



К.В. Кияненко
Вологодский государственный университет

СОЦИАЛЬНО-АРХИТЕКТУРНОЕ ПРОГРАММИРОВАНИЕ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ СМЕШАННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В статье рассматриваются понятие, принципы и факторы формирования, структура и элементы социального компонента архитектурной программы жилых комплексов смешанного использования¹.

Жилые комплексы, архитектурное программирование, социальные модели, методология проектирования.

Общественно-жилые комплексы (ОЖК) или «жилые комплексы смешанного использования», как их называют в мире (*англ.* residential mixed-use developments, MUD), – это один из самых сложных объектов предпроектного архитектурного программирования, особенно в отношении социального компонента программ. О том, что разработка социальных обоснований, концепций, моделей ОЖК/MUD сегодня становится самостоятельной исследовательской задачей говорят девелоперы, управляющие недвижимостью, архитекторы. Так, специалист сферы системного анализа В.Н. Волкова предлагает разрабатывать целостную *систему моделей* многофункционального комплекса, которая должна охватывать все уровни и этапы его формирования, в том числе теоретико-методологический или концептуальный, научно-исследовательский, проектный, инженерно-конструкторский, технологический и уровень материального воплощения/реализации здания [3]. О ведущей роли при формировании жилища *социальных моделей*, которые «должны быть осмыслены широким кругом людей, занятых в сфере планирования, архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства» говорит И.П. Прядко [10, с. 1]. Экономика недвижимости обращается к *концепции* многофункциональных комплексов как к инструменту, который определяет «правильное сочетание востребованных форматов в едином комплексе, а также создание своего рода концептуальной идеи ... будущего проекта, которая позволит ему отличаться от уже существующих на рынке объектов и быть более конкурентоспособным» [11].

Заметен растущий интерес к социальным моделям ОЖК среди архитекторов. Канд. арх. А.В. Жоголева называет «проектирование моделей жилища как социальной категории ... важной задачей архитектурно-градостроительного проектирования» [6]. Методологическое значение СФМ подчёркивает проф.

В. М. Молчанов, говоря, что «социально-функциональное моделирование жилища представляет собой эффективный способ перевода социальных характеристик и параметров в пространственные» [9, с. 35]. Исследователь одного из типов ОЖК – офисно-жилых комплексов – канд. арх. В.А. Колгашкина говорит о *теоретических моделях* ОЖК, называя их разновидности: «функциональная», «социокультурная» и «комбинированная». Выдвигается понятие «опорной функциональной программы», в котором воплощается комбинация функций и размеров комплексов [7, с. 30].

Идея разработки социальных моделей, концепций или программ как самостоятельной исследовательской задачи вообще и в отношении общественно-жилых комплексов в частности уже вполне овладела профессиональным сознанием архитекторов и связанных с ними смежных специалистов. Но что собой представляет упоминаемый комплекс социальных характеристик, каковы факторы, принципы, и процедуры разработки СФМ? Ответы на эти вопросы и являются целью и задачами настоящей статьи. Основные результаты получены на основе анализа литературных источников, в том числе сравнительного исследования отечественных и зарубежных текстов по теории архитектуры, теории рыночной недвижимости, социологии жилища и города.

Предпринятое исследование позволяет сделать выводы о доминирующих *принципах формирования* общественно-жилых комплексов/застройки смешанного использования. Одни из этих принципов культурно и идеологически детерминированы, отличаются в России и за рубежом, другие трактуются одинаково. В отношении первой группы принципов есть основания говорить о наличии двух стратегий в разработке социальных обоснований (программ) этих объектов: *сегрегационной* и *интеграционной* (табл. 1).

¹ Исследование выполнено по гранту РААСН в рамках темы № 1.7.1. / 2.1.2 «Предпроектные социальные обоснования и программирование архитектуры жилища и жилой среды: теоретические основания, методы, модели».

В российской архитектурной теории и практике заметно преобладают сегрегационные тренды – разделения, изоляции всего разнородного. Это относится и к функциональной, и к социальной составляющим в концепции ОЖК. Исследователи и эксперты декларируют принципы независимости спроса на отдельные услуги и функции, обособленности функциональных процессов, «однородного социального состава потребителя», «соблюдения (К – единого) социального уровня целевых групп» [8]. ОЖК считается решением, подходящим для домохозяйств с высокими доходами, и даже сегменту недорогого рыночного жилища эта форма считается недоступной [2]. В формировании отечественных ОЖК популярен принцип автономности их функционирования в городе за счёт «самообеспечения» их жителей всем необходимым в рамках комплекса [1].

Тем временем культурно детерминированные принципы формирования MUD зарубежными авторами трактуются иначе, зачастую прямо противоположным образом. С середины 1970-х годов известна формула *Института городской земли* (ULI), декларирующая «значительную функциональную и физическую интеграцию компонентов» принципом

MUD [16]. Стратегической тенденцией сегодня провозглашается переход от функционального зонирования и специализации к функциональному смешиванию и универсализации.

В такой же степени очевиден стратегический отказ от сегрегации населения по социально-имущественному статусу в пользу интеграции – объединения под одной крышей населения с разным уровнем доходов [14, р. 453]. Перспективными считаются объединение в составе MUD недвижимости разных форм собственности (частная, муниципальная, государственная) и предоставления (владение и аренда), а также комбинирование функций, ранее разделённых по экологическим критериям (жилище с производством и транспортом) [16, р. 967].

Принципами формирования MUD за рубежом называют сочетание коммерческой привлекательности их программ с интеграцией в жизнь местных сообществ, партнёрство застройщиков с муниципалитетами по вопросам использования участков и городской инфраструктуры, внедрение «гражданских функций», центров комьюнити, общественных пространств и ландшафтов [17].

Таблица 1

Принципы формирования ОЖК/MUD

А. Культурно и идеологически детерминированные	
сегрегационные	интеграционные
функциональной независимости частей	функциональной и физической интегрированности частей; разнообразия и интеграции форм землепользования смешивания ранее разделённых по экологическим признакам функций (жилища, транспорта, производства)
социально-имущественной однородности (гомогенности) состава «потребителей»	социально-имущественного смешивания (гетерогенности) населения, вкл.: смешивание населения по доходам ¹ ; смешивание населения по поколениям; смешивание жилищ по формам собственности и предоставления; баланса коммерческой привлекательности и социального качества проекта стимулирования социальных контактов, взаимодействия жителей
адресования ОЖК/MUD как формы жилища преимущественно категориям населения с высокими доходами	адресования ОЖК/MUD всем доходным категориям и их разнообразным сочетаниям
приоритета видения девелопера, инвестора в формировании концепции ОЖК/MUD	сотрудничества всех заинтересованных лиц в разработке концепции проекта, вкл. муниципалитет, местные комьюнити; согласование социально-профессиональной и социально-потребительской моделей
преимущественной ориентации на автомобильное обслуживание	вариативности транспортного обслуживания (автомобили, общественный транспорт, велосипед, пешеходное движение) с ограничением автомобильного
автономности в городе, «самообеспечения» жителей	интеграции в жизнь города, местного сообщества; внедрения «гражданских функций», «центров местного сообщества», общественных пространств
Б. Универсальные	
высокой интенсивности землепользования, компактности, плотности застройки	
целостности концепции проекта, развития по единому плану	
единства типологических характеристик комплекса и средовых условий	
адаптивности, резервирования ресурсов	
типологического разнообразия, приоритета сложности	

¹ Такого рода стратегии не являются сегодня за рубежом чем-то экзотическим. Например, одна из самых успешных жилищных программ США Норе VI, инициированная в 1992 году с целью решения проблем районов концентрированного общественного жилища, нацелена на объединение субсидируемых и рыночных жилищ на одной территории, в одном комплексе.

Факторная модель формирования ОЖК/MUD

Факторы	Характеристики
Градостроительные	величина города
	плотность застройки
	«текстура города» (размерность, плотность, проницаемость)
	местоположение в городе: размещение ОЖК относительно центра города; центр – город – пригород – загородная зона; центр – срединная зона – периферия; промышленная – складская зона – транспортно-пересадочные узлы – моно/полифункциональные зоны; типы территорий – от общегородских ТПУ до пригородных зон; от общественно-торговых кварталов, административных зон до внутриквартальных территорий; удалённость от исторического центра, близость к транспортной и обслуживающей инфраструктуре в шаговой доступности; транспортная доступность; условия строительства (новое или реконструкция); масштаб MUD: здание – квартал – улица – район – город
Социальные	требования потребителя; «потребности в услугах жителей и работников»; «потребности потенциальных пользователей»; «спрос» (для коммерческой подсистемы); «профессиональные требования и безопасность»; «интересы не только инвесторов, но и других стейкхолдеров»
	«социально-демографические (тип и размер семей), социально-экономические (экономический статус, род деятельности), социально-психологические (готовность воспринять нестандартные решения по плотности, составу, структуре) характеристики обитателя ОЖК»; «портрет потенциального пользователя»;
	«структура населения по доходу, возрасту, состоянию здоровья (физическим возможностям)» наличие маломобильных групп населения (ММГ); потребности ММГ в зависимости от «биосоциальной активности», «уровня семейных связей»
Законодательные и нормативно-правовые	«согласование решений с программами верхних уровней», «связь МЖК с социальными программами обеспечения жильём граждан РФ»; «нормы жилищной обеспеченности» (для социального жилища)
	«налоговые льготы», «правила зонирования и землепользования», строительные нормы и правила ...
Фактор времени	«нестабильность рынка, модернизация технического оснащения, изменения обитателя»
	«гибкость и адаптируемость»

Ещё лет десять тому назад можно было утверждать, что интеграционных принципов формирования MUD в первую очередь придерживаются архитекторы, застройщики, власти в Европе и США, а отечественные ориентированы на сегрегацию. Но уже и в России формируется новое поколение специалистов, разделяющих ценности гуманной, демократически ориентированной архитектуры. Его представители выбирают приоритеты среды, «гетерогенной в социальном плане», создания в ОЖК пространств социальных контактов, стимулирования социальных коммуникаций, социального интегрирования домохозяйств с разными доходами, «сочетания обязательной социально значимой для города функции и более доходных функций», «компромисса между обременениями от города и коммерческой эффективностью проекта» [6, 7, 12].

В отношении некоторых ценностей формирования ОЖК/MUD среди авторов России и зарубежья существует высокая степень согласия. Общеизвестными, универсальными принципами считаются:

- высокая интенсивность освоения земельных участков, компактность и плотность застройки;
- целостность концепции проекта, отказ от механистического сложения социально-функциональных программ ОЖК как сумм отдельных компонентов;

- учёт взаимной связи типологической организации комплексов с градостроительными условиями;

- учёт фактора времени, неизбежных перемен, которые рано или поздно сделают стартовую СФМ непригодной, необходимость принимать меры адаптивности, резервирования ресурсов для развития;

- разнообразия форм и функций, сложности и разнокачественности как самостоятельных ценностей социальных и архитектурных решений [2, 15, 17].

Уже сам перечень принципов помогает продвигать понимание СФМ ОЖК с точки зрения её состава. Если, например, учёт фактора времени является принципом, то время – фактором разработки СФМ, а значит и элементом модели всякого ОЖК.

Хотя об отдельных предпосылках моделирования и проектирования рассуждают многие авторы, нам удалось обнаружить только одного, кто решился говорить об их системе. В.А. Колгашкина предположила в своём исследовании, что архитектурные решения ОЖК складываются под влиянием трёх групп факторов: градостроительных, социальных и временных [7, с. 23–26]. Рассуждения на данную тему других авторов хорошо согласуются с предлагаемой рубрикацией, но есть одно существенное дополнение – законодательные и нормативно-правовые факторы. С их учётом факторная модель формирования

ОЖК/MUD приобретает вид, представленный в таблице 2.

На решающую роль градостроительного фактора в формировании программы и архитектурного решения ОЖК/MUD указывают почти все исследователи – и отечественные, и зарубежные – к чьим трудам обратился автор. При разработке СФМ ОЖК следует принимать во внимание величину, плотность и морфотипы застройки города, местоположение комплекса в городской ткани и особенности последней в структурном и функциональном отношениях.

Частью модели СФМ должен стать учёт фактора времени – того обстоятельства, что все прочие – градостроительные, социальные, нормативно-правовые факторы – имеют тенденцию меняться, а значит архитектурной программе любого ОЖК приличествует быть адаптивной, гибкой, открытой к развитию и переменам [14], учитывать при разработке ТЗ «последующие превращения объекта» [4].

Анализ текстов, посвящённых ОЖК/MUD, принципов и факторов разработки СФМ позволяет нам решить две задачи. Во-первых, оказывается предварительно очерченным круг тем, понятий, смыслов, информационных аспектов, с помощью которых в теории архитектуры и смежных областях знания описывается проблематика общественно-жилых комплексов с точки зрения социального моделирования последних. Назовём эту совокупность *семантическим полем*. У нас нет оснований считать данное поле обозначенным исчерпывающе точно, но его примерные понятийные границы определены. Во-вторых, данное поле уже по большому счёту структурировано. Его лексические единицы группируются вокруг выделенных ранее тематических ядер факторной модели СФМ ОЖК: градостроительного, социального, нормативно-правового и временного. В дополнение к этому рассмотренные ранее тексты подсказывают ещё два таких ядра: то, что относится к социальному моделированию *процесса создания* ОЖК, и то, что относится к социально-функциональному описанию ОЖК как

объекта. Таким образом, вся социальная по происхождению и содержанию информация об ОЖК может быть представлена как семантическое поле, разделённое на шесть таксонов по общности описываемых ими характеристик (рис.).

Модель объекта – общественно-жилого комплекса содержит целый ряд отдельных социальных признаков, овеществляемых в виде типов функционально-пространственной организации, специализации, структурирования, рыночного и нерыночного адресования. Все частные социальные характеристики объекта в общественно значимых и коммерчески успешных проектах подчиняются некоторому изначальное видению – социальной концепции объекта. И теоретически, и практически нельзя просто «сложить» объект из отдельных характеристик, они взаимосвязаны. Например, ОЖК с функциональной программой полного обслуживания может существовать не только в рыночном, но и в нерыночном (социальном) сегменте, однако потребуются организация открытого доступа к инфраструктуре со стороны города, то есть функционально интегрированное решение, как это делается, например, в социальных ОЖК Сингапура [5].

Наряду с чисто «рыночными» и «нерыночными» комплексами не только возможны, но и широко распространены «смешанные», социально интегрированные. Моделирование объекта предполагает тщательное адресование рыночных компонентов конкретным сегментам по стоимости и комфорту, а социальных – конкретным муниципальным, федеральным и иным программам поддержки. Формы собственности и формы предоставления сложно связаны между собой. Рыночно ориентированные частные ОЖК могут сдавать свои площади в аренду, а социально ориентированные – продавать на основе субсидируемой ипотеки. Доходные дома с арендуемыми квартирами могут быть бездотационными или финансироваться из бюджета (как в московской программе жилищного строительства).

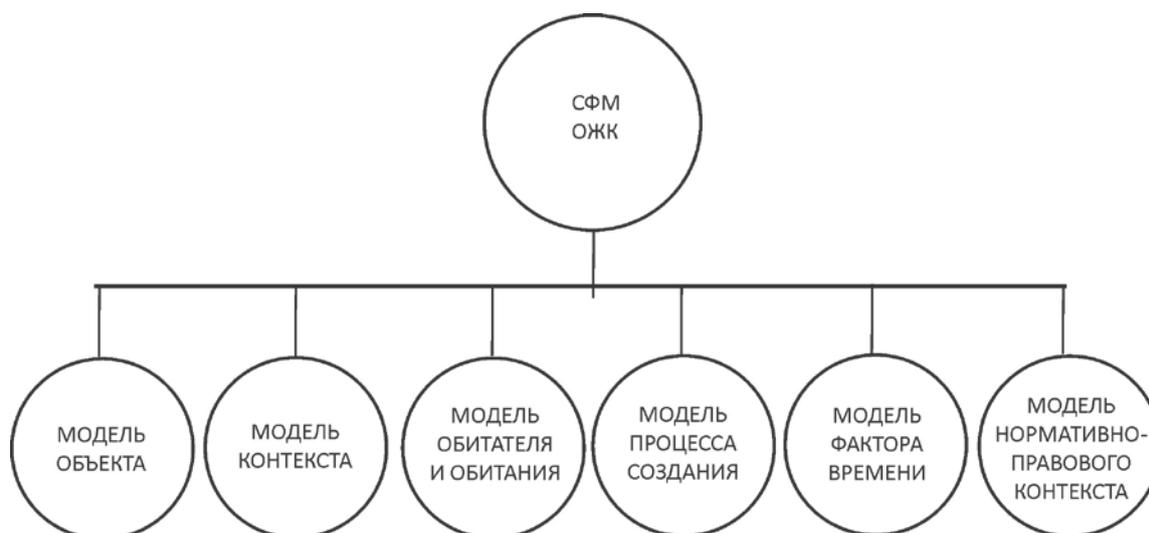


Рис. Социально-функциональная модель ОЖК

Всё более широкое распространение и сложное устройство получают кооперативные и коллективные формы ОЖК (кохаузинги, коммуны). Их временные формы делают картину ещё более пёстрой, а моделирование – требующим специальных знаний (коллективные/коммунальные квартиры, апарт-отели, центры временного пребывания и т. п.). Сложно дифференцированные структуры ОЖК, внутренне расчленённые по многим «водоразделам» (доходам и демографическим типам обитателей, уровням коллективности и степени транзитивности жизни, формам собственности и предоставления...), могут пространственно либо сегрегировать эти различия, либо, наоборот, интегрировать. В жизни сегрегационные и интеграционные стратегии сочетаются.

Модель градостроительного контекста – это совокупность признаков города как фактора формирования СФМ и среды её реализации в виде ОЖК. Даже композиционно-структурные характеристики города имеют свою социальную подоплёку. Размер, профиль, морфологические черты города (тип, величина, плотность, геометрия городских первоэлементов – кварталов, улиц, районов) влияют на возможные и продуктивные формы пространственной, а вслед за этим и социальной организации населения ОЖК, обладают определённым потенциалом коллективности, интегрированности или, напротив, индивидуальности дезинтегрированности жизни, через городскую инфраструктуру определяют функциональную программу ОЖК. Помимо общепризнанных доминант – функций и пространств места – СФМ складывается под влиянием социокультурных аспектов города: субкультурной, экономической специфики района, «духа», авторитета, деградированности или престижности места и других качеств. Для проектирования ОЖК важно интегральное выражение специфики контекста в виде некоей обобщённой модели, как это предлагает, например, В.А. Колгашкина².

Модель обитателя и обитания – является сердцевиной СФМ, поскольку потребности и возможности конечных пользователей определяют, в конечном итоге, все значимые параметры ОЖК. Как и другие элементы СФМ, данная модель не может быть получена в результате простого перечисления характеристик обитателя или последовательного описания потребностей в отношении отдельных аспектов архитектурного решения. В основе успешной СФМ лежит некий *целостный сценарий организации жизни*. Наличие подобного сценария легко диагностировать по возможности его краткой вербализации. Например, «приют для бывших бездомных с центром социальной реабилитации», «ведомственный комплекс для высших государственных служащих», «комплекс для работников дипломатического корпуса с полным циклом обслуживания и досуга». Обитатели и обитание задаются, во-первых, статистическими характери-

стиками т. н. «целевых групп» (размером, социально-демографической структурой и уровнем дохода домохозяйств), а во-вторых, сведениями, получаемыми непосредственно от клиента: о потребностях, ценностях, культурных нормах, об образе жизни, о предпочтениях в отношении форм собственности и предоставления, об обслуживающей инфраструктуре, связи жилища с трудовыми и рекреационными ресурсами, о нацеленности на более или менее коллективные формы обитания, о перспективах самоорганизации и самоуправления в рамках ОЖК и др.

Модель процесса создания ОЖК задаёт технологию проектирования, эксплуатации, воспроизводства жизненно важных потребительских качеств объекта на всём протяжении жизненного цикла здания вплоть до утилизации по истечении срока морального и физического износа. И здесь в основе успеха – целостная концепция процесса. Например, идея «адресного создания комплекса по инициативе и под руководством коллективного заказчика, нацеленного на высокие экологические стандарты эксплуатации в режиме самоуправления» или «инициативы коммерческого застройщика, ориентированной на маркетинговый анализ рынка и последующую продажу ОЖК единому домовладельцу для сдачи в качестве доходно ориентированной недвижимости». Данная модель должна уточнять полный состав *проектной* и *программной команд*, адресный или массовый характер проектного продукта, роль конечного пользователя (обитателя) в разработке СФМ и проекта, в эксплуатации ОЖК. Здесь даются ответы на вопросы, кто и с какой целью инициирует проектирование и строительство, каковы источники предпроектной информации, перед кем ответственен архитектор, по каким критериям будет оцениваться конечный продукт. Для больших и сложных объектов создаются варианты сценария и поэтапные схемы реализации ОЖК.

Модель нормативно-правового контекста – это общий деноминатор, на который приходится «делить», с которым соотносить потребительскую модель ОЖК для придания ей жизнеспособности. Данная модель может быть и стимулом, и препятствием, и регулятором реализации требований обитателя/обитания и создания ОЖК в целом. Первый вариант упоминает Ш. Арентцен, когда ссылается на *законодательство США*, позволяющее владельцу жилища со встроенными офисами рассчитывать на скидки по налогообложению и поощряющее схемы типа *life-work* [13]. Второй вариант иллюстрируют *правила землепользования и застройки*, затрудняющие, а иногда исключаящие смешивание разных функций на одном земельном участке. А третий вариант – *отечественные строительные нормы*, позволяющие объединять жилые, гостиничные, офисные и торговые функции при условии реализации ряда специальных проектных мер.

Модель фактора времени – это предвидение трансформации в будущем всех пяти вышеописанных моделей. Очевидно, что ни одна из них не вечна. Частная собственность может быть национализирована, а муниципальная и государственная – приватизирована. Кондоминиум – выкуплен единым владельцем и переведён в статус арендуемой недвижимости.

² На основе комбинирования пяти градостроительных признаков, влияющих на ОЖК (функциональные и пространственные варианты расположения в городе, плотность застройки, транспортная доступность, условия строительства) она предлагает различать шесть «типичных градостроительных ситуаций».

Функции могут меняться. Единый владелец сменяться многими и наоборот. То, что изначально отводилось для внутреннего потребления жителями, может переориентироваться для внешнего пользователя. Изначально богатое население сменится бедным в результате процессов *резидьюализации*, изначально бедное – богатым вслед за процессами *джентрификации*³. Территория комплекса может быть переведена в другую категорию по зонированию с последующим пересмотром регламентов. Все эти трансформации – не просто гипотеза. Это процессы, реально протекающие в жизни. Предвидение их на стадии формирования модели ОЖК позволяет сделать недвижимость более эффективной, а жизнь – комфортной. Реакция архитектора на действие фактора времени может быть разной: в диапазоне от игнорирования и надежды на саморегулирование до сознательного принятия стратегий «универсального», «адаптируемого», «трансформируемого» пространства.

Разработка социально-функциональной модели общественно-жилого комплекса – это сложная интеллектуальная задача, предполагающая обширные знания и квалификацию исследователя в самых разных дисциплинах – от социологии города, жилища, культурной антропологии до менеджмента и экономики, от архитектурной типологии и градопланирования до землепользования и теории рынка недвижимости. Решение данной задачи требует значительных усилий и затрат времени. Учитывая её сложность и значимость для качества архитектурных решений, необходимо законодательное введение специальной предпроектной стадии – разработки социально-архитектурных моделей (концепций, обоснований) как самостоятельного этапа архитектурного программирования. Процесс социально-архитектурного программирования может быть формализован и представлен в виде поэтапной логической процедуры.

Литература

1. Алякрицкая, М. А. Принципы формирования жилых комплексов в современных условиях / М. А. Алякрицкая // *InnovativeProject*. – 2016. – Т. 1, № 1. – С. 132–133.
2. Благова, М. В. Градостроительные аспекты социально-функционального моделирования коммерческого жилища в современном городе / М. В. Благова // *Социология города*. – 2016. – № 2. – С. 22–33.
3. Волкова, В. Н. Модели для разработки системы управления проектированием многофункциональных комплексов / В. Н. Волкова, Б. Д. Микеладзе // *Вестник УМО. Экономика, статистика и информатика*. – 2012. – № 2. – С. 105–108.
4. Гельфонд, А. Л. Архитектурная типология в аспекте жизненного цикла здания / А. Л. Гельфонд // *Academia. Архитектура и строительство*. – 2011. – № 2. – С. 40–47.

5. Генералов, В. П. Высотные жилые дома-комплексы как элемент создания высоко-комфортной жилой среды / В. П. Генералов, Е. М. Генералова // *Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура*. – 2013. – № 2 (10). – С. 12–16.

6. Жоголева, А. В. Архитектурно-градостроительное проектирование жилой группы как социального образования / А. В. Жоголева // *Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура*. – 2011. – № 3. – С. 36–40.

7. Колгашкина, В. А. Взаимосвязь типологических признаков офисно-жилых комплексов со специфическими условиями городских территорий / В. А. Колгашкина // *Архитектура и строительство России*. – 2013. – № 8. – С. 28–34.

8. Многофункциональные комплексы: особенности девелопмента [Электронный ресурс] // *StudFiles*. – Режим доступа: <https://studfiles.net/preview/3609256>.

9. Молчанов, В. М. Социально-функциональное моделирование городского жилища для юга России / В. М. Молчанов // *Социология города*. – 2009. – № 2. – С. 35–40.

10. Прядко, И. П. Проблемы проектирования жилищных моделей с учётом социальной адаптации маломобильных категорий населения и условий жизни в современном городе / И. П. Прядко // *Строительство: наука и образование*. – 2013. – № 1. – С. 1.

11. Разработка концепции многофункционального комплекса [Электронный ресурс] // *WelhomeRealEstateConsulting*. – Режим доступа: <http://www.consultestate.ru/services/razrabotka-koncepcii-mnogofunkcionalnogo-kompleksa-mfk>.

12. Хегай, И. В. Градостроительные приёмы формирования социально-интегрированных комплексов жилой застройки / И. В. Хегай // *Известия КГАСУ*. – 2013. – № 1 (23). – С. 91–98.

13. Ahrentzen, S. Hybrid Housing: A Contemporary Building Type for Multiple Residential & Business Use / S. Ahrentzen. – Milwaukee: University of Wisconsin-Milwaukee, 1991. – 148 p.

14. Carswell, A. Mixed-Use Development / A. Carswell // *The Encyclopedia of Housing*. – 2nd ed. – Los Angeles: Sage, 2012. – P. 453–458.

15. Defining Mixed-use Development [Электронный ресурс] / N. Miller, J. Miller // *SCRIBD*. University of Minnesota: Design Center for American Urban Landscape, 2003. – Режим доступа: <https://ru.scribd.com/document/27386335/Defining-Mixed-Use-Development-DCAUL-USA-2003>.

16. Hoppenbrouwer, E. Mixed-use Development: Theory and Practice in Amsterdam's Eastern Docklands / E. Hoppenbrouwer, E. Louw // *European Planning Studies*. – 2005. – Vol.13, No.7. – P. 967–983.

17. Multi-Family, Mixed Use and Mixed Income Housing Development [Электронный ресурс] // HUD user. – Режим доступа: https://archives.huduser.gov/oup/conferences/presentations/hbcu/sanantonio/multifamily_development.pdf.

³ О процессах резидьюализации и джентрификации см.: Кияненко К. В. Введение в проблематику современного рыночного жилища: учебное пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов / К. В. Кияненко. – Вологда: ВоГТУ, 2002. – 159 с.

K.V. Kiyanenko
Vologda State University

**SOCIO-ARCHITECTURAL PROGRAMMING
OF RESIDENTIAL MIXED-USE DEVELOPMENTS**

The paper considers the concepts, the principles and factors of elaboration, the structure and elements of social components of architectural programs for mixed-use residential developments.

Residential mixed-use developments, architectural programming, social models, design methodology