



حق ارتفاق حفاظت: ابزاری برای حفظ زیستگاه حیات وحش در اراضی خصوصی

سارا ای براون، رایین ام. روتمن، مایکل ای. پاول، سونجا آ. ویلهلم استانیس

تدوین، ترجمه و تفسیر:

۱- امیر معمارزاده کیانی^{*}: دانشجوی دوره دکتری، گروه برنامه‌ریزی و مدیریت و آموزش محیط زیست، پردیس بین‌الملل کیش، دانشگاه

تهران، ایران (مسئول مکاتبات amir.memarzadeh@ut.ac.ir) - +989126053720

چکیده



حق ارتفاق حفاظت^۱ ابزاری ضروری برای حفظ اراضی خصوصی است و پتانسیل بالایی برای افزایش زیستگاه حیات وحش و تنوع زیستی دارد. حفاظت از زمین های خصوصی در ایالات متحده احتمالاً در سال های آینده افزایش خواهد یافت چرا که جو بایدن فرمان اجرایی شماره ۱۴۰۰۸ را در ۲۷ ژانویه ۲۰۲۱ با هدف حفاظت از حداقل ۳۰ درصد از زمین ها و آب های ایالات متحده تا سال ۲۰۳۰ صادر کرد (دفتر اجرایی رئیس جمهور ۲۰۲۱). بنابراین، نیاز به ارزیابی اثر ارتفاق های حفاظتی بر روی زیستگاه حیات وحش و تنوع زیستی و ارائه راهکارهایی برای افزایش بیشتر اثر ارتفاق ضروری به نظر می رسد.

در این مقاله پیشنهاد شده است که عبارات منفی و گفتمان محدودکننده که پیش از این مورد استفاده بوده را به رویکردی مثبت تر تغییر دهیم تا بدین ترتیب گفتمان را در راستای بهبود فعال مدیریت املاک و اراضی تحت حقوق ارتفاق حفاظتی به منظور به حداکثر رساندن منافع برای حیات وحش و اکوسیستم بکار ببریم. علاوه بر این، در این مقاله حوزه هایی را برای تحقیقات بیشتر در مورد تصورات و تجربیات مالک زمین در مورد حق ارتفاق حفاظت شناسایی می کنیم.

کلید واژه ها

تنوع زیستی، حق ارتفاق حفاظت، حفاظت از زمین خصوصی، مشوق های مالیاتی، حفاظت از حیات وحش

¹ Conservation easements



حفاظت از زمین‌های خصوصی از جمعیت حیات وحش و تنوع زیستی حمایت می‌کند. در ایالات متحده، حفاظت از زمین‌های خصوصی به ویژه در ایالت‌های شرقی، جایی که بخش قابل توجهی از زمین‌ها در مالکیت خصوصی است، نقش مهمی ایفا می‌کند (کمال و همکاران ۲۰۱۵).

در حالی که زمین‌های دولتی توسط دولت‌های فدرال، قبیله‌ای، ایالتی و محلی محافظت می‌شوند، حفاظت از زمین‌های خصوصی شکل متفاوتی به خود می‌گیرد. ایالت‌ها، شهرستان‌ها و شهرها مقررات منطقه‌بندی را برای مدیریت استفاده از زمین در زمین‌های دارای مالکیت خصوصی وضع کرده‌اند. با این حال، اغلب، حفاظت از زمین‌های خصوصی از طریق مکانیسم‌هایی انجام می‌شود که شامل توافق با مالکان فردی است.

حق ارتفاق حفاظت یکی از سازوکارهای حفاظت از اراضی خصوصی است. این توافق نامه‌ها، متمایز از برنامه‌های موقت حفاظت از زمین مانند برنامه حفاظت از تالاب‌ها، برنامه حفاظت از بقا، و برنامه‌های تشویقی کیفیت محیطی بوده و دارای توانایی منحصر به فردی برای حفاظت از زمین و بقای آن در آینده هستند.

به موجب حق ارتفاق حفاظت، یک مالک زمین از برخی از حقوق موجود برای توسعه املاک خود چشم‌پوشی می‌کند، محدودیتی که نه تنها مالک زمین که همان امضاکننده قرارداد است بلکه همه مالکان بعدی ملک را مقید به این تعهد می‌کند (برور ۲۰۰۳، جی ۲۰۱۶). مالکان زمینی که با حق ارتفاق حفاظت موافقت می‌کنند اغلب واجد شرایط کسر مالیات هستند (برور ۲۰۰۳، جی ۲۰۱۶).

با وجود موفق بودن برنامه‌های قبلی در راستای حفظ اموال خصوصی (وزارت کشاورزی ایالات متحده ۲۰۲۱)، ما بر حقوق ارتفاق حفاظت تمرکز کرده‌ایم که دلیل آن دائمی بودن این چشم‌انداز است. ما چارچوبی را برای مدیریت اموال و دارایی‌ها تحت حقوق ارتفاق حفاظتی به منظور به حداکثر رساندن مزایای حیات وحش و اکوسیستم‌ها پیشنهاد می‌کنیم.



به طور مشخص، پیشنهاد ما این است که یک رابطه مشترک بین یک مالک زمین و یک تراست زمین، با تمرکز بر مدیریت فعال زمین در راستای حفاظت و احیای زیستگاه حیات وحش، می تواند ارزش حفاظتی ملک را افزایش دهد و از تنوع زیستی حمایت کند. کار ما می تواند به تلاش های متخصصان حفاظت از حیات وحش، مالکان خصوصی و سیاست گذاران کمک کند. همچنین موضوعاتی را برای تحقیقات بیشتر در مورد ادراکات و تجربیات مالک زمین در ارتباط با حق ارتفاق حفاظتی شناسایی می کنیم.

با وجود اینکه حقوق ارتفاق حفاظتی ابزار جدیدی نیستند اما پس از صدور حکم اجرایی ۱۴۰۰۸ برای مقابله با بحران آب و هوا در داخل و خارج از کشور توسط جو بایدن مجدداً در سال ۲۰۲۱ توجه مجددی به حقوق ارتفاق حفاظتی و سایر ابزارهای حفاظت از زمین اختصاص پیدا کرد. بخش ۲۱۶ این دستور بیانگر هدف "حفظ حداقل ۳۰ درصد از زمین ها و آب های ایالات متحده تا سال ۲۰۳۰ است" (دفتر اجرایی رئیس جمهور ۲۰۲۱). با توجه به رواج مالکیت زمین خصوصی در ایالات متحده، بعید است که این هدف بدون دخالت قابل توجه مالکان خصوصی محقق شود.

حفاظت از اراضی خصوصی و تنوع زیستی

حفاظت از اراضی دولتی (زمین های متعلق به دولت های ملی یا محلی) و اراضی دارای مالکیت خصوصی (زمین های متعلق به افراد، شرکت ها یا انجمن ها) برای تنوع زیستی و حفاظت از زیستگاه بسیار مهم است (اسکات و همکاران ۲۰۰۱، جنکینز و همکاران ۲۰۱۵، کمال و همکاران ۲۰۱۵). کمک های حفاظتی زمین های عمومی مانند پارک های ملی، جنگل های ملی و مناطق حفاظت شده ایالتی به خوبی در ایالات متحده شناخته شده است.

از حدود ۹.۲ میلیون کیلومتر مربع از زمین های ایالات متحده، حدود ۲۸٪ متعلق به فدرال است که معادل حدود ۲.۶ میلیون کیلومتر مربع است (وینسنت و همکاران ۲۰۱۴، خدمات پژوهشی کنگره ۲۰۲۰). بخش عمده ای از زمین های فدرال در آلاسکا و ۱۱ ایالت



غربی قاره ای است؛ اراضی فدرال درصد بسیار کمتری از مساحت بیشتر ایالت های شرقی را تشکیل می دهند (وینسنت و همکاران ۲۰۱۴). تعیین مقدار دقیق اراضی که متعلق به دولت های ایالتی و محلی دشوار است اما این مقدار نسبتاً کم است (نلسون ۲۰۱۸). زمین های دارای مالکیت خصوصی اکثریت کل سرزمین ها را در ایالات متحده تشکیل می دهند (وینسنت و همکاران ۲۰۱۴، خدمات تحقیقات کنگره ۲۰۲۰)، این بدان معناست که حفاظت از زمین خصوصی نیز نقش مهمی ایفا می کند، به ویژه در مناطقی از کشور که بیشتر زمین ها در مالکیت خصوصی هستند (جنکینز و همکاران ۲۰۱۵).

ثابت شده است که اراضی خصوصی نسبت به برخی اراضی عمومی بهره وری خاک و سایر ویژگی های زیست محیطی مطلوب بیشتری دارند (اسکات و همکاران ۲۰۰۱، جنکینز و همکاران ۲۰۱۵، هورتون و همکاران ۲۰۱۷). تنوع زیستی برای سلامت اکوسیستم و همچنین وجود انسان ضروری است (به عنوان مثال، گرده افشانی محصولات، کنترل آفات؛ آلونسو و همکاران ۲۰۰۱) و توسعه اراضی آن را تهدید می کند.

توسعه اراضی با تراکم بالاتر عموماً با شیوع بیشتر گونه های غیر بومی، کاهش تولید مثل و بقای گونه های بومی و کاهش غنای گونه های بومی همراه خواهد بود (هانسن و همکاران ۲۰۰۵، کانسپسیون و همکاران ۲۰۱۶). حفاظت از اراضی خصوصی فرصتی منحصر به فرد برای پرداختن به تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم توسعه بر روی اکوسیستم ها ارائه می دهد. گونه هایی که به دلیل توسعه و از دست دادن زیستگاه در معرض خطر ویژه ای قرار گرفته اند، مانند مار زنگی شرقی (*Sistrurus catenatus*)، سرود خوان سیاه سر و سمندر ببری کالیفرنیا ممکن است از حفاظت اراضی خصوصی بهره زیادی ببرند (پیکه ۲۰۰۵، استین و همکاران ۲۰۱۰، بیلی و همکاران ۲۰۱۲، پاپ و همکاران ۲۰۱۳، هیلمان و همکاران ۲۰۱۸).

جمعیت سمندر ببری کالیفرنیا عمدتاً در اراضی خصوصی قرار دارند، در حالی که تنها حدود ۵ درصد از جمعیت های شناخته شده در اراضی عمومی یافت می شوند (خدمات ماهی و حیات وحش ایالات متحده ۲۰۰۰، پیکه ۲۰۰۵، استین و همکاران ۲۰۱۰). به



همین ترتیب، حذف سرودخوان سیاه سر از فهرست گونه‌های در خطر انقراض را می‌توان تا حدی به تلاش‌های حفاظتی مالکان اراضی خصوصی نسبت داد (روهل ۱۹۹۸، پاپ و همکاران ۲۰۱۳).

علاوه بر این، زیستگاه بیش از ۴۶۰۰ گونه در معرض خطر، تهدید یا در معرض خطر را می‌توان در جنگل‌های خصوصی یافت (اسمیت و همکاران ۲۰۰۹، استین و همکاران ۲۰۱۰، سوریس و همکاران ۲۰۱۳). رویدادهای اخیر اهمیت حفاظت از اراضی خصوصی را بیشتر برجسته کرده است. در ۶ مه ۲۰۲۱، کاخ سفید گزارشی را منتشر کرد که در آن توصیه‌هایی برای دستیابی به تعهد حفاظت از اراضی مندرج در فرمان اجرایی شماره ۱۴۰۰۸ ارائه شده است.

گزارش کاخ سفید بر اهمیت حفاظت داوطلبانه، مبتنی بر انگیزه و حفاظت از اراضی خصوصی تأکید می‌کند (حفظ و بازسازی آمریکای زیبا ۲۰۲۱). بنابراین، این احتمال وجود دارد که دستیابی به این هدف اساساً متکی به مشارکت مالکان خصوصی باشد و حق ارتفاق حفاظتی نقش مهمی در تحقق هدف حفاظتی ۳۰ درصد ایفا کند.

حق ارتفاق حفاظتی

هنگامی که حفاظت از زمین، هم اراضی دولتی و هم زمین‌های خصوصی را هدف قرار می‌دهد، پتانسیل حفاظت از زیستگاه‌های متنوع، حفظ فضای باز، حفاظت از مکان‌های با اهمیت تاریخی و فرهنگی و ترویج تفریحات در فضای باز به طور قابل توجهی افزایش می‌یابد (کمال و همکاران ۲۰۱۵).



حق ارتفاق حفاظتی یک قرارداد قانونی است (به طور خاص، سندی که ثبت می شود و بخشی از زنجیره مالکیت می شود) که در آن یک مالک زمین به طور داوطلبانه برخی از حقوق را برای استفاده یا توسعه اموال خود تسلیم می کند و آن حقوق را به دارنده حق ارتفاق حفاظتی منتقل می کند (که در اصطلاح عامیانه به آن اراضی امانی می گوئیم).

طبق قانون درآمد داخلی (I.R.C.) تراست زمین یک سازمان غیرانتفاعی ۵۰۱(c)(3) معاف از مالیات واجد شرایط یا یک سازمان دولتی است که اختیار و تعهدی برای حفظ ارزش های حفاظتی ملکی دارد که تحت حق ارتفاق حفاظتی قرار دارد (I.R.C. 170(c)). در اصل، حق ارتفاق حفاظتی برای محافظت از ملک در برابر مالکان فعلی و آینده طراحی شده است، بنابراین حفظ ویژگی های مطلوب آن چندین نسل را در بر می گیرد (جی ۲۰۱۶).

با استفاده از حق ارتفاق حفاظت در ایالات متحده؛ ممکن است یک امانت دار زمین با مالک زمین شریک شود و برای ایجاد حق ارتفاق حفاظتی در دارایی مالک زمین برای حفظ یا احیای زیستگاه های بومی، ترویج تنوع زیستی و حفاظت از گونه های در معرض خطر، ارائه خدمات اکوسیستم، ایجاد حائل بین سایر اموال، یا افزودن راهروهایی بین زمین های حفاظت شده همکاری کنند (کیسکر و همکاران ۲۰۰۷، ریسمن و همکاران ۲۰۰۷، پوچویچ و همکاران ۲۰۱۱).

حق ارتفاق حفاظتی معمولاً برای حفظ فضای باز، حفاظت از مکان های با اهمیت تاریخی یا فرهنگی، یا ارائه فرصت هایی برای آموزش و تفریح عمومی نیز استفاده می شود. Land Trust Alliance یک انجمن ملی امانت زمین است که هر ۵ سال یک بار سرشماری جامعی را در مورد حفاظت از اراضی خصوصی انجام می دهد. سرشماری ۲۰۱۵ تخمین زد که ۶۷۹۲۳ کیلومتر مربع از اراضی در ایالات متحده توسط حق ارتفاق دائمی حفاظت شده در سال ۲۰۱۵ محافظت شده اند (Land Trust Alliance ۲۰۱۵) و گزارش سرشماری سال ۲۰۲۰ تخمین زده است که ۸۱۸۹۶ کیلومتر مربع از اراضی ایالات متحده محافظت شده است.



پایگاه داده ارتفاقات حفاظتی ملی (NCED) زمین‌هایی را که تحت پوشش حق ارتفاق دائمی حفاظتی هستند و هم‌بنطور زمین‌هایی را که تحت پوشش برنامه‌های حفاظتی غیر دائمی قرار دارند، مانند برنامه ذخیره حفاظتی وزارت کشاورزی ایالات متحده، ردیابی می‌کند. تا می ۲۰۲۱، گزارش شد که ۱۹۱۴۷۶ حق ارتفاق دائمی یا غیر دائمی در ایالات متحده وجود دارد که ۱۳۲۳۴۰ کیلومتر مربع را در بر می‌گیرد (پایگاه داده ارتفاقات حفاظتی ملی ۲۰۲۱).

اراضی امانی ملزم به ثبت حق ارتفاق حفاظتی خود در NCED نیستند، بنابراین این آمار احتمالاً میزان اراضی محافظت شده تحت حق ارتفاق حفاظتی را به میزان قابل توجهی کمتر نشان می‌دهد.

ملاحظات مالیاتی و مالی

از آنجا که مالکان زمینی که حق ارتفاق حفاظتی در اموال خود قرار می‌دهند، برخی از حقوق خود را برای توسعه یا استفاده از دارایی خود واگذار می‌کنند، ممکن است در نتیجه این کمک خیریه، واجد شرایط دریافت مالیات بر درآمد فدرال یا مالیات بر دارایی باشند. ماده ۱۷۰ قانون I.R.C. معیارهای واجد شرایط بودن و ارزش گذاری کسر مالیات بر درآمد را مشخص می‌کند.

کسر مالیات بر درآمد بر اساس ارزش ارزیابی شده ملک قبل از اعمال محدودیت‌های ارتفاق حفاظتی محاسبه می‌شود (I.R.C. § 170(f)(11)). کشورهایی که مشوق‌های مالیاتی ایالتی را برای ارتفاقات حفاظتی ارائه می‌کنند، عموماً از معیارهای واجد شرایط بودن I.R.C. که در بالا مورد بحث قرار گرفت نیز استفاده می‌کنند (Land Trust Alliance 2021). در برخی از حوزه‌های قضایی، یک مالک زمین با حق ارتفاق حفاظتی ممکن است از کاهش بدهی مالیات بر دارایی نیز بهره‌مند شود (Land Trust Alliance 2021).



اولین همایش ملی
پارک‌های ملی و مناطق تحت حفاظت

برای برخی از مالکان، مشوق های مالیاتی فدرال و ایالتی ممکن است به عنوان یک عامل انگیزشی قدرتمند عمل کند؛ برای برخی دیگر نیز ممکن است به عنوان یک مزیت اضافی، ثانویه نسبت به هدف اولیه حفاظت از زمین و حیات وحش در نظر گرفته شوند (جی ۲۰۱۶). استانداردها و رویه های Land Trust Alliance نشان می دهد که بهترین شیوه برای اطمینان از تأیید خدمات درآمد داخلی (I.R.S) در مورد کسر حق ارتفاق حفاظتی مستلزم آن است که اراضی امانی برنامه ای برای اطمینان از توانایی خود در بازرسی ملک و اجرای ارتفاق دائمی ایجاد کنند.

همانطور که در بخش های ۶ و ۱۱ استانداردها و رویه های Land Trust Alliance توصیه می شود، هنگامی که یک مالک زمین حق ارتفاق حفاظتی را اهدا می کند، در واقع به حفاظت و مراقبت از زمین امانی کمک می کند.

موقوفه مباشرت موقوفه ای است که تقلیل نمی یابد و به گونه ای طراحی شده است که سالانه درآمد سرمایه گذاری کافی برای پوشش هزینه های بازرسی از جمله مسافت پیموده شده، زمان کارکنان و هزینه های مربوطه ایجاد کند.

موقوفه مدافع حفاظت یک مخزن خطر مشترک است که برای پوشش هزینه های مربوط به هر اقدام اجرایی که توسط اراضی امانی برای هر گونه حفاظتی که دارد، مانند هزینه های وکلا و هزینه های دادگاه، طراحی شده است. کمک های مالی دولتی و کمک های مالی خصوصی از افراد دیگر می تواند به پرداخت این هزینه ها کمک کند. امانت دار زمین همچنین ممکن است برای پوشش هزینه های مرتبط با اقدامات اجرایی مالک زمین، از بیمه حفاظت تخصصی استفاده کند. با این حال، حتی با در نظر گرفتن هزینه مشارکت های موقوفه دفاع از حفاظت اراضی، حفاظت از زیستگاه با ارتفاق حفاظتی به طور قابل توجهی مقرون به صرفه تر از حفاظت از آن از طریق خرید مستقیم ملک است.



اولین همایش ملی
پارک‌های ملی و مناطق تحت حفاظت

حق ارتفاق حفاظتی با هزینه نسبتاً کم و با توانایی حفاظت دائمی اراضی و توانایی درگیر کردن مالکان خصوصی در شیوه‌های مدیریت حیات وحش ممکن است در سال‌های آینده به ویژه در ایالت‌هایی با درصد بالایی از اراضی خصوصی به طور فزاینده‌ای محبوب شود.

بند های ایجابی و منفی در حق ارتفاق حفاظتی

I.R.C. ایجاب می‌کند که حق ارتفاق حفاظتی باید منحصرأً برای اهداف حفاظتی اعطا شود تا واجد شرایط کسر مالیات خیریه باشد (I.R.C. § 170(h)(1)(C)).

I.R.C. هدف حفاظت را اینگونه تعریف می‌کند:

(۱) حفظ زمین برای تفریح در فضای باز یا آموزش برای عموم مردم،

(۲) حفاظت از یک زیستگاه نسبتاً طبیعی برای ماهی، حیات وحش، یا گیاهان،

(۳) حفظ فضای باز به نفع عموم مردم،

یا (۴) حفظ یک منطقه تاریخی مهم یا ساختار تاریخی (I.R.C. § 170(h)(4)(A)).

تعریف I.R.C. از هدف حفاظت نقطه شروعی برای شکل دادن به محدودیت‌های کاربرد-اراضی موجود در حقوق ارتفاق حفاظتی است. حق ارتفاق اغلب شامل پارامترها و محدودیت‌های خاص‌تری است که متناسب با منافع مالک زمین، امانت دار زمین و جنبه‌های منحصر به فرد ملک است (جی ۲۰۱۶).



اولین همایش ملی
پارک‌های ملی و مناطق تحت حفاظت

به عنوان مثال، اگر یک قرارداد حق ارتفاق برای محافظت از یک مزرعه خانوادگی نوشته شود، حق ارتفاق ممکن است توسعه و تقسیم بندی را محدود کند، در حالی که به مالک زمین اجازه می دهد تا محصولات کشاورزی را پرورش دهد و سازه های مربوط به کشاورزی را بسازد (جی ۲۰۱۶). اگر هدف حق ارتفاق حفظ زیستگاه حیات وحش ملک باشد، حق ارتفاق هر گونه فعالیتی را که می تواند بر روی زیستگاه تأثیر منفی بگذارد، مانند مزاحمت زمین یا کاشت گونه های گیاهی غیر بومی محدود یا ممنوع می کند (جی ۲۰۱۶).

به این نوع احکام که کاربری های خاصی از زمین (مانند توسعه، معدن) را محدود یا ممنوع می کند، محدودیت های منفی نامیده می شود (ریسمن ۲۰۱۳، جی ۲۰۱۶) که اکثریت قریب به اتفاق زبان احکام در اکثر حقوق ارتفاق حفاظتی به همین شکل است. محدودیت های منفی، و اقدامات بازرسی و اجرایی مرتبط توسط امانت داران زمین، تضمین می کند که زمین از نظر مادی به گونه ای تغییر نمی کند که ارزش حفاظتی آن کاهش پیدا کند (جی ۲۰۱۰). در حالی که محدودیت های منفی تا حدودی از زیستگاه حیات وحش محافظت می کنند، در صورتی که امانت داران زمینی که دارای حق ارتفاق با محدودیت های منفی هستند به مالکان زمین در مدیریت زمین خود برای ارتقای تنوع زیستی کمک کنند (ریسمن ۲۰۱۳)، طبق تعریف، بندهای محدود کننده نمی توانند مستلزم فعالیت های مدیریتی پیشگیرانه باشند. بهترین کاری که می توانند انجام دهند این است که حفاظت هایی را در اطراف فعالیت های مدیریتی مجاز قرار دهند - به عنوان مثال، معمول است که امانت داران اراضی، تسطیح زمین در درجه بالا (که به عنوان سبک برداشت محصول انتخابی نیز شناخته می شود) را به عنوان یک عمل جنگلداری ممنوع می کنند.

یک قرارداد حق ارتفاق حفاظتی ممکن است حاوی بندهای مثبتی نیز باشد که فعالیت های خاصی را از طرف مالک زمین یا امانت دار زمین مجاز می کند. این حقوق ایجابی یکی از زیرمجموعه های این بندهاست: آنها حقوقی را نشان می دهند که امانت دار زمین مستحق آن شده است، مانند حق ورود به ملک برای اهداف نظارت و اجرا. می توان حقوق مثبت را برای مدیریت نیز بکار برد:



اولین همایش ملی
پارک‌های ملی و مناطق تحت حفاظت

بسیاری از حق ارتفاق‌های حفاظتی از زبانی استفاده می‌کنند که در آن امانت دار زمین حق تأیید فعالیت‌های مدیریتی را به صورت موردی یا به عنوان بخشی از یک برنامه مدیریت جامع حفظ می‌کند.

نوع دیگری از این نوع احکام که فرصت قابل توجهی بیشتری را برای مدیریت ارائه می‌دهد، به عنوان **تعهد مثبت** شناخته می‌شود می‌شود. زبان تعهد مثبت مالک زمین را ملزم به انجام برخی فعالیت‌های مدیریت زمین، مانند راه سازی‌های تجویز شده، بهبود وضعیت درختان مرزی، حذف گونه‌های مهاجم یا فعالیت‌های دیگر می‌کند.

یکی از تعهدات مثبتی که ممکن است به خصوص مالکین زمین را که در نظر دارند حق ارتفاق حفاظتی در اموال خود قرار دهند، نگران کند، دسترسی عمومی است. طبق قانون I.R.C، دسترسی عمومی تنها در صورتی الزامی است که هدف حفاظتی ملک شامل تفریح در فضای باز یا آموزش برای عموم باشد (جی ۲۰۱۶). هنگامی که دسترسی عمومی برای پیشبرد هدف حفاظت مورد نیاز است، I.R.S رهنمودهای خاصی برای اینکه چقدر و چه نوع دسترسی کافی است ارائه می‌دهد.

به طور معمول، حق ارتفاق‌هایی که برای محافظت یا حفظ زیستگاه ماهی، حیات وحش یا گیاهان نوشته می‌شوند، نیازی به دسترسی عمومی ندارند ((Treas. Reg. § 1.170A-14(d)(4)(iv), Jay 2016 I.R.C. § 170(h)(4)(A)(iii)). برای اجرای شرایط قراردادهای حق ارتفاق حفاظتی، امانت داران اراضی به طور دوره ای اموال حقوق ارتفافی را که در اختیار دارند بازرسی می‌کنند. اگر هر رفتاری که توسط حق ارتفاق منفی محدود شده است رخ داده باشد، امانت دار زمین می‌تواند از نظر قانونی از مالک زمین بخواهد که ملک را به حالت اولیه قبل از وقوع تخلف بازگرداند (جی ۲۰۱۶). به همین ترتیب، امانت دار زمین نیز می‌تواند از نظر قانونی مالک زمین را به انجام هر گونه فعالیتی که طبق بندهای تأییدی در حق ارتفاق حفاظتی مورد نیاز است ملزم کند.

ارتفاقات حفاظتی و تنوع زیستی



حق ارتفاق حفاظتی توسط آژانس ها و امانت داران اراضی به عنوان ابزاری با پتانسیل بهبود تنوع زیستی حیات وحش ترویج می شود. حق ارتفاق حفاظتی می تواند از کاهش جمعیت گونه های خاص جلوگیری کند (اسمیت و همکاران ۲۰۱۶، هیوز ۲۰۲۰)، و ممکن است تأثیر بهتری نسبت به حفاظت عمومی زمین ها داشته باشد. به عنوان مثال: کاریوا و همکاران (۲۰۲۱) شیوع گونه هایی با اولویت بالا (که از سوی فدرال فهرست شده یا توسط NatureServe به عنوان در معرض خطر بحرانی، در معرض خطر یا آسیب پذیر در سطح ملی طبقه بندی شده است) را در زمین های مختلف در آلاباما بررسی کردند و دریافتند که بسته های ارتفاق حفاظتی خصوصی نمونه برداری شده در آلاباما دارای ۳۸ گونه با اولویت بالا در هر ۱۰ کیلومتر مربع بودند. در حالی که یک جنگل ملی نزدیک در ایالت فقط ۵ گونه با اولویت بالا در هر ۱۰ کیلومتر مربع داشت. علاوه بر این، ۹۲ گونه از گونه های دارای اولویت بالا که بر روی املاک ارتفاق ثبت شده اند، اصلاً در جنگل ملی ثبت نشده اند.

همچنین نشان داده شده است که حق ارتفاق حفاظتی با جلوگیری از توسعه و حفاظت از زمین های عمومی حفاظت شده، تهدیدات جمعیت حیات وحش را کاهش می دهد (والاس و همکاران ۲۰۰۸، پوچویچ و همکاران ۲۰۱۱، بنت و همکاران ۲۰۱۸). جای تعجب نیست که املاک ارتفاق حفاظتی در مقایسه با مناطق با فشار توسعه بالا که دارای حق ارتفاق حفاظتی نیستند، ساختمان های کمتر، جاده های کمتر و افزایش شواهدی از فعالیت حیات وحش دارند (Pocewicz و همکاران ۲۰۱۱).

با این حال، حق ارتفاق حفاظتی فقط کمی بهتر از بخش های انتخاب شده تصادفی از زمین های حفاظت نشده در چشم انداز حفاظت هستند (گریوز و همکاران ۲۰۱۹) و طیف وسیعی از فعالیت های مجاز در اراضی و املاک ارتفاق حفاظتی ممکن است منجر به سطوح بالایی از تجزیه و اختلال در زیستگاه شود (ریسمن و همکاران ۲۰۰۷). به طور کلی، تحقیقات از این موضع حمایت می کند که حق ارتفاق حفاظتی می تواند نقش مهمی در حفاظت از تنوع زیستی اراضی خصوصی ایفا کند.



پیشنهادهای ما

احکام تأییدی در حق ارتفاق حفاظتی

تا به امروز، استفاده از احکام تأییدی در حقوق ارتفاق حفاظتی، عمدتاً به حق ارتفاق حفاظتی در زمین‌های کشاورزی در حال کار، با کارکردهایی مانند نیاز به شیوه‌های کشاورزی ارگانیک محدود شده است (ائتلاف ملی کشاورزان جوان ۲۰۱۳). با این حال، پتانسیل زیادی برای تعهدات مثبت وجود دارد که در دیگر ارتفاقات حفاظتی با هدف حمایت از جمعیت حیات وحش و افزایش تنوع زیستی مورد استفاده قرار گیرد. چنین زبانی ممکن است نیاز به حذف گونه‌های مهاجم، احیای زیستگاه بومی و سایر اقدامات برای گسترش و تقویت زیستگاه حیات وحش داشته باشد (ائتلاف ملی کشاورزان جوان ۲۰۱۳، ریسمن ۲۰۱۳).

با این حال، امانت داران زمین که این رویکرد را اتخاذ می‌کنند، با برخی معاوضه‌ها روبرو هستند. نظارت و اجرای این تعهدات می‌تواند برای امانت داران زمین پرهزینه‌تر و وقت‌گیرتر باشد. علاوه بر این، فقدان سابقه قضایی در مورد استفاده از بندهای تأییدی در حق ارتفاق غیرکشاورزی، خطر اقدامات قانونی پرهزینه و عواقب قضایی پیش‌بینی نشده را به همراه دارد. به عنوان مثال، TerraFirma، که بیمه اجرایی تخصصی برای امانت داران زمین ارائه می‌کند، این نوع احکام تأییدی را بیمه نمی‌کند (لارسون و همکاران ۲۰۱۹). حتی روند تهیه پیش‌نویس مشکلاتی را به همراه دارد؛ حق ارتفاق حفاظتی توسط وکلا تنظیم می‌شود نه متخصصان حیات وحش، و در حالی که این وکلا اغلب در مدیریت زمین تخصص دارند غیرمنطقی خواهد بود که انتظار داشته باشیم آنها همان سطح دانشی را داشته باشند که فردی که زمین‌ها را به طور حرفه‌ای مدیریت می‌کند دارد.



علیرغم مشکلات بالقوه، امانت داران اراضی باید گسترش استفاده از بندهای تاییدی در حق ارتفاق حفاظتی را برای به حداکثر رساندن اثرات مثبت بر تنوع زیستی در نظر بگیرند. اتکای بیش از حد به بندها و محدودیت‌های منفی، اجرای مفید و مدیریت منابع مؤثرتر را کاهش می‌دهد.

واقعیت این است که طبیعت ایستا و ساکن نیست؛ مرزهای بین جنگل‌ها و مراتع به طور قابل توجهی در طول زمان تغییر می‌کند و بسیاری از عملکردهای اکولوژیکی مبتنی بر اختلالات طبیعی است که با دخالت انسان سرکوب شده است. اکوسیستم‌های دشتی نمونه‌ای عالی هستند که در آن تنوع زیستی بالا و لایه‌های عمیق خاک در نتیجه چرا و آتش‌سوزی ایجاد شده است و بدون استفاده از مدیریتی که حداقل اختلال را شبیه‌سازی می‌کند، زیستگاه‌ها احتمالاً در اثر تجاوز گونه‌های گیاهی مهاجم از بین می‌رود (جردن و همکاران ۲۰۰۸، گسکین و همکاران ۲۰۲۱).

تغییر طبیعی است، اما با توجه به نادر بودن بقایای دشت‌های کشت و رسیدگی نشده، سرپرستی خوب نیازمند مداخله فعال برای جلوگیری از رشد بیش از حد است. در عصری که تغییرات آب و هوایی شتاب می‌گیرد و بر هر اکوسیستمی تأثیر می‌گذارد، ضرورت مدیریت فعال به طور ویژه برجسته است (جردن و همکاران ۲۰۰۸، گسکین و همکاران ۲۰۲۱). علاوه بر این، تهیه پیش‌نویس دقیق و استراتژیک می‌تواند بسیاری از خطرات ذکر شده در بالا را بهبود بخشد. با توجه به خطرات ذاتی تعهدات تاییدی، امانت داران اراضی فقط باید مراقب باشند که فعالیت آنها شامل آن دسته از فعالیت‌های مدیریتی باشد که برای حفظ ارزش‌های حفاظتی منطقه بسیار حیاتی هستند. به عبارت دیگر، شاید فقط آن دسته از فعالیت‌هایی که فقدان آنها تهدیدی وجودی برای محیط زیست سایت باشد باید به عنوان تعهدات مثبت در نظر گرفته شود.

گسترش نقش متخصصان حیات وحش در امانت‌داری زمین



اولین همایش ملی
پارک‌های ملی و مناطق تحت حفاظت

تعهدات مثبت در حال حاضر در لبه اصلی تدوین پیش نویس حق ارتفاق حفاظتی قرار دارند و بنابراین امانت داران اراضی که سطوح پایین تحمل ریسک دارند ممکن است تمایل کافی برای کشف چنین حوزه نسبتاً آزمایش نشده از لحاظ قانونی نداشته باشند. با این حال، حتی اگر یک امانت دار زمین تمایلی به گنجاندن تعهدات مثبت به زبان حق ارتفاق حفاظتی یا اعمال حقوق مدیریتی مثبت نداشته باشد فرصتی برای استفاده از بندهای موجود و ایفای نقش فعال تر به عنوان صاحب سود و منفعت در زمین وجود دارد.

در حالی که امانت داران زمین می توانند به مالکان این گزینه را ارائه دهند که یک طرح مدیریت اراضی را که توسط شخص ثالث پیش نویس شده و پس از اعمال حق ارتفاق توسط امانت دار زمین تایید شده است، داشته باشند. آن‌ها می توانند از تخصص مدیریت زمین خود برای پیش‌نویسی برنامه‌های داخلی به عنوان بخشی از فرآیند بررسی دقیق و شاید برای پرداخت هزینه برای جبران هزینه‌های زمان کارکنان استفاده کنند. با انجام این کار، آن‌ها می توانند حق ارتفاق را با دقت بیشتری مطابق با الزامات مدیریتی ملک تنظیم کنند، اطمینان حاصل کنند که مدیریت با ارزش های حفاظتی و ممنوعیت های مشخص شده حق ارتفاق هماهنگ است و از ابتدای پیدایش حق ارتفاق برنامه ای برای مدیریت در اختیار مالکان زمین قرار دهد.

یک فرصت دیگر، ارائه خدمات مشاوره مدیریت زمین به مالکان زمین برای فعالیت های مدیریتی مناسب است. دو مانع برای ادغام سهم هزینه و فعالیت های مشاوره با حق ارتفاق حفاظتی وجود دارد. اولین مورد این است که امانت داران اراضی، با تمام محدودیت های منابع و فشارهای کارآمدی هزینه که با بخش غیردولتی همراه است، تمایلی به استفاده از منابع خود برای مدیریت فعال تر زمین های موجود ندارند.

برای بخشی که موفقیت (و تأمین مالی بعدی) تا حد زیادی در هکتهارهای جدید حفاظت شده اندازه گیری می شود، تمرکز منابع اضافی بر مدیریت حق ارتفاق های موجود با انگیزه های اقتصادی همسو نیست. مورد دوم تخصص سازمانی است. در حالی که



اولین همایش ملی پارک‌های ملی و مناطق تحت حفاظت

امانت داران زمین های کوچک احتمالاً دارای کارکنان و داوطلبانی هستند که نقش های متعددی را ایفا می کنند، اکثر آنها بین کارکنان حفاظت از زمین خود (که مسئول کسب منافع جدید در زمین هستند) و کارکنان سرپرستی خود (که مسئول نظارت، مدیریت و اجرای منافع موجود هستند) تفاوت قائل می شوند.

دلایل عملی برای تقسیم وظایف شغلی وجود دارد، در درجه اول به مهارت های مرتبط اما متمایز نیاز دارند، اما نتیجه این است که متخصصان حیات وحش که توسط امانت داران اراضی استخدام می شوند یا خود آن ها داوطلب می شوند، تمایل زیادی به سرپرستی زمین دارند و معمولاً در فرآیند کسب حق ارتفاق حفاظتی که توسط وکلا، حسابداران و ارزیابان اداره می شود دخالتی ندارند. ما بر این باوریم که اگر متخصصان حیات وحش بهتر در فرآیند اکتساب و تنظیم قرارداد ارتفاق ادغام شوند، املاک ارتفافی نتایج حفاظتی بهتری را به همراه خواهد داشت.

اولویت های پژوهشی

از آنجایی که تصمیم مالک زمین برای قرار دادن ملک خود تحت حق ارتفاق حفاظتی یک تصمیم داوطلبانه است، درک مالک زمین از حقوق ارتفاق حفاظتی مهم است. اگرچه مطالعاتی در مورد ترجیحات و ادراکات مالک زمین در مورد حق ارتفاق حفاظتی انجام شده است (Farmer et al. 2015, Bastian et al. 2017, Horton et al. 2017, Vizek and Nielsen-Pincus 2017) اما همه آنها عمدتاً حوزه های خاصی را مورد مطالعه قرار داده اند و اغلب مناطقی را که مالکیت زمین خصوصی در بالاترین سطح است، کنار گذاشته اند (کراس و همکاران ۲۰۱۱، میلر و همکاران ۲۰۱۱، ویزک و نیلسن-پینکوس ۲۰۱۷).

مالکان زمینی که تصمیم گرفته اند اموال خود را برای حفاظت از حیات وحش یا اهداف دیگر تحت ارتفاق قرار دهند، ممکن است بتوانند بینشی در مورد انگیزه ها و چالش های مرتبط با فرآیند ارتفاق حفاظتی به اشتراک بگذارند. به همین ترتیب، مالکانی که حق



ارتفاق در ملک خود قرار نداده‌اند، ممکن است بتوانند حوزه های مطالعاتی را برای نگرانی‌ها یا موانعی که با آن روبرو بوده‌اند، فراهم کنند (میلر و همکاران ۲۰۱۱، سوریس و همکاران ۲۰۱۳).

تحقیقات بیشتر برای شناسایی و درک این عوامل می‌تواند به بهبود پذیرش حق ارتفاق حفاظتی به عنوان یک ابزار کمک کند و راهنمایی‌هایی برای آموزش بیشتر و در دسترس‌تر کردن و مؤثرتر کردن این ابزار ارائه دهد (دی یانگ ۱۹۹۶، رایان و همکاران ۲۰۰۳، ردی و همکاران ۲۰۱۷).

نتیجه گیری

برای صاحبان زمین، متخصصان حیات وحش و سایرین که به تنوع زیستی علاقه دارند، حق ارتفاق حفاظتی ابزار قدرتمندی برای حفاظت از زمین‌ها و زیستگاه‌ها در آینده است. در تحقیقات قبلی نشان داده شده است که حق ارتفاق حفاظتی از تنوع زیستی حیات وحش در اراضی خصوصی سود می‌برد. پتانسیل استفاده گسترده از حق ارتفاق حفاظتی در سال‌های آینده وجود دارد تا ایالات متحده به هدف حفظ ۳۰ درصد از اراضی خود تا سال ۲۰۳۰ دست یابد. با توجه به اولویت‌های دولت فعلی، روش‌های اجرا و مدیریت حق ارتفاق حفاظتی موضوعی به روز است.

حق ارتفاق‌های حفاظتی که به طور مثبت پیش نویس شده‌اند - در مقایسه با حق ارتفاق‌های حفاظتی که به طور سنتی فقط با استفاده از میثاق‌های محدود کننده مدیریت می‌شوند - می‌توانند بالاترین توانایی را برای حفظ و احیای زیستگاه حیات وحش در اراضی خصوصی داشته باشند. علاوه بر این، اعضای عمومی که علاقه مند به حفاظت از زمین هستند اما ابزاری برای به دست آوردن زمین یا قرار دادن حق ارتفاق در دارایی خود ندارند، همچنان می‌توانند با اهدای وجوه به امانت داران زمین یا داوطلب شدن در یک ملک ارتفاق حفاظتی در این تلاش مشارکت کنند. دانشمندان و متخصصان حیات وحش همچنین ممکن است بتوانند



تخصص خود را در مورد چگونگی مدیریت بهترین حق ارتفاقات حفاظتی برای حیات وحش به امانت داران زمین ارائه دهند. در آخر، تحقیقات بیشتر در مورد حق ارتفاق حفاظتی به افزایش میزان پذیرش بیشتر این ابزار کمک خواهد کرد. دانشگاہیان باید در تحقیقات متمرکز بر شناسایی و درک مزایا و کمبودهای مرتبط با حقوق ارتفاق حفاظتی به منظور بهبود پذیرش و اثربخشی آنها شرکت کنند.

REFERENCES

- Alonso, A., F. Dallmeier, E. Granek, and P. Raven. 2001. Biodiversity: connecting with the tapestry of life. Smithsonian Institution Press, Washington, D.C., USA.
- Bailey, R. L., H. Campa, III, K. M. Bissell, and T. M. Harrison. 2012. Resource selection by the eastern massasauga rattlesnake on managed land in southwestern Michigan. *The Journal of Wildlife Management* 76:414–421.
- Bastian, C. T., C. M. H. Keske, D. M. McLeod, and D. L. Hoag. 2017. Landowner and land trust agent preferences for conservation easements: implications for sustainable land uses and landscapes. *Landscape and Urban Planning* 157:1–13.
- Bennett, D. E., L. Pejchar, B. Romero, R. Knight, and J. Berger. 2018. Using practitioner knowledge to expand the toolbox for private lands conservation. *Biological Conservation* 227:152–159.
- Brewer, R. 2003. Conservancy: the land trust movement in America. University Press of New England, Lebanon, New Hampshire, USA
- Concepción, E. D., M. K. Obrist, M. Moretti, F. Altermatt, B. Baur, and M. P. Nobis. 2016. Impacts of urban sprawl on species richness of plants, butterflies, gastropods and birds: not only built-up area matters. *Urban Ecosystems* 19:225–242.



اولین همایش ملی پارک‌های ملی و مناطق تحت حفاظت

Congressional Research Service. 2020. Federal land ownership: overview and data. Report R42346.

Conserving and restoring America the beautiful. 2021. . Accessed 14 Aug 2022.

Cross, J. E., C. M. Keske, M. G. Lacy, D. L. K. Hoag, and C. T. Bastian. 2011. Adoption of conservation easements among agricultural landowners in Colorado and Wyoming: the role of economic dependence and sense of place. *Landscape and Urban Planning* 101:75–83.

De Young, R. 1996. Some psychological aspects of reduced consumption behavior: the role of intrinsic satisfaction and competence motivation. *Environment and Behavior* 28:358–409.

Executive Office of the President. 2021. Executive Order No. 14,008, “Tackling the Climate Crisis at Home and Abroad.” 86 Fed. Reg. 7619. Issued January 27, 2021.

Farmer, J. R., V. Meretsky, D. Knapp, C. Chancellor, and B. C. Fischer. 2015. Why agree to a conservation easement? Understanding the decision of conservation easement granting. *Landscape and Urban Planning* 138:11–19.

Gaskin, J. F., E. Espeland, C. D. Johnson, D. L. Larson, J. M. Mangold, R. A. McGee, C. Milner, S. Paudel, D. E. Pearson, L. B. Perkins, et al. 2021. Managing invasive plants on Great Plains grasslands: a discussion of current challenges. *Rangeland Ecology & Management* 78:23–249.

Graves, R. A., M. A. Williamson, R. T. Belote, and J. S. Brandt. 2019. Quantifying the contribution of conservation easements to large-landscape conservation. *Biological Conservation* 232:83–96.

Hansen, A. J., R. L. Knight, J. M. Marzluff, S. Powell, K. Brown, P. H. Gude, and K. Jones. 2005. Effects of exurban development on biodiversity: patterns, mechanisms, and research needs. *Ecological Applications* 15:1893–1905.

Hileman, E. T., R. B. King, and L. J. Faust. 2018. Eastern massasauga demography and extinction risk under prescribed-fire scenarios. *The Journal of Wildlife Management* 82:977–990.

Horton, K., H. Knight, K. A. Galvin, J. H. Goldstein, and J. Herrington. 2017. An evaluation of landowners' conservation easements on their livelihoods and well-being. *Biological Conservation* 209:62–67.

Hughes, E. M. 2020. Terrain, taxes, and land trusts: saving the Florida Panther through the use of conservation easements. *Florida Bar Journal* 94:53–59.

Jay, J. R. 2010. Conservation easements and tax benefits. <http://conservationlaw.org/publications/01-ConservationEasementsandBenefits.pdf>. Accessed 14 Aug 2022.

Jay, J. R. 2016. Ristino and Jay's a changing landscape: the conservation easement reader. [VitalSource Bookshelf]. . Accessed 14 Aug 2022.

Jenkins, C. N., K. S. Van Houtan, S. L. Pimm, and J. O. Sexton. 2015. U.S. protected lands mismatch biodiversity priorities. *Proceedings of the National Academy of Sciences* 112:5081–5086.



Jordan, N. R., D. L. Larson, and S. C. Huerd. 2008. Soil modification by invasive plants: effects on native and invasive species of mixed-grass prairies. *Biological Invasions* 10:177–190.

Kamal, S., M. Grodzińska-Jurczak, and G. Brown. 2015. Conservation on private land: a review of global strategies with a proposed classification system. *Journal of Environmental Planning and Management* 58:576–597.

Kareiva, P., M. Bailey, D. Brown, B. Dinkins, L. Sauls, and G. Todia. 2021. Documenting the conservation value of easements. *Conservation Science and Practice* 3:e451.

Kiesecker, J. M., T. Comendant, T. Grandmason, E. Gray, C. Hall, R. Hilsenbeck, P. Kareiva, L. Lozier, P. Naehu, A. Rissman, et al. 2007. Conservation easements in context: a quantitative analysis of their use by The Nature Conservancy. *Frontiers in Ecology and the Environment* 5:125–130.

Knapp, C. N., J. Cochran, F. S. Chapin, III, G. Kofinas, and N. Sayre. 2013. Putting local knowledge and context to work for Gunnison sage-grouse conservation. *Human-Wildlife Interactions* 7:195–213.

Land Trust Alliance. 2015. National land trust census report. . Accessed 14 Aug 2022.

Land Trust Alliance. 2017. Land trust standards and practices. . Accessed 14 Aug 2022.

Land Trust Alliance. 2021. Income Tax Incentives for Land Conservation. . Accessed 14 Aug 2022.

Land Trust Alliance. 2022. Gaining ground: United States. . Accessed 14 Aug 2022.

Larson, K., J. Jay, and E. Fred. 2019, October 18. Addressing ephemeral land management in a perpetual conservation easement. Conference Presentation, Rally: the National Land Conservation Conference, Raleigh, NC, USA.

Miller, A. D., C. T. Bastian, D. M. McLeod, C. M. Keske, and D. L. Hoag. 2011. Factors impacting agricultural landowners' willingness to enter into conservation easements: a case study. *Society and Natural Resources* 24:65.

National Conservation Easement Database. 2021. . Accessed 14 Aug 2022.

National Young Farmers Coalition. 2013. Farmland conservation 2.0 how land trusts can protect America's working farms. . Accessed 14 Aug 2022.

Nelson, R. 2018. State owned lands in the Eastern United States: lessons from state land management in practice. Property and Environment Research Center Report. . Accessed Aug 14, 2022.

Pocewicz, A., J. M. Kiesecker, G. P. Jones, H. E. Copeland, J. Daline, and B. A. Meador. 2011. Effectiveness of conservation easements for reducing development and maintaining biodiversity in sagebrush ecosystems. *Biological Conservation* 144:567–574.

Pope, T. L., M. L. Morrison, and R. N. Wilkins. 2013. Woodlands as quality breeding habitat for Black-Capped Vireos. *The Journal of Wildlife Management* 77:994–1001.



Pyke, C. R. 2005. Assessing suitability for conservation action: prioritizing interpond linkages for the California tiger salamander. *Conservation Biology* 19:492–503.

Reddy, S. M., J. Montambault, Y. J. Masuda, E. Keenan, W. Butler, J. R. Fisher, S. T. Asah, and A. Gneezy. 2017. Advancing conservation by understanding and influencing human behavior. *Conservation Letters* 10:248–256.

Rissman, A. R. 2013. Rethinking property rights: comparative analysis of conservation easements for wildlife conservation. *Environmental Conservation* 40:222–230.

Rissman, A. R., L. Lozier, T. Comendant, P. Kareiva, J. M. Kiesecker, M. R. Shaw, and A. M. Merenlender. 2007. Conservation easements: biodiversity protection and private use. *Conservation Biology* 21:709–718.

Ruhl, J. J. 1998. Endangered Species Act and private property: matter of timing and location. *Cornell Journal of Law and Public Policy* 8:37–54.

Ryan, R. L., D. L. Erickson, and R. De Young. 2003. Farmers' motivations for adopting conservation practices along riparian zones in a mid-western agricultural watershed. *Journal of Environmental Planning and Management* 46:19–37.

Scott, J. M., F. W. Davis, R. G. McGhie, R. G. Wright, C. Groves, and J. Estes. 2001. Nature reserves: do they capture the full range of America's biological diversity? *Ecological Applications* 11:999–1007.

Smith, J. T., J. S. Evans, B. H. Martin, S. Baruch-Mordo, J. M. Kiesecker, and D. E. Naugle. 2016. Reducing cultivation risk for at-risk species: predicting outcomes of conservation easements for sage-grouse. *Biological Conservation* 201:10–19.

Smith, W. B., P. D. Miles, C. H. Perry, and S. A. Pugh. 2009. Forest resources of the United States, 2007. General Technical Report WO-78. U.S. Department of Agriculture, Forest Service, Washington Office, Washington, D.C., USA.

Sorice, M. G., C. O. Oh, T. Gartner, M. Snieckus, R. Johnson, and C. J. Donlan. 2013. Increasing participation in incentive programs for biodiversity conservation. *Ecological Applications* 23:1146–1155.

Stein, S. M., M. A. Carr, R. E. McRoberts, L. G. Mahal, and S. J. Comas. 2010. Threats to at-risk species in America's private forests. General Technical Report NRS-73. U.S. Department of Agriculture, Forest Service, Northern Research Station, Newtown Square, Pennsylvania, USA.

United States Department of Agriculture. 2021. RCA data viewer: NRCS conservation programs. . Accessed 14 Aug 2022.

United States Fish and Wildlife Service. 2000. Final rule to list the Santa Barbara County distinct population of the California Tiger Salamander as endangered. *Federal Register* 65:57242–57264.



Vincent, C. H., L. A. Hanson, and J. P. Bjelopera. 2014. Federal land ownership: overview and data. Congressional Research Service.

Vizek, A., and M. Nielsen-Pincus. 2017. Landowner attitudes toward conservation easements: balancing the private and public interest in land. *Society & Natural Resources* 30:1080.

Wallace, G. N., D. M. Theobald, T. Ernst, and K. King. 2008. Assessing the ecological and social benefits of private land conservation in Colorado. *Conservation Biology* 22:284–296.

Conservation easements: A tool for preserving wildlife habitat on private lands

Abstract

Conservation easements are an essential tool for conserving private lands, and they have great potential for enhancing wildlife habitat and biodiversity. Private land conservation in the United States is likely to increase in the coming years, in light of Executive Order No. 14,008, issued by President Joseph Biden on January 27, 2021, which set a goal of conserving at least 30% of U.S. lands and waters by 2030 (Executive Office of the President 2021). There is, therefore, a need to evaluate the effect of conservation easements on wildlife habitat and biodiversity and to make recommendations for further enhancing the effectiveness of easements. Herein we propose a shift from primarily negative clauses and restrictive language to a more affirmative approach, developing language to proactively improve management of properties under conservation easement in order to maximize benefits to wildlife and ecosystems. In addition, we identify areas for further research on landowner perceptions and experiences regarding conservation easements.

Keywords: biodiversity, conservation easement, private land conservation, tax incentives, wildlife conservation



سازمان حفاظت محیط زیست
پارک‌های ملی و مناطق تحت حفاظت



جمهوری اسلامی ایران - وزارت محیط زیست، حفاظت و جنگل - سازمان حفاظت محیط زیست

اولین همایش ملی پارک‌های ملی و مناطق تحت حفاظت