

사전 압류 매각 절차

본 정보 수집에 드는 **일반적으로 보고된 시간은** 응답당 평균 15분으로 추정됩니다. 여기에는 지침 검토, 기존 데이터 소스 검색, 필요한 데이터 수집 및 유지, 정보 수집 완료 및 검토가 포함됩니다. 혜택을 받으시려면 본 정보가 필요합니다. HUD는 이 정보를 수집하지 않을 수 있으며 현재 유효한 OMB 관리 번호가 표시되지 않는 한, 귀하는 본 양식을 작성하실 필요가 없습니다.

1988년 Stewart B. McKinney 노숙자 지원 개정법(Homeless Assistance Amendments Act)의 섹션 1064는 장관이 HUD 승인의 제삼자 부동산 판매 수익금에서 공정한 시장 가치 간의 "격차를 해소"하는 보험금 청구를 지불할 수 있는 권한을 부여합니다. 응답자는 압류 이전에 자신의 부동산을 판매하려는 대출업자, 카운슬러 및 주택소유주입니다. 1974년 개인정보 보호법은 응답자에게 기밀 보장을 약속합니다. HUD는 법으로 허용되거나 요구되는 경우를 제외하고는 본 정보를 공개하지 않습니다.

해당 모기지에 채무 불이행한 주택소유주는 압류를 피하고 자신의 신용 상태를 보호하기 위해 자신의 부동산을 매각하려고 시도하는 경우가 많습니다. 그러나 특정 구역의 부동산 가치 하락으로 인해 일부 주택소유주는 매각으로부터 자신의 모기지 잔액을 상환하기에 충분한 금액을 실현할 수 없습니다.

그러므로 주택도시개발부(HUD)는 사전 압류 매각(PFS) 프로그램을 시행해왔습니다. 본 프로그램을 통해 주택소유주는 자신의 주택을 공정한 시장 판매 가격으로 매각할 수 있으며, 이는 대출업자에게 지불해야 하는 금액보다 적을 수 있습니다. 그 다음에 HUD는 판매 수익금과 미지불 모기지 부채 간의 차액을 대출업자에게 상환합니다.

PFS 프로그램에 따라 자신의 부동산을 매각하는 주택소유주는 압류가 자신의 신용 등급에 미치는 영향을 피함으로써 이득을 볼 수도 있습니다.

주택소유주의 재정 상황을 검토한 후, 대출업자는 주택소유주가 자격이 되는 PFS 절차 유형을 결정합니다. (1) 표준 PFS, (2) 간소화된 PFS 또는 (3) 부서의 영구적 변경 명령이 있는 군인을 위한 간소화된 PFS.

일단 PFS 유형이 결정되면, 주택소유주가 PFS 진행을 허용하기 전에 충족해야 하는 특정 기준이 있습니다.

주택소유주는 부동산 브로커/중개인의 서비스를 이용해야 합니다. 선정된 부동산 브로커/중개인은 PFS 거래와 관련된 주택소유주, 대출업자, 감정인 또는 구입자와 이해 상충이 없어야 합니다. 거래는 서로 관련되지 않은 두 당사자 간의 거래여야 하며, 일반적인 부동산 매매 거래에서 적용되는

판매 가격 및 기타 조건으로 특징지어져야 합니다. 주택소유주가 참여 승인을 받기 전에 매매 계약을 체결한 경우, 주택소유주는 PFS 프로그램 승인의 고려를 위해 대출업자에게 계약서를 제출할 수 있습니다.

최소 현금 보유 분담액을 마련할 필요가 없고 본 프로그램을 통해 자신의 부동산을 성공적으로 판매한 소유주-점유 주택소유주는 모기지 의무가 면제되며 최대 \$3,000의 현금 인센티브를 받을 수 있습니다. 주택소유주는 \$3,000의 일부 또는 전체 금액을 적용하여 후순위 유치권을 해결하고 HUD가 지불하지 않은 판매 거래 비용(주택 보증 계획 수수료, 선택적 수리와 관련된 비용 및 구입자의 클로징 비용 포함)을 상쇄할 수 있습니다. 적격 주택소유주는 클로징 시 앞서 언급한 \$3,000의 대가에서 나머지 금액을 받도록 허용됩니다. 이 나머지 금액은 전환 또는 이주 지원에 대해서만 사용될 수 있습니다.

성실한 노력에도 불구하고 할당된 시간 내에 수락 가능한 구매 오퍼를 받지 못한 경우, 대출업자는 주택소유주로부터 압류에 대한 소유권 양도(DIL)를 수락할 수 있습니다. DIL은 주택소유주의 신용 기록에 PFS보다 덜 바람직하지만, 채권자는 여전히 압류보다 더 호의적으로 간주합니다.

이 번호 _____ 로 전화하면, 주택소유주는 담당 대출업자로부터 절차 및 자격 여부에 대한 자세한 정보를 받게 됩니다. **주택소유주는 이 전화를 할 의무가 없다는 점을 주의해 주십시오.**