

Споры о коммерческой недвижимости разрешает только арбитражный суд

Сутью инициативы является внесение поправок в Гражданско-процессуальный и Арбитражно-процессуальный кодексы России, в соответствии с которыми отнесут к исключительной подсудности арбитражных судов дела по спорам **между гражданами**, между **гражданами и организациями**, вытекающим из права на земельные участки, и иное недвижимое имущество, которыми **владеют граждане**, если назначение, целевое назначение и разрешённое использование которых указывает на использование таких земельных участков и недвижимого имущества в осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности.

Развитие гражданского общества невозможно без исправно функционирующей судебной системы, в которой каждый суд рассматривает профильные для него дела. Категории дел по спорам, связанным с экономической деятельностью и возникающим у такой социальной группы как предприниматели, должны рассматриваться арбитражными судами. На сегодняшний день пробелы в правилах о подсудности создают ситуацию рассмотрения непрофильными судами общей юрисдикции дел, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Проблемой регулирования являются пробелы в законодательстве, влекущие «**перекосы**» в процедурах судебных разбирательств в сторону рассмотрения споров в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности не арбитражными судами, к чьей компетенции это относится, а **непрофильными судами** общей юрисдикции **лишь** на основании **титульного** владения недвижимым имуществом, используемым в бизнесе физическими лицами – фактическими владельцами бизнеса.

Одним из объектов для регулирования являются общественные отношения, складывающиеся в предпринимательской и инвестиционной сферах. В соответствии с современными реалиями, при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности, как правило, её участники в целях сохранения прав на активы, а также в целях оптимизации налогообложения, **предпочитают оформлять права на земельные участки** и иное недвижимое имущество **на физических лиц** при этом целевое назначение, разрешённое использование земельных участков, назначение недвижимого имущества прямо связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и используются в таковой.

Споры в сфере прав на такую недвижимость, принадлежащую гражданам, **подведомственны судам общей юрисдикции**, практика которых отличается от практики арбитражных судов.

Специфика арбитражных судов заключается в рассмотрении и разрешении споров в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, суды общей юрисдикции имеют специфику рассмотрения иных споров, вытекающих из гражданских, земельных и иных правоотношений, однако, фактически рассматривают споры, подведомственные арбитражному суду только на основании **титульного** владения объектом недвижимости гражданами.

Наибольшее количество жалоб на рэйдерские захваты бизнеса с участием судебной системы поступает именно в отношении судов общей юрисдикции, тогда как при рассмотрении споров в системе арбитражных судов выносятся наибольшее количество законных, обоснованных и справедливых решений.

В связи с этим, в целях защиты, в том числе, прав инвесторов, необходимо устранение правовой неопределённости в отнесении данной категории споров к подведомственности арбитражных судов и прямо указать об этом в Гражданско-процессуальном и Арбитражно-процессуальном кодексах.