

Научная статья

Original article

УДК 349.41

doi: https://doi.org/10.55186/25880209_2026_10_3_28

edn: YDSHFV

**ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ ГВИНЕЯ
HISTORY AND CONTEMPORARY PROBLEMS OF THE REGULATION
OF LAND RELATIONS IN THE REPUBLIC OF GUINEA**



Курума Усман Каба, аспирант кафедры землеустройства и кадастров, Санкт-Петербургский государственный университет (199034 Россия, Санкт-Петербург, Университетская набережная, д. 7–9, 10-я линия В.О., д. 31–35), тел. 7 (812) 363-62-21, kabautou@gmail.com

Максимов Сергей Николаевич, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры землеустройства и кадастров, Санкт-Петербургский государственный университет (199034 Россия, Санкт-Петербург, Университетская набережная, д. 7–9, 10-я линия В.О., д. 31–35), тел. 7 (812) 363-62-21, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2709-2462>, s.maksimov@spbu.ru

Kuruma Usman Kaba, postgraduate student at the department of land management and cadastre, St. Petersburg state university (7–9 Universitetskaya Naberezhnaya, 10-ya Liniya V.O., 31–35, St. Petersburg, 199034 Russia), tel. 7 (812) 363-62-21, kabautou@gmail.com

Sergey N. Maximov, doctor of economic sciences, professor, professor of the department of land management and cadastre, Saint Petersburg state university (7–9 Universitetskaya Naberezhnaya, 10-ya Liniya V.O., 31–35, St. Petersburg,

199034 Russia), tel. 7 (812) 363-62-21, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2709-2462>, s.maksimov@spbu.ru

Аннотация. В данной статье анализируется историческое развитие и современные проблемы земельного регулирования в республике Гвинея. Рассматриваются институциональные изменения в сфере земельных отношений с доколониального периода до недавних реформ. Исследование выявляет устойчивость нерегулируемого правового плюрализма, структурный разрыв между формальными нормами и фактической практикой, а также политико-экономические аспекты, связанные с контролем доступа к земле. Полученные результаты показывают, что относительная неэффективность Гвинейского земельного регулирования не может быть объяснена исключительно техническими и административными недостатками, но является результатом институциональных компромиссов и исторически сложившихся соотношений власти. В заключение обсуждается значение этих выводов для совершенствования управления земельными ресурсами.

Abstract. This article analyses the historical development and contemporary problems of land regulation in the Republic of Guinea. It examines institutional changes in the field of land relations from the pre-colonial period to recent reforms. The study reveals the persistence of unregulated legal pluralism, a structural gap between formal norms and actual practice, as well as political and economic aspects related to control over access to land. The results show that the relative ineffectiveness of Guinean land regulation cannot be explained solely by technical and administrative shortcomings, but is the result of institutional compromises and historically established power relations. In conclusion, the normative implications of these findings for land resource management are discussed.

Ключевые слова: история, земельное регулирование, земельные ресурсы, земельные отношения собственность, Республика Гвинея, земельный кодекс, правовой плюрализм

Keywords: history, land regulation, land resources, land relations, property, Republic of Guinea, land code, legal pluralism

Введение. Земельный вопрос занимает центральное место в анализе современных экономик, находясь на пересечении нескольких ключевых измерений: экономического производства, социальной организации, политической легитимности, мобилизации государственных ресурсов, продовольственной безопасности и др. [14;18;19]. В экономической науке, земля одновременно рассматривается как базовый фактор производства, основа прав и обязанностей, а также потенциальный инструмент экономического и налогового регулирования [12;17]. Эта центральная роль особенно заметна в странах с низким уровнем дохода, где земля остаётся основным источником средств к существованию, накопления имущества и неформальной социальной защиты [1;3]. В странах Африки к югу от Сахары, и в особенности в Республике Гвинея, земельное регулирование является приоритетной областью анализа для понимания динамики управления, ограничений государственной деятельности и противоречий между формальными правовыми нормами и фактическими социальными практиками. Несмотря на наличие относительно структурированной нормативной базы, включая Земельный домениальный кодекс (CFD) 1992 года и различные налоговые положения, включенные в Общий налоговый кодекс, управление земельными ресурсами характеризуется высокой степенью правовой неопределённости, конфликтностью, и низким вкладом в государственные финансы [6;23]. Эта парадоксальная ситуация частично объясняется долгой историей регулирования земельных отношений в Гвинее. Во многих постколониальных государствах правовой режим земель является результатом наложения друг на друга последовательных режимов: обычного и колониального, которые так и не были полностью объединены.

Таким образом, земельные отношения находятся в условиях устойчивого институционального дуализма, противопоставляющего

письменное право, унаследованное от колонизации и реформ после обретения независимости и обычных норм, широко доминирующих в повседневной практике [12]. Эту ситуацию можно интерпретировать как результат зависимости от ранее выбранного пути, при котором первоначальные правовые решения, зачастую навязанные извне, надолго определили земельные институты, ограничив возможности для последующих реформ [10]. Французская колонизация ввела режим государственного владения, основанный на концепции «свободных и бесхозных земель», что поставило под сомнение ранее существующие правовые режимы земель, но не уничтожило их. Постколониальное государство, вместо того чтобы разрешить это противоречие, зачастую усилило его через политику национализации и централизации земельных ресурсов, а затем, с 1980-х годов, начать частичное и юридически неоднозначное восстановление обычного права.

С эмпирической точки зрения последствия этого институционального пути многообразны. Они проявляются в росте числа земельных конфликтов как в городских и сельских районах, в низкой степени защищённости прав собственности, в неэффективности кадастровых систем и в относительной несостоятельности земельного налогообложения как инструмента сбора местных ресурсов [22]. Эти недостатки имеют ощутимые макроэкономические эффекты: сдерживание частных инвестиций, беспорядочная урбанизация, потери налоговых поступлений и ослабление государственной власти. [5]. Использование зарубежного опыта может способствовать решению современных проблемы регулирования земельных отношений в Республике Гвинея [7;8;9;11;17;20].

Цель исследования. Систематически проанализировать историю и современные проблемы земельного регулирования в Республике Гвинея на основные историко-институционального подхода. С одной стороны, речь идет о том, чтобы проследить основные этапы развития правового земельного режима (от доколониального периода до современности), с

другой, о выявлении структурных факторов, объясняющих текущие трудности реализации и эффективности земельных норм.

В центре исследования находятся три вопроса. Во-первых, как историческое наследие повлияло на современное земельное законодательство Гвинеи? Во-вторых, почему последовательные правовые реформы не привели к устойчивому снижению земельной неопределённости? В-третьих, каковы институциональные и экономические последствия этих дисфункций для управления земельными и налоговыми ресурсами?

Выдвигается тезис о том, что современные проблемы земельного регулирования в Гвинеи, связанные не только с содержанием нормативных актов, сколько со структурным несоответствием между формальным правом, административными возможностями государства и фактическими социальными нормами. Данная гипотеза коррелирует с критической концепцией, подчёркивающей ограниченность реформ, сосредоточенных исключительно на юридической формализации прав без учёта локальных институциональных и политических контекстов [12].

Методы и материалы исследования. Методологически статья основана на качественном анализе следующих источников: нормативно-правовых актов, включая Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, кодексы водных, лесных и пастбищных ресурсов, институциональных отчётов (FAO, World bank, BAD), доступных административных данных и академических работах [16;21]. Несмотря на ограничения, связанные с отсутствием исчерпывающих данных, фрагментацией информационных систем и плюрализмом земельных отношений, этот подход позволяет провести надёжную оценку земельного правового режима Гвинеи.

В качестве концептуальной и теоретической основы земельных правовых режимов в странах Африки к югу Сахары рассматриваются, во-первых, земельные правовые режимы (типология и аналитическая основы), а во-вторых, земельное регулирование и постколониальное государство.

В литературе по земельным режимам традиционно выделяются несколько форм организации прав на землю, которые часто сосуществуют в пределах одной страны. В 2012 году FAO выделила четыре основные категории: индивидуальная частная собственность, государственная собственность, коллективная собственность и обычные режимы. Эти категории не являются взаимоисключающими и в африканском контекстах, и, как правило, сложным образом переплетаются между собой.

Обычные режимы основаны из неформальных социальных норм, передаваемых устно и управляемых местными властями (родовыми старейшинами, деревенскими советами). Вопреки упрощённым представлениям, эти системы не лишены правил, однако, как правило, предполагают условные права пользования, а не абсолютное отчуждаемое право собственности. Их эффективность определяется социальной легитимностью и способностью сообществ обеспечивать соблюдение норм.

Формальные режимы частной собственности, напротив, опираются на письменную кодификацию прав, их административную регистрацию и государственную защиту. В неоклассической экономической теории защита прав собственности рассматривается как ключевой фактор инвестиций и экономического благодаря снижению неопределённости и транзакционных издержек.

Однако многочисленные эмпирические исследования показали, что юридическая формализация прав на землю не приводит к автоматически ожидаемым эффектам, если она оторвана от социальных и институциональных реалий. В Африке сосуществование обычных и формальных прав часто порождает правовой плюрализм, являющийся причиной конфликтов [5;12].

В африканских постколониальных государствах земельное регулирование тесно связано с процессами государственности и укрепления власти. В этот период земельное право часто использовалось как инструмент территориального и экономического контроля, отрицая юридическое

признание местных систем. После обретения независимости много государства сохранили, а иногда и усилили централизующую логику, рассматривая землю как фундаментальный символ национальной независимости.

Эта институциональная преемственность частично объясняет, почему постколониальные земельные реформы редко приводили к реальной защите прав. Как отмечается [4], земельные вопросы являются скорее проблемной власти, чем просто технической проблемой. Политические элиты могут быть объективно заинтересованы в сохранении определённой правовой неопределённости, которая создаёт возможности для извлечения ренты и социального контроля.

Результаты исследования. В историческом плане можно выделить несколько этапов регулирования земельных отношений в Республике Гвинея.

1. Земельный правовой режим в доколониальной Гвинее (до 1890 г.). До колониального вмешательства земельные системы в Гвинее основывались на обычных институтах, глубоко интегрированных в социальную, политическую и религиозную организацию местных обществ. Земля не рассматривалась как товар в современном экономическом смысле, а представляла собой социальное благо, доступ и использование которого регулировались коллективными нормами и родовыми отношениями власти [13].

В регионах Гвинеи земля обычно считалась принадлежащей предкам, а живущие вступали лишь временными пользователями. Таким образом, земельные права определялись в терминах иерархических прав (обрабатывать, проживать, передавать), обусловленных принадлежностью к роду или местному политическому сообществу. Такая конфигурация исключала окончательное окончательной передачи земли третьим лицам, не входящим в группу. Эти правовые земельные режимы выполняли несколько функций. Во-первых, они обеспечивали относительную стабильность доступа к земле на основе социального признания и стабильности отношений

в сообществе. Во-вторых, они способствовали воспроизводству социальных структур и укрепляли власть обычных лидеров как посредников между предками, землей и членами общины.

Доколониальные правовые земельные режимы не были идеализированно эгалитарными. Контроль доступа к земле обеспечивал властям значительные возможности социальной и политической регуляции, особенно по отношению к мигрантам, подчиненным группам и новым прибывшим. С этой точки зрения, земля выступила стратегическим политическим ресурсом, структурирующим социальные иерархии и поддерживающим групповую сплочённость. Это аспект имеет ключевое значение для понимания последующего сопротивления навязанной извне юридической формализации, поскольку признание исключительно индивидуальных формальных прав подрывает локальные механизмы власти, перенося регулирующую функцию от институтов к центральному государству. Многочисленные экономические труды указывают на то, что такие системы могут быть эффективными при наличии надёжных механизмов санкций и разрешения споров. В Гвинее доколониальной эпохи земельные конфликты, как правило, разрешались на местном уровне, редко переходя в открытую насильственную форму.

Таким образом, анализ доколониальных правовых земельных режимов позволяет сделать принципиальный вывод: земельные права являются не только юридическими механизмами, но и социально-политическими институтами. Любая попытка реформы, игнорирующая этот аспект, может привести к нежелательным следствиям, в частности, к усилению неопределённости, связанной с сосуществованием конкурирующих норм. Это наблюдение ставит под сомнение распространённую в политике развития гипотезу о том, что юридическая формализация прав сама по себе достаточна для улучшения земельного управления. Опыт Гвинеи доколониального периода, напротив, подтверждает, что общественное

признание институтов является первичным условием для обеспечения результативности правовых механизмов.

2. Колониальный период (1890-1958 гг.): институциональное основание земельного дуализма. Французская колонизация стала радикальным институциональным переломом в истории земельных отношений Гвинеи. С конца XIX века колониальная администрация внедрила домениальный(государственный) режим, основанный на доктрине «свободных и бесхозных земель», согласно которой любая не зарегистрированная или не освоенная по европейским критериям земля считалась собственностью колониального государства [15]. Эта доктрина не опиралась на эмпирическое наблюдение местных систем, а на юридической конструкции, позволявшей узаконить колониальное присвоение земель. Она отражала эволюционно- экономическое представление о «архаичности» обычных режимов. Такая трансформация преследовала чёткие цели: обеспечить доступ к земле для колониального сельского хозяйства, облегчить извлечение ресурсов и утвердить власти колониального государства над территорией. Земельное право стало ключевым инструментом экономического и политического господства.

Несмотря на стремление к полному контролю, обычные режимы не были полностью ликвидированы. Из-за ограниченных административных возможностей колониальное государство часто допускало и использовало местные власти для повседневного управления земельными отношениями, особенно в сельской местности [4]. Это привело к формированию структурного правового плюрализма, при котором сосуществовали формально доминирующее письменное земельное право и широко распространенные обычные практики. Этот плюрализм был не результатом явного институционального компромисса, а следствием неразрешимого противоречия между стремлением к централизации и практическими ограничениями. С точки зрения управления, такое сосуществование имело неоднозначные последствия: обеспечивалась определённая социальная

преемственность, но одновременно возникла устойчивая правовая неопределённость, позволяющая оппортунистическое использование конкурирующих норм. Лица, имеющие доступ к колониальной администрации, могли использовать формальное право в своих интересах в ущерб местному населению.

Колониальный земельный режим заложил основы институциональной зависимости, закрепив в позитивном праве иерархию между государственными и местными нормами [10]. К моменту независимости Гвинейское государство унаследовало централизованный земельный правовой режим, слабо связанный с социальными практиками. Вместо его трансформации пост колониальные власти первоначально усилили эту архитектуру, в частности через национализацию земли.

Доколониальный и колониальные периоды показывают, что земельное регулирование в Гвинее сформировалось как наложение институтов с противоречивыми логиками.

3. Гвинея после обретения независимости и национализация земли (1958-1984 гг.). Провозглашения независимости Гвинеи в 1958 году сопровождалось стремлением к разрыву с колониальным порядком как в политическом, так и в институциональном плане. В периоде правления Секу Туре государство приняло социалистическую идеологическую ориентацию, основанную на централизации власти, приоритете коллективных интересов и недоверии к частной собственности как источнику эксплуатации неравенства. В этих условиях земля рассматривалась прежде всего, как национальное достояние, подлежащее прямому контролю государства. Такая концепция парадоксальным образом продолжала колониальную домениальную логику: при схеме политической легитимации юридические и административные инструменты контроля над землей во многом сохраняли переднюю архитектуру. Данная ориентация имела двойную логику. С одной стороны, она укрепила власти государства и ослабляла местных властные структуры. С другой стороны, она позволяет государству выступать в

качестве единственного арбитра в вопросах доступа к земельным ресурсам, усиливая таким образом свою власть и области распределения и санкций.

В краткосрочной перспективе национализация позволила государству контролировать распределение сельскохозяйственных и городских земель в соответствии с плановыми целями. Однако в средне и долгосрочной перспективе неопределённость прав пользования снизила стимулы к частным инвестициям [5]. Отсутствие передаваемых прав и политизация доступа к земле также способствовали появлению рентного поведения как в администрации, так и среди экономических субъектов. В этих условиях земля становится не столько фактором производства, сколько рычагом политической лояльности и социального контроля.

4. Земельные реформы (1984-2000 гг.): либерализация и правовые неоднозначности. Смена власти в 1984 году ознаменовала существенный поворот в экономической и институциональной политике. Под влиянием международных доноров и внутренних макроэкономических ограничений Гвинея начала курс на рыночную либерализацию и структурные реформы [6]. Земля стала рассматриваться как фактор экономического роста, частных инвестиций и сбора государственных ресурсов. Данная переоценка пересмотр подходов соответствует превалирующей в мире концепции, согласно которой защита имущественных прав рассматривается как ключевой фактор и обязательное условие экономического прогресса [6].

Принятие в 1992 году земельного и домениального кодекса стало ключевым земельным реформам. Это документ направлен на уточнение статуса земельных владений, признание частной собственности и установление процедур регистрации прав и обеспечения прав. Нормативно это означало значительный прогресс по сравнению с предыдущим режимом. Он вводит более разнообразные правовые категории, признает возможность частной собственности и закладывает основу для современного кадастра. Однако сохранялись структурные неоднозначности: во-первых, кодекс сохраняет сильное превосходство государства, в частности, посредством

контроля над процедурами регистрации и возможности экспроприации в общественных интересах. Во-вторых, он косвенно признает существование обычных прав, не предоставляя им полноценного правового статуса, что приводит к сохранению плохо скоординированного правового плюрализма.

Главным препятствием стала слабость административного потенциала: недостаточное финансирование, нехватка квалифицированных кадров, ограниченное территориальное покрытие земельных служб и слабая межведомственная координация [23]. Это привело к парадоксальной ситуации сосуществования сложных формальных норм и доминирования неформальных практик. Лица, обладающие наибольшими экономическими и политическими ресурсами, могут маневрировать между этими нормативными системами, в то время как наиболее уязвимые слои населения остаются подверженными риску потери права собственности на землю.

Пост реформенный период характеризовался ростом неформальных земельных сделок, особенно в городах и пригородах. Это спрос на безопасность владения и неспособность формальных механизмов его обеспечить.

С аналитической точки зрения, этот неформальный рынок земли можно интерпретировать как замещающую институцию, позволяющую участникам снизить неопределенность, опираясь на социальные, политические или клиентелистские договоренности. Однако такая повсеместная неформальность подпитывает земельные конфликты и лишает государство потенциальных налоговых поступлений. Реформы 1984–2000 годов привели к серьезным изменениям в регулировании земельных отношений в Гвинее, но не смогли устранить противоречия, унаследованные от предыдущих периодов.

Проведенный анализ позволил выявить ряд современных проблем регулирования земельных отношений в Республике Гвинея.

1. Структурная и постоянная неуверенность в отношении земельных прав. Современное состояние земельных отношений в Гвинее

характеризуется устойчивой правовой неопределённостью, которая охватывает как сельские районы, так и городские и пригородные территории. Эта неопределенность является результатом не столько отсутствия правовых норм, сколько их низкой эффективности, их дублирования и использования в политических целях. Современная система характеризуется множественностью прав на один тот же участок: обычные притязания, административные разрешения, неформальные акты купли-продажи, частичные или оспариваемые права собственности на землю. [6;23]. Правовая определённость становится исключением. Такое многообразие создает условия, в которых правовая определенность является скорее исключением, чем правилом [6;23]. Неопределенность может быть интерпретирована как результат неоптимального, но стабильного институционального равновесия. Неясность земельных прав позволяет некоторым участникам (административным работникам, политической элите, местным посредникам) извлекать доходы, манипулируя конкурирующими нормами [4]. Напротив, домохозяйства и мелкие землевладельцы несут основную часть издержек неопределенности в виде конфликтов, экспроприации или потери инвестиций.

2. Слабость кадастровых и земельных информационных систем.

Эффективное внедрение любого современного земельного законодательства зависит от наличия надежного, исчерпывающего и регулярно обновляемого кадастра. В Гвинее кадастр по-прежнему остается в значительной степени неполным, фрагментированным и сосредоточенным в определенных городских районах, в частности в столице страны Конакри. Эта слабость объясняется несколькими структурными факторами: хроническое недофинансирование земельных администраций; нехватка квалифицированных кадров; отсутствие межведомственной координации; чрезмерная зависимость от проектов, финансируемых донорами, которые зачастую носят разовый и непостоянный характер.

Отсутствие функционального кадастра ослабляет способность государства осуществлять свои полномочия, в частности в области городского планирования, защиты прав и налогообложения земельной собственности. Оно также способствует коррупции, делая доступ к информации о земельной собственности дискреционным. Международный опыт показывает, что кадастр — это не только технический инструмент, но и политическая институция, чья надежность основана на прозрачности, простоте процедур и доверии пользователей [4]. В Гвинее это доверие по-прежнему остается низким.

3. Земельные споры: симптом институционального сбоя. Земельные споры являются одним из наиболее заметных проявлений неэффективности земельного законодательства Гвинее. Они касаются споров между частными лицами, между общинами, а также между гражданами и государством, в частности в рамках проектов в области горнодобывающей промышленности, сельского хозяйства или инфраструктуры. Эти конфликты редко являются простыми техническими спорами. Они отражают асимметричные отношения власти, в которых формальное право применяется выборочно. Судебные процедуры, зачастую длительные и дорогостоящие, усугубляют неравенство в доступе к правосудию и благоприятствуют участникам, располагающим экономическими и политическими ресурсами. С аналитической точки зрения, рост числа земельных конфликтов свидетельствует о неэффективности институциональных механизмов их разрешения. Ни традиционные органы (ослабленные и утратившие легитимность), ни государственные суды (перегруженные и малодоступные) не способны в полной мере выполнять свою регулируемую роль.

4. Быстрая урбанизация и земельный хаос. Урбанизация является фактором, усугубляющим земельные конфликты в Гвинее. В Конакри и других крупных городах страны наблюдается быстрый рост населения, который значительно превышает возможности государственных органов в

области планирования и регулирования земельных отношений. Таким образом, доступ к городской земле в основном основан на неформальных сделках, которые часто утверждаются задним числом с помощью спорных административных актов. Такая ситуация способствует неплановой урбанизации, характеризующейся заселением опасных зон, недостаточностью инфраструктуры и увеличением числа выселений. Земельные ресурсы становятся центральным вопросом неформального перераспределения, в котором местные власти играют двойственную роль: они одновременно являются гарантами правопорядка и участниками коррупционных действий. Эта двойственность подрывает доверие к государственным мерам и затрудняет любые попытки реформ.

5. *Относительная неэффективность земельного налогообложения.* Налогообложение недвижимости часто представляется как один из наиболее перспективных инструментов укрепления финансовой самостоятельности местных органов власти и улучшения городского управления [1;3]. Однако в Гвинее доходы от земельного налогообложения по-прежнему составляют незначительную часть от общего объема налоговых поступлений. Эта неудача объясняется совокупностью институциональных факторов: узкая и плохо идентифицированная налоговая база; отсутствие надежного кадастра; низкий потенциал взыскания налогов; политическое сопротивление налогообложению недвижимости; отсутствие восприятия легитимности налога. Слабость земельного налогообложения подпитывает замкнутый круг: государство и местные органы власти располагают ограниченными ресурсами для улучшения земельных услуг, что усиливает недоверие граждан и снижает их согласие с налогообложением.

Таблица 1. SWOT – анализ регулирования земельных отношений в Республике Гвинея

Сильные стороны (S)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Наличие формально оформленной правовой базы. 2. Признание частной собственности. 3. Налоговый потенциал земельный ресурсов. 4. Возможность использования как инструмента
---------------------	--

	территориального управления.
Слабые стороны (W)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Институциональная фрагментация 2. Преобладание обычного (традиционного) права. 3. Отсутствие полного кадастра. 4. Низкая налоговая эффективность. 5. Ограниченные административные ресурсы.
Возможности (O)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Модернизация кадастровой системы. 2. Децентрализация управления. 3. Быстрая урбанизация. 4. Международная техническая поддержка.
Угрозы (T)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельные споры. 2. Социальное неравенство доступа к земле. 3. Неформальный урбанизация. 4. Политико-институциональная нестабильность.

В целом, современные проблемы земельного регулирования в Гвинее не могут быть сведены к пробелам в законодательстве. Они связаны с дефицитом управления, понимаемым как неспособность институтов создавать надежные правила, которые бы применялись предсказуемым образом и воспринимались как легитимные. Это ставит под сомнение технические подходы к земельным реформам, ориентированные на разработку новых текстов или изолированную административную модернизацию. Без реформы властных отношений, институциональной координации и местного налогового договора юридические нововведения рискуют остаться в значительной степени символическими.

Обсуждение результатов исследования. Выдвигаются три основные гипотезы неэффективности земельного регулирования Республики Гвинея: институциональная, политико-экономическая и административная. Они не исключают друг друга, а взаимодействуют, создавая неблагоприятный баланс в сфере управление.

1. Институциональная гипотеза: нестабильный правовой плюрализм. Первое объяснение связано с сохранением плохо скоординированного правового плюрализма, в котором сосуществуют формальные и неформальные земельные нормы бес четкой иерархии надёжных механизмов арбитража. В отличие от других ситуаций, где плюрализм официально

признается и регулируется институтами, случай Гвинеи характеризуется стойкой нормативной неоднозначностью. Это увеличивает транзакционные издержки и неопределённость, делая земельные права зависимыми от соотношения сил, а не от предсказуемых правил [10]. Рациональные участники рынка адаптируют свое поведение: обращаются к неформальным отношениям, увеличивают количество социальных доказательств (свидетели, местные альянсы), сокращают долгосрочные инвестиции.

Эта гипотеза позволяет понять, почему последовательные правовые реформы, несмотря на их техническую согласованность, не принесли ожидаемых результатов. Формальное право не воспринимается как доминирующий критерий из-за отсутствия социальной легитимности и возможности исполнения.

2. Политико-экономическая гипотеза: земля как источник власти и ренты. Вторая гипотеза рассматривает землю как стратегический ресурс власти, институциональная неоднозначность которого может намеренно поддерживаться. В этом контексте отсутствие землевладения является не только непреднамеренной неудачей, но и может представлять собой политически рациональное равновесие для определенных элит.

В Гвинее концентрация земельных полномочий в руках администрации в сочетании со слабостью местных противовесов создает возможности для присвоения доходов. Такое толкование объясняет несколько явлений, наблюдаемых на практике: неявное сопротивление прозрачности кадастра; политизация решений о выделении или выселении; избирательность в применении земельного права. С этой точки зрения, технические реформы (кадастр, оцифровка, упрощение процедур) являются недостаточными, пока они не изменяют лежащие в их основе политические стимулы.

3. Административная гипотеза: слабость государства и способность к реализации. Третья гипотеза акцентирует внимание на административных и организационных ограничениях Гвинейского государства. Даже при отсутствии целенаправленных стратегий по захвату земель, эффективная

реализация земельного регулирования требует значительных технических, финансовых и человеческих ресурсов. Земельные органы Гвинеи страдают от хронического недофинансирования, институциональной нестабильности и слабой межотраслевой координации. Эти слабости снижают доверие к формальным правилам и усиливают зависимость от неформальных действий. Однако строгое толкование с точки зрения потенциала было бы упрощёнными. Как подчеркивается, в классических трудах по теории «state saracity» по вопросам потенциала Государства, он сам себе является эндогенным фактором политических решений и бюджетных приоритетов [2]. Таким образом, административная слабость не является самостоятельным объяснением, а вписывается в более широкую политическую экономику.

4. Нормальные последствия: преодоление юридической иллюзии. Комбинированный анализ этих трех гипотеза приводит к важному нормативному выводу: реформа земельного законодательства в Гвинее не может сводиться к улучшению правовой базы или технологической модернизации. Она предполагает более глубокую трансформацию институциональных и политических отношений, которые определяют доступ к земле. Этот вывод побуждает преодолеть то, что можно назвать «юридической иллюзией» - идею о том, что для создания эффективных прав достаточно разработать формальные правила. Сравнительный опыт показывает, что успешными являются те реформы, которые основаны на надёжных институциональных компромиссах, вовлекают местных участников и согласовывают политической стимулы.

Заключение. Анализ исследования показывает, что современное земельное регулирование Гвинеи сформировалось как результат наложения обычных, колониальных и пост колониальных институтов. Данная институциональная стратификация породила устойчивый правовой плюрализм, который не был ни формализован, ни гармонизирован.

Национализация периода 1958-1984 годов ослабила обычные механизмы без создания эффективных государственных альтернатив.

Реформы 1990-х ввели частную собственность и кадровые процедуры, но сохранили доминирование государства и не обеспечили административную реализацию.

Современные проблемы — правовая неопределённость, слабость кадастра, споры, неформальные рынки и низкая фискальная отдача, являются следствием дефицита управления, а не отсутствия норм. Анализ трёх гипотез указывает, что: слабый правовой плюрализм повышает неопределённость; земля используется как политический ресурс; административная слабость встроена в политико-экономические условия. Следовательно, эффективная реформа требует не только юридических мер, но и институционализации правового плюрализма, повышения прозрачности и подотчётности, укрепления местных институтов разрешения споров; развития кадастра как политико-институционального проекта. Без изменения баланса власти и стимулов, земельные реформы будут оставаться преимущественно декларативными.

Земельное регулирование в Республике Гвинея представляется не столько чисто юридической проблемой, сколько проявление глубоких противоречий между государством, обществом и властью. Понимание этих противоречий является необходимым условием для любой устойчивой реформы.

Литература

1. Bahl R., Martinez-Vazquez J. (2008). The property tax in developing countries: current practice and prospects. Lincoln institute of land policy.
2. Besley T., Persson T. (2011). Pillars of Prosperity: The Political Economics of Development Clusters. – Princeton University Press, 2011. ISBN 978-0-691-15268-4.
3. Bird R.M., Slack E. (2004). International handbook on land and property taxation. Cheltenham, Edward Elgar. DOI: 10.4337/9781845421434.

4. Boone C. (2014). Property and political order in Africa: land rights and the structure of politics. New York, Cambridge University Press. ISBN 978-1-107-04069-4.
5. Deininger K., Feder G. (2009). Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy. The World Bank Research Observer, 24(2):233–266. DOI: 10.1093/wbro/lkp007.
6. Deininger K., Selod H., Burns A. (2012). The land governance assessment framework: identifying and monitoring good practice in the land sector. Washington, DC: World Bank. DOI: 10.1596/978-0-8213-8758-0.
7. Lu Y., Nilipovskiy V.I. (2023). Efficiency of land use in china in the context of the development of a low-carbon economy. International Agricultural Journal, 66 (6), 40. EDN: AHTNSW.
8. Nilipovskiy V., Inamov A. (2020). Digital land registration: practical aspects of application in Uzbekistan. In: 20th International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2020. Sofia. Pp.343–350. EDN: CDWWPM. DOI: 10.5593/sgem2020/2.2/s11.040.
9. Nilipovsky V.I., Papaskiri T.V., Podbolotova L.P. (2023). Public cadastral map of Russia as a tool for information support of real estate management. In: III. International conference on real estate development and management. Proceedings book. Ankara. Pp. 309–324. EDN: LNXTIO.
10. North D.C. (1990). Institutions, institutional change and economic performance. Cambridge University Press. ISBN 0-521-39416-3.
11. Papaskiri T.V., Nilipovsky V.I., Podbolotova L.P. (2023). Development of the Russian real estate taxation system based on the state cadastral valuation of real estate. In: III. International conference on real estate development and management. Proceedings book. Ankara. Pp. 135–147. EDN: GPFDPG
12. Platteau J.-P., Abraham A. (2002). Participatory Development in the Presence of Endogenous Community Imperfections. Journal of Development Studies, 39(2):104–136. DOI: 10.1080/00220380412331322771.

13. Polanyi K. (2001). The great transformation: the political and economic origins of our time / foreword by J.E. Stiglitz; with a new introd. by F. Block. 2nd Beacon Paperback ed. Boston, Beacon Press. ISBN 0-8070-5643-x.
14. Volkov S.N., Chapovalov D.A., Nilipovsky V.I. (2021). "Guillotine réglementaire" et l'enseignement supérieur agricole. In: Science. Education. Practice. Proceedings of the International University Science Forum. Toronto. Pp. 21–29. EDN: XWNOAL.
15. Watts M. (2006). The geography of post-colonial Africa: space, place and development in sub-Saharan Africa (1960-93). Singapore Journal of Tropical Geography, 14: 173–190. DOI: 10.1111/j.1467-9493.1993.tb00047.x.
16. Волков С.Н., Нилиповский В.И. (2023). Отрасль землеустройства в Российской Федерации и направления её развития. Известия Международной академии аграрного образования, 65: 44–52. EDN: ZQMGJT
17. Волков С.Н., Шаповалов Д.А., Нилиповский В.И. (2020). Международная интеграция в области землеустройства – новые подходы и перспективы. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, 10(189): 5–13. EDN: PNFPAO. DOI: 10.33920/sel-4-2010-01.
18. Гаврилюк М.Н., Рулева Н.П., Нилиповский В.И. (2023). Аграрная политика России в сфере обеспечения продовольственной безопасности. В сборнике: Сейфуллинские чтения – 19. Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 110-летию М.А. Гендельмана. Астана. С. 331–334. EDN: DINFJS
19. Нилиповский В.И., Хабарова И.А., Хабаров Д.А. (2020). Изменения в законодательстве в сфере земельно-имущественных отношений. В сборнике: Цифровизация землепользования и кадастров: тенденции и перспективы. Материалы международной научно-практической конференции. Москва. С. 300–307. EDN: ITZZMA.
20. Нилиповский В.И., Жилдикбаева А.Н., Сабирова А.И., Елемесов С.К., Жыргалова А.К. (2023). Determining marginal size of land plots for agricultural

production in the Republic of Kazakhstan. International Agricultural Journal, 66 (3), 25. EDN: QZCYIM

21. Сорокина О.А., Федоринов А.В., Нилиповский В.И., Шаповалов Д.А., Комаров С.И. (2023). Методические вопросы вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в активный экономический оборот. Московский экономический журнал, 8 (7), 10. EDN: XYAERR

22. Феллаг Ш.М.Э.А. (2018). К вопросу совершенствования механизма борьбы с коррупцией на рынке земли. В сборнике: Природа. Человек. Культура. Материалы Первого Международного научно-просветительского форума. Под общ. ред. С.Е. Туркулец, Е.В. Листопадовой. С. 341–344. EDN: YRHNYL. EDN: YRHNYL.

23. FAO. (2022). Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security. First revision. Rome. DOI: 10.4060/i2801e.

References

1. Bahl R., Martinez-Vazquez J. (2008). The property tax in developing countries: current practice and prospects. Lincoln institute of land policy.
2. Besley T., Persson T. (2011). Pillars of Prosperity: The Political Economics of Development Clusters. – Princeton University Press, 2011. ISBN 978-0-691-15268-4.
3. Bird R.M., Slack E. (2004). International handbook on land and property taxation. Cheltenham, Edward Elgar. DOI: 10.4337/9781845421434.
4. Boone C. (2014). Property and political order in Africa: land rights and the structure of politics. New York, Cambridge University Press. ISBN 978-1-107-04069-4.
5. Deininger K., Feder G. (2009). Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy. The World Bank Research Observer, 24(2):233–266. DOI: 10.1093/wbro/lkp007.

6. Deininger K., Selod H., Burns A. (2012). The land governance assessment framework: identifying and monitoring good practice in the land sector. Washington, DC: World Bank. DOI: 10.1596/978-0-8213-8758-0.
7. Lu Y., Nilipovskiy V.I. (2023). Efficiency of land use in china in the context of the development of a low-carbon economy. *International Agricultural Journal*, 66 (6), 40. EDN: AHTNSW.
8. Nilipovskiy V., Inamov A. (2020). Digital land registration: practical aspects of application in Uzbekistan. In: 20th International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2020. Sofia. Pp.343–350. EDN: CDWWPM. DOI: 10.5593/sgem2020/2.2/s11.040.
9. Nilipovsky V.I., Papaskiri T.V., Podbolotova L.P. (2023). Public cadastral map of Russia as a tool for information support of real estate management. In: III. International conference on real estate development and management. Proceedings book. Ankara. Pp. 309–324. EDN: LNXTIO.
10. North D.C. (1990). Institutions, institutional change and economic performance. Cambridge University Press. ISBN 0-521-39416-3.
11. Papaskiri T.V., Nilipovsky V.I., Podbolotova L.P. (2023). Development of the Russian real estate taxation system based on the state cadastral valuation of real estate. In: III. International conference on real estate development and management. Proceedings book. Ankara. Pp. 135–147. EDN: GPFDPG
12. Platteau J.-P., Abraham A. (2002). Participatory Development in the Presence of Endogenous Community Imperfections. *Journal of Development Studies*, 39(2):104–136. DOI: 10.1080/00220380412331322771.
13. Polanyi K. (2001). The great transformation: the political and economic origins of our time / foreword by J.E. Stiglitz; with a new introd. by F. Block. 2nd Beacon Paperback ed. Boston, Beacon Press. ISBN 0-8070-5643-x.
14. Volkov S.N., Chapovalov D.A., Nilipovsky V.I. (2021). Guillotine réglementaire et l'enseignement supérieur agricole. In: Science. Education. Practice. Proceedings of the International University Science Forum. Toronto. Pp. 21–29. EDN: XWNOAL.

15. Watts M. (2006). The geography of post-colonial Africa: space, place and development in sub-Saharan Africa (1960-93). *Singapore Journal of Tropical Geography*, 14: 173–190. DOI: 10.1111/j.1467-9493.1993.tb00047.x.
16. Volkov S.N., Nilipovskij V.I. (2023). Otrasl' zemleustrojstva v Rossijskoj Federacii i napravleniya eyo razvitiya. *Izvestiya Mezhdunarodnoj akademii agrarnogo obrazovaniya*, 65: 44–52. EDN: ZQMGJT
17. Volkov S.N., Shapovalov D.A., Nilipovskij V.I. (2020). Mezhdunarodnaya integraciya v oblasti zemleustrojstva – novy'e podxody` i perspektivy`. *Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel`*, 10(189): 5–13. EDN: PNFP AO. DOI: 10.33920/sel-4-2010-01.
18. Gavriilyuk M.N., Ruleva N.P., Nilipovskij V.I. (2023). Agrarnaya politika Rossii v sfere obespecheniya prodovol'stvennoj bezopasnosti. V sbornike: *Sejfullinskie chteniya – 19. Materialy` mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, posvyashhennoj 110-letiyu M.A. Gendel`mana*. Astana. S. 331–334. EDN: DINFJS
19. Nilipovskij V.I., Xabarova I.A., Xabarov D.A. (2020). Izmeneniya v zakonodatel'stve v sfere zemel'no-imushhestvenny`x otnoshenij. V sbornike: *Cifrovizaciya zemlepol'zovaniya i kadaстров: tendencii i perspektivy`*. Materialy` mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii. Moskva. S. 300–307. EDN: ITZZMA.
20. Nilipovskij V.I., Zhildikbaeva A.N., Sabirova A.I., Elemesov S.K., Zhy`rgalova A.K. (2023). Determining marginal size of land plots for agricultural production in the Republic of Kazakhstan. *International Agricultural Journal*, 66 (3), 25. EDN: QZCYIM
21. Sorokina O.A., Fedorinov A.V., Nilipovskij V.I., Shapovalov D.A., Komarov S.I. (2023). Metodicheskie voprosy` vovlecheniya zemel` sel'skoxozyajstvennogo naznacheniya v aktivny`j e`konomicheskij oborot. *Moskovskij e`konomicheskij zhurnal*, 8 (7), 10. EDN: XYAERR
22. Fellag Sh.M.E`.A. (2018). K voprosu sovershenstvovaniya mexanizma bor`by` s korrupciej na ry`nke zemli. V sbornike: *Priroda. Chelovek. Kul`tura. Materialy`*

Pervogo Mezhdunarodnogo nauchno-prosvetitel'skogo foruma. Pod obshh. red. S.E. Turkulecz, E.V. Listopadovoj. S. 341–344. EDN: YRHNYL. EDN: YRHNYL.

23. FAO. (2022). Voluntary guidelines on the responsible governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security. First revision. Rome. DOI: 10.4060/i2801e.

© Курума Усман Каба, Максимов С.Н., 2026. *International agricultural journal*, 2026, № 4, 159-183.