



**TOTUM**  
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13  
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua  
totum.ua

## **Національний класифікатор будівель і споруд НК 018-2023: нововведення, які потребують уваги профспільноти**

*1 січня 2024 року набрав чинності Національний класифікатор будівель і споруд НК 018-2023, який було затверджено [Наказом Міністерства економіки від 19 травня 2023 року №3573](#).*

*НК 018-2023 розроблено на заміну попереднього Державного класифікатора 018-2000 для гармонізації із Класифікацією типів споруд Євростату (Classification of Types of Constructions. Eurostat, 1998).*

*В.о. керівника практики будівництва та капітальних інвестицій TOTUM LF, старший юрист Олександр Дерєка та молодша юристка практики Аліна Яковлева розібрали деякі нововведення цього документу для видання Property Times.*

Оскільки за 20 років містобудівна ситуація в Україні значно змінилась, а ДК 018-2000 по факту копіював ще радянські аналоги, прийняття нового класифікатора будівельна сфера очікувала багато років.

Національний класифікатор будівель і споруд є складовою частиною Державної системи класифікації та кодування техніко-економічної та соціальної інформації. Загалом він призначений для використання органами державної влади та місцевого самоврядування, фінансовими службами, органами статистики та всіма суб'єктами господарювання (юридичними та фізичними особами) в Україні.

Варто зазначити, що новий документ є набагато компактніший за попередній та, відповідно, має бути зручнішим у використанні. В структурі класифікатора виділено 2 розділи, 6 підрозділів, 20 груп та 46 класів.

***Пропонуємо на прикладі коду «1110 Одноквартирні житлові будинки» розібратися в найголовніших змінах та цілях впровадження даних нововведень.***

Якщо порівняти стару та нову версії, можна одразу помітити, що однією з головних змін є значне скорочення кодів. В такому випадку, раніше код «1110 Будинки одноквартирні» містив в собі розділення на коди «1110.1 Будинки одноквартирні масової забудови», «1110.2 Котеджі та будинки одноквартирні підвищеної комфортності», «1110.3 Будинки садибного типу», «1110.4 Будинки дачні та садові».



**TOTUM**  
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13  
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua  
totum.ua

Наразі, відповідно до Перехідної таблиці ДК 018-2000 до НК 018-2023, їх об'єднали - існує лише один код «1110 Одноквартирні житлові будинки».

Будівельна практика пішла таким шляхом, що «1110.3 Будинки садибного типу» та «1110.4 Будинки дачні та садові» нічим не відрізняються з точки зору спорудження. Раніше з цим були певні проблеми, оскільки їх можна було використовувати лише на земельних ділянках з певним цільовим призначенням. «1110.3 Будинки садибного типу» - лише на 02.01 (для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)) та 02.02 (для колективного житлового будівництва). В той час, як «Будинки дачні та садові» можна було використовувати на 01.05 (для індивідуального садівництва); 01.06 (для колективного садівництва); 07.03 (для індивідуального дачного будівництва); 07.04 (для колективного дачного будівництва) відповідно до Таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд.

Після змін, які вступили в дію, можна зробити висновок про значне полегшення і розширення можливостей у будівництві. А саме - під кодом «1110 Одноквартирні житлові будинки» на даний момент можна використовувати всі вищезазначені ділянки (02.01, 02.02, 01.05, 01.06, 07.03, 07.04).

Оскільки зміни торкнулися всіх кодів, які зазначені у НК 018-2023, радимо аналізувати всі таблиці для порівняння при використанні.

Так саме гарно ілюструє зміни ще одне з нововведень в новому ДКБС: відтепер відсутні такі будівлі, як «1130 Гуртожитки», хоча залишився незмінним код. На заміну йому буде використовуватися назва «1130 Житлові будинки для колективного проживання» в який входять: гуртожитки для студентів та учнів навчальних закладів, робітників та службовців, житлові будинки для дітей-сиріт та дітей з інвалідністю, для осіб літнього віку та осіб з інвалідністю, інших соціальних груп - наприклад, будинки для біженців, притулки для бездомних тощо.

Є ще одне важливе питання, яке залишається актуальним. Як використовувати таблицю для співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд? Наразі триває робота над змінами в даній таблиці з огляду змін до НК 018:2023. Тому найближчим часом варто всім очікувати на подальші нововведення. На даний момент, в умовах перехідного



**TOTUM**  
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13  
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua  
totum.ua

періоду, пропонується використовувати перехідну таблицю ДК 018-2000 до НК 018-2023, і лише за її допомогою визначити код та тип споруди.

Впевнені, що зазначені зміни покращать стан невеликих забудовників та приватних осіб, які мають у власності земельні ділянки, які не в повній мірі відповідають намірам забудови (в першу чергу це торкнеться приватних житлових будинків). А також, збільшить можливості для реалізації великих будівельних проектів. А це вже інвестиції, які так необхідні економіці України.

Тож чекаємо на нову таблицю співвідношення та нові будівельно-інвестиційні проекти.