

DOI: [10.14515/monitoring.2025.5.3038](https://doi.org/10.14515/monitoring.2025.5.3038)



**Н. А. Климова, М. С. Нарышкина**

## **КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ СОВРЕМЕННЫХ ДЕЛОВЫХ РАЙОНОВ МОСКВЫ В СОЦИАЛЬНЫХ ОЖИДАНИЯХ ЖИТЕЛЕЙ НА ПРИМЕРЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА МОСКВА-СИТИ**

### **Правильная ссылка на статью:**

Климова Н. А., Нарышкина М. С. Качество городской среды современных деловых районов Москвы в социальных ожиданиях жителей на примере делового центра Москва-Сити // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2025. № 5. С. 293—313. <https://www.doi.org/10.14515/monitoring.2025.5.3038>.

### **For citation:**

Klimova N. A., Naryshkina M. S. (2025) The Quality of the Urban Environment of Modern Business Districts of Moscow in the Social Expectations of Users on the Example of the Moscow City Business Center. *Monitoring of Public Opinion: Economic and Social Changes*. No. 5. P. 293—313. <https://www.doi.org/10.14515/monitoring.2025.5.3038>. (In Russ.)

Получено: 29.05.2025. Принято к публикации: 02.09.2025.

## КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ СОВРЕМЕННЫХ ДЕЛОВЫХ РАЙОНОВ МОСКВЫ В СОЦИАЛЬНЫХ ОЖИДАНИЯХ ЖИТЕЛЕЙ НА ПРИМЕРЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА МОСКВА-СИТИ

*КЛИМОВА Наталия Александровна — советник, Российская академия архитектуры и строительных наук, Москва, Россия; аспирант, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва, Россия*  
E-MAIL: [nklimova1@yandex.ru](mailto:nklimova1@yandex.ru)  
<https://orcid.org/0009-0004-8525-0187>

*НАРЫШКИНА Мария Сергеевна — независимый исследователь, Москва, Россия*  
E-MAIL: [numidesign@mail.ru](mailto:numidesign@mail.ru)  
<https://orcid.org/0009-0000-1712-8340>

**Аннотация.** Статья фокусируется на вопросах сбалансированного развития и качества городской среды современных деловых районов в крупных городах и мегаполисах. На примере истории возникновения и развития деловых районов Москвы демонстрируются возможности формирования полицентрической структуры деловой активности в мегаполисе и возможных социально-экономических эффектов, которые могут стать следствием таких процессов. В исследовании также анализируются возможные социальные последствия новой градостроительной политики Москвы на основе федерального и регионального законодательства по максимальному использованию городских территорий при одновременном тренде на улучшение качества городской среды и развитие инфраструктуры.

## THE QUALITY OF THE URBAN ENVIRONMENT OF MODERN BUSINESS DISTRICTS OF MOSCOW IN THE SOCIAL EXPECTATIONS OF USERS ON THE EXAMPLE OF THE MOSCOW CITY BUSINESS CENTER

*Natalia A. KLIMOVA<sup>1,2</sup> — Advisor; PhD Student*  
E-MAIL: [nklimova1@yandex.ru](mailto:nklimova1@yandex.ru)  
<https://orcid.org/0009-0004-8525-0187>

*Maria S. NARYSHKINA<sup>3</sup> — Independent Researcher*  
E-MAIL: [numidesign@mail.ru](mailto:numidesign@mail.ru)  
<https://orcid.org/0009-0000-1712-8340>

<sup>1</sup> Russian Academy of Architecture and Construction Sciences, Moscow, Russia

<sup>2</sup> National Research University Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia

<sup>3</sup> Moscow, Russia

**Abstract.** The article focuses on the issues of balanced development and the quality of the urban environment in modern business districts of large cities and megacities. Using the example of Moscow's business districts, the history of their emergence and development illustrates the possibilities of forming a polycentric structure of business activity in a megalopolis and the effects that may result from such processes. The study also analyzes the possible social consequences of Moscow's new urban planning policy based on federal and regional laws to maximize the use of urban areas while simultaneously trending towards improving the quality of the urban environment, including the quality of architectural solutions, taking into account aesthetic and practical characteristics, and well-developed infrastructure. The paper presents research

В работе приводятся данные социологического исследования, проводившегося в феврале 2025 г. (метод сбора данных — формализованные телефонные интервью, объем выборки — 600 респондентов) о влиянии делового центра Москва-Сити, выбранного в качестве примера, на среду жизнедеятельности в близлежащем районе, оцениваются восприятие территории самого комплекса, востребованность его объектов и инфраструктуры местными жителями, а также в целом отношение к таким деловым центрам и их воздействию на городскую ткань. Делается попытка поиска баланса между необходимостью города в строительстве многофункциональных высотных зданий и комплексов и потребностями жителей в качественной городской среде. В работе используются концепции жизнеспособности городской среды (urban vitality), смешанного использования (mixed-use) и устойчивого урбанизма (sustainable urbanism).

**Ключевые слова:** урбанизация, искусственная среда, социальные взаимодействия, деловой район, деловой центр Москва-Сити, комфортная городская среда

data conducted in February 2025 (data collection method formalized telephone interviews, sample size 600 respondents) on the impact of the Moscow City business center, chosen as an example, on the living environment in nearby area, evaluates the perception of the territory of the complex itself, the demand for its facilities and infrastructure by residents, as well as the general attitude towards such business centers and their impact on the urban fabric. Based on a sociological study in the areas adjacent to the business center, an attempt is being made to find a balance between the city's need for the construction of multi-functional high-rise buildings and complexes and the needs of residents in a high-quality urban environment. The work uses modern concepts of urban vitality, mixed-use, and sustainable urbanism.

**Keywords:** urbanization, artificial environment, social interactions, business district, Moscow City business center, comfortable urban environment

*Поскольку мир народов создан людьми, именно в умах людей и следует искать принципы его устройства.*

Вико Дж. «Основания новой науки об общей природе наций», 1759

## Введение

На протяжении жизни многих поколений человечество собственноручно создает искусственную среду жизнедеятельности, имея целью достижение определенного комфорта. При этом изменяются природные ландшафты и формируется техногенная среда, часто вступающая в конфликт с природой и создающая угрозу самому существованию человека как биологического вида.

Средоточием этой искусственной среды выступают урбанизированные территории — города, которые рассматриваются одними исследователями как центры экономического развития, воспроизводства человеческого капитала, а другими характеризуются как источники разрушения окружающей природы [Farr, 2007] и деградации социальных отношений [Mouratidis, Poortinga, 2020]. Тем не менее тенденции городского развития в разных странах мира в последние десятилетия

демонстрируют движение в сторону все более урбанизированного мира. Наступление века городов было «официально объявлено» в 2007 г. в отчете Фонда ООН в области народонаселения «State of World Population. Unleashing the Potential of Urban Growth»<sup>1</sup>. Именно в этом документе был представлен неоспоримый аргумент, подтверждающий пришествие новой эры, когда больше 50 % населения планеты живет в городах.

Россия идет в фарватере общемировых тенденций. В недавно принятой Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2036 г.<sup>2</sup> в разделе основных трендов отмечается, что население страны продолжает концентрироваться в крупных городах и городских агломерациях при сокращении доли жителей малых и средних городов и сельской местности.

Современные мегаполисы и крупные города, в списке которых Москва постоянно занимает одно из ведущих мест, представляют собой сложные экономические механизмы привлечения человеческого капитала, в том числе наиболее активного слоя — инвесторов, предпринимателей. Москва сегодня — политический, экономический и культурный центр Российской Федерации, безусловный лидер деловой активности населения. Здесь совершаются крупнейшие сделки, принимаются важнейшие государственные решения. Столица России — устойчиво растущий мегаполис, экономика которого находится в тройке городских экономик мира (с учетом последних данных Всемирного банка), где создана инфраструктура для осуществления любого вида деятельности<sup>3</sup>. Выступая с отчетом о работе столичного правительства в 2024 г. в Московской городской думе, мэр Москвы С. С. Собянин отметил: «Москва обязана стремиться быть лучшим городом Земли. И в этом состоит стратегия властей города»<sup>4</sup>.

Современные тенденции урбанизации и увеличения концентрации населения в крупных городах и мегаполисах меняют традиционные подходы в архитектуре и градостроительной деятельности [Spiliotopoulou, Roseland, 2020; Lyu et al., 2025]. Одним из важных направлений развития становится появление в таких городах масштабных деловых центров, состоящих преимущественно из высотных объектов, как центров международной торговли и части глобальной экономической инфраструктуры. Данное явление получило свое развитие в концепциях «компактного города» [Breheny, 1995; Conticelli, 2020] и «вертикального урбанизма» [Bruyns G., Higgins C., Nel D., 2021; Lauermann, 2022; Генералова, 2018]. Большинство мировых столиц представлены открыточными видами комплексов сверкающих небоскребов. Однако в научной литературе и мнениях экспертов нередко звучит критика такого подхода, главными аргументами которой выступают нарушение

<sup>1</sup> Доклад о народонаселении мира 2007 г. Фонд ООН в области народонаселения // ООН. URL: <https://www.un.org/ru/development/surveys/docs/population2007.pdf> (дата обращения: 14.10.2025).

<sup>2</sup> Стратегия пространственного развития России до 2030 года с прогнозом до 2036 года. Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2024 г. № 4146-п. URL: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe\\_razvitiye/strategicheskoe\\_planirovaniye\\_prostranstvennogo\\_razvitiya/strategiya\\_prostranstvennogo\\_razvitiya\\_rossii\\_do\\_2030\\_goda\\_c\\_prognozom\\_do\\_2036\\_goda/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe_razvitiye/strategicheskoe_planirovaniye_prostranstvennogo_razvitiya/strategiya_prostranstvennogo_razvitiya_rossii_do_2030_goda_c_prognozom_do_2036_goda/) (дата обращения: 14.10.2025).

<sup>3</sup> Крупнейшие городские экономики мира. URL: <https://ac-mos.ru/citynomics/largest-urban-economy/> (дата обращения: 02.05.2025).

<sup>4</sup> Чернявская В. Сергей Собянин обозначил ключевые достижения и перспективы развития столицы // Вечерняя Москва. 2024. 26 декабря. URL: <https://vm.ru/moscow/1194183-sergej-sobyanin-oboznachil-klyuchevye-dostizheniya-i-perspektivy-razvitiya-stolicy?ysclid=mam8rtv8ey201765877> (дата обращения: 05.05.2025).

архитектурного облика городов однообразными деловыми центрами, а также негативное влияние чрезмерной концентрации высотных зданий на качество жизни жителей и экологию городов.

В Москве одним из таких наиболее ярких мест остается комплекс Москва-Сити, разместившийся на берегу Москвы-реки в четырех километрах к западу от Кремля. В свое время мэр Москвы С. С. Собянин назвал его «градостроительной ошибкой», однако уже через два года это мнение изменилось на прямо противоположное, и сегодня Москва-Сити является безусловным символом современной Москвы. Одной из серьезных проблем данной территории была транспортная доступность. И хотя ее во многом удалось решить, вопросы комфортности городской среды на территории делового центра и близлежащих районов остаются актуальными.

Сложности адаптации Москва-Сити в городской среде мегаполиса отражают базовую проблему больших городов — поиска баланса между концентрацией объектов для экономического развития и создания комфортной среды для людей, компактностью городских центров и плотностью застройки [Lehmann, 2016]. Города, и прежде всего глобальные города и мегаполисы, характеризуются недостатком физического пространства: это скопления людей и компаний. Но успешный город без людей не существует [Glaeser, Gottlieb, 2008]. Именно для того, чтобы преуспеть, города должны привлекать умных людей, создавая для них концентрированные возможности социальных взаимодействий: общения, обмена идеями, работы и отдыха. Таким образом создается противоречие между потребностями людей в личном пространстве, спокойной и размеренной жизни и тенденцией формирования все более плотной и высотной застройки, ускорения ритма жизни. Как отмечает М. В. Лазарева, крупные многоэтажные деловые центры становятся обязательной частью современных больших городов, одновременно с этим возникает и проблема нормализации социально-экологического микроклимата внутри делового центра [Лазарева, 2008]. В связи с этим особенно актуально звучит мысль Э. Глейзера: «Город может победить, но слишком часто горожане, похоже, проигрывают» [Глейзер, 2014: стр. 12].

Целью настоящей работы является исследование социальных последствий новой градостроительной политики по максимальному использованию городских территорий с соответствующим увеличением плотности и высотности застройки при одновременном тренде на улучшение качества городской среды. Объектом исследования выбран деловой район Москва-Сити, как наиболее крупный и динамично развивающийся центр деловой активности Москвы. Авторы исходили из гипотезы, что крупные деловые центры могут создавать чрезмерную нагрузку на близлежащие жилые районы, значительно ухудшая такие аспекты среды жизнедеятельности, как транспортная ситуация, экология и озеленение, доступность общественных центров и объектов социальной инфраструктуры. Как следствие, необходимы специальные мероприятия (архитектурно-планировочные решения), способные компенсировать негативные социальные последствия для жителей. Социологические исследования в жилых районах, расположенных в непосредственной близости от делового центра, позволяют определить наиболее значимые для горожан диспропорции среды жизнедеятельности и составить перечень необходимых компенсационных мер. Выбор района Москва-Сити как объекта исследова-

ния обусловлен тем, что провести такую социальную диагностику возможно только в уже сложившейся городской среде. Однако результаты данной работы могут впоследствии использоваться при проектировании других деловых центров, что может иметь большое практическое значение.

В представленном исследовании использовались современные концепции жизнеспособности городской среды (urban vitality) [Mouratidis, Poortinga, 2020; Lyu et al., 2025], смешанного использования (mixed-use)<sup>5</sup> [Hirt, 2012] и устойчивого урбанизма (sustainable urbanism) [Farr, 2007; Lehmann, 2016]. В качестве модели для исследования влияния делового центра Москва-Сити на условия жизни в близлежащих районах были использованы методические наработки по социальной экспертизе градостроительных проектов, включающие выявление инфраструктурных проблем района, оценку востребованности объекта жителями, определение потребностей в объектах инфраструктуры и влияние нового строительства на изменения городской среды района [Расходчиков, 2024].

На основе материалов социологического исследования в районе международного делового центра Москва-Сити демонстрируются оценки качества городской среды с позиции жителей района. В статье анализируются основные позитивные эффекты от концентрации деловой активности в рамках высотной застройки, а также факторы, негативно влияющие на социальные взаимодействия и комфортность жизнедеятельности жителей. Полученные результаты могут быть использованы для корректировки изменений в градостроительной политике, к числу которых можно отнести недавние новации по снятию ограничений на этажность застройки<sup>6</sup> при одновременном повышении требований к архитектурной составляющей объектов и городской среды в целом<sup>7</sup>.

## Обзор терминологии и краткая история деловых районов Москвы

История деловой Москвы берет свое начало еще в древнерусские времена и непрерывно развивается на протяжении веков. Активнее деловые районы стали формироваться в Москве еще в середине прошлого века. Как отмечает Л. И. Соколов, этому способствовал рост деловых учреждений, связанных с управлением народным хозяйством [Соколов, 2014]. Так, в 1960—1970-х годах был спроектирован и построен административно-деловой и торговый комплекс на проспекте Калинина (Новый Арбат), в 1980 г. открыт Совинцентр (первая очередь Центра международной торговли), а в 1992—1995 гг. — штаб-квартира Газпрома. Все эти комплексы, разные по объему, структуре и местоположению, концентрировали

<sup>5</sup> Grodach C., Gibson C., O'Connor J. Three Ways to Fix the Problems Caused by Rezoning Inner-City Industrial Land for Mixed-Use Apartments. 2019. URL: [https://ro.uow.edu.au/articles/journal\\_contribution/Three\\_ways\\_to\\_fix\\_the\\_problems\\_caused\\_by\\_rezoning\\_inner-city\\_industrial\\_land\\_for\\_mixed-use\\_apartments/27717756](https://ro.uow.edu.au/articles/journal_contribution/Three_ways_to_fix_the_problems_caused_by_rezoning_inner-city_industrial_land_for_mixed-use_apartments/27717756) (дата обращения: 14.10.2025).

<sup>6</sup> Постановление Правительства Москвы от 02.02.2024 г. № 199-ПП, упраздняющее ограничения на высотную застройку за рядом исключений // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1304923320?ysclid=mb9fn9isdw39339603> (дата обращения: 17.05.2025).

<sup>7</sup> Правительство Москвы. Постановление от 30.04.2013 г. № 284-ПП «Об оптимизации порядка утверждения архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве». URL: <https://docs.cntd.ru/document/537934242> (дата обращения: 02.04.2025); Об утверждении Положения об особенностях порядка подготовки и согласования документации в целях изменения внешнего архитектурного решения нежилых зданий, строений, сооружений, помещения в которых находятся в собственности города Москвы <https://docs.cntd.ru/document/1311008873> (дата обращения: 19.04.2025).

в себе, кроме деловой, дополнительные функции — жилье, торговлю, гостиничную, рекреационную, общественно-социальную.

Смена политического и экономического строя в 1990-х годах сформировала острую потребность активно включиться в деятельность международного экономического сообщества, развивать многочисленные связи. Рост отечественного бизнеса, приход иностранных компаний на российский рынок и, как следствие, бурный расцвет постиндустриального общества, характеризующегося повышенным вниманием к таким сферам, как управление, услуги, финансы, сформировал высокий спрос на качественные офисные площади для размещения компаний, занятых в данных областях.

Появление коммерческой недвижимости тогда отражало меняющуюся экономическую ситуацию в стране. Мировой опыт показал, что разносторонние контакты в области коммерции, торговли, бизнеса наиболее успешно реализуются в концентрированной деловой зоне города. Это стало началом появления и развития современных деловых районов Москвы. Первым проектом такого рода в Москве стал Московский международный деловой центр «Москва-Сити».

Если рассмотреть административные округа (АО) Москвы в комплексе, то сегодня почти каждый из них имеет свои преимущества для размещения и развития центров деловой активности. Так, к достоинствам Северного АО можно отнести близость к крупным транспортным узлам, Западный АО традиционно считается престижным для развития бизнеса, Восточный АО имеет преимущества по более низким арендным ставкам, Юго-Восточный АО — это индустриальный центр столицы, а Юго-Западный АО характерен развитием научных учреждений и компаний.

Деловые локации Москвы, различающиеся по масштабу и функциональному составу, часто используют в своих названиях различные, но по сути синонимичные словосочетания, а именно: деловой центр, бизнес-центр, деловой кластер, деловой квартал, бизнес-парк, деловой комплекс, деловая зона, центр деловой активности. К этому ряду терминов вполне можно отнести и словосочетание «деловой район». Оно может означать как отдельное компактное образование, например БЦ «Белая площадь» (м. Белорусская, Центральный АО), так и территорию, включающую сразу несколько зон деловой активности. Примером здесь может быть центральный деловой район Москвы с такими деловыми зонами, как Белорусская, Курская, Павелецкая, Москва-Сити, Хамовники.

Рассмотрим некоторые трактовки словосочетаний из вышеперечисленного, наиболее подходящие к территории комплекса Москва-Сити. Согласно словарю бизнес-терминов, «деловой центр» — это город, населенный пункт, где принято совершать финансовые или хозяйственные сделки, или место, имеющее развитую инфраструктуру, организованный рынок и необходимые условия для ведения переговоров и совершения сделок<sup>8</sup>. Однако А. Л. Гельфонд в своих публикациях ограничивает понятие делового центра и определяет его только как тип здания, представляющего собой новый, универсальный тип общественного здания, в котором актуальные и потенциальные деловые функции во всей совокупности своих атрибутов раскрываются одновременно в зависимости от социаль-

<sup>8</sup> Бизнес. Толковый словарь: англо-русский / Г. Бетс, Б. Брайндли, С. Уильямс и др.; пер. А. В. Щедрина, Н. Н. Кричгина. М.: Инфра: Весь мир, 1998. С. 759.



но-экономических факторов [Гельфонд, 2000: стр.43]. Представляется, что данное определение вполне можно отнести и к комплексу зданий.

А. А. Каясов дает определение сразу нескольким деловым образованиям. Это и деловой центр (по аналогии с А. Л. Гельфонд он относит это понятие к отдельно-му зданию), и деловая зона (то есть группа зданий), и деловой район, определяе-мый автором как район деловой активности, состоящий из нескольких деловых зон и концентрирующий множество функций [Каясов, 2012]. Исследование ООО «Информ-оценка» относит деловые районы к зонам «...культурной, торговой и де-ловой активности в административных районах», характеризующимся «высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объе-ктов деловой и общественной активности»<sup>9</sup>.

Согласно многоядерной модели развития города и концепции множествен-ных субцентров Ч. Гарриса и Э. Ульмана, выделяется центральный деловой район [Гаррис, Ульман, 1965]. К его характеристикам авторы относят следующее: из-за асимметричности городского роста центральный деловой район редко находится в географическом центре города. В случае, если город имеет выход к морю или реке, центр, как правило, примыкает к ним. Легкий доступ в этот район на лич-ном и общественном транспорте обеспечивается за счет схождения большого количества транспортных линий. Цены на недвижимость и аренду в этом райо-не крайне высоки. Здесь расположены правительственные здания, финансовые институты, бизнес-центры, а также торговые улицы, которым обеспечен большой поток покупателей.

В начале-середине 1990-х годов, когда зародилась и позже начала реализо-вываться идея строительства делового центра Москва-Сити, этот участок только частично можно было признать соответствующим критериям многоядерной мо-дели развития города или методике «концентрических зон» Р. Парка и Э. Бёрджес-са [Park, Burgess, McKenzie, 1925; Бёрджесс, 2002] и отнести к Центральному де-ловому району. Сегодня все характеристики налицо. И хотя подходы к городскому развитию претерпевают серьезные изменения, Москва-Сити по-прежнему оста-ется «лабораторией» для изучения различных аспектов человеческого поведения.

В данной статье в отношении территории исследования будет использоваться устоявшееся словосочетание «деловой центр», а также в качестве синонима — термин «деловой район».

## Современные подходы к формированию деловых районов

Кто оказывает влияние на то, какими должны быть современные деловые рай-оны и/или центры? Это и сами девелоперы, и власть, и профессиональное архи-тектурное сообщество, и арендаторы, и население. Принцип «офис как изолиро-ванная башня» уступает место модели «офис как часть города».

Современные бизнес-центры все чаще выходят за пределы своей основ-ной функции — предоставления рабочих площадей. Обладая рядом схожих

<sup>9</sup> Обзор рынка недвижимости на территории г. Москвы, московской области и городов России с численностью на-селения от 1 млн человек применительно к анализу ликвидности (сроков экспозиции объектов) на период 2 полуго-дия 2024 года // Информ-оценка. URL: [https://irnr.ru/wp-content/uploads/Концепция/Ликвидность/2\\_2024/212.pdf](https://irnr.ru/wp-content/uploads/Концепция/Ликвидность/2_2024/212.pdf) (дата обращения: 15.05.2025).



характеристик, прежде всего это многофункциональность и доступность [Hirt, 2012], они превращаются в сложные организмы, становятся точками притяжения, местами, где соединяются деловая активность, городская инфраструктура и повседневная жизнь горожан. Многофункциональность как характерная черта отечественных деловых районов все чаще отмечается исследователями [Каясов, 2012].

Если в 1990—2000-х годах главным конкурентным преимуществом бизнес-центра была доступная арендная ставка и наличие парковки или, напротив, престижное местоположение и парковка, то сегодня арендаторы ориентируются на гораздо более широкий спектр факторов. Во главу угла выходит среда — насколько она удобна, технологична, инклюзивна и комфортна как для работы, так и для жизни. К. Линч справедливо отмечал, что «значимость любого места заключается в ощущении его связанности с жизнью человека и со всем живым» [Линч, 1982: стр. 244]. Поэтому значение приобретают такие параметры, как наличие точек общественного питания, рекреационных зон, пространств для коротких рабочих встреч или работы вне офиса, мест бытового обслуживания, насыщение пространства современными цифровыми решениями.

В отечественной литературе по архитектуре и градостроительству сложилось отдельное направление исследований, посвященных формированию общественно-деловых центров [Боков, 1974; Зюкова, 2012; Макарова, Ладик, Киселев, 2019]. Данная традиция идет от подходов экономической географии и предполагает формирование в городах иерархии общественных районов, необходимых для обслуживания населения.

Можно сказать, эти два подхода — создание деловых центров и формирование общественно-деловых районов — имеют противоположные основания. Первый исходит из необходимости создания зданий для бизнеса и деловой активности, второй — из потребности обеспечения бытовых и общественных потребностей жителей городов. Однако деловой район современного мегаполиса выходит за рамки обоих представлений.

Деловой район — это часть города, его структурная единица с преобладающей коммерческой и офисной функциями, концентрацией размещения рабочих мест, а также мест для деловых встреч и переговоров. В то же время современный деловой район — это многофункциональное городское пространство, включающее жилые дома, функцию временного проживания (апартаменты и гостиницы), общественные и торговые центры, досуговую инфраструктуру и зеленые пространства. Границы делового района могут не совпадать с границами административно-территориальных районов города. Деловой центр развивается преимущественно за счет строительства новых офисных и жилых зданий, торговых центров, которые могут пересекать границы административных районов, формируя связанную структуру.

Немаловажное значение имеет логистика внутри района: удобство общественного транспорта, пешеходная доступность локации. Важную роль также играет архитектурная выразительность [Фролова, Ангрикова, 2017; Шаропатова, 2020] и используемые материалы и технологии. Пространства становятся не просто функциональными, но и визуально привлекательными. Архитектура исполь-

зуется как инструмент идентичности места, задавая тон району и одновременно транслируя ценности компании-застройщика<sup>10</sup>.

Для достижения данных целей существуют различные приемы: использование современных материалов и технологий, панорамное остекление, высотные доминанты, бионические и другие интересные тренды формообразования. По мнению главного архитектора Москвы С. Кузнецова, столичная авторская архитектура должна быть «максимально непохожей на привычное и при этом нести эмоциональный, драматичный заряд, вызывая у людей яркий отклик»<sup>11</sup>. Из этого сложился термин «эмо-тек», то есть эмоциональное техно, примеры которого можно наблюдать в новых деловых локациях столицы.

Проект, в котором изначально закладываются вышеперечисленные элементы, имеет явное конкурентное преимущество. Такие бизнес-кластеры способствуют экономии времени, повышению эффективности всей городской деловой экосистемы, а также, будучи насыщенными людьми и технологиями, в эмоциональном плане кажутся «открытыми вперед во времени» [Линч, 1982].

Формированию подобных деловых районов способствует современная градостроительная политика как на федеральном, так и на московском уровне, последовательно реализуемая с 2010-х годов и особенно активно в последние годы. Основными ее признаками являются комплексность развития городских территорий<sup>12</sup>, опережающее развитие транспортной системы города<sup>13</sup>, планы по реорганизации столичных промзон<sup>14</sup>, системные работы по благоустройству территорий<sup>15</sup>.

В то же время возникает вопрос о социальных последствиях появления крупных деловых центров в городской среде: как внедрение коммерческих функций в том или ином районе города влияет на комфортность городской среды и условия жизни для горожан. В настоящей работе авторы исходят из необходимости поиска инструментов для достижения баланса между концентрацией деловой активности и созданием привлекательной среды для жизни. Важным аспектом такой работы служат социологические исследования в районах расположения деловых центров, направленные на выявление мнения жителей о преимуществах и недостатках такого соседства.

<sup>10</sup> Путевка на все направления: требования к туристскому продукту растут // Деловой Петербург. URL: <https://www.dp.ru/a/2025/04/29/putjovka-na-vse-napravlenija> (дата обращения: 15.05.2025).

<sup>11</sup> Грек А. «Эмоциональное техно»: главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов — о новейшем стиле современной столицы // Techinsider. 2025. 9 января. URL: <https://www.techinsider.ru/technologies/1673045-emocionalnoe-tehnologij-glavnyi-arhitektork-moskvy-sergei-kuznetsov-o-noveishem-stile-sovremennoi-stolicy/?ysclid=mambtw05g616076694> (дата обращения: 17.05.2025).

<sup>12</sup> Федеральный Закон от 30.12.2020 г. № 494-ФЗ О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/46327> (дата обращения: 14.10.2025); Постановление Правительства Москвы от 23.03.2021 № 331-ПП «О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилкой застройки города Москвы». URL: <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/46190220/?ysclid=mb9fijcxc978192426> (дата обращения: 30.04.2025).

<sup>13</sup> Программа модернизации и развития транспортной системы Москвы до 2030 г. <https://www.mos.ru/mayor/themes/10755050/> (дата обращения: 30.04.2025); Постановление Правительства Москвы от 06.09.2011 г. № 413-ПП (ред. от 22.09.2015 г.) «О формировании транспортно-пересадочных узлов в городе Москве». URL: <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/9834220/?ysclid=mb9ffif9gt133585153> (дата обращения: 30.04.2025).

<sup>14</sup> Программа «Индустриальные кварталы» от апреля 2021 г. по реорганизации столичных промзон. URL: <https://desipov.ru/iquarters> (дата обращения: 15.04.2025).

<sup>15</sup> Закон г. Москвы от 30.04.2014 N 18 (ред. от 02.11.2022) «О благоустройстве в городе Москве» [https://www.mos.ru/upload/documents/files/2855/ZakongMoskvot30042014N18\(redot02112022\)Ob.pdf](https://www.mos.ru/upload/documents/files/2855/ZakongMoskvot30042014N18(redot02112022)Ob.pdf) (дата обращения: 14.10.2025).

## Оценка влияния Москва-Сити на качество городской среды близлежащих районов

Рассмотрим ключевые результаты репрезентативного опроса, проведенного в феврале 2025 г. в рамках совместного проекта Совета главных архитекторов субъектов РФ и муниципальных образований им. А. В. Кузьмина Союза архитекторов России и кафедры социологии Финансового университета при Правительстве РФ. Объем выборки — 600 респондентов, постоянно проживающих в непосредственной близости от делового центра Москва-Сити. Метод сбора данных — формализованные телефонные интервью. Репрезентативность выборки обеспечивалась методом случайного отбора телефонных номеров из массива домашних и мобильных телефонов опрошенных жителей на территории Пресненского района ЦАО г. Москвы в границах ТТК, Звенигородского шоссе, ул. 1905 года и Краснопресненской набережной. Относительно генеральной совокупности (жители от 18 лет и старше, постоянно проживающие на указанной территории) параметры выборки контролировались по полу и возрасту. По материалам репрезентативного опроса осуществлен экспорт первичной информации в программу обработки и анализа данных SPSS, с последующим импортом в «Да-систему» (версия 5.0) для построения реляционной базы и анализа. Анализ массива первичных данных позволяет сделать вывод относительно их представительности, достаточной для изучения корреляций по широкому спектру задач. Надежность данных определяется в первую очередь показателями социально-демографического состава опрошенных: взрослое, материально обеспеченное население со значительным удельным весом лиц, имеющих высшее образование (из общего числа респондентов мужчины — 38 %, женщины — 62 %, из них в возрасте 55 лет и старше — 39 %), при этом половина работающего населения считает себя в общем достаточно высоко материально обеспеченными.

В ходе социологического исследования, проведенного на территории жилых районов, прилегающих к деловому центру Москва-Сити, выяснялись оценки жителей таких параметров городской среды, как транспортная доступность, экологическая ситуация, обеспеченность района местами приложения труда, культурно-досуговыми и спортивными объектами. Отдельно изучались вопросы востребованности объектов Москва-Сити жителями близлежащих районов, а также их отношение к планам по развитию делового центра.

Одной из ключевых проблем делового района Москва-Сити с момента его появления стало резкое ухудшение транспортной ситуации. Поэтому одной из задач исследования было выяснение мнения жителей об актуальном состоянии транспортной доступности района. Кроме того, транспортная доступность района, удобство перемещений на различных видах транспорта — одни из наиболее значимых характеристик, влияющих на стоимость недвижимости и удобство жизни в крупных городах и мегаполисах. Судя по результатам исследования, жители по-разному оценивают транспортную ситуацию в районе в зависимости от того, какими видами транспорта они чаще всего пользуются. Респонденты, использующие преимущественно общественный транспорт, чаще оценивают транспортную ситуацию положительно (58,8 % ответов в данной группе), в то время как среди автомобилистов доля положительных оценок значительно ниже (31,5 %). Наиболее остро в районе ощущается недостаток парковок (57,8 % ответов респондентов)

и стоянок для автомобилей (31,3 % ответов) (см. рис. 1), а также связанная с этим проблема большого количества машин во дворах жилых домов (34,7 % ответов).

Рис. 1. Распределение ответов на вопрос: «Каких объектов транспортной инфраструктуры недостаточно в Вашем районе?», в % от числа опрошенных



Для оценки различных аспектов транспортной ситуации местным жителям предлагалась балльная система, где 1 — совсем не удовлетворен, а 5 — крайне удовлетворен. На основе полученных оценок были составлены индексы, демонстрирующие уровень удовлетворенности по восьми показателям. Судя по результатам исследования, район обладает доступной и развитой системой общественного транспорта, которая в то же время в значительной мере перегружена. Если рассматривать непосредственно комплекс Москва-Сити, то несмотря на имеющиеся ограничения на въезд на территорию, здесь наблюдаются проблемы с большим количеством пересечений транспортных и пешеходных потоков и, как следствие, с безопасностью передвижения на пешеходных зонах, нехваткой парковочных мест для автомобилей и загруженностью автомобильных дорог (см. рис. 2).

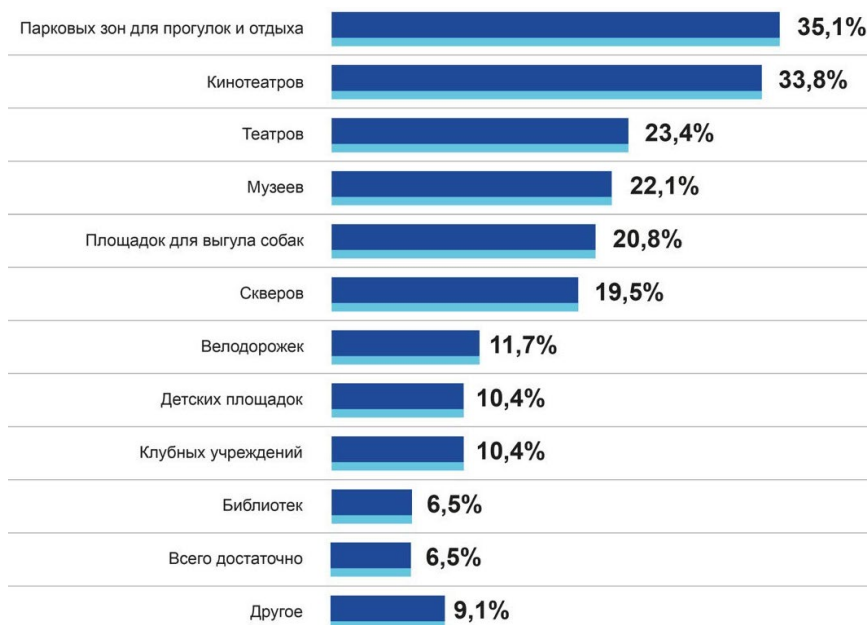
Рис. 2. Распределение ответов на вопрос: «Оцените, насколько Вы удовлетворены положением дел в следующих сферах (по шкале от 1 до 5, где 1 — совсем не удовлетворен, а 5 — крайне удовлетворен)»



Оценка жителями экологической ситуации в районе указывает на наличие большого числа проблем, связанных с такими факторами, как нехватка зеленых пространств (62,7 % ответов респондентов), загрязненность воздуха (37,5 %), высокий уровень шума (35,2 %). Еще одним раздражающим фактором является частое ведение строительных работ (25,8 %). Запрос жителей на увеличение числа зеленых зон в первую очередь касается парковых зон для прогулок и отдыха (35,1 %), озелененных детских (20,2 %) и спортивных площадок (30 %), площадок для выгула собак (13,1 %).

В перечень востребованных в районе общественных пространств можно включить также кинотеатры (33,8 % ответов респондентов), театры (23,4 %), музеи и выставочные пространства (22,1 % ответов). Среди значимых социальных объектов жители района в ходе опроса указывали на нехватку поликлиник (42,4 %), центров дополнительного образования для детей и детских досуговых центров (33,3 %), детских садов (28,8 %), стоматологических клиник (24,2 %) и школ (22,7 %). Еще одна проблема — недостаточность объектов для занятия спортом и ведения здорового образа жизни: крытых бассейнов (56,4 %), детских спортивных сооружений (42,7 %), спортивных центров и физкультурно-оздоровительных комплексов (для занятий фитнесом, гимнастикой и т. д.) (41,8 %), спортивных площадок (30 %), в том числе для людей с ограниченными возможностями (20 %), а также оборудованных велосипедных маршрутов (11,7 %) (см. рис. 3).

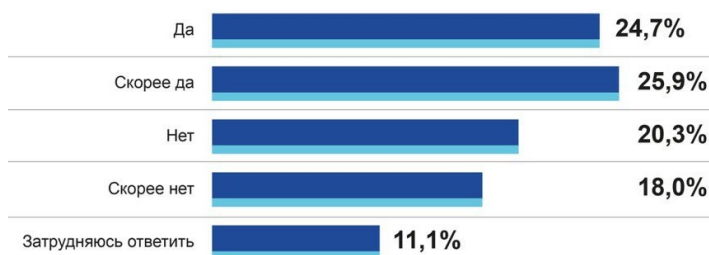
Рис. 3. Распределение ответов на вопрос: «Каких общественных пространств недостаточно в Вашем районе?» (в % от числа опрошенных)



Таким образом, городскую среду жилых районов вокруг делового центра Москва-Сити сложно назвать сбалансированной и отвечающей современным требованиям к комфортной городской среде. Исследование продемонстрировало: хотя наиболее острая проблема транспортной доступности районов вокруг делового центра за последние годы была во многом решена за счет строительства новых дорог и развития системы общественного транспорта, тем не менее остается большое число проблем, связанных с экологией района и недостаточностью объектов инфраструктуры, необходимых для удобства жителей.

Большинство участников опроса (63,1 %) регулярно используют объекты, размещенные в Москва-Сити, что говорит о востребованности делового центра. Более половины респондентов также утвердительно ответили на вопрос о необходимости такого делового центра для Москвы (см. рис. 4) (50,6 % положительных ответов при 38,3 % отрицательных). Кроме того, около половины участников опроса (46,8 % респондентов, за исключением тех, кто отметил, что не работает в настоящее время по разным причинам, — пенсионер, занят домашним хозяйством, безработный), продолжающих трудовую деятельность, ответили, что работают в районе проживания. Такой довольно высокий для районов Москвы уровень занятости вблизи места жительства может указывать на то, что наличие делового центра позитивно влияет на обеспеченность района рабочими местами. Частично решается одна из ключевых проблем Москвы — проблема ежедневной маятниковой миграции работающего населения.

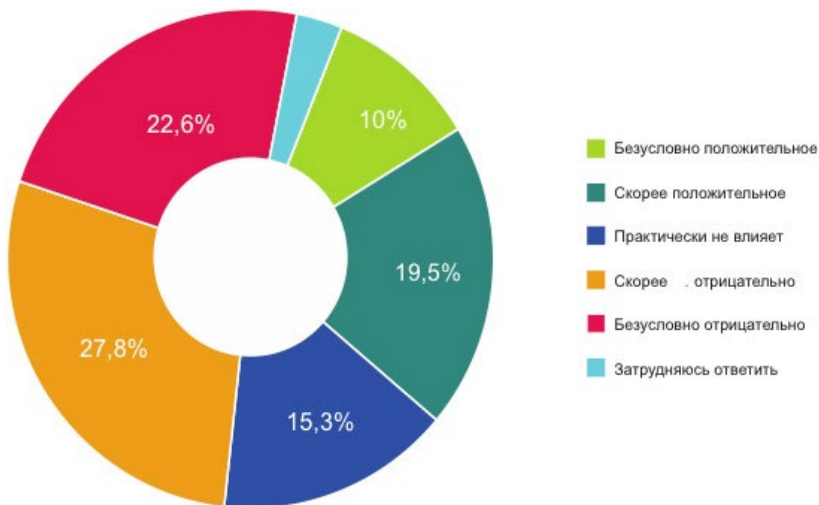
Рис. 4. Распределение ответов на вопрос: «Считаете ли Вы, что подобный деловой комплекс необходим такому городу, как Москва?», в % от числа опрошенных



В то же время оценка влияния Москва-Сити на условия жизни в районе демонстрирует преобладание отрицательных эффектов (см. рис. 5). К наиболее чувствительным негативным последствиям появления делового центра участники опроса относят увеличение транспортного и пассажиропотока и ухудшение экологической ситуации. К позитивным изменениям — повышение престижности района и улучшение доступности товаров и услуг. В оценках архитектурного облика Москва-Сити мнения жителей разделились: 41,4 % респондентов отметили, что им в целом нравится архитектура делового центра, при этом 38,6 % респондентов высказали противоположное мнение. Главной причиной отрицательных оценок архитектурного облика Москва-Сити, судя по ответу на открытые вопросы, является то, что деловой центр нарушает сложившийся архитектурный облик района. В качестве более удачного решения некоторые респонденты приводили пример

Санкт-Петербурга, где деловой комплекс Лахта-Центр был размещен вне исторической застройки центральных городских районов.

Рис. 5. Распределение ответов на вопрос: «Как влияет комплекс Москва-Сити на жизнь в Вашем районе?» (в % от числа опрошенных)

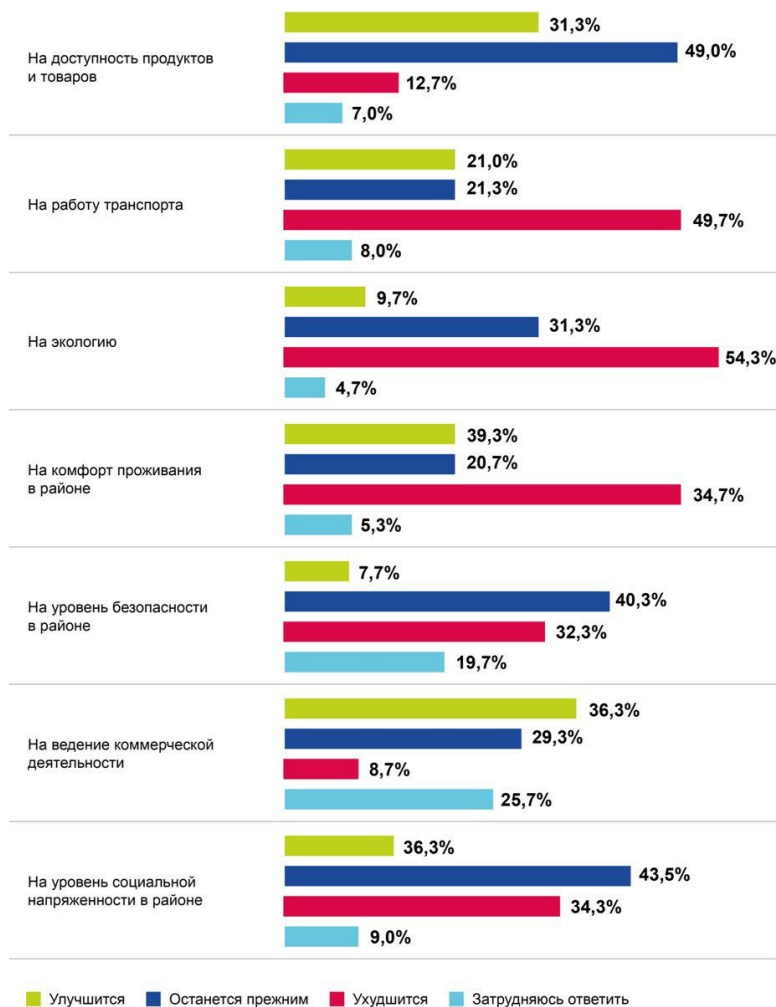


В ходе исследования также выяснялось отношение жителей близлежащих районов к планам по расширению комплекса Москва-Сити за счет строительства новых жилых высотных зданий и офисных центров. Отношение жителей к планам создания «Большого Сити», судя по результатам опроса, преимущественно отрицательное. Это связано с ожиданием ухудшения экологической и транспортной ситуации и негативным влиянием на комфорт проживания в близлежащих районах, ростом уровня социальной напряженности (см. рис. 6).

В целом можно отметить как позитивные, так и негативные аспекты влияния делового центра Москва-Сити на качество жизни на прилегающих территориях. Среди позитивных факторов выделяются повышение престижности, обеспеченность местами приложения труда и развитие системы общественного транспорта. К негативным относятся ухудшение экологии и транспортной ситуации, значительное увеличение пассажирских и транспортных потоков, в результате чего нарушается устоявшийся ритм и спокойный, размеренный темп жизни. Можно сделать вывод о необходимости постоянной работы по внедрению компенсационных мер для поиска баланса между продолжающимся строительством центров деловой активности с высотными доминантами в районах Москвы и размерами таких комплексов. В случае с Москва-Сити этот баланс, судя по результатам опроса, уже нарушен, масштаб делового центра явно избыточен для близлежащих районов, вследствие чего планы по его дальнейшему уплотнению и расширению не вызывают одобрения у большей части местного населения.



Рис. 6. Распределение ответов на вопрос: «Как, по Вашему мнению, повлияет на жизнь в Вашем районе развитие комплекса Москва-Сити за счет строительства новых высотных зданий?», в % от числа опрошенных



## Выводы

Современные тенденции развития мегаполисов и глобальных городов диктуют необходимость появления крупных деловых центров для концентрации деловой активности и повышения инвестиционной привлекательности. Москва как одна из мировых столиц и глобальный город, безусловно, нуждается в таких масштабных деловых центрах, как Москва-Сити. Данное мнение, как показало исследование, разделяют не только городские власти и бизнес-сообщество, но и горожане. В то же время появление в живой ткани города крупного делового центра и/или района с плотной застройкой и скоплением высотных доминант способно

нарушить исторически сложившийся архитектурный облик, принести значительные неудобства жителям близлежащих районов. Рост экономической активности и престижности той части города, где появляются подобные деловые центры, не всегда способен компенсировать негативные последствия для жителей, такие как ухудшение экологической обстановки, увеличение потоков людей, скорости жизни, усиление имущественного расслоения и общее снижение комфортности проживания.

Деловой центр Москва-Сити в 2025 г. отметит 30 лет с начала строительства. Работы по развитию территории продолжаются: утверждены и уже реализуются сразу несколько проектов, которые окажут значительное влияние на облик и всю территорию делового центра, а также близлежащие районы преимущественно жилой застройки. В числе этих проектов — башня One с архитектурой, «ставшей жестом»<sup>16</sup> в стиле эмо-тех от главного архитектора Москвы С. О. Кузнецова, будущая штаб-квартира компании РВБ (владельца маркетплейса Wildberries), рассчитанная на 17 тыс. рабочих мест, которая может достигнуть 400-метровой высоты и стать самым высоким акцентом Москва-Сити. Она разместится на соседнем участке с тем местом, где в одном из первых вариантов по замыслу автора идеи Москва-Сити Б. И. Тхора должна была появиться высотная доминанта делового центра — нереализованная башня «Россия». Кроме того, по соседству в стадии строительства находится участок жилого небоскреба «Дом Дау», а на территории квартала «Камушки» планируется развитие проекта с рабочим названием «Москва-Сити 2». Налицо тренд на увеличение плотности и высотности. И вряд ли такое масштабное строительство и увеличение нагрузки на транспортную инфраструктуру района позитивно скажутся на развитии всей территории, даже несмотря на то, что сегодня в районе Сити уже задействованы все имеющиеся виды транспорта, включая водный.

Проблемы экологии, отсутствие зелени и благоустройства и, как следствие, общее неудовлетворительное состояние среды делового центра Москва-Сити также указывались респондентами в числе ключевых недостатков. Нельзя не отметить изменение трендов за последние годы в этом направлении — рост внимания к вопросам качества среды, которое отсутствовало на предыдущем этапе развития комплекса. В новых проектах, которые сегодня находятся в стадии реализации, воспроизводство зеленой среды во всем ее многообразии, благоустройство станут важными элементами, призванными интегрировать природу в структуру современного города. Получит развитие соседняя территория «Экспоцентра», где в ближайшие четыре года появится новый объект — Национальный центр «Россия», который будет включать многое из того, что упоминали респонденты в рамках опроса: благоустроенную парковую территорию, прогулочные и водные зоны, многофункциональные общественные пространства для культурно-досугового использования всех возрастных групп населения. Напротив делового центра Москва-Сити будет реконструирована набережная Тараса Шевченко, где, согласно проекту, появится многоуровневый парк с кафе, местами отдыха и спортивными площадками. Территория будет доступна через мост Багратион.

<sup>16</sup> С. О. Кузнецов, <https://t.me/skyscrapersrussia/13039>.

После реализации эти планы, возможно, гармонизируют среду делового центра Москва-Сити и повлияют на отношение к нему со стороны жителей близлежащих районов. В то же время пример Москва-Сити демонстрирует, что в вопросе включения новых деловых центров в городскую ткань важно учитывать их масштаб и заранее просчитывать уровень воздействия на природную и социальную среду городских районов.

Городской центр российской столицы, являясь традиционным местом деловой активности, остается наиболее востребованным деловым сообществом. Однако он уже перенасыщен, а строительство новых объектов создает значительную нагрузку на городской транспорт, уличное движение, может нарушить сложившийся архитектурный облик и стать причиной дискомфорта для жителей.

Быстрорастущий московский бизнес вносит в число приоритетных градостроительных задач вопрос о формировании новых общественно-деловых субцентров (центров деловой активности) в сложившейся планировочной структуре города.

В этой ситуации более рациональной стратегией могло бы быть создание сети или «кольца» менее масштабных деловых центров в различных частях мегаполиса, иными словами, децентрализация, формирование альтернативных общественно-деловых субцентров в срединной и периферийной частях города, на месте бывших промышленных территорий, которые составят конкуренцию деловой застройке центра Москвы [Жуковский, 2017]. Эти территории должны быть полифункциональными и учитывать, среди прочего, потребности населения района проектирования.

Отдельного внимания и дальнейшего изучения требует вопрос строительства современных высотных зданий, в том числе в структуре деловых центров. Сегодня это мировой тренд и естественная потребность для мегаполисов, крупных и глобальных городов, в условиях продолжающейся урбанизации сталкивающихся с дефицитом земельных ресурсов. Однако, судя по результатам представленного исследования, создание таких концентрированных городских пространств требует, во-первых, опережающего развития транспортной инфраструктуры в районе строительства, включая развитие системы общественного транспорта и парковочных пространств, возможно, внедрения инновационных видов транспорта, способных выдержать значительное увеличение пассажирских и автомобильных потоков. Во-вторых, высотное строительство нуждается в серьезных компенсационных экологических мероприятиях в виде создания дополнительных зеленых зон как во внешней среде, так и внутри объектов — парков, прогулочных маршрутов и других современных подходов к распространению озелененных поверхностей в пространстве.

## Список литературы (References)

1. Бёрджесс Э. Рост города: введение в исследовательский проект // Личность. Культура. Общество. 2002. Т. 4. № 1—2. С. 168—181.  
Burgess E. (2002) The Growth of the City: An Introduction to a Research Project. *Personality. Culture. Society*. Vol. 4. No. 1—2. P. 168—181. (In Russ.)
2. Боков А. В. Архитектурно-пространственная организация многофункциональных общественных комплексов и сооружений: автореф. дисс. ... канд. архитектуры / Объединенный совет при ЦНИИЭП жилища. М.: 1974.

- Bokov A. V. (1974) Architectural and Spatial Organization of Multifunctional Public Complexes and Structures: Extended Abstract of the PhD Dissertation in Architecture. Joint Council of the Central Research & Design Institute for Residential and Public Buildings. Moscow. (In Russ.)
3. Гаррис Ч., Ульман Э. Сущность городов // География городов. М.: Прогресс, 1965. С. 255—268.  
Garris C., Ulman E. N. (1965) The Nature of Cities. In: G. M. Mayer, K. F. Kon (eds.) *Geography of Cities*. Moscow: Progress. P. 255—268. (In Russ.)
  4. Гельфонд А. Л. Основные исторические типы деловых центров // Архитектура и строительство — 2000: Тезисы докладов, Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. Ч. 2. Сборник тезисов конференции, Нижний Новгород, 1 января — 31 декабря 2000 г. С. 43—44.  
Gelfond A. L. (2000) The Main Historical Types of Business Centers. In: Gelfond A. L. (ed.) *Architecture and Construction — 2000: Abstracts of Papers, Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering*. P. 2. *Collection of Conference Abstracts, Nizhny Novgorod, January 1 — December 31*. P. 43—44. (In Russ.)
  5. Генералова Е. М. Вертикальный урбанизм архитектурной среды города: современное развитие типологии высотных зданий // Известия Самарского научного центра Российской академии наук. Социальные, гуманитарные, медико-биологические науки. 2018. Т. 20. № 3. С. 28—33.  
Generalova E. M. (2018) Vertical Urbanism of the Architectural Environment of the City: Modern Development of the Typology of High-Rise Buildings. *Izvestiya of the Samara Scientific Center of the Russian Academy of Sciences. Social Sciences, Humanities, Medical and Biological Sciences*. Vol. 20. No. 3. P. 28—33. (In Russ.)
  6. Глейзер Э. Триумф города. Как наше величайшее изобретение делает нас богаче, умнее, экологичнее, здоровее и счастливее. М.: Издательство Института Гайдара, 2014.  
Glaser E. (2014) *The Triumph of the City. How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. Moscow: Gaidar Institute Press.
  7. Жуковский Р. С. Архитектурно-градостроительная типология общественно-деловых субцентров городов // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2017. № 1. С. 82—95.  
Zhukovsky R. S. (2017) Architectural and Urban Planning Typology of Social and Business Subcenters in Cities. *Bulletin of Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering*. No. 1. P. 82—95. (In Russ.)
  8. Зюкова Н. Б. Эволюция концепций и моделей функционально-территориального развития городских агломераций // Градостроительство. 2012. № 1. С. 47—50.  
Zyukova N. B. (2012) Evolution of Concepts and Models of Functional and Territorial Development of Urban Agglomerations. *Urban Planning*. No. 1. P. 47—50. (In Russ.)
  9. Каясов А. А. Международный опыт формирования деловых районов в структуре города архитектурно-градостроительными приемами // Известия Самарского научного центра Российской академии наук. 2012. Т. 14. № 2—1. С. 256—259.

- Kayasov A. A. (2012) International Experience in the Formation of Business Districts in the City Structure Using Architectural and Urban Planning Techniques. *Izvestiya of the Samara Scientific Center of the Russian Academy of Sciences*. Vol. 14. No. 2—1. P. 256—259. (In Russ.)
10. Лазарева М. В. Ландшафтный компонент в структуре делового центра: автореферат дис... канд. архитектуры. М.: Московский архитектурный институт, 2008.  
Lazareva M. V. (2008) Landscape Component in the Structure of a Business Center: Extended Abstract of the PhD Dissertation in Architecture. Moscow: Moscow Architectural Institute. (In Russ.)
11. Линч К. «Образ города»/ пер. с англ. В. Л. Глазычева; сост. А. В. Иконников; под ред. А. В. Иконникова. М.: Стройиздат, 1982.  
Lynch K. (1982) The Image of the City. Moscow: Stroyizdat. (In Russ.)
12. Макарова М. Г., Ладик Е. И., Киселев С. Н. Современные тенденции в формировании общественно-деловых пространств // Вестник БГТУ им. В. Г. Шухова. 2019. № 4. С. 94—102.  
Makarova M. G., Ladik E. I., Kiselev S. N. (2019) Modern Trends in the Formation of Social and Business Spaces. *Bulletin of BSTU named after V. G. Shukhov*. No. 4. P. 94—102. (In Russ.)
13. Расходчиков А. Н. Социологическое сопровождение проектов территориального планирования как инструмент взаимодействия органов власти с населением // Вопросы государственного и муниципального управления. 2024. № 1. С. 124—142. <https://doi.org/10.17323/1999-5431-2024-0-1-124-142>.  
Razkhotchikov A. N. (2024) Sociological Support of Territorial Planning Projects as a Tool for Government Interaction with the Population. *Issues of State and Municipal Management*. No. 1. P. 124—142. <https://doi.org/10.17323/1999-5431-2024-0-1-124-142>. (In Russ.)
14. Соколов Л. И. Административно-деловые комплексы и центры (Опыт СССР и нового времени). М.: АСВ, 2014.  
Sokolov L. I. (2014) Administrative and Business Complexes and Centers (Experience of the USSR and Modern Times). Moscow: ASV.
15. Фролова Ю. В., Ангрикова А. В. Влияние архитектурной концепции на продажу недвижимости // Наука и образование сегодня. 2017. № 6. С. 39—42.  
Frolova Yu. V., Angrikova A. V. (2017) Influence of the Architectural Concept on the Sale of Real Estate. *Science and Education Today*. No. 6. P. 39—42. (In Russ.)
16. Шаропатова А. В., Мажанская Е. В. Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность объектов на рынке жилой недвижимости // Вестник науки и образования. 2020. № 11. С. 29—32.  
Sharopatova A. V., Mazhanskaya E. V. (2020) Factors Affecting the Investment Attractiveness of Residential Real Estate Objects. *Bulletin of Science and Education*. No. 11. P. 29—32. (In Russ.)

17. Breheny M. J. (1995) The Compact City and Transport Energy Consumption. *Transactions of the Institute of British Geographers*. Vol. 20. No. 1. P. 81—101.
18. Bruyns G., Higgins C., Nel D. (2021) Urban Volumetrics: From Vertical to Volumetric Urbanisation and its Extensions to Empirical Morphological Analysis. *Urban Studies*. Vol. 58. No. 5. P. 922—940. <https://doi.org/10.1177/0042098020936970>.
19. Conticelli E. (2020) Compact City as a Model Achieving Sustainable Development. In: Leal Filho W., Marisa Azul A., Brandli L., Gökçin Özuyar P., Wall T. (eds) *Sustainable Cities and Communities. Encyclopedia of the UN Sustainable Development Goals*. Cham: Springer. P. 100—108. [https://doi.org/10.1007/978-3-319-95717-3\\_35](https://doi.org/10.1007/978-3-319-95717-3_35).
20. Glaeser E., Gottlieb J. (2008) The Economics of Place-Making Policies. *Brookings Papers on Economic Activity*. Vol. 39. No. 1. P. 155—253.
21. Farr D. (2007) *Sustainable Urbanism: Urban Design with Nature*. New York, NY: McGraw-Hill.
22. Hirt S. (2012) Mixed Use by Default: How the Europeans (Don't) Zone. *Journal of Planning Literature*. Vol. 27. No. 4. P. 375—393. <https://doi.org/10.1177/0885412212451029>.
23. Lauermaun J. (2022) Vertical Gentrification: A 3D Analysis of Luxury Housing Development in New York City. *Annals of the American Association of Geographers*. Vol. 112. No. 3. P. 772—780. <https://doi.org/10.1080/24694452.2021.2022451>.
24. Lehmann S. (2016) Sustainable Urbanism: Towards a Framework for Quality and Optimal Density? *Future Cities and Environment*. Vol. 2. Art. 8. <https://doi.org/10.1186/s40984-016-0021-3>.
25. Lyu G., Angkawisittpan N., Fu X., Sonasang S. (2025) Investigating the Relationship between Built Environment and Urban Vitality Using Big Data. *Scientific Reports*. Vol. 15. Art. 579. <https://doi.org/10.1038/s41598-024-84279-2>.
26. Mouratidis K., Poortinga W. (2020) Built Environment, Urban Vitality and Social Cohesion: Do Vibrant Neighborhoods Foster Strong Communities? *Landscape and Urban Planning*. Vol. 204. Art. 103951. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2020.103951>.
27. Park R. E., Burgess E. W., McKenzie R. D. (1925) *The city*. Chicago, IL: The University of Chicago Press.
28. Spiliotopoulou M., Roseland M. (2020) Urban Sustainability: From Theory Influences To Practical Agendas. *Sustainability*. Vol. 12. No. 18. Art. 7245. <https://doi.org/10.3390/su12187245>.