



СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗОНИРОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И РЕСПУБЛИКЕ КАМЕРУН

Г.А. Ефимова, Д.О. Турковская, К.Аюк Агборнеке

Санкт-Петербургский государственный аграрный университет,
Санкт-Петербург, Россия

Аннотация. Экономические проблемы, связанные с ресурсоориентированной специализацией экономики, характерные для Российской Федерации, имеют ряд схожих особенностей с республикой Камерун. Обе страны зависят от экспорта природных ресурсов, играют роль региональных держав, стремящихся развивать технологические уклады. Доходы бюджетов обеих стран в значительной степени зависят от конъюнктуры мировых цен на сырье при дефиците инвестиций и проблемах в области диверсификации экономики. Являясь федеративными и децентрализованными государствами, Российская Федерация и республика Камерун находятся под влиянием общих внешнеэкономических противоречий, сдерживающих развитие ресурсного суверенитета как в сельском хозяйстве, так и других базовых отраслях. Сравнительно-правовой анализ территориального и сельскохозяйственного зонирования в Российской Федерации и республике Камерун позволяет отделить объективные географические и природные факторы деградации систем от субъективных проблем, присущих национальным особенностям развития. Цель исследования заключается в сравнительном анализе правовых моделей территориального и сельскохозяйственного зонирования в Российской Федерации и Республике Камерун, а также в оценке их экономического значения для управления сельскими территориями. Методологическую основу составили сравнительно-правовой, формально-юридический, системный и экономико-институциональный методы. Исследование выполнено в 2026 г.; объектами анализа стали нормы российского земельного, градостроительного и землеустроительного законодательства, документы о планировании землепользования Камеруна, а также российские научные статьи, опубликованные в рецензируемых изданиях перечня ВАК. Установлено, что российская модель подробно регулирует градостроительное зонирование, виды разрешенного использования и природно-сельскохозяйственное районирование, однако сельскохозяйственное зонирование как самостоятельный экономико-правовой инструмент остается недостаточно оформленным. Камерунская модель сильнее связана с проблемой согласования государственного планирования, обычных прав на землю, лесных территорий и аграрного освоения. Экономическая часть исследования показывает, что качество зонирования влияет на инвестиционные решения, кадастровую и рыночную стоимость земли, расходы на инфраструктуру, вовлечение неиспользуемых земель в оборот и снижение конфликтов землепользования. Сделан вывод о целесообразности развития межотраслевой модели сельскохозяйственного зонирования, которая объединяет правовой режим, агроэкологические данные и экономическую оценку территории.

Ключевые слова: зонирование, землепользование, градостроительное регулирование, аграрная экономика, земельное право

Original article

COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS OF TERRITORIAL AND AGRICULTURAL ZONING IN THE RUSSIAN FEDERATION AND CAMEROON

G.A. Efimova, D.O. Turkovskaya, K.Ayuk. Agborneke

Saint Petersburg State Agrarian University, Saint Petersburg, Russia

Abstract. The economic problems associated with the resource-based specialization of the economy, characteristic of the Russian Federation, have a number of similar features to the Republic of Cameroon. Both countries depend on the export of natural resources and play the role of regional powers seeking to develop technological structures. The budget revenues of both countries largely depend on global commodity prices, with a shortage of investments and problems in the field of economic diversification. Being federal and decentralized states, the Russian Federation and the Republic of Cameroon are influenced by common foreign economic contradictions that hinder the development of resource sovereignty in agriculture and other basic sectors. A comparative legal analysis of territorial and agricultural zoning in the Russian Federation and the Republic of Cameroon makes it possible to separate objective geographical and natural factors of system degradation from subjective problems inherent in national development. The purpose of the study is to compare the legal models of territorial and agricultural zoning in the Russian Federation and the Republic of Cameroon, as well as to assess their economic importance for rural management. The methodological basis consists of comparative legal, formal legal, systemic and economic-institutional methods. The study was completed in 2026.; The objects of the analysis were the norms of Russian land, urban planning and land management legislation, documents on land use planning in Cameroon, as well as Russian scientific articles published in peer-reviewed publications of the Higher Attestation Commission list. It is established that the Russian model regulates urban planning zoning, types of permitted use and natural and agricultural zoning in detail, however, agricultural zoning as an independent economic and legal instrument remains insufficiently formalized. The Cameroon model is more closely related to the problem of coordinating State planning, customary land rights, forest territories, and agricultural development. The economic part of the study shows that the quality of zoning affects investment decisions, cadastral and market value of land, infrastructure costs, the involvement of unused land in circulation and the reduction of land use conflicts. The conclusion is made about the expediency of developing an intersectoral model of agricultural zoning, which combines the legal regime, agroecological data and economic assessment of the territory.

Keywords: land use, urban regulation, agricultural economy, land law

Введение. Зонирование территории является техническим вопросом: на карте проводят границы, подписывают виды зон и устанавливают, что можно строить или выращивать на конкретном участке. На практике это один из ключевых правовых механизмов, который

соединяет землю как природный ресурс, недвижимость как объект гражданского оборота и сельское хозяйство как отрасль экономики. От того, насколько точно установлены зоны, зависит не только судьба конкретного земельного участка, но и возможность развивать дороги,

переработку, фермерские хозяйства, агропромышленные площадки, лесное хозяйство и сельские населенные пункты.

В Российской Федерации зонирование разбивается в нескольких правовых плоскостях. Градостроительное зонирование применяется



в границах муниципальных образований и связано с правилами землепользования и застройки. Категории земель и виды разрешенного использования определяют допустимые способы использования земельных участков. Землеустройство и природно-сельскохозяйственное районирование служат для оценки качества земель, их пригодности к производству и охране. Поэтому российская модель выглядит формально развитой, но в ней сохраняется разрыв между градостроительным и аграрным подходами [2, с. 187-189; 3, с. 230-231].

В Камеруне правовая ситуация иная. Там зонирование связано не только с планированием городов и сельских территорий, но и с исторически сложившимся соотношением государственного земельного домена, титулованной частной собственности, традиционного землепользования, лесных массивов и инвестиционных проектов в аграрном секторе. Камерунский опыт важен для сравнительного анализа потому, что в нем особенно ярко видна проблема: закон может закреплять государственные инструменты планирования, но без признания реальных пользователей земли и без экономической оценки территории такие инструменты работают ограниченно.

Цель исследования — выявить сходства и различия правового регулирования территориального и сельскохозяйственного зонирования в Российской Федерации и Камеруне, а также определить экономическое значение этих различий. Для достижения цели поставлены следующие задачи: раскрыть понятие зонирования в российском и камерунском контекстах; сравнить правовые инструменты территориального и сельскохозяйственного регулирования; определить роль зонирования в управлении сельскими территориями; оценить экономические последствия качества зонирования; сформулировать предложения по совершенствованию регулирования.

Научная новизна исследования состоит в том, что территориальное и сельскохозяйственное зонирование рассматриваются не отдельно, а как взаимосвязанная система правового и экономического управления землей. Такой подход позволяет сопоставить Российскую Федерацию, где сильнее развиты формальные градостроительные инструменты, и Камерун, где ключевое значение имеют согласование планирования с традиционными правами и земельно-лесными режимами. Новизна заключается также в выделении экономического критерия качества зонирования: зона должна быть не только юридически допустимой, но и экономически реализуемой.

Методология проведения исследования.

Методологическая основа исследования сочетает юридический и экономический анализ. Формально-юридический метод применялся для толкования норм российского земельного, градостроительного и землеустроительного законодательства, а также правовых документов Камеруна о городском планировании, землевладении и управлении территориями. Сравнительно-правовой метод позволил сопоставить не отдельные нормы, а функции правовых институтов: как устанавливаются зоны, кто принимает решения, какие интересы учитываются и какие последствия наступают для землепользователя.

Информационную базу составили нормативные правовые акты Российской Федерации, международные и камерунские документы по управлению землепользованием, публикации российских авторов в рецензируемых научных журналах, в том числе изданиях перечня ВАК, а также открытые статистические материалы Всемирного банка. В работе использованы статьи по земельному праву, землеустройству, территориальному планированию, вовлечению сельскохозяйственных земель в оборот и экономике землепользования.

Экспериментальная база и ход исследования. Исследование имеет обзорно-аналитический характер. Территориальная база включает Российскую Федерацию и Республику Камерун. Временные рамки исследования 2026 г.; при анализе учитывались действующие нормы и документы, опубликованные до июня 2026 г. Российская часть исследования опирается на Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон «О землеустройстве», Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также на публикации по зонированию, разрешенному использованию и экономике землеустройства.

Результаты и обсуждение. Российская Федерация использует многоуровневую систему регулирования земли. В ней можно выделить три близких, но не совпадающих блока. Первый блок — территориальное планирование, которое задает стратегическое развитие территории и размещение объектов федерального, регионального и местного значения. Второй блок — градостроительное зонирование, которое через правила землепользования и застройки определяет территориальные зоны и градостроительные регламенты. Третий блок — земельно-аграрное регулирование, связанное с категориями земель, сельскохозяйственными угодьями, охраной почв, землеустройством и вовлечением земель в оборот.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: 1) жилым; 2) общественно-деловым; 3) производственным; 4) инженерных и транспортных инфраструктур; 5) рекреационным; 6) сельскохозяйственного использования; 7) специального назначения; 8) военных объектов; 9) иным территориальным зонам. [11, ст. 85].

Камерунская модель развивается в иных условиях. С одной стороны, государство закрепило градостроительное регулирование и стратегическое управление землепользованием. Закон 2004 г. регулирует городское планирование, urban development и строительство, а Закон 2011 г. задает национальные, региональные и местные уровни управления использованием территории. С другой стороны, значительная часть сельского землепользования фактически опирается на традиционные права, которые не всегда превращаются в формальный титул. Поэтому в Камеруне зонирование должно решать не только техническую задачу распределения функций территории, но и социально-правовую задачу признания реальных землепользователей.

Сравнительная характеристика правовых моделей.

Для России характерна более детальная юридическая «привязка» зоны к документам: генеральным планам, правилам землепользования и застройки, градостроительным регламентам, сведениям Единого государственного реестра недвижимости. Это усиливает формальную определенность, но иногда приводит к раздробленности: земельные, градостроительные, экологические и сельскохозяйственные решения принимаются разными органами и на основании разных документов. Практический результат зависит от того, насколько эти документы согласованы между собой (табл.1).

Влияние зонирования на развитие аграрных территорий.

Экономическое значение зонирования проявляется через несколько каналов. Первый канал — снижение неопределенности. Когда землепользователь заранее знает, что участок относится к зоне сельскохозяйственного использования, какие объекты можно строить и какие ограничения действуют, он может планировать инвестиции. Когда режим участка неясен или часто меняется, участник рынка закладывает правовой риск в цену, откладывает проект или переводит деятельность в неформальную сферу.

Таблица 1. Сравнение правовых моделей зонирования России и Камеруна
Table 1. Comparison of legal zoning models in Russia and Cameroon

Критерий	Российская Федерация	Камерун	Практическое значение
Основной правовой фокус	Градостроительное зонирование, ПЗЗ, виды разрешенного использования, категории земель	Градостроительное планирование, планы землепользования разных уровней, земельный домен	В России сильнее формальная определенность, в Камеруне важнее согласование с фактическим землепользованием
Аграрная часть	Сельхозугодья, районирование, оборот земель сельхозназначения	Аграрное освоение сочетается с лесными, обычными и инвестиционными режимами	В обеих странах требуется связь правового режима с агроэкологической и экономической оценкой
Проблемный узел	Разрыв между градостроительным и аграрным регулированием	Неполная формализация обычных прав и ограниченность данных	Зонирование должно учитывать не только карту, но и пользователей земли
Экономический эффект	Стоимость земли, инфраструктура, вовлечение неиспользуемых участков	Продовольственная безопасность, занятость, экспортные культуры, конфликты землепользования	Качественное зонирование снижает инвестиционные и социальные риски



Таблица 2. Экономические эффекты качественного зонирования
Table 2. Economic effects of high-quality zoning

Экономический эффект	Механизм воздействия	Пример для России и Камеруна
Снижение инвестиционного риска	Правообладатель заранее знает допустимое использование участка	В России — через ПЗЗ и ВРИ; в Камеруне — через согласование планов с фактическими пользователями
Снижение бюджетных потерь	Инфраструктура планируется там, где зона соответствует будущей функции	Дороги, мелиорация, склады и рынки привязываются к реальным аграрным зонам
Вовлечение неиспользуемых земель	Участки группируются по пригодности и затратам освоения	Цифровые обследования в России; учет общинного землепользования в Камеруне
Предотвращение конфликтов	Процедура зонирования становится публичной и доказательной	Снижается спорность перевода сельхозземель и выделения инвестиционных площадок

Второй канал — стоимость земли и доступ к финансированию. В России вид разрешенного использования, категория земель, наличие инфраструктуры и возможность строительства прямо влияют на рыночную и кадастровую стоимость. Для сельского хозяйства это означает, что земля с понятным режимом и доступом к дороге, воде и переработке становится более привлекательной для кредитования и аренды. Но если сельскохозяйственные угодья оказываются в зоне потенциальной застройки без ясно-го переходного режима, возникает спекулятивное давление: производственная ценность почв может проигрывать краткосрочной выгоде от изменения использования [8, с. 49-55; 9, с. 43-45].

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением установленных федеральным законом случаев, когда границы земельных участков могут пересекать границы территориальных зон. Виды разрешенного использования земельных участков для земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются градостроительным регламентом, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации [11, ст. 85].

Третий канал — бюджетные и инфраструктурные расходы. Зонирование позволяет государству и муниципалитетам заранее определить, где нужны дороги, мелиорация, склады, ветеринарная инфраструктура, рынки, электроэнергия и социальные объекты. Исследования по землеустройству показывают, что для оптимизации соотношения категорий земельного фонда и развития сельскохозяйственного землепользования требуется специализированная документация стратегического и территориального планирования [5, с. 268-273]. Следовательно, экономически грамотное зонирование снижает риск строительства инфраструктуры «не там» и помогает связать аграрные территории с рынками.

Планирование и организация рационального использования земель и их охраны проводятся в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях [12, ст. 14].

Четвертый канал — вовлечение неиспользуемых земель. Для России эта тема имеет особое значение из-за значительных площадей земель сельскохозяйственного назначения, которые не используются или используются неэффективно.

Современные методики цифрового обследования позволяют группировать неиспользуемые участки по степени пригодности к вовлечению в оборот, оценивать экономическую целесообразность их освоения и формировать предложения о трансформации, переводе или консервации земель [7, с. 4-6].

В зонировании сельскохозяйственных угодий важно учитывать риски информационной асимметрии с разработкой логико-математических моделей обоснования рентных регуляторов земельных отношений [15, с. 012029].

Такой подход фактически превращает зонирование из статичной карты в инструмент управления проектами.

В Камеруне экономический эффект зонирования связан прежде всего с балансом между продовольственной безопасностью, экспортным сельским хозяйством, лесами и правами сельских общин (табл.2). Сельское хозяйство, лесное хозяйство и рыболовство обеспечивают значимую долю ВВП, а занятость в сельском хозяйстве остается высокой. Поэтому любое изменение землепользования отражается на доходах домохозяйств, внутреннем рынке продовольствия, экспорте какао, кофе, хлопка, древесины и на устойчивости сельских территорий.

Проблемы и направления совершенствования.

Для Российской Федерации ключевая проблема заключается в неполной институционализации сельскохозяйственного зонирования. Законодательство содержит отдельные элементы: категории земель, угодья, природно-сельскохозяйственное районирование, зоны сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, правила оборота сельхозземель. Но эти элементы не всегда складываются в единую систему, которая позволяла бы комплексно оценивать правовой режим, агроэкологическую пригодность и экономическую модель развития участка. Поэтому сельскохозяйственное зонирование целесообразно развивать как межотраслевой инструмент на стыке земельного права, градостроительства, землеустройства, аграрной политики и экономики.

Современные земельные отношения в сельском хозяйстве Российской Федерации не обеспечивают в полной мере реализацию функции инвестиционной мотивации. Проблемы выбытия сельскохозяйственных земель из производственного оборота сдерживают развитие сельских территорий. Государственные программы по возвращению земель в производственный оборот лишь частично эффективны, а в системе управления земельными ресурсами образовались противоречия между земельными ресурсами как элементами производительных сил и земельными отношениями [10 с.].

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах — земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, — используются в целях сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки [11, ст. 85].

Практическое направление для России — включение в документы территориального планирования и землеустройства специальных разделов о сельскохозяйственном землепользовании. Такие разделы должны показывать не только границы участков, но и производственную специализацию, ограничения, качество почв, риски деградации, логистику, потенциал кооперации и экономическую целесообразность вовлечения земель в оборот. Подобный подход согласуется с исследованиями, в которых предлагается использовать базы показателей и классификацию регионов для прогнозирования и планирования землепользования [6, с. 131-134].

Для Камеруна ключевое направление — согласование формального зонирования с обычными правами. Земельная система, основанная на ордонансах 1974 г., признает права собственности и пользования, но на практике получение титула и защита прав сельских общин остаются сложными. Поэтому сельскохозяйственное зонирование в Камеруне должно сопровождаться участием местных жителей, фиксацией фактического землепользования, учетом пастбищ, лесных ресурсов, водных источников и сезонной мобильности сельских хозяйств.

Область применения результатов. Результаты исследования могут быть применены при подготовке научных работ по земельному, аграрному и градостроительному праву, а также при разработке программ развития сельских территорий. Для юридической науки работа показывает необходимость рассматривать зонирование не только как технический способ деления территории, но и как механизм определения правового режима земли. Для экономической науки исследование подчеркивает, что зонирование влияет на инвестиции, стоимость земли, инфраструктурные решения и устойчивость сельскохозяйственного производства.

Выводы. Проведенный сравнительно-правовой анализ позволяет сделать несколько выводов.

Во-первых, территориальное и сельскохозяйственное зонирование являются не только



юридическими, но и экономическими инструментами. Они определяют допустимое использование земли, влияют на инвестиции, цену участка, бюджетные расходы, инфраструктуру и риск конфликтов.

Во-вторых, российская модель отличается высокой степенью нормативной детализации градостроительного зонирования и развитым набором земельно-правовых инструментов. Вместе с тем сельскохозяйственное зонирование пока не оформлено как единый институт, который соединяет природные, правовые и экономические параметры сельскохозяйственного землепользования. Поэтому перспективным направлением является развитие межотраслевых схем сельскохозяйственного зонирования на основе землеустройства, цифровых данных и экономической оценки.

В-третьих, камерунская модель показывает, что формальное планирование не может быть эффективным без учета обычных прав и фактического использования земли. Для Камеруна зонирование должно быть не только административной картой, но и процедурой согласования между государством, сельскими общинами, инвесторами, лесным сектором и аграрными производителями.

В-четвертых, для обеих стран полезна модель интегрированного сельскохозяйственного зонирования, включающая сбор данных, агроэкологическую оценку, экономический расчет, правовое закрепление и мониторинг. В России она поможет согласовать градостроительное и аграрное регулирование, а в Камеруне — снизить конфликты между формальным планированием и традиционным землепользованием.

Список источников

1. Сутягин М.Д. Сельскохозяйственное зонирование и разрешенное использование как инструменты определения правового режима сельскохозяйственных земель // *Аграрное и земельное право*. 2025. № 3. С. 162-165.
2. Сутягин М.Д. Зонирование территорий и разрешенное использование земель как способ определения правового режима земель и земельных участков // *Актуальные проблемы российского права*. 2022. Т. 17. № 6 (139). С. 187-195.
3. Уварова Е.Л. Зонирование как метод территориального планирования // *Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета*. 2016. № 44. С. 230-235.
4. Кошев А.И. К вопросу о разграничении понятий «зонирование земель» и «зонирование территорий» в доктрине и законодательстве Российской Федерации // *Вестник Саратовской государственной юридической академии*. 2025. № 3 (164). С. 261-268.
5. Волков С.Н., Сорокина О.А., Федоринов А.В., Комаров С.И., Антропов Д.В. Финансово-экономическое

обоснование разработки схем землеустройства как инструмента управления развитием сельскохозяйственного землепользования // *Международный сельскохозяйственный журнал*. 2025. Т. 68. № 3 (405). С. 268-273. DOI: 10.55186/25876740_2025_68_3_268.

6. Антропов Д.В., Комаров С.И. Классификация регионов страны в целях прогнозирования и планирования по показателям системы регионального землепользования // *Международный сельскохозяйственный журнал*. 2024. Т. 67. № 2 (398). С. 130-134. DOI: 10.55186/25876740_2024_67_2_130.

7. Соловьев В.И. Цифровая методика сплошного экспресс-обследования неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения // *Международный сельскохозяйственный журнал*. 2026. Т. 69. № 1 (410). С. 4-8. DOI: 10.55186/25876740_2026_69_1_4.

8. Нарышева Н.Г. Правовой режим земельных участков, включенных в границу населенного пункта из состава земель сельскохозяйственного назначения // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2025. № 8 (287). С. 49-55. DOI: 10.63257/2072-4098.2025.287.8.003.

9. Филина В.А., Нахратов В.В. Актуальные вопросы назначения земель: категория и вид разрешенного использования // *Аграрное и земельное право*. 2023. № 4 (220). С. 43-45. DOI: 10.47643/1815-1329_2023_4_43.

10. Ефимова Г.А. Рентные аспекты современных земельных отношений в аграрном секторе регионов России / Г.А. Ефимова, С.В. Ефимова // *Московский экономический журнал*. 2023. Т. 8, № 8. DOI: 10.55186/2413046X_2023_8_8_367. — EDN WTWQAQ.

11. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040.

12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773.

13. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве». http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132.

14. Law No. 2004/003 of 21 April 2004 governing urban planning in Cameroon. <http://urbanlex.unhabitat.org/laws/cameroon/loi-n-2004003-regissant-lurbanisme-aucameroun-law-no.-2004003-governing-urban-planning-in-cameroon-73671>.

15. Law No. 2011/008 of 6 May 2011 on Guidance for land-use management and sustainable development in Cameroon. http://efi.int/sites/default/files/images/Appendix%20%20to%20Tender_Specifications_9_15.2_2020.pdf.

16. Efimova, G.A. Information asymmetry in genetic farming / G.A. Efimova, S.V. Efimova // *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. 2020. Vol. 613. P. 012029. DOI: 10.1088/1755-1315/613/1/012029. EDN DIMVDU.

References

1. Sutyagin M.D. (2025). Agricultural zoning and permitted use as tools for determining the legal regime of agricultural lands. *Agrarian and Land law*, no. 3, pp. 162-165.
2. Sutyagin M.D. (2022). Zoning of territories and permitted use of lands as a way to determine the legal regime of

lands and land plots. *Actual problems of Russian law*, vol. 17, no. 6 (139), pp. 187-195.

3. Uvarova E.L. (2016). Zoning as a method of territorial planning. *Proceedings of the St. Petersburg State Agrarian University*, no. 44, pp. 230-235.

4. Koshev A.I. (2025). On the issue of distinguishing the concepts of «land zoning» and «territory zoning» in the doctrine and legislation of the Russian Federation. *Bulletin of the Saratov State Law Academy*, no. 3 (164), pp. 261-268.

5. Volkov S.N., Sorokina O.A., Fedorinov A.V., Komarov S.I., Antropov D.V. (2025). Financial and economic justification for the development of land management schemes as a management tool for the development of agricultural land use. *International Agricultural Journal*, vol. 68, no. 3 (405), pp. 268-273. DOI: 10.55186/25876740_2025_68_3_268.

6. Antropov D.V., Komarov S.I. (2024). Classification of the country's regions for forecasting and planning according to the indicators of the regional land use system. *International Agricultural Journal*, vol. 67, no. 2 (398), pp. 130-134. DOI: 10.55186/25876740_2024_67_2_130.

7. Soloviyov V.I. (2026). Digital methodology of continuous express survey of unused agricultural lands. *International Agricultural Journal*, vol. 69, no. 1 (410), pp. 4-8. DOI: 10.55186/25876740_2026_69_1_4.

8. Narysheva N.G. (2025). The legal regime of land plots included in the border of a settlement from agricultural lands. *Property relations in the Russian Federation*, no. 8 (287), pp. 49-55. DOI: 10.63257/2072-4098.2025.287.8.003.

9. Filina V.A., Nakhratov V.V. (2023). Actual issues of land assignment: category and type of permitted use. *Agrarian and Land law*, no. 4 (220), pp. 43-45. DOI: 10.47643/1815-1329_2023_4_43.

10. G.A. Efimova, S.V. Efimova (2023). Rental aspects of modern land relations in the agricultural sector of Russian regions. *Moscow Economic Journal*, vol. 8, no. 8. DOI: 10.55186/2413046X_2023_8_8_367.

11. Urban Planning Code of the Russian Federation No. 190-FZ dated December 29, 2004. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040.

12. Land Code of the Russian Federation dated 10/25/2001 № 136-FZ. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773.

13. Federal Law No. 78-FZ dated 06/18/2001 «On Land Management». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/ (accessed 06/03/2026).

14. Law No. 2004/003 of April 21, 2004, regulating urban planning in Cameroon. <http://urbanlex.unhabitat.org/laws/cameroon/loi-n-2004003-regissant-lurbanisme-aucameroun-law-no.-2004003-governing-urban-planning-in-cameroon-73671>.

15. Act No. 2011/008 of 6 May 2011 on the guidelines for land use management and sustainable development in Cameroon. http://efi.int/sites/default/files/images/Appendix%20%20to%20Tender_Specifications_9_15.2_2020.pdf.

16. G.A. Efimova, S.V. Efimova (2020). Information asymmetry in genetic agriculture. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, vol. 613, P. 012029. DOI: 10.1088/1755-1315/613/1/012029.

Информация об авторах:

Ефимова Галина Анатольевна, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой земельных отношений и кадастра, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-8867-4445>, Efimova.g@list.ru
Турковская Дарья Олеговна, ORCID: <http://orcid.org/0009-0008-7802-5415>, d9119120044@gmail.com
Агборнеке Кельвин Аюк, ORCID: <http://orcid.org/0009-0006-2666-2784>, kelvinayukagborneke@gmail.com

Information about the authors:

Galina A. Efimova, doctor of economic sciences, professor, head of the department of land relations and cadastre, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-8867-4445>, Efimova.g@list.ru
Daria O. Turkovskaya, ORCID: <http://orcid.org/0009-0008-7802-5415>, d9119120044@gmail.com
Agborneke Kelvin Ayuk, ORCID: <http://orcid.org/0009-0006-2666-2784>, kelvinayukagborneke@gmail.com

