BAYES

5 Tips for an Investor *(How to avoid falling into the trap of contractual illusions)*	**Инвесторға арналған 5 кеңес** *(Келісімшарттық елестер тұзағына қалай түспеу керек)*	**5 советов Инвестору** *(Как не попасть в ловушку контрактных иллюзий)*
Your initial confidence in the fairness of a contract and the reliability of a project may not match what actually happens on the construction site. We suggest 5 steps to help you identify and close these gaps before they turn into losses.	Жобаның сенімділігі мен келісімшарттың әділдігіне деген алғашқы сеніміңіз құрылыс алаңындағы шынайы жағдаймен сәйкес келмеуі мүмкін. Біз бұл алшақтықтарды шығынға айналмай тұрып көруге және жоюға көмектесетін 5 қадамды ұсынамыз.	Уверенность в справедливости контракта и надёжности проекта может не совпасть с тем, что произойдёт на реальной стройплощадке. Мы предлагаем 5 шагов, которые помогут вам увидеть и закрыть эти разрывы до того, как они превратятся в потери.
1. Conduct a PEP (Project Execution Plan) stress test before the first transaction.	**1. Алғашқы транзакцияға дейін PEP (Жобаны іске асыру жоспары) стресс-тестін өткізіңіз.**	**1. Проведите стресс-тест PEP (Project Execution Plan) до первой транзакции.**
The project plan is often written just for show or is missing entirely. Hidden gaps in logistics, delivery schedules, or accountability are the main reasons for freezing credit lines. Ensure the PEP is created by a project manager who is truly empowered and resourced. If they have to chase 18 different managers for approvals, the project is destined for chaos. Check internal management procedures and resource	Жобаны іске асыру жоспары көбінесе “көзбояушылық” үшін жазылады немесе мүлдем жоқ болады. Логистикадағы, жеткізу кестесіндегі немесе жауапкершілікті бөлудегі жасырын кемшіліктер - несие желілерін тоқтатудың басты себебі. PEP-ті шынайы өкілеттігі мен ресурсы бар жоба менеджері жасағанына көз жеткізіңіз. Егер ол келісімдер алу үшін 18	План реализации проекта часто пишется «для галочки» или вообще отсутствует. Скрытые пробелы в логистике, графике поставок или распределении ответственности - главная причина заморозки кредитных линий. Убедитесь, что PEP составлен проектным менеджером, который реально наделён полномочиями и ресурсами. Если он

sufficiency: one person cannot oversee 2,000 drawings, 100 contracts, and 1,500 types of work.	басшының соңынан жүгіруге мәжбүр болса, жоба хаосқа ұшырайды. Ішкі басқару рәсімдері мен ресурстардың жеткіліктілігін тексеріңіз: бір адам 2000 сызбаны, 100 келісімшартты және 1500 жұмыс түрін қадағалай алмайды.	вынужден бегать за согласованиями к 18 руководителям - проект обречён на хаос. Проверьте внутренние процедуры управления и достаточность ресурсов: один человек не может контролировать 2000 чертежей, 100 контрактов и 1500 видов работ.
2. Do not trust the base FEED without an independent audit. Distinguish between "Detail Design" and "FEED" (Front End Engineering Design). The contractor responsible for construction should perform the detailed design; otherwise, you will face numerous discrepancies and claims. Errors at the FEED stage can cause up to 80% of budget overruns. Independent expertise pays off during the very first procurement stage. Remember: state expertise checks safety and local material usage, but does not guarantee commercial efficiency. Do not let concrete and steel become monuments to wasted spending.	**2. Тәуелсіз аудитсіз базалық FEED-ке сенбеңіз.** “Жұмыс жобасын» (Detail Design) және «FEED” (тұжырымдамалық жоба) бөліп қарастырыңыз. Жұмыс жобасын құрылысқа жауапты мердігер жасауы керек, әйтпесе сіз көптеген сәйкессіздіктер мен наразылықтарға тап боласыз. FEED кезеңіндегі қателіктер бюджеттің 80%-ға дейін асып кетуіне әкелуі мүмкін. Тәуелсіз сараптама алғашқы сатып алу кезеңінде-ақ өз құнын ақтайды. Есіңізде болсын: мемлекеттік сараптама қауіпсіздік пен жергілікті материалдардың қолданылуын тексереді, бірақ нысаныңыздың коммерциялық тиімділігіне кепілдік бермейді. Бетон	**2. Не доверяйте базовому FEED без независимого аудита.** Разделяйте “Рабочий проект” (Detail Design) и FEED (концептуальный проект). Рабочий проект должен делать подрядчик, отвечающий за строительство, - иначе вы получите массу несоответствий и претензий. Ошибки на стадии FEED могут заложить до 80% перерасхода бюджета. Независимая экспертиза окупается уже на этапе первых закупок. Помните: государственная экспертиза проверяет безопасность и использование местных материалов, но не гарантирует коммерческую эффективность вашего

	мен металл конструкцияларының бос шығындар ескерткішіне айналуына жол бермеңіз.	объекта. Не позволяйте бетону и металлоконструкциям стать памятником напрасным расходам.
3. Evaluate the actual liquidity of collateral at the design stage. As long as an object exists only in documentation, the value of the collateral depends entirely on the legal purity of the initial permissive documentation. Obsolete technical specifications or unformalized land rights are ticking time bombs. Simultaneously, strictly control contracts for the supply of critical equipment (Long Lead Items). Manufacturer warranties must be unconditionally assignable to the investor or bank, bypassing the risks of EPC contractor default.	**3. Жобалау кезеңінде кепілзаттардың нақты өтімділігін бағалаңыз.** Нысан тек құжаттамада болғанша, кепілзаттың құны толығымен бастапқы рұқсат беру құжаттамасының заңды тазалығына байланысты. Жарамсыз техникалық шарттар немесе ресімделмеген жер құқықтары - бұл уақытылы қойылған бомба. Сонымен қатар, маңызды жабдықтарды (Long Lead Items) жеткізу келісімшарттарын қатаң бақылаңыз. Өндіруші зауыттардың кепілдік міндеттемелері EPC-мердігердің дефолтқа ұшырау тәуекелін айналып өтіп, инвестор немесе банк пайдасына сөзсіз берілуі тиіс.	**3. Оценивайте реальную ликвидность залогов на стадии проектирования.** Пока объект существует только в документации, ценность залога целиком зависит от юридической чистоты исходно-разрешительной документации (ИРД). Неактуальные технические условия или неоформленные права на землю - это мина замедленного действия. Параллельно жёстко контролируйте контракты на поставку критического оборудования (Long Lead Items). Гарантийные обязательства заводов-изготовителей должны быть безусловно переуступаемы в пользу инвестора или банка, минуя риски дефолта EPC-подрядчика.
4. Structure EPC contract terms considering Credit Committee requirements.	**4. EPC-келісімшарт шарттарын несие комитетінің талаптарын ескере отырып қалыптастырыңыз.**	**4. Формируйте условия EPC-контракта с учётом требований Кредитного комитета.**

BAYES

Require the contractor to provide a Performance Bond and clear recourse obligations adapted to your bank triggers. Do not blindly copy "Silver," "Red," or other color-coded books—no template accounts for the specifics of your project and its real vulnerabilities. Declarations about "fair risk distribution" often turn into attempts to shift financial responsibility for unforeseen circumstances onto the investor. Assume that a qualified contractor knows execution details better and is better protected documentarily. Your contract should prevent endless additional agreements due to discrepancies found on site.	Мердігерден орындау кепілдіктерін (Performance Bond) және банктік триггерлеріңізге бейімделген нақты регрестік міндеттемелерді талап етіңіз. “Күміс”, “қызыл” және басқа да түсті кітаптарды ойланбай көшіре бермеңіз - ешбір шаблон сіздің жобаңыздың ерекшелігі мен оның нақты осал тұстарын ескермейді. “Тәуекелдерді әділ бөлу” туралы декларациялар іс жүзінде күтпеген жағдайлар үшін қаржылық жауапкершілікті инвесторға жүктеу әрекетіне айналады. Білікті мердігер орындау егжей-тегжейін жақсы біледі және құжаттамалық тұрғыдан жақсы қорғалған деп есептеңіз. Сіздің келісімшартыңыз алаңда анықталған сәйкессіздіктерге байланысты шексіз қосымша келісімдердің алдын алуы тиіс.	Требуйте от подрядчика банковские гарантии исполнения (Performance Bond) и чёткие регрессные обязательства, адаптированные под ваши банковские триггеры. Не слепо копируйте “серебряные”, “красные” и прочие цветные книги - ни один шаблон не учитывает специфику вашего проекта и его реальные уязвимости. Декларации о “справедливом распределении рисков” на практике часто оборачиваются попыткой переложить финансовую ответственность за непредвиденные обстоятельства на инвестора. Исходите из того, что квалифицированный подрядчик лучше знает детали исполнения и лучше защищён документально. Ваш контракт должен предотвращать бесконечные дополнительные соглашения из-за несоответствий, обнаруженных на площадке.

BAYES

5. Implement proactive Claim-management. Do not wait for the contractor to file claims regarding delays or cost increases. Hire independent planners who will identify deviations from design goals, quality, and the baseline Primavera P6 schedule 2-3 months before they become critical. Proactivity is the only way to maintain control over budget and timelines. Remember: what looks protected in a contract may prove vulnerable in reality. Your task is to turn this knowledge into a project management tool, not a source of surprises.	**5. Алдын алу Claim-management-ті енгізіңіз.** Мердігердің мерзімдер немесе бағаның өсуі туралы наразылық білдіруін күтпеңіз. Жобалау мақсаттарынан, сападан және базалық Primavera P6 кестесінен ауытқуларды олар сыни болмай тұрып 2-3 ай бұрын көретін тәуелсіз жоспарлаушыларды жалдаңыз. Алдын ала әрекет ету - бюджет пен мерзімдерді бақылауда ұстаудың жалғыз жолы. Есіңізде болсын: келісімшартта қорғалған болып көрінетін нәрсе шындығында осал болуы мүмкін. Сіздің міндетіңіз - бұл білімді жобаны басқару құралына айналдыру, ал тосын сыйлардың көзіне емес.	**5. Внедряйте упреждающий Claim-management.** Не ждите, пока подрядчик выставит претензии по срокам или удорожанию. Нанимайте независимых планеров, которые увидят отклонения от целей дизайна, качества и базового графика Primavera P6 за 2-3 месяца до того, как они станут критическими. Упреждение - единственный способ сохранить контроль над бюджетом и сроками. Помните: то, что выглядит защищённым в контракте, может оказаться уязвимым в реальности. Ваша задача - превратить это знание в инструмент управления проектом, а не в источник сюрпризов.