

مقاله



رویکردی جامع برای مدیریت ریسک‌های حقوقی در صنعت ساخت

ACEMI

d r a l a v i p o u r . c o m

صنعت ساخت به دلیل پیچیدگی‌های ذاتی پروژه‌ها، از طراحی و اجرا تا مدیریت زنجیره تأمین (Supply Chain Management)، همواره با ریسک‌های حقوقی متعددی مواجه است. طبق گزارش Arcadis Construction Disputes Report، با افزایش میانگین ارزش اختلافات در پروژه‌ها به ۴۲.۸ میلیون دلار، ضرورت مدیریت ریسک‌های حقوقی بیش‌ازپیش آشکار شده است. این مقاله به بررسی چالش‌های حقوقی کنونی، قوانین نوظهور و استراتژی‌های جامع برای کاهش ریسک‌های حقوقی در پروژه‌های صنعت ساخت با تأکید بر استفاده از ابزارهای تخصصی مانند قراردادهای استاندارد، تحلیل ریسک و فناوری‌های مدیریت پروژه می‌پردازد (برای آشنایی بیشتر با مدیریت ریسک به مقاله [مدیریت ریسک چیست؟ بررسی فرایند مدیریت ریسک و انواع ریسک‌ها](#) مراجعه کنید).

۱. شناخت چالش‌های حقوقی در صنعت ساخت

۱.۱. عواقب همه‌گیری کرونا بر پروژه‌ها

همه‌گیری کرونا به‌عنوان یک رویداد غیرمعمول تأثیرات گسترده‌ای بر پروژه‌های صنعت ساخت گذاشت. کمبود نیروی کار، کاهش بهره‌وری و اختلالات در زنجیره تأمین به دلیل تعطیلی کارخانه‌ها و تأخیرات حمل‌ونقل، به اختلافات حقوقی متعددی منجر شد. این اختلافات که اغلب در قالب ادعاهای جبران خسارت (Compensation Claims) یا درخواست‌های تمدید مدت (Extension of Time - EOT) مطرح می‌شوند، هنوز در مراجع قضایی و هیئت‌های داوری در حال بررسی هستند. در برخی موارد، کارفرمایان استدلال می‌کنند که کووید یک ریسک غیرقابل جبران از لحاظ مالی است، مگر اینکه قرارداد به‌صراحت شرایط دیگری را مشخص کرده باشد. در مقابل، پیمانکاران با استناد به نظریه‌های حقوقی مانند تغییرات خارج از محدوده قرارداد (Cardinal Change) یا نقض ضمنی حسن‌نیت (Implied Covenant of Good Faith)، ادعاهای خود را پیگیری می‌کنند. پایش این پرونده‌ها برای درک بهتر مدیریت ریسک‌های ناشی از بحران‌های غیرمنتظره حیاتی است.

۲.۱. نوسانات قیمت و چالش‌های قرارداد (Material Price Volatility)

نوسانات قیمت مصالح ساختمانی، به‌ویژه در بازه زمانی ۲۰۲۰ تا ۲۰۲۲، به اختلافات گسترده‌ای در صنعت دامن زده است. برای مثال، افزایش ناگهانی قیمت فولاد یا بتن باعث شد پیمانکاران درخواست‌های دستور تغییر ارائه دهند که اغلب با مقاومت کارفرمایان مواجه شدند. این چالش‌ها ضرورت بازنگری در بندهای قراردادی مانند بندهای تعدیل قیمت (Price Escalation Clauses) را برجسته کرده است. قراردادهای استاندارد مانند [AIA \(American Institute of Architects\)](#) یا [FIDIC \(International Federation of Consulting Engineers\)](#) اکنون بندهای دقیق‌تری برای تخصیص ریسک‌های مالی ارائه می‌دهند (برای آشنایی بیشتر و مقایسه میان قراردادهای FIDIC و AIA به مقاله [مقایسه قراردادهای همسان AIA و FIDIC](#) مراجعه کنید).

۳.۱. تأمین مالی پروژه‌ها (Project Financing)

تأمین مالی پروژه یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت در پروژه‌های صنعت ساخت است. در پروژه‌های عمومی که اغلب از طریق بودجه‌های دولتی یا اوراق قرضه تأمین مالی می‌شوند، ثبات مالی بیشتری وجود دارد. با این حال، در پروژه‌های خصوصی، عدم شفافیت در منابع مالی می‌تواند به مشکلات جدی منجر شود. پیمانکاران باید سؤالاتی کلیدی درباره ترکیب سرمایه و بدهی، اعتبار تسهیلات مالی و پایداری جریان نقدینگی مطرح کنند. برای کاهش ریسک، استفاده از ابزارهایی مانند تحلیل امکان‌سنجی مالی و بندهای قراردادی برای تضمین پرداخت توصیه می‌شود. همچنین، پیمانکاران باید از بندهای تضمین و ضمانتنامه‌ها (Bonds) به‌عنوان ابزارهای حفاظتی استفاده کنند (برای آشنایی بیشتر با مدیریت مالی پروژه‌ها به مقاله [راهنمای حسابداری برای شرکت‌های پیمانکاری](#) مراجعه کنید).



۲. استراتژی‌های جامع برای کاهش ریسک

۱.۲. تحلیل و مدیریت قراردادهای

قراردادهای مدرن، به‌ویژه در پروژه‌های بزرگ، اغلب ریسک‌های بیشتری را به پیمانکاران منتقل می‌کنند، از جمله مسئولیت رخدادهای غیرقابل پیش‌بینی (Uninsurable Risks) یا شرایط سخت‌گیرانه برای تاخیرات همزمان (Concurrent Delays) (برای آشنایی بیشتر با تاخیرات همزمان به مقاله [تاخیرات همزمان \(Concurrent Delays\) چیست؟](#) مراجعه کنید). برای مثال، برخی کارفرمایان شرط می‌کنند که تمدید مدت تنها در صورتی اعطا می‌شود که پیمانکار ثابت کند تاخیر صرفاً ناشی از عوامل خارجی بوده است که برخلاف رویه‌های سنتی صنعت ساخت است (برای آشنایی بیشتر با مدیریت قراردادهای به مقاله [بررسی برنامه‌های Reschedule, Replan و Catchup Plan در ادبیات قراردادی و حقوقی](#) مراجعه کنید).

برای مدیریت این ریسک‌ها، کارفرمایان و پیمانکاران اصلی باید:

- از مشاوران حقوقی برای بررسی قراردادهای استفاده کنند.
- بندهای مشخص برای تخصیص ریسک، مانند خسارات تعیینی یا بندهای عدم جبران خسارت ناشی از تاخیر را تعیین کنند.
- از نرم‌افزارهای تحلیل قرارداد مانند ContractSafe برای شناسایی ریسک‌های پنهان بهره ببرند.

۱.۱.۲. مدیریت دستور تغییر و تاخیر در پرداخت

دستور تغییر یکی از شایع‌ترین منابع اختلاف در پروژه‌های صنعت ساخت هستند. کمبود بودجه پیش‌بینی نشده (Contingency Funds) برای پوشش هزینه دستور تغییر، همراه با تاخیرات طولانی در بررسی و تأیید آن‌ها، بار مالی سنگینی بر پیمانکاران اصلی و پیمانکاران جزء (Subcontractors) تحمیل می‌کند. در برخی موارد، تاخیرات پرداخت تا دو سال طول می‌کشد که نقدینگی پیمانکاران را به شدت تحت تأثیر قرار می‌دهد.

برای مدیریت این ریسک، پیمانکاران باید سعی کنند بندهایی در قراردادهای پیمانکاران جزء بگنجانند:

- وظیفه ادامه کار را در صورت عدم پرداخت محدود کند.
 - حق توقف کار را در صورت تاخیرات پرداخت مشخص کند.
 - مهلت‌های قانونی را برای ضبط ضمانتنامه‌ها مشخص کند.
- علاوه بر این، استفاده از نرم‌افزارهای مدیریت پروژه مانند Primavera P6 یا Procore می‌تواند فرایند مستندسازی و پیگیری دستورات تغییر را بهبود بخشد.



۲.۲. تقویت نظارت بر زنجیره تأمین و شرکای تجاری

نظارت دقیق بر پیمانکاران جزء و تأمین کنندگان برای کاهش ریسک‌های حقوقی و مالی حیاتی است. پیمانکاران باید به نکات زیر توجه کنند: (برای آشنایی بیشتر با مدیریت زنجیره تأمین به مقاله [فرایند انتخاب پیمانکار و بررسی پیشنهاد قیمت چگونه است؟](#) مراجعه کنید).

- فرایند پیش صلاحیت را با بررسی سابقه مالی، دعاوی حقوقی و گواهینامه‌های ایمنی تقویت کنند.
- از قراردادهای همسان استاندارد میان پیمانکاران و پیمانکاران جزء مانند ConsensusDocs استفاده کنند که مسئولیت‌ها و تعهدات را به‌صورت شفاف تعریف می‌کنند.
- فناوری‌های مدیریت زنجیره تأمین مانند SAP Ariba را برای ردیابی عملکرد شرکای تجاری به کار گیرند.

۳.۲. استفاده از فناوری برای مدیریت ریسک

- فناوری‌های نوین نقش کلیدی در کاهش ریسک‌های حقوقی ایفا می‌کنند. برای مثال:
- **BIM (Building Information Modeling)**: هماهنگی بهتر بین ذی‌نفعان پروژه و کاهش خطاهای طراحی.
- **نرم‌افزارهای مدیریت ادعا**: مستندسازی و پیگیری ادعاها به‌صورت خودکار.
- **هوش مصنوعی (AI)**: تحلیل قراردادهای و پیش‌بینی ریسک‌های حقوقی با ابزارهایی مانند Kira Systems.

جمع‌بندی رویکرد جامعی برای مدیریت ریسک‌های حقوقی در صنعت ساخت

مدیریت ریسک‌های حقوقی در صنعت ساخت نیازمند رویکردی جامع و چندجانبه است که شامل شناخت چالش‌های کنونی و بهره‌گیری از ابزارهای تخصصی و فناوری‌های نوین می‌شود. پیمانکاران با بررسی دقیق قراردادهای، تقویت نظارت بر تأمین مالی و شرکای تجاری و برنامه‌ریزی برای انطباق با مقررات زیست‌محیطی و ایمنی، می‌توانند ریسک‌های خود را به حداقل برسانند. در جهانی که اختلافات حقوقی اجتناب‌ناپذیر هستند، آمادگی، تحلیل دقیق و استفاده از فناوری‌های پیشرفته کلید موفقیت در اجرای پروژه‌های ایمن، کارآمد و سودآور است.

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. چگونه می‌توان از بروز اختلافات حقوقی بزرگ در پروژه‌های صنعت ساخت، جلوگیری کرد؟
۲. چه قوانین و مقرراتی باید در استراتژی‌های موفقیت پروژه‌های صنعت ساخت مدنظر قرار گیرند؟
۳. چگونه می‌توان کسب‌وکار صنعت ساخت را در برابر ریسک‌های حقوقی، مسئولیت‌ها و زیان‌های بزرگ مقاوم کرد؟

جایگاه این مبانی در آموزش‌های موسسه ACEMI

باتوجه به اهمیت مدیریت قرارداد و مدیریت ریسک در جلوگیری از دعاوی و اختلافات حقوقی در صنعت ساخت، در نقشه راه جامع مدیریت ساخت موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور، در سطح مهارت‌های سخت دوره‌هایی با عنوان "[استراتژی مدیریت قرارداد برای مدیران پروژه](#)" و "[استراتژی مدیریت قرارداد برای مدیران قرارداد](#)" ارائه شده است که به شکلی جامع و تخصصی به آموزش استراتژی مدیریت قرارداد در صنعت ساخت می‌پردازد. همچنین این موسسه دوره‌های [استراتژی مدیریت ریسک در طول چرخه حیات پروژه](#) بر اساس سندی از (CMAA و فرآیند جامع مدیریت ریسک در پروژه + آموزش نرم‌افزار [PertMaster](#) برای فرایند پیاده‌سازی مدیریت ریسک و کنترل ریسک در پروژه‌ها برگزار می‌کند. همچنین به جهت آشنایی با سایر دوره‌ها و تاریخ برگزاری آن‌ها می‌توانید به بخش [تقویم آموزشی موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور](#) مراجعه نمایید.

[1] McMillon, David, *The Legal Landscape*. Construction Executive.

dralavipour.com



برای دریافت مقالات بیشتر در خبرنامه موسسه ACEMI عضو شوید.

با ما همراه باشید موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور	
+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۴۵	+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۵۰
info@dralavipour.com	ACEMI
ACEMI_social	Alavipour_pm
ACEMI_channel	Alavipour_pm

