



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.12.2025

г. Оренбург

№ 1461-нн

Об утверждении Порядка заключения инфраструктурного договора

В соответствии с Законом Оренбургской области от 16 марта 2007 года № 1037/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области» и в целях обеспечения жилых зон на территории Оренбургской области объектами дошкольного, начального общего и среднего общего образования Правительство Оренбургской области п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Порядок заключения инфраструктурного договора согласно приложению.

2. Определить министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области исполнительным органом Оренбургской области, уполномоченным на заключение инфраструктурного договора, и администратором доходов областного бюджета.

3. Установить размер финансирования мероприятий по обеспечению жилых зон на территории Оренбургской области объектами дошкольного, начального общего и среднего общего образования за счет средств застройщиков объектов капитального строительства жилого назначения – 9 670,63 рубля за один квадратный метр общей площади жилых помещений в планируемом к строительству (реконструкции) объекте капитального строительства жилого назначения либо объектов капитального строительства жилого назначения, входящих в состав комплекса объектов капитального строительства жилого назначения.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

5. Постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

Губернатор –
председатель Правительства



Е.А.Солнцев

Приложение
к постановлению Правительства
Оренбургской области
от 16.12.2025 № 1461-нн

Порядок
заключения инфраструктурного договора

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет правила взаимодействия исполнительных органов Оренбургской области, органов местного самоуправления муниципальных образований Оренбургской области и застройщиков объектов капитального строительства жилого назначения при подготовке, согласовании и подписании инфраструктурного договора в целях обеспечения жилых зон на территории Оренбургской области объектами дошкольного, начального общего и среднего общего образования (далее – объекты образования).

2. Положения настоящего Порядка не применяются:

при осуществлении деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

при строительстве объектов жилого назначения в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий».

3. Понятия, используемые в настоящем Порядке, означают следующее:

застройщик – юридическое лицо, заинтересованное в обеспечении жилых зон на территории Оренбургской области объектами образования, обеспечивающее строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства жилого назначения (далее – ОКС жилого назначения) либо объектов капитального строительства жилого назначения, входящих в состав комплекса объектов капитального строительства жилого назначения (далее – Комплекс);

инфраструктурный договор – соглашение, заключенное Правительством Оренбургской области в лице министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, органом местного самоуправления муниципального образования Оренбургской области и застройщиком, предусматривающее условия участия застройщика в обеспечении жилых зон необходимыми объектами образования;

создание объекта образования – строительство либо реконструкция и (или) капитальный ремонт объекта образования, в результате которых достигается обеспеченность жилой зоны (жилых зон) объектами образования в соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, установленных местными нормативами градостроительного проектирования.

Значения иных понятий, используемых в настоящем Порядке, соответствуют принятым в законодательстве Российской Федерации.

4. Участие застройщика в обеспечении жилой зоны (жилых зон) объектами образования, предусмотренной (предусмотренных) инфраструктурным договором, осуществляется в форме безвозмездного финансирования за счет собственных (привлеченных) средств мероприятия (мероприятий) муниципальной программы муниципального образования Оренбургской области, на территории которого застройщиком планируется строительство (реконструкция) ОКС жилого назначения либо Комплекса, направленного (направленных) на создание объектов образования в жилой зоне (жилых зонах) (далее – безвозмездное финансирование).

5. Определение размера денежных средств, подлежащих перечислению в бюджет Оренбургской области в счет безвозмездного финансирования, осуществляется в соответствии с Порядком расчета размера финансирования мероприятий по обеспечению жилой застройки объектами дошкольного, начального общего и среднего общего образования за счет средств застройщика, установленного в приложении № 1 к настоящему Порядку (далее – размер безвозмездного финансирования).

6. Перечисление в бюджет Оренбургской области денежных средств в счет безвозмездного финансирования в рамках инфраструктурного договора осуществляется в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации и Оренбургской области.

7. Администратором доходов областного бюджета, поступающих от застройщиков в виде безвозмездного финансирования в рамках инфраструктурного договора, является министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области (далее – минархитектуры Оренбургской области).

8. В целях участия застройщика в обеспечении жилой зоны объектами образования между Правительством Оренбургской области в лице минархитектуры Оренбургской области, органом местного самоуправления муниципального образования Оренбургской области, на территории которого застройщиком планируется строительство (реконструкция) ОКС жилого назначения либо Комплекса (далее соответственно – орган местного самоуправления, муниципальное образование), застройщиком заключается инфраструктурный договор.

Заключение инфраструктурного договора осуществляется на добровольной основе.

II. Состав и порядок подачи документов для заключения инфраструктурного договора

9. В целях заключения инфраструктурного договора застройщик направляет в минархитектуры Оренбургской области заявление о заключении инфраструктурного договора (далее – заявление), составленное по форме, установленной минархитектуры Оренбургской области.

Заявление должно содержать сведения о застройщике: наименование юридического лица, адрес местонахождения, идентификационный номер

налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, а также сведения об ОКС жилого назначения или Комплексе.

10. К заявлению прилагаются следующие документы:

документы, подтверждающие полномочия лица на подписание заявления и подачу документов от имени застройщика;

правоустанавливающие документы в отношении земельных участков, на которых планируется строительство (реконструкция) ОКС жилого назначения либо Комплекса (при наличии);

согласие органов управления юридического лица на совершение сделки, оформленное в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и уставом юридического лица (нотариально удостоверенное), либо справка об отсутствии необходимости в получении вышеуказанного согласия за подписью единоличного исполнительного органа юридического лица, заверенная подписью и печатью (при наличии);

согласие залогодержателей на совершение сделки (в случае, если объекты, являющиеся предметом инфраструктурного договора, и (или) земельные участки, на которых планируется создание таких объектов, находятся в залоге) (при наличии).

11. Заявление и прилагаемые к нему документы (далее – документы) регистрируются минархитектуры Оренбургской области не позднее окончания рабочего дня, следующего за днем их представления, и рассматриваются на предмет комплектности и правильности оформления не позднее 3 рабочих дней, следующих за днем регистрации документов.

В случае выявления несоответствия заявления и (или) документов требованиям к их оформлению и (или) комплектности, установленным пунктом 10 настоящего Порядка, заявление и документы возвращаются застройщику для доработки.

III. Подготовка проекта инфраструктурного договора и его подписание

12. Подготовка проекта инфраструктурного договора осуществляется минархитектуры Оренбургской области на основании заявления застройщика и расчета размера безвозмездного финансирования в течение 15 рабочих дней со дня регистрации заявления и документов (доработанных заявления и документов).

13. В целях подготовки проекта договора минархитектуры Оренбургской области запрашивает у органа местного самоуправления сведения о мероприятии (мероприятиях) муниципальной программы муниципального образования Оренбургской области, на территории которого застройщиком планируется строительство (реконструкция) ОКС жилого назначения либо Комплекса, направленного (направленных) на создание объектов образования в жилой зоне (жилых зонах), определяет размер безвозмездного финансирования в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка.

14. Проект инфраструктурного договора подготавливается в трех экземплярах по форме согласно приложению № 2 к настоящему Порядку и направляется застройщику по адресу и способом, которые указаны в заявлении.

Застройщик в течение 5 рабочих дней рассматривает проект инфраструктурного договора и представляет в минархитектуры Оренбургской области подписанные экземпляры проекта инфраструктурного договора или мотивированный отказ от подписания проекта инфраструктурного договора.

Подписанные застройщиком экземпляры проекта инфраструктурного договора направляются минархитектуры Оренбургской области в орган местного самоуправления.

Орган местного самоуправления в течение 5 рабочих дней рассматривает проект инфраструктурного договора и представляет в минархитектуры Оренбургской области подписанные экземпляры проекта инфраструктурного договора или мотивированный отказ в подписании проекта инфраструктурного договора.

Если по истечении 10 рабочих дней со дня направления проекта инфраструктурного договора подписанный инфраструктурный договор не представлен одной из сторон в минархитектуры Оренбургской области, минархитектуры Оренбургской области вправе принять решение об отказе в заключении такого договора.

Минархитектуры Оренбургской области в течение 7 рабочих дней с даты поступления подписанных экземпляров инфраструктурного договора обеспечивает подписание минархитектуры Оренбургской области инфраструктурного договора и направляет по одному экземпляру застройщику и органу местного самоуправления.

15. Инфраструктурный договор считается заключенным с даты его подписания всеми сторонами.

IV. Существенные условия договора

16. Инфраструктурный договор должен содержать условия о:
предмете договора;

размере денежных средств, подлежащих перечислению в бюджет Оренбургской области в счет безвозмездного финансирования;

сроках перечисления денежных средств, указанных в абзаце третьем настоящего пункта.

V. Внесение изменений в инфраструктурный договор

17. Внесение изменений в инфраструктурный договор осуществляется путем подписания (заключения) дополнительного соглашения к инфраструктурному договору на основании соответствующего письменного обращения одной из сторон о внесении изменений в инфраструктурный договор.

18. Подписание (заключение) дополнительного соглашения к инфраструктурному договору осуществляется в порядке и сроки, которые определены разделом III настоящего Порядка.

VI. Исполнение инфраструктурного договора

19. Инфраструктурный договор считается исполненным после исполнения сторонами в полном объеме всех принятых на себя обязательств.

20. Обязательства застройщика по перечислению денежных средств в бюджет Оренбургской области считаются исполненными с даты поступления денежных средств в бюджет Оренбургской области в размере 100 процентов суммы безвозмездного финансирования.

Контроль за исполнением застройщиком обязательства, указанного в настоящем пункте, осуществляется министерства архитектуры Оренбургской области.

Приложение № 1
к Порядку заключения
инфраструктурного договора

Порядок
расчета размера финансирования мероприятий по обеспечению
жилой зоны объектами дошкольного, начального общего и
среднего общего образования за счет средств застройщика

Расчет размера финансирования мероприятий по обеспечению жилых зон объектами дошкольного, начального общего и среднего общего образования (далее – объекты образования) за счет средств застройщика осуществляется по формуле:

$$C = Q * X, \text{ где:}$$

Q – площадь всех жилых помещений планируемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства жилого назначения либо объектов капитального строительства жилого назначения, входящих в состав комплекса объектов капитального строительства жилого назначения (кв. метров);

X – размер финансирования мероприятий по обеспечению жилых зон на территории Оренбургской области объектами образования за счет средств застройщиков объектов капитального строительства жилого назначения за один квадратный метр общей площади жилого помещения в планируемом к строительству (реконструкции) объекте капитального строительства жилого назначения либо объектов капитального строительства жилого назначения, входящих в состав комплекса объектов капитального строительства жилого назначения, установленный постановлением Правительства Оренбургской области от _____ № _____.

Приложение № 2
к Порядку заключения
инфраструктурного договора

Примерная форма инфраструктурного договора

Инфраструктурный договор

г. Оренбург

«___» _____ 20__ года

Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области, именуемое в дальнейшем «Министерство», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны и администрация муниципального образования _____ Оренбургской области в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем «Орган местного самоуправления», в дальнейшем при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является сотрудничество Сторон в целях обеспечения жилой зоны (жилых зон) на территории муниципального образования _____ Оренбургской области объектами дошкольного, начального общего и среднего общего образования (далее – объекты образования) при строительстве (реконструкции) объекта капитального строительства жилого назначения либо объектов капитального строительства жилого назначения, входящих в состав комплекса объектов капитального строительства жилого назначения:

_____,
в границах земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами):

_____,
с параметрами:

_____.

1.2. Участие застройщика в обеспечении жилой зоны (жилых зон), предусмотренной (предусмотренных) настоящим Договором, объектами образования осуществляется в форме безвозмездного финансирования за счет собственных (привлеченных) средств мероприятия (мероприятий) муниципальной программы муниципального образования _____ Оренбургской области, утвержденной _____.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязуется обеспечить за счет собственных (привлеченных) средств безвозмездное финансирование мероприятий, указанных в пункте 1.2 настоящего Договора, путем перечисления в бюджет Оренбургской области денежных средств в размере _____ рублей в соответствии с расчетом размера безвозмездного финансирования, являющимся приложением к Договору, в следующем порядке:

70 процентов от размера безвозмездного финансирования – в срок не позднее 10 рабочих дней с даты заключения Договора;

30 процентов от размера безвозмездного финансирования – в срок не позднее 10 рабочих дней со дня получения заключения о соответствии построенного, реконструированного ОКС жилого назначения требованиям технических регламентов и проектной документации, либо не позднее дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию не более 50 процентов от общей площади Комплекса.

Перечисление в бюджет Оренбургской области денежных средств осуществляется по следующим реквизитам: _____.

2.2. Министерство обязуется в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации и Оренбургской области, учесть средства безвозмездного финансирования Застройщика, указанные в пункте 2.1 настоящего Договора, в доходах бюджета Оренбургской области.

2.3. Орган местного самоуправления обязуется обеспечить реализацию мероприятий, указанных в пункте 1.2 настоящего Договора, за счет средств местного бюджета, источником финансового обеспечения которых являются в том числе межбюджетные трансферты из областного бюджета, формируемые за счет средств безвозмездного финансирования, поступающих от Застройщика.

3. Заключительные положения

3.1. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента фактического (полного) исполнения Сторонами возложенных на них обязательств.

3.2. Изменения в Договор и дополнения к Договору вносятся в соответствии с Порядком заключения инфраструктурного договора, утвержденным постановлением Правительства Оренбургской области от _____.

№ _____, и оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью Договора.

3.3. Договор составлен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр – органу местного самоуправления, один экземпляр – Министерству.

3.4. При подписании Договора Стороны руководствуются положениями законодательства Российской Федерации.

3.5. Заключая Договор, Стороны действуют на добровольной основе.

3.6. Все споры или разногласия, возникающие по Договору или в связи с ним между Сторонами, разрешаются ими путем проведения переговоров с оформлением соответствующих протоколов. При недостижении согласия споры между Сторонами решаются в судебном порядке.

IV. Подписи Сторон

Министерство	Орган местного самоуправления	Застройщик
_____ (наименование должности)	_____ (наименование должности)	_____ (наименование должности)
_____ (подпись) / _____ (инициалы, фамилия)	_____ (подпись) / _____ (инициалы, фамилия)	_____ (подпись) / _____ (инициалы, фамилия)
М.П.	М.П.	М.П.
