

Причины судебных процессов по ипотечному страхованию

ППКР-2022, май 2022



Обо мне



- Юрист, Омский государственный университет
- Опыт: следователь МВД, специалист Росреестра, консалтинг, риелтор
- Андеррайтер, 15 лет в ипотечном страховании
- 4 года веду ТГ-канал «ДОРОГА К ДО
@pokupkaestate



Боровикова Ольга
начальник отдела андеррайтинга и методологии УКИС «АльфаСтрахование»

- ☑ Споры по личному страхованию
- ☑ Статистика мошенничеств
- ☑ Категории исков по титульному страхованию
- ☑ Кейсы по титульному страхованию



Споры по личному страхованию



Схема «жизни» полиса



Схема «жизни» полиса



Схема «жизни» полиса



Кейс по личному страхованию



К. в 2019 г. оформил полис по личному страхованию

Подписал декларацию - подтверждение зафиксированных утверждений: не болеет, отклонений нет, операций не было, медикаменты не принимает



2021 наступила смерть К.

2003 г. у К. выявлен ревматический порок сердца, 2013 г. репротезирование митрального и протезирование аортального клапанов, постоянный прием лекарств

ОТКАЗ В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ



Суд отказал наследникам

Экспертиза подтвердила, что между имеющимся заболеванием, о котором умолчал К. и его смертью есть причинно-следственная связь, полис страхования заключен в результате обмана страховщика

Споры по титульному страхованию

Статистика

Критерии исков

Кейсы



Фальшивые документы

Случаи, выявленные нотариусами*

352 366 516

**201
7**

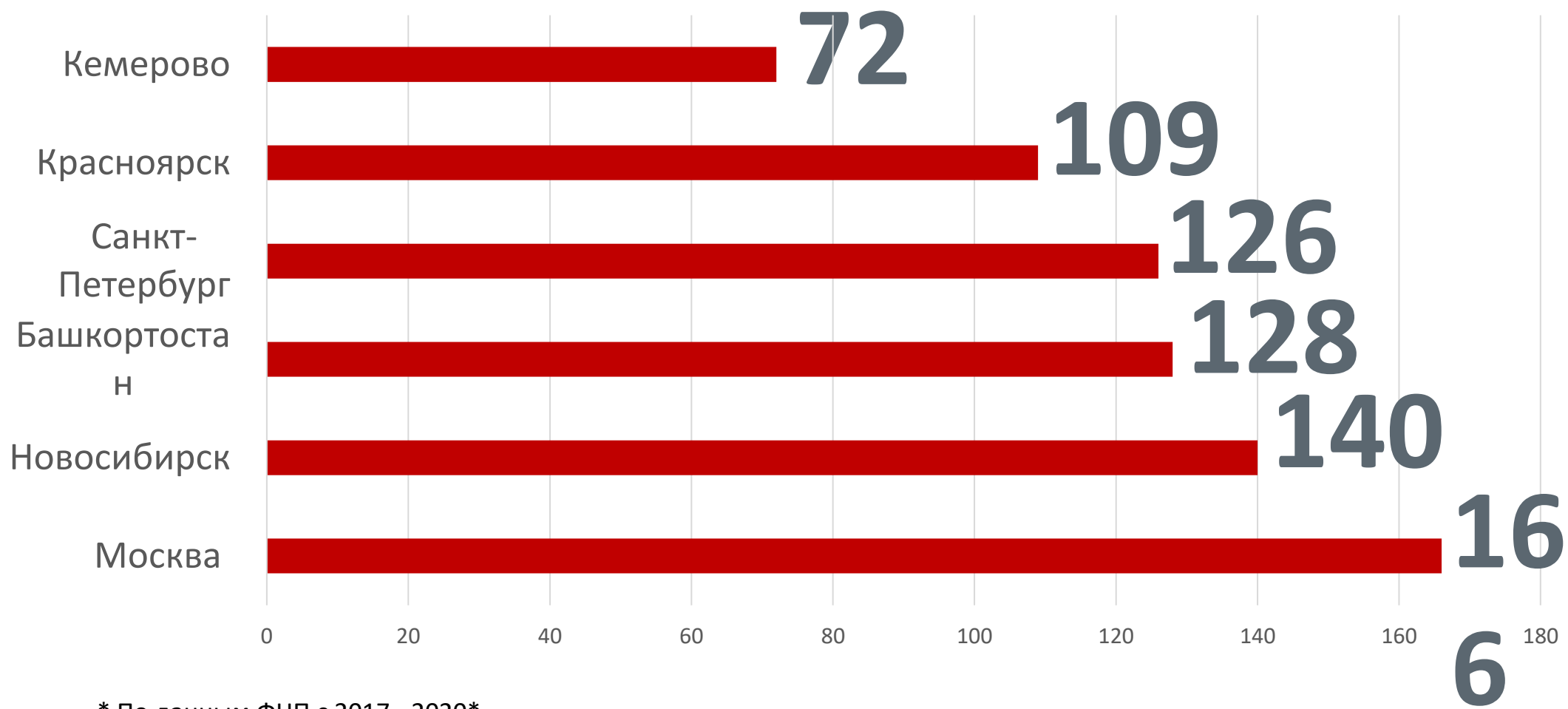
**201
8**

**2019 янв.-
окт.**

* <https://notariat.ru/ru-ru/news/notariusy-predotvratili-moshennichestva-na-milliardy-rublej>



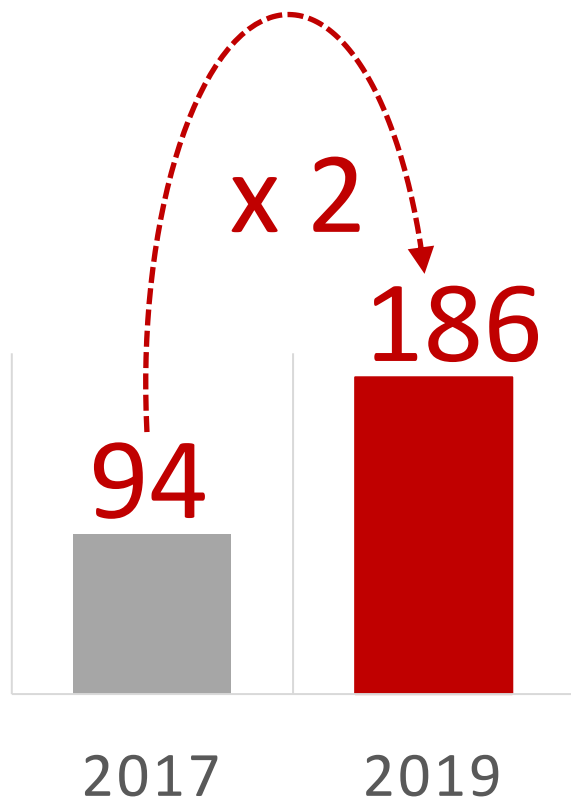
«Лидеры» фальшивых документов*



* По данным ФНП с 2017 - 2020*

<https://notariat.ru/ru-ru/news/notariusy-predotvratili-moshennichestva-na-milliardy-rublej>

Статистика на 2020 год



Попытки мошенничества,
выявленного нотариусами

Нарушение закона
в сделках
с недвижимостью

5-7%

Гражданские споры
в сфере
недвижимости

+17%
С 2015 по
2020
3

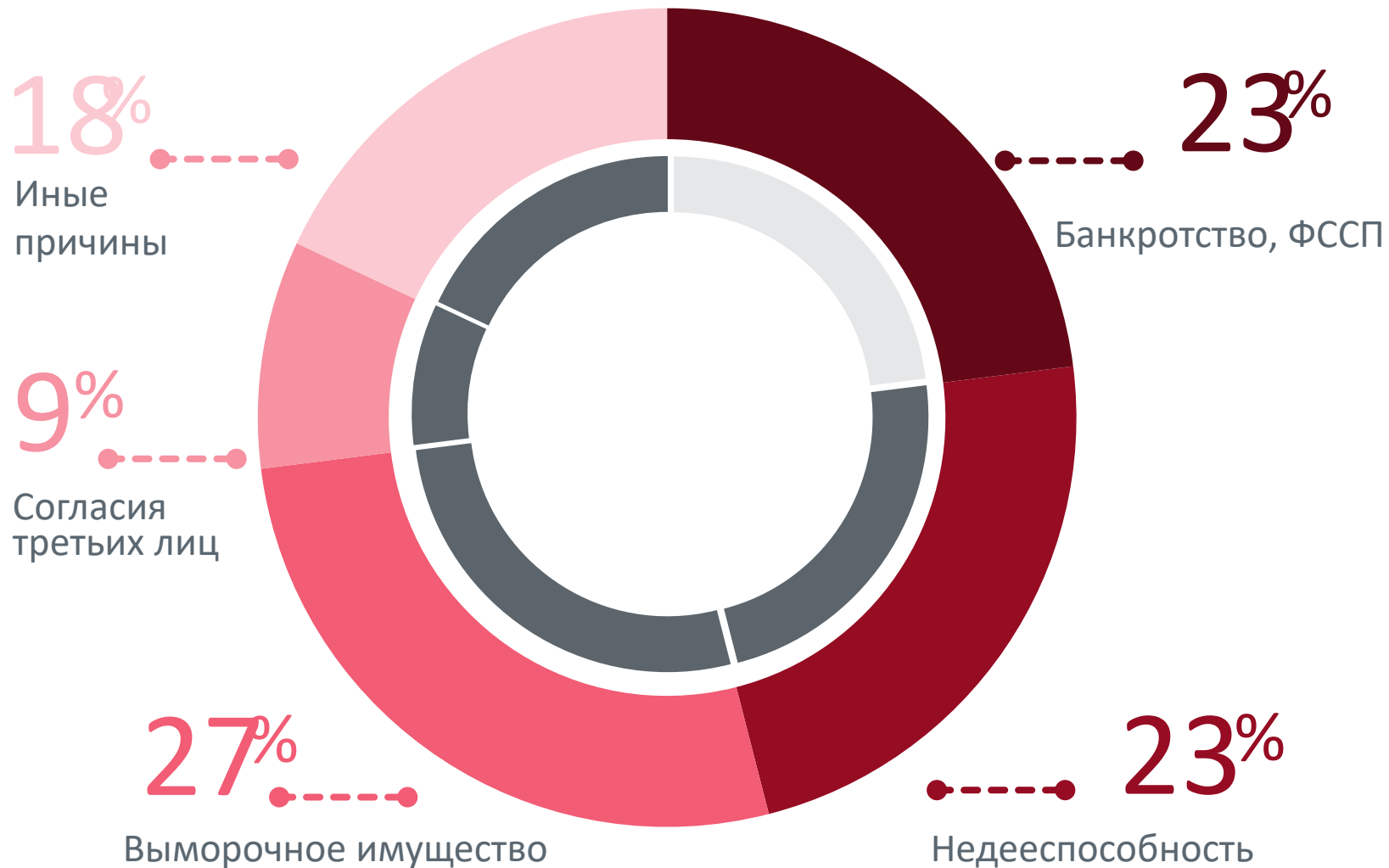
По данным исследования Финансового университета при Правительстве РФ <https://notariat.ru/ru-ru/news/notariusy-predotvratili-moshennichestva-na-milliardy-rublej>

<https://notariat.ru/ru-ru/news/prestupnost-v-sfere-oborota-zhilya-rastet-neobhodima-effektivnaya-zashita>

Категории исков за 2020-2022 в АС

● Количество
обращений ДГИ
увеличилось в 5 раз

● Мошенничество
присутствует в
нескольких
категориях

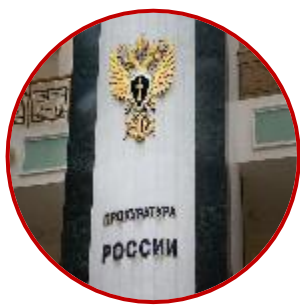


Кейс: недееспособность продавца



Ноябрь 2018 год.
Заемщик ХЧ покупает квартиру у ХС с использованием кредита.

ХС приобрел квартиру в апреле 2018г. у К., за которую действовала по доверенности В.



Февраль 2021
Прокурор подает иск в интересах К.

Бывшая собственница К. является инвалидом

Суд назначил экспертизу.



Заключение:
психическое расстройство в форме органического заболевания головного мозга и т. д....
Отмечается интеллектуально-мнестическое снижение, легковестность суждений, нарушение критических способностей и **невозможность прогнозировать последствия своих действий**



Доверенность и сделка недействительны.

Квартира возвращена К.

Заемщик ХЧ признан недобросовестным приобретателем

Дело № 1081/2021
Ленинский районный суд
г. Саратова

Кейсы: мошенничество



**Подделка доверенности
от собственника**

1 500 000₽.

Л. снял квартиру, подделал
доверенность и продал.

Нотариус: доверенность на Л. от имени Я. не
удостоверял, бланк похищен у нотариуса Р.
г. Воронежа, совпадение номера, даты,
нотариуса.
Суд: изъясил квартиру, взыскал стоимость по ДКП 1
000 000р. Б. не доказала оплату на 4 260 000 руб..

**ВЫПЛАТ
Ы**

Администрация: договора соц. найма не
заключался: не был очередником, не был
нуждающимся в улучшении жилищных
условий.
В книге учета 545 записей, а заявление Н. №
798.
В книге регистрации Договоров нет записи с
Н.,
№ договора с Н. у другого лица и на другой
объект недвижимости.



**Подделка договора
соц. найма и
приватизации**

2 500 000₽.

Н. зарегистрировался в квартире,
заключил договор передачи, продал.

Кейс: отсутствие согласия супруга



Гражданка иностранного государства **купила квартиру** по ДДУ. Бизнес шел плохо, решила продать квартиру



Супруг гр. иностранного государства **был против**, его не устраивала цена, за которую хотела продать супруга



При заключении ДКП гр. иностранного государства **сказала неправду**, что при покупке в браке не состояла. Паспорт был без отметок о браке



Супруг узнал и **обратился в суд**



Суд установил, что куплено в браке без нотариального согласия и **признал ДКП недействительным**



СК выплатила страховку. По суброгации подала исполнительный лист к гр. иностранного государства. **Идет взыскание**

ВЫПЛАТА
35 000 000 руб.

Дело № 2-22/2020
Никулинский суд
г. Москвы

Кейсы: самострой



Надстройка мансарды у квартиры

1 Суд: сохранить крышу в
перестроенном виде



Надстройка этажа

Бывшее здание детского сада
перестроено под
апартаменты с надстройкой
этажа.

ПРОЦЕСС Ы

2 Суд: требование ДГИ:
признать отсутствующим право
собственности на кв.м.

Суд: отказ, так как выбран
ненадлежащий ответчик

Кейс: оспаривание при долгах ФССП

С. **взял в долг** у А.
Не вернул.

Суд присудил **взыскать** с
С.
долг в пользу А.

1



2



С. **продал** квартиру
Д.

3



А. **подала иск в суд** на С.
об оспаривании
сделки С. с Д. (ст.10
ГКРФ)

Суд **отказал в иске**.
Собственность
сохранилась за Д.

4



5



Безопасных Вам сделок!

