УДК 657.24:334.723(477)
DOI: https://doi.org/10.32782/CMI/2026-20-17

Пелех О.Б.
доктор економічних наук, професор,
Рівненський державний гуманітарний університет
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-5657-6717

Остаповець Є.Ф.
аспірант,
Рівненський державний гуманітарний університет
ORCID: https://orcid.org/0009-0008-6734-0516

ОБЛІК ГІБРИДНОГО ФІНАНСУВАННЯ КРЕАТИВНИХ ХАБІВ[1]

У статті систематизовано облікове відображення гібридного фінансування креативних хабів, що поєднує оренду, капітальні поліпшення (ревіталізацію) орендованих приміщень, грантове фінансування та елементи державно-приватного партнерства (ДПП). Метою є визначення меж застосування чинної нормативної бази до цього гібридного об'єкта обліку. Застосовано порівняльний аналіз, метод кейсів та структурно-логічний аналіз. Обґрунтовано, що чинна база регулює джерела лише фрагментарно: оренда і поліпшення – за НП(С)БО 14, гранти – за НП(С)БО 15, а облікові наслідки участі хаба в ДПП неврегульовані. Розроблено класифікацію джерел фінансування та систематизовано пов'язані з нею аудиторські ризики. Практичне значення – номенклатура субрахунків, чек-лист процедур і рекомендації щодо облікової політики хаба, зокрема відображення соціального ефекту партнерства.

Ключові слова: *креативний хаб, облік оренди, ревіталізація, капітальні поліпшення, грантове фінансування, державно-приватне партнерство, облікова політика, соціальний ефект.*

Pelekh Oksana, Ostapovets Yevhenii
Rivne State Humanitarian University

ACCOUNTING FOR HYBRID FINANCING OF CREATIVE HUBS

The article systematizes the accounting treatment of hybrid financing of creative hubs, which combines leasing of premises (often on preferential or municipal terms), capital improvements (revitalization) of leased industrial buildings, grant financing, and elements of public-private partnership. The purpose is to determine the limits within which the current Ukrainian accounting framework applies to this hybrid object and to identify unaddressed gaps. The methodology combines analysis of National Accounting Regulations (Standards) (NAR(S)) 14 "Lease", 7 "Fixed Assets", 15 "Revenue" and IAS 20, comparative analysis of accounting regimes, a case-study method, and structural-logical analysis. It is substantiated that the framework covers these sources only fragmentarily: leasing and capital improvements fall under NAR(S) 14, grant financing under NAR(S) 15, while the accounting consequences of public-private partnership remain unregulated. A classification of hub financing sources is developed by three criteria: nature of the source, nature of the expenditure, and payer of revitalization works. Problematic points of recognition and measurement are identified: distinguishing ordinary repair (expensed) from capital improvement (capitalized through account 153 and transferred to sub-account 117); valuing grant co-financing of improvements, which, depending on the grant agreement, allows either full capitalization with matching income recognition or capitalization of the hub's own share only; and treating preferential lease terms, where the gap between market and actual rent is not disclosed. Typical audit risks are systematized: misclassification of revitalization expenditures, incorrect recognition of grant income, incomplete disclosure of preferential lease terms, and lack of confirmation of the social effect required by a public partner. The practical significance lies in a proposed nomenclature of analytical sub-accounts separating financing sources of capital improvements, a checklist for accountants and auditors, and accounting policy recommendations, illustrated by a worked example of entries for a revitalization project co-financed by own funds and a grant. The findings are intended for creative hubs combining commercial, grant, and municipal financing, and for accountants, auditors, and researchers of public-private partnership.

Keywords: *creative hub, lease accounting, revitalization, capital improvements, grant financing, public-private partnership, accounting policy, social effect.*

Постановка проблеми. Креативний хаб рідко спирається на одне джерело фінансування чи одну форму власності на простір. Найчастіше він поєднує оренду (нерідко пільгову чи муніципальну), витрати на ревіталізацію занедбаних промислових приміщень, грантову підтримку та партнерства з громадою й бізнесом [1]. Кожна зі складових має свою, доволі усталену облікову логіку, але разом вони складають об'єкт обліку, підхід до якого досі не вироблено.

Найбільше труднощів викликає облік поліпшень орендованого простору. Ревіталізація промислового приміщення під хаб зазвичай передбачає капітальний ремонт, перепланування, дообладнання – саме ті дії, які п. 8 НП(С)БО 14 «Оренда» відносить до поліпшень, що підлягають капіталізації через рахунок 153 з подальшим зарахуванням на субрахунок 117 «Інші необоротні матеріальні активи» [2]. Втім, на практиці ревіталізація хабу рідко вкладається в це визначення повністю: частина

[1] Дослідження було проведено в рамках модуля Жана Моне «Динамічні креативні індустрії: Розкриття потенціалу економіки ЄС та виклики для України» (№ 101172651 – ERASMUS-JMO-2024-HEI-TCH-RSCH).

© Пелех О.Б., Остаповець Є.Ф., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

робіт просто підтримує приміщення в робочому стані (звичайний ремонт, що списується у витрати періоду), інша частина є капітальним поліпшенням. Межа між ними розмивається особливо тоді, коли роботи фінансує не орендар-підприємець, а грант чи громада.

Не менш складною є й сама природа фінансування хаба. Зазвичай він поєднує кілька джерел одночасно: комерційний дохід (оренда робочих місць, платні події), грантову підтримку, а нерідко – й елементи державно-приватного партнерства, коли муніципалітет надає приміщення на пільгових умовах в обмін на соціальний ефект [1]. При цьому різні форми ДПП – оренда, спільна діяльність, управління майном – мають різні облікові наслідки, а механізм економічного аналізу ефективності таких партнерств в українській практиці досі лишається малодослідженим [3]. На відміну від міжнародної практики, де облік подібних відносин з боку приватного оператора регулює IFRIC 12 «Угоди про концесію послуг» [4], в Україні уніфікованого підходу до участі приватного партнера в ДПП досі не існує.

Додається до цього й оцінка соціального та урбаністичного ефекту хабу – частини його бізнес-моделі [1], яка, однак, не має прямого відображення у фінансовому обліку. Ревіталізація промислових об'єктів під публічні й креативні простори набирає обертів в українських містах [5], а облікова наука поки що не встигає за цією практикою. У результаті утворюється розрив між тим, що хаб фактично виробляє (ревіталізовану територію, соціальний капітал), і тим, що бачить бухгалтерська звітність.

Звідси випливає актуальність теми: систематизувати облікове відображення гібридного фінансування креативних хабів (оренда, ревіталізація, гранти, ДПП) і встановити, де чинна нормативна база дає відповідь, а де залишає прогалину.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання обліку поліпшень орендованих основних засобів в Україні нормативно врегульоване достатньо детально: НП(С)БО 14 «Оренда» та НП(С)БО 7 «Основні засоби» визначають порядок капіталізації таких поліпшень через рахунок 153 із подальшим зарахуванням на субрахунок 117, а також критерії їх розмежування з поточним ремонтом [2; 6]. С. Лайчук та Н. Хорунжак розробили класифікацію орендних операцій для побудови їх обліку на комунальних підприємствах [7]. Цей контекст найближчий до ситуації хабу, що працює в приміщенні комунальної власності, адже автори обґрунтували потребу у врахуванні специфіки комунального майна під час класифікації орендних операцій. К. Боримська та Т. Кирик запропонували методику внутрішнього контролю орендних операцій майна комунальної власності [8], що є підґрунтям для визначення аудиторських ризиків гібридного фінансування хабу, розглянутих у підрозділі щодо особливостей аудиту.

Проблематику державно-приватного партнерства як об'єкта економічного аналізу висвітлив М. Тітарчук, який запропонував класифікацію видів економічного аналізу ефективності ДПП за етапами його реалізації – передінвестиційним, поточним і ретроспективним [3]. Автор при цьому наголошує, що саме питання аналітичної оцінки ефективності ДПП, а тим паче його облікового супроводу, залишається недослідженим, а праці попередників стосуються переважно оренди державного майна й спільної діяльності як окремих, не інтегрованих форм [3]. Ширший фінансовий механізм ДПП – джерела фінансування, розподіл ризиків між партнерами, форми участі приватного партнера – розкрито в докторській дисертації Б. Шулюк, присвяченій теоретико-методологічним і методичним засадам формування такого механізму [9], проте й це дослідження не торкається облікового відображення конкретних операцій окремого приватного партнера, яким може виступати креативний хаб.

Разом з тим жодна з цих робіт не розглядає креативний хаб як єдиний об'єкт обліку, що одночасно поєднує оренду, капітальні поліпшення, грантове фінансування та елементи ДПП. У попередньому дослідженні креативних хабів ми вже показали їхню багатовимірність – поєднання маркетингового, урбаністичного й соціального вимірів у межах однієї бізнес-моделі [1], – однак облікова сторона цього поєднання лишилась поза увагою. Не розроблено ні класифікації джерел фінансування хабу для облікових цілей, ні методики розмежування капітальних і поточних витрат на ревіталізацію в умовах, коли ініціатором і платником виступають різні сторони – орендар, грантодавець, громада. Саме це й визначає напрям цього дослідження.

Мета статті полягає в тому, щоб систематизувати облікове відображення гібридного фінансування креативних хабів – оренди, ревіталізації приміщень, грантів, елементів державно-приватного партнерства – та окреслити межі застосування чинної нормативної бази до цього об'єкта обліку.

Відповідно до мети поставлено такі завдання: класифікувати джерела фінансування креативного хабу для облікових цілей; визначити критерії розмежування капітальних поліпшень і поточних витрат на ревіталізацію орендованого простору; розкрити особливості обліку елементів державно-приватного партнерства в діяльності хабу; сформулювати практичні рекомендації щодо облікової політики хабу як гібридної структури.

Методи дослідження. Інформаційною базою дослідження слугували чинні національні положення (стандарти) бухгалтерського обліку щодо оренди, основних засобів і доходу, міжнародні стандарти щодо державних грантів та оренди, а також практика функціонування креативних хабів в Україні. Для досягнення мети використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів. Аналіз і синтез застосовано для виокремлення складових гібридного фінансування хабу (оренди, капітальних поліпшень, грантів та елементів ДПП) і подальшого їх поєднання в єдиний об'єкт обліку. Метод порівняння дав змогу зіставити облікові режими зазначених джерел фінансування та виявити ділянки, не врегульовані нормативною базою. Методи групування та класифікації використано для побудови класифікації джерел фінансування хабу за трьома ознаками: характером джерела, характером витрати та платником робіт з ревіталізації. Абстрактно-логічний метод застосовано для визначення критеріїв розмежування капітальних поліпшень і поточного ремонту та проблемних вузлів визнання й оцінки. Ризик-орієнтований підхід покладено в основу систематизації аудиторських ризиків і процедур їх перевірки. Метод моделювання використано для побудови умовного прикладу облікових проведень при ревіталізації хабу за грантового співфінансування, а табличний метод – для наочного подання результатів. Узагальнення дало змогу

сформулювати рекомендації щодо облікової політики хабу, номенклатуру субрахунків і чек-лист процедур.

Виклад основного матеріалу дослідження. Класифікація джерел фінансування креативного хабу для цілей обліку. Хаб рідко покривається з одного джерела фінансування – саме ця гібридність і визначає підхід до нього з погляду обліку. Джерела фінансування креативного хабу пропонуємо розглядати за трьома площинами.

Перша – характер самого джерела: власний комерційний дохід хабу (оренда робочих місць, платні події, продаж послуг), грантове фінансування (донорська підтримка, міжнародна технічна допомога), а також внесок публічного партнера в межах ДПП – приміщення на пільгових умовах, співфінансування ревіталізації, інші форми підтримки з боку муніципалітету [1; 3]. Кожне з цих джерел має власний обліковий режим: комерційний дохід проводиться через звичайні рахунки доходів і витрат, грант – через рахунок 48 за порядком НП(С)БО 15. Внесок же публічного партнера в межах ДПП взагалі не має уніфікованої облікової моделі: його трактування залежить від конкретної форми партнерства – оренди, спільної діяльності чи управління майном [3].

Друга ознака, тісно пов'язана з першою, – характер самої витрати: капітальна чи поточна. У цьому й полягає найгостріша практична проблема, оскільки ревіталізація промислового приміщення під хаб зазвичай є сумішшю робіт. Одні з них підтримують приміщення в робочому стані – звичайний ремонт, що йде у витрати періоду за загальними нормами НП(С)БО 7; інші об'єктивно поліпшують об'єкт понад його початковий стан (перепланування, дообладнання інженерних мереж, реконструкція), і саме такі роботи п. 8 НП(С) БО 14 «Оренда» наказує капіталізувати через рахунок 153 з подальшим зарахуванням на субрахунок 117 «Інші необоротні матеріальні активи» [2]. Це розмежування – не формальність: від нього залежить, чи спишеться вартість робіт у витрати одного періоду, чи розподілиться через амортизацію на весь строк оренди [6].

І нарешті, варто зважати на те, хто фактично є платником та ініціатором робіт. Якщо ревіталізацію оплачує сам орендар-хаб, застосовується звичайний порядок НП(С)БО 14 «Оренда». Складніше, коли роботи фінансує грантодавець або партнер за угодою ДПП: тоді постає питання, чи визнає хаб капітальні інвестиції на власному балансі, чи облікові наслідки лягають на власника приміщення – муніципалітет або партнера, – і чинна нормативна база однозначної відповіді не дає, залишаючи це предметом договору між сторонами. С. Лайчук і Н. Хорунжак слушно зауважують, що специфіка орендних операцій саме на комунальних підприємствах вимагає окремих класифікаційних підходів, відмінних від звичайної комерційної оренди [7] – а це підтверджує, що аналізувати хаб на муніципальному приміщенні за шаблоном приватної оренди неприпустимо.

Узагальнення цієї класифікації представлено в табл. 1.

Визнання та оцінка капітальних поліпшень і грантового співфінансування ревіталізації. Момент, коли витрати на ревіталізацію переходять з категорії «ремонт» у категорію «капітальне поліпшення», визначає не бухгалтер довільно, а економічний зміст робіт: якщо вони збільшують майбутні економічні вигоди понад ті, що первісно очікувалися від об'єкта, це вже капітальні інвестиції (п. 8 НП(С)БО 14 «Оренда») [2]. У міжнародній практиці облік орендованого приміщення в орендаря регулює IFRS 16 «Оренда», який розглядає значні поліпшення орендованого об'єкта як чинник, що впливає на оцінку строку оренди, а отже, і на строк амортизації самих поліпшень [10]. Для хабу з цього випливає цілком практичне завдання: перепланування простору під коворкінг, підведення нових інженерних мереж, встановлення обладнання для подій підлягають капіталізації, тоді як косметичний ремонт, фарбування чи дрібні відновлювальні роботи списуються у витрати періоду за загальними правилами НП(С)БО 7 [6]. Проблема в тому, що на практиці ці роботи в межах одного проєкту ревіталізації йдуть єдиним пакетом, і без розмежування за окремими статтями кошторису чи договорами підрядника коректно розподілити витрати між двома категоріями не вдасться.

Так само непросто стоїть питання оцінки й обліку грантового співфінансування капітальних поліпшень. Міжнародний стандарт МСБО 20 для грантів, пов'язаних з активами, допускає два способи подання: як доходів майбутніх періодів, що поступово визнаються протягом строку корисного використання активу, або шляхом зменшення балансової вартості самого активу [11]. Коли частину ревіталізації оплачує грантодавець, а частину – сам хаб, виникає питання: визнавати капітальну інвестицію в повному обсязі з одночасним визнанням доходу від цільового фінансування (за порядком НП(С)БО 15, дохід «услід» за витратами [12]), чи лише в частині власного співфінансування хабу, а грантову частку відображати окремо. Пряму відповідь національна нормативна база не дає – обидва підходи технічно допустимі, і вибір залежить від умов грантової угоди: якщо поліпшений об'єкт за угодою залишається на балансі хабу, застосовний перший варіант; якщо ж він передається чи повертається власнику приміщення після завершення проєкту – другий.

Окремо стоїть питання обліку внеску публічного партнера в межах ДПП. Коли муніципалітет надає приміщення на пільгових умовах оренди – нижче ринко-

Таблиця 1

Джерела фінансування креативного хабу: класифікаційні ознаки та обліковий наслідок

Класифікаційна площина	Групи	Обліковий наслідок
За характером джерела	Комерційний дохід / Грант / Внесок публічного партнера (ДПП)	Рахунки доходів і витрат / рахунок 48 (НП(С)БО 15) / залежить від форми ДПП
За характером витрати	Поточний ремонт (підтримання стану) / Капітальне поліпшення	Витрати періоду (НП(С)БО 7) / рахунок 153 → субрахунок 117 (НП(С)БО 14, п. 8)
За платником робіт з ревіталізації	Орендар-хаб / Грантодавець / Партнер за угодою ДПП	Капітальні інвестиції на балансі хабу / залежить від умов гранту / залежить від договору ДПП

Джерело: розроблено авторами на основі [1; 2; 6; 3]

вої ставки – в обмін на соціальний ефект, різниця між ринковою і фактичною орендною платою економічно є формою підтримки, однак формально в обліку хабу окремо не відображається: орендар просто платить меншу суму й визнає менші витрати. Унаслідок цього утворюється розрив між реальним економічним ефектом партнерства та тим, що показує фінансова звітність – проблему, яку М. Тітарчук пов'язує саме з недостатністю методичного інструментарію для оцінки ефективності ДПП на рівні окремого учасника [3].

Узагальнення цих вузлів подано в табл. 2.

Особливості обліку елементів державно-приватного партнерства в діяльності хабу. Хаб, що працює на приміщенні комунальної власності або отримує підтримку від муніципалітету, фактично стає учасником відносин державно-приватного партнерства – навіть якщо формально угода не називається «договором ДПП» у розумінні профільного закону. М. Тітарчук слушно зауважує: об'єктом економічного аналізу ефективності ДПП є не лише сам проєкт, а й ефект, який отримує кожен учасник окремо [3], а це прямо стосується хаба як приватного партнера.

Обліковий режим тут визначає форма реалізації партнерства. Якщо йдеться про оренду комунального майна на пільгових умовах, застосовується звичайний порядок НП(С)БО 14 «Оренда», і жодних додаткових облікових наслідків не виникає – крім уже згаданого заниження орендних витрат. Інша справа, коли є елементи спільної діяльності: наприклад, муніципалітет співфінансує обладнання хабу в обмін на частку використання простору громадою. Тоді потрібен окремий облік такої діяльності, а це вже інша, суттєво складніша модель, для якої в межах поточної статті ми не пропонуємо готового рішення – лише фіксуємо необхідність її окремого розгляду.

Варто врахувати й часовий вимір: партнерство з муніципалітетом рідко обмежується одним звітним періодом. Угода про пільгову оренду чи співфінансування ревіталізації зазвичай розрахована на роки, тож облікова політика хабу має враховувати не разову операцію, а послідовність періодів. У кожному з них потрібно підтверджувати відповідність фактичного використання приміщення умовам угоди, інакше є ризик, що пільгові умови переглянуть чи скасують.

Окремо варто сказати про звітність перед публічним партнером. На відміну від приватного грантодавця, муніципалітет як публічний партнер часто вимагає не лише фінансової звітності, а й підтвердження соціального ефекту – кількості подій, залучених учасників, робочих місць. Ці показники не входять до стандартної фінансової звітності й потребують окремого управлінського обліку.

Практичні пропозиції щодо облікового відображення гібридного фінансування хабу. З проведеного аналізу випливають два прикладні інструменти.

Перший – номенклатура аналітичних субрахунків, яка розводить джерела фінансування хабу вже на рівні первинного обліку, а не залишає це питання на розсуд бухгалтера в кінці звітного періоду. До субрахунку 117 «Інші необоротні матеріальні активи» пропонуємо ввести деталізацію за джерелом фінансування капітальних поліпшень: власні кошти хабу, грантове співфінансування (із кодом конкретної грантової угоди), внесок публічного партнера за угодою ДПП. Це дає змогу в будь-який момент простежити, яка частка ревіталізованого простору профінансована з якого джерела – інформація, потрібна і для звітності перед грантодавцем, і для оцінки ефективності партнерства з муніципалітетом. Пропонована деталізація подана в табл. 3.

Другий інструмент – чек-лист процедур для бухгалтера й аудитора хабу, що охоплює специфічні для цієї гібридної структури моменти. Це передусім перевірка розмежування капітальних поліпшень і поточного ремонту за первинними документами підрядника та звірка умов грантової угоди щодо подальшої долі поліпшеного об'єкта – залишається він на балансі хабу чи повертається власнику. Не менш важливо простежити відповідність фактичного використання приміщення умовам пільгової оренди чи угоди ДПП, а також наявність управлінської звітності про соціальний ефект, яку

Таблиця 2

Проблемні вузли визнання та оцінки витрат на ревіталізацію хабу

Вузол	Суть проблеми	Обліковий підхід у межах чинних правил
Розмежування ремонту й поліпшення	Роботи з ревіталізації йдуть єдиним пакетом, без поділу на капітальні й поточні	Розмежування за статтями кошторису/договору підрядника; капіталізація лише економічно обгрунтованої частини (п. 8 НП(С)БО 14)
Грантове співфінансування капітальних поліпшень	Невизначеність – капіталізувати повну суму чи лише частку хабу	Залежить від умов грантової угоди: хто зберігає об'єкт на балансі після завершення проєкту
Пільгова оренда від публічного партнера (ДПП)	Економічна підтримка не має окремого облікового відображення	Формально відображається лише через занижену орендну плату; реальний ефект партнерства залишається поза звітністю

Джерело: розроблено авторами на основі [2; 12; 3]

Таблиця 3

Пропонована номенклатура субрахунків для обліку капітальних поліпшень хабу

Субрахунок	Призначення
153.1	Капітальні інвестиції в поліпшення – за рахунок власних коштів хабу
153.2	Капітальні інвестиції в поліпшення – за рахунок грантового співфінансування (з кодом грантової угоди)
153.3	Капітальні інвестиції в поліпшення – за рахунок внеску публічного партнера (ДПП)
117.1	Поліпшення орендованого активу – сформоване за власні кошти
117.2	Поліпшення орендованого активу – сформоване за змішаним фінансуванням (грант + власні кошти)
117.3	Поліпшення орендованого активу – сформоване за участю публічного партнера

Джерело: розроблено авторами на основі [2; 12]

вимагає публічний партнер, навіть якщо вона не входить до стандартної фінансової звітності.

Особливості аудиту гібридного фінансування креативних хабів. Усе, про що йшлося вище, обертається аудиторськими ризиками, нетиповими для перевірки хабу як звичайного орендаря. К. Боримська та Т. Кирик, розкриваючи проблемні аспекти внутрішнього контролю орендних операцій саме комунального майна, наголошують на браку уніфікованої методики такого контролю в українській практиці [8], а креативний хаб, як орендар комунального приміщення, потрапляє точно в цю прогалину.

Головний із цих ризиків – помилкова кваліфікація витрат на ревіталізацію, що прямо випливає з проблеми, описаної в підрозділі щодо визнання та оцінки капітальних поліпшень. Роботи з ревіталізації в первинних документах підрядника часто йдуть єдиним пакетом – один договір, один акт виконаних робіт на суму, що включає і ремонт, і поліпшення. Тому аудитору доводиться перевіряти, чи здійснив бухгалтер економічно обґрунтоване розмежування капітальних і поточних витрат, а не механічно списав усе на рахунок 93 чи, навпаки, капіталізував усе на субрахунок 117. Джерелом доказів тут слугує не лише акт виконаних робіт, а й проєктна документація та кошторис із деталізацією видів робіт – без них коректність розмежування перевірити неможливо.

Не менш істотний ризик неправильного визнання доходу від грантового співфінансування. Тут аудитор перевіряє, чи відповідає застосований підхід – капіталізація повної суми з визнанням доходу «услід» за витратами, чи лише частки хабу – умовам конкретної грантової угоди [12], а не довільно обраній внутрішній обліковій політиці. Якщо угода передбачає повернення поліпшеного об'єкта власнику приміщення після завершення проєкту, а хаб тим часом капіталізував повну вартість на власному балансі, це вже пряме викривлення, що впливає і на баланс, і на подальшу амортизацію.

Третій ризик пов'язаний із недостовірним відображенням пільгової оренди. Оскільки різниця між ринковою і фактичною орендною платою від публічного партнера формально ніде не фіксується (див. підрозділ щодо обліку елементів ДПП), стандартний аудит фінансової звітності цей ризик просто не виявить – адже він лежить не у сфері фінансового обліку, а у сфері повноти розкриття інформації. Тому аудитору, що працює з хабом, варто перевірити, чи розкрито умови пільгової оренди в примітках до звітності: інакше користувач звітності не отримає реального уявлення про масштаб підтримки з боку партнера.

Останній із розглянутих ризиків – відсутність підтвердження соціального ефекту. Якщо умови ДПП чи грантової угоди прив'язують подальше фінансування або збереження пільгових умов до досягнення соціальних показників – кількості подій, залучених учасників, – аудитору доводиться перевіряти не лише фінансові, а й ці управлінські дані. Без них неможливо підтвердити, що хаб і надалі відповідає умовам угоди, від яких залежить сама можливість пільгового фінансування в наступному періоді.

Систематизація ризиків і процедур подана в табл. 4.

Ілюстративний приклад облікового відображення. Щоб показати запропоновану класифікацію в дії, розглянемо умовний приклад. Хаб орендує промислове приміщення в комунальній власності на пільгових умовах (елемент ДПП) і проводить його ревіталізацію вартістю 500 тис. грн: 300 тис. грн покриває грант, а 200 тис. грн – власні кошти хабу. За результатами обстеження проєктної документації з'ясовано, що 400 тис. грн із цієї суми є капітальним поліпшенням (перепланування, інженерні мережі), а 100 тис. грн – поточним ремонтом (косметичні роботи); при цьому грантова угода передбачає, що поліпшений об'єкт залишається на балансі хабу.

З урахуванням запропонованої номенклатури субрахунків (табл. 3) типові проведення за такою операцією матимуть вигляд, показаний у табл. 5.

Цей приклад демонструє головний практичний ефект запропонованої номенклатури. Навіть у межах однієї операції з ревіталізації частина витрат капіталізується, а частина списується одразу, тож без деталізації субрахунків за джерелом фінансування (153.1 / 153.2) визначити, яку частку об'єкта профінансовано за рахунок гранту, було б неможливо. Варто також звернути увагу, що дохід від цільового фінансування визнається не лише в частині капітальних інвестицій, а й у частині поточного ремонту: відповідно до п. 17 НП(С)БО 15 Дохід іде «услід» за будь-якими визнаними витратами, профінансованими грантом, незалежно від того, капітальні вони чи поточні [12].

Висновки. Проведене дослідження показало, що креативний хаб є гібридною структурою фінансування, для якої чинна нормативна база України дає лише часткові, розрізнені відповіді: оренда і капітальні поліпшення регулюються НП(С)БО 14 «Оренда», грантове фінансування – НП(С)БО 15, а от специфічно облікові наслідки участі хаба в державно-приватному партнерстві залишаються неврегульованими й вирішуються на розсуд сторін договору.

Запропонована класифікація джерел фінансування хабу за трьома площинами – характером джерела,

Таблиця 4

Аудиторські ризики гібридного фінансування креативного хабу

Ризик	Джерело ризику	Аудиторська процедура
Помилкова кваліфікація витрат на ревіталізацію	Змішані в одному пакеті ремонт і капітальне поліпшення	Звірка з проєктною документацією й кошторисом; перевірка розмежування за видами робіт
Неправильне визнання доходу від гранту	Довільний вибір підходу замість умов угоди	Звірка облікової політики з умовами грантової угоди щодо подальшої долі об'єкта
Недостовірне розкриття пільгової оренди	Різниця між ринковою і фактичною ставкою ніде не фіксується	Перевірка наявності розкриття умов пільгової оренди в примітках до звітності
Відсутність підтвердження соціального ефекту	Управлінські показники не входять у фінансову звітність	Перевірка наявності звітності про соціальні показники, від яких залежать умови угоди

Джерело: розроблено авторами.

Таблиця 5

Облікові проведення при ревіталізації хабу за грантової підтримки

Зміст операції	Дебет	Кредит	Сума, тис. грн.
Відображено витрати на капітальне поліпшення (власні кошти)	153.1	20, 63, 66, 65	160
Відображено витрати на капітальне поліпшення (грантове співфінансування)	153.2 (з кодом грантової угоди)	20, 63, 66, 65	240
Зараховано капітальне поліпшення до складу необоротних активів	117.2	153.1, 153.2	400
Визнано дохід від цільового фінансування (у частці, що відповідає визнаним витратам)	48	745	240
Відображено витрати на поточний ремонт (списано на витрати періоду): 40,0 – власні кошти, 60,0 – грант	93	20, 63, 66, 65	100
Визнано дохід від цільового фінансування (у частці, що відповідає визнаним витратам на поточний ремонт)	48	718	60

Джерело: розроблено авторами

характером витрати та платником робіт з ревіталізації – дозволяє підійти до облікової політики хаба системно, а не вирішувати кожен випадок ситуативно. При цьому виявлені проблемні вузли, зокрема розмежування ремонту й поліпшення, оцінка грантового співфінансування та облік пільгової оренди від публічного партнера, окреслюють межі, в яких професійне судження бухгалтера повинне спиратися на умови конкретних договорів і угод, оскільки уніфікованої норми для цього попросту не існує.

Практичний внесок дослідження полягає в номенклатурі субрахунків, чек-листі процедур та рекомендаціях щодо облікової політики хаба як гібридної структури фінансування – застосовних для хабів, що поєднують комерційне, грантове й муніципальне фінансування. Водночас питання обліку спільної діяльності в межах ДПП розглянуто лише на рівні постановки проблеми, без детальної методики, – це самостійна й ширша тема, яка виходить за межі поточної статті. Перспективи подальших розвідок пов'язуємо з розробкою методики обліку спільної діяльності хаба з публічним партнером та з емпіричною апробацією запропонованої номенклатури субрахунків на прикладі конкретних українських хабів.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Юськів Б. М., Пелех О. Б., Остаповець Є. Ф. Креативні хаби як маркетингові проєкти в умовах економічної нестабільності: урбаністичний вимір. *Інвестиції практика та досвід.* 2025. № 18. С. 99–105. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2025.18.99

2. *Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда»* : затв. наказом М-ва фінансів України від 28.07.2000 № 181 (зі змінами станом на 19.01.2023). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0487-00#Text (дата звернення: 10.09.2026).

3. Тітарчук М. І. Складові системи економічного аналізу формування та реалізації проекту державно-приватного партнерства. *Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу.* 2018. Вип. 3 (41). С. 62–72. DOI: http://dx.doi.org/10.26642/pbo-2018-3(41)-62-72

4. International Financial Reporting Standard 12 "Service Concession Arrangements". International Accounting Standards Board, 2006. URL: https://ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifric-12-service-concession-arrangements/ (дата звернення: 10.09.2026).

5. Глазков Д. В., Ковальський О. В., Ковальський В. П. Вплив ревіталізації на розвиток міського середовища. *Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи (МН-2024)* : матеріали Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф. Вінниця : ВНТУ, 2024. URL: https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/mn/mn2024/paper/view/21764 (дата звернення: 11.09.2026).

6. *Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби»* : затв. наказом М-ва фінансів України від 27.04.2000 № 92 (зі змінами станом на 26.05.2022). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00#Text (дата звернення: 10.09.2026).

7. Лайчук С. М., Хорунжак Н. М. Класифікація орендних операцій для побудови їх обліку на комунальних підприємствах. *Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки.* 2012. № 3 (61). С. 112–115. URL: https://library.ztu.edu.ua/e-copies/VISNUK/61_3/112.pdf (дата звернення: 13.10.2026).

8. Боримська К. П., Кирик Т. В. Методика проведення внутрішнього контролю орендних операцій майна комунальної власності. *Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу.* 2012. № 1 (22). С. 38–49. URL: https://econpapers.repec.org/article/scn000pbo/35129.htm (дата звернення: 07.09.2026).

9. Шулюк Б. С. *Фінансовий механізм державно-приватного партнерства* : дис. ... д-ра екон. наук : 08.00.08. Тернопіль: Західноукраїнський національний університет, 2023. URL: https://www.wunu.edu.ua/svr/svr_D/shuluk/diser.pdf (дата звернення: 13.10.2026).

10. International Financial Reporting Standard 16 "Leases". International Accounting Standards Board, 2016. URL: https://ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/ (дата звернення: 10.09.2026).

11. *Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 20 «Облік державних грантів і розкриття інформації про державну допомогу».* URL: https://www.mof.gov.ua/storage/files/IAS-20_ukr_2016.pdf (дата звернення: 07.09.2026).

12. *Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід»* : затв. наказом М-ва фінансів України від 29.11.1999 № 290. (зі змінами станом на 29.09.2020). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99#Text (дата звернення: 07.09.2026).

REFERENCES

1. Yuskiv B. M., Pelekh O. B. & Ostapovets Ye. F. (2025). Kreatyvni khaby yak marketynhovi proiekty v umovakh ekonomichnoi nestabilnosti: urbanistychnyi vymir [Creative hubs as marketing projects under economic instability: an urban dimension]. *Investytsii: Praktyka ta Dosvid,* no. 18, pp. 99–105. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2025.18.99

2. Ministry of Finance of Ukraine. (2000). *Natsionalne polozhennia (standart) bukhhalterskoho obliku 14 "Orenda"* [National Regulation (Standard) of Accounting 14 "Lease"] (Order No. 181, as amended). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0487-00#Text

3. Titarchuk M. I. (2018). Skladovi systemy ekonomichnoho analizu formuvannia ta realizatsii proektu derzhavno-pryvatnoho partnerstva [Components of the economic analysis system for the formation and implementation of a public-private partnership project]. *Problemy Teorii ta Metodolohii Bukhhalterskoho Obliku, Kontroliu i Analizu,* no. 3(41), pp. 62–72. DOI: https://doi.org/10.26642/pbo-2018-3(41)-62-72

4. International Accounting Standards Board. (2006). *IFRIC Interpretation 12 "Service Concession Arrangements"*. Available at: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifric-12-service-concession-arrangements/

5. Hlazkov D. V., Kovalskyi O. V. & Kovalskyi V. P. (2024). Vplyv revitalizatsii na rozvytok miskoho seredovyshcha [The impact of revitalization on urban environment development]. In *Molod v nautsi: doslidzhennia, problemy, perspektyvy (MN-2024)* [Proceedings of the International Scientific and Practical Internet Conference]. Vinnytsia National Technical University. Available at: https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/mn/mn2024/paper/view/21764

6. Ministry of Finance of Ukraine. (2000). *Natsionalne polozhennia (standart) bukhhalterskoho obliku 7 "Osnovni zasoby"* [National Regulation (Standard) of Accounting 7 "Fixed Assets"] (Order No. 92, as amended). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0288-00#Text

7. Laichuk S. M. & Khorunzhak N. M. (2012). Klasyfikatsiia orendnykh operatsii dlia pobudovy yikh obliku na komunalnykh pidpryiemstvakh [Classification of lease operations for building their accounting at municipal enterprises]. *Visnyk Zhytomyrskoho Derzhavnoho Tekhnolohichnoho Universytetu. Seriia: Ekonomichni Nauky,* no. 3(61), pp. 112–115. Available at: https://library.ztu.edu.ua/e-copies/VISNUK/61_3/112.pdf

8. Borymska K. P. & Kyryk T. V. (2012). Metodyka provedennia vnutrishnoho kontroliu orendnykh operatsii maina komunalnoi vlasnosti [Methodology for conducting internal control of lease operations of communally owned property]. *Problemy Teorii ta Metodolohii Bukhhalterskoho Obliku, Kontroliu i Analizu,* no. 1(22), pp. 38–49. Available at: https://econpapers.repec.org/article/scn000pbo/35129.htm

9. Shuliuk B. S. (2023). *Finansovyi mekhanizm derzhavno-pryvatnoho partnerstva* [Financial mechanism of public-private partnership] [Doctoral dissertation, West Ukrainian National University]. Available at: https://www.wunu.edu.ua/svr/svr_D/shuluk/diser.pdf

10. International Accounting Standards Board. (2016). *International Financial Reporting Standard 16 "Leases"*. Available at: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/

11. International Accounting Standards Board. (2016). *Mizhnarodnyi standart bukhhalterskoho obliku 20 "Oblik derzhavnykh hrantiv i rozkryttia informatsii pro derzhavnu dopomohu"* [International Accounting Standard 20 "Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance"]. Available at: https://www.mof.gov.ua/storage/files/IAS-20_ukr_2016.pdf

12. Ministry of Finance of Ukraine. (1999). *Natsionalne polozhennia (standart) bukhhalterskoho obliku 15 "Dokhid"* [National Regulation (Standard) of Accounting 15 "Revenue"] (Order No. 290, as amended). Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0860-99#Text

Дата надходження статті: 21.09.2026
Дата прийняття статті до публікації: 26.10.2026
Дата публікації статті: 24.11.2026