**Прекращение аренды в отношении земельного участка**

В соответствии с частью 1 статьи 51 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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. Соответственно, с заявлением о прекращении аренды также может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Основания прекращения договора аренды земельного участка предусмотрены [статьей 46](consultantplus://offline/ref=66F67954E1F473BA2F5AC93695B255A1D3F81A6ECB261F4FDC8D4686559B822DD4527550226E83B8611A92C54D5A601FBE5BB9254157FF42X2QFD) Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, и по иным основаниям, наряду с указанным выше.

Договор аренды прекращается в случае истечения срока, на который он был заключен. Если же договор заключался на неопределенный срок, то каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 3 месяца (законом или договором может быть установлен иной срок для такого предупреждения). Если законом установлены максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, то договор прекращается по истечении этого предельного срока, даже если в самом договоре срок аренды не определен.

Досрочное расторжение договора аренды возможно по требованию как арендодателя, так и арендатора, но только по решению суда. В ГК РФ предусмотрены случаи, когда арендатор и арендодатель могут требовать расторжения договора ([ст. ст. 619](consultantplus://offline/ref=E9A3CDECBEEA2DFD4FB3FA6AA173ED088EBAB5866E8E2DFBC9141ED232E84938AFBBB24E2C3CE7E5C54235A53A706E2E528FA85002815B2Cd2q7C), [620](consultantplus://offline/ref=E9A3CDECBEEA2DFD4FB3FA6AA173ED088EBAB5866E8E2DFBC9141ED232E84938AFBBB24E2C3CE7E4C74235A53A706E2E528FA85002815B2Cd2q7C)). В основном такие случаи так или иначе связаны с нарушением условий договора аренды.

Истечение указанного в договоре аренды недвижимости срока само по себе не является основанием для погашения регистрационной записи об аренде в ЕГРН. Учитывая положения части 4 статьи 18 Закона о регистрации, к заявлению о погашении в ЕГРН записи об аренде 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). Также это может быть соглашение о прекращении договора аренды.

Начальник Асиновского

межмуниципального отдела

Управления Росреестра

по Томской области Л.Ю. Елькина