

АКТ ПРОДЛЕНИЯ АРЕНДЫ И АДДЕНДУМ (АКТА PERPANJANGAN SEWA MENYEWA DAN ADDENDUM)

№ 04.- от 12 июня 2026 г.

[[стр. 1]] НОТАРИУС — Р.Р.А.Т. (уполномоченный по оформлению земельных актов)

И КАДЕК ИНДРА СЕТИАВАН, S.H., M.Kn. (бакалавр права, магистр нотариата)

Решение Министра юстиции и прав человека Республики Индонезия

от 06 октября 2023 г.

Номер: AHU-01073.AH.02.01.TAHUN 2023

Решение Министра аграрных дел и пространственного планирования / Главы Национального
земельного агентства Республики Индонезия

от 15 декабря 2023 г.

Номер: 1199/SK HR.03.04.PPAT/XIII/2023

ОФИС:

ул. Джалан Рая Чандидаса № 88, деревня Ньюх Тебел, район Манггис, Карангасем, Бали, 80871

Тел.: 0822 4756 0584

email: notarisindrasetiawan@gmail.com

КОПИЯ (SALINAN)

АКТ ПРОДЛЕНИЯ АРЕНДЫ И АДДЕНДУМ

ДАТА: 12 ИЮНЯ 2026 г.

НОМЕР: 04.-

[[стр. 2]] ПРОДЛЕНИЕ АРЕНДЫ И АДДЕНДУМ

Номер: 04.-

В 16.40 WITA (в шестнадцать часов сорок минут по центральноиндонезийскому времени),

сегодня, в пятницу, 12-06-2026 (двенадцатого июня две тысячи двадцать шестого года),

передо мной, И КАДЕК ИНДРА СЕТИАВАН, бакалавром права, магистром нотариата, нотариусом округа Карангасем с территорией полномочий — провинция Бали, в присутствии известных мне, нотариусу, свидетелей, имена которых будут указаны в заключительной части настоящего акта, предстали:

I. Госпожа КОМАНГ МИРАЯНТИ, родившаяся в Мундуке 13-10-1998 (тринадцатого октября тысяча девятьсот девяносто восьмого года), гражданка Индонезии, род занятий — работник частной компании, проживающая по адресу: Банджар Динас Деса, келурахан/деревня Каюпутих, район Банджар, округ Булеленг, провинция Бали, владелица удостоверения личности (КТР) с единым идентификационным номером (NIK): 5108045310980002,

— которая, по её заявлению, для совершения юридических действий по настоящему акту получила...

[[стр. 3]] ...согласие своего единственного законного супруга, который также присутствует и подписывает настоящий акт в знак своего согласия, а именно:

— Господин КАДЕК ДВИ АГУСТАВАН, родившийся в Баньюатисе 21-08-1992 (двадцать первого августа тысяча девятьсот девяносто второго года), гражданин Индонезии, род занятий — предприниматель, проживающий по одному адресу со своей вышеуказанной супругой, владелец удостоверения личности с NIK: 5108042108920003,

— выступающая в качестве арендодателя, далее именуемая:

— ПЕРВАЯ СТОРОНА —

П. Госпожа КОМАНГ МИРАЯНТИ, родившаяся в Мундуке 13-10-1998 (тринадцатого октября тысяча девятьсот девяносто восьмого года), гражданка Индонезии, род занятий — работник частной компании, проживающая по адресу: Банджар Динас Деса, келурахан/деревня Каюпутих, район Банджар, округ Булеленг, провинция Бали, владелица удостоверения личности с NIK: 5108045310980002;

— которая, по её заявлению, при совершении юридических действий по настоящему акту действует в...

[[стр. 4]] ...должности Директора, законно представляя Дирекцию, и, соответственно, от имени и в интересах общества с ограниченной ответственностью PT. NAMI MELASTI BEACH с местонахождением в округе Бадунг, провинция Бали (далее — «Общество»), устав которого содержится в Акте об учреждении общества № 28 от 28-05-2026 (двадцать восьмого мая две тысячи двадцать шестого года), составленном перед д-ром КЕТУТ МАХАТМА ДХАРМА ВИДЖАЯ, бакалавром права, магистром нотариата, нотариусом города Денпасар, и одобренным Министром юстиции Республики Индонезия Решением № АНУ-0042812.АН.01.01.ТАНУН 2026 от 29-05-2026 (двадцать девятого мая две тысячи двадцать шестого года); указанный акт ранее изменениям не подвергался;

— по её заявлению, для совершения юридических действий по настоящему акту получено согласие акционеров на основании Циркулярного решения акционеров, принятого взамен внеочередного общего собрания акционеров PT. NAMI MELASTI BEACH, составленного в простой письменной форме с надлежащей гербовой маркой,

[[стр. 5]] подписанного последней из сторон 12-06-2026 (двенадцатого июня две тысячи двадцать шестого года), оригинал которого был предъявлен мне и приложен к минуте настоящего акта;

— выступающая в качестве Арендатора, далее именуемая:

— ВТОРАЯ СТОРОНА —

Явившиеся лица известны мне, нотариусу, на основании предъявленных мне, нотариусу, удостоверений личности.

Явившиеся лица, действуя каждое в указанном выше качестве, предварительно заявляют в настоящем акте следующее:

— Стороны заключили соглашение об аренде на основании Акта аренды № 02.- от 12-06-2026 (двенадцатого июня две тысячи двадцать шестого года), составленного передо мной, нотариусом;

— Стороны заключили соглашение о Продлении аренды на основании Акта продления аренды № 03.- от 12-06-2026 (двенадцатого июня две тысячи двадцать шестого года), составленного передо мной, нотариусом;

объектом указанной аренды являются земельные участки на основании:

[[стр. 6]] — Земельный участок на основании Сертификата права собственности (Hak Milik) NIB: 22.03.000044866.0, Издание 2 «Упорядочение границ», площадью 1 982 м² (одна тысяча девятьсот восемьдесят два квадратных метра), расположенный в деревне Унгасан, районе Южная Кута, округе Бадунг, провинции Бали, оформленный на имя КОМАНГ МИРАЯНТИ.

— Земельный участок на основании Сертификата права собственности NIB: 22.03.000044831.0, Издание 2 «Упорядочение границ», площадью 66 м² (шестьдесят шесть квадратных метров), расположенный в деревне Унгасан, районе Южная Кута, округе Бадунг, провинции Бали, оформленный на имя КОМАНГ МИРАЯНТИ.

— Земельный участок на основании Сертификата права собственности NIB: 22.03.000044833.0, Издание 2 «Упорядочение границ», площадью 714 м² (семьсот

четыренадцать квадратных метров), расположенный в деревне Унгасан, районе Южная Кута, округе Бадунг, провинции Бали, оформленный на имя КОМАНГ МИРАЯНТИ;

— аренда включает также:

— всё, что находится/укоренено на данной земле либо будет создано/возведено...

[[стр. 7]] ...на ней и что по своей природе, назначению и использованию, а равно по действующему законодательству считается недвижимым имуществом; состояние объекта аренды осмотрено и принято Второй Стороной в полном объёме — по физической форме, размерам, состоянию земли, функциональному назначению, RTRW (Генеральный план территориального планирования), RDTR (Детальный план территориального планирования), ITR (Справка о территориальном зонировании) земли и участков.

— Аренда на основании вышеуказанных актов истекает 11-06-2087 (одиннадцатого июня две тысячи восемьдесят седьмого года);

— Стороны согласились продлить указанную аренду на срок 20 (двадцать) лет, с истечением 11-06-2107 (одиннадцатого июня две тысячи сто седьмого года).

[[стр. 8]] Далее настоящий договор продления аренды заключается на условиях, согласованных и одобренных Сторонами, а именно:

Статья 1.

Срок указанной аренды продлевается на 20 (двадцать) лет, то есть аренда продлевается с 12-06-2087 (двенадцатого июня две тысячи восемьдесят седьмого года) и истечёт 11-06-2107 (одиннадцатого июня две тысячи сто седьмого года).

Статья 2.

1. Настоящее продление аренды совершено и принято по арендной плате, установленной за период продления 20 (двадцать) лет, в общей сумме 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) индонезийских рупий;

указанная сумма уплачена Второй Стороной Первой Стороне при подписании настоящего акта, и Первая Сторона подтверждает получение оплаты в полном объёме;

[[стр. 9]] Первая Сторона выдаёт квитанцию в подтверждение получения, и стороны согласились, что настоящий акт имеет силу надлежащей расписки в получении оплаты.

2. Указанная выше сумма согласована сторонами, вследствие чего ни одна из сторон не вправе повышать или понижать сумму платы за продление аренды / цену продления аренды в каких-либо целях;

3. Оплата, произведённая Второй Стороной Первой Стороне чеком и/или жиро-поручением (bilyet giro), считается действительной, если чек и/или жиро-поручение могут быть обналичены и/или переданы; оплата межбанковским переводом считается действительной с момента зачисления средств на счёт Первой Стороны или на счёт, указанный Первой Стороной. При этом каждая из сторон принимает сроки проведения платежей банковской системой в пределах разумной задержки,

[[стр. 10]] и в случае задержки, вызванной сбоем банковской системы, Первая и Вторая Стороны принимают её;

4. На каждую оплату стороны составляют отдельную квитанцию.

Статья 3.

Налоги, возникающие в связи с заключением настоящего договора продления аренды, включая налог на доходы, несёт и оплачивает Вторая Сторона.

Статья 4.

Первая Сторона и Вторая Сторона настоящим соглашаются изменить положения Статьи 4 Акта аренды земли № 02.- от 12-06-2026 (двенадцатого июня две тысячи двадцать шестого года), составленного передо мной, нотариусом, изложив Статью 4 в следующей редакции:

1. По истечении настоящего периода аренды Вторая Сторона имеет право направить Первой Стороне предложение о Продлении срока аренды либо о заключении Договора о совместной операционной деятельности (Kerjasama Operasi) на Земле.

[[стр. 11]] 2. Первая Сторона или любой её правопреемник в будущем, начиная с истечения срока аренды по настоящему договору, предоставляет гарантию продления срока аренды Второй Стороне или любому её правопреемнику на период продления 30 (тридцать) лет, а после истечения этого продления срок может быть продлён вновь на период 50 (пятьдесят) лет в виде 2 (двух) последующих периодов — 30 (тридцать) и 20 (двадцать) лет; цена продления аренды будет определена исходя из рыночной стоимости аренды земли, действующей на момент каждого продления, на основании оценки, проведённой независимой и официально зарегистрированной Комиссией по оценке земли, без учёта стоимости зданий, оборудования и/или инженерных сетей, расходы на которые были понесены Второй Стороной в отношении данной земли.

3. Стороны вправе обратиться с заявлением о рыночной оценке аренды земли в независимую Комиссию...

[[стр. 12]] ...по оценке земли, при условии что все расходы, связанные с проведением такой оценки, несёт и оплачивает обратившаяся сторона. При расхождении результатов 2 (двух) или максимум 3 (трёх) оценок стоимости аренды земли стороны настоящим соглашаются использовать среднюю стоимость аренды земли по результатам этих оценок.

4. Если до истечения текущего срока аренды стороны достигнут соглашения о продлении аренды, договор о продлении аренды будет подписан перед нотариусом и соответствующая оплата будет произведена Второй Стороной Первой Стороне, такое продление считается действительным и обязательным для сторон. Продление вступает в силу автоматически по истечении текущего срока аренды, а подтверждение оплаты Первой Стороне является достаточным доказательством действительности продления, что...

[[стр. 13]] ...исключает возможность споров в будущем.

5. Если Договор о продлении аренды, заранее подписанный сторонами, как указано в пункте (4), отсутствует, условия пункта (4) считаются невыполненными. Во избежание сомнений: ничто в настоящем пункте не умаляет и не затрагивает уже подписанный сторонами Договор о продлении аренды. В таком случае любое продление аренды (если оно согласовано) регулируется следующими положениями:

a. Заявление о продлении аренды направляется Второй Стороной Первой Стороне в письменной форме, при этом условия продления не могут отклоняться от условий настоящего договора аренды, включая, помимо прочего, порядок определения цены продления.

[[стр. 14]] b. Первая Сторона обязана дать Второй Стороне письменный ответ на заявление о продлении аренды не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения письменного заявления Второй Стороны.

c. Если Первая Сторона не даст письменного ответа в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней, это считается согласием с условиями договора аренды, включая, помимо прочего, порядок определения цены продления на момент продления.

d. Не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты, указанной в подпункте «с» выше, Первая Сторона обязана передать все необходимые документы нотариусу, назначенному Второй Стороной, для оформления продления аренды, при этом оплата продления производится в день подписания Акта о продлении аренды.

[[стр. 15]] 6. Если Первая Сторона не выберет Продление срока аренды, то Первая Сторона выбирает заключение Договора о совместной операционной деятельности на Земле; в этом случае Первая Сторона или любой её правопреемник в будущем, начиная с истечения срока аренды по настоящему договору, предоставляет гарантию опциона на заключение Договора о совместной операционной деятельности Второй Стороне на период 80 (восемьдесят) лет в отношении хозяйственной деятельности Второй Стороны, уже ведущейся на земле, по системе раздела прибыли: 30% (тридцать процентов) — Первой Стороне и 70% (семьдесят процентов) — Второй Стороне, исчисляемых от чистого дохода.

7. Стороны согласились, что положения Договора о совместной операционной деятельности будут исполняться на следующих условиях:

а. Первая Сторона настоящим заявляет, что понимает и осознаёт, что Вторая Сторона осуществила строительство для хозяйственной деятельности на данной земле в течение срока аренды,...

[[стр. 16]] ...которым Вторая Сторона обладала ранее, поэтому в Договоре о совместной операционной деятельности Первая Сторона будет выступать стороной, предоставляющей Второй Стороне право использовать данную землю для ведения Второй Стороной операционной хозяйственной деятельности.

б. Вторая Сторона будет выступать эксклюзивной стороной, осуществляющей операционную хозяйственную деятельность, включая, помимо прочего, менеджмент, развитие бизнеса, маркетинг, управление персоналом, управление финансами и иные вспомогательные виды деятельности, необходимые для непрерывности и развития бизнеса Второй Стороны.

с. На основании указанного Сотрудничества Первая Сторона не будет участвовать в операционной деятельности, указанной в подпункте «б» выше, и будет лишь получать 30% (тридцать процентов) прибыли от чистого дохода от хозяйственной деятельности Второй Стороны на земле.

[[стр. 17]] 8. Если гарантии, предусмотренные пунктами (2) и (6), не будут предоставлены Первой Стороной Второй Стороне, как это обусловлено настоящим Договором, Первая Сторона обязана возместить Второй Стороне убытки за период продления аренды или период совместной операционной деятельности, который Вторая Сторона не смогла реализовать, в размере стоимости, включая, помимо прочего, стоимость аренды земли и зданий, инвентаря, инженерного оснащения зданий, расходы на которые были понесены Второй Стороной на Земле, и/или все потенциальные убытки, сумма которых рассчитывается и определяется Второй Стороной, включая потенциальную утрату арендного дохода за весь период невозможности ведения бизнеса, если будет доказано, что действия Первой Стороны причинили Второй Стороне убытки в рамках настоящего договора. За каждую просрочку выплаты указанного возмещения Первая Сторона уплачивает неустойку в размере 7,5% (семь целых пять десятых процента) годовых.

[[стр. 18]] В связи с этим стороны согласились отступить от положений статьи 1266 Гражданского кодекса Индонезии.

Статья 5.

Настоящий договор составляет единое неразрывное целое с АКТОМ АРЕНДЫ № 02.- и АКТОМ ПРОДЛЕНИЯ АРЕНДЫ № 03.-, оба от 12-06-2026 (двенадцатого июня две тысячи двадцать шестого года), составленными передо мной, нотариусом; прочие условия сохраняют силу в той мере, в какой они не изменены, не дополнены и не отменены настоящим договором.

Стороны настоящим заявляют, что принимают все условия, содержащиеся в настоящем договоре.

Вопросы, не урегулированные настоящим актом, разрешаются обеими сторонами путём переговоров для достижения согласия;

Споры между обеими сторонами, связанные с настоящим договором, разрешаются путём переговоров и достижения согласия.

[[стр. 19]] Если урегулирование путём переговоров и согласия не достигнуто, обе стороны — Первая Сторона и Вторая Сторона — соглашаются избрать постоянным юридическим адресом канцелярию Окружного суда Денпасара;

Стороны настоящим заявляют и гарантируют достоверность своих личных данных согласно удостоверениям личности, сведениям и документам, представленным мне, нотариусу, несут за это полную ответственность и заявляют, что поняли и осознали содержание настоящего акта.

— ТАКОВ НАСТОЯЩИЙ АКТ —

Составлен и совершён в округе Бадунг по просьбе сторон, в день и дату, указанные в начале настоящего акта, при свидетелях:

1. Госпожа НИ КАДЕК ДИАН МАРТАЯНИ, родившаяся в Ньюхтебеле 08-07-2001 (восьмого июля две тысячи первого года), гражданка Индонезии, учащаяся/студентка, проживающая по адресу: Банджар Динас Тауман, келурахан/деревня Ньюхтебел, район Манггис, округ...

[[стр. 20]] ...Карангасем, провинция Бали, владелица удостоверения личности с NIK: 5107034807010001;

2. Госпожа НИ КОМАНГ АРИК, родившаяся в Карангасеме 07-01-2006 (седьмого января две тысячи шестого года), гражданка Индонезии, не работающая, проживающая по адресу: Банджар Динас Тенганан Даух Тукад, келурахан/деревня Тенганан, район Манггис, округ Карангасем, провинция Бали, владелица удостоверения личности с NIK: 5107034701060005.

— Обе — в качестве свидетелей.

— Настоящий акт сразу после его оглашения и разъяснения на понятном сторонам языке мной, нотариусом, явившимся лицам и свидетелям был подписан явившимися лицами, затем свидетелями и мной, нотариусом.

— Далее явившиеся лица и свидетели проставили отпечатки пальцев на последнем листе, приложенном к минуте настоящего акта.

— Совершён без изменений.

— Минута настоящего акта подписана...

[[стр. 21]] ...надлежащим образом.

— Выдан в качестве КОПИИ, дословно совпадающей с подлинником.

НОТАРИУС ОКРУГА КАРАНГАСЕМ

[Круглая красная печать: «I KADEK INDRA SETIAWAN — НОТАРИУС ОКРУГА КАРАНГАСЕМ»]
[Гербовая марка (METERAI TEMPEL) 10 000 рупий, серия BoC2AAOX011721563] [Штамп даты: 12 JUN 2026 (12 июня 2026 г.)] [Подпись]

И КАДЕК ИНДРА СЕТИАВАН, S.H., M.Kn.

[[стр. 22]] [Приложенная к акту квитанция — бланк, заполненный машинописью, с рукописными датой и подписью:]

КВИТАНЦИЯ № — (не заполнено)

Получено от: PT. NAMI MELASTI BEACH

Сумма: один миллиард пятьсот миллионов рупий

Назначение платежа: ПРОДЛЕНИЕ АРЕНДЫ (PERPANJANGAN SEWA MENYEWA) земельного участка на основании Сертификата права собственности NIB: (22.03.000044866.0)

Издание 2 «Упорядочение границ», (22.03.000044831.0) Издание 2 «Упорядочение границ», (22.03.000044833.0) Издание 2 «Упорядочение границ», общей площадью 2 762 м² (две тысячи семьсот шестьдесят два квадратных метра), деревня Унгасан, район Южная Кута, округ Бадунг, провинция Бали, оформлен на имя КОМАНГ МИРАЯНТИ. Срок: начинается 12-06-2087, заканчивается 11-06-2107.

ЧЕК/ЖИРО № — (не заполнено)

Итого: Rp 1 500 000 000

[Гербовая марка (METERAI TEMPEL) 10 000 рупий, серия FB63FAOX011721569] [Рукописная дата: 12-6-2026] [Подпись: Komang Mirayanti]