



Государственная регистрация прекращения (расторжения) договора аренды (погашение в ЕГРН записи об аренде) по заявлению одной стороны договора аренды в связи с истечением срока его действия.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества; с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества; в случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам либо помещения или машино-места в которых принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель.

Соответственно, с заявлением о прекращении аренды также может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Основания прекращения обязательств установлены Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК), согласно статье 407 которого обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК, другими законами, иными правовыми актами или договором; прекращение обязательства по требованию одной из сторон допускается только в случаях, предусмотренных законом или договором; стороны своим соглашением вправе прекратить обязательство и определить последствия его прекращения, если иное не установлено законом или не вытекает из существа обязательства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

При этом орган регистрации прав не вправе самостоятельно вносить в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) какие-либо записи (в том числе о погашении регистрационной записи об аренде в связи с истечением указанного в договоре аренды недвижимости срока) за исключением случаев, установленных Законом о регистрации.

Таким образом, истечение указанного в договоре аренды недвижимости срока само по себе не является основанием для погашения регистрационной записи об аренде в ЕГРН. Учитывая в том числе положения пункта 2 статьи 621 ГК, такая запись может быть погашена на основании заявления одной из сторон договора аренды недвижимости, представленного в орган регистрации прав после истечения указанного в договоре срока. При этом, учитывая положения части 4 статьи 18 Закона о регистрации, к заявлению также должны быть приложены документы, необходимые для её проведения, то есть подтверждающие фактическое прекращение арендных отношений (таким документом может, например, являться документ (акт), подтверждающий передачу (возврат) арендованного имущества арендодателю (статья 622 ГК) либо, например, уведомление о расторжении договора аренды недвижимости, направленное арендатором арендодателю в срок, установленный законом или договором для предупреждения о прекращении договора аренды недвижимости).

Главный специалист-эксперт,
государственный регистратор
Н.Н.Полищук