имени, номеру документа или номеру квартала и лота. “CRiis” покажет вам только часть документа. Чтобы увидеть сам документ или получить копию, вам необходимо посетить наш офис или сделать запрос по почте.

**В офисе:** Воспользуйтесь одним из наших компьютерных терминалов или читально-копировальным аппаратом для микрофиш и микрофильмов. (Офис работает с пон. по пятн.: 8:00-17:00, кроме праздничных дней.)

**ТРАНСФЕРНЫЙ НАЛОГ**

Трансферный налог налагается на передачу недвижимости от одного лица (или учреждения) другому. Согласно Закону о коммерческом и налоговом регулировании Сан-Франциско, наш офис должен взимать налоги на куплю-продажу недвижимости со всех документов на право собственности или со всех актов о передаче титула, кроме случаев освобождения. Распространенные случаи освобождения от налога на куплю-продажу недвижимости указаны ниже.

**Освобождаются от налога:**

- ✓ Передача между официальными или гражданскими супругами
- ✓ Подарки
- ✓ Наследование
- ✓ Трансферы, меняющие только вид владения недвижимостью. Доля в праве собственности остается неизменной до и после трансфера.

**Калькулятор расчета трансферного налога:** Тариф на трансферный налог меняется в зависимости от покупной или текущей рыночной стоимости недвижимости, как это указано в таблице ниже:

Если полная или рассматриваемая стоимость...	Размер налога для полной или рассматриваемой стоимости равен...
Более \$100, но менее или равна \$250.000	\$2,50 за каждые \$500 или их часть
Более \$250.000, но менее \$1.000.000	\$3,40 за каждые \$500 или их часть
\$1.000.000 или более, но менее \$5.000.000	\$3,75 за каждые \$500 или их часть
\$5.000.000 или более, но менее \$10.000.000	\$11,25 за каждые \$500 или их часть
\$10.000.000 или более, но менее \$25.000.000	\$13,75 за каждые \$500 или их часть
\$25.000.000 или более	\$15,00 за каждые \$500 или их часть

**ПРИМЕР:** Недвижимость, проданная за \$850.000, относится к этому уровню налогообложения, поэтому размер налога составляет \$3,40 за каждые \$500. Налог на продажу составит  $850.000 \div 500 \times \$3,40 = \$5.780$



**ВИДЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ:**

Существуют различные способы права владения недвижимостью; они называются видами права собственности. То, как вы регистрируете титул на право собственности, может повлиять на налоги на недвижимость, налоги от доходов, налоги на наследство и на дарение, передачу титула на право собственности после смерти или при иных обстоятельствах, и предъявление претензий кредиторов. Пожалуйста, посоветуйтесь с юристом или дипломированным бухгалтером, чтобы разобраться в возможных вариантах.

Распространенные виды права собственности: единоличное владение, коммунальная собственность, коммунальная собственность с правом наследования совладельцем, совместная собственность, долевая собственность (ТIC), корпоративная собственность, партнерство и компания с ограниченной ответственностью (LLC).

\*\* Предупреждение: Информация, изложенная в этом документе, не содержит юридических советов и дана лишь для того, чтобы помочь вам понять, какую роль играет наш офис во время передачи прав на владение недвижимостью. По закону нашим сотрудникам запрещено давать юридические советы или помогать в подготовке документов. Если у вас есть вопросы по вашей личной финансовой ситуации, пожалуйста, обратитесь к адвокату или к дипломированному бухгалтеру.