

АКТ АРЕНДЫ (АКТА SEWA MENYEWA)

№ 02.- 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: АНУ-01073.АН.02.01.ТАНУН 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 АРЕНДЫ (SEWA MENYEWA)

ДАТА: 12 ИЮНЯ 2026 г.

НОМЕР: 02.-

[[стр. 2]] АРЕНДА (SEWA MENYEWA)

Номер: 02.-

В 16.00 WITA (ровно в шестнадцать часов 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, 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 согласие своего единственного законного супруга, который...

[[стр. 3]] ...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 —

II. 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 должности Директора, законно представляя Дирекцию, и, соответственно, от имени и в интересах общества...

[[стр. 4]] ...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 одобренном 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 и подписанного последней из сторон 12-06-2026 (двенадцатого июня две тысячи двадцать шестого года),

[[стр. 5]] оригинал которого был предъявлен мне и приложен к подлиннику (минуте) настоящего акта;

— выступающая в качестве Арендатора, далее в настоящем акте именуемая:

— ВТОРАЯ СТОРОНА —

Явившиеся лица известны мне, нотариусу.

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

Первая Сторона, действуя в указанном выше качестве, заявляет, что является собственником следующих земельных участков:

— 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,...

[[стр. 6]] ...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 четырнадцать квадратных метров), расположенный в деревне Унгасан, районе Южная Кута, округе Бадунг, провинции Бали, оформленный на имя КОМАНГ МИРАЯНТИ.

— Первая Сторона намерена сдать указанные три земельных участка общей площадью 2 762 м² (две тысячи семьсот шестьдесят два квадратных метра), принадлежащие ей на основании вышеуказанных сертификатов права собственности, в аренду Второй Стороне, которая намерена взять эту землю в аренду;

— По соглашению обеих сторон состояние земли, земельная зона, местоположение и границы сдаваемых в аренду участков достоверно известны сторонам и приняты как есть на момент

подписания настоящего договора сторонами и свидетелями, вследствие чего их подробное описание в настоящем договоре не требуется.

[[стр. 7]] В связи с изложенным стороны договорились заключить и подписать настоящий договор аренды на следующих условиях:

Статья 1. ОБЪЕКТ АРЕНДЫ

Первая Сторона настоящим сдаёт в аренду Второй Стороне, а Вторая Сторона настоящим принимает в аренду у Первой Стороны 3 (три) земельных участка общей площадью 2 762 м² (две тысячи семьсот шестьдесят два квадратных метра), а именно:

— Земельный участок на основании Сертификата права собственности 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.

[[стр. 8]] — Земельный участок на основании Сертификата права собственности NIB: 22.03.000044833.0, Издание 2 «Упорядочение границ», площадью 714 м² (семьсот четырнадцать квадратных метров), расположенный в деревне Унгасан, районе Южная Кута, округе Бадунг, провинции Бали, оформленный на имя КОМАНГ МИРАЯНТИ.

— Настоящая аренда включает также:

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

— Оригиналы сертификатов предъявлены мне, нотариусу, их копии приложены к минуте настоящего акта;

— далее всё вышеуказанное именуется также «Объект аренды».

[[стр. 9]] Статья 2. СРОК АРЕНДЫ

1. Аренда указанной земли принята и заключена между обеими сторонами на срок 30 (тридцать) лет подряд, исчисляемый с 12-06-2027 (двенадцатого июня две тысячи двадцать седьмого года) и, соответственно, истекающий 11-06-2057 (одиннадцатого июня две тысячи пятьдесят седьмого года) (далее — «Срок аренды»).

2. В отношении настоящей аренды Первая Сторона предоставляет Второй Стороне льготный период (grace period) продолжительностью 1 (один) год, исчисляемый с 12-06-2026 (двенадцатого июня две тысячи двадцать шестого года) и истекающий 11-06-2027 (одиннадцатого июня две тысячи двадцать седьмого года), для осуществления строительства на объекте аренды и/или иных действий, необходимых для подготовки и выполнения указанного строительства, без каких-либо платёжных обязательств в течение льготного периода.

[[стр. 10]] 3. В течение срока аренды, пока Вторая Сторона добросовестно исполняет все свои обязательства по настоящему акту, Первая Сторона, её наследники или правопреемники не вправе прекратить настоящую аренду; то же действует и в случае замены акционеров Второй

Стороны или ликвидации Второй Стороны — договор переходит к правопреемникам Второй Стороны и обязателен для них; настоящая аренда также не прекращается досрочно, даже если предмет аренды будет продан или каким-либо образом передан третьим лицам.

Статья 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

1. Обе стороны согласовали, что арендная плата по настоящему договору за весь срок аренды 30 (тридцать) лет составляет в общей сумме 2 500 000 000 (два миллиарда пятьсот миллионов) индонезийских рупий; указанная сумма уплачена Второй Стороной Первой Стороне до подписания настоящего акта, и Первая Сторона подтверждает получение оплаты в полном объёме, при этом стороны...

[[стр. 11]] ...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 арендной платы 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 банковским 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, и в случае задержки, вызванной сбоем банковской системы, Первая и Вторая Стороны принимают её;

[[стр. 12]] 4. На указанную оплату стороны составляют отдельную квитанцию.

Статья 4. ПРОДЛЕНИЕ АРЕНДЫ

1. Первая Сторона или любой её правопреемник в будущем, начиная с истечения срока аренды по настоящему договору, гарантирует предоставить Второй Стороне или любому её правопреемнику продление срока аренды на период 30 (тридцать) лет, а после истечения этого продления срок может быть продлён вновь на период 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.

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

[[стр. 13]] ...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.

3. 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 исключает возможность споров в будущем.

4. Если Договор о продлении аренды, подписанный...

[[стр. 14]] ...сторонами, как указано в пункте (3), отсутствует, условия пункта (3) 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:

а. 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.

б. 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.

с. Если Первая Сторона не даст письменного ответа в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней, это...

[[стр. 15]] ...считается согласием с условиями договора аренды, включая, помимо прочего, порядок определения цены продления на момент продления.

д. 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.

Статья 5. ОБЯЗАННОСТЬ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА АРЕНДЫ

1. Первая Сторона обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора совершить все необходимые действия для официальной регистрации Права аренды земли в местном Национальном земельном агентстве (BPN), включая,...

[[стр. 16]] ...помимо прочего, внесение записи в Земельную книгу и в Сертификат права на землю.

2. Первая Сторона также обязана совершить все необходимые действия для официальной регистрации продления Права аренды земли в Национальном земельном агентстве (BPN), включая, помимо прочего, внесение записи в Земельную книгу и в Сертификат права на землю.

3. В случае неисполнения Первой Стороной обязанности по регистрации Права аренды земли, указанной выше, Первая Сторона обязана:

а. возместить все расходы, возникшие в связи с проведением регистрации, если Вторая Сторона предпримет правовые меры для принуждения Первой Стороны к исполнению её обязанности;

б. возместить Второй Стороне все возникшие у неё убытки от невозможности осуществить продление аренды, если будет доказано, что действия Первой Стороны причинили Второй Стороне убытки в рамках настоящего договора аренды.

Статья 6. ЗАМЕНА ВТОРОЙ СТОРОНЫ ВСЛЕДСТВИЕ ЛИКВИДАЦИИ

[[стр. 17]] 1. Если Вторая Сторона примет решение о ликвидации, влекущей прекращение статуса юридического лица общества, то в процессе распределения имущества, оставшегося после ликвидации общества, Вторая Сторона вправе определить правопреемника для продолжения прав и обязанностей по настоящему договору аренды, включая, помимо прочего, новую организацию, назначенную Второй Стороной, или иное третье лицо.

2. Вторая Сторона обязана письменно подтвердить Первой Стороне назначение правопреемника, предоставив Заявление о решении Общего собрания акционеров (RUPS) на этапе распределения имущества после ликвидации общества, при этом подписание указанного заявления о решении RUPS удостоверяется нотариусом (легализация) для подтверждения подлинности и действительности подписей.

3. В отношении назначенного правопреемника, продолжающего права и обязанности по настоящему договору аренды, Первая Сторона настоящим выражает своё согласие в необходимый момент незамедлительно подписать все документы, необходимые для замены или передачи указанных прав, при условии что права и...

[[стр. 18]] ...обязанности правопреемника не выходят за пределы условий, установленных настоящим договором.

4. Первая Сторона понимает, что Вторая Сторона может заключать договоры с третьими лицами относительно использования земли и зданий на объекте аренды в коммерческих целях.

5. В случае ликвидации Вторая Сторона заявляет, что назначенный ею правопреемник будет подчиняться условиям настоящего Договора аренды, а также будет соблюдать исполнение договоров, заключённых Второй Стороной с третьими лицами относительно использования земли и зданий на объекте аренды в коммерческих целях, в соответствии с условиями настоящего Договора.

6. Все расходы, возникающие в связи с указанной заменой или передачей прав, несёт Вторая Сторона.

7. Первая Сторона прямо и безусловно отказывается от любых возражений или ссылок на недействительность настоящего договора по причине ликвидации или отзыва регистрации разрешений на предпринимательскую деятельность Второй Стороны.

[[стр. 19]] Статья 7. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СОБСТВЕННИКА

1. Первая Сторона гарантирует Второй Стороне, что:

а. объект аренды не находится под арестом;

б. объект аренды свободен от любых притязаний, препятствий и/или споров, а также правовых требований в любой форме как со стороны Первой Стороны, так и со стороны третьих лиц — в отношении его границ, права собственности и любых иных вопросов. В случае возникновения спора по любой причине Вторая Сторона сохраняет право пользоваться землёй до истечения срока аренды;

с. объект аренды не является предметом сотрудничества/аренды с иными лицами;

д. объект аренды не обещан и не обременён обязательством передачи иным лицам;

е. объект аренды не является обеспечением какого-либо долга и свободен от любых обременений, не отражённых в сертификате;

ф. сертификат (документ, удостоверяющий право), являющийся объектом аренды по настоящему договору:

[[стр. 20]] — является единственным действительным;

— никогда не подделывался;

— в компетентные органы никогда не подавалось заявлений о выдаче его дубликата или замены;

г. объект аренды может сдаваться в аренду/передаваться только Первой Стороной, и Первая Сторона является лицом, имеющим право на получение всей суммы арендной платы. Соответственно, к Второй Стороне не будут предъявлены требования третьих лиц, заявляющих о преимущественном или совместном праве на объект;

h. в течение срока действия настоящего договора Первая Сторона гарантирует, что не будет закладывать, продавать или отчуждать объект аренды каким-либо способом и кому-либо (кроме Второй Стороны), а если такие действия будут совершены Первой Стороной, настоящий Договор аренды не утрачивает силу вследствие залога или отчуждения объекта аренды вплоть до истечения срока настоящего Договора аренды;

i. Первая Сторона подчиняется условиям настоящего договора.

[[стр. 21]] j. Вторая Сторона освобождается от любых притязаний, препятствий и/или споров, а также правовых требований в любой форме как со стороны Первой Стороны, так и со стороны иных лиц в случае возникновения спора в отношении данной земли. В случае возникновения спора по любой причине Вторая Сторона сохраняет право пользоваться землёй до истечения срока аренды.

2. Соответственно, Вторая Сторона или назначенное ею лицо настоящим освобождается от любых требований Первой Стороны по вышеуказанным вопросам.

Статья 8. ДОРОЖНЫЙ ДОСТУП

1. Первая Сторона настоящим гарантирует наличие дорожного доступа к объекту аренды без каких-либо расходов, платежей, компенсаций или доплат в любой форме кому бы то ни было;

2. Если в будущем возникнут проблемы с указанным дорожным доступом, Первая Сторона несёт ответственность за их разрешение.

Статья 9. ВОЗВЕДЕНИЕ СТРОЕНИЙ

[[стр. 22]] 1. Второй Стороне разрешается Первой Стороной возводить капитальные и некапитальные строения на арендуемой земле, при условии что все разрешения, связанные с такими строениями, оформляются и получаются самой Второй Стороной, и все возникающие расходы несёт и оплачивает сама Вторая Сторона; Первая Сторона в необходимой Второй Стороне мере обязуется оказывать полное содействие для ускорения получения указанных разрешений, в том числе предоставлять необходимые документы, подписывать заявления на разрешение на строительство, подключение электричества, воды, телефона, а также иные необходимые разрешения.

2. Все капитальные строения, возведённые Второй Стороной в течение срока действия настоящего договора аренды, включая все подписанные продления, а также продления, подписание которых гарантировано в будущем, являются правом и собственностью Второй Стороны.

3. Принципиально аренда земельного участка осуществляется Второй Стороной...

[[стр. 23]] ...с целью возведения жилых строений, используемых как в личных, так и в коммерческих целях.

Статья 10. УПРАВЛЕНИЕ СТРОЕНИЯМИ И СОДЕРЖАНИЕ

1. Вторая Сторона имеет полное право управлять строениями, возведёнными ею на арендуемой земле, включая право извлекать из них прибыль; Первая Сторона не вправе вмешиваться в какие-либо вопросы, связанные с этими строениями, и не вправе требовать доли каких-либо платежей, которые получены или будут получены Второй Стороной от третьих лиц в отношении этих строений.

2. Для всех договоров, заключаемых между Второй Стороной и третьими лицами относительно будущих строений, разрешение Первой Стороны не требуется; заключаемые договоры должны учитывать условия настоящего акта и не противоречить им.

Статья 11.

Вторая Сторона обязана содержать и обслуживать арендуемое имущество надлежащим образом и разумно, неся ответственность за...

[[стр. 24]] ...свою небрежность, а при прекращении или расторжении настоящей аренды Вторая Сторона обязана вернуть имущество Первой Стороне также в исправном состоянии.

Статья 12.

1. Второй Стороне разрешается устанавливать/подключать в возведённых ею строениях электричество, телефон и воду за счёт самой Второй Стороны;
2. Всё установленное/подключённое при прекращении/истечении настоящей аренды переходит в право и собственность Первой Стороны без какой-либо компенсации Второй Стороне.

Статья 13. НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЛИ

Второй Стороне разрешается использовать арендуемое имущество как место проживания, место ведения бизнеса, офис, виллу, туристическое размещение и в иных целях, при условии соблюдения законодательства и иных норм местных органов власти и/или компетентных органов.

Статья 14. ПЕРЕДАЧА ПРАВА АРЕНДЫ

[[стр. 25]] В течение срока действия настоящего договора аренды Второй Стороне разрешается переуступать право аренды или передавать право аренды частично либо полностью, вместе с возведёнными на земле строениями, без необходимости письменного согласия Первой Стороны, при следующих условиях:

- a. Вторая Сторона может передавать право аренды только в пределах срока аренды, оплаченного Первой Стороне;
- b. Вторая Сторона обязана уведомить Первую Сторону о переуступке или передаче права аренды;
- c. договор переуступки или передачи права аренды заключается в письменной форме на условиях, которые не могут отклоняться от условий настоящего договора аренды, и Вторая Сторона либо любой её правопреемник предоставляет копию договора переуступки или передачи права аренды Первой Стороне или её правопреемнику.

Статья 15. РАСХОДЫ

1. Счета за электричество, телефон, воду (при наличии в будущем), взносы банджара и Деса Адат (традиционной деревни), налог...

[[стр. 26]] ...на землю и строения (РВВ) в течение срока действия договора аренды соразмерно площади объекта аренды, а также иные сборы, которые могут возникнуть в период аренды, несёт и оплачивает Вторая Сторона;

2. Налог на аренду и/или налог на доходы (РРh), возникающие в связи с настоящим актом, несёт и оплачивает Вторая Сторона;
3. Расходы на составление Акта аренды и все административные платежи, связанные с оформлением настоящего акта, несёт и оплачивает Вторая Сторона.

Статья 16. ВОЗВРАТ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

1. По истечении срока настоящей аренды и всех согласованных и подписанных сторонами продлений срока аренды Вторая Сторона обязана освободить земельный участок от всех проживающих, предметов мебели и иного имущества Второй Стороны в течение 14 (четырнадцати) дней со дня истечения аренды и вернуть земельный участок...

[[стр. 27]] ...Первой Стороне в исправном состоянии без каких-либо задолженностей.

2. Если в установленный срок земля и строения не будут освобождены, Первая Сторона получает безотзывную доверенность от Второй Стороны на самостоятельное освобождение земли и строений, при необходимости с помощью компетентных органов; все связанные с

этим расходы несёт и оплачивает сама Вторая Сторона, и риск повреждения и утраты имущества при таком освобождении также несёт сама Вторая Сторона.

3. Все капитальные строения, возведённые Второй Стороной, остаются в исключительной собственности Второй Стороны в течение срока аренды и всех согласованных и подписанных продлений. Вторая Сторона имеет полное право по собственному усмотрению использовать, перестраивать, модернизировать или сносить эти строения в любое время в течение срока аренды без каких-либо возражений, требований или ограничений со стороны Первой Стороны.

[[стр. 28]] Статья 17. ПРЕКРАЩЕНИЕ СРОКА АРЕНДЫ

1. Настоящий договор не прекращается и не заканчивается до истечения срока аренды и/или его продления; он также не прекращается в случае смерти Первой Стороны — договор переходит к наследникам Первой Стороны и Второй Стороны или их правопреемникам и обязателен для них;

2. Настоящий договор не прекращается и не заканчивается до истечения срока аренды и/или его продления вследствие передачи прав на землю любым способом иным лицам, либо вследствие того, что земля по любой причине становится обеспечением долга, обременяется или не обременяется ипотекой (*hak tanggungan*), либо становится предметом спора или иска третьих/иных лиц.

3. Если в будущем наступят вышеуказанные обстоятельства, настоящий договор со всеми содержащимися в нём условиями сохраняет силу и обязателен для всех лиц, получивших права на землю от Первой Стороны.

[[стр. 29]] Статья 18.

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.

Статья 19.

1. Каждая из Сторон обязуется поддерживать связь с другой Стороной по телефону, мобильному телефону, электронной почте или через иные электронные средства, доступные Сторонам;

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

3. Стороны заявляют, что денежные средства, используемые в настоящей аренде, не происходят из иных юридических действий, связанных с коррупционными преступлениями и отмыванием денег.

Статья 20. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС

[[стр. 30]] 1. Споры между обеими сторонами, связанные с настоящим договором, разрешаются путём переговоров и достижения согласия.

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

— 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 Туман, келурахан/деревня Ньюхтебел, район Мангтис, округ Карангасем, провинция Бали, владелица удостоверения личности с NIK: 5107034807010001;
2. Госпожа НИ КОМАНГ АРИК, родившаяся в Карангасеме 07-01-2006 (седьмого января...

[[стр. 31]] ...две тысячи шестого года), гражданка Индонезии, не работающая, проживающая по адресу: Банджар Динас Тенганан Даух Тукад, келурахан/деревня Тенганан, район Мангтис, округ Карангасем, провинция Бали, владелица удостоверения личности с NIK: 5107034701060005.

— Обе — в качестве свидетелей.

— Настоящий акт сразу после его оглашения 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 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 4FD37AOX011721556] [Штамп даты: 12 JUN 2026 (12 июня 2026 г.)] [Подпись]

И КАДЕК ИНДРА СЕТИАВАН, S.H., M.Kn.

[[стр. 32]] [Приложенная к акту квитанция — бланк, заполненный машинописью, с рукописными датой и подписью:]

КВИТАНЦИЯ № — (не заполнено)

Получено от: PT. NAMI MELASTI BEACH

Сумма: два миллиарда пятьсот миллионов рупий

Назначение платежа: АРЕНДА (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. Grace period / льготный период 1 год, срок аренды начинается с 12-06-2027 и заканчивается 11-06-2057.

ЧЕК/ЖИРО № — (не заполнено)

Итого: Rp 2 500 000 000

[Гербовая марка (METERAI TEMPEL) 10 000 рупий, серия 35EF7AOX011721570] [Рукописная дата: 12-06-2026] [Подпись: Komang Mirayanti]