

УДК 332.14  
ББК 65.050.22

**Соболева Ирина Владимировна**,  
канд. тех. наук, доцент каф. менеджмента таможенного и страхового сервиса  
Санкт-Петербургского университета сервиса и экономики,  
г. Санкт-Петербург,  
e-mail: soboleva-pag@mail.ru;  
**Чеплагина Наталья Валентиновна**,  
аспирант каф. менеджмента таможенного и страхового сервиса,  
ст. преподаватель каф. менеджмента таможенного и страхового сервиса  
Санкт-Петербургского университета сервиса и экономики,  
г. Санкт-Петербург,  
e-mail: cheplaganav@mail.ru

## МЕТОДИЧЕСКИЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ ДЛЯ ИССЛЕДОВАНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ СРЕДЫ В РЕГИОНЕ

### METHODICAL TOOLS FOR EXAMINATION OF THE REGIONAL BUSINESS ENVIRONMENT

*В данной статье рассмотрены методики и методический инструментарий для проведения исследования текущего состояния региональной предпринимательской среды с целью оценки ее состояния, уровня благоприятствования и экономической безопасности для ведения бизнеса. Дан обзор результатов региональных исследований в этой области. Подробно разобраны качественный метод исследования региональных факторов риска в разрезе характеристик и алгоритм его проведения, содержание анкет и программ их обработки. Установлены доминирующие методы захвата и защиты бизнеса в регионе с точки зрения опасности, частоты и эффективности применения.*

*The article has examined the methods and methodical tools for performance of examination of the current condition of the regional business environment in order to evaluate its state, the level of favorable circumstances and economic safety for business. The review of the results of the regional research of such area has been provided. The qualitative method of examination of the regional risk factors in terms of the characteristics, the algorithm of its performance, the content of the questionnaires and the programs for their processing have been investigated in details. The dominating methods of business capture and protection in terms of danger, frequency and the use effectiveness have been determined.*

*Ключевые слова: предпринимательская среда, методический инструментарий, безопасность бизнеса, методы исследования бизнеса, факторы риска, алгоритм проведения исследования.*

*Keywords: business environment, methodical tools, business security, methods of business research, risk factors, algorithm of the study.*

Для выявления и учета факторов риска необходимо исследовать текущее состояние бизнес-среды, выявить основные тенденции ее развития, оценить факторы влияния и выявить среди них доминирующие. В Ленинградской области проведено исследование всех факторов *внешнего* (прямого и косвенного) и *внутреннего* воздействия, оказывающих влияние на предпринимательскую среду. В рамках данного исследования были использованы *количественные методы*.

Для осуществления данного исследования был разработан инструментарий. Уточним этот термин. В «Новом словаре русского языка» Т. Ф. Ефремова инструмента-

рий – это набор каких-либо инструментов; совокупность средств, применяемых для достижения или осуществления чего-либо [1].

В «Толковом словаре русского языка» Д. Н. Ушакова инструментарий – подбор, совокупность инструментов, употребляемых в какой-нибудь специальности [2].

В данном исследовании *методический инструментарий* включает: *каталоги, анкеты, программы обработки информации.*

С целью выявления *региональных факторов риска* разработан и апробирован *качественный метод* их исследования. Цель метода – создание технологии формирования:

- банка факторов риска,
- банка приемов нападения на бизнес,
- банка приемов защиты бизнеса.

Поскольку факторы риска, приемы нападения на бизнес и его защиты, входящие в банки, оказывают влияние на развитие и безопасность в конкретном регионе, то предусмотрена их оценка с использованием системы показателей [3].

Алгоритм исследования включает:

- *эвристические методы* (наблюдение, опрос, интервьюирование и пр.);
- *формирование* на базе предварительных исследований *классификаторов* (как основа изучения динамики и интенсивности факторов влияния);
- *анкетирование* (в основе анкет соответствующий классификатор);
- *взвешивание и ранжирование* (по результатам анкетирования) факторов и приёмов, выявление доминирующих.

Итак, в основании каждого банка – *соответствующий классификатор*. При этом каждый фактор имеет спектр характеристик: *предсказуемость, явность, вероятность возникновения, отдаленность во времени и в пространстве, степень опасности и эффективности, частота применения* и т. д. [4, 5, 6].

На их базе был разработан алгоритм исследования, который включает набор методик, комплект программ и анкет.

Алгоритм исследования состоит из:

- *общеизвестных* алгоритмов для обработки результатов опроса (стандартный пакет),
- *специального набора* алгоритмов, разработанного для каждой методики.

Методики предполагают программную обработку результатов анкетирования и экспертизы по стандартному набору методов: *горизонтальный (трендовый) и вертикальный (структурный) анализ; взвешивание и ранжирование* факторов и приёмов по результатам анкетирования, выявление среди них доминирующих; *аналитические группировки; матрица SWOT-analysis; математическое ожидание, регрессионный и корреляционный анализ* и др.

Методики: исследования факторов риска, влияющих на развитие бизнеса; исследования приемов нападения на бизнес; исследования приемов защиты бизнеса; оценки экономической эффективности мер по защите бизнеса.

Комплект программ для обработки информации для оценки:

- факторов влияния по предсказуемости;
- факторов влияния по степени вероятности;
- факторов влияния по отдаленности в пространстве;
- факторов влияния по явности и латентности;
- факторов влияния по отдаленности в пространстве;
- опасности методов нападения;
- частоты применения методов нападения;
- эффективности методов защиты;
- частоты применения методов защиты.

Комплект анкет для сбора информации:

- «Факторы риска, оказывающие влияние на предпринимательскую деятельность»;
- «Основные приемы нападения на бизнес, их применение и оценка опасности»;
- «Основные приемы защиты бизнеса, их применение и оценка эффективности»;
- «Оценка вероятности угроз и величины потерь от их проявления».

Метод исследования анкетирование предполагает тщательный отбор вопросов, кроме того, существует требование – ограниченность объема. Предварительные исследования позволили включить в анкету только доминирующие в настоящее время факторы риска. В анкете содержатся вопросы:

1) о данных респондента-срок существования предприятия, организационно-правовая форма, сфера деятельности, численность работающих (для последующей сортировки по группам);

2) о предсказуемости угрозы и вероятности ее наступления, об отдаленности ее во времени и в пространстве (для оценки доминирующих факторов риска).

Не все факторы могут быть оценены количественно. Например, объекты защиты, источники конфиденциальной информации, способы доступа к ней, типы мошенничества,

способы расследования и предупреждения от мошенничества и посягательства на информацию не охвачены статистическим учетом. Для исследования этих факторов методика предлагает формирование банка факторов.

*Цель метода:*

- определение факторов, влияющих на развитие и безопасность бизнеса;
- создание технологии формирования банка факторов, влияющих на развитие и безопасность бизнеса.

В основу методики положен каталог факторов риска (угроз), разработанный в результате исследования развития бизнеса Ленинградской области [4, 5, 6].

При формировании банка для всех выше перечисленных факторов на первом этапе для каждой угрозы *i* определяется 5 ее характеристик  $\{Z_i (Pi, Yi, Vi, Ovi, Opi)\}$ :

- предсказуемость ( $Pi$ );
- явность ( $Yi$ );
- вероятность ( $Vi$ );
- отдаленность во времени ( $Ovi$ );
- отдаленность в пространстве ( $Opi$ ).

Для оценки характеристик используется экспертиза. С целью оценки этих параметров (для каждого фактора отдельно) и с учетом особенностей конкретного региона была разработана анкета. В ее основе – модель банка факторов. Предполагается, что респонденты будут указывать по каждому фактору значение соответствующих характеристик.

На втором этапе для обработки результатов анкетирования разработаны 5 программ в формате Excel: по факторам предсказуемости; по факторам явность и латентности; по степени вероятности; по степени отдаленности во времени; по степени отдаленности в пространстве.

Программа позволяет фиксировать все ответы респондентов, хранить и находить информацию о респондентах, сортировать ее по таким признакам, как сфера деятельности предприятия, численность работников, организационно-правовая форма и длительность существования предприятия.

Определяется *средний балл оценки* соответствующей характеристики для каждого фактора, влияющего на развитие предпринимательской деятельности (по стандартному пакету обработки информации); проводится корреляционный анализ по этим оценкам. Согласованность мнений оценивалась с помощью коэффициента корреляции ( $-1 < r < 1$ , чем ближе  $|r|$  к 1, тем согласованнее мнения).

В табл. 1 приведены средние баллы оценки 5 характеристик для каждого внешнего фактора прямого воздействия в разрезе групп.

Таблица 1

**Анализ внешних факторов прямого воздействия (фрагмент)**

Внешние факторы прямого воздействия		Средний балл оценки признака*				
		1	2	3	4	5
Конкуренты	рост интенсивности соперничества	1,19	1,12	3,23	1,73	2,85
	нарушение равновесия рынков	1,62	1,42	3,42	1,92	2,96
	рост концентрации конкурентов	1,35	1,31	3,38	1,92	2,65
	появление превосходящего конкурента	1,50	1,23	3,54	1,73	2,85
Контрагенты	сокращение местных и энергетических ресурсов	1,77	1,27	2,88	2,38	2,69
	ограничение выбора и замены поставщиков	1,35	1,46	2,62	2,31	2,77
	сужение или потеря рынков сбыта	1,69	1,54	2,65	2,38	3,04
	ухудшение финансового состояния партнеров	1,54	1,35	2,92	2,35	2,85
Субституты	угроза появления новых товаров-заменителей	1,35	1,15	2,77	2,54	3,04
	угроза снижения цены на товары-заменители	1,42	1,12	3,04	2,31	2,85
	появление новых материалов, пригодных для изготовления товаров-заменителей	1,69	1,23	2,92	2,42	3,19
	новизна товаров и технологий их изготовления	1,62	1,27	2,92	2,54	2,77

\* 1 – предсказуемость; 2 – явность; 3 – степень вероятности; 4 – отдаленность во времени; 5 – отдаленность в пространстве

Далее отбираются наиболее опасные угрозы. Формируется вектор предпочтений. Элементами вектора являются те угрозы, которые удовлетворяют условиям:

$$\Pi_i < \Pi_{\min}, \text{ Я}_i < \text{Я}_{\min}, \text{ В}_i > \text{В}_{\max}, \text{ Ов}_i < \text{Ов}_{\min}, \text{ Оп}_i < \text{Оп}_{\min} \quad (1)$$

Затем угрозы ранжируются по значению комплексного критерия:

$$\text{КУ}_i = \text{В}_i / (\Pi_i * \text{Я}_i * \text{Ов}_i * \text{Оп}_i) \quad (2)$$

Чем больше КУ<sub>i</sub>, тем больше риск потерь от угрозы.

Для того чтобы определить факторы, способствующие угрозоактивности среды организации, также было проведено исследование и разработан каталог [4, 5, 6]. Он незначительно отличается от классификатора факторов риска. Учтено то, что некоторые факторы риска в начальной стадии развития повышают угрозоактивность среды, не представляя прямой угрозы для предприятия.

Для выборки в целом и по каждой группе рассчитываются следующие показатели: матожидание, среднеквадратическое отклонение, ковариация.

Аналогично работают все остальные вышеперечисленные программы обработки информации.

Набор алгоритмов, разработанных специально, включает, например: в методике исследования факторов риска - на последнем этапе отбираются наиболее опасные угрозы, формируется вектор предпочтений. Элементами вектора являются те угрозы, которые удовлетворяют условиям:

$$\Pi_i < \Pi_{\min}, \text{ Я}_i < \text{Я}_{\min}, \text{ В}_i > \text{В}_{\max}, \text{ Ов}_i < \text{Ов}_{\min}, \text{ Оп}_i < \text{Оп}_{\min} \quad (3)$$

где  $\Pi_i$  – предсказуемость;  $\text{Я}_i$  – явность;  $\text{В}_i$  – вероятность;  $\text{Ов}_i$  – отдаленность во времени;  $\text{Оп}_i$  – отдаленность в пространстве.

Затем угрозы ранжируются по значению комплексного критерия:

$$\text{КУ}_i = \text{В}_i / (\Pi_i * \text{Я}_i * \text{Ов}_i * \text{Оп}_i) \quad (4)$$

Чем больше КУ<sub>i</sub>, тем больше риск потерь от угрозы.

В методике исследования приемов нападения на бизнес на последнем этапе отбираются наиболее опасные приемы и формируется вектор предпочтений. Элементами вектора являются те приемы, которые удовлетворяют условиям:

$$\text{О}_i > \text{О}_{\min}, \text{ Ч}_i > \text{Ч}_{\min} \quad (5)$$

где  $\text{О}_i$  – опасность;  $\text{Ч}_i$  – частота применения.

Затем приемы ранжируются по значению комплексного критерия:

$$\text{КН}_i = \text{О}_i * \text{Ч}_i \quad (6)$$

Чем больше КН<sub>i</sub>, тем больше риск потерь от нападения.

В табл. 2 приведены средние оценки 2-х признаков – степени опасности и частоты применения для методов враждебного поглощения.

Таблица 2

**Средние оценки опасности и частоты применения методов враждебного поглощения (фрагмент)**

Методы враждебного поглощения (силового захвата)	Оценка *	
	1	2
снижение условий для снижения стоимости компании	1,87	0,50
невозможность быстрого вывода активов	2,13	0,70
обременение фирмы существенными обязательствами	1,73	0,50
арест активов в ходе предварительного расследования	2,07	0,63
покупка акций (долгов) с целью получения контрольного пакета	2,17	0,70
создание условий, препятствующих проведению эмиссий акций	1,70	0,43
блокировка действий крупных акционеров	1,90	0,33
проведение политики, дестабилизирующую ситуацию в компании	1,87	0,43

\* 1 – опасность; 2 – частота применения;

В методике исследования приемов защиты бизнеса на последнем этапе отбираются наиболее эффективные приемы и формируется вектор предпочтений. Элементами вектора являются те приемы, которые удовлетворяют условиям:

$$\text{Э}_i > \text{Э}_{\min}, \text{ Ч}_i > \text{Ч}_{\min} \quad (7)$$

Затем приемы ранжируются по значению комплексного критерия:

$$\text{КЗ}_i = \text{Э}_i * \text{Ч}_i \quad (8)$$

Чем больше КЗ<sub>i</sub>, тем эффективнее защита и меньше риск потерь от нападения.

В Лужском районе Ленинградской области проведено исследование предпринимательской среды с целью оценки ее состояния, уровня ее благоприятствования для ведения бизнеса и экономической безопасности.

В процессе исследования для предприятий этого региона были установлены доминирующие методы захвата и защиты бизнеса.

По мнению предпринимателей (исходя из их практического опыта), наиболее опасными методами захвата бизнеса являются: арест имущества, признание недействительными хозяйственных сделок, запрет органам управления исполнять функции, признание недействительными хозяйственных сделок, корпоративный шантажист, возбуждение заказных уголовных дел на руководителей, покупка акций для получения контрольного пакета, утрата права аренды после завершения срока договора, создание проблем с контрагентами, дискредитация с помощью СМИ.

С точки зрения респондентов наиболее часто применяемыми приемами захвата бизнеса являются: иски об истребовании печатей и документов, арест имущества, признание недействительными хозяйственных сделок, запрет органам управления исполнять свои функции, оспаривание действий с помощью абсурдных исков, утрата права аренды после завершения срока договора, покупка акций для получения контрольного пакета, создание проблем с контрагентами, формирование параллельных органов управления.

По оценке респондентов также установлено, что наиболее эффективными методами защиты бизнеса являются: соблюдение правил работы с конфиденциальной информацией, защита компьютерных систем, анализ договоров, анализ возможных угроз, создание благоприятного микроклимата в коллективе, создание комплексной системы защиты.

Наиболее применяемыми методами защиты бизнеса оказались: соблюдение правил работы с конфиденциальной информацией, защита компьютерных систем, анализ договоров, аудит, создание комплексной системы защиты, предоставление квалифицированной помощи, «горячая телефонная» линия.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. Для проведения региональных исследований автор разработал методический инструментарий – каталоги, анкеты, программы обработки информации – и осуществил исследования с их помощью.

2. В рамках данного исследования были использованы количественные методы, а также с целью выявления региональных факторов риска автор разработал и апробировал качественный метод их исследования. При проведении исследования каждый фактор оценивался по пяти признакам: предсказуемость, явность, вероятность возникновения, отдаленность во времени и в пространстве.

3. По результатам проведенного исследования всех факторов риска определены доминирующие, которые



оказывают (или могут оказать) влияние на формирование благоприятной предпринимательской среды в регионе.

Наиболее значимыми для формирования благоприятных условий развития предпринимательской среды в Ленинградской области (включая Лужский район) являются: государственная поддержка и уровень безопасности бизнес-среды.

4. Региональная предпринимательская среда формируется в результате взаимодействия следующих основных групп факторов: *спрос, предложение, факторы, обеспечивающие развитие, государственное регулирование, случайные факторы, уровень безопасности предприниматель-*

*ской среды.* Уровень безопасности предпринимательской среды определяется факторами риска и угрозоактивности среды; методами нападения на бизнес и защиты его от нападений.

5. Для формирования должного уровня безопасности региональной предпринимательской среды необходимо:

– для обеспечения безопасности предпринимательской среды учитывать доминирующие в регионе факторы риска и угрозоактивности;

– при выборе методов защиты в регионе и отрасли учитывать их эффективность в отражении доминирующих в регионе методов нападения.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ефремова Т. Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный. М.: Русский язык, 2000. 1233 с.
2. Ушаков Д. Н. Толковый словарь современного русского языка. М.: XXI век, 2011. 1248 с.
3. Соболева И. В. Система критериев и методики исследования рынков // Системный анализ в проектировании и управлении : сб. науч. тр. СПб.: СПбГПУ, 2009. С. 68–72.
4. Соболева И. В., Чеплагина Н. В. Исследование факторов, оказывающих влияние на безопасность предприятия // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. 2007. № 4 (52). С. 139–144.
5. Соболева И. В., Чеплагина Н. В. Доминирующие факторы влияния на деятельность предприятий малого бизнеса Ленинградской области // Материалы докладов и сообщений, Междунар. науч.-практ.я конф. Европейская наука XXI века – 2007. Т. 3. Днепропетровск: Наука и образование, 2007. 72 с.
6. Соболева И. В., Чеплагина Н. В. Региональная безопасность малого бизнеса и тенденции его развития // Известия Международной академии аграрного образования. СПб., 2008. Т. 2. № 6. С. 66–71.

## REFERENCES

1. Efremova T. F. New dictionary of the Russian language. Explanatory-world-building. M.: Russian language, 2000. 1233 p.
2. Ushakov D. N. The explanatory dictionary of the contemporary Russian language. M.: XXI century, 2011. 1248 p.
3. Soboleva I. V. The system of criteria and methods of the markets research // System analysis in design and management: collection of scientific works. SPb.: SPbSPU, 2009. P. 68–72.
4. Soboleva I. V., Cheplagina N. V. Investigation of the factors influencing the company safety // Scientific-technical bulletin of Saint-Petersburg state technical University. 2007. # 4 (52). P. 139–144.
5. Soboleva I. V., Cheplagina N. V. The dominant factors of influence on the activity of the small businesses of the Leningrad region // Materials of the reports and speeches of the international scientific-practical conference 'European science of XXI century-2007'. V. 3. Dnepropetrovsk: Science and education, 2007. 72 p.
6. Soboleva I. V., Cheplagina N. V. Regional safety of small business and the trends of its development. // News of the International Academy of agricultural education. SPb., 2008. V. 2. # 6. P. 66–71.

УДК 69.003

ББК 65.315.441.2

**Соболева Ирина Владимировна,**

канд. тех. наук, доцент каф. менеджмента таможенного и страхового сервиса

Санкт-Петербургского университета сервиса и экономики,

г. Санкт-Петербург,

e-mail: soboleva-pag@mail.ru

## СИСТЕМА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РФ

## SYSTEM OF THE RF REAL ESTATE MARKET

*В данной статье обоснована необходимость комплексного теоретического осмысления процессов, влияющих на формирование и функционирование рынка недвижимости, анализа факторов, определяющих его динамику. Для решения этой проблемы целесообразно применить системный подход – рынок недвижимости рассматривается как система. Указано, что рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру. Описаны варианты его дифференцирования по различным признакам. В структуре рынка недвижимости выделены: объекты, субъекты и система*

*управления. Разработаны классификации объектов, субъектов и операций рынка недвижимости. Установлена взаимосвязь элементов рынка недвижимости (объектов, субъектов и операций).*

*The article has justified the necessity of the complex theoretical comprehension of the processes affecting the formation and functioning of the real estate market, of the analysis of factors determining its dynamics. In order to resolve such issue it is reasonable to use the system approach, the real estate market is reviewed as a system. It has been stated that the real estate*