



**СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ  
АНО «ЦЕНТР ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ  
АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В САХАЛИНСКОЙ  
ОБЛАСТИ» ДО 2030 ГОДА**

ЮЖНО-САХАЛИНСК

2025

# **Стратегия развития и приоритеты деятельности АНО «Центр по предоставлению арендного жилья в Сахалинской области» до 2030 года**

## **Введение**

Стратегия развития и приоритеты деятельности АНО «Центр по предоставлению арендного жилья в Сахалинской области» до 2030 года (далее - стратегия) является основополагающим документом системы стратегического планирования организации, целью которого является определение долгосрочных ориентиров для системного решения задач по обеспечению доступным арендным жильём и поддержания развития Сахалинской области.

Документ содержит анализ состояния и основных направлений развития организации, влияние деятельности организации на социально-экономическое развитие области.

## **1. Основные цели**

В настоящее время наблюдается устойчивая динамика экономического роста Сахалинской области. В регионе реализуется ряд масштабных инвестиционных проектов в ключевых отраслях экономики, включая строительство, промышленное производство (добычу и переработку полезных ископаемых), рыбохозяйственный комплекс, логистическую инфраструктуру и туристскую деятельность.

Указанные процессы обуславливают значительный рост потребности хозяйствующих субъектов в трудовых ресурсах. Спрос фиксируется как в отношении рабочих специальностей, так и в отношении специалистов высокой квалификации — в частности, инженеров, медицинских работников, IT-специалистов и педагогических кадров. В целях восполнения кадрового дефицита организации активизируют привлечение персонала из других субъектов Российской Федерации.

Для повышения привлекательности переезда в Сахалинскую область Правительством Сахалинской области совместно с представителями бизнес-сообщества реализуется комплекс стимулирующих мер. В их числе:

- программа повышения трудовой мобильности;
- предоставление льготной ипотечной программы со ставкой 2 %;
- компенсация расходов на проезд;
- меры поддержки при устройстве детей в дошкольные и общеобразовательные учреждения.

Кроме того, реализуются целевые инициативы в жилищной сфере. В частности, осуществляется ведомственный проект «Предоставление гражданам льготного арендного жилья» в рамках государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильём», утверждённой постановлением Правительства Сахалинской области от 09.08.2023 № 421.

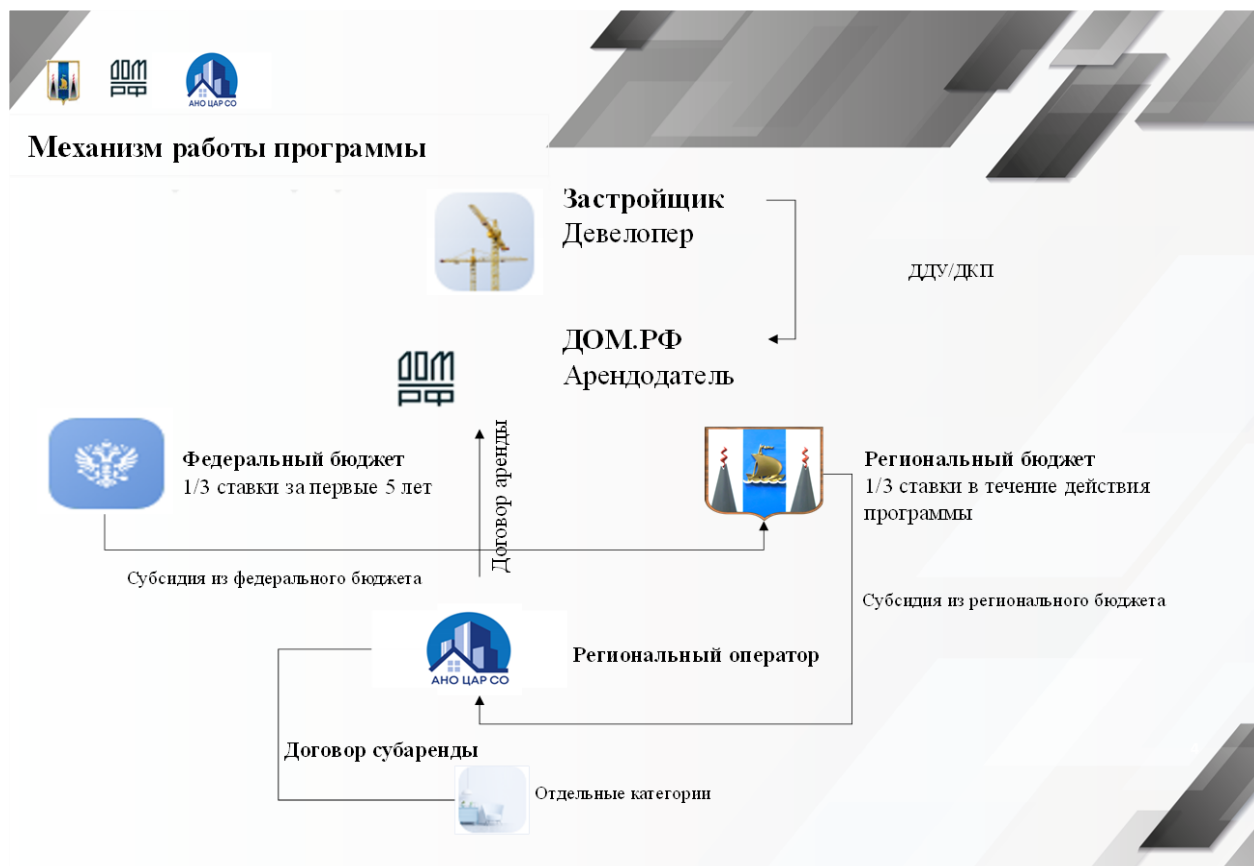
Также в рамках программы «Доступное арендное жильё в Дальневосточном федеральном округе» при содействии АО «ДОМ.РФ» и Правительства Сахалинской области ведётся строительство жилых домов. Жилые помещения в указанных домах предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования отдельным категориям граждан, в том числе молодым специалистам и студентам, прибывающим для проживания и осуществления трудовой деятельности на территории Дальнего Востока.

Основной целью реализуемых программ является привлечение и последующее закрепление в регионе специалистов, востребованных на рынке труда, включая молодёжь, студентов, а также сотрудников предприятий оборонно-промышленного комплекса.

## **2. Реализация стратегии**

Для реализации данного ведомственного проекта на территории Сахалинской области создана АНО «Центр по предоставлению арендного

жилья в Сахалинской области» (распоряжение Правительства Сахалинской области от 13 декабря 2024 г. № 308-75-р) (далее - АНО ЦАР СО/ Организация), которое является региональным оператором субъекта, которой отводится роль арендаторов арендных домов ДОМ.РФ, для последующего предоставления квартир на льготных условиях в субаренду для проживания отдельных категорий граждан, определенных субъектами Дальневосточного Федерального округа.



В соответствии с Уставом АНО ЦАР СО осуществляет следующие виды деятельности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

- аренда и управление арендованным жилым недвижимым имуществом, включая сдачу объектов недвижимости в субаренду;
- оказание консультационных услуг по вопросам развития льготного арендного жилья на территории Сахалинской области.

Для достижения уставных целей Организация осуществляет взаимодействие с Правительством Сахалинской области, органами местного

самоуправления, федеральными органами власти, структурами гражданского общества, населением Сахалинской области, представителями бизнес-сообщества, реализующими инвестиционные проекты на территории региона, а также с работодателями в приоритетных секторах региональной экономики.

В целях обеспечения граждан Сахалинской области и приезжих специалистов комфортным и доступным жильём АНО ЦАР СО планирует заключить договор аренды с АО «Дом.РФ Управление активами» (доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Дом.РФ Аренда») на передачу в аренду 1 821 квартиры в 4 муниципальных округах Сахалинской области.

География реализации программы включает:

- село Троицкое (Анивский муниципальный район);
- город Южно-Сахалинск;
- город Долинск;
- город Корсаков.

Предоставление жилых помещений отдельным категориям граждан планируется осуществлять на льготных условиях путём заключения договоров субаренды.

ВЕДОМСТВЕННЫЙ ПРОЕКТ

ИТОГОВЫЙ ОБЪЕМ

1 821

квартира

5 ключевых жилых комплексов

СТОРОНЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Договор аренды заключен между:

- АНО «Центр по предоставлению арендного жилья в Сахалинской области»
- ООО «Дом.РФ Управление Активами»

Сахалинская область

| №                         | ОБЪЕКТ И ЛОКАЦИЯ                           | КОЛИЧЕСТВО               | СРОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ   |
|---------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| 01                        | <b>ЖК «Зеленая Планета»</b><br>с. Троицкое | <b>345</b><br>квартир    | 2024–2025 гг.     |
| 02                        | <b>ЖК «Уюн парк»</b><br>г. Южно-Сахалинск  | <b>1 152</b><br>квартиры | 2025–2026 гг.     |
| 03                        | <b>Жилой фонд</b><br>г. Долинск            | <b>80</b><br>квартир     | 4 квартал 2026 г. |
| 04                        | <b>ЖК «Сердце Сахалина»</b><br>г. Корсаков | <b>144</b><br>квартиры   | 2027 г.           |
| 05                        | <b>ЖК «Горизонт»</b><br>г. Южно-Сахалинск  | <b>100</b><br>квартир    | 2027 г.           |
| <b>ИТОГО ПО ПРОГРАММЕ</b> |                                            | <b>1 821</b><br>квартира | 2024–2027 гг.     |

ГРАФИК ВВОДА И РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ

2024 — 2027

2024–2025

345

ЖК «Зеленая Планета»

2025–2026

1 152

ЖК «Уюн парк»

4 кв. 2026

80

г. Долинск

2027

144

ЖК «Сердце Сахалина»

2027

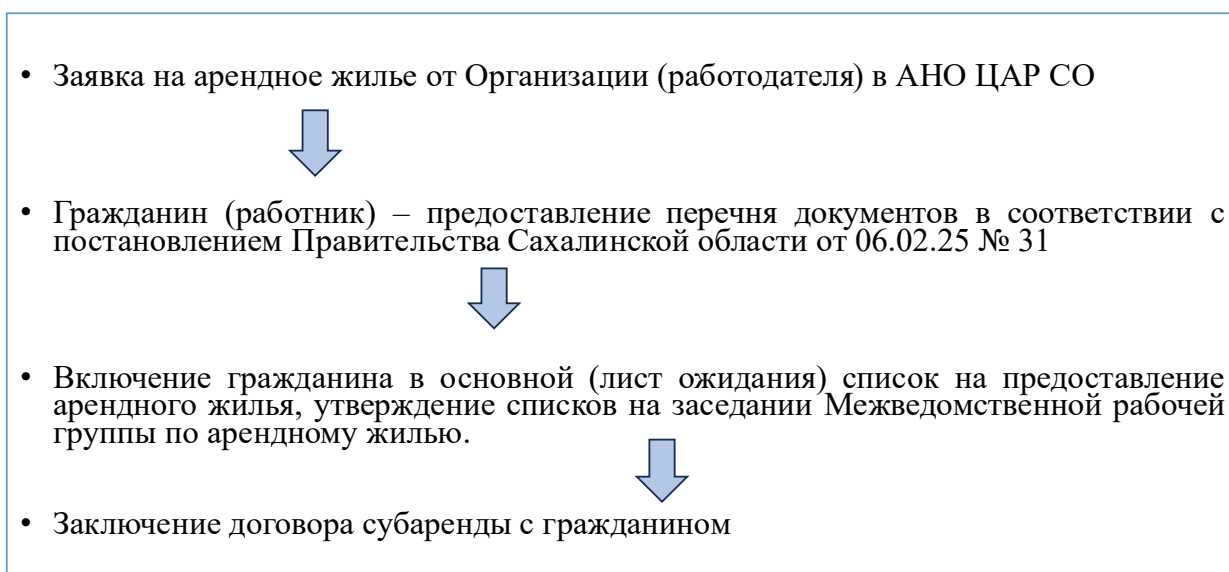
100

ЖК «Горизонт»

Порядок предоставления арендного жилья и перечень категорий граждан, имеющих право на заключение договора субаренды, утверждены постановлением Правительства Сахалинской области от 06.02.2025 № 31.

Жилые помещения будут предоставляться гражданам по договорам субаренды жилого помещения по льготной стоимости на срок не более одного с правом продления, но без права выкупа. Квартиры с отделкой, оборудованные мебелью и бытовой техникой.

### Условия заключения договора субаренды



#### Существенные условия заключения договора субаренды:

- Отсутствие в собственности жилого помещения на территории Сахалинской области у гражданина и членов его семьи;
- Сведения о трудовой деятельности гражданина

6

Стоимость льготной аренды, за счет выделяемых федеральных и региональных субсидий, для нанимателей жилья по данной программе составит  $\frac{1}{3}$  от полной стоимости аренды жилья в первые 5 лет. В следующие 5 лет равномерный рост до  $\frac{2}{3}$  ставки (замещают субсидию федерального бюджета):

– субсидия регионального бюджета –  $\frac{1}{3}$  ставки 18 лет;

– субсидия федерального бюджета – 1/3 ставки первые 5 лет, в следующие 5 лет – снижается до нуля (равномерно);

– субарендатор - 1/3 ставки первые 5 лет, в следующие 5 лет равномерный рост до 2/3 ставки (замещает субсидию федерального бюджета).

Арендная плата будет индексироваться ежегодно, но не более чем на 10% в год.

### **3. Этапы реализации стратегии**

#### **1 этап.**

В 2024 - 2025 гг. планируется к сдаче в субаренду 345 квартир ЖК «Зеленая планета» в с. Троицкое, Анивского муниципального округа (далее - округ).

Анивский округ - крупнейший в области производитель сельскохозяйственной продукции. Здесь сосредоточены самые значительные сельскохозяйственные угодья южной части Сахалина.

Округ характеризуется численностью населения около 20 000 человек и развитой сетью предприятий и учреждений — от сельхозпроизводителей до муниципальных служб. При этом остро стоит вопрос обеспечения квалифицированных специалистов доступным жильём, что существенно влияет на кадровое обеспечение организаций.

Наиболее крупными предприятиями округа является ООО «Грин Агро-Сахалин», АО «Мерси Агро Сахалин», ООО «ТД «СМПФ ЗТ». Эти предприятия не только вносят вклад в экономику района, но и создают рабочие места для местных жителей, а также привлекают специалистов из субъектов Российской Федерации.

Развитие фонда арендного жилья в данном округе является эффективным инструментом привлечения необходимых специалистов и способствует формированию комфортной среды для их проживания и работы.

## **Арендные дома ЖК «Зеленая планета»**

Общее количество квартир – **345 шт.** из них:

| <b>Комнатность</b>     | <b>Количество квартир, шт.</b> | <b>Общая площадь, кв.м</b> | <b>Средняя стоимость аренды, руб.</b> | <b>Для нанимателей льготной категории, руб.</b> |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1-комнатная квартира   | 217                            | 37- 47                     | 25 350                                | от 8 450                                        |
| 2-х комнатная квартира | 128                            | 60-67                      | 43 927                                | от 14 642                                       |

**2 этап.** В числе крупнейших проектов, запланированных к реализации в 2025–2026 годах, — приёмка в аренду 1152 квартир (5 корпусов) в жилом комплексе «Уюн парк», г. Южно-Сахалинск.

ЖК «Уюн парк» расположен в северной части г. Южно-Сахалинска, в 15 минутах пути на автомобиле от центра города. Это масштабный жилой квартал, состоящий из 41 корпуса. Окружающие проект сопки и лес создают атмосферу спокойствия и уединения.

Данный жилой комплекс имеет большое значение для развития г. Южно-Сахалинска. В перспективе планируется строительство на территории жилого комплекса школ, детских садов, физкультурно-оздоровительного комплекса, детской поликлиники и общественных пространств, что позволит создать современную городскую среду, где всё необходимое для жизни будет находиться рядом с домом.

В Сахалинской области осуществляется реализация масштабных проектов в ключевых отраслях экономики — нефтегазовой сфере, логистике, промышленности, рыбном хозяйстве и туризме. Данные проекты способствуют формированию значительного количества новых рабочих мест, в том числе в смежных отраслях. В этой связи особую актуальность

приобретает вопрос обеспечения арендным жильём специалистов, привлекаемых работодателями в регион из других субъектов Российской Федерации.

**Арендные дома ЖК «Уюн парк», г. Южно-Сахалинск**

Общее количество квартир – **1 152 шт.** из них:

| <b>Комнатность</b>     | <b>Количество квартир, шт.</b> | <b>Общая площадь, кв.м</b> | <b>Средняя стоимость аренды, руб.</b> | <b>Для нанимателей льготной категории, руб.</b> |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| квартира - студия      | 339                            | 19,8 - 26,4                | 19 140                                | от 6 380                                        |
| 1-комнатная квартира   | 486                            | 33,4 - 39,6                | 27 250                                | от 9 548                                        |
| 2-х комнатная квартира | 259                            | 48,2 - 56,5                | 36 788                                | от 12 890                                       |
| 3-х комнатная квартира | 68                             | 77,6 - 79,3                | 60 519                                | от 20 173                                       |

**3 этап.** В 4 квартале 2026 г. Организацией планируется приемка арендного дома, 2 корпуса в г. Долинске на 80 квартир. Квартиры также будет предоставляться с отделкой, полностью оснащённые мебелью и бытовой техникой.

**г. Долинск**

Общее количество квартир – **80 шт.** из них:

| <b>Комнатность</b>     | <b>Количество квартир, шт.</b> | <b>Общая площадь, кв.м</b> |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1-комнатная квартира   | 28                             | 39,8 – 45,2                |
| 2-х комнатная квартира | 52                             | 62,6 – 68,1                |

Долинский округ демонстрирует устойчивую положительную динамику социально-экономических показателей и укрепляет свои позиции в региональном рейтинге. Ключевым драйвером развития выступают отрасли сельского хозяйства и рыбоводства, которые способствуют обеспечению продовольственной безопасности Сахалинской области и формированию новых рабочих мест. В числе приоритетных задач для округа остаётся обеспечение населения жильём, а также создание благоприятных условий для проживания и осуществления трудовой деятельности граждан.

**Ключевые отрасли экономики: Сельское хозяйство.** Район специализируется на животноводстве (молочное и мясное скотоводство, свиноводство) и птицеводстве. **Рыбная отрасль и рыбоводство.** В районе ведётся добыча рыбы и развивается рыбоводство. **Обрабатывающая промышленность и строительство.** Работают предприятия по производству железобетонных изделий и другие обрабатывающие производства.

**4 этап.** В 2027 году планируется приемка арендного дома в г. Корсаков, ЖК «Сердце Сахалина», 2 корпуса на 140 квартир.

#### **ЖК «Сердце Сахалина», г. Корсаков**

Общее количество квартир – **140 шт.** из них:

| <b>Комнатность</b>     | <b>Количество квартир, шт.</b> | <b>Общая площадь, кв.м</b> |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1-комнатная квартира   | 49                             | 34,3 – 44,7                |
| 2-х комнатная квартира | 66                             | 47,5 – 49,7                |
| 3-х комнатная квартира | 25                             | 57,8 – 69,9                |

Современный Корсаков - многоотраслевой промышленный центр один из крупнейших морских портов Сахалина, конечная станция железной дороги,

узел автодорог. Корсаковский порт - один из четырех незамерзающих портов Сахалинской области, его по праву называют «Южными воротами Сахалина». К причалам порта ежегодно швартуются сотни судов, доставляющих на остров десятки тысяч тонн грузов. Отсюда вывозятся с Сахалина рыбная продукция, лес, пиломатериалы, уголь и др.

Корсаковский морской торговый порт — один из главных в области. Он обрабатывает до 80% грузопотока с материка и является одним из крупнейших операторов по перевалке сухих грузов на Дальнем Востоке. Порт работает круглогодично благодаря незамерзающей акватории.

**Нефтегазовый комплекс.** Рядом с Корсаковым, в районе села Пригородное, расположен один из крупнейших в России заводов по сжижению природного газа (СПГ) в рамках проекта «Сахалин-2». Это существенно пополняет областной бюджет и обеспечивает экспортные поставки в страны Азиатско-Тихоокеанского региона.

**Рыбопереработка и аквакультура.** В округе работают современные рыбоперерабатывающие комплексы, развиваются проекты по воспроизводству лососей и выращиванию моллюсков (гребешка, трепанга).

**Инвестиционная привлекательность.** Округ имеет особый режим «Свободный порт Владивосток» и территорию опережающего развития «Сахалин», что привлекает инвесторов и способствует созданию новых рабочих мест.

Порт Корсаков обеспечивает жизненно важные транспортные связи острова с материком и другими регионами, а нефтегазовый комплекс вносит весомый вклад в экономику области и экспортный потенциал. Развитие портовой инфраструктуры и смежных отраслей (логистика, услуги) напрямую влияет на экономическое развитие всего региона.

Таким образом, если Корсаков выступает главными «воротами» области с точки зрения транспорта и экспорта, то Долинск вносит вклад в продовольственную безопасность и переработку местного сырья. Вместе эти

территории формируют мощный экономический каркас южной части Сахалина.

**5 этап.** В 2027 году планируется приемка арендного дома в г. Южно-Сахалинске, ЖК «Горизонт» на 100 квартир, расположенный в юго-восточной части Южно-Сахалинска и созданный благоустроенный жилищный комплекс с развитой социальной и коммунальной инфраструктурой. На территории комплекса построена школа на 550 мест, а также 2 детских сада на 240 мест каждый. Проектом предусмотрены дворы без машин: вместо парковочных зон и проезжей части разместят детские площадки и общественные пространства.

#### **ЖК «Горизонт», г. Южно-Сахалинск**

Общее количество квартир – **100 шт.** из них:

| <b>Комнатность</b>        | <b>Количество квартир,<br/>шт.</b> | <b>Общая площадь,<br/>кв.м</b> |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1-комнатная<br>квартира   | 20                                 | 35,5 – 43,3                    |
| 2-х комнатная<br>квартира | 66                                 | 63,7 – 69,9                    |
| 3-х комнатная<br>квартира | 14                                 | 85,4 – 96,3                    |

#### **4. Итоги (результаты) реализации стратегии**

Тема арендного жилья действительно интересная: у неё есть и социальная миссия, и практические плюсы для разных сторон:

- **Актуальность** - программа отвечает на несколько острых запросов в жилищной сфере.
- **Нехватка доступного арендного жилья.** Не все могут сразу купить квартиру, а спрос на съём остаётся высоким.

- **Необходимость решать кадровые вопросы в регионах.** Особенно это актуально для Дальнего Востока и Арктики: чтобы привлечь и закрепить специалистов (врачей, учителей, работников ОПК), государство создаёт такой формат.

- **Потребность студентов в комфортном жилье.** Арендные дома с единой средой (отделка, мебель, техника) решают проблему расселения иногородних учащихся.

- **Развитие цивилизованного рынка аренды.** Прозрачная модель - официальный договор.

### **Эффект**

Реализация даёт несколько положительных результатов:

- **Для людей:** снижение финансовой нагрузки (особенно по льготным программам), возможность быстро решить квартирный вопрос, не жертвуя комфортом;

- **Для бизнеса** помогает компаниям привлекать и удерживать кадры, особенно в отдалённых или труд дефицитных регионах;

- **Для экономики и демографии:** такие проекты стимулируют развитие территорий, помогают приостановить отток населения. Есть ожидания, что решение жилищного вопроса станет шагом к улучшению демографической ситуации;

- **Для системы в целом:** формируется стабильный арендный поток, что привлекает инвесторов;

### **Польза**

- **Сервис «под ключ».** Не нужно думать о ремонте, мебели или бытовых мелочах — всё включено.

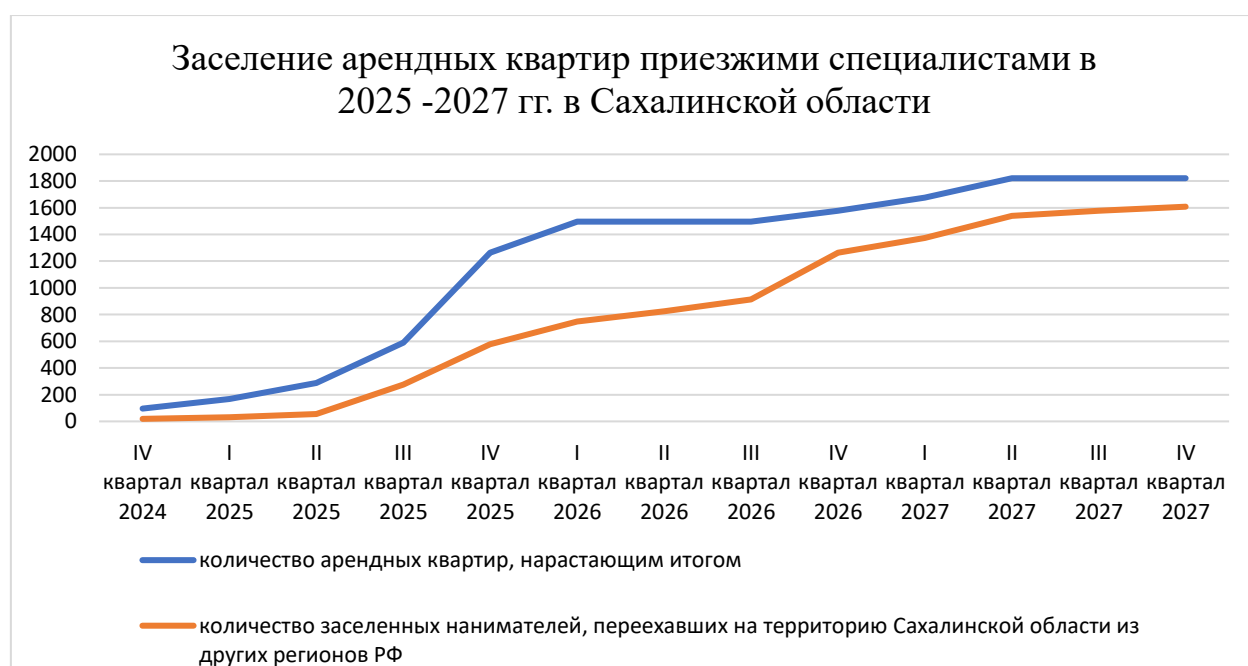
- **Социальная ответственность.** Программа помогает тем, кто в ней особенно нуждается (молодые специалисты, работники соцсферы), не имея возможности купить жильё в собственность.

## 5. Выводы

Арендное жильё выступает эффективным инструментом решения социально-экономических задач. Рост актуальности данного механизма обусловлен нарастающим дефицитом доступного арендного жилья. Практическая значимость арендного жилья подтверждена для широкого круга заинтересованных сторон — от отдельных граждан до работодателей.

В контексте Сахалинской области реализация программы арендного жилья позволит обеспечить приток квалифицированных специалистов из других регионов, что будет способствовать:

- устранению кадрового дефицита в ключевых отраслях экономики;
- созданию условий для реализации новых инвестиционных проектов;
- развитию социальной сферы (образование, здравоохранение, культура);
- системному укреплению кадрового потенциала региона.



Сахалинская область, а именно г. Южно-Сахалинск становится центром, который через систему поддержки и создание привлекательных условий для профессионалов из других субъектов Российской Федерации способствует социально-экономическому развитию в Сахалинской области.

Настоящая Стратегия АНО ЦАР СО будет реализовываться до 2030 года. К концу периода предусматривается сформировать сегменты жилья, сдаваемого в найм.