

Обзорно-аналитическая статья/Review article

УДК 528.44:332 (668.2)

<https://doi.org/10.33764/2411-1759-2026-31-4-161-169>

**Современное состояние земельных отношений,
землеустройства и кадастра в Республике Бенин**

Шаби Яби Абиойе Силванус^{1✉}, А. П. Сизов¹

¹Московский государственный университет геодезии и картографии, г. Москва, Россия

e-mail: sylvanuschabi37@gmail.com

Аннотация. Целью исследования является анализ состояния земельных отношений, землеустройства и земельного кадастра в Республике Бенин на основе изучения правовой базы, кадастровых систем и международного опыта. Применяемые методы включают анализ законодательных и нормативных текстов, сравнительный анализ пяти кадастровых систем (Россия, Беларусь, Франция, Сенегал и Кот-д'Ивуар), статистический анализ данных земельного кадастра и картографическое зонирование путем наложения слоёв ГИС. Установлено, что официально зарегистрировано только 5 % земельных участков, что ставит Бенин в число наименее развитых стран Западной Африки по уровню кадастровой регистрации. Основной причиной земельных споров, составляющих около 35 % гражданских дел, является сосуществование обычного и государственного правовых режимов. Разработана четырехуровневая национальная кадастровая структура и создана карта территориального зонирования с поправочными коэффициентами К (0,64–1,1875) для дифференцированного налогообложения земли. Оригинальность исследования состоит в том, что впервые в контексте Бенина предложена интегрированная методологическая модель, сочетающая опыт европейских и западноафриканских кадастровых реформ с учетом дуализма правовых режимов землевладения.

Ключевые слова: земельные отношения, Республика Бенин, земельный кадастр, регистрация прав, геоинформационные системы, землеустройство, управление земельными ресурсами, обычное право, земельный налог

Для цитирования:

Шаби Яби Абиойе Силванус, Сизов А. П. Современное состояние земельных отношений, землеустройства и кадастра в Республике Бенин. Вестник СГУГиТ. 2026. Т. 31, № 4. С. 161–169. <https://doi.org/10.33764/2411-1759-2026-31-4-161-169>

**Land relations, land management, and cadastral practice
in the Republic of Benin: a contemporary review**

Chabi Yabi Abioye Sylvanus^{1✉}, A. P. Sizov¹

¹ Moscow State University of Geodesy and Cartography, Moscow, Russian Federation

e-mail: sylvanuschabi37@gmail.com

Abstract. The study examines the current state of land relations, land management, and cadastral infrastructure in the Republic of Benin. The research critically assesses the national legal framework and employs a comparative analysis of international best practices to address systemic deficiencies in spatial data management. The methodology integrates doctrinal analysis of legislative and regulatory instruments with a structured comparative assessment of five national cadastral systems: Russia, Belarus, France, Senegal, and Côte d'Ivoire. Empirical validation draws on statistical processing of existing cadastral datasets and high-resolution cartographic zoning using Geographic Information

Systems, implemented through multi-layer overlay analysis. Key findings reveal a critical deficit in tenure security: only 5% of land parcels are formally registered, placing Benin among the countries with the lowest cadastral coverage rates in West Africa. Judicial statistics further indicate that approximately 35 % of civil litigation stems from jurisdictional conflicts between customary law and statutory provisions governing land ownership. In response, the authors propose a novel four-tier national cadastral framework designed to harmonize decentralized local registries with centralized state databases. To support fiscal equity, a territorial zoning model incorporating location-specific correction coefficients (K) ranging from 0.64 to 1.1875 was developed, thereby enabling differentiated land taxation based on locational utility and development potential. The primary contribution of the research is the formulation of an integrated methodological paradigm. In contrast to previous fragmented reform initiatives, the proposed model uniquely synthesizes European technical standards with West African institutional realities. It explicitly addresses the dualism of land tenure regimes by establishing a unified procedural mechanism for the recognition and registration of customary rights within a formal digital environment.

Keywords: land relations, Republic of Benin, land cadastre, rights registration, geographic information systems, land management, land resource management, customary law, land tax

For citation:

Chabi Yabi Abioye Sylvanus, Sizov A. P. (2026). Land relations, land management, and cadastral practice in the Republic of Benin: a contemporary review. *Vestnik SSUGiT [Vestnik SSUGT]* Vol. 31, No. 4. pp. 161–169. <https://doi.org/10.33764/2411-1759-2026-31-4-161-169>

Введение

Аграрный сектор, формирующий свыше 33 % ВВП и обеспечивающий занятость более 53 % экономически активного населения, составляет основу экономики Республики Бенин, опирающейся на земельные ресурсы [1]. Вместе с тем, система управления этими ресурсами по-прежнему остается крайне архаичной. Сбор данных о земельном фонде ведётся с 1960 г., однако функциональный государственный кадастр до сих пор не создан. Правоустанавливающий документ, свидетельство о праве собственности на землю, выдан лишь примерно на 5 % участков, главным образом в крупных городах [2, 3].

Законодательная система страны восходит к французскому колониальному праву. Закон № 2013-01, известный как Земельный кодекс 2013 года (*Code Foncier et Domanial*), закрепляет право как государственной, так и частной собственности на земельные участки. Однако его практическое применение в сельской местности остаётся крайне ограниченным. Параллельно продолжают действовать традиционные (обычно-правовые) механизмы перераспределения и наследования земли, нередко вступающие в прямое противоречие с нормами государственного права [4, 5].

Государственная геодезическая сеть включает 60 пунктов I класса и 300 пунктов II класса,

а также 7 перманентных ГНСС-станций (CORS) с точностью планового позиционирования ± 3 см. Данная инфраструктура создаёт технические предпосылки для развёртывания полноценного кадастра при условии формирования надлежащей правовой и организационной основы.

Цель настоящей статьи – комплексный анализ состояния земельных отношений в Бенине, выявление системных проблем и разработка научно обоснованных рекомендаций по созданию государственного земельного кадастра с использованием современных геомашиных технологий.

Актуальность темы исследования

Система управления земельными ресурсами в Республике Бенин сталкивается с рядом взаимообусловленных структурных проблем, которые существенно сдерживают социально-экономическое развитие страны. Отсутствие документально подтверждённых прав собственности лишает сельских землевладельцев доступа к кредитным ресурсам и тормозит развитие аграрного производства [1, 3]. По данным Министерства юстиции Республики Бенин, около 35 % гражданских дел, ежегодно поступающих в суды, связаны с земельными конфликтами [2].

Демографическое давление усугубляет ситуацию: среднегодовой прирост населения состав-

ляет 2,7 %, что в условиях ограниченного фонда пригодных для обработки земель порождает острую конкуренцию за земельные ресурсы. Одновременно участвовавшие засухи на севере и наводнения на юге страны, обусловленные изменением климата, подрывают устойчивость традиционных систем землепользования [6, 7].

Влияние колониального прошлого на современные формы землевладения остаётся определяющим. Введённое французской администрацией разграничение между «государственными» и «туземными» землями породило правовой дуализм, не преодолённый с момента обретения независимости в 1960 г. Именно этот дуализм лежит в основе конфликта интересов между обладателями формальных правоустанавливающих документов и традиционными общинами, опирающимися на обычно-правовые нормы [4, 5].

Цель и задачи исследования

Цель исследования: комплексный анализ состояния земельных отношений, землеустройства и кадастра в Республике Бенин, выявление системных проблем и разработка рекомендаций по созданию государственного земельного кадастра.

Для достижения поставленной цели сформулированы следующие задачи:

- проанализировать действующее земельное законодательство Бенина и выявить правовые пробелы, препятствующие регистрации прав;
- изучить и сопоставить кадастровые системы России (ЕГРН), Беларуси (АИС ГЗК), Франции (Cadastre), Сенегала и Кот-д'Ивуара, обосновав выбор данных стран для сравнения;
- провести статистический анализ состава земельного фонда Бенина и уровня регистрации прав по категориям земель;
- выявить основные препятствия для устойчивого управления земельными ресурсами в правовом, экономическом и социальном аспектах;
- разработать структуру государственного земельного кадастра Бенина и методику дифференцированного земельного налогообложения на основе ГИС-зонирования.

Объект исследования: земельные отношения, системы землеустройства и кадастра, а также их взаимодействие с социально-экономическим развитием Республики Бенин.

Предмет исследования: земельные ресурсы Республики Бенин, а также правовые,

экономические и социальные аспекты их использования и управления.

Методика исследования

В работе применяется комплекс взаимодополняющих методов:

- анализ законодательных и нормативных актов: систематическое изучение Земельного кодекса Бенина 2013 года (Закон № 2013-01), Рамочного закона о территориальном планировании 2018 года (LCAT) и соответствующих актов исследуемых стран;

- кейс-стадии: сравнительный анализ пяти кадастровых систем – российской (ЕГРН), белорусской (АИС ГЗК), французской (Cadastre napoléonien), сенегальской (Plan Foncier Rural) и ивуарийской (Code Foncier Rural). Выбор стран обусловлен следующим: Россия и Беларусь располагают наиболее развитыми постсоветскими автоматизированными информационными системами государственного земельного кадастра [8, 9]; Франция является источником правовой модели, унаследованной Бенином [10, 11]; Сенегал и Кот-д'Ивуар отличаются сопоставимым историко-правовым контекстом и успешно реализовали частичные кадастровые реформы [5];

- статистический анализ: обработка данных INSAE (2022), IGN Bénin и Министерства сельского хозяйства Бенина о составе земельного фонда, уровне регистрации прав и динамике земельных споров;

- картографический анализ и оверлейное зонирование: создание карты-схемы территориального зонирования в ГИС-среде путём наложения тематических слоёв, природные зоны, транспортная доступность, агропедологический потенциал и рыночные цены на землю (сделки 2018–2022 гг.).

Описание района исследования

Республика Бенин расположена в Западной Африке (6–12° с.ш., 1–3° в.д.) и занимает площадь 112 622 км². На юге страна омывается Атлантическим океаном (протяжённость береговой линии – 125 км). Бенин граничит с Того на западе, Буркина-Фасо на северо-западе, Нигером на северо-востоке и Нигерией на востоке. Административная столица – Порто-Ново; фактическая резиденция правительства и главный экономический центр – Котону [12].

В географическом отношении страна подразделяется на пять крупных зон: прибрежная лагунная низменность (юг), плато Абомей (центр), водораздел рек Уэме и Ниэгу (центро-запад), горный массив Атакора (северо-запад, высоты до 641 м) и аллювиальные равнины бассейна реки Нигер (северо-восток). Климат меняется от субэкваториального на юге (два дождливых сезона) до суданского на севере (один дождливый сезон). Главная река – Уэме.

Численность населения составляет около 13,7 млн человек (2023 г.) при среднегодовом приросте 2,7 %; более 60 % жителей проживает в сельской местности. Административно страна разделена на 12 департаментов и 77 муниципалитетов. Структура, положенная в основу предлагаемого кадастрового деления территории, представлена на рис. 1.

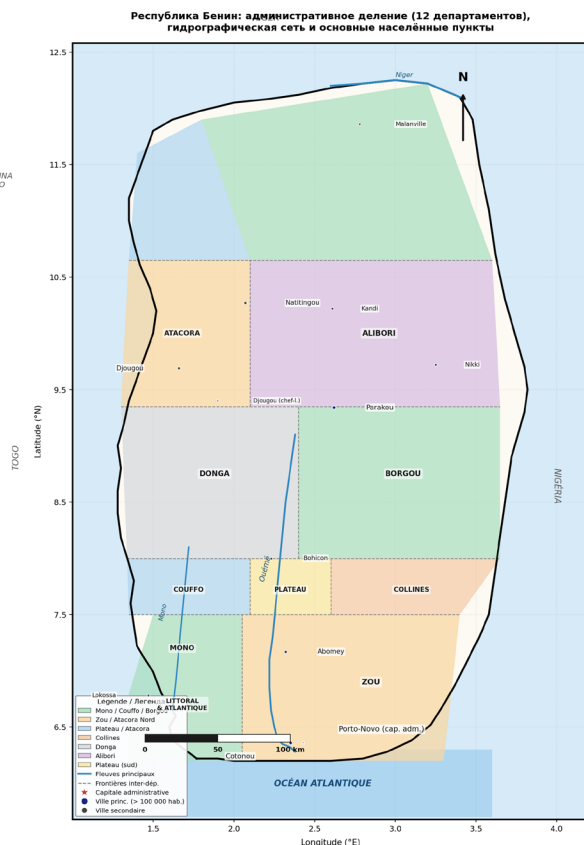


Рис. 1. Составлено авторами по: IGN Bénin (2022), OpenStreetMap contributors (2023). Проекция: WGS 84.

Рис. 1. Республика Бенин: административное деление (12 департаментов), гидрографическая сеть и основные населённые пункты. Составлено авторами по: IGN Bénin (2022), OpenStreetMap contributors (2023). Проекция: WGS 84. Карта иллюстрирует административное деление, положенное в основу предлагаемой структуры кадастровых округов

Рельеф страны представлен на гипсометрической карте (рис. 2), созданной по данным миссии SRTM (NASA, 2000 г.) с разрешением 30 м. Эти данные используются при кадастровом зонировании для разграничения территорий по агропотенциалу и риску затопления, что отражается в значениях поправочного коэффициента K земельного налога.

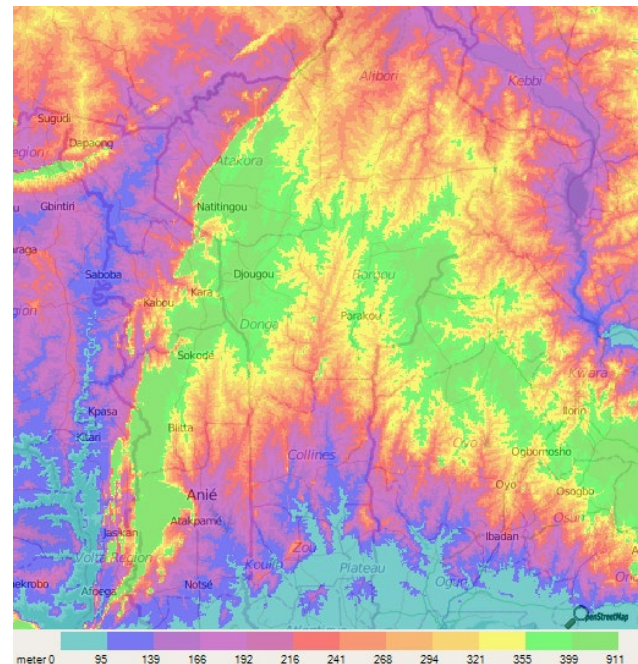


Рис. 2. Гипсометрическая карта Республики Бенин (источник: NASA SRTM, 2000 г.; лицензия CC BY-SA). Высоты: 0–911 м над уровнем моря. Применяется для дифференциации агропотенциала территории и оценки риска затопления при кадастровом зонировании.

Обзор литературы

Анализ земельных отношений в Западной Африке образует устойчивое направление международных исследований. Тулмин и Куан [4] заложили теоретические основы, продемонстрировав принципиальное противоречие между формальными кадастровыми системами западного образца и традиционными (обычно-правовыми) режимами землеустройства: авторы показывают, что механическое перенесение европейских моделей без учёта местной специфики ведёт к маргинализации уязвимых групп населения и обострению конфликтности. Данный вывод подтвер-

ждается последующими исследованиями Котулы и др. [13], посвящёнными массовым приобретениям земель в Африке.

Применительно к Бенину ключевыми источниками служат работы Атанасу [2] и Агбо [3]. Первый автор детально анализирует правовые пробелы Земельного кодекса 2013 года и документирует уровень регистрации (~5 %); второй предлагает эмпирическую оценку эффективности Сельских земельных комитетов (СЗК / CFV). Предварительные данные Агбо [3], собранные в 12 муниципалитетах Бенина, свидетельствуют о том, что в населённых пунктах с активными СЗК, включающими женщин, фиксируется меньше земельных конфликтов (тенденция, требующая подтверждения на более широкой выборке).

Для понимания правовой основы принципиальное значение имеет французская кадастровая система (Cadaastre napoléonien), описанная Лепети и Пюмен [10]: именно она является прямым прообразом правовой модели, унаследованной Бенином от периода колониального управления. Поэтапная цифровизация французского кадастра и переход к полностью электронному реестру задают актуальный технологический ориентир [10].

Западноафриканский опыт представлен двумя значимыми прецедентами. В Сенегале реализован «Plan Foncier Rural», сочетающий государственный реестр с картографированием обычно-правовых притязаний [5]: по данным Лавинь Дельвиля, охват регистрацией вырос с 8 до 18 % за семь лет. В Кот-д'Ивуаре Закон о сельском земельном кодексе (1998) установил механизм поэтапной конверсии традиционных прав в формальные правоустанавливающие документы [14]. Релевантность этих примеров для Бенина обусловлена общим историко-правовым контекстом (французское колониальное право).

Технологические аспекты автоматизации кадастра освещены применительно к российской системе ЕГРН [8] и белорусской АИС ГЗК [9]. Экономическое измерение проблемы рассмотрено Дайнингером и Байерли [15], установившими прямую корреляцию между уровнем регистрации прав и производительностью аграрного сектора. Участие женщин в земельных правоотношениях исследовано Джованарелли и др. [16]. Проблематика земельного налогообложения в развивающихся странах систематизирована в докладе ФАО [17].

Таким образом, имеющаяся литература охватывает правовое, социальное, технологическое и экономическое измерения проблемы по отдельности, однако комплексного исследования, интегрирующего все эти аспекты применительно к современным условиям Бенина, не существует. Настоящая работа призвана восполнить данный пробел.

Результаты

Статистический анализ земельного фонда. На основе данных Национального института статистики и экономического анализа Бенина (INSAE, 2022), Министерства сельского хозяйства и IGN Bénin составлена комплексная характеристика земельного фонда страны (табл. 1).

Таблица 1. Состав и уровень регистрации земель Республики Бенин (2022 г.)

Категория земель	Площадь, тыс. га	Доля, %	Зарег. уч., %	Осн. проблемы
Пашня и многолетние культуры	2 630	23,4	≈ 8	Граничные споры
Пастбища и луга	2 866	25,4	≈ 2	Трансгумация
Леса и кустарники	4 052	36,0	0	Нет кадастра
Земли населённых пунктов	580	5,2	≈ 27	Спекуляция
Прочие земли	1 134	10,0	≈ 3	—
ИТОГО	11 262	100	≈ 5	—

Составлено авторами по данным INSAE (2022), IGN Bénin и Министерства сельского хозяйства Бенина (2023).

Уровень регистрации в 5 % является одним из самых низких в Западной Африке: для сравнения, в Сенегале зарегистрировано около 15 % участков, в Кот-д'Ивуаре, около 12 % [5]. Статистика земельных споров подтверждает остроту проблемы: Министерство юстиции Бенина ежегодно регистрирует

от 12 000 до 15 000 обращений по земельным конфликтам, что составляет около 35 % гражданских дел [2].

Правовая база: дуализм режимов и ключевые законодательные акты. Система земельного права Бенина включает три уровня регулирования: Земельный кодекс 2013 года (Закон № 2013-01), Рамочный закон о территориальном планировании 2018 года (LCAT № 2018-06) и Закон о децентрализации 2015 года [11, 18]. Кодекс закрепляет право частной собственности на землю и регулирует выдачу правоустанавливающих документов. LCAT определяет принципы стратегического планирования использования территории и разграничивает компетенции государства и органов местного самоуправления в сфере земельного управления.

Главное противоречие системы обусловлено сосуществованием государственного (Земельный кодекс) и обычно-правового режимов. В сельских районах около 80 % земельных сделок совершается в рамках обычного права — устно, в присутствии свидетелей-старейшин, без какого-либо административного оформления [3]. Это порождает существенную правовую уязвимость, прежде всего для женщин (лишённых права наследования по обычному праву) и для мигрантов.

Кадастровая система: сравнительный анализ и предложения. По результатам сравнительного анализа пяти кадастровых систем разработана четырёхуровневая архитектура государственного земельного кадастра Бенина (рис. 3), соответствующая административному делению страны и адаптированная с учётом опыта российской системы ЕГРН [8].

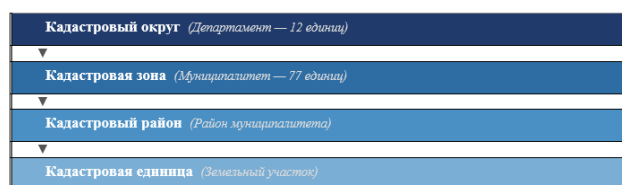


Рис. 3. Структура кадастрового деления территории Республики Бенин (предложение авторов). Разработана на основе сравнительного анализа систем ЕГРН (Россия) [8] и Cadastre napoléonien (Франция) [10]; адаптирована к административному устройству Бенина: 12 департаментов / 77 муниципалитетов

Техническая реализация Автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра (АИС ГЗК) Бенина предусматривает реляционную базу данных на платформе MS SQL Server со схемами Cadastre, Sujet и Juridique для разграничения технических, субъектных и юридических атрибутов. Для оптимизации пространственных запросов применяются R-tree-индексы [8, 9].

Карта зонирования для расчёта земельного налога. Методика зонирования основана на оверлейном анализе в ГИС-среде: наложены четыре тематических слоя, природное зонирование (IGN Bénin), транспортная доступность, агропедологический потенциал (почвенная карта ORSTOM, 1992 г.) и рыночные цены на землю (нотариальные сделки 2018–2022 гг.). Выделено семь территориальных зон с поправочными коэффициентами K от 0,64 до 1,1875 (рис. 4). Итоговая сумма земельного налога рассчитывается как произведение базовой ставки на значение K соответствующей зоны.

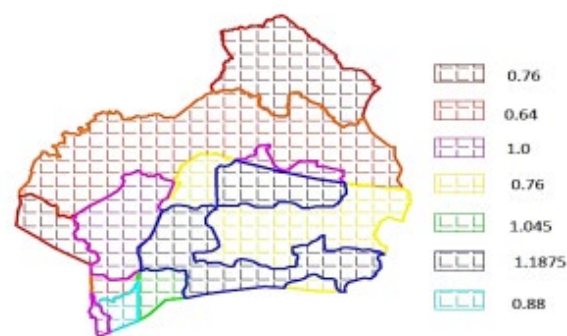


Рис. 4. Карта-схема территориального зонирования Республики Бенин по величине поправочного коэффициента K для расчета земельного налога. Составлена авторами методом оверлейного зонирования в ГИС по данным: IGN Bénin, ORSTOM (почвенная карта, 1992 г.), нотариальные сделки 2018–2022 гг.

Обсуждение

Полученные результаты вписываются в контекст предшествующих исследований, вместе с тем позволяя сформулировать ряд

оригинальных выводов. Установленный уровень регистрации (~5 %) подтверждает тезис Тулмина и Куана [4] о том, что в условиях доминирования обычно-правовых режимов формальный кадастр воспринимается сельским населением как чуждый и неприоритетный инструмент. Тем не менее настоящее исследование показывает, что создание цифровой геодезической инфраструктуры (ГНСС-сеть, ГИС) существенно снижает транзакционные издержки регистрации, тем самым повышая её привлекательность [15].

С точки зрения выбора модели реформирования наиболее релевантным для Бенина является сенегальский опыт «Plan Foncier Rural». По данным Лавинь Дельвиля [5], двухуровневая система позволила увеличить охват регистрацией с 8 до 18 % за семь лет. Применение аналогичной модели в Бенине с опорой на существующую сеть СЗК представляется вполне обоснованным.

Применительно к участию женщин в управлении земельными ресурсами предварительные данные Агбо [3], собранные по выборке из 12 муниципалитетов Бенина, фиксируют тенденцию к сокращению земельных конфликтов в населённых пунктах с активными СЗК, включающими женщин. Данная тенденция согласуется с выводами международной литературы о позитивной роли инклюзивного участия в урегулировании земельных споров [16], однако требует подтверждения на более широкой статистической базе в ходе последующих исследований.

Карта кадастрового зонирования с коэффициентами K обеспечивает самостоятельный научный вклад: в отличие от российской методики кадастровой стоимости, опирающейся преимущественно на рыночные показатели, предлагаемый подход дополнительно учитывает агропотенциал территории и транспортную доступность, параметры, особенно значимые для аграрных экономик Западной Африки [17]. Это позволяет избежать искажения налоговой базы в пользу городских и пригородных земель.

Заключение

Проведённое исследование позволяет сформулировать следующие основные выводы:

– земельные отношения в Республике Бенин характеризуются системным кризисом, проявляющимся в крайне низком уровне регистрации прав (~5 %), устойчивом дуализме правовых режимов (государственного и обычно-правового) и отсутствии функционального государственного кадастра. Следствием является высокая конфликтность землепользования (~35 % гражданских дел) и сдерживание аграрных инвестиций;

– сравнительный анализ кадастровых систем России, Беларуси, Франции, Сенегала и Кот-д'Ивуара показывает, что для условий Бенина наиболее приемлема двухуровневая модель, сочетающая государственный реестр с параллельным документированием обычно-правовых притязаний через сельские земельные комитеты;

– разработанная четырёхуровневая структура государственного земельного кадастра Бенина и методика зонирования с коэффициентами K (0,64–1,1875) образуют практическую основу для поэтапного реформирования земельных отношений в стране.

Правительству Республики Бенин рекомендуется:

– принять Закон о государственном земельном кадастре, закрепляющий четырёхуровневую структуру кадастрового деления и механизмы параллельного документирования обычно-правовых притязаний;

– реализовать программу оцифровки планов земельных участков с интеграцией в единую ГИС-платформу на базе существующей геодезической инфраструктуры (7 CORS-станций, 360 геодезических пунктов);

– ввести дифференцированное земельное налогообложение на основе разработанной схемы зонирования с коэффициентами K ;

– обязать муниципалитеты обеспечить представительство женщин в составе СЗК и земельных комиссий не менее 30 %.

Перспективы дальнейших исследований: пилотная апробация методики зонирования в двух-трех муниципалитетах; оценка эффективности двухуровневой модели регистрации применительно к условиям Бенина на расширенной статистической базе.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Adediran O.A. Land management and sustainable rural development in West Africa., London : Routledge, 2020. 214 p.
2. Atanassou M. Foncier rural au Bénin : état des lieux et perspectives. Cotonou : INSAE, 2021. 94 p.
3. Agbo V. Les comités fonciers villageois au Bénin : rôle et efficacité : thèse de doctorat. Abomey-Calavi : Université d'Abomey-Calavi, 2020. 78 p.
4. Toulmin C., Quan J. Evolving Land Rights, Policy and Tenure in Africa.-London : DFID/IIED/NRI, 2000. 362 p.
5. Lavigne Delville Ph. Formalising land rights in West Africa : the different faces of tenure security. *Land Use Policy*. 2017. Vol. 62. P. 195–204. DOI : 10.1016/j.landusepol.2016.12.030.
6. Akinyemi J. O., Adediran O. A. Sustainable Agriculture and Land Management Practices in West Africa // *Environmental Sustainability*. 2021. Vol. 4, № 2. P. 159–172.
7. Duflo E., Kremer M. Use of Randomized Control Trials in Evaluation of Rural Development Projects // *American Economic Review*. 2022. Vol. 112, № 5. P. 147–183.
10. Lepetit B., Pumain D. Temporalités urbaines. Paris : Anthropos/Economica, 2019. 316 p.
11. République du Bénin. Loi n° 2013-01 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin. Cotonou : Journal Officiel de la République du Bénin, 2013.
8. Гальченко С. А., Сизов А. П. Автоматизированные информационные системы государственного земельного кадастра. М. : МИИГАиК, 2018. 248 с.
9. Гриб В. И. Проблемы устойчивого развития сельских территорий. Минск : Белорусская наука, 2020. 135 с.
12. INSAE. Recensement général de la population et de l'habitation (RGPH-5). Cotonou : INSAE, 2023. 118 p.
18. République du Bénin. Loi-cadre n° 2018-06 portant orientation de l'aménagement du territoire (LCAT). Cotonou : Journal Officiel, 2018.
13. Cotula L., Vermeulen S., Leonard R., Keeley J. Land grab or development opportunity? Agricultural investment and international land deals in Africa. London : IIED/FAO/IFAD, 2009. 130 p.
14. République de Côte d'Ivoire. Loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 portant Code Foncier Rural. Abidjan : Journal Officiel, 1998.
15. Deininger K., Byerlee D. Rising global interest in farmland : can it yield sustainable and equitable benefits? Washington D. C. : World Bank, 2011. 264 p.
16. Giovarelli R., Wamalwa B., Hannay L. Land Tenure, Property Rights, and Gender. Washington D.C. : USAID, 2013. 52 p.
17. FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests. Rome : FAO, 2012. 48 p.

REFERENCES

1. Adediran O. A. (2020). *Land management and sustainable rural development in West Africa.*, London : Routledge, 214 p.
2. Atanassou M. (2021). *Foncier rural au Bénin : état des lieux et perspectives*. Cotonou : INSAE, 94 p.
3. Agbo V. (2020). *Les comités fonciers villageois au Bénin : rôle et efficacité : thèse de doctorat*. Abomey-Calavi : Université d'Abomey-Calavi, 78 p.
4. Toulmin C., Quan J. *Evolving Land Rights, Policy and Tenure in Africa*.-London : DFID/IIED/NRI, 2000.-362 p.
5. Lavigne Delville Ph. (2017). Formalising land rights in West Africa : the different faces of tenure security. *Land Use Policy*. Vol. 62. P. 195–204. DOI : 10.1016/j.landusepol.2016.12.030.
6. Akinyemi J. O., Adediran O. A. (2021). Sustainable Agriculture and Land Management Practices in West Africa. *Environmental Sustainability*. Vol. 4, № 2. P. 159-172.

7. Duflo E., Kremer M. (2022). Use of Randomized Control Trials in Evaluation of Rural Development Projects. *American Economic Review*. Vol. 112, № 5. P. 147–183.
10. Lepetit B., Pumain D. (2019). Temporalités urbaines. Paris : Anthropos/Economica, 316 p.
11. République du Bénin. *Loi n° 2013-01 portant Code Foncier et Domanial en République du Bénin*. -Cotonou : Journal Officiel de la République du Bénin, 2013.
8. Galchenko S. A., Sizov A. P. (2018). *Avtomatizirovannyye informatsionnyye sistemy gosudarstvennogo zemel'nogo kadastra. [Automated Information Systems for the State Land Cadastre]*. Moscow: MII GAIK, 248 p.
9. Grib V. I. (2020). *Issues of Sustainable Rural Development. [Problemy ustoychivogo razvitiya sel'skikh territoriy]* Minsk: Belaruskaya Navuka, 135 p.
12. INSAE. Recensement général de la population et de l'habitation (RGPH-5). - Cotonou : INSAE, 2023. 118 p.
18. République du Bénin. *Loi-cadre n° 2018-06 portant orientation de l'aménagement du territoire (LCAT)*. - Cotonou : Journal Officiel, 2018.
13. Cotula L., Vermeulen S., Leonard R., Keeley J. (2009). Land grab or development opportunity? Agricultural investment and international land deals in Africa. - London : IIED/FAO/IFAD, 130 p.
14. République de Côte d'Ivoire. *Loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 portant Code Foncier Rural*. Abidjan : Journal Officiel, 1998.
15. Deininger K., Byerlee D. (2011). Rising global interest in farmland : can it yield sustainable and equitable benefits? Washington D.C. : World Bank, 264 p.
16. Giovarelli R., Wamalwa B., Hannay L. (2013). Land Tenure, Property Rights, and Gender. Washington D.C. : USAID, 52 p.
17. FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests. *Rome* : FAO, 2012. 48 p.

Об авторах

Александр Павлович Сизов – доктор технических наук, профессор кафедры землеустройства, кадастра и мониторинга земель.

Шабби Яби Абиойе Силванус – аспирант кафедры землеустройства, кадастра и мониторинга земель.

Author details

Aleksandr P. Sizov – DSc, Professor, Department of Land Management, Cadastre, and Land Monitoring.

Shabi Yabi Abioye Sylvanus – PhD Student, Department of Land Management, Cadastre, and Land Monitoring.

Получено / Received 14.10.2025

Поступила после рецензирования / Revised 01.06.2026

Принята к публикации / Accepted 16.06.2026