

# The Short Sale Closing Process

## Key Process Components and Milestones

Short sales (or “pre-foreclosure” sales) represent a large portion of today’s market. Processing closing transactions for these properties can be a complex task. In fact, no two short sales are exactly alike. Familiarizing yourself with the short sale process—and its key components—is a smart way to strengthen your knowledge in this market niche.

### What is a Short Sale Closing?

A short sale closing accompanies a short sale—an event that occurs when the net proceeds from the sale of a home are not enough to cover the homeowner’s obligations and the lender approves the sale, thereby accepting a “short pay-off.”

### What are the Key Components of a Short Sale Closing?

- ▼ *Preliminary Report* – This is the primary tool used to learn what is recorded against a specific property. This report helps to:
  - ▶ Verify ownership
  - ▶ Confirm the correct legal and property address
  - ▶ Identify trust deeds, taxes, delinquencies, liens, and judgments against the property
- ▼ *Letter of Authorization* – Securing this from the seller allows the lender to speak with you, your escrow officer and assistants about the short sale negotiation.
- ▼ *Estimated Settlement Statement/HUD* – Prepared by a closing officer, this document shows the disposition of funds in the short sale closing. It is often revised several times during negotiations and accuracy is critical to avoid delays.
- ▼ *Approval Letters* – These documents spell out the conditions under which a lender will agree to the short sale. Many have very sensitive timelines and conditions that are critical to the closing process.
- ▼ *Expiration of Approval Letters and Other Escrow Timelines* – Generally, approval letters expire within 30-45 days. First American uses internal management guidelines and proprietary closing software to track specific short sale timelines and close the sale before the approval letters expire. Remember, short sale negotiations do not stop the foreclosure process.

### How can First American Help?

Proactive, two-way communication is essential to a successful short sale closing. So, we encourage you to let us know of any transaction changes as soon as possible. In turn, we will keep in touch throughout the process to help eliminate any unrealistic expectations, and make your short sale transaction a smooth one.



**First American Title™**

800.854.3643 | [www.firstam.com](http://www.firstam.com)

# Процесс закрытия сделки при короткой продаже

## Поэтапный процесс и ключевые компоненты

Короткие продажи (или продажи до отчуждения заложенной недвижимости) являются значительной частью сегодняшнего рынка. Закрытие этих видов сделок может быть трудноразрешимой задачей. Фактически не бывает двух идентичных коротких продаж. Ознакомление с процессом сделки при короткой продаже, а также с её ключевыми компонентами – верный способ укрепить свои знания об этой нише рынка.

## Что такое закрытие сделки при короткой продаже?

Короткая продажа завершается закрытием сделки – при этом доход от продажи недвижимости не покрывает задолженности по займу и кредитор, принимая частичную оплату задолженности, утверждает сделку.

## Ключевые компоненты сделки при короткой продаже?

- ▼ **Предварительный отчет** – это основной источник информации о всем том, что зарегистрировано в архивах о данном объекте недвижимости. Этот отчет:
  - ▶ Проверяет право собственности
  - ▶ Подтверждает правильность юридического описания и адреса недвижимости
  - ▶ Указывает наличие закладных, налогов, просрочек, залоговых прав и решений суда в отношении объекта недвижимости
- ▼ **Письменное подтверждение полномочий** – выдав его, продавец разрешает кредитору общаться с вами, вашим эскроу агентом и ассистентами об условиях короткой продажи.
- ▼ **Расчетная декларация по форме HUD** - подготовленный эскроу агентом документ показывает распределение финансов при закрытии сделки с короткой продажей. Он часто корректируется во время переговоров и его точность очень важна во избежание задержек при закрытии сделки.
- ▼ **Письменное одобрение** – этот документ разъясняет, при выполнении каких условий кредитор согласится на короткую продажу. Для успешного закрытия сделки необходимо своевременное и точное выполнение этих условий.
- ▼ **Срок действия письменного одобрения и другие эскроу критерии** – как правило, письменное одобрение утрачивает силу через 30-45 дней. First American использует собственные критерии и компьютерные программы для своевременного выполнения условий сделки и её закрытия. Помните, что переговоры при короткой продаже не останавливают процесс отчуждения заложенной недвижимости.

## Как First American может помочь?

При короткой продаже, для успешного закрытия сделки, необходимо активное, двухстороннее общение. Пожалуйста, своевременно сообщайте нам о всех имеющих место изменениях. Мы же, во избежание необоснованных ожиданий и затруднений во время сделки при короткой продаже, будем информировать вас о ходе всего процесса.



**First American Title™**

800.854.3643 | [www.firstam.com](http://www.firstam.com)