**Как по закону расторгнуть договор аренды**

Действующим законодательством установлено, что договоры аренды зданий, сооружений, помещений, земельных участков, заключенные на срок не менее года, подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и считаются заключенным с момента такой регистрации.

Однако, истечение срока аренды по договору не означает автоматического погашения записи об аренде в ЕГРН. Какие же действия необходимо предпринять арендодателю и арендатору для погашения записи об аренде?

Во-первых, необходимо представить соответствующее заявление в установленном законом порядке.

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 могут обратиться совместно стороны договора. Кроме того с заявлением также может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Заявление можно представить лично, обратившись в любой многофункциональный центр, либо посредством почтового отправления ( в этом случае подпись на заявлении должна быть нотариально удостоверена), либо в электронном виде с использованием сервиса на сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru/), либо на портале госуслуг [www.gosuslugi.ru](http://www.gosuslugi.ru) (в этом случае заявление необходимо подписать усиленной квалифицированной электронной подписью).

Во-вторых, учитывая положения части 4 статьи 18 Закона о регистрации, к заявлению нужно приложить документы, необходимые для погашения записи об аренде, то есть подтверждающие фактическое прекращение арендных отношений.

Основания прекращения обязательств установлены Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ). Согласно статье 407 обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, 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.

Другими словами, договор аренды может быть расторгнут: по обоюдному согласию сторон; в одностороннем порядке, если такой порядок установлен законом или договором аренды, а также по решению суда.

На основании изложенного, документами, необходимыми для погашения записи об аренде могут быть: соглашение о расторжении (прекращении) договора аренды, подписанное арендатором и арендодателем; документы (акты), подтверждающие передачу (возврат) арендованного имущества арендодателю (статья 622 ГК); решение суда; уведомление о расторжении аренды недвижимости, направленное арендатору или арендодателю в срок, установленный законом или договором для предупреждения о расторжении договора аренды недвижимости.

Пунктом 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 6 июня 2014 г. № 35 «О последствиях расторжения договора» разъяснено, что если договором предусмотрено право стороны немотивированно отказаться от его исполнения, сторона, воспользовавшаяся этим правом, вправе в одностороннем порядке обратиться в орган, зарегистрировавший договор, с заявлением о внесении в реестр записи о прекращении договора, представив доказательства уведомления другой стороны о состоявшемся отказе от исполнения договора (статья 165.1 ГК РФ).

В том случае, если односторонний отказ от исполнения договора связан с действиями одной из сторон, например, с нарушением, допущенным другой стороной (арендатор перестал своевременно платить арендную плату, арендатор использует арендованное имущество не по назначению и др.), или иными обстоятельствами, подлежащими проверке, то в орган, зарегистрировавший договор, должны быть представлены заявления обеих сторон договора. В случае отказа другой стороны договора от обращения с указанным заявлением, сторона, заявившая об отказе от исполнения договора, вправе обратиться в суд с иском к другой стороне о признании договора прекратившимся. В этом случае, решение суда об удовлетворении указанного иска служит основанием для внесения регистрирующим органом соответствующей записи в реестр.

**О. Н. Смирнова, начальник отдела регистрации**

**объектов недвижимости нежилого назначения**

**и земельных участков Управления Росреестра по Ивановской области.**