

مطالعه تطبیقی در خصوص نحوه جبران حقوق مالکانه به واسطه تعیین حریم ابنیه ثبتی: جزء «۲» بند «پ» ماده (۸۳)



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل:

۲۱۴۱۵

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: مطالعه تطبیقی در خصوص نحوه جبران حقوق مالکانه به واسطه تعیین حریم ابنیه ثبتی: جزء «۲» بند «پ» ماده (۸۳)

نوع گزارش: طرح/الایحه ، نظارتی ، راهبردی ، پیش‌نویس قانونی
نام دفتر: مطالعات فرهنگی و آموزش (گروه ورزش، میراث فرهنگی و گردشگری)

تهیه و تدوین: زهرا راجی

مدیر مطالعه: سعید شفیعا

ناظر علمی: موسی بیات

ناظر علمی داخل مرکز: سوسن چراغچی (گروه ورزش، میراث فرهنگی و گردشگری)

اظهار نظر کنندگان خارج از مرکز: یحیی نقی‌زاده محبوب (سرپرست اداره کل امور حقوقی و املاک وزارت میراث فرهنگی)، محمدحسن طالبیان (معاون سابق میراث فرهنگی)، مصطفی ده‌پهلوان (باستان‌شناس)

صفحه آرا: سیده فاطمه ابوطالبی

ویراستار ادبی: مژگان کاظمی

واژه‌های کلیدی:

۱. جبران حقوق مالکانه

۲. ثبت حریم آثار ملی

۳. میراث ملی



تاریخ شروع مطالعه: ۱۴۰۴/۷/۱

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۱/۲۹

به نام خدا

فهرست مطالب

۱.....	چکیده
۲.....	خلاصه مدیریتی
۴.....	۱. مقدمه
۵.....	۲. انگلستان
۷.....	۳. ایتالیا
۹.....	۴. مصر
۱۱.....	۵. چین
۱۳.....	۶. فرانسه
۱۵.....	۷. آمریکا
۱۷.....	۸. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری
۱۸.....	۹. پیوست
۱۹.....	منابع و مآخذ

فهرست جداول

۷.....	جدول ۱. اقدامات انگلستان در راستای جبران حقوق مالکانه
۹.....	جدول ۲. اقدامات ایتالیا در راستای جبران حقوق مالکانه
۱۱.....	جدول ۳. اقدامات مصر در راستای جبران حقوق مالکانه
۱۳.....	جدول ۴. اقدامات چین در راستای جبران حقوق مالکانه
۱۴.....	جدول ۵. اقدامات فرانسه در راستای جبران حقوق مالکانه
۱۶.....	جدول ۶. اقدامات آمریکا در راستای جبران حقوق مالکانه
۱۸.....	جدول ۱. پیوست اقدام‌های کشورهای در راستای جبران حقوق مالکانه به تفکیک دامنه



مطالعه تطبیقی در خصوص نحوه جبران حقوق مالکانه به واسطه
تعیین حریم ابنیه ثبتی: جزء «۲» بند «پ» ماده (۸۳)

Doi:[10.22034/mrc.report.21415](https://doi.org/10.22034/mrc.report.21415)

چکیده

از آنجاکه ثبت آثار ملی و تعیین حریم آنها با عدم‌النفع مالکان همراه است، پرداختن به نحوه جبران حقوق مالکانه بخشی از فرایند لازم در ثبت است. به‌رغم تأکید بر جبران حقوق مالکانه در برنامه هفتم پیشرفت همچنان اقدام‌های قانونی مؤثری در راستای خلق روش‌های مختلف صورت نپذیرفته است. از این‌رو گزارش حاضر با هدف درک تطبیقی اقدام‌های شماری از کشورها در راستای راهبردهای جبران حقوق مالکانه به‌واسطه ثبت و تعیین حرائم و شناسایی دستگاه‌های فرعی و دخیل در این شکل از جبران صورت گرفته است.

یافته‌ها گویای آن هستند که کشورهای مورد مطالعه در کنار شیوه‌های مستقیم مالی جهت جبران حقوق مالکان از شیوه‌های غیرمستقیم مالی و غیرمالی همچون انتقال حق توسعه، اعطای مجوز تغییر کاربری، اعطای امکان انتقال حق ساخت و تراکم و... بهره می‌گیرند. بنابر اقدام‌های کشورهای منتخب و سهم اندک وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری از بودجه دولتی پیشنهاد می‌شود جهت احقاق حق مالکانه با همیاری دستگاه‌های فرعی به راهبردهای جبران حقوق مالکانه به‌واسطه ثبت در فهرست آثار ملی و جهانی توجه شود. در این خصوص مشخصاً تقدیم لایحه سند یکپارچه جبران حقوق مالکانه در حرائم میراثی از سوی دولت به مجلس شورای اسلامی و پیرو آن نظارت کمیسیون فرهنگی مجلس شورای اسلامی جهت تحقق اقدام قانونی مقرر در بند «پ» ماده (۸۳) پیشنهاد می‌شود. استقرار اعتبار مالیاتی قابل انتقال، صدور مجوز ارزش‌افزایی مشارکتی برای بهره‌برداری فرهنگی درآمدزا، اجرای حق ارتفاق تعدیل شده^۱ همراه با انتقال حق ساخت/تراکم و مشاوره فنی رایگان از دیگر پیشنهاد‌های قابل ارائه در حوزه مربوطه است.

۱. اعمال محدودیت‌های حفاظتی قانونی بر املاک مجاور میراث تاریخی با هدف صیانت از منظر و ارزش‌های میراثی که حدود آن به‌صورت محلی قابل تعدیل و متناسب‌سازی است.

خلاصه مدیریتی

بیان / شرح مسئله

چنان که در جزء «۲» بند «پ» ماده (۸۳) قانون هفتم پیشرفت آمده است، وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مکلف است نسبت به بازنگری حرائم آثار ثبتی پیشین و تعیین حریم آثار ثبتی جدید با رعایت هم‌زمان حفظ اثر، عدم اعمال محدودیت‌های نابجا خارج از اختیارات قانونی، نحوه جبران محدودیت‌های ایجاد شده قانونی برای مالکان و تعیین حرائم کالبدی، منظری، ساختاری و کاربردی، این امر باید با لحاظ مؤلفه‌هایی همچون ارتفاع، شکل (فرم)، مصالح و سبک معماری، عوامل مؤثر در ساختار و پایداری اثر (سطحی و زیرسطحی)، کاربری و نحوه فعالیت‌های پیرامونی و نیز امکان توسعه و نوسازی آتی در محدوده حرائم با رعایت حقوق شرعی اماکن موقوفه، مساجد و موارد مشابه از جمله حفظ کاربری و نیت واقفین و نیز جبران حقوق مالکانه مردم از جمله اعطای اراضی معوض به مالکان املاک واقع در عرصه و حریم آثار ملی که با محدودیت و کاهش ارزش املاک مواجه شده‌اند، اقدام قانونی به عمل آورد. این در حالی است که تا به امروز اقدام قانونی فوق صورت نپذیرفته است. بدین ترتیب با مطالعه اقدام‌های کشورهای منتخب جهت واکاوی راهبردهای مؤثر در راستای جبران حقوق مالکانه به‌واسطه ثبت آثار ملی یا جهانی ضروری به‌نظر می‌رسد.

نقطه‌نظرات / یافته‌های کلیدی تحقیق

- کشورهای منتخب برای جبران حقوق مالکانه به مجموعه‌ای از راهبردها در دسته‌بندی‌های مالی (مستقیم و غیرمستقیم)، غیرمالی (آموزشی و تقنینی) دست زده‌اند. گفتنی است علاوه بر متولی تراز اول حفاظت از ابنیه ثبتی و وزارت مرتبط، اجرای شماری از سیاست‌ها و تأمین بار مالی آن بر عهده مقامات محلی همچون شهرداری‌ها (در انگلستان و فرانسه)، صندوق وقف آثار باستانی (در مصر) و وزارتین مرتبط چون وزارت ورزش و رسانه (در انگلستان) است.
- در نظام حقوقی انگلستان جبران مالی غیرمستقیم حقوق مالکانه املاک واقع در فهرست بناهای ثبت شده از طریق کمک‌هزینه‌های مرمتی بلاعوض توسط کمیسیون یادمان‌ها و بناهای تاریخی و مقامات محلی (مشروط بر رعایت استانداردهای فنی حفاظتی و گزارش‌دهی دوره‌ای پیشرفت) و امتیازات مالیاتی شامل کسر هزینه‌های مرمت و نگهداری از مالیات بر درآمد یا مالیات بر سود سرمایه برای مالکان ابنیه دارای شرایط محقق می‌شود.
- تجربه ایتالیا نشان می‌دهد جبران حقوق مالکانه در املاک ثبت شده می‌تواند از مسیر مجوز ارزش‌افزایی به‌مثابه یک ابزار غیرمالی و مبتنی بر تنظیم‌گری تحقق یابد. در این راهبرد در عوض پرداخت مستقیم، مالک در قبال پذیرش مدیریت مشارکتی و استقرار کاربری‌های فرهنگی سازگار و هم‌شأن بنا از مجموعه‌ای از امتیازات مشروط همچون حق بهره‌برداری درآمدزا به‌صورت کنترل شده، تسهیل در فرایندهای اداری و اولویت در بهره‌مندی مدت‌دار در برخی مناقصات دولتی بهره‌مند می‌شود.



■ در نظام حقوقی مصر نیز جبران غیرمالی حقوق مالکانه املاک واقع در حریم آثار باستانی یا میراث فرهنگی، از طریق ارائه کمک‌هزینه‌های مرمتی بلاعوض توسط وزارت آثار باستانی و گردشگری و صندوق وقف آثار باستانی محقق می‌شود.

■ الگوی فرانسه در راستای افزایش اثربخشی حداکثری اقدام‌های جبران حقوق مالکانه نشان از لزوم طراحی بسته ترکیبی دارد که در قالب بسته‌ای تنظیم‌گرانه سامان می‌یابد. بدین معنا که حق ارتفاق تعدیل شده به‌مثابه ابزار حقوقی تعیین حدود و شروط مداخله، تعهدات مالک و الزامات حفاظتی را دقیق و قابل اعمال می‌کند. مشاوره فنی رایگان هزینه‌های معاملاتی و مخاطره خطای فنی در مرمت و تغییرهای مجاز را کاهش می‌دهد.

■ در نظام حقوقی آمریکا نیز جبران غیرمالی حقوق مالکانه املاک ثبت شده در فهرست ملی آثار تاریخی، از طریق حق ارتفاق حفاظتی داوطلبانه در برابر مشوق‌های مالیاتی، دریافت یارانه‌های نگهداری و معافیت‌های مالیاتی قابل انتقال به سال‌های آتی محقق می‌شود.

■ در کشورهای منتخب ضمانت اجرایی جبران حقوق مالکانه در دو سطح پسینی و پیشینی صورت می‌پذیرد. در سطح پیشینی اعتبار صدور مجوز و امکان آغاز تملک یا مداخله اجرایی به تعیین تکلیف سازوکار جبران (تعیین میزان، منبع تأمین و روش پرداخت یا تودیع) مشروط می‌شود. در سطح پسینی نیز تداوم فرایند تملک یا تصرف عملی تا زمان پرداخت غرامت یا تودیع رسمی آن نزد مرجع ثالث متوقف می‌ماند و مرجع عمومی را ناگزیر به تأمین جبران می‌کند.

پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

برای جبران آثار محدودیت‌های حریم ابنیه ثبتی بر حقوق مالکانه، براساس الزام جزء «۲» بند «پ» ماده (۸۳) قانون برنامه هفتم پیشرفت، اتخاذ مجموعه‌ای از راهبردهای مالی و غیرمالی با تقسیم بار اجرایی میان وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری (متولی اصلی) و دستگاه‌های فرعی مانند شهرداری‌ها، وزارت اقتصاد، وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، سازمان منابع طبیعی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و صندوق‌های تخصصی توصیه می‌شود. به‌طور مشخص پیشنهاد می‌شود:

■ دولت لایحه سند یکپارچه جبران حقوق مالکانه در حرائم میراثی را در مهلت مقرر تهیه و به مجلس تقدیم کند و پیرو آن کمیسیون فرهنگی مجلس شورای اسلامی با تشکیل کارگروه تخصصی، فرایند تدوین و استقرار آن را بر مبنای شاخص‌های قابل سنجش پایش کند.

■ برای جبران حقوق مالکانه سیاست‌های تشویقی مالیاتی با تمرکز بر مشارکت اشخاص حقوقی و بنگاه‌های اقتصادی در بهره‌برداری و مدیریت مدت‌دار ابنیه ثبتی و مرمت و احیای آن طراحی شود. به‌نحوی که هزینه‌های مرمتی مورد تأیید مراجع ذی‌صلاح به‌عنوان هزینه قابل کسر از مالیات محسوب شود و امکان انتقال مازاد معافیت به سنوات آتی فراهم شود.

■ برای جبران محدودیت‌های ناشی از ثبت آثار ملی و ایجاد فرصت‌های اقتصادی برای مالکان، صدور مجوز «ارزش‌افزایی مشارکتی» برای بهره‌برداری درآمدزا با کاربری‌های فرهنگی هم‌شأن، همراه با تسهیل اداری و اعطای

اولویت در مناقصات دولتی، توسط شهرداری‌ها و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در دستور کار قرار گیرد.

▪ برای جبران حقوق مالکانه به اعمال انتقال حق توسعه با امکان انتقال حق ساخت/تراکم به اراضی معوض خارج حریم ثبتی پرداخته شود.

۱. مقدمه

حریم ابنیه ثبتی را می‌توان محدوده اطراف اثر دانست که برای حفاظت از آن در جنبه‌های حفاظتی (فنی)، منظری (بصری) و کیفی آن بنا در نظر گرفته شده می‌شود^۱]. به‌طور کلی می‌توان رابطه‌ای سامان‌مند میان ثبت آثار ملی و تعیین حرائم قائل شد. به‌نحوی که کلیه آثار ثبت شده، برای تحقق حفاظت مؤثر و مدیریت مخاطرات احتمالی، مستلزم برخورداری از حرائم فضایی و قانونی ویژه، متناسب با ارزش‌ها و ویژگی‌های همان اثر هستند. بر این اساس جزء «۲» بند «پ» ماده (۸۳) قانون هفتم پیشرفت با نظر بر لزوم اجرایی‌سازی تخصصی تعیین حریم و جبران حقوق مالکانه، تصویب شده است.

درخصوص قوانین و مقررات مرتبط با جبران حقوق مالکانه در ایران، می‌توان به جزء «الف» بند «۲» لایحه قانونی ناظر بر جلوگیری از انجام اعمال حفاری‌های غیرمجاز و کاوش به‌قصد به‌دست آوردن اشیای عتیقه و آثار تاریخی که براساس ضوابط بین‌المللی مدت یک‌صد سال یا بیشتر از تاریخ ایجاد یا ساخت آن گذشته باشد (مصوب سال ۱۳۵۸)،^۱ بند «ح» ماده (۲۸) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (مصوب سال ۱۳۹۳)،^۲ ماده (۱۱) قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی (مصوب سال ۱۳۹۸)،^۳ آیین‌نامه حمایت از مالکان، متصرفان قانونی و بهره‌برداران خصوصی و غیردولتی آثار غیرمنقول و بافت‌های تاریخی-فرهنگی ثبت شده (مصوب سال ۱۴۰۰)^۴ و مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص مجموع راهکارهای تشویقی با هدف احیا و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی-فرهنگی (مصوب سال ۱۴۰۰)^۵ اشاره کرد. این در حالی است که اقدام‌های صورت گرفته در حوزه جبران حقوق مالکانه نتوانسته است به جبران حقوق از دست رفته مالکان منجر شود. از یک‌سو برای جلوگیری از وقوع عدم‌النفع مالکین نسبت به مایملک و هم‌سویی با اصول (۴۶) و (۴۷) قانون اساسی و مواد (۳۰) و (۳۱) قانون مدنی مبنی بر انتفاع مالک از ملک خویش ذیل جزء «۲» بند «پ» ماده (۸۳) برنامه هفتم پیشرفت به لزوم جبران حقوق مالکانه در اراضی ثبتی پرداخته شده است و از سوی دیگر نهاد مسئول جبران حقوق مالکانه به‌دلیل فقدان منابع قادر به احقاق حقوق مالکان حرائم ثبتی در وجه حمایت‌های مالی مستقیم نمی‌شود. بدین ترتیب در مطالعه حاضر با هدف درک تطبیقی اقدام‌های کشورهای، درخصوص نحوه جبران حقوق مالکانه به‌واسطه تعیین حریم، اقدام‌های ۶ کشور

۱. با موضوع ایجاد محدودیت مالکانه با رویکرد حفاظتی.

۲. با موضوع امکان جبران مالی در قبال تکالیف عمومی.

۳. با موضوع حمایت مالی از مرمت و احیا.

۴. با موضوع تسهیلات و مشوق‌های اجرایی برای مالکان.

۵. با موضوع جبران از طریق امتیازات شهرسازی و کالبدی.



انگلستان، ایتالیا، چین، فرانسه، مصر و آمریکا مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. گفتنی است معیار انتخاب این ۶ کشور برخوردار از آنها از سازوکارهای قانونی و اجرایی جهت جبران حقوق مالکانه مرتبط با مالکین یا ذی‌نفعان بوده است.

۲. انگلستان

در انگلستان میراث ملی و حرائم، تحت نظارت سیستم برنامه‌ریزی دقیق کمیسیون یادمان‌ها و بناهای تاریخی قرار دارند. سازوکار نظارتی دقیق کمیسیون مذکور به مقامات محلی این امکان را می‌دهد تا اشکالی از توسعه را که ممکن است بر ویژگی‌های برجسته جهانی تأثیر منفی بگذارد، با عدم ارائه مجوز محدود کنند [۲]. در انگلستان می‌توان از قوانینی از جمله قانون جبران خسارت زمین^۱ (مصوب سال ۱۹۶۱) و قانون برنامه‌ریزی و جبران خسارت^۲ (مصوب سال ۱۹۹۱) به‌مثابه پشتوانه‌های قانونی جبران حقوق مالکانه یاد کرد. قانون جبران خسارت با هدف تعیین بهای عادلانه^۳ جهت جبران خسارت برای مالکان در صورت تملک قهری زمین توسط دولت یا نهادهای عمومی به تصویب رسیده است و تأکید آن بر این نکته است که ارزش زمین نباید به دلیل وجود یا عدم وجود طرح‌های توسعه، افزایش/ کاهش یابد. جبران خسارت اضافی^۴ برای مالک نیز در این قانون لحاظ شده است^۵ [۳] و [۴]. در خصوص قانون برنامه‌ریزی و جبران خسارت نیز باید گفت این قانون با هدف اصلاح و بهبود قوانین مرتبط با برنامه‌ریزی شهری و جبران خسارت ناشی از تملک قهری زمین توسط پارلمان بریتانیا^۶ تصویب شده است [۵]. اصلاحات کلیدی این قانون که از اول آوریل ۲۰۲۵ (۱۲ فروردین ۱۴۰۴) کلید خورده است شامل توسعه اختیاری، جبران خسارت پیش‌پرداخت و پرداخت بهره است [۶].

به‌طور مشخص قانون توسعه اختیاری، اختیارات مقامات محلی در حوزه تصمیم‌گیری در مورد تغییر کاربری اراضی، تصویب طرح‌های توسعه شهری و هماهنگی با پروژه‌های زیرساختی را افزایش داد. هدف از این قانون تسهیل برنامه‌ریزی شهری و کاهش موانع قانونی برای اجرای طرح‌های توسعه‌ای است [۷]. در زمینه جبران خسارت پیش‌پرداخت، یکی از چالش‌های پیشین آن بود که مالکان اراضی ناچار بودند تا تکمیل فرایند تملک قهری و تعیین میزان نهایی جبران خسارت، دریافت وجوه مربوطه را به تأخیر اندازند. اصلاحیه قانون ۱۹۹۱ امکان پرداخت بخشی از خسارت پیش از اجرای طرح توسعه را فراهم کرد. این بند که برای کاهش تنش میان مقامات محلی و مالکان تصویب شد، به مالکان اجازه می‌دهد که هزینه‌های زندگی یا بازسازی املاک خود را پیش از تکمیل طرح تأمین کنند^۷ [۸]. مالک یا دارنده، محق دریافت جبران خسارت است و براساس قانون جبران خسارت زمین (۱۹۹۱) و مقررات اجرایی آن مرجع

1. Land Compensation Act
2. Planning and Compensation Act
3. Equitable value
4. Additional Compensation

۵. اصطلاح خسارت اضافی در چارچوب قانون تملک اجباری انگلستان، به معنای تعدیل مالی است که در صورت شناسایی عوامل مؤثر بر ارزش زمین از جمله ارزش بالقوه توسعه یا امکان بهره‌برداری جایگزین مناسب که در ارزیابی اولیه لحاظ نشده‌اند و باید در تعیین جبران خسارت در نظر گرفته می‌شوند، اعمال می‌شود و در این شرایط اختلاف محاسبه شده به مالک پرداخت می‌گردد.

6. UK Parliament

۷. اعطای پیش‌پرداخت به منزله تعیین جبران نهایی نیست و پس از تکمیل ارزیابی، مبلغ نهایی جبران تعیین و تطبیق داده می‌شود.

تملك‌کننده موظف است در صورت درخواست کتبی مالک، پیش‌پرداختی به میزان ۹۰ درصد از مبلغ توافق‌شده یا برآورد اولیه جبران را پرداخت کند. این پیش‌پرداخت در صورت وجود رهن، می‌تواند مستقیماً به وام‌دهنده پرداخت شود تا بدهی‌های معوقه ملک تسویه شود و مالک پیش از تکمیل ارزیابی نهایی و اجرای کامل طرح، به بخشی از جبران دسترسی یابد [۹]. در خصوص پرداخت بهره بر جبران خسارت نیز در صورت تأخیر پرداخت جبران کامل خسارت، مالکان ابنیه، محق دریافت بهره‌ای^۱ مضاف بر مبلغ خسارت هستند [۱۰].

ارائه معافیت‌های مالیاتی یا کمک‌هزینه‌های بلاعوض مرمتی^۲ از جمله راهبردهای این کشور برای جبران حقوق مالکانه است که به موجب آن نهادهای محلی، بخشی از هزینه‌های مرمت، تثبیت و بازسازی بناهای تاریخی را به صورت کمک‌هزینه بلاعوض یا یارانه مرمتی^۳ تأمین می‌کنند [۱۱]. دریافت این کمک‌ها منوط به رعایت شیوه‌نامه‌های فنی و ارائه گزارش‌های دوره‌ای پیشرفت مرمت است. همچنین مالکان ابنیه ثبت‌شده می‌توانند هزینه‌های مرمت و نگهداری را از مالیات بر درآمد یا سود سرمایه کسر کنند [۱۲].

در انگلستان اداره ملی میراث تاریخی و مقامات محلی خدمات فنی و مشاوره‌ای رایگان را برای مالکان ابنیه ثبت‌شده و املاک واقع در مناطق حفاظت‌شده ارائه می‌کنند. این خدمات شامل راهنمایی در طراحی و اجرای مرمت، انتخاب مصالح و روش‌های حفاظتی مناسب و تضمین رعایت استانداردهای قانونی و حفاظتی مرتبط با بناهای تاریخی است [۱۳]. علاوه بر این مالکان واجد شرایط می‌توانند از کمک‌هزینه‌های مرمتی بهره‌مند شوند. دریافت این کمک‌ها مشروط به رعایت دستورالعمل‌های فنی و حفاظتی و ارائه گزارش‌های دوره‌ای پیشرفت مرمت است [۱۴]. در چارچوب نظام برنامه‌ریزی شهری انگلستان، مالکیت زمین / ملک به‌طور خودکار حقی را برای توسعه یا ساخت‌وساز ایجاد نمی‌کند و هرگونه اقدام ساختمانی منوط به اخذ مجوز برنامه‌ریزی از مرجع محلی ذی‌صلاح است. قرارگیری ملک در حریم میراثی، محدودیت‌های حفاظتی و محدودسازی مجوز ساخت را تصرف مقرراتی مستوجب غرامت تلقی نمی‌کند. لذا مرجع صلاحیت‌دار تعهدی به پرداخت غرامت یا اعطای حق توسعه معوض ندارد. در این راستا ابزار کلیدی مجوز برنامه‌ریزی مشروط^۴ است که مرجع محلی می‌تواند به جای رد کامل درخواست، صدور مجوز را منوط به تغییرهایی در ارتفاع، حجم، شکل، مصالح یا موقعیت ساختمان کند تا آثار منفی بر منظر، هویت بصری و ارزش‌های میراثی کاهش یابد. این رویکرد نه به‌عنوان جبران اقتصادی حقوق مالکان که به‌عنوان ابزاری جهت تنظیم تعادل میان منافع عمومی و حقوق مالکانه طراحی شده است [۱۵].

۱. نرخ بهره تعیین‌شده در سال ۲۰۲۵ در حدود ۴ درصد است.

2. Grant for Restoration / Conservation Grant

۳. نرخ یارانه مرمتی در انگلستان متغیر و وابسته به نوع و مقیاس پروژه مرمتی است.

4. Conditional Planning Permission



جدول ۱. اقدام‌های انگلستان در راستای جبران حقوق مالکانه

محور جبران	اقدام‌های ذکر شده در متن	دستگاه‌ها و نهادهای مسئول	قوانین و مقررات مربوطه
مالی (مستقیم)	تعیین مبلغ جبران خسارت منصفانه برای مالکان در صورت خرید اجباری زمین	کمیسیون یادمان‌ها و بناهای تاریخی / مقامات محلی	قانون جبران خسارت زمین (۱۹۶۱)
	جبران خسارت براساس ارزش بازار ملک	مقامات محلی / دادگاه‌ها	قانون جبران خسارت زمین (۱۹۶۱)
	پرداخت بهره در صورت تأخیر در پرداخت خسارت	مقامات محلی	قانون برنامه‌ریزی و جبران خسارت (۱۹۹۱)
	پرداخت پیش‌پرداخت خسارت برای کاهش تنش میان مالکان و دولت	مقامات محلی / خزانه‌داری بریتانیا	قانون برنامه‌ریزی و جبران خسارت (۱۹۹۱)
مالی (غیرمستقیم)	اعطای کمک‌هزینه بلاعوض یا یارانه برای مرمت، تثبیت و بازسازی بناهای تاریخی	نهادهای محلی / سازمان میراث تاریخی انگلستان	-
	امکان کسر هزینه‌های مرمت و نگهداری از مالیات بر درآمد یا مالیات بر سود سرمایه	نهادهای مالیاتی بریتانیا	-
غیرمالی (آموزشی و فنی)	پوشش بیمه‌ای در برابر خطرهای ناشی از خسارت‌های احتمالی یا نیازهای مرمتی اضطراری	نهادهای بیمه‌ای	-
	ارائه خدمات فنی و مشاوره‌ای برای طراحی، انتخاب مصالح و اجرای مرمت	سازمان میراث تاریخی انگلستان / مقامات محلی	-
	مشاوره در زمینه تطبیق با مقررات حفاظتی و الزام‌های قانونی بناهای ثبت‌شده	سازمان میراث تاریخی انگلستان	-
غیرمالی (تقنینی / نهادی)	اعطای امکان انتقال حق توسعه، ساخت یا تراکم برای جبران ارزش ازدست‌رفته ملک	مقامات محلی (شهرداری‌ها)	-
	اعطای امتیاز تغییر کاربری زمین‌ها برای اهداف توسعه‌ای	مقامات محلی	اصلاحات قانون برنامه‌ریزی و جبران خسارت (۱۹۹۱)
	حفظ مالکیت قانونی پس از تعیین حریم و اعمال محدودیت‌های حفاظتی	مقامات محلی / کمیسیون یادمان‌ها و بناهای تاریخی	-

مأخذ: نگارنده.

سازمان ملی حفاظت از میراث فرهنگی و بناهای ثبت‌شده^۱ نیز مسئول ارائه کمک‌هزینه‌های مرمتی، یارانه‌ها و مشاوره فنی تخصصی است. درنهایت در صورت اختلاف درباره میزان جبران خسارت، دادگاه‌ها مرجع نهایی برای تعیین ارزش منصفانه ملک و میزان غرامت مالک هستند [۱۶].

۳. ایتالیا

در ایتالیا، محدودیت‌های مالکانه مرتبط با حرائم ثبتی شامل الزام اخذ مجوز برای هرگونه تغییر، تعمیر، یا تخریب بنا و ممنوعیت استفاده از مصالح مغایر با شاخص‌های تاریخی و معماری اثر است. این مقررات با هدف حفاظت از اصالت و ارزش‌های میراث فرهنگی اجرا می‌شوند. چنانچه این محدودیت‌ها به کاهش ارزش اقتصادی یا انتفاع ملک منجر

۱. این نهاد یک سازمان عمومی غیردولتی اجرایی است که زیر نظر وزارت فرهنگ، رسانه و ورزش بریتانیا فعالیت می‌کند.

شوند، مالک می‌تواند مطالبه جبران خسارت براساس مقررات خاص میراث فرهنگی را مطرح کند. براساس ماده (۳۴) قانون میراث فرهنگی و منظر^۱ (۲۰۰۴)، وزارت فرهنگ ایتالیا در هزینه‌های مربوط به اقدام‌های حفاظتی مشارکت می‌کند که تا ۵۰ درصد از هزینه‌ها را شامل می‌شود [۱۷].

برخی نهادهای غیردولتی نیز برنامه‌هایی را برای بیمه مالک در برابر خسارات ناشی از محدودیت‌های حفاظتی (مانند کاهش ارزش ملک به دلیل ممنوعیت تغییرها) یا نیازهای مرمتی اضطراری (مانند تعمیرات فوری برای جلوگیری از آسیب بیشتر) ارائه می‌دهند و مؤسسه نظارت بر بیمه‌ها^۲ (وابسته به وزارت اقتصاد و دارایی) مسئول نظارت بر این اقدام است [۱۸]. وزارت فرهنگ ایتالیا، نهادهای فرهنگی و گردشگری^۳ ایتالیا و مقامات محلی نیز خدمات مشاوره رایگان فنی، کارشناسی و مدیریت پروژه‌های مرمتی ارائه می‌دهند. این خدمات شامل راهنمایی در فرایند مرمت، انتخاب مصالح، برنامه‌ریزی مالی، هماهنگی با استانداردهای حفاظتی و کنترل کیفیت اجراست [۱۹].

به‌طور کلی در این کشور وزارت فرهنگ^۴ مسئول تدوین و اجرای سیاست‌های ملی در زمینه حفاظت از میراث فرهنگی است و در صورت کاهش ارزش ملک به‌موجب اعمال محدودیت‌ها این وزارتخانه قادر به جبران خسارت مالک است. اداره عالی حفاظت از میراث فرهنگی نیز مسئول ارزیابی و اعمال محدودیت‌های حفاظتی است [۲۰].

همچنین براساس ماده (۱۵۰) قانون میراث فرهنگی و منظر (فرمان تقنینی شماره ۴۲ مصوب ۲۲ ژانویه ۲۰۰۴)، مالک املاک ملی فهرست شده مجاز است درخواست مجوز ارزش‌افزایی^۵ را به وزارت میراث فرهنگی تقدیم کند. این مجوز، مدیریت مشارکتی عمومی بنا را مشروط به رعایت دقیق محدودیت‌های حفاظتی با کاربری‌های سازگار مانند موزه، گردشگری فرهنگی یا رویدادهای آموزشی مجاز می‌شمارد. در مقابل مالک از حق بهره‌برداری درآمدزا، معافیت‌های فرایندی اداری (مانند تسریع صدور مجوزها) و اولویت در مناقصات دولتی بهره‌مند می‌شود. علاوه بر این اولویت مشارکتی مالکان حریم در پروژه‌های عمومی براساس ماده (۴۶) (محدودیت‌های غیرمستقیم) و ماده (۱۴۶) (تدابیر حفاظتی حریم) قانون میراث فرهنگی و منظر (فرمان تقنینی ۲۰۰۴/۴۲) به همراه ماده (۳۲) قانون قراردادهای عمومی (فرمان تقنینی ۲۰۲۳/۳۶) تضمین می‌شود [۲۱].

-
1. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
 2. Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni
 3. Ministry of Cultural Heritage and Activities and Tourism
 4. Ministero Della Cultura
 5. Concessione di Valorizzazione



جدول ۲. اقدام‌های ایتالیا در راستای جبران حقوق مالکانه

محور جبران	اقدام‌ها	دستگاه‌ها و نهادهای مسئول	قوانین و مقررات
مالی (مستقیم)	مشارکت دولت در هزینه‌های حفاظتی	وزارت فرهنگ ایتالیا	قانون میراث فرهنگی و ماده (۳۴)
	پرداخت جبران خسارت به مالکان در صورت کاهش ارزش اقتصادی ملک ناشی از محدودیت‌های حفاظتی	وزارت فرهنگ ایتالیا	قانون میراث فرهنگی و منظر (۲۰۰۴)
	کسر بخشی از هزینه‌های مرمت، حفظ و بازسازی از مالیات	نهادهای مالیاتی ایتالیا	قانون مالیات‌های مستقیم - ماده (۱۵)
	بهره‌مندی از معافیت مالیاتی از طریق امضای توافق‌نامه‌های حفاظتی با نهادهای میراثی	وزارت فرهنگ / نهادهای حفاظتی	قانون مالیات‌های مستقیم ماده (۱۵)
مالی (غیرمستقیم)	پوشش بیمه‌ای برای خسارت ناشی از محدودیت‌های حفاظتی یا نیازهای مرمتی اضطراری	نهادهای بیمه‌ای / تحت نظارت دولت	-
	اعطای مجوز ارزش‌افزایی (ویژه املاک ملی فهرست شده)	وزارت میراث فرهنگی	
غیرمالی (آموزشی و فنی)	اولویت‌دهی در طرح‌های مشارکت دولتی-خصوصی (به‌نحوی که پذیرش محدودیت‌های حفاظتی به‌عنوان آورده غیرنقدی مالک تلقی شده و در مقابل، دسترسی ترجیحی به فراخوان‌ها و مناقصات فرهنگی-گردشگری، تسهیل فرایندهای اداری، بهره‌مندی از بسته‌های حمایتی ترکیبی و سهم منافع متناسب با منافع عمومی حفاظت و بهره‌برداری پایدار اعطا می‌شود)	نظاره‌گاه‌های میراث فرهنگی محلی وابسته به وزارت فرهنگ	
	ارائه خدمات مشاوره فنی، کارشناسی و مدیریت پروژه‌های مرمتی	وزارت میراث فرهنگی، فعالیت‌های فرهنگی و گردشگری / مقامات محلی	-
	راهنمایی در طراحی مرمت، انتخاب مصالح، برنامه‌ریزی مالی و کنترل کیفیت اجرا	وزارت میراث فرهنگی و مقامات محلی	-

ماخذ: همان.

۴. مصر

در مصر برای جبران حقوق مالکانه در مواجهه با محدودیت‌های ناشی از تعیین حرائم میراثی، تدابیر قانونی خاصی در نظر گرفته شده است. این تدابیر عمدتاً در چارچوب قانون حفاظت از آثار باستانی^۱ (قانون شماره ۱۱۷ مصوب سال ۱۹۸۳) و اصلاحات بعد از آن قرار دارند [۲۲]. در این کشور مالکانی که املاکشان در حریم آثار باستانی یا میراث فرهنگی قرار دارد، با محدودیت‌هایی از قبیل ممنوعیت ساخت‌وساز یا تغییرهای بدون مجوز مواجه‌اند. به‌طور کلی بر این اساس هرگونه ساخت‌وساز، تغییرهای ساختاری یا تغییر در نمای خارجی بنا بدون اخذ مجوز از شورای عالی آثار باستانی مصر ممنوع است. همچنین انتقال مالکیت ابنیه تاریخی یا اجزای منقول آنها بدون اطلاع‌رسانی به شورای عالی آثار باستانی و اخذ تأییدیه لازم از این شورا امکان‌پذیر نیست [۲۳].

1. Law No. 117 of 1983 on the Protection of Antiquities

راهبردهای جبران حقوق مالکانه در مصر را می‌توان در قالب توافق‌نامه‌های حفاظتی، کمک‌هزینه‌های مرمتی و پرداخت غرامت در برابر تملک قهری^۱ ساماندهی کرد. به‌طور مشخص طبق ماده (۱۳) قانون شماره ۱۱۷ سال ۱۹۸۳ (اصلاح شده در سال ۲۰۱۰)، دولت مصر می‌تواند در صورت ضرورت برای حفاظت از میراث فرهنگی، اموال فرهنگی را قهرماً تملک کند [۲۴]. در ازای این تملک مالک حق دریافت جبران منصفانه را دریافت می‌کند که براساس ارزش بازار ملک تعیین می‌شود. کمیته ارزیابی غرامت در سطح استانی، مرکب از نمایندگان سازمان نقشه‌برداری مصر،^۲ اداره مسکن، اداره کشاورزی و اداره مالیات املاک، با ارزیابی دقیق معاملات مشابه در منطقه، ویژگی‌ها و نوع ملک، موقعیت جغرافیایی، وضعیت فعلی ابنیه و ساختمان‌ها و همچنین تأثیرات ناشی از اجرای پروژه‌های عمومی، ارزش بازار ملک را در زمان صدور حکم نزع^۳ برآورد کرده و غرامتی منصفانه را برای مالک تعیین می‌کند. کلیه مراحل این فرایند تحت نظارت شورای عالی آثار باستانی قرار دارد [۲۵].

همچنین وزارت آثار باستانی و گردشگری مصر سیاست‌هایی را جهت ارائه کمک‌هزینه‌های مرمتی و مشوق‌های مالی به مالکان بناهای تاریخی اتخاذ کرده است [۲۶]. این کمک‌ها معمولاً مشروط به رعایت استانداردهای حفاظتی و ارائه گزارش پیشرفت پروژه‌اند. در این خصوص صندوق وقف آثار باستانی^۴ که توسط مرکز تحقیقات آمریکایی در مصر^۵ اداره می‌شود، از سال ۱۹۹۳ بیش از ۸ میلیون دلار کمک بلاعوض را طی سه دوره^۶ به طرح‌های مستندسازی و حفظ میراث فرهنگی مصر اختصاص داده است [۲۷]. این کمک‌ها به طرح‌های مرتبط با آثار باستانی مصر که بیش از ۱۰۰ سال قدمت دارند، تعلق می‌گیرد. مالکان برای بهره‌مندی از کمک‌هزینه مرمتی باید تقاضای خود را به وزارت گردشگری و آثار باستانی / شورای عالی آثار باستانی ارائه کنند [۲۸].

1. Expropriation

2. ESA

۳. حکم نزع در نظام تملک قهری اموال فرهنگی مصر رأی رسمی مبتنی بر ارزیابی کمیته استانی است که مبنای تملک اجباری دولت را فراهم می‌کند و غرامت را براساس ارزش روز بازار تعیین می‌کند.

4. Endowment Fund for Antiquities

5. American Research Center in Egypt

۶. ۲۵-۵۰ درصد اولیه پس از انعقاد قرارداد، پرداخت‌های میانی متناسب با گزارش‌های پیشرفت کارشناسی شده و ۲۰-۳۰ درصد پایانی پس از اتمام پروژه و حسابرسی نهایی.



جدول ۳. اقدام‌های مصر در راستای جبران حقوق مالکانه

محور جبران	اقدامها	دستگاه‌ها و نهادهای مسئول	قوانین و مقررات
مالی (مستقیم)	پرداخت غرامت منصفانه در برابر تملک اجباری املاک در حریم آثار باستانی	شورای عالی آثار باستانی / دولت مصر	قانون حفاظت از آثار باستانی (شماره ۱۱۷ سال ۱۹۸۳)، اصلاحیه سال ۲۰۱۰ - ماده (۱۳)
	ارائه کمک‌هزینه‌های مرمتی به مالکان بناهای تاریخی	وزارت گردشگری و آثار باستانی	قانون حفاظت از آثار باستانی (۱۹۸۳) و اصلاحات بعدی
	تأمین منابع مالی از طریق صندوق وقف آثار باستانی برای پروژه‌های مستندسازی و حفاظت	صندوق وقف آثار باستانی (تحت مدیریت مرکز تحقیقات آمریکایی در مصر)	-
مالی (غیرمستقیم)	پرداخت مشوق‌های مالی مشروط به رعایت استانداردهای حفاظتی و ارائه گزارش پیشرفت پروژه	وزارت گردشگری و آثار باستانی / شورای عالی آثار باستانی	-
غیرمالی (آموزشی و فنی)	ارائه خدمات مشاوره فنی، کارشناسی و مدیریت پروژه‌های مرمتی	اداره عالی حفاظت از میراث فرهنگی / مقامات محلی	-
	راهنمایی در طراحی مرمت، انتخاب مصالح، برنامه‌ریزی مالی و کنترل کیفیت اجرا	اداره عالی حفاظت از میراث فرهنگی / وزارت گردشگری و آثار باستانی	-
غیرمالی (تقنینی / نهادی)	امکان انعقاد توافق‌نامه‌های حفاظتی میان مالک و نهادهای میراثی	وزارت گردشگری و آثار باستانی / شورای عالی آثار باستانی	-
	اعطای حق ارتفاق	شورای عالی برنامه‌ریزی و توسعه شهری مصر	-

مأخذ: همان.

به‌علاوه اداره عالی حفاظت از میراث فرهنگی و مقامات محلی خدمات مشاوره فنی، کارشناسی و مدیریت پروژه‌های مرمتی ارائه می‌دهند. اثر جبرانی این خدمات در کاهش هزینه‌ها، تضمین کیفیت مرمت و حفظ ارزش تاریخی ملک نمایان می‌شود. مضاف بر آنکه براساس ماده (۱۶) قانون حفاظت آثار مصر (شماره ۱۱۷/۱۹۸۳ با اصلاحات ۲۰۱۸/۹۱) شورای عالی برنامه‌ریزی و توسعه شهری حق ارتفاق را بر املاک مجاور حریم آثار اعطا می‌کند [۲۹].

۵. چین

جبران حقوق مالکانه در چین مبتنی بر قانون حفاظت از آثار فرهنگی^۱ است. این قانون که در سال ۱۹۸۲ تصویب شده، آخرین اصلاحات آن در نوامبر ۲۰۲۴ به تصویب رسیده و از ۱ مارس ۲۰۲۵ نیز اجرایی شده است، مبنای اصلی حفاظت از میراث فرهنگی در این کشور است. براساس این قانون دولت چین موظف است تا در صورت لزوم برای منافع عمومی اموال فرهنگی را تملک کند و در ازای آن جبران منصفانه‌ای را برای مالک پیش‌بینی کند. این جبران می‌تواند شامل

1. Law of the People's Republic of China on the Protection of Cultural Relics

پرداخت نقدی،^۱ ارائه زمین جایگزین، اعطای معافیت‌های مالیاتی و... باشد. همچنین این قانون به‌طور خاص به حفاظت از آثار فرهنگی غیرملموس نیز پرداخته است [۳۰].

قانون مالکیت اموال خلق چین^۲ (۲۰۰۷) را نیز می‌توان از دیگر پشتوانه‌های قانونی جبران حقوق مالکانه به‌شمار آورد. براساس ماده (۴۲) این قانون در صورت تملک اجباری اموال برای منافع عمومی، دولت موظف است به جبران حقوق مالکانه است [۳۱]. این جبران می‌تواند شامل پرداخت نقدی، ارائه زمین جایگزین و کمک هزینه اسکان/ جابه‌جایی^۳ باشد. نکته محوری آن است که مبنای تعیین جبران عادلانه، ارزیابی رسمی و تخصصی ارزش ملک توسط نهادهای معتبر است. باین‌حال مالک حق انتخاب شیوه جبران اعم از پرداخت نقدی یا دریافت زمین جایگزین و سایر مزایای قانونی را داراست. میزان دقیق پرداخت، تابع ارزش ارزیابی شده ملک و مقررات اجرایی محلی هر استان یا شهر است. این چارچوب قانونی ضمن تضمین اصل جبران عادلانه برای مالک، امکان انطباق انعطاف‌پذیر با شرایط محلی و ویژگی‌های خاص هر ملک را نیز فراهم می‌آورد و در عمل امکان تعدیل معیارها براساس مقتضیات اقتصادی و فرهنگی منطقه را ایجاد می‌کند [۳۲]. در موارد ضروری همچون وجود مخاطره تخریب بنای ثبتی/ حریم آن، لزوم انتفاع عمومی از ملک و... دولت حق تملک قهری را داراست و اعطای زمین معوض، اعطای کمک‌هزینه اسکان/ جابه‌جایی، پرداخت غرامت منصفانه و... از جمله اقدام‌های پیش‌بینی شده جهت جبران حقوق مالکانه براساس ماده (۲۹) قانون حفاظت از آثار فرهنگی جمهوری خلق چین (مصوب سال ۱۹۸۲ و اصلاح‌شده در ۲۰۲۴) است [۳۳].

همچنین در این کشور مالکین می‌توانند از وام‌های کم‌بهره، کمک‌های بلاعوض و بودجه‌های دولتی برای مرمت و نگهداری املاک ثبتی بهره‌مند شوند. بسته به اهمیت اثر دولت می‌تواند بیش از ۵۰ درصد را درخصوص هزینه‌های مرمت تأمین کند [۳۴]. نرخ وام‌های کم‌بهره ۲.۶ تا ۳.۱ درصد و مدت بازپرداخت آنها حداقل پنج سال است. گفتنی است فرایند تخصیص وام مرمتی املاک تاریخی در چین مبتنی بر کنترل مرحله‌ای است. در مرحله نخست طرح مرمت توسط متقاضی ارائه و توسط نهاد مسئول تأیید می‌شود. سپس تخصیص بودجه به‌صورت اقساط و بر مبنای پیشرفت واقعی پروژه انجام می‌گیرد. پرداخت‌ها مشروط بر گزارش اسناد هزینه و بازرسی میدانی از سوی دولت است. هرگونه انحراف از طرح مرمتی نیز موجب توقف پرداخت و گاه الزام مالک به بازپرداخت فوری خواهد شد [۳۵]. به‌عبارتی الگوی مدیریت طرح‌ها، داده‌محور است.

ارائه فرصت بهره‌برداری محدود (بهره‌برداری تطبیقی)^۴ از دیگر راهبردهای جبران حقوق مالکانه است. به‌طور مشخص مالک می‌تواند با رعایت قوانین و ضوابط میراث فرهنگی، از ملک برای فعالیت‌های فرهنگی یا گردشگری استفاده کند، که به نوعی جبران غیرمستقیم کاهش ارزش اقتصادی است. طبق ماده (۱۵) قانون حفاظت از آثار فرهنگی جمهوری خلق چین هرگونه بهره‌برداری از ابنیه یا سازه‌های تاریخی ثبت شده، برای اهدافی غیر از عملکرد موزه‌ای، مراکز رسمی میراث فرهنگی یا اماکن گردشگری مستلزم رعایت تشریفات اداری و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذی‌صلاح از قبیل اداره میراث فرهنگی ملی و ادارات میراث فرهنگی استانی است [۳۶]. نظارت مستمر بر اجرای شرایط مجوز و رعایت

۱. در منابع رسمی منتشر شده از سوی دولت چین مبلغ دقیقی از پرداخت‌های نقدی ارائه نشده است.

2 Property Law of the People's Republic of China

3. Resettlement Subsidies / Relocation Allowances

4. Adaptive Reuse



ضوابط حفاظتی بر عهده ادارات میراث فرهنگی محلی است و هرگونه بهره‌برداری غیرمجاز یا تغییر کاربری، مشمول محدودیت‌ها و مجازات‌های قانونی خواهد بود. به‌طور مشخص در صورت تخلف، اقدام‌های قانونی شامل لغو/ ابطال مجوزهای صادره، جریمه‌های نقدی قابل توجه (تا ۱۰ میلیون یوان) الزام به جبران خسارت و بازگرداندن وضعیت اثر به حالت اولیه می‌شود [۳۷].

جدول ۴. اقدام‌های چین در راستای جبران حقوق مالکانه

محور جبران	اقدام‌ها	دستگاه‌ها و نهادهای مسئول	قوانین و مقررات
مالی (مستقیم)	پرداخت جبران منصفانه نقدی در صورت تملک قهری	دولت مرکزی / ادارات میراث فرهنگی ملی و استانی	قانون حفاظت از آثار فرهنگی (۱۹۸۲)، اصلاحی سال ۲۰۲۴ - ماده مربوط به جبران منصفانه؛ قانون مالکیت اموال جمهوری خلق چین (۲۰۰۷) - ماده (۴۲)
	ارائه زمین جایگزین	دولت مرکزی / مقامات محلی	همان
	تعیین میزان غرامت براساس ارزیابی رسمی ارزش ملک پیش و پس از اعمال محدودیت	نهادهای ارزیابی رسمی (دارای مجوز دولتی)	قانون مالکیت اموال (۲۰۰۷)
	پرداخت کامل بهای ملک در تملک قهری همراه با تضمین حق انتخاب مالک	دولت مرکزی / دولت‌های محلی	قانون حفاظت از آثار فرهنگی (اصلاحی سال ۲۰۲۴)
مالی (غیرمستقیم)	اعطای وام کم‌بهره برای مرمت و نگهداری املاک تاریخی	بانک‌های دولتی / اداره میراث فرهنگی ملی	-
	کمک‌های بلاعوض مشروط (ویژه فعالیت‌های مربوط به مرمت)	دولت مرکزی / وزارت فرهنگ و گردشگری چین	-
	پرداخت مرحله‌ای بودجه مرمتی	بانک‌های دولتی / ادارات میراث فرهنگی	-
غیرمالی (تشویقی / بهره‌برداری محدود)	اعطای امکان بهره‌برداری محدود از املاک تاریخی برای فعالیت‌های فرهنگی یا گردشگری برای جبران غیرمستقیم کاهش ارزش اقتصادی	اداره میراث فرهنگی ملی / ادارات استانی	ماده (۱۵) قانون حفاظت از آثار فرهنگی جمهوری خلق چین

مأخذ: همان.

۶. فرانسه

از جمله انحای جبران حقوق مالکانه در فرانسه در موارد تملک قهری پرداخت ارزش روز ملک همراه با مجموعه‌ای از هزینه‌های تبعی قابل احراز است. این هزینه‌ها شامل هزینه‌های کارشناسی و ارزیابی رسمی ارزش ملک، هزینه‌های حقوقی و اداری مورد نیاز جهت انجام تشریفات قانونی تملک و همچنین جبران خسارات ناشی از محدودیت‌های اعمال شده بر نحوه بهره‌برداری از ملک است [۳۸]. همچنین در این کشور حریم آثار تاریخی در اغلب موارد به‌عنوان خدمت عمومی تعیین می‌شود. به‌نحوی که مالکیت قانونی ملک، حفظ شده اما حق بهره‌برداری محدود و هرگونه ساخت‌وساز، تغییرهای کالبدی یا تغییر کاربری منوط به رعایت ضوابط حفاظتی و اخذ مجوز از مراجع ذی‌صلاح است. در چنین

شرایطی در صورتی که مالک قادر به اثبات خسارت ناشی از فرارگیری ملک در حریم آثار ثبتی شود، می‌تواند از دولت یا شهرداری تقاضای دریافت غرامت کند. مسئولیت پرداخت غرامت ناشی از محدودیت‌ها یا تملک قهری، به مرجع قانونی صادرکننده محدودیت بستگی دارد [۴۰ و ۳۹].

در مواردی دولت در عوض استفاده از راهبرد پرداخت غرامت، به راهبردهای جبرانی غیرمستقیم دست می‌زند که از جمله این راهبردها می‌توان به اعطای امتیاز تغییر کاربری با نظارت میراث نام برد. از دیگر راهبردها در این کشور اعطای حق توسعه و تراکم به مالک است که به موجب این امتیاز در مقابل محدودیت در توسعه یک قطعه حق ساخت یا تراکم به قطعه دیگری منتقل می‌شود [۴۰]. بر این اساس مالک می‌تواند ارزش توسعه از دست‌رفته را با فروش یا انتقال تراکم به پروژه‌ای دیگر جبران کند. نهاد متولی چنین رویکردی شهرداری‌ها هستند. به‌طور کلی باید گفت فرانسه نهاد واحدی که «حق توسعه» را به صورت متمرکز در بافت‌های میراثی مدیریت کند ندارد؛ این حق بین مقررات برنامه‌ریزی شهری^۱، طرح‌های حفاظتی^۲ و مقررات میراث تقسیم شده است [۴۱].

در فرانسه برای جبران حقوق مالکانه در حریم بناهای ملی ثبت شده، از حق ارتفاع تعدیل شده^۳ حریم استفاده می‌شود که براساس مواد (۳۰ تا ۳۳) قانون ۶۲۱ الف کد میراث فرهنگی (اصلاح قانون ۷ تیر ۱۳۹۵) تعریف شده است. این حق ارتفاع حفاظتی عمومی بر املاک مجاور (تا ۵۰۰ متر) اعمال می‌شود. اما با مشوق‌های غیرمالی همچون مشارکت مالک در تعیین محدوده حفاظتی پس از تحقیق عمومی و مشورت با شهرداری، صدور مجوز مقدماتی برای کارهای محدود همراه با مشاوره فنی رایگان و معافیت‌های اداری و امکان انتقال حق ساخت و تراکم به خارج از حریم یا شهرداری تعدیل می‌شود [۴۲].

جدول ۵. اقدام‌های فرانسه در راستای جبران حقوق مالکانه

محور جبران	اقدامها	دستگاه‌ها و نهادهای مسئول	قوانین و مقررات
مالی (مستقیم)	پرداخت ارزش روز ملک همراه با هزینه‌های تبعی (شامل هزینه‌های کارشناسی و ارزیابی رسمی، هزینه‌های حقوقی و اداری) توأم با جبران خسارت ناشی از محدودیت‌های بهره‌برداری یا کاهش ارزش ملک	دولت مرکزی / شهرداری‌ها (بسته به منبع اعمال محدودیت)	قانون ملی فرانسه در زمینه تملک قهری و حفاظت از آثار تاریخی (۲۰۱۴)
	پرداخت غرامت ناشی از محدودیت‌ها در بهره‌برداری	دولت مرکزی یا شهرداری‌ها	قانون ملی فرانسه در زمینه حفاظت از آثار تاریخی و مقررات شهری (۱۹۱۳)
مالی (غیرمستقیم)	اعطای امتیاز تغییر کاربری	شهرداری‌ها	قوانین برنامه‌ریزی شهری و مقررات حفاظتی میراث
	اعطای حق توسعه و تراکم	شهرداری‌ها	قوانین برنامه‌ریزی شهری و مقررات حفاظتی میراث (۲۰۰۴)

1. PLU
2. PSMV
3. Servitude ajustée

۴. ذیل قوانین فرانسه آنچه در این گزارش حق ارتفاع تعدیل شده نامیده می‌شود، ناظر بر اعمال محدودیت حفاظتی پیرامون آثار تاریخی است که حدود آن از مسیر قانونی و با هماهنگی با مراجع محلی قابل تعدیل است و فاقد مرز قانونی مشخصی در سطح ملی است.



محور جبران	اقدامها	دستگاهها و نهادهای مسئول	قوانین و مقررات
غیرمالی (تشویقی / بهره‌برداری محدود)	مشارکت مالک در تأمین سرمایه تعیین حریم پس از تحقیقات عمومی و مشورت شهرداری	شهرداری‌ها / اداره امور فرهنگی منطقه‌ای	مواد (۳۰ تا ۳۳) قانون ۶۲۱ الف کد میراث فرهنگی (اصلاح در سال ۲۰۱۶)
	صدور مجوز مقدماتی برای اقدام‌های محدود در حریم اثر تاریخی همراه با مشاوره فنی رایگان	شهرداری‌ها / اداره امور فرهنگی منطقه‌ای	
	معافیت‌های مالیاتی برای مالک در چارچوب رعایت ضوابط حفاظتی	شهرداری‌ها / اداره امور فرهنگی منطقه‌ای	
	امکان انتقال حق ساخت و تراکم به خارج از حریم یا شهرداری برای جبران کاهش ارزش اقتصادی	شهرداری‌ها	
غیرمالی (تقنینی / نهادی)	اعمال حریم اثر تاریخی به‌عنوان خدمت عمومی	دولت مرکزی / شهرداری‌ها	قوانین حفاظت از آثار تاریخی و مقررات شهری فرانسه (۱۹۱۳)
غیرمالی (فنی و نظارتی)	نظارت بر رعایت ضوابط حفاظتی و صدور مجوز اقدام‌های محدود همراه با مشاوره فنی رایگان	شهرداری‌ها / اداره امور فرهنگی منطقه‌ای	مواد (۳۰ تا ۳۳) قانون ۶۲۱ الف کد میراث فرهنگی (۲۰۱۶)

مأخذ: همان.

۷. آمریکا

براساس رویه قضایی دیوان عالی در باب تصرف مقرراتی که در سطح ایالت‌ها نیز لازم‌الاجراست، هیچ‌یک از نهادهای حکومتی جز در صورت پرداخت جبران عادلانه به مالک مجاز به تملک مالکیت خصوصی برای منافع عمومی نیستند [۴۳]. بر این اساس در صورت تملک قهری^۱ و در زمانی که دولت از ملک جهت انتفاع عمومی بهره می‌برد مالک مستحق دریافت ارزش منصفانه بازاری ملک به علاوه کلیه خسارات و هزینه‌های تبعی است. این سازوکار عموماً در طرح‌های زیربنایی کلان، طرح‌های حمل‌ونقل و راه‌سازی، توسعه زیرساخت‌های عمومی یا در مواردی به کار می‌رود که مالک عملاً از عرصه یا حقوق ارتفاقی مرتبط با ملک در اثر استقرار حریم حفاظتی یا محدودیت‌های شدید محروم شده باشد [۴۴].

علاوه بر پیش‌بینی سازوکارهای قهری، مالکان می‌توانند به‌صورت داوطلبانه ملک خود را در قالب حق ارتفاق حفاظتی^۲ یا توافق‌نامه صیانت قرار دهند. در این چارچوب مالک بخشی از بسته حقوق مربوط به ملک^۳ مانند حق تغییر در نمای بیرونی، حق تخریب بنا، یا حق توسعه در مجاورت را به سود یک نهاد عمومی یا سازمان مردم‌نهاد ذی‌صلاح منتقل می‌کند و در برابر از مشوق‌های مالیاتی (نظیر امکان کسر هزینه‌های مرمتی از درآمد مشمول مالیات) یا یارانه‌های حمایتی برای نگهداری و حفاظت از اثر بهره‌مند می‌شود. این ابزار در نظام حقوقی ایالات متحده یک سازوکار قراردادی اختیاری است که به‌ویژه برای صیانت بلندمدت از املاک دارای ارزش تاریخی یا معماری به کار می‌رود [۴۵].

اجرای حق ارتفاق حفاظتی با ثبت مستندات پایه ملک و ارزش‌های تاریخی آن توسط مالک و نهاد ذی‌صلاح آغاز می‌شود. سپس محدودیت‌های حفاظتی و حقوق منتقل شده در سند رسمی تنظیم و در دفتر ثبت املاک ایالتی ثبت

1. Eminent Domain
2. Protective Easement
3. Bundle of Rights

می‌شود تا برای مالک فعلی و آتی لازم‌الاجرا باشد. مالک پس از ثبت، از مشوق‌های مالیاتی فدرال بهره‌مند می‌شود و نهاد پذیرنده، مسئول پایش دوره‌ای و پیگیری قضایی در صورت تخلف است [۴۶].

در صورت ثبت یا احراز قابلیت ثبت ملک در فهرست ملی آثار تاریخی، مالک می‌تواند بابت هزینه‌های مرمت، استحکام‌بخشی و نگهداری، از تخفیف یا معافیت مالیاتی بهره‌مند شود؛ به‌نحوی که مالکان املاک تاریخی خصوصی مجاز به کسر ۲۰ درصد از هزینه‌های واجد شرایط، مشروط به رعایت استانداردهای حفاظتی مصوب هستند [۴۷].

هزینه‌های واجد شرایط برای کسر مالیاتی ۲۰ درصد محدود به مخارج مربوط به مرمت، استحکام‌بخشی و بازسازی سازه‌ای و معماری اصلی بناست و هزینه‌های توسعه‌ای خارج از شمول آن قرار دارد [۴۸]. نکته قابل توجه آن است که در صورت فزونی میزان اعتبار نسبت به مالیات قابل پرداخت براساس قوانین فدرال و ایالتی امکان انتقال آن به سال‌های آتی^۱ وجود دارد. اعطای مشوق‌های مالی به‌منزله نوعی جبران غیرنقدی عمل می‌کنند و هدف از ارائه آنها کاهش بار مالی ناشی از الزامات حفاظتی و ترغیب مالکان به صیانت بلندمدت از املاک واجد ارزش تاریخی و معماری است [۴۹].

حقوق مربوط به توسعه شهری، ساخت‌وساز، تراکم و کاربری زمین عمدتاً در سطح محلی و توسط شهرداری‌ها و شهرستان‌ها تعیین و اعمال می‌شود. مقررات فدرال صرفاً ناظر بر طرح‌هایی است که تحت حمایت، تأمین مالی، مجوز یا مالکیت دولت فدرال قرار دارند یا بر منابع ملی میراث فرهنگی و محیط‌زیست اثر می‌گذارند [۵۰].

جدول ۶. اقدام‌های آمریکا در راستای جبران حقوق مالکانه

محور جبران	اقدام‌ها	دستگاه‌ها و نهادهای مسئول	قوانین و مقررات
مالی (مستقیم)	پرداخت ارزش منصفانه بازاری ملک	دولت فدرال، ایالت‌ها، شهرداری‌ها، آژانس‌های حمل‌ونقل	متمم پنجم و چهاردهم قانون اساسی؛ پرونده کلو در برابر شهر نیولندن (۲۰۰۵)
	جبران خسارات تبعی	دولت فدرال، ایالت‌ها، شهرداری‌ها، آژانس‌های حمل‌ونقل	پرونده لوکاس در برابر شورای ساحلی کارولینای جنوبی (۱۹۹۲)
	تقسیم کاربری	دولت فدرال، ایالت‌ها، شهرداری‌ها، آژانس‌های حمل‌ونقل	رویه قضایی دیوان عالی در باب تصرف مقرراتی
مالی (غیرمستقیم)	کسر ۲۰ درصد هزینه‌های مرمت	سازمان پارک‌های ملی، اداره مالیات فدرال	بخش ۴۷ قانون درآمد داخلی؛ استانداردهای بازسازی سازمان پارک‌های ملی
	معافیت یا تخفیف مالیاتی برای ثبت در فهرست ملی آثار تاریخی	سازمان پارک‌های ملی، دفاتر حفاظت ایالتی، اداره مالیات فدرال	قانون حفظ آثار تاریخی ملی (۱۹۹۶)
غیرمالی	انتقال اعتبار مالیاتی به سال‌های آینده	اداره مالیات فدرال، دفاتر حفاظت ایالتی	قانون درآمد داخلی؛ قانون حفظ آثار تاریخی ملی (۱۹۹۶)
	واگذاری داوطلبانه حق ارتفاق حفاظتی (تغییر نما، تخریب، توسعه) با ثبت مستندات پایه	سازمان‌های مردم‌نهاد، دفاتر ثبت املاک ایالتی	قوانین ایالتی ارتفاق
	مدیریت تراکم و کاربری از طریق مجوزهای استثنایی و مجوزهای ویژه استفاده	شهرداری‌ها، شهرستان‌ها	قوانین محلی تقسیم‌بندی کاربری
	حقوق قابل انتقال توسعه و ارتفاق‌های	شهرداری‌ها، نهادهای عمومی حفاظتی، دفاتر ثبت املاک	قانون حفظ آثار تاریخی ملی (۱۹۶۶)؛

مأخذ: همان



۸. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

تحولات جهانی در حوزه جبران حقوق مالکانه در زمینه حرائم ثبتی نشان می‌دهد که رویکرد صرفاً مالی که تمرکز اصلی آن بر پرداخت نقدی یا جایگزینی مستقیم بوده است، به دلیل عدم پاسخ‌گویی به پیچیدگی‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی کنار گذاشته شده است و رویکردی چندسطحی و یکپارچه مدنظر قرار گرفته است که جبران مالی را با ابزارهای تشویقی، سازوکارهای نهادی و مشارکت فعال مالک و جامعه تلفیق می‌کند. استقرار بسته جبرانی یکپارچه به‌مثابه تحولی رویکردی را می‌توان ناشی از دو نیاز اساسی حفاظت پایدار از ارزش‌های میراث فرهنگی و تضمین حقوق و انگیزه‌های منطقی برای مالکان خصوصی و جوامع محلی دانست. ذیل این بسته ابزارهای غیرمالی حق‌محور، سازوکارهای آموزشی و پشتیبانی‌های فنی، اعطای کاربری و بهره‌برداری سازگار و همچنین نظام نظارت و ضمانت اجرا در چرخه‌ای قابل‌پایش به یکدیگر متصل می‌شوند. از جمله اقدام‌های مؤثر ذیل جبران‌های غیرمالی می‌توان به نظام انتقال حق توسعه و تراکم اشاره کرد. اعطای کاربری سازگار و مجوز بهره‌برداری ارزش‌افزا نیز از دیگر اقدام‌های مؤثر ذیل بسته جبران‌های غیرمالی است که در برابر محدودیت‌های اعمال شده، حق استفاده مشروط، زمان‌مند و قابل‌بازنگری از ملک را با مجوزهای بهره‌برداری کنترل شده به مالک اعطا می‌کند.

همچنین ارائه خدمات مشاوره فنی، کارشناسی و مدیریت پروژه‌های مرمتی از طراحی مرمت و انتخاب مصالح تا برنامه‌ریزی اجرایی و کنترل کیفیت در بسیاری از کشورهای مورد مطالعه جزئی ثابت از محورهای جبران حقوق مالکانه به شمار می‌روند. در اغلب موارد این شیوه جبران در سه محور آموزش و مشاوره پیشینی برای تبیین ضوابط و آماده‌سازی طرح و پرونده، آموزش و همراهی حین اجرا برای نظارت فنی/اصلاح انحراف و تضمین کیفیت و آموزش پسینی برای نگهداری/بهره‌برداری صحیح و جلوگیری از فرسودگی یا آسیب‌های تدریجی صورت می‌پذیرد. همچنین با نظر بر تجربه موفق کشورهای مورد مطالعه می‌توان در کشورمان صدور یا تمدید مجوزهای بهره‌برداری و بهره‌مندی از امتیازات جبرانی را به دریافت تأییدیه مشاوره فنی یا گذراندن دوره‌های کوتاه آموزشی منوط کرد تا کیفیت و تبعیت از سطح توصیه به سطح الزام اجرایی ارتقا یابد. در کشورهای منتخب ضمانت‌های اجرایی به ۲ دسته پیشینی و پسینی تقسیم می‌شوند. در ضمانت پسینی، تملک بدون پرداخت غرامت یا سپرده رسمی نزد مرجع امانی امکان‌پذیر نیست یا محدود صورت می‌گیرد.

- پیشنهاد می‌شود دولت لایحه سند یکپارچه جبران حقوق مالکانه در حرائم میراثی را (به‌گونه‌ای که انتقال حق توسعه و تراکم، کاربری سازگار و مجوز بهره‌برداری مشروط، ثبت تعهدات حفاظتی، سازوکارهای آموزشی و مشاوره فنی در فرایندها، سامانه ثبت و رهگیری و نظام نظارت و ضمانت اجرا به‌صورت منسجم پیش‌بینی و تقسیم کار دستگاهی و زمان‌بندی اجرا نیز تصریح شود) تهیه و ظرف مهلت مشخص به مجلس تقدیم کند.

- پیشنهاد می‌شود کمیسیون فرهنگی مجلس شورای اسلامی با تشکیل کارگروه تخصصی جبران حقوق مالکانه در حرائم آثار ثبتی تحقق اقدام قانونی مقرر در جزء «۲» بند «پ» ماده (۸۳) را تا حصول خروجی نهایی پیش کند.

- از چالش‌های اصلی کشور در زمینه جبران حقوق مالکانه آن است که وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی به دلیل محدودیت منابع، امکان اجرای مستقیم شیوه‌های جبرانی مالی را ندارد. از این رو پیشنهاد می‌شود همکاری نهادهای مرتبط از جمله وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت امور اقتصادی و دارایی و سازمان اوقاف و امور خیریه، در زمینه جبران حقوق مالی و غیرمالی مالکان مورد توجه قرار گیرد.

- پیشنهاد می‌شود برای تبدیل محدودیت‌های حریم ثبتی به فرصت اقتصادی، صدور مجوز ارزش‌افزایی مشارکتی برای بهره‌برداری درآمدزا با کاربری‌های فرهنگی سازگار همراه با تسهیل اداری و اولویت در مناقصات دولتی توسط شهرداری‌ها و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی اعمال شود.

- اعمال حق ارتفاق تعدیل شده حفاظتی با امکان انتقال حق ساخت/تراکم به اراضی معوض خارج حریم تحت نظارت شهرداری‌ها و شوراهای شهر و ارائه خدمات مشاوره کارشناسی رایگان فنی (مرمت، مصالح متناسب، برنامه‌ریزی مالی، نظارت اجرا) توسط وزارت میراث فرهنگی و مقامات محلی منطقه‌ای از دیگر پیشنهادها برای بدنه سیاستگذار در کشور است.

۹. پیوست

جدول ۱. پیوست اقدام‌های کشورها در راستای جبران حقوق مالکانه به تفکیک دامنه^۱

دامنه	اقدامها	کشور	نحوه جبران
حریم ابنیه	پرداخت ارزش منصفانه بازاری ملک	آمریکا	مالی مستقیم
	جبران خسارات تبعی		
	جبران محدودیت شدید بهره‌برداری	انگلستان	
	جبران خسارت براساس ارزش بازار		
	پیش‌پرداخت مبلغ توافق‌شده		
پرداخت بهره بر تأخیر خسارت			
آثار ثبتی حریم آثار ثبتی	مشارکت دولت در هزینه‌های حفاظتی	ایتالیا	مالی غیرمستقیم
	پرداخت جبران کاهش ارزش اقتصادی ملک		
	غرامت منصفانه تملک اجباری	مصر	چین
	کمک‌هزینه مرمتی بناهای تاریخی		
	پرداخت نقدی یا زمین جایگزین		
	ارزیابی رسمی ارزش ملک پیش/پس محدودیت		فرانسه
	پرداخت ارزش روز ملک		
	جبران هزینه‌های کارشناسی، حقوقی، تبعی		آمریکا
	کسر مالیاتی / هزینه‌های مرمت		
	معافیت/تخفیف مالیاتی	انگلستان	
	یارانه/کمک‌هزینه بلاعوض مرمت		
	کسر هزینه‌های مرمت از مالیات درآمد/سود سرمایه		
	کسر ۱۹ درصد هزینه‌های مرمت از مالیات مستقیم	ایتالیا	
	معافیت مالیاتی توافق‌نامه‌های حفاظتی		

۱. ورود به بحث جبران حقوق مالکانه ابنیه ثبت‌شده عامدانه و با هدف تبیین یک بسته جبرانی ترکیبی صورت گرفته است.



نحوه جبران	کشور	اقدامها	دامنه
	مصر	اعطای کمک بلاعوض	
	چین	اعطای وام کم بهره مرمت	
		اعطای کمک بلاعوض دولتی اعطای هزینه مرمت	
غیرمالی	آمریکا	حق ارتفاق حفاظتی داوطلبانه	حریم ابنیه
		انتقال حق توسعه	
	انگلستان	مجوز برنامه ریزی مشروط	
		خدمات مشاوره فنی و مرمتی رایگان	
		مجوز ارزش افزایی	
	مصر	خدمات مشاوره فنی و کارشناسی مرمت	
		توافق نامه حفاظتی مالک-نهاد	
	چین	حق ارتفاق	
		بهره برداری محدود	
	فرانسه	امتیاز تغییر کاربری	
		انتقال حق ساخت/تراکم به قطعه دیگر	
		سرویس عمومی حریم	

مأخذ: نگارنده.

منابع و مأخذ

- [۱] اسپنجی، محمد. شفیعا، سعید. گزارش نظارتی در مورد تعیین حریم آثار ملی بند «۱۲» ماده (۳) قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷. ماهنامه گزارش های کارشناسی مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۲، ۳۱ (۸): ۱۹۳۶۴.
- [۲] Department for Levelling Up, Housing and Communities. (۲۰۲۳). National Planning Policy Framework (NPPF). UK Government.
- [۳] Land Compensation Act ۱۹۶۱, c. ۳۳, s. ۵(UK). <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz-۹/۲۳۳/۱۰/section/5>.
- [۴] Land Compensation Act ۱۹۷۳, c. ۲۶, s. ۲۹(UK). <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/۲۶/۱۹۷۳/section/29>.
- [۵] Sams, G. S. (۱۹۹۲). The compensation provisions of the Planning and Compensation Act ۱۹۹۱. Journal of Property Valuation and Investment, ۱۰(۱), ۴۴۳-۴۴۸. <https://doi.org/10.1108.14635789210031109>.
- [۶] Ministry of Housing, Communities & Local Government. (۲۰۲۵, January ۳۱). Guidance on the compulsory purchase process. GOV.UK. <https://www.gov.uk/government/publications/compulsory-purchase-process-guidance/guidance-on-the-compulsory-purchase-process>.
- [۷] Department for Levelling Up, Housing and Communities. (۲۰۲۵, January ۳۱). Guidance on the compulsory purchase process. GOV.UK. <https://www.gov.uk/government/publications/compulsory-purchase-process-guidance/guidance-on-the-compulsory-purchase-process>.
- [۸] Law Commission. (۲۰۲۴). Compulsory purchase: Summary of the consultation paper.
- [۹] Ministry of Housing, Communities & Local Government. (۲۰۲۵, January). Guidance on the compulsory purchase process (CPO Guidance Update January ۲۰۲۵) [PDF]. GOV.UK. Retrieved December ۳۰, ۲۰۲۵, from <https://assets.publishing.service.gov.uk/media/۶۷eac.۲۲۲۰۶>
- [۱۰] Ministry of Housing, Communities and Local Government. (۲۰۲۴, October ۳). Compulsory purchase: Rates of interest. GOV.UK. <https://www.gov.uk/government/publications/compulsory-purchase-rates-of-interest>.

- [۱۱] Department for Culture, Media & Sport. (۲۰۲۵). Listed Places of Worship Grant Scheme: Funding tracker and guidance. Retrieved from <https://listed-places-of-worship-grant.dcms.gov.uk/> .
- [۱۲] Saffery Champness LLP. (۲۰۲۵). Heritage property – tax relief. Retrieved from <https://www.saffery.com/insights/articles/heritage-property-tax-relief/> .
- [۱۳] Historic England. (n.d.). Technical guidance and advice on looking after historic buildings (free guidance and technical support). Retrieved from <https://historicengland.org.uk/advice/technical-advice/> .
- [۱۴] Historic England. (n.d.). Grants for repairing, conserving and caring for historic places. Retrieved from .
- [۱۵] Somerset Council. (n.d.). How to get a building listed or delisted. Retrieved December ۳۰, ۲۰۲۵, from <https://www.somerset.gov.uk/planning-buildings-and-land/how-to-get-a-building-listed-or-delisted/> .
- [۱۶] UK Government. (۲۰۲۵, April ۸). Guide on compulsory purchase compensation, land compensation disputes and other references (T۶۰۴). GOV.UK. Retrieved December ۳۰, ۲۰۲۵, from <https://www.gov.uk/government/publications/upper-tribunal-lands-chamber-land-compe> .
- [۱۷] Italian Republic. (۲۰۰۴). Decreto Legislativo ۲۲ gennaio ۲۰۰۴, n. ۴۲: Codice dei beni culturali e del paesaggio. Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana .
- [۱۸] Repubblica Italiana. (۲۰۱۲). Decreto-legge ۶ luglio ۲۰۱۲, n. ۹۵, art. ۱۲: Istituzione dell’Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni (IVASS) [PDF]. IVASS. https://www.ivass.it/normativa/nazionale/primaria/art.۱۳_it.pdf .
- [۱۹] Italian Republic. (۲۰۰۴). Decreto Legislativo ۲۲ gennaio ۲۰۰۴, n. ۴۲: Codice dei beni culturali e del paesaggio. Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana .
- [۲۰] Italian Republic. (۲۰۰۴). Decreto legislativo ۲۲ gennaio ۲۰۰۴, n. ۴۲: Codice dei beni culturali e del paesaggio. Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, No. 45.
- [۲۱] Italian Republic. (۲۰۲۳). Decreto Legislativo ۳۱ marzo ۲۰۲۳, n. ۳۶: Codice dei contratti pubblici. Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana .
- [۲۲] UNESCO. (n.d.). Law No. ۱۱۷of ۱۹۸۳as amended by Law No. ۳of ۲۰۱۰promulgating the Antiquities Protection Law. UNESCO Database of National Cultural Heritage Laws. Retrieved December ۳۰, ۲۰۲۵, from <https://www.unesco.org/en/cultnatlaws/law-no-۱۹۸۳-۱۱۷-am> .
- [۲۳] Shaikhon, A. M. (۲۰۲۴). Egyptian Cultural Heritage Legislation in Perspective (v۱). Preprints.org. <https://www.preprints.org/manuscript/۲۰۲۴۱۲/۱۸۶۸> .
- [۲۴] UNESCO. (۲۰۱۰). Law No. ۱۱۷of ۱۹۸۳as amended by Law No. ۳of ۲۰۱۰promulgating the Antiquities’ Protection Law (Official English translation) [PDF]. UNESCO Database of National Cultural Heritage Laws .
- [۲۵] Ministry of Culture, & Supreme Council of Antiquities. (۲۰۱۰). Law No. ۱۱۷of ۱۹۸۳as amended by Law No. ۳of ۲۰۱۰promulgating the Antiquities’ Protection Law (Official English translation). UNESCO Database of National Cultural Heritage Laws .
- [۲۶] National Authority for Tunnels. (۲۰۲۳, March ۱۹). Alexandria Regional Metro – Abou Qir to Misr Station: Resettlement Action Plan (RAP) – English version (Rev. B; Document No. ۹۹M-L۱-SEC-۶۹). Asian Infrastructure Investment Bank .
- [۲۷] Arab Republic of Egypt. (۱۹۹۰, May ۳۱). Law No. ۱۰of ۱۹۹۰concerning the expropriation of properties for public benefit. Eastlaws. Retrieved December ۳۰, ۲۰۲۵, from <https://www.eastlaws.com/legislation-full-text/en/egypt/law/۱۹۹۰-۰۵-۳۱/no-۱۰?id=۴۷۴۸۶۲۹&t> .
- [۲۸] Egyptian Government. (۲۰۱۸/۱۹۸۳). Law No. ۱۱۷of ۱۹۸۳on the Protection of Antiquities, amended by Law No. ۹۱of ۲۰۱۸. Cairo: Official Gazette of the Arab Republic of Egypt.
- [۲۹] American Research Center in Egypt. (۲۰۲۵). Antiquities Endowment Fund (AEF) short-term grant: Application guidance [PDF]. ARCE. <https://arce.org/wp-content/uploads/۲۰۲۶/۱۱/۲۰۲۵-AEF-۱-Year-Grant-Instructions.pdf> .
- [۳۰] National People’s Congress of the People’s Republic of China. (۲۰۲۴, November ۸). Law of the People’s Republic of China on the Protection of Cultural Relics (amended ۲۰۲۴; effective March ۱, ۲۰۲۵). English translation. <http://en.npc.gov.cn.cdurl.cn/> . ۱-۲۰۲۴



- [31] Property Law of the People's Republic of China. (2007). Article 42. In *Property Rights Law of the People's Republic of China* (English translation). Retrieved from <https://faolex.fao.org/docs/pdf/chn197192.pdf>.
- [32] Property Law of the People's Republic of China. (2007). Article 42. In *Property Law of the People's Republic of China* (English translation; compensation provisions). Retrieved from https://www.npc.gov.cn/zgrdw/englishnpc/Law/2007-2009/content_1471118.h.
- [33] National People's Congress of the People's Republic of China. (2004, November 4). *Law of the People's Republic of China on Cultural Relics Protection* (amended 2004; effective March 1, 2004), art. 29. Retrieved from <https://en.npc.gov.cn.cdurl.cn/.11-2004>
- [34] National People's Congress of the People's Republic of China. (2004, November 4). *Law of the People's Republic of China on Cultural Relics Protection* (amended 2004; effective March 1, 2004). Retrieved from https://en.npc.gov.cn.cdurl.cn/.11-2004/c_.111
- [35] National People's Congress of the People's Republic of China. (2004, November 4). Law of the People's Republic of China on Cultural Relics Protection (amended 2004; effective March 1, 2004). Retrieved from https://en.npc.gov.cn.cdurl.cn/.11-2004/c_.11159
- [36] National People's Congress of the People's Republic of China. (2004, November 4). Law of the People's Republic of China on Protection of Cultural Relics (amended 2004; effective March 1, 2004), art. 23. Retrieved from <https://en.npc.gov.cn.cdurl.cn/.1-2004>
- [37] National People's Congress of the People's Republic of China. (2004, November 4). *Law of the People's Republic of China on Cultural Relics Protection* (amended 2004; effective March 1, 2004). Retrieved from https://en.npc.gov.cn.cdurl.cn/.11-2004/c_.111
- [38] CMS Law-Now. (2015, August 4). Valuation in relation to expropriation or pre-emptive rights in France [valuation and additional compensation]. Retrieved from <https://cms.law/en/fra/publication/valuation-in-relation-to-expropriation-or-pre-emptive-rights>.
- [39] Compulsory purchase order in France. (2004, May 15). Notaires. Retrieved from <https://en.notaires.fr/en/article/compulsory-purchase-order-france>.
- [40] Veldpaus, L., Fava, F., & Brodowicz, D. (2019). *Mapping of current heritage re-use policies and regulations in Europe* (Deliverable 1.2). OpenHeritage / European Commission Horizon 2020. https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/d_12_mapping_of_
- [41] Perperidou, D.-G., Siori, S., Doxobolis, V., Lampropoulou, F., & Katsios, I. (2021). *Transfer of Development Rights and Cultural Heritage Preservation: A Case Study at Athens Historic Triangle, Greece*. Heritage, 4(4), 245. <https://doi.org/10.3390/herita>.
- [42] Legifrance. (n.d.). Code du patrimoine, Articles L. 30-621 to L.32-621: Protection au titre des abords. Retrieved December 30, 2024, from https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT00006042326/LEGISCTA00006177322
- [43] U.S. Const. amend. V. (Takings Clause: nor shall private property be taken for public use, without just compensation.)
- [44] Kirby Forest Industries, Inc. v. United States, 497 U.S. (1) 1984.
- [45] U.S. Department of the Interior, National Park Service. (2020). Preservation easements: A historic preservation tool with federal tax benefits. Washington, DC: Author. Retrieved from <https://www.nps.gov/tps/tax-incentives.htm>.
- [46] U.S. Department of the Interior, National Park Service. (2020). Preservation easements: A historic preservation tool with federal tax benefits. Washington, DC: Author. Retrieved from <https://www.nps.gov/tps/tax-incentives.htm>.
- [47] U.S. Department of the Interior, National Park Service. (2020). Federal historic preservation tax incentives program: A successful federal/state partnership. Washington, DC: Author. Retrieved from <https://www.nps.gov/tps/tax-incentives.htm>.
- [48] U.S. Department of the Interior, National Park Service. (2024, May 19). The Secretary of the Interior's Standards for Rehabilitation. Retrieved December 30, 2024, from <https://www.nps.gov/subjects/taxincentives/secretarys-standards-rehabilitation.htm>.
- [49] Legal Information Institute. (n.d.). 26 U.S. Code § 39: Carryback and carryforward of unused credits. Cornell Law School. <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/26/39>

[۵۰] U.S. General Services Administration. (۲۰۲۵, October ۲۷). Section ۱۰۶: National Historic Preservation Act of ۱۹۶۶. <https://www.gsa.gov/real-estate/historic-preservation/historic-preservation-policy-tools/legislation-policy-and-reports/section-۱۰۶-of-the-n>.

گزیده سیاستی

کشورهای مورد مطالعه برای جبران حقوق مالکانه ترکیبی از راهبردهای مالی (اعم از مستقیم و غیرمستقیم) و غیرمالی را با مداخله نهاد متولی و نهادهای همکار به‌کار گرفته‌اند.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰؛ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵؛ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir