



آسیب شناسی تعاملات مشارکتی در صنعت ساختمان (مشارکت در ساخت)

مرتضی حسینعلی بیگی^۱، رامین حسینی ترا^۲، احسان جهانگیری^۳، علیرضا طبرسا^۴

۱- استادیار، رئیس دانشگاه راه و دانش

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی و مدیریت ساخت، دانشگاه علوم و تحقیقات

۳- کارشناسی ارشد مهندسی و مدیریت ساخت، دانشگاه صنعتی امیرکبیر

۴- استادیار، عضو هیئت علمی دانشگاه گلستان

ramin_hosseini_tara@yahoo.com

خلاصه

امروزه یکی از قراردادهای متداول در زمینه ساخت و سازهای درون شهری، مشارکت در ساخت می باشد. با توجه به نوپا بودن این مسئله در حال حاضر کشور ایران و تعدد دعوی در محاکم قضایی، لازم به نظر می رسد که قراردادهای تیپ موجود نیاز به بازنگری و اصلاحاتی داشته باشد. با توجه به نیاز کشور، در این تحقیق، این مهم مورد پژوهش قرار گرفته و سعی شده آسیب های موجود در این بخش ابتدا به صورت مطالعه موشکافانه دعوی موجود در محاکم قضایی استخراج گردیده و در نهایت با مطالعه میدانی که بین اقشار مختلف مرتبط با این مسئله صورت گرفته است، این پژوهش کامل گردد. لازم به ذکر است که مطالعات گویای آسیب های جدی بوده و اصلاح متن قرارداد تیپ و تمهیدات موضوعی اجتناب ناپذیر بوده که خود محتاج تحقیقات گسترده ای در این زمینه می باشد.

کلمات کلیدی: صنعت ساختمان، دعوی، آسیب شناسی، مشارکت در ساخت و ساز، پرسشنامه

۱. مقدمه

انسان بخش مهمی از روابط اجتماعی خود با دیگران را به توافق و بستن قراردادهای گوناگون، صرف می کند. بشر از روزهای نخستین زندگی اجتماعی خود، بر حکم عقل به این مساله پی برد که توافق با هموعان در امور مختلف یکی از راهکارهای اساسی فایق آوردن بر مشکلات است. پس از انعقاد قرارداد انجام تعهدات و موضوعات قرارداد برای طرفین الزام آور می شود و اگر در زمان انعقاد قرارداد هریک از دو طرف قرارداد فقط به سود خود باندیشد و سعی نماید موضوعات و مفاد قرارداد را به نفع خود تفسیر نماید تمام مشکلات از این نقطه آغاز می شود [۱].

قراردادهای مشارکت در ساخت و ساز، یکی از انواع قراردادهای ساختمانی است که پس از تصویب قانون زمین شهری، در سال ۱۳۷۲ در ایران ظهور و رواج یافت که در متداولترین حالت خود، میان مالک زمین و شریک متعهد به ساخت و ساز، منعقد می گردد که هرکدام می تواند ماهیت حقیقی و حقوقی داشته باشد. مقدار سهم هر طرف قرارداد که به نسبت آورده هایشان (زمین-ساخت و ساز) تعیین می شود، پس از پایان ساخت و ساز تفکیک و به نام هر کدام به ثبت می رسد تا در ازای ساختن پروژه ای ساختمانی در زمین مزبور، در آنچه ساخته می شود، شریک گردند [۱]. هر کدام از طرفین در قرارداد ملزم به انجام تعهداتی می گردند که عدم رعایت تعهدات و تفسیر به رای کردن مفاد قرارداد باعث بروز اختلاف و مشکلات می گردند. مشکلات ایجاد شده همگی از عدم اطلاعات و واضح نبودن مفاد قرارداد برای طرفین است که با شناسایی عوامل بوجود آوردن آن در قرارداد می توان آن را مرتفع نمود [۲].

^۱ رئیس دانشگاه راه و دانش

^۲ کارشناس عمران، اداره کل دادگستری استان گلستان، ramini_hosseini_tara@yahoo.com

^۳ محقق، عضو مرکز تحقیقات تکنولوژی و دوام بتن دانشگاه صنعتی امیرکبیر، jahangiri@aut.ac.ir

^۴ عضو هیئت علمی دانشگاه گلستان