**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

- **Если у договора аренды закончился срок аренды, как можно зарегистрировать прекращение (расторжение) данного договора аренды по заявлению одной стороны договора аренды в связи с истечением срока его действия?**
- В соответствии действующим законодательством 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 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. 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).

**- Приобретаю гараж, какую госпошлину должен оплатить за государственную регистрацию?**

- За регистрацию права собственности на гараж госпошлина составляет 2 000 руб.

В случае, если вместе с гаражом переходит право собственности на земельный участок, на котором он расположен гараж, необходимо оплатить еще госпошлину 350 руб.

**- Как получить документы после государственной регистрации из архива. Если во время не получил документы?**

 - По общему правилу такие документы после проведения государственной регистрации выдаются заявителю при предъявлении документа, удостоверяющего личность, и расписки в том же офисе «Многофункциональный центр оказания государственных и муниципальных услуг» (далее – МФЦ), в которых документы принимались на государственную регистрацию. Документы, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, выдаются правообладателю – физическому лицу или его представителю при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом. Если в течение 1 месяца после проведения государственной регистрации права и (или) кадастрового учета, заявитель не смог лично обратиться за получением документов, необходимо обратиться в офис МФЦ и составить заявление (запрос) по установленной форме на получение документов из архива Управления. Следует отметить, что документы, могут выдаваться заявителю из архива по экстерриториальному принципу (по месту подачи заявления (запроса), по месту нахождения заявителя). Заявление должно содержать ФИО заявителя (правообладателя), адрес (местоположение) и кадастровый номер (при наличии) объекта недвижимости, номер заявления о государственной регистрации и (или) государственном кадастровом учете (при наличии). Срок выдачи неполученных документов составляет 5 рабочих дней со дня приема заявления (кроме экстерриториальных запросов) Выдача невостребованных документов производится бесплатно. Получение документов из архивного хранилища иным способом не предусмотрено.