

Pahina ng Impormasyon

Paraan ng Pagbebenta Bago ng Pagremata

Departamento ng Pabahay at Pag-unlad ng Lungsod
(Department of Housing and Urban Development) ng U. S.
Tanggapan ng Pabahay Komisyonado ng
Pederal na Pabahay

Num. ng Pag-apruba ng
OMB 2502-0589
(Pag-expire 7/31/2026)

Tinataya sa katampatang 15 minuto bawat tugon ang **pasanin ng pag-uulat sa publiko** para sa koleksyon ng impormasyon na ito, kasama ang oras ng pagsusuri sa mga tagubilin, pagsaliksik ng umiiral na mga mapagkukunan ng data, pangangalap at pagpapanatili ng kinakailangang data, at pagkumpleto at pagsusuri sa koleksyon ng impormasyon. Kinakailangan ang impormasyong ito para makuha ang mga benepisyong. Maaring hindi kolektahin ng HUD ang impormasyong ito, at hinid mo kailangang kumpletuhin ang form na ito, maliban kung nagpapakita ito ng kasalukuyang balido na control number ng OMB.

Pinahihintulutan ng Seksyon 1064 ng Batas sa Pagsusog ng Tulong sa Walang Tahanan (Homeless Assistance Amendments Act) ng 1988 ng Stewart B. McKinney ang Kalihim na bayaran ang claim ng seguro na “mag-uugnay sa pagitan” sa pagitan ng fair market value proceeds mula sa inaprubahan ng HUD na ikatlong partido na pagbebenta ng ari-arian. Ang respondent ay mga lender, tagapayo, at may-ari ng tahanan na sinusubukang ibenta ang kanilang mga ari-arian bago ng pagremata. Pinapangako ng Batas sa Pagkapribado ng 1974 ang katiyakan ng pagiging kumpidensyal ng mga respondent. Hindi isisiwalat ng HUD ang impormasyong ito maliban kung pinahihintulutan o kinakailangan ng batas.

Palaging sinusubukan ng mga may-ari ng tahanan na na-default sa kanilang mga sangla na ibenta ang kanilang mga ari-arian para iwasan ang pagremata at para protektahan ang kanilang katayuan sa kredito. Ayunpaman, dahil sa bumababang halaga ng mga ari-arian sa ilang mga lugar, hindi nagiging sapat ang pinagbentahan ng ilang may-ari ng tahanan para bayaran ang kanilang mga balanse sa sangla.

pagbebenta ng ari-arian lupa at gusali. Kung kukuha ang may-ari ng tahananng kontrata sa pagbebenta bago matanggap ang Pag-apruba na Makilahok, maaaring isumite ng may-ari ng tahanan ang kontrata sa lender para sa pagsasaalang-alang ng pag-apruba sa Programa ng PFS.

Matatanggal sa kanilang obligasyon sa sangla ang mga nakatirang may-ari ng tahanan na hindi kinakailangang gumawa ng pinakamababang kontribusyon sa cash reserve at matagumpay na ibenta ang kanilang mga ari-arian gamit ang programang ito at maaaring may karapatan sa isang insentibong cash na hanggang \$3,000. Maaaring maglapat ang may-ari ng tahanan ng bahagi o ang buong halaga ng \$3,000 na pagsasaalang-alang upang malutas ang mga junior na prenda at upang mabawi ang mga gastos sa transaksyon sa pagbebenta na hindi binabayaran ng HUD (kabilang ang bayad sa plano ng garantiya sa tahanan, mga gastos sa opsyonal na pag-aayos, at mga gastos sa pagsasara ng mamimili). Pinahihintulutan ang mga karapat-dapat na may-ari ng tahanan sa pagsasara na matanggap ng natitirang halaga mula sa nabanggit na \$3,000 na pagsasaalang-alang. Maaari lamang gamitin ang natitirang halaga para sa tulong sa paglipat o reloksyon.

Kaya, ipinatupand ng Departamento ng Pabahay a Pag-unlad ng Lungsod (HUD) ang Programang Pagbebenta Bago ng Pagremata (Pre- foreclosure Sale, PFS). Pinahihintulutan ng programang ito ang mga may-ari ng tahanan na subukang ibent ang kanilang tahanan sa fair market sale na presyo, na maaaring mas mababa sa halaga ng pagkakautang sa lender. Magre-reimburse pagkatapos ang HUD sa lender para sa pagkakaiba sa pagitan ng pinagbentahan at ang natitirang pagkakautang sa sangla.

Maari ding makinabang ang mga may-ari ng tahanan na magbebenta ng kanilang mga ari-arian sa ilalim ng Programang PFS sa pamamagitan ng pag-iwas sa epekto ng pagremata sa kanilang rating ng kredito.

Matapos suriin ang kalagayan sa pananalapi ng may-ari ng tahanan, tutukuyin ng lender ang uri ng prosesong PFS kung saan kuwalipikado ang may-ari ng tahanan: (1) Pamantayang PFS, (2) Naka-streamline na PFS, o (3) Naka-streamline na PFS para sa mga Miyembro ng serbisyo na may Permanenteng Pababago ng mga Pagkakasunod-sunod ng Istasyon.

Sa sandaling natukoy ang uri ng PFS, may ilang pamantayan na dapat matugunan bago pahintulutan ang may-ari ng tahanan na gamitin ang PFS.

Dapat isali ng mga may-ari ng tahanan ang mga serbisyo ng real estate broker/agent. Dapat na walang conflict of interest ang napiling real estate broker/agent sa may-ari ng tahanan, lender, appraiser, o buyer na may kinalaman sa transaksyon ng PFS. Dapat na sa pagitan ng dalawang walang-kaugnayang partido ang transaksyon at dapat na naglalarawan ito ng presyo sa pagbebenta at ibang mga kondisyon na mananaig sa tipikal na transaksyon sa

Kung, pagkatapos ng magandang loob na pagsisikap, hindi nakuha ang isang katanggap-tanggap na alok sa pagbili sa loob ng inilaang oras, maaaring tumanggap ang lender ng Deed-in-Lieu (DIL) ng Pagremata mula sa may-ari ng tahanan. Habang hindi gaanong kanais-nais ang isang DIL kaysa sa isang PFS sa rekord ng kredito ng may-ari ng tahanan, mas tinitingnan pa rin ng mga nagpapautang ito kaysa sa isang pagremata.

Sa pamamagitan ng pagtawag sa numerong ito, _____, makakatanggap ng karagdagang mga detalye ang may-ari ng tahanan mula sa kanilang lender tungkol sa pamamaraan at kung maaari silang maging kwalipikado. **Mangyaring TANDAAN na walang obligasyon ang may-ari ng tahanan na gawin ang tawag na ito.**