

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.73.485-495>

УДК 72.01

Смірнова Ольга В'ячеславівна,

кандидат архітектури, доцент кафедри архітектури будівель і споруд

Харківського національного університету міського господарства

імені О.М. Бекетова

Olha.Smirnova@kname.edu.ua

<http://orcid.org/0000-0003-0896-7227>

Фурсов Юрій Васильович,

кандидат технічних наук, доцент кафедри архітектури будівель і споруд

Харківського національного університету міського господарства

імені О.М. Бекетова

Yurii.Fursov@kname.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0002-1386-2254>

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ АДАПТАЦІЇ ДЕГРАДУЮЧИХ БУДІВЕЛЬ ПІД ЖИТЛОВІ ТА МУЛЬТИФУНКЦІОНАЛЬНІ АРХІТЕКТУРНІ ОБ'ЄКТИ

Анотація: стаття присвячена вивченню сучасних проблем адаптації деградуючих архітектурних об'єктів під житлові та мультифункціональні будівлі та комплекси. В статті встановлено зміст поняття «адаптація». Висвітлено особливості адаптації нефункціонуючих архітектурних об'єктів під житлову та інші функції громадського призначення. Розглянуто варіанти адаптації нефункціонуючих архітектурних об'єктів. Визначено прийоми та перспективні тенденції щодо адаптації деградуючих будівель під сучасні об'єкти житлового та громадського призначення.

Ключові слова: проблеми; адаптація; архітектура; житлові будівлі; мультифункціональні об'єкти.

Постановка проблеми. В ХХІ столітті будівництво архітектурних об'єктів стає все більш складним і багатогранним процесом, який потребує впровадження сучасних адаптивних рішень. Урбанізація, зростання міст відкривають широкі можливості для їх застосування та створення на базі деградуючих будівель сучасних житлових та мультифункціональних архітектурних об'єктів [1, 2]. Сучасні підходи до проектування орієнтовані на організацію збалансованого і адаптивного міського середовища, яке здатне враховувати технічні і економічні аспекти, соціальні потреби населення.

Формування адаптивного міського середовища є важливим кроком у забезпеченні його сталого розвитку. Адаптивність будівель дозволяє реагувати на зміни в міському середовищі (від чисельності населення до нових вимог щодо

збереження природних ресурсів). Адаптивне проєктування будівель та прилеглої інфраструктури дає можливість змінювати функцію будівель залежно від потреб часу, без необхідності знесення старих об'єктів. Так, багато старих нефункціонуючих промислових або адміністративних будівель у великих містах зараз перепрофільовуються під житлові, офісні, комерційні та інші споруди та комплекси, зокрема мультифункціонального призначення. Це дозволяє зберегти історичну спадщину та водночас використовувати будівлі для нових потреб, не витрачаючи ресурси на створення нових об'єктів [2, 5–8].

Актуальність дослідження визначає недостатній рівень вивчення проблем адаптації деградуючих будівель під житлові і мультифункціональні архітектурні об'єкти. Вона пов'язана з сучасними викликами, що постають перед фахівцями в процесі вирішення архітектурно-містобудівних проблем, при адаптації деградуючих будівель під нові функції [5]. Тема вимагає врахування широкого спектру факторів, включаючи адаптацію нових архітектурних рішень в контексті історичних міських центрів, які прагнуть зберегти культурну спадщину, одночасно задовольняючи потреби населення та модернізації інфраструктури.

Мета статті полягає в визначенні проблем адаптації деградуючих будівель під житлові та мультифункціональні архітектурні об'єкти та розробці науково-обґрунтованих рекомендацій для їх вирішення.

Задачі дослідження:

1. Проаналізувати сучасний досвід та визначити основні проблеми адаптивного використання деградуючих будівель під житлові та мультифункціональні архітектурні об'єкти;
2. Виявити прийоми та перспективні тенденції адаптивного використання деградуючих будівель під житлові та мультифункціональні архітектурні об'єкти, що сприятимуть покращенню їх якісних характеристик задля задоволення потреб населення.

В основі дослідження лежать **методи**: факторний аналіз (аналіз літературних джерел, вивчення матеріалів науково-дослідного характеру); дедуктивний та індуктивний (узагальнення і всебічна систематизація отриманих даних в загальному і в деталях); структурно-системний аналіз (встановлення структурних зв'язків між елементами досліджуваної системи); порівняльний аналіз (зіставлення отриманих результатів, виявлення найбільш ефективних прийомів адаптації архітектурних об'єктів).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні дослідження за даною проблематикою [1–13] підкреслюють, що при адаптації деградуючих будівель під інші функції важливою умовою розвитку міського середовища з багатою історією є збереження його культурної спадщини, дотримання екологічної

рівноваги, вирішення соціальних задач тощо. Можна виокремити наступні аспекти вивчення визначеної теми:

- захист культурної спадщини та збереження ідентичності – більшість авторів [2, 5] зазначають, що створення нових будівель або адаптація існуючих без урахування їхнього історичного контексту може призвести до втрати унікальної спадщини, підкреслюють важливість ретельного архітектурного підходу до таких територій;

- баланс між збереженням та розвитком – згідно з дослідженнями [2, 3, 5] основною задачею є пошук рівноваги між необхідністю збереження історичних районів і потребою в розширенні інфраструктури міста;

- екологічна стійкість – дослідження підкреслюють важливість застосування енергоефективних матеріалів, відновлюваних джерел енергії, сучасних екологічних стандартів в процесі адаптації будівель;

- правові та регуляторні обмеження – наукові роботи показують, що міжнародні та національні закони про охорону історичної спадщини стають суворішими з метою забезпечення захисту будівель, проте можуть бути неузгоджені з сучасними потребами гнучкого розвитку та адаптацією міської інфраструктури;

- соціальні аспекти – дослідження [3, 10] підкреслюють необхідність активної участі місцевих мешканців у процесі прийняття рішень щодо забудови історичного середовища (для запобігання соціальним конфліктам і досягнення взаємодії між новою архітектурою та збереженням історичної забудови);

- економічний потенціал – науковці наголошують на необхідності ретельного планування адаптованих об'єктів, як складової туризму, що мають додаткове навантаження на інфраструктуру, та мінімізації їх негативного впливу на міське середовище з його історичними елементами.

Аналіз теоретичного досвіду підкреслює наявність низки наукових досліджень щодо окремих аспектів збереження та адаптації існуючих будівель під нові функції [8, 10, 12]. При цьому майже відсутні наукові роботи, які б комплексно досліджували можливість адаптації деградуючих будівель під житлові та мультифункціональні архітектурні об'єкти.

Основна частина. Адаптація нефункціонуючих архітектурних об'єктів під житлові та мультифункціональні будівлі – це складний і багатогранний процес, що вимагає глибокого розуміння специфіки збереження архітектурної спадщини та розвитку міського середовища та дає нове життя будівлям, реагуючи на сучасні потреби суспільства. Процес адаптації нефункціонуючих архітектурних об'єктів стає каталізатором залучення інвестицій з боку приватних компаній і державних установ, приносить численні переваги, які охоплюють екологічні, соціальні, культурні, економічні та інші аспекти.

Екологічні аспекти адаптації полягають у раціональному використанні вже існуючих будівель, що зменшує потребу в новому будівництві та мінімізує негативний вплив на довкілля. Використання сучасних технологій під час адаптації таких об'єктів під житлові та мультифункціональні комплекси сприяє їх енергоефективності та екологізації.

Соціальні переваги – створення житлових та мультифункціональних об'єктів, що підвищують якість життя, даючи нову цінність та комфорт міському середовищу, сприяє збереженню історичної ідентичності, допомагає інтегрувати пам'ять про минуле в сучасну культуру міста.

Культурний аспект проявляється у створенні адаптованих будівель з організацією просторів для творчості, освіти, культурного обміну. Гібридні житлові об'єкти, готельні та мультифункціональні комплекси стають осередками мистецтва, науки та інновацій, формуючи умови для розвитку інтелектуального потенціалу суспільства [2, 3].

Економічні переваги включають розвиток туристичного потенціалу міста, бо сучасні архітектурні об'єкти, зокрема готельні та мультифункціональні комплекси приваблюють туристів, що сприяє зростанню доходів місцевого бюджету та розвитку суміжних сфер.

Так адаптація деградуючих будівель під нові функції є ефективним інструментом збереження архітектурної спадщини, вагомим внеском у розвиток міст, забезпечуючи їхню стійкість, динамічність і мультифункціональність.

Варто зазначити, що архітектурно-планувальні методи адаптації повинні максимально враховувати місцевий контекст та потреби населення, відображати функціональний і естетичний аспект перетворення. Основними завданнями цього процесу є:

- адаптація застарілих або занедбаних будівель до нових функцій;
- збереження історичної та архітектурної цінності будівель і середовища;
- інтеграція адаптованого об'єкту в інфраструктуру сучасного міського середовища, забезпечення його функціональності, доступності та індивідуальності художнього образу.

Визначено основні види адаптації історичних будівель під житлові та мультифункціональні споруди. Одним з них є «адаптивне повторне використання», яке пристосовує історичні будівлі до нових функцій без шкоди для їхньої архітектурної цінності. Так в Європі багато старих будівель було адаптовано під сучасні готелі та офіси, що забезпечило їхню економічну стійкість зі збереженням автентичності. Повторне використання історичних будівель зберігає архітектурну спадщину, зменшує вплив на навколишнє середовище, оскільки немає потреби будувати нові споруди, використовуючи велику кількість ресурсів [1, 6].

Виявлено важливість використання традиційних матеріалів при адаптації, які відповідають оригінальним технікам. Це дозволяє зберегти культурну спадщину без шкоди для її зовнішнього вигляду, забезпечує баланс між збереженням історичних цінностей та впровадженням новітніх технологій в міське середовище, яке швидко змінюється.

Проаналізовано приклади позитивного практичного досвіду адаптації нефункціонуючих будівель під нові функції. Одним з таких прикладів є перетворення старих фабрик і складів на об'єкти житлового та громадського призначення. Наприклад, Колдропс Ярד у Лондоні, колишній вугільний склад, зараз є відомим торговим і ресторанним районом, що зберігає елементи своєї старої архітектури. Ще один приклад перетворення історичних будівель на сучасні офісні приміщення – Хай-Лайн-Білдінг у Нью-Йорку. Це складський об'єкт, який став сучасним офісним простором та зберіг історичний контекст. Також багато історичних будівель було перетворено на музеї, зокрема Тейт Модерн у Лондоні, розміщений у приміщенні колишньої електростанції. Існує багато прикладів організації лофтів на території колишніх промислових будівель [6, 7, 10]. Одним з них є «The Cement Factory» – будинок-студія архітектора Рікардо Бофілла, організований на місці колишньої промислової фабрики і перебудований в культурний та житловий комплекс із новими функціями в Барселоні.

Визначено, що адаптація нефункціонуючих будівель може мати значний вплив на розвиток міського середовища. Так включення історичних будівель в структуру сучасних міст може покращити їх естетичний вигляд, а відновлення історичних будівель може стати основою для культурних та соціальних заходів і сприяти розвитку громади. Успішна адаптація старих будівель може стимулювати економічний розвиток району, залучати інвестиції, підвищувати його вартість.

На основі аналізу світового досвіду було виявлено переваги та складнощі, які можуть виникнути при адаптації нефункціонуючих об'єктів: технічні обмеження (труднощі при інтеграції сучасних систем в історичні будівлі, які часто не відповідають чинним стандартам енергоефективності та безпеки); збереження автентичності (необхідність узгодити сучасні функції з історичним характером будівлі – історична цінність, архітектурний стиль [4]); порушення архітектурного балансу, ризик втрати культурної автентичності та конфлікт між потребами збереження історичної складової та сучасним розвитком. Невідповідність стилю, матеріалів та масштабу між адаптованими та оточуючими історичними будівлями може викликати естетичний дисонанс і негативно впливати на візуальний та соціальний контекст міського середовища. Нажаль, приклади архітектурного дисонансу можна знайти в багатьох містах

світу, коли втрачається гармонія між традиційними і адаптованими будівлями, що негативно впливає на візуальне сприйняття середовища. Одним з прикладів є Лондон, де сучасні будівлі, такі як «The Shard», викликали суперечки щодо їхньої гармонії з історичною тканиною міста. У таких випадках відповідальність за проєктування лежить не тільки на архітекторах, а й на регуляторах, які дозволяють або забороняють такі забудови. Тому ефективність адаптації деградуючих будівель під нові функції залежить від точності аналізу історичної спадщини та взаємодії між всіма зацікавленими сторонами.

Так, забезпечення сталого розвитку історичних територій є складним завданням, що вимагає міждисциплінарного підходу. Основний виклик полягає в тому, щоб адаптовані проєкти відповідали сучасним нормам та екологічним стандартам, зберігаючи автентичність та архітектурну цінність історичних будівель. Такі проєкти мають бути зосереджені на довгострокових рішеннях, які зменшують вуглецевий слід будівель. Одним із викликів є впровадження сучасних екологічних стандартів у проєкти з обмеженими ресурсами, особливо в менш економічно розвинених містах. Також важливо забезпечити соціально відповідальний підхід, включаючи участь громадськості та місцевих експертів, щоб досягти найбільш стійких та ефективних результатів. Наразі існує низка ініціатив, спрямованих на підвищення обізнаності громадськості та активне залучення інвесторів до проєктів сталого розвитку історичних районів. До них належать як міжнародні програми, що підтримуються такими організаціями, як ЮНЕСКО, так і національні ініціативи, що сприяють захисту архітектурної спадщини. Залучення приватних інвесторів також відіграє важливу роль у розвитку цих проєктів.

Визначено, що перспективні тенденції щодо адаптації нефункціонуючих архітектурних об'єктів, спрямовані на розробку більш гнучких та інноваційних підходів до інтеграції нових функцій в міське середовище, ширше використання цифрових технологій (3D-моделювання, лазерне сканування тощо) для збереження їхньої автентичності, підвищення енергоефективності, зменшення витрат на утримання та експлуатацію. Використання екологічно чистих матеріалів і технологій відновлюваної енергетики (сонячні батареї, системи акумулювання тепла) може зробити будівлі, адаптовані під житлові та мультифункціональні комплекси, більш екологічно стійкими [13].

Таким чином, занедбані будівлі, адаптовані під житлові та мультифункціональні комплекси, розташовані в історичних районах мають безпосередній вплив на соціальне та економічне життя міст. Такі проєкти враховують культурну спадщину та потреби місцевої громади, підвищують привабливість міста для туристів і сприяють створенню нових економічних можливостей, таких як розвиток малого бізнесу в житловій та обслуговуючій

сфері [12]. Прозорість і активна участь громадськості в прийнятті рішень щодо адаптації конкретної споруди під нові функції є важливими, оскільки конфлікти між інвесторами та місцевими мешканцями можуть зупинити реалізацію проєктів. Місцеві жителі також повинні бути залучені до прийняття рішень, щоб гарантувати, що адаптовані під нові функції будівлі гармонійно вписуються в історичне середовище, не завдаючи шкоди культурній спадщині.

Виявлено основні прийоми адаптації нефункціонуючих архітектурних об'єктів під житлові та мультифункціональні будівлі та комплекси:

- збереження історичного характеру об'єкта (включає реставрацію фасадів, збереження історичних конструкцій та елементів, таких як цегляні стіни, металеві ферми або декоративні елементи);

- функціональна адаптація інтер'єрних та екстер'єрних просторів (швидке пристосування до змінних трендів ринку та споживацьких переваг, легкість переоформлення простору без значних фінансових та часових затрат, використання модульних конструкцій, змінних декорацій, гнучких освітлювальних схем);

- збереження архітектурних деталей (історичні елементи, промислові механізми, цегляна кладка, металеві конструкції), які можуть бути включені в просторову структуру адаптованого об'єкта, доповнювати його архітектурний вигляд, бути носіями історії;

- інтеграція об'єкта в середовище (адаптація будівель до сучасної інфраструктури міста: створення нових пішохідних та вело-доріжок, парків і зелених зон навколо перетворених об'єктів), що забезпечує доступність і робить об'єкт важливим соціальним і культурним центром;

- гнучкість і універсальність простору (організаційні зміни – функціональні та естетичні у довгостроковій перспективі, трансформація у зонуванні простору до нових потреб користувачів);

- використання інноваційних технологій при адаптації (персоналізоване цифрове підсвічування, клімат-контроль, мультимедійне та інтерактивне обладнання, які дозволяють створити комфортне середовище).

Висновки. В результаті проведеного дослідження було зроблено наступні висновки:

1. Встановлено, що на даний час архітектура будівель і споруд в історичному середовищі та її розвиток в майбутньому стикається з низкою викликів, серед яких необхідність захисту культурної спадщини, адаптація та відновлення старих або створення нових будівель у відповідності до існуючого контексту забудови, правові та регуляторні обмеження, а також соціальні та економічні конфлікти. Важливим рішенням є гармонізація сучасної та традиційної архітектури через адаптацію під нові житлові та

мультифункціональні будівлі, використання інноваційних будівельних технологій та створення нових екологічно стійких підходів. Аналіз сучасного практичного досвіду показав важливість встановлення балансу між збереженням історичної автентичності та впровадженням сучасних інфраструктурних рішень при адаптації нефункціонуючих архітектурних об'єктів для розвитку міст.

2. Визначено прийоми адаптації нефункціонуючих архітектурних об'єктів під житлові та мультифункціональні будівлі та комплекси (збереження історичного характеру об'єкта, функціональна адаптація інтер'єрних та екстер'єрних просторів, збереження архітектурних деталей, інтеграція об'єкта в середовище, гнучкість і універсальність простору, використання інноваційних технологій при адаптації). Впровадження зазначених прийомів дозволить зберегти архітектурну ідентичність, сприятиме соціально-економічному зростанню, покращить екологічний стан і сформує нові можливості для розвитку, буде прикладом гармонійного поєднання традицій та інновацій, що відповідає вимогам сучасного суспільства.

Список літератури:

1. Яненко О. І. Визначення, виникнення та розвиток адаптивної архітектури. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. 2016. Вип. 42. С. 149-153. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2016_42_23

2. Топал С.С., Сингаївська О.І. Історико-архітектурні аспекти організації міста. *Сучасні проблеми архітектури і містобудування*. 2022. Вип. 62. С.194–202. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.194-202>.

3. Кюнцлі Р. В., Степанюк А. В. Просторова трансформація торгових центрів в умовах адаптації їх у сучасне культурно-побутове середовище міста. *Теорія та практика дизайну. Архітектура та будівництво*. 2024. Вип. 3(33). С. 62–70. DOI: <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2024.33.6>

4. Зиміна С.Б. Стили інтер'єру. Київ: Довіра, 2018. 359 с.

5. Здетовецька Н.О., Ковальська О.Є. Адаптація та збереження архітектурної спадщини: питання ефективного використання. *Теорія та практика дизайну. Архітектура та будівництво*. 2023. Вип. 27. С. 49-56. DOI: <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2023.27.6>

6. Шевченко А. Стан вивченості питання адаптивного житлового середовища. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2023. Вип. 66. С. 278–289. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.66.278-289>

7. Шаталюк Ю.В. Сучасна практика проектування адаптивних архітектурних об'єктів: аналіз прикладів та особливості. *Науковий вісник будівництва*. 2017. Т.88, №2. С. 69–73. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvb_2017_88_2_19

8. Гнат Г.О., Соловій Л. С. Питання адаптивності планувальної структури малометражних квартир до перспективних потреб. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2017. Вип. 48. С. 358–365. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2017_48_45
9. Сьомка С., Антонович Є. Дизайн інтер'єру, меблів та обладнання. К.: Ліра-К, 2018. 400 с.
10. Буравченко, С. Г., Сплавська, К. Д. Принципи формування адаптивного житла відповідно до змін в потребах мешканців. Теорія та практика дизайну. 2020. Вип.20. С.18–26. DOI: <https://doi.org/10.18372/2415-8151.20.15046>
11. Михайленко В. Є. Основи композиції (геометричні аспекти художнього формоутворення): навч. посіб. для студ. вищих навч. закладів. 2–ге вид. К.: Каравела, 2018. 304 с.
12. Буравченко С.Г. Сценарні методи формування сталої архітектури багатоквартирних житлових будинків. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2020. Вип. 56. С. 26–39. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2020.56.305-322>
13. Демессіє М. К. Актуальні напрями у формуванні сучасного образу архітектури інтер'єрів. Мистецтвознавчі записки. 2022. Вип.41. С.3–7. <https://doi.org/10.32461/2226-2180.41.2022.263206>

References

1. Yanenko, O. I. (2016). Definition, emergence, and development of adaptive architecture. *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (42), 149–153. http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2016_42_23 (in Ukrainian).
2. Topal, S., & Oleksandra, S. (2022). Historical and architectural aspects of the city organization. *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (62), 194–202. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.194-202> (in Ukrainian).
3. Kiuntsli, R., & Stepanyuk, A. (2024). Spatial transformation of shopping centers in the context of adapting them to the modern cultural and living environment of the city. *Theory and Practice of Design*, (33), 62–70. <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2024.33.6> (in Ukrainian).
4. Zymina, S. B. (2018). Interior styles. *Dovira*.
5. Zdetovetska, N., & Kovalska, O. (2023). Adaptation and preservation of architectural heritage: issues of effective utilization. *Theory and Practice of Design*, (27), 49–56. <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2023.27.6> (in Ukrainian).
6. Shevchenko, A. (2023). State of Study of the Issue of Adaptive Residential Environment. *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (66), 278–289. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.66.278-289> (in Ukrainian).

7. Shataliuk, Y. V. (2017). Contemporary practice of designing adaptive architectural objects: Analysis of examples and features. *Scientific Bulletin of Construction*, 88(2), 69–73. http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvb_2017_88_2_19 (in Ukrainian).
8. Hnat, H. O., & Solovii, L. S. (2017). Issues of adaptability of the planning structure of small-sized apartments to prospective needs. *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (48), 358–365. http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2017_48_45 (in Ukrainian).
9. Siomka, S., & Antonovych, Y. (2018). Interior, furniture and equipment design. Lira-K.
10. Buravchenko, S. G., & Splavska, K. D. (2020). Principles of forming adaptive housing in accordance with changes in residents' needs. *Theory and Practice of Design*, (20), 18–26. <https://doi.org/10.18372/2415-8151.20.15046> (in Ukrainian).
11. Mykhailenko, V. Ye. (2018). Fundamentals of composition (geometric aspects of artistic form-making) (2nd ed.). Karavela. (in Ukrainian).
12. Buravchenko, S. (2020). Scenario methods for forming sustainable architecture of apartment buildings. *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (56), 305–322. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2020.56.305-322> (in Ukrainian).
13. Demessie, M. K. (2022). Current trends in the formation of the modern image of interior architecture. *Mystetstvoznavchi zapysky*, 41, 3–7. <https://doi.org/10.32461/2226-2180.41.2022.263206> (in Ukrainian).

Abstract

Olga Smirnova, PhD in Architecture, Associate Professor of the Department of Architecture of Buildings and Structures, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv.

Yuriy Fursov, PhD in technical sciences, Associate Professor of the Department of Architecture of Buildings and Structures, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv.

Modern problems of adapting deteriorating buildings into residential and multifunctional architectural objects

The article is devoted to the research of modern problems of adaptation of deteriorating architectural objects for residential and multifunctional buildings and complexes. The article establishes the content of the concept of “adaptation”. It is established that the adaptation of non-functioning architectural objects for residential and multifunctional buildings is a complex process that requires an understanding of the specifics of preserving architectural heritage and developing the urban environment and is a catalyst for attracting investments, bringing environmental, social, cultural, economic and other benefits. It is revealed that the main tasks in integrating

architectural objects with a new function into the urban environment are adaptation of outdated or abandoned buildings to new functions; preservation of historical and architectural value; integration of the adapted object into the infrastructure of the modern urban environment, ensuring its functionality, accessibility and aesthetic appearance. The features of the adaptation of non-functioning architectural objects for residential and other public functions are highlighted. Options for adapting non-functioning architectural objects are considered. Analysis of modern practical experience has shown the importance of establishing a balance between preserving historical authenticity and implementing modern infrastructure solutions when adapting non-functioning architectural objects for urban development. Methods for adapting non-functioning architectural objects to residential and multifunctional buildings and complexes have been identified, the implementation of which will allow preserving architectural identity, promoting socio-economic growth, improving the environmental situation and creating new opportunities for development, and will be an example of a harmonious combination of traditions and innovations that meets the requirements of modern society. These are methods for preserving the historical character of the object, functional adaptation of interior and exterior spaces, preservation of architectural details, integration of the object into the environment, flexibility and versatility of space, use of innovative technologies during adaptation). Perspective trends in the adaptation of deteriorating buildings to modern residential and public objects have been identified.

Keywords: problems; adaptation; architecture; residential buildings; multifunctional objects.