

УДК 72.03

**В.Т. Смольникова****V.T. Smolnikova**

Пермский национальный исследовательский политехнический университет,  
г. Пермь, Российская Федерация

National Research Polytechnic University, Perm, Russian Federation

## **МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС – НОВЫЙ ТИП СОВРЕМЕННОГО КОМФОРТНОГО ЖИЛЬЯ**

### **MULTIFUNCTIONAL RESIDENTIAL COMPLEX IS A NEW TYPE OF MODERN AND COMFORTABLE HOUSING**

Статья посвящена анализу нового типа современного жилья – многофункциональный жилой комплекс. Рассмотрена современная ситуация со строительством данных комплексов в России. Прослежены исторические этапы формирования и развития архитектуры многофункциональной жилой застройки. Раскрыты характерные черты современного этапа развития многофункциональных жилых комплексов в России. Выявлены факторы, влияющие на процесс формирования этих комплексов и архитектурной деятельности: объективные (политические, экономические, социальные) и субъективные (характеристики субъектов – создателей этих комплексов и их пользователей).

**Ключевые слова:** жилой комплекс, комплексная застройка, многофункциональный жилой комплекс, рынок недвижимости, компании девелоперы, развитие многофункционального жилого комплекса, проект квартальной застройки города, градостроительный образ, градостроительная структура.

The article is devoted to an overview of a new type of modern housing – a multifunctional residential complex. The current situation with the construction of these complexes in Russia is considered. The historical stages of the formation and development of architecture of multifunctional residential buildings are traced. The characteristic features of the modern stage of development of multifunctional residential complexes in Russia are revealed. The factors influencing the process of formation of these complexes and architectural activities are revealed: objective (political, economic, social) and subjective (characteristics of the subjects – creators of these complexes and their users).

**Keywords:** residential complex, complex development, multifunctional residential complex, real estate market, developer companies, development of a multifunctional residential complex, city block development project, urban image, urban planning structure.

#### **Введение**

В статье раскрывается актуальная проблема современного российского общества – недостатка комфортного жилья с развитой социально-коммунальной инфраструктурой, удовлетворяющей потребности широкого круга россиян.

Объект исследования – жилая застройка в городах России.

Предмет исследования – формирование многофункционального жилого комплекса – нового типа жилья в городах России.

Цель исследования – определить факторы, способствующие решению проблемы обеспечения комфортным жильем разных групп населения российских городов.

Основные задачи:

- изучить ситуацию, сложившуюся в России с формированием жилья данного типа;
- определить основные этапы формирования жилой застройки в России и характеризовать современный этап развития;
- выявить факторы, влияющие на процесс формирования многофункционального жилого комплекса.

Для подготовки данной статьи нами был изучен достаточно большой объем источников и литературы, позволяющей проследить особенности концептуальных подходов на разных этапах истории к развитию архитектуры и жилой застройки, а равно – оценить ситуацию, сложившуюся сегодня на рынке жилья многофункционального типа. Указанная литература позволила нам также выйти на выявление факторов, влияющих на формирование жилья данного типа, и одновременно привнести коррективы в решение имеющейся сегодня у общества жилищной проблемы. В этом проявилась новизна нашего исследования

Современный многофункциональный жилой комплекс (МФЖК) представляет собой объект смешанного использования, включающий в себя два или более зданий различного функционального назначения, взаимосвязанных друг с другом с помощью планировочных приемов. Функцией-доминантой в таком комплексе является жилье, которое усиливают и дополняют ее другие составные части, образуя единую целостную структуру. Что, в свою очередь, влияет на экономику проекта, повышение стоимости отдельных функциональных частей и комплекса в целом. В условиях рыночной системы общества функциональное наполнение многофункционального жилого комплекса зависит в большей степени от желаний и возможностей девелопера, а также от параметров местоположения объекта, позволяющих учитывать потребности потенциальной целевой аудитории и конкуренции на рынке недвижимости. Помимо этого, на выбор составляющих МФЖК влияет вид его разрешенного использования, ограничения по высотности зданий, а также нормы инсоляции. Поэтому данный объект представляет собой сложное формирование, которое учитывает большое количество влияющих на его формирование различного типа факторов.

Исторические особенности концептуальных подходов к развитию архитектуры и застройки жилья многофункционального типа перечислены ниже.

### **Античность**

Первыми многофункциональными структурами можно считать древнегреческие агоры и древнеримские термы – это большие общественные пространства, органично встроенные в систему полиса и заменявшие жителям Древней Греции и Древнего Рима социально-политические центры. Агора представляла собой рыночную площадь, состоящую из торговых рядов и участка, используемого в качестве социально-политического форума. Термы вошли в историю как классические бани Древней Греции. Они представляли

собой пространство с симметричными планами, в которых проходили театральные представления, спортивные состязания, общественные собрания, и в которых также находились библиотеки и лекционные залы. По сути, описанные примеры архитектурного комплекса свидетельствовали о довольно активной гражданской жизни того этапа развития общества [1].

В Риме к первому веку до н.э. насчитывалось около одного миллиона человек. Большая часть населения проживала в многоквартирных домах, которые назывались инсулы – (с лат. *insula* означает «остров») многоэтажные жилые дома, которые, ввиду своей высотности, как острова, выделялись из основного градостроительного облика городской застройки. Примером такого дома является «дом Дианы», планировочная структура которого включала в себя цокольный этаж с тавернами, магазинами, лавками, и верхние этажи, где располагались квартиры с небольшим количеством комнат, обеспеченные естественным освещением с улицы или внутренних дворики. По сути, инсула свидетельствовала о попытке совмещения жилой и рабочей функции внутри единого архитектурного пространства дома [2].

### **Средневековье. Преמודерн**

На смену античным постройкам и архитектуре пришла застройка средневекового города, вся жизнь которого проходила внутри городской крепости, защищавшей горожан от врагов. На этом этапе общественная жизнь горожан начинает терять свое значение. В связи с этим теряют значение и гражданские многофункциональные здания. Места для собрания и административного управления стали располагаться в обособленных монофункциональных зданиях, зачастую не предназначенных для этих целей [3]. На фоне этого отмечалось возрастание роли домов как места приложения труда. При этом лавки и мастерские, как правило, располагались на первых этажах, где проходила коммерческая деятельность. А этажи выше предназначались для жилья горожан, в основном ремесленников. Соединение этих функций жилых застроек становится органичной частью структуры любого европейского города того периода. Подобная структура фактически явилась продолжением античной традиции римских инсул, на что указывало наличие на первых этажах больших окон-витрин и размещение на этих этажах торговых точек для городских ремесленников.

### **Новое время. Модерн**

В эту эпоху города-крепости начинают разрастаться и выходить за пределы стен «крепости-замка». Часть горожан стала селиться в пригороде, что в перспективе способствовало развитию спальных районов. Рост численности населения и концентрация его в городе изменили социальное устройство общества. Это привело к развитию тенденции достраивания этажей существующих домов и возведению новых многоэтажных зданий, в которых на первых этажах размещались магазины, кафе, театры, а чуть выше – на 4–5 этажах – жилые помещения.

Процесс индустриализации и урбанизации середины XIX и до начала XX вв. ознаменовался переходом на машинное и в дальнейшем – автоматизированное производство, которое, в свою очередь, изменило характер труда. Появилась востребованность в притоке рабочей силы из сельских районов. Бурный рост городов индустриального типа сопровождался возведением промышленных зданий со специфической архитектурой и прилегающих к ним поселков с жильем для рабочих. При этом нормативная практика такого строительства не поспевала за темпами технологического развития. В связи с чем подобная строительная практика вылилась в градостроительный и социально-экологический хаос. В связи с этим сложившаяся подобная практика явилась предметом критического осмысления представителей социальных наук. Среди них особого внимания заслуживает Чикагская школа социальной экологии – победитель городского конкурса социально-экологического градостроительства, архитектурные проекты П. Геддиса, воплощенные на практике во многих городах Европы и Азии, а также философские проекты утопистов-социалистов [4] Роберта Оуэна, Шарля Фурье и Сен-Симона. Если первые опирались на реконструкцию градостроительной среды в рамках бурного развития капиталистического общества, то последние предлагали для этих целей изменить саму модель общества данного типа, как несправедливого, и не способного решить проблему справедливого жилищного обустройства значительной части населения общества. Также творчестве утопистов можно выделить три основные идеи, которые способствовали переходу от традиционных градостроительных концепций к совершенно новому направлению. Первая из них заключалась в том, что идеальное общество должно было процветать на лоне природы; вторая – утопическое сообщество имело ограничение по количеству жителей; третья – функциональное зонирование городов. Впоследствии эти идеи будут сформулированы в Афинской хартии.

Особенности архитектурного и жилищного развития Российской империи в этот период фактически мало чем отличались от общеевропейского опыта. Тем более что для проектирования «многофункциональных комплексов» приглашались архитекторы из Европы. В качестве примера приведем построенный в середине XIX в. в Петербурге первый пассаж с торговыми рядами и общим перекрытием. В то же самое время по европейскому типу были спроектированы и построены первые доходные дома. Однако этот тип постройки частично отличался от французского варианта многофункционального жилого комплекса того периода тем, что для него было характерно встраивание в основное здание помещений разной функциональной заданности: лавок, магазинов, мастерских, частных и государственных контор, которые сдавались в аренду вместе со всем комплексом зданий. В архитектурной науке такой тип застройки относится к типу комплекса с встроенными помещениями разного функционального назначения. В качестве образца строения такого типа стоит указать на дом С.В. Перлова на Мясницкой улице, на первом этаже которого был размещен довольно популярный чайный магазин (рисунок).



Рис. Дом С.В. Перлова на Мясницкой улице в г. Москве, архитектор Роман Клейн, 1893 г. (источник: <https://stroiteh-msk.ru/materialy/>)

### **Новейшее время. Переход от модерна к постмодерну (конец XIX – вторая половина XX столетия)**

Это был период господства в мировой архитектуре концептуальных принципов Афинской хартии (1933–1959 гг.). Афинский «Манифест» явился показателем критики беспорядочной застройки городов, зонирования их по критерию материального положения его жителей, недоступности для них зеленых зон и площадок для коллективного использования в жизни горожан. Одновременно в его концептуальных положениях были закреплены идеи зонирования городов на жилые массивы, промышленные (рабочие) территории, зоны отдыха и зоны для транспортной инфраструктуры. При этом в центре внимания архитекторов, согласно положениям Манифеста, должен быть свободно расположенный в пространстве многоквартирный дом – единственно целесообразный тип жилища, что с неизбежностью указывало на приверженность сторонников Афинской хартии монофункционализму в жилой застройке городов. Согласно ее принципам, предлагались переход на высотную застройку с общим двором для нескольких зданий и комплексная застройка микрорайонов города. Особое значение в этих принципах придавалось зеленым зонам для размещения в их границах жилых домов, а также детских садов, школ, молодежных центров, спортивных площадок, открытых плавательных бассейнов, которые предназначались для естественного продолжения зданий жилищного типа, а не только для украшения города. Такой порядок предлагалось закрепить Законом об использовании городских земель.

Однако в целом монофункциональный принцип возведения жилых зданий при всех его положительных моментах к концу 50-х гг. уже изживал себя.

Это объяснялось усовершенствованием жизни городов, ростом потребностей его жителей в более функциональном жилье, в возврате к некогда прерванной богатой исторической традиции строительства жилых сооружений многофункционального типа, позволяющий подойти к городу как к целостному социальному организму. То есть где каждая его часть является взаимодополняющим элементом всех остальных его частей, и тем самым позволяет обеспечить высокое качество жизни его обитателей. И не случайно внутри сторонников этого подхода также начало зарождаться его критическое осмысление, которое в конечном итоге и привело к замене его на более прогрессивный – многофункциональный подход в архитектуре и градостроительстве. Начало этому положил Конгресс архитекторов в д. Отгерло, на котором «Группа десяти» призвала отказаться от подходов Афинской хартии, и предложила введение горизонтальных связей между зданиями выше уровня земли (на примере расширения университета в г. Шеффилде). Однако эти поправки еще не выходили за рамки принципов монофункциональности. Это проявилось, например, в недопонимании ими значимости связи между зданиями на уровне первого этажа с окружающей городской застройкой, хотя доказано, что именно данная связь формирует линию перехода строительного объекта с городской средой.

Чуть позже данные недостатки критики концепции Афинской хартии сумели преодолеть некогда ее же сторонники – архитекторы Г. Кандилис, А. Йосич и Ш. Вудс (1950–1960 гг.). Их первые попытки многофункциональности были зафиксированы в проекте «Свободный университет в Западном Берлине». В нем фактически впервые за последние 25 лет была поставлена задача при разработке проектов в обязательном порядке сформировать комплекс связей между функциональными блоками объекта.

### **Советский период (1917–1991)**

*1917–1940 годы.* В архитектуре, как и во всех остальных сферах жизнедеятельности общества, фиксировался принцип апробирования самых разнообразных форм, во многом отрицавших соответствующий им исторический опыт и внедривших в практику жизни новые формы использования жилого фонда, своего рода протоформы многофункционального жилого комплекса. Например, в первые годы советской власти (1920–1940) на практике широко использовался концептуальный подход к формированию домов-коммун и жилых кварталов (площадью 1,5–2 га) с коллективным обслуживанием или использованием вспомогательных площадей – кухонь, ванных, прачечных, детских очагов. Принципиальными характеристиками таких домов явились выделение из квартиры функций питания, воспитания детей, стирки. В целом такая направленность в использовании жилого фонда соответствовала политике строитель-

ства нового общества на принципах обобществления быта. При этом считалось, что коллективное обслуживание значительно удешевляет использование жилищных площадей. В рамках озеленения городов и благоустройства дворов в этот период активно продвигалась идея так называемого города-сада.

*50–70-е – послевоенные годы.* На этом этапе развития архитектурной среды городов была популярна концепция их проектирования на основе микрорайонов и поквартальной застройки. Это в значительной мере привело к укрупнению квартала и группы кварталов (от 7–8 до 12–16 га) с дифференциацией их территорий по функциональному назначению. Кварталы образовывали жилые группы с полузамкнутыми дворовыми пространствами. Внутри кварталов размещались школы и детские дошкольные учреждения по принципу микрорайона. При этом «Многофункциональные комплексы» в нашем понимании на тот период не рассматривались. Вместе с тем уже в тот период зародилась идея возведения многоэтажных жилых комплексов, которую можно рассматривать как альтернативный принцип организации городской жилой застройки. К преимуществу этого принципа можно отнести требования увеличения ее плотности, укрупнения и многопрофильности деловых центров, а также обслуживания разных групп горожан. Обращает на себя внимание и тот факт, что указанные комплексы создавались для широких рабочих масс и трудовой интеллигенции, отражали их жизненные потребности.

Таким образом, на базе микрорайонной застройки и начала складываться новая концепция многофункционального жилого комплекса, отвечающая современным требованиям организации жилой городской среды России.

*70–80-е годы.* Эти годы можно рассматривать как переходный период для признания многофункционального жилого комплекса как наиболее эффективной формы использования земельного фонда, формирования жилого фонда, удовлетворяющего в большей мере потребности горожан. Именно в этот период зарождаются более совершенные приемы проектирования жилых комплексов с закрытой и открытой системами обслуживания, осуществляется строительство крупных жилых комплексов, включающих в себя не только жилые элементы, но и культурно-бытовые, торговые заведения, спортивные сооружения и прочие содержательные элементы комплекса. Архитекторы настаивают на концепции именно такой жилой среды – с благоустройством и использованием всех функций данного комплекса. Зарождается новый тип многофункционального жилого комплекса, который условно можно охарактеризовать как «город в городе». Примером может служить жилищная комсомольская программа (МЖК – молодежный жилищный комплекс). В ней была реализована идея коммунального быта самих строителей комплекса. Здание включало в себя, помимо жилого пространства, объекты соцкультбыта – магазины, кафе и другие объекты культурного досуга,

хобби-центры, культурно-оздоровительные центры, центры технического творчества, объекты образования (самообразования, самосовершенствования) для детей и взрослых, объекты здравоохранения и профилактики, спортивные и культурно-массовые учреждения, зеленые зоны, места парковки транспортных средств и хранилища продуктов садоводства и огородничества. Чтобы получить право на жилье в доме-комплексе, нужно было пройти ряд отборочных процедур. Главным условием являлось общественная активность молодых людей и девушек, их стремление к совершенствованию образа жизни. Опыт строительства подобных комплексов получил настолько широкий общественный резонанс, что вскоре он перерос в специфическое всесоюзное социальное движение. Опыт его строительства был поддержан и на высоком – государственном уровне<sup>1</sup>. Молодежный жилой комплекс фактически явился моделью современного типа жилого комплекса и, в частности, многофункционального жилого комплекса. Государственное строительство подобного рода комплексов в СССР велось вплоть до 1991 г. [5].

Обращает на себя внимание и то, что именно в этот период дает о себе знать новая тенденция – строительство многофункциональных комплексов как таковых. К числу первых таких комплексов специалисты относят построенное в 80-е гг. прошлого столетия здание Центра международной торговли на Краснопресненской набережной столицы.

*90-е годы.* Усиливается тенденция строительства уже жилых комплексов, но пока еще не многофункциональных, а с встроенными помещениями и в виде точечной застройки. Это объясняется изменениями в экономической, социальной и жилищной политике общества, в социальной структуре города, в специфике субъектности формирования и заселения этих комплексов. Теперь они предназначаются в основном для людей с высоким достатком и в редких случаях – со средними доходами<sup>2</sup>. Формирование многофункциональных жилых комплексов в современном их понимании было еще впереди.

*2000–2015 годы.* В современной России наблюдается подъем строительства как таковых многофункциональных жилых комплексов. Его начало можно отнести к 2007–2008 гг. Основной предпосылкой для такого подъема явился ряд обстоятельств, связанных с изменением общественного строя и перехода на принципы рыночного фундаментализма. К числу доминирующих среди них относится замена плановой системы градостроительства на рыночную систему с ее частным инвестированием и кредитованием. Вторым обстоятельством яви-

---

<sup>1</sup> Первый нормативный документ появился в 1985 г. – Постановление Совета Министров СССР от 5 июля 1985 г. № 628. В 1986–1990 гг. проходили конференции, посвященные разработке идеологии и принципам МЖК.

<sup>2</sup> Строительство жилья для групп населения с низким достатком фактически приостановлено.



лась урбанизация, которая дала о себе знать, особенно в крупных городах, проблемой нехватки под застройку площадей, которая с учетом применения к ее решению рыночных механизмов обернулась еще и заметным ростом стоимости строительства. Это, в свою очередь, повлияло на плотность застройки. Третьим положением стала постепенная цифровизация экономики и последующая трансформация форм занятости населения, переход на новый формат работы, который подразумевал удаленный характер. Вместе с этим происходило изменение внутреннего пространства жилища, и формировалась потребность в новом качестве дома с развитой инфраструктурой, где была бы возможность реализации всех потребностей человека. Произошло переосмысление жилого комплекса как типа жилья, его функционального наполнения, качества коммунально-социальной инфраструктуры, качества внутренней и внешней отделки, благоустройства придомовой территории. На рынке недвижимости появился спрос на жилье, где были бы осуществлены озвученные проблемы.

Многофункциональный жилой комплекс стал итогом реализации тех вопросов и задач, к которым были подключены девелоперы и застройщики. Сложившаяся ситуация сопровождалась конкуренцией на рынке недвижимости: ведущую роль в ней стали играть девелоперы, которые, решая задачи получения в этой борьбе прибыли, старались прилагать усилия для выработки привлекательных предложений для комфортной жизни, работы и отдыха отдельных категорий горожан. Что, в свою очередь, повлияло на набирающую обороты популярность многофункциональных жилых комплексов. Последние бывают двух видов: точечный и квартальный. Первый вид встраивается в существующий квартал и становится его органичной частью. В этом случае функции жилого комплекса должны дополнять сложившуюся застройку. Второй вид представляет собой комплексное освоение территории, результатом которого является полностью автономный квартал с собственной инфраструктурой: социальной (детские сады, школы, поликлиники), коммерческой (магазины, банки, кафе, химчистки, тренажерные залы и прочие заведения сферы услуг) и развлекательной (боулинг, детский парк и т.д.).

Таким образом, проделанная нами работа, относящаяся к изучению истории концептуальных подходов к формированию принципов развития архитектуры и строительства жилья многофункционального типа, а также отличия их от монофункционального типа, позволила нам реализовать первую и вторую задачу исследования – изучить ситуацию, сложившуюся с формированием жилья данного типа в России, определить основные этапы формирования жилой застройки в России и характеризовать современный этап его развития.

Основываясь на знаниях, полученных из источников и литературы по теме, а также на собственном опыте проектирования, нам представляется наиболее привлекательным с разных сторон подход, связанный с квартальной застройкой многофункционального жилого комплекса. Его преимущества обоснованно связывают с возможностью:

– Обеспечить комплексный подход к реализации архитектурных решений в рамках квартальной застройки (соединить различные архитектурные элементы внутри квартала и между кварталами с помощью композиционных приемов);

– Улучшить инженерную и социальную инфраструктуру застройки в целом городского пространства;

– обеспечить более эффективное оздоровление (санирование) жизни города;

– улучшить качество жизни значительно большего количества горожан;

– повысить на 20 % покупательский спрос на него;

– нарастить комплексный внутренний показатель доходности IRR (Internal Rate of Return) до 25–30 % (с учетом кредитного финансирования).

Вместе с тем нами учитывается, что квартальная застройка многофункциональным комплексом имеет и специфические трудности. К ним могут быть отнесены следующие из них:

– необходимость привлечения к проекту государственно-частного партнерства (ГЧП);

– большая капиталоемкость проекта по сравнению с точечными объектами;

– повышенные издержки (на 30 %) на создании инфраструктуры участка;

– возможное реконструирование функционирующих коммуникаций;

– привлечение нескольких застройщиков;

– использование разных вариантов соинвестирования;

– длительный срок реализации проекта (10–15 лет).

К особенностям реализации проектов квартальной застройки пространства города относятся и другие моменты. Например, они требуют разработки единого мастер-плана функционального зонирования, транспортной инфраструктуры (с привязкой к дорожной схеме города) и плана развития инженерной инфраструктуры для всего комплекса зданий. Стоимость инфраструктуры в этом случае может достигать 30 % от всего бюджета проекта, в то время как при строительстве точечного жилого комплекса затрачивается всего 10–12 % бюджета проекта. Этим и объясняется особая система государственно-частного партнерства (ГЧП), в котором особую роль в условиях рынка играет фигура девелопера. Он проводит экономический анализ инвестиций, осуществляет проектирование будущего объекта, занимается выбором подходящего земельного участка для строительства. Его основная цель – увеличить прибыль от реализации проекта.

Разработка мастер-плана и организация государственно-частного партнерства позволяют разделить траты и риски при сооружении инфраструктуры проекта. Затраты на инфраструктуру происходят на первых этапах проекта, и в задачу застройщика входит их минимизация. Большая капиталоемкость проекта редко под силу одному застройщику, поэтому существует следующая практика: «генеральный девелопер – девелоперы отдельных объектов». В рамках этой практики используются два варианта. Вариант первый – генеральный

девелопер вкладывается в разработку инфраструктуры квартального участка. После этого он продает ее под строительство отдельных объектов другим застройщикам. Другой вариант – соинвестирование, при котором инвестирование проходит в два этапа. Первый – это когда рискованный капитал вкладывается в разработку территорий и инфраструктуры. После прохождения первого этапа происходит снижение риска, привлекается менее рискованный капитал на строительство объектов.

В целом затраты на квартальную застройку выше, чем на точечную застройку. Но к середине реализации проекта строительства спрос на жилье со стороны покупателей возрастает на 20 % относительно жилых комплексов точечного порядка. Это обеспечивается окупаемостью внутренней инфраструктуры за счет больших объемов жилья и коммерциализации объектов.

Сроки реализации многофункциональных квартальных жилых комплексов варьируются от 10 до 15 лет. В течение этого времени объемно-планировочная структура комплекса может корректироваться с учетом финансово-экономических кризисов – изменения спроса и предложения на рынке недвижимости. Поэтому при завершении строительства объект может иметь существенные правки и отличаться от концептуального проекта [6].

Выбирая такой подход для практики строительства жилого комплекса, архитектор должен учитывать оказывающие повседневное влияние на их деятельность. К первым относятся политические, экономические и социальные факторы. В России они связаны с распадом СССР и переходом к обществу, основанному на рыночных механизмах, с изменением жилищной политики принципов финансирования населения при выборе жилья. К субъективным факторам относятся социальные характеристики субъектов – участников процесса создания многофункциональных комплексов и их пользователей. Среди них архитекторы, представители администрации, девелоперы, инвесторы, кредиторы и сами жители (дифференцированные по группам). Их профессиональная компетентность, личностные качества, государственный и местный патриотизм и многие другие социальные качества способствуют воплощению в жизнь тех решений, на основе которых архитектор проектирует и доводит свой проект до совершенства, улучшая качество городской среды. И, конечно же, большую роль в этом процессе играет роль личность архитектора, ее масштабность и уникальность как в профессиональном, так и в общекультурном смысле.

### **Заключение**

В заключение хочется отметить, что поставленная нами в статье цель исследования реализована. Все задачи выполнены. Мы попытались обосновать логику доказательств того, что стоящая сегодня перед обществом актуальная социальная проблема обеспечения разных групп населения России современным и комфортным жильем может быть решена, если для этих целей будут использованы эффективные архитектурные и градостроительные технологии.

### Список литературы

1. Цайдлер Э.Х. Многофункциональная архитектура / пер. с англ. А.Ю. Бочаровой. – М.: Стройиздат, 1988. – 152 с.
2. Огиенко Е.Л., Колесников А.А. Возникновение и развитие доступного жилья в античной Греции и Древнем Риме // *Architecture and Modern Information Technologies*. – 2022. – № 2 (59). – С. 80–95.
3. Saalman H. *Medieval Cities Planning and Cities, Urban Planning*. – New York: George Braziller, 1968. – 127 p.
4. Чикагская школа социологии / сост. и пер. В.Г. Николаев. – М.: РАН. ИНИОН. Центр социал. науч.-информ. исслед. Отд. социологии и социал. психологии, 2015. – 430 с.
5. Горлов В.Н. Молодежные жилые комплексы в СССР – реальное достижение властей в 1970–1980-е годы // *Вестник МГОУ. Серия: история и политические науки*. – 2016. – С. 110–116.
6. Карнаух М. Точки роста на рынке недвижимости // *РБК+*. – 2015. – № 087 (2104) 2015. – С. 1–2.

### Сведения об авторах

Научный руководитель – **Киприянова Марионэлла Аркадьевна**, кандидат исторических наук, доцент социологии и политологии, Пермский национальный исследовательский политехнический университет, e-mail: makipr@ya.ru

**Смольникова Виолетта Тимуровна** – сотрудник компании ООО «Ин-Групп», e-mail: violettasmolnikova@bk.ru

**Финансирование:** исследование не имело спонсорской поддержки.

**Конфликт интересов:** автор и научный руководитель заявляют об отсутствии конфликта интересов.

**Вклад автора:** 100 %.

**Получена:** 20.05.2024

**Одобрена:** 24.05.2024.

**Принята к публикации:** 29.05.2024

Просьба ссылаться на эту статью в русскоязычных источниках следующим образом: Смольникова, В. Т. Многофункциональный жилой комплекс – новый тип современного комфортного жилья / В. Т. Смольникова // *Master's Journal*. – 2024. – № 1. – Art. № 17.

Please cite this article in English as: Smolnikova V. T. multifunctional residential complex is a new type of modern and comfortable housing. *Master's Journal*, 2024, no. 1. art. no. 17.