



LEGAL DUE DILIGENCE

11 октября 2025

Комплексный юридический аудит сделки по приобретению прав аренды (Hak Sewa) на объект недвижимости, который включает в себя юридическую проверку на благонадежность компании PT INTERNATIONAL MUSIC TEMPLE (далее – Застройщик), проекта строительства "MOONO" и земельного участка проекта.

Настоящий отчет о комплексной проверке был подготовлен независимой консалтинговой фирмой PT Bali Law Consulting, которая не связана ни прямо, ни косвенно с клиентом или землевладельцем, для компании PT Legion Real Estate.

1. Проверка участка земли и проекта строительства

Методы проведения проверки:

- Анализ документации, подтверждающей законность права собственности на земельные участки и строения.
- Проверка цепочки перехода прав и отсутствия оснований для оспаривания права собственности.
- Проверка наличия ипотеки, сервитутов, судебных запретов и иных ограничений, снижающих инвестиционную привлекательность.
- Установление факта уплаты земельного налога и отсутствия задолженности и штрафов.
- Наличие подъездных путей, инженерной инфраструктуры и специальных сооружений.
- Определение зонального статуса участка в рамках регионального плана территориального развития территории.
- Анализ допустимых видов использования и требований к строительным коэффициентам.
- Наличие разрешений на строительство и сертификатов функциональной пригодности на расположенные на участке объекты.
- Проверка наличия судебных исков в отношении участка, строений или собственников, которые могут повлиять на сделку.
- Соответствие проекта и расположенных на участке объектов экологическим и санитарным нормам.
- Осмотр участка.

Представленные на проверку документы:

- Сертификат права собственности № 02498
- Акт измерения (Surat Ukur) № 01396/BATUAN/2016
- KTP № 510401280630001 I MADE SUJANA
- Семейная карта (KK) № 5104011501090013 I MADE SUJANA
- KTP № 5104010912630002 I NYOMAN SUTARTA
- Семейная карта (KK) № 5104011910100011 I NYOMAN SUTARTA
- KTP № 5104010304600003 I WAYAN SUMANTRA



- Семейная карта (KK) № 5104011501090018 I WAYAN SUMANTRA
- Нотариальный акт аренды земельных участков от 18.03.2023, заключённый между владельцами участка и компанией.
 - Проверка земельного сертификата в BPN, номер дела: 30517/2025
 - Подтверждение оплаты по договору аренды:
 - второй платёж от 28.03.2024
 - третий платёж от 25.04.2025
 - (между владельцами участка и компанией)
 - Уведомление о налоговых обязательствах (налог на землю и здание) от 02.09.2025
- Сертификат права собственности № 02501
- Акт измерения (Surat Ukur) № 01399/BATUAN/2016
- Идентификация владельцев земли — как указано выше
- Нотариальный акт аренды земельных участков от 18.03.2023, заключённый между владельцами участка и компанией.
 - Проверка сертификата в BPN, номер дела: 30544/2025
 - Подтверждение оплаты по договору аренды:
 - второй платёж от 28.03.2024
 - третий платёж от 25.04.2025
 - Уведомление о налоговых обязательствах (налог на землю и здание), NPWP: от 02.09.2025
- Сертификат права собственности № 03795
- Акт измерения (Surat Ukur) № 02769/BATUAN/2019
- Идентификация владельцев земли — как указано выше
- Нотариальный акт аренды земельных участков от 18.03.2023, заключённый между владельцами участка и компанией.
 - Проверка сертификата в BPN, номер дела: 30558/2025
 - Подтверждение оплаты по договору аренды:
 - второй платёж от 28.03.2024
 - третий платёж от 25.04.2025

1.1 Анализ документации, подтверждающей законность права собственности на земельные участки и строения

Анализ Сертификата права собственности на земельный участок № 02498/BATUAN от 06.06.2016.

Адрес: деревня Батуан (Batuan Village), округ Сукавати (Sukawati District), регентство Гианьяр (Gianyar Regency), провинция Бали.

Тип права: Полное право собственности (Hak Milik).

Кадастровый номер (NIB): 22050308.01729.

Регистрационный номер: 02498/Batuan.

Земельный участок зарегистрирован на имя следующих владельцев:



I Made Sujana, I Nyoman Sutarta, и I Wayan Sumantra.
Основание выдачи: подтверждение и признание прав.

Анализ обмерного сертификата № 01396/BATUAN/2016:
Общая площадь участка — 5 550 м².
Кадастровый номер (NIB): 01729.
Назначение по акту измерения: сухое поле (Tegalan).
Дополнительная информация: отсутствует.

Анализ Сертификата права собственности на земельный участок № 02501/BATUAN от 06.06.2016

Адрес: деревня Батуан, округ Сукавати, регентство Гианьяр, провинция Бали.
Тип права: Полное право собственности (Hak Milik).
Кадастровый номер (NIB): 22.050308.01732.
Регистрационный номер: 02501/Batuan.
Земельный участок зарегистрирован на имя:
I Made Sujana, I Nyoman Sutarta и I Wayan Sumantra.
Основание выдачи: подтверждение и признание прав.

Анализ акта измерения земли № 01399/BATUAN/2016
Общая площадь участка — 3 550 м².
Кадастровый номер (NIB): 01729.
Назначение: сухое поле (Tegalan).
Дополнительная информация: отсутствует.

Анализ Сертификата права собственности на земельный участок № 03795/BATUAN от 29.11.2019

Адрес: деревня Батуан, округ Сукавати, регентство Гианьяр, провинция Бали.
Тип права: Полное право собственности (Hak Milik).
Кадастровый номер (NIB): 22050308.03944.
Регистрационный номер: 03795/Batuan.
Земельный участок зарегистрирован на имя:
I Made Sujana, I Nyoman Sutarta и I Wayan Sumantra.
Основание выдачи: подтверждение и признание прав.

Анализ акта измерения земли № 02769/BATUAN/2019
Общая площадь участка — 1 269 м².
Кадастровый номер (NIB): 03944.
Назначение по акту измерения: сухое поле (Tegalan).
Дополнительная информация: отсутствует.



Анализ нотариального акта аренды земельного участка от 18.03.2023 (далее – «Договор аренды»), составленного нотариусом I Made Dwita, S.H., г. Гианьяр:

Согласно Договору аренды, Вторая сторона — Арендатор, PT Internasional Music Temple, в лице директора Станислава Казакова, получает право аренды (*Hak Sewa*) на часть земельного участка общей площадью 9 569 м², с детализацией:

- Сертификат № 02498/Batuan — площадь 4 750 м² (из общей 5 550 м²),
- Сертификат № 02501/Batuan — площадь 3 550 м² (из общей 3 550 м²),
- Сертификат № 03795/Batuan — площадь 1 269 м² (из общей 1 269 м²).

Согласно статье 2 Договора аренды:

Арендная плата за весь срок аренды составляет Rp. ..., - (индонезийских рупий) за общую площадь 9 569 м². Платеж осуществляется Арендатором (Второй стороной) в пользу Арендодателей (Первой стороны) в следующем порядке:

- Первый платёж — Rp. ..., - выплачивается при ...
- Остаток суммы выплачивается поэтапно:
 - Второй платёж — Rp. ..., - при ...
 - Третий платёж — Rp. ..., - при ...

В случае, если Арендатор передаёт право аренды третьему лицу, он обязан перечислить Арендодателю сумму, равную полученной от третьего лица (что подтверждается платёжной квитанцией), и данная сумма засчитывается в счёт остатка арендной платы.

Если Арендатор не исполнит обязательства по оплате арендной суммы в срок, согласованный Сторонами, договор аренды остаётся действительным только в части оплаченной суммы.

Согласно статье 1 Договора аренды:

Срок аренды составляет **30 (тридцать) лет**, начиная с **05.05.2023** и заканчивая **05.05.2053**.

Однако, **согласно статье 10**, Первая сторона обязуется предоставить Второй стороне **гарантию (опционное право)** на продление аренды на срок до **30 (тридцати) лет** или иной срок, по усмотрению Второй стороны, по рыночной стоимости на тот момент, на основании сравнений не менее чем от трёх (3) независимых организаций.

Примечание: данное положение требует уточнения. Формулировка *«perpanjangan sewa menyewa maksimal selama 30 (tiga puluh) lagi»* допускает двусмысленность — неясно, имеется ли в виду «на 30 лет» или просто «на 30». В нотариальном акте формулировка должна быть однозначной.

Согласно статье 3 Договора аренды:

Первая сторона гарантирует Второй стороне, что:

- Земля принадлежит ей на законных основаниях;
- Земля не обременена залогом, не арестована и не является предметом судебных споров;
- Не существует притязаний третьих лиц;
- Земля не будет отчуждена, продана или передана в залог;
- Доступ к земельному участку не может быть перекрыт Второй стороной по каким-либо причинам; обе стороны признают и осведомлены о границах, расположении и состоянии земли.

Согласно статье 4:

Вторая сторона имеет право использовать арендованный участок для **проживания и/или коммерческой деятельности** в соответствии с собственными планами. Арендатор имеет право, за свой счёт и на свой риск, возводить здания и устанавливать инженерные



коммуникации (электричество, воду, телефон) на арендованном участке, при соблюдении следующих условий:

- Разрешение на строительство (PBG) должно быть получено и оплачено полностью Второй стороной; Первая сторона обязуется содействовать в его оформлении;
- Все коммуникации устанавливаются за счёт Второй стороны, Первая сторона обязуется оказывать содействие при необходимости;
- Все расходы, связанные с установками и оформлением разрешений, несёт Вторая сторона.

Согласно статье 5:

Арендатор имеет право возводить постоянные и временные сооружения, включая ограждения и стены, на арендованной земле для своих нужд (жилищных или коммерческих), при условии соблюдения норм восточной этики и действующего законодательства Индонезии. Все разрешения оформляются и оплачиваются Второй стороной, дизайн и материалы определяются ею самостоятельно.

Согласно статье 7:

Вторая сторона вправе передать право аренды третьему лицу до истечения срока аренды, уведомив об этом Первую сторону устно. Первая сторона не имеет права претендовать на доход, полученный от такой передачи.

Согласно статье 8:

Налог на землю и здание (PBB) по неарендованной части участка оплачивается Первой стороной, а по арендованной — Второй стороной, которая также несёт все сопутствующие расходы и сборы.

Согласно статье 9:

В течение срока аренды Первая сторона не имеет права:

- продавать, передавать или иным образом распоряжаться арендованной землёй;
- использовать или сдавать прилегающие участки для размещения отходов, содержания животных, вырубки деревьев или иной деятельности, создающей запах, шум или иные неудобства для Второй стороны.

Компания предоставила документы, подтверждающие оплату второго и третьего платежа за аренду трех участков земли (номера сертификатов: 02498/Desa Batuan, 02501/Desa Batuan, 03795/Desa Batuan) общей площадью 4750 м², 3550 м² и 1269 м² соответственно. Земля зарегистрирована на имена I WAYAN SUMANTRA, I MADE SUJANA, I NYOMAN SUTARTA.

Каждый платеж на сумму 1 794 187 500 индонезийских рупий (один миллиард семьсот девяносто четыре миллиона сто восемьдесят семь тысяч пятьсот рупий) был получен от Станислава Казакова от имени PT. INTERNATIONAL MUSIC TEMPLE.

Третий платеж был произведен 25 апреля 2025 года, а второй платеж — 28 марта 2024 года. Оба платежа были оформлены в Убуде.

Информация о стоимости арендной платы и распределения стоимости на платежи по рассрочке была Компанией скрыта, что не позволяет с точностью установить полноту исполнения финансовых обязательств Компании по договору аренды.

Застройщиком представлено подтверждение соответствия деятельности по землепользованию для коммерческой деятельности (KKKPR). Таким образом, подтверждающий документ государственного образца, свидетельствует, что планы Застройщика по использованию участка соответствуют



Территориальному Пространственному Плану Района (RDTR) был выдан PT INTERNATIONAL MUSIC TEMPLE для деятельности в сфере недвижимости (KBLI 68111) в Убуде, Гианьяр, Бали.

- Компания: PT INTERNATIONAL MUSIC TEMPLE
- NPWP: 09.607.723.6-690.7000
- Адрес офиса: Jalan Sekar Menuh, Desa/Kelurahan Batuan, Kec. Sukawati, Kab. Gianyar, Provinsi Bali.
- Электронная почта: music temple.info@aol.com
- Статус инвестиций: PMA (Прямые иностранные инвестиции)
- Код KBLI: 68111
- Название KBLI: Недвижимость, находящаяся в собственности или арендованная
- Масштаб бизнеса: Крупный бизнес
- Местоположение бизнеса: Jl. Ambarwati, Лотунду, Убуд, Гианьяр, Бали
- Запрашиваемая площадь земли: 9 568,96 м²
- Утвержденная площадь земли: 9 346,91 м²
- Тип землепользования: планируется для плантаций (P-3) и жилой застройки средней плотности (R-3).
- Коэффициент застройки (KDB): плантации - 40%, жилая застройка средней плотности - 65%
- Коэффициент площади этажей (KLB): плантации - 1,2, жилая застройка средней плотности - 1,9.
- Высота зданий: максимум 12 м для первичных артерий и коллекторов, максимум 8 м для локальных и окружающих первичных зон.
- Дата выдачи: 5 мая 2023 г.
- Срок действия: 3 года с даты выдачи, или соответствует сроку владения землей, если земля уже получена.

Представленный документ подтверждает, что деятельность компании PT International Music Temple получила предварительное одобрение на соответствие территориальному плану (RDTR) в отношении участка, расположенного в районе Jl. Ambarwati, Лотунду, Убуд, Гианьяр, Бали.

Компания предоставила заявление о соответствии деятельности требованиям зонирования (KKPR), поданное индивидуальным предпринимателем I Nyoman Sutarta в рамках процедуры OSS (Online Single Submission) для регистрации бизнеса с кодом KBLI 55130 — Pondok Wisata (гостевой дом / мини-отель).

Ключевые данные:

- Вид деятельности: 55130 — *Pondok Wisata* (гостевой дом).
- Категория бизнеса: микро или малый бизнес (*Usaha Mikro/Kecil*), с капиталом не более Rp 5 млрд (без учета земли и зданий).
- Адрес объекта: Jalan Sekar Menuh, Desa Batuan, Kecamatan Sukawati, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali.
- Площадь участка: 9 569 м².
- Форма документа: *Surat Pernyataan* — декларативное подтверждение, выданное предпринимателем под собственную ответственность, а не официальное подтверждение BPN или Dinas PUPR.



1.2 Проверка цепочки перехода прав и отсутствия оснований для оспаривания права собственности

Все три владельца (I Made Sujana, I Wayan Sumantra, I Nyoman Sutarta) являются гражданами Индонезии, проживают в деревне Батуан, округ Сукавати, регентство Гианьяр, провинция Бали. Земельные участки принадлежат им в долевой собственности по трем сертификатам Hak Milik № 02498, 02501 и 03795.

Застройщиком представлены удостоверения личности (KTP) и Семейные карты собственников участка земли. I MADE SUJANA (KTP 5104012806360001) включен в семейную карту сына I Wayan Gede Sudana (KK № 5104011501090013). I WAYAN SUMANTRA (KTP 5104010304600003, KK № 5104011501090018). I NYOMAN SUTARTA (KTP 5104010912630002, KK № 5104011910100011)

Качество изображения Семейной карты I NYOMAN SUTARTA не позволяет ее проанализировать. Анализ остальных документов показал, что члены семьи, которые потенциально могли бы оспорить заключенные нотариальные акты аренды отсутствуют.

1.3 Проверка наличия ипотеки, сервитутов, судебных запретов и иных ограничений, снижающих инвестиционную привлекательность

Анализ предоставленных Застройщиком Сертификатов о проверке, составленный на основе трёх представленных сертификатов о проверке земельных участков (Pengecekan Sertipikat) от **03 сентября 2025 года**, выданных **Национальным земельным агентством Республики Индонезия (BPN)** по запросу нотариуса **I Made Dwita, S.H.**

Сертификат о праве собственности № 02498 (Desa Batuan)

Анализ предоставленного Сертификата о проверке № 30517/2025 от 03.09.2025, выданного Национальным земельным агентством Республики Индонезия (BPN) в отношении Сертификата права собственности (Hak Milik) № 02498, показал, что:

- Данный сертификат в настоящее время не используется в качестве залога;
- Сертификат не заблокирован;
- Сертификат не заблокирован по инициативе министерства;
- Сертификат не находится под арестом (не подлежит “sita”);
- По данному сертификату нет споров, конфликтов или судебных дел;
- Земельный участок не имеет пересечений с другими земельными владениями;
- Право собственности оформлено на I Made Sujana, I Wayan Sumantra и I Nyoman Sutarta;
- Основание возникновения права: наследование (warisan) на основании Surat Keterangan Ahli Waris и Акта о разделе наследства (Akta Pembagian Waris), составленных 04.02.2016 и подтверждённых Perbekel Desa Batuan и Camat Sukawati;
- Категория земель: Tegalan (сухое поле);
- Площадь участка: 5 550 м².

Запрос на проверку подан нотариусом I Made Dwita, S.H.

Сертификат о праве собственности № 02501 (Desa Batuan)



Анализ предоставленного Сертификата о проверке № 30544/2025 от 03.09.2025, выданного Национальным земельным агентством Республики Индонезия (BPN) в отношении Сертификата права собственности (Hak Milik) № 02501, показал, что:

- Данный сертификат в настоящее время не используется в качестве залога;
 - Сертификат не заблокирован;
 - Сертификат не заблокирован по инициативе министерства;
 - Сертификат не находится под арестом (не подлежит “sita”);
 - По данному сертификату нет споров, конфликтов или судебных дел;
 - Земельный участок не имеет пересечений с другими земельными владениями;
 - Право собственности зарегистрировано на I Made Sujana, I Wayan Sumantra и I Nyoman Sutarta;
 - Основание возникновения права: наследование (warisan) на основании Surat Keterangan Ahli Waris и Акта о разделе наследства (Akta Pembagian Waris), составленных 04.02.2016 и подтвержденных Perbekel Desa Batuan и Camat Sukawati;
 - Категория земель: Tegalan (сухое поле);
 - Площадь участка: 3 550 м².
- Запрос на проверку подан нотариусом I Made Dwita, S.H.

Сертификат о праве собственности № 03795 (Desa Batuan)

Анализ предоставленного Сертификата о проверке № 30558/2025 от 03.09.2025, выданного Национальным земельным агентством Республики Индонезия (BPN) в отношении Сертификата права собственности (Hak Milik) № 03795, показал, что:

- Данный сертификат в настоящее время не используется в качестве залога;
- Сертификат не заблокирован;
- Сертификат не заблокирован по инициативе министерства;
- Сертификат не находится под арестом (не подлежит “sita”);
- По данному сертификату нет споров, конфликтов или судебных дел;
- Земельный участок не имеет пересечений с другими земельными владениями;
- Право собственности зарегистрировано на I Wayan Sumantra и I Nyoman Sutarta;
- Основание возникновения права: признание и подтверждение права (Pengakuan Hak);
- Категория земель: Tegalan (сухое поле);
- Площадь участка: 1 269 м²;
- Сертификат имеет пометку: имеется задолженность по уплате налога BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).

Запрос на проверку подан нотариусом I Made Dwita, S.H.

В сертификате № 03795/Batuan указано:

“*Sertipikat masih memiliki BPHTB terhutang*” (Сертификат имеет непогашенную задолженность по налогу BPHTB).

Это означает, что при регистрации данного права собственности в 2019 году (Pengakuan Hak) соответствующий налог не был уплачен полностью.

В данном контексте обязанным лицом является заявитель, оформивший признание права, то есть нынешние владельцы земли (I Wayan Sumantra и I Nyoman Sutarta).



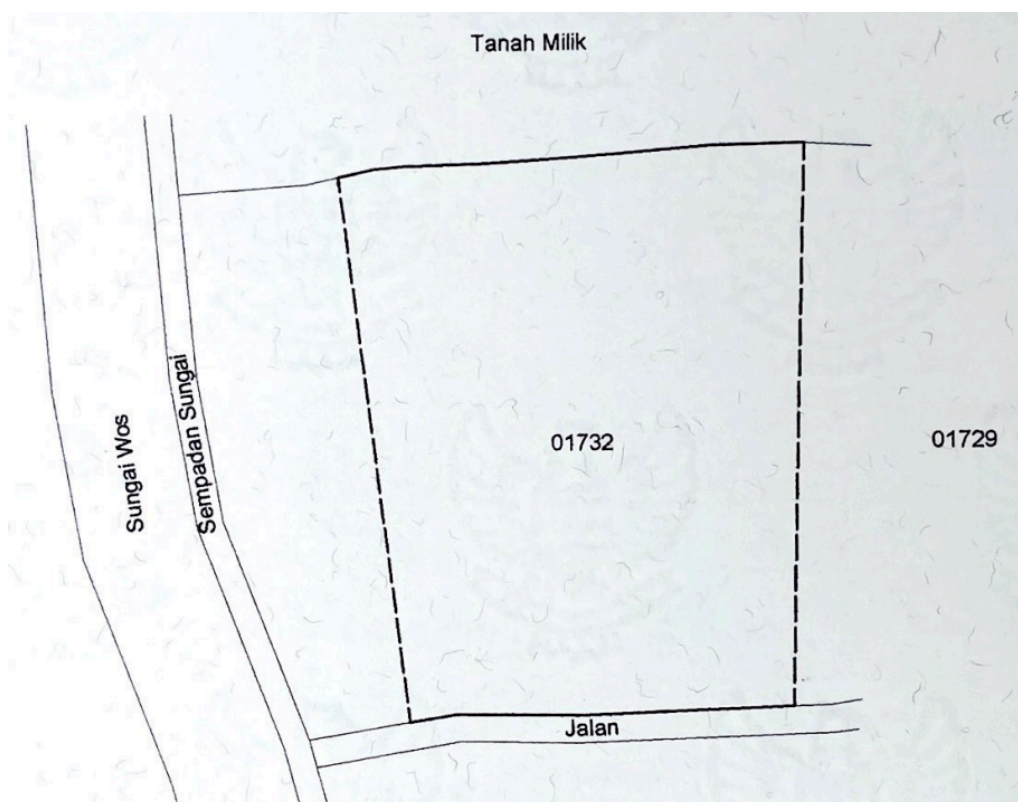
Для инвестора это не создаёт юридических рисков по действующему договору аренды, однако может затруднить регистрацию дополнительных действий в будущем (например, при продлении аренды или получении PBG).

1.4 Установление факта уплаты земельного налога и отсутствия задолженности и штрафов

Застройщиком представлены квитанции об уплате налога на землю и здание (PBB) за последние 3 года по сертификатам 02498 и 02501. В отношении участка 03795 квитанции об уплате налога на землю и здание (PBB) не предоставлены.

Застройщиком не предоставлены квитанции об оплате подоходного налога (Pph) от имени собственников земельных участков.

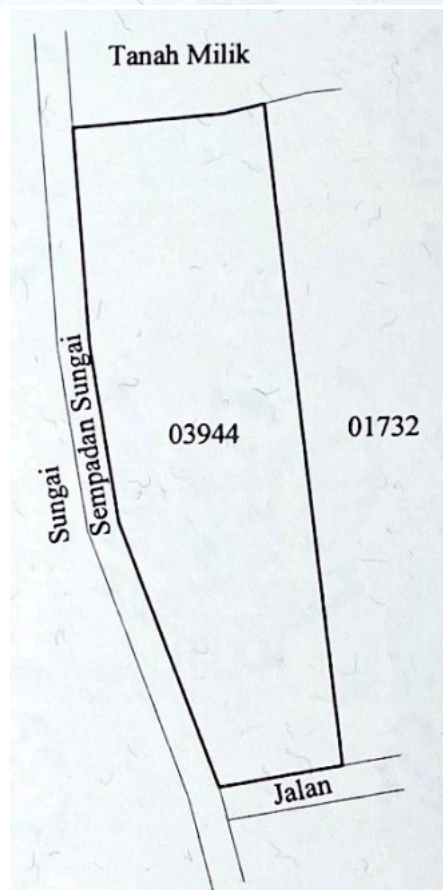
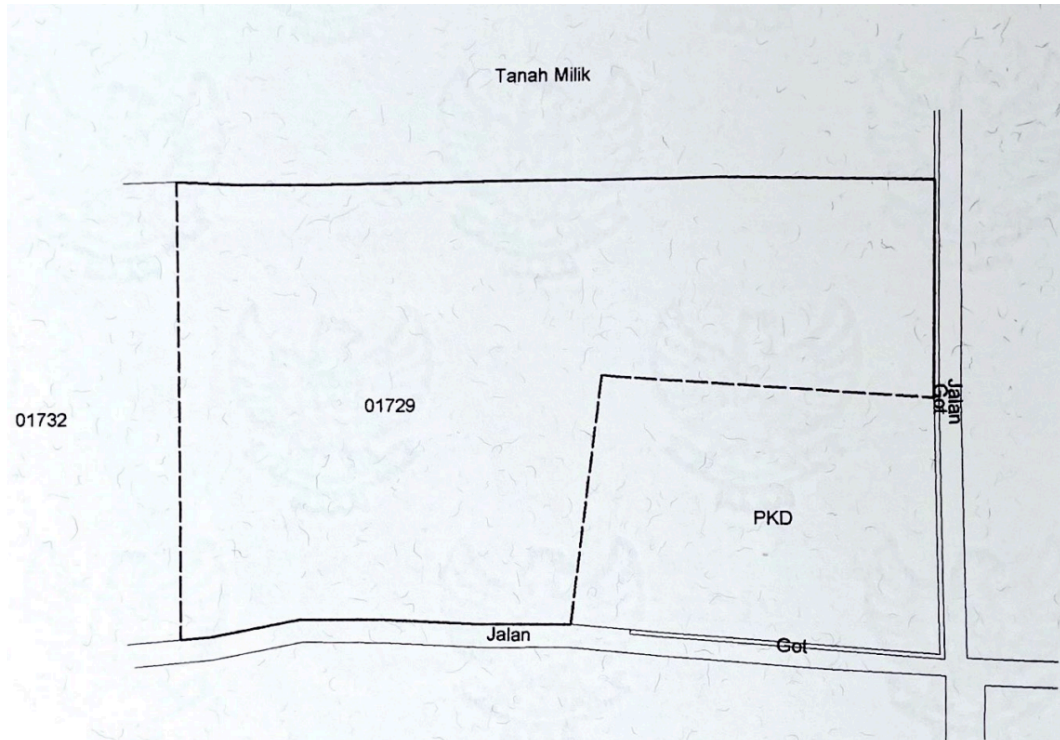
1.5 Наличие подъездных путей, инженерной инфраструктуры и специальных сооружений





BALI LAW CONSULTING

🌐 www.balilawconsulting.com 📍 @BaliLawConsulting
✉ info@balilawconsulting.com ☎ +62 822 2756 7949





BALI LAW
CONSULTING

www.balilawconsulting.com

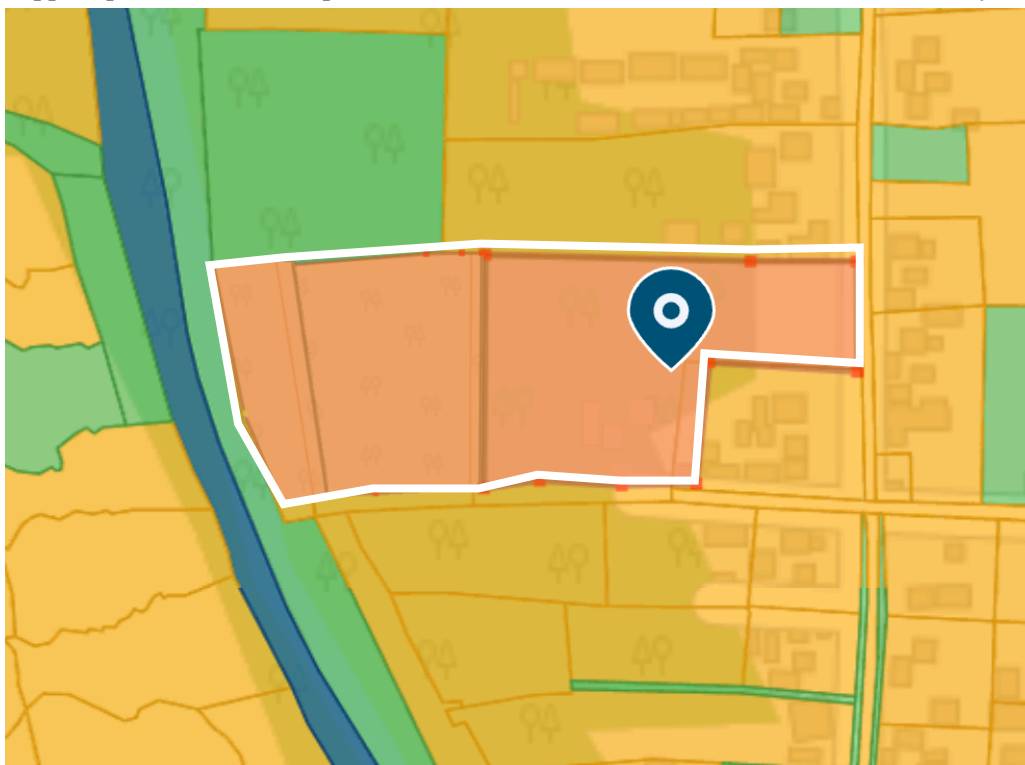
info@balilawconsulting.com

@BaliLawConsulting

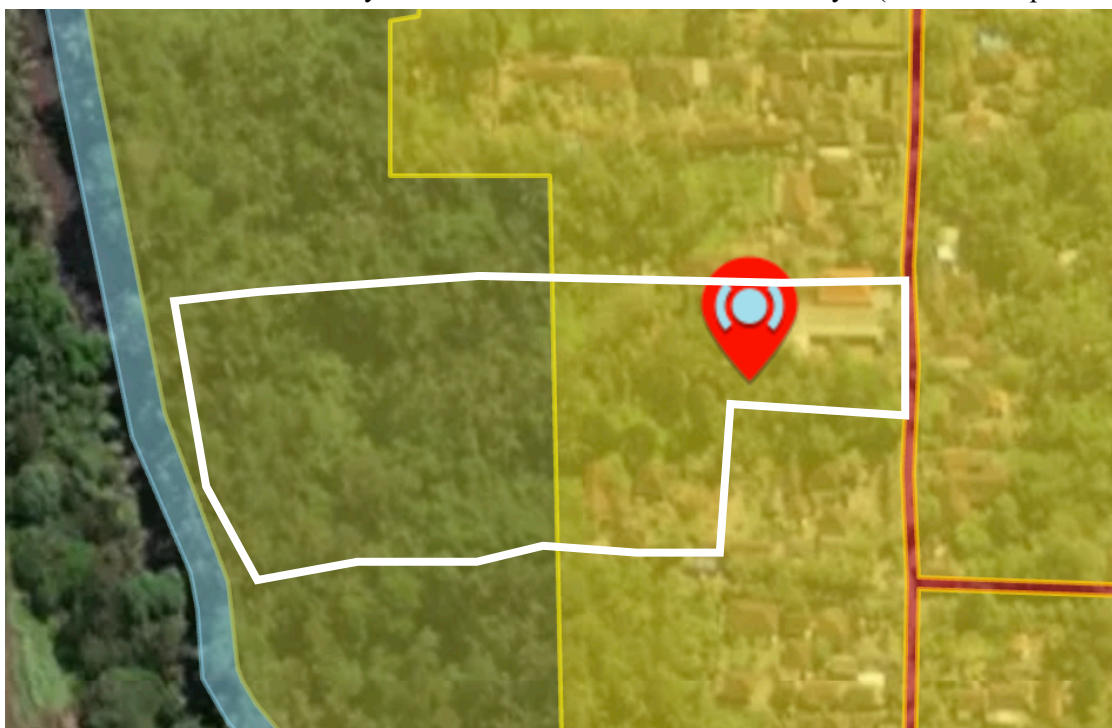
+62 822 2756 7949



Наличие подъездных путей согласно информационному ресурсу Министерства Аграрных Дел и Территориального Планирования/Национального Земельного Агентства Республики Индонезия:



Наличие подъездных путей согласно RDTR Регентства Gianyar (отмечены красным):



Фотографии осмотра дороги:



BALI LAW

CONSULTING

www.balilawconsulting.com
info@balilawconsulting.com

[@BaliLawConsulting](https://www.instagram.com/BaliLawConsulting)
[+62 822 2756 7949](tel:+6282227567949)





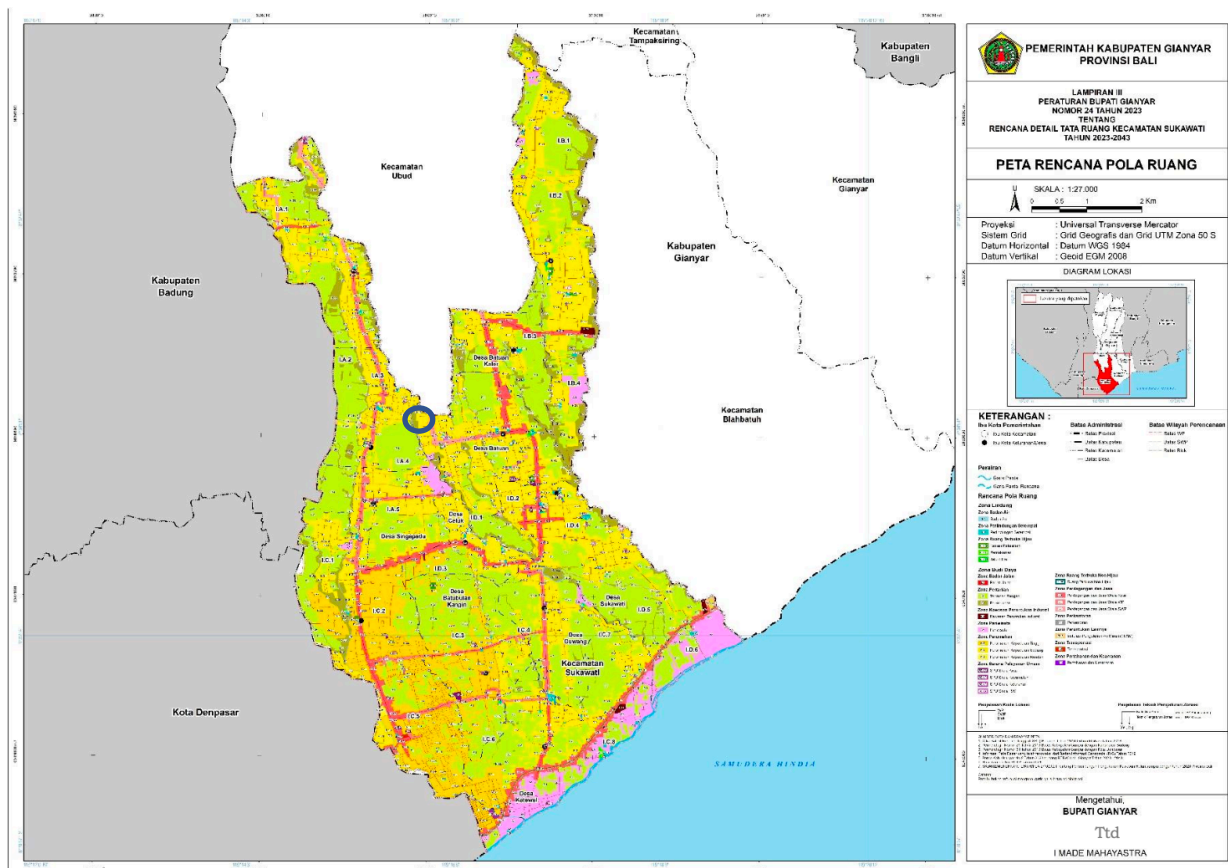
1.6 Определение зонального статуса участка в рамках регионального плана территориального развития территории

По данным Постановления Регентства Гианьяр № 24 от 2023 года о Территориальном Пространственном Плана Района Sukawati на 2023 - 2043 годы (далее RDTR) - участки расположены в подзоне средней плотности застройки (R-3) и подзоне плантаций (P-3).

Подзона средней плотности застройки (R-3) — это выделенная территория для жилого использования с почти равным соотношением количества домов к площади земли. (п. 84, ст. 1 RDTR).

Подзона плантаций (P-3) — это выделенная территория, которая потенциально может быть использована и освоена как на водно-болотных угодьях, так и на сухих землях для выращивания плантационной продукции. (п. 79 ст. 1 RDTR).

Зональность участков согласно приложения III RDTR:





BALI LAW
CONSULTING

www.balilawconsulting.com

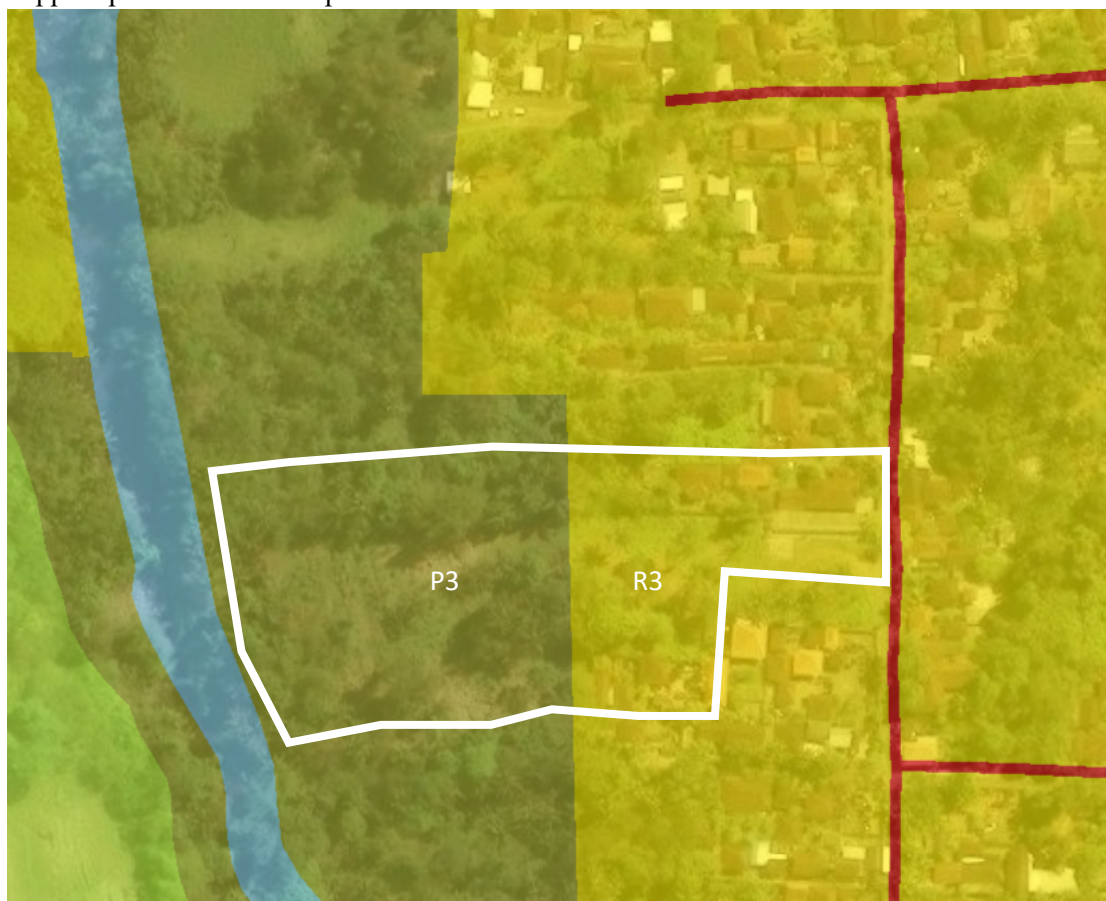
info@balilawconsulting.com

[@BaliLawConsulting](https://www.instagram.com/BaliLawConsulting)

+62 822 2756 7949



Зональность участков согласно Индонезийской Географической Информационной системе
Территориального Планирования:





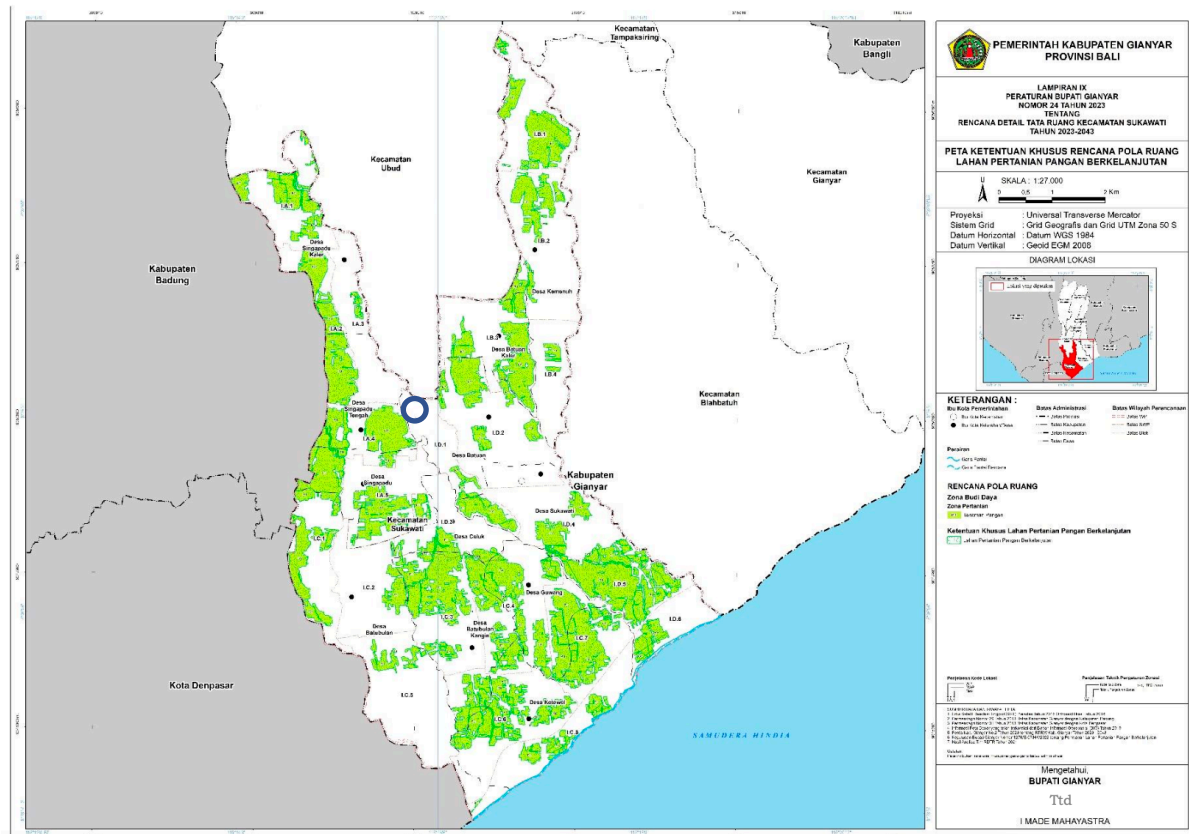
BALI LAW CONSULTING

www.balilawconsulting.com
info@balilawconsulting.com

@BaliLawConsulting
+62 822 2756 7949



Участки земли не относятся к защищенным землям для выращивания продовольственных культур (отмечены ярко-зелёным), согласно приложению IX RDTR,



а также (отмечены тёмно-зелёным) согласно Информационной системы регионального и пространственного планирования провинции Бали (RTRW):



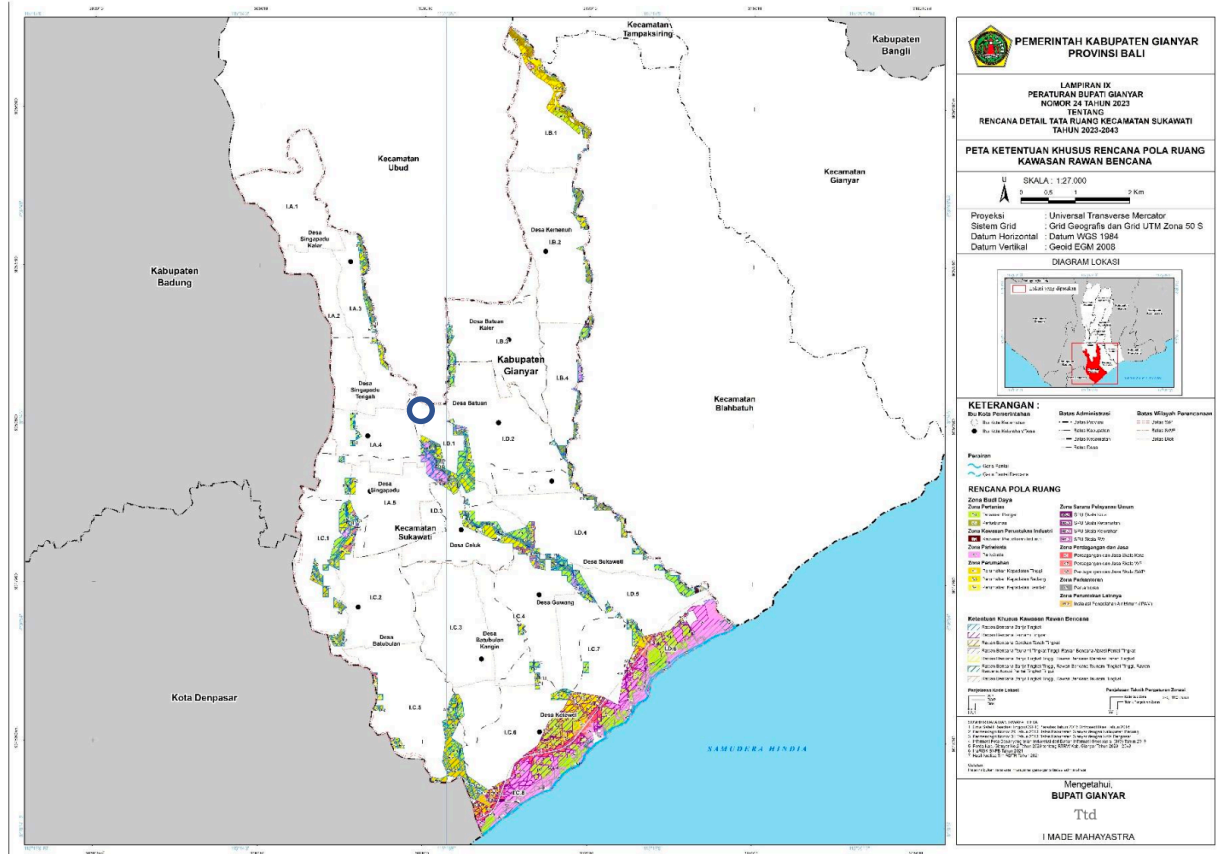


BALI LAW CONSULTING

www.balilawconsulting.com @BaliLawConsulting
info@balilawconsulting.com +62 822 2756 7949



Участок не подвержен влиянию стихийных бедствий, согласно приложению IX RDTR



1.7 Анализ допустимых видов использования и требований к строительным коэффициентам

Согласно представленном Мастер-плану на территории комплекса "MOONO" планируется размещение 22 вилл, кафе и СПА.





В подзонах R-3 и P-3 разрешен без ограничений вид туристической деятельности по размещению гостей "Villa" с кодом KBLI 55193.

В подзоне P-3 без ограничений разрешен вид деятельности с кодом KBLI 96122 "Водные оздоровительные центры (SPA)".

В подзоне R-3 вид деятельности KBLI 56301 "Café" разрешен с ограничениями B1, B2.

Таким образом, RDTR допускает осуществление предполагаемых видов деятельности, согласно представленному Мастер-плану.

Остальные виды деятельности указаны в столбце «R-3» и «P-3» в таблице Приложения V RDTR ниже, где I — вид деятельности доступен, T1, T2, B1, B2, B3 — вид деятельности доступен с ограничениями, описанными ниже, X — вид деятельности недоступен.

Описание кодов ограничений:

T1 — Ограниченные часы работы с 7:00 до 22:00 по центральноиндонезийскому времени (WITA) с понедельника по пятницу и с 7:00 до 23:00 по WITA по субботам, воскресеньям и праздничным дням.

T2 — Ограниченная интенсивность использования пространства до 75% от базовой интенсивности для каждой зоны и подзоны.

T3 — Ограничения, ограничивающиеся существующей деятельностью.

T4 — Ограниченный радиус между видами деятельности в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами.

T5 — Ограничено деятельностью микро- и малого бизнеса.

B1 — Выполнение требований к видам деятельности, требующим экологического разрешения (Amdal и/или UKL/UPL), в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами.

B2 — Выполнение требований к видам деятельности, требующим анализа воздействия на транспорт в соответствии с действующим законодательством и нормативными актами.

B3 — Выполнение требований к видам деятельности, требующим предоставления инфраструктуры и объектов сверх минимальных требований к инфраструктуре и объектам, а также получения технического разрешения от агентств, связанных с этим.

B4 - Виды деятельности, соответствующие требованиям для получения рекомендации по изменению землепользования от министра, ответственного за аграрные/земельные вопросы и пространственное планирование, для подзон продовольственных культур, включенных в карту охраняемых рисовых полей, но не включенных в обозначение LP2B.

B5 - Виды деятельности, инициированные правительством и отвечающие общественным интересам.



BALI LAW CONSULTING

www.balilawconsulting.com @BaliLawConsulting
info@balilawconsulting.com +62 822 2756 7949



	Daftar Kegiatan					Perkebunan	Perumahan Kepadatan Sedang
						P-3	R-3
A.	Perumahan						
1	Rumah penduduk setempat (eksisting)	41011	4101	410	41	I	I
2	Rumah tinggal tunggal	41011	4101	410	41	I	I
3	Rumah klaster (<i>town house</i>)	41011	4101	410	41	B3	I
4	Rumah kopel	41011	4101	410	41	B3	I
5	Rumah deret	41011	4101	410	41	B3	I
6	Rumah singgah		8710	871	87	B3	I
7	Kelompok perumahan di atas tanah kapling/ oleh pengembang		6811	681	68	B3	I
8	Asrama pekerja	55900	5590	559	55	I	I
9	Asrama militer/ kepolisian	55900	5590	559	55	I	I
10	Rumah dinas	55900	5590	559	55	I	I
11	Rumah kos/ Pemonndokan (≥ 15 kamar)	55900	5590	559	55	I	I
12	Rumah kos / Pemonndokan (< 15 kamar)	55900	5590	559	55	B1	I
13	Panti asuhan		8790	879	87	B1	I
14	Panti jompo		8730	873	87	B1	I
15	Rumah susun fungsi tertentu max. 4 lantai		6811	681	68	B1	I
D.	Pariwisata						
1	Hotel bintang	55110	5511	551	55	B1, B2	T2,B1,B2
2	Hotel non bintang	55120	5511	551	55	B1, B2	T2,B1,B2
3	Hotel kota (<i>city hotel / budget hotel</i>)	55120	5512	551	55	B1, B2	T2,B1,B2
4	Pondok wisata	55130	5513	551	55	B1	I
5	Kondotel (kondonium hotel)	55194	5519	551	55	B1,B2	X
6	Villa	55193	5519	551	55	I	I
7	Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek Lainnya	55199	5519	551	55	B1, B2	B1, B2
8	Penginapan losmen	55191	5519	551	55	B1, B2	B1, B2
9	<i>Resort</i>	55110	5511	551	55	B1, B2	B1, B2
10	Bumi perkemahan	55192	5519	551	55	B1, B2	X
11	Bar	56301	5630	563	56	B1	X
12	<i>Cafeteria</i>	56101	5610	561	56	B1, B2	B1, B2
13	Rumah minum/ <i>Cafe</i>	56301	5630	563	56	B1, B2	B1, B2
14	<i>Coffee shop</i>	56303	5630	563	56	B1, B2	B1, B2
15	<i>Co-working space</i>	56304	5630	563	56	B1, B2	B1, B2
16	Karaoke	93292	9329	932	93	B1	X
17	Pub	56301	5630	563	56	X	X
18	Museum/ situs bersejarah	91021	9102	910	91	T1	T1
19	<i>Convention center/</i> gedung pertemuan	68112	6811	681	68	B1	B1
20	Pusat penjualan makanan/ <i>foodcourt</i>	56109	5610	561	56	I	I
21	Wisata agro	93231	9323	932	93	B1,B2	I
22	Wisata Tirta		9324	932	93	B1	B1
23	Kebun binatang	91031	9103	910	91	B1	X
24	Penangkaran binatang		1719	171	17	B1	X
25	Usaha kolam pancing	93244	9324	932	93	B1	B1
26	Usaha pameran	82301	8230	823	82	I	I
27	Usaha perjalanan insentif		8230	823	82	X	X
28	Wisata petualangan	93223	9322	932	93	I	I
29	<i>Money changer</i>	66160	6616	661	66	I	I
30	Agen perjalanan wisata	79111	7911	791	79	I	I
31	Biro Perjalanan Wisata (BPW)	79121	7912	791	79	I	I
32	Wisata Pantai	93224	9322	932	93	X	X
33	Aktivitas Wisata Air	93246	9324	932	93	I	X



Коэффициенты интенсивности использования пространства, согласно приложения VI RDTR:

NO	ZONA/ SUBZONA	KODE	INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG					KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG LAINNYA
			KDB MAKS	KLB MAKS	KDH MIN	KTB MAKS	LUAS KAVELING MIN	
B	ZONA BUDI DAYA							
1	Zona Badan Jalan	BJ	-	-	-	-	-	-
2	Zona Pertanian	P						
a	Subzona Tanaman Pangan	P-1	20%	0,2	40%	-	-	Taman telajakan min. 1 m
b	Subzona Perkebunan	P-3	40%	1,2	30%	40%	-	Taman telajakan min. 1 m
3	Zona Kawasan Peruntukan Industri	KPI	60%	2,4	20%	60%	-	Taman telajakan min. 1 m
4	Zona Pariwisata	W	60%	2,4	20%	100%	-	Taman telajakan min. 1 m
5	Zona Perumahan	R						
A	Subzona Perumahan Kepadatan Tinggi	R-2	70%	2,8	15%	70%	100 m ²	Taman telajakan min. 1 m
B	Subzona Perumahan Kepadatan Sedang	R-3	65%	1,9	20%	60%	100 m ²	Taman telajakan min. 1 m
C	Subzona Perumahan Kepadatan Rendah	R-4	60%	1,8	20%	60%	100 m ²	Taman telajakan min. 1 m

Интенсивность использования пространства в подзоне **P-3**:

KDB (Базовый строительный коэффициент - представляет собой процентное соотношение между площадью всего первого этажа зданий и площадью участка земли): максимум **40%**;

KLB (Коэффициент этажности здания - ограничивает количество этажей, которые можно построить в здании. Рассчитывается как площадь всех этажей здания, разделенная на площадь земельного участка) максимум **1,2**;

KDH (Базовый зеленый коэффициент - представляет собой процентное сравнение площади всех открытых пространств вне зданий, предназначенных для озеленения и площади земельного участка) минимум **30%**.

КТВ (Коэффициент протектора подвала - это соотношение площади основания подвала к площади земельного участка) максимум **40%**.

Рекомендации по иному использованию пространства:

Taman telajakan (Традиционное зеленое открытое пространство на Бали, которое находится снаружи двора дома, обычно слева и справа от главного входа, вдоль стены двора) шириной не менее 1 метра.

Интенсивность использования пространства в подзоне **R-3**:

KDB (Базовый строительный коэффициент - представляет собой процентное соотношение между площадью всего первого этажа зданий и площадью участка земли): максимум **65%**;

KLB (Коэффициент этажности здания - ограничивает количество этажей, которые можно построить в здании. Рассчитывается как площадь всех этажей здания, разделенная на площадь земельного участка) максимум **1,9**;

KDH (Базовый зеленый коэффициент - представляет собой процентное сравнение площади всех открытых пространств вне зданий, предназначенных для озеленения и площади земельного участка) минимум **20%**.

КТВ (Коэффициент протектора подвала - это соотношение площади основания подвала к площади земельного участка) максимум **60%**.

Минимальная площадь участка в пределах застройки 100 квадратных метров.

Рекомендации по иному использованию пространства:

Taman telajakan (Традиционное зеленое открытое пространство на Бали, которое находится снаружи двора дома, обычно слева и справа от главного входа, вдоль стены двора) шириной не менее 1 метра.



Строительные нормы и правила согласно Приложению RDTR VIII:

Zona/Sub Zona	Kode	Tata Bangunan																Tampilan Bangunan				
		Tinggi Bangunan maksimum (meter)				GSB minimum (Meter)				Jarak Bebas Antar Bangunan Minimal (meter)				JBS Minimum (meter)					JBB Minimum (meter)			
		Arteri Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Arteri Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Arteri Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer	Arteri Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer		Arteri Primer	Kolektor Primer	Lokal Primer	Lingkungan Primer
Perumahan Kepadatan Sedang	R-3	-	12	12	8	-	Setengah lebar badan jalan ditambah 0,5 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 0,5 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 0,5 meter	-	3	2	1	-	1,5	1	0,5	-	1,5	1	0,5	Mencerminkan budaya dan arsitektur bali, Pada kawasan rawan bencana mempertimbangkan kontruksi tahan abrasi pantai, banjir, gerakan tanah, atau tsunami
Perkebunan	P-3	12	12	8	8	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	Setengah lebar badan jalan ditambah 1 meter	5	3	2	1	2,5	1,5	1	0,5	2,5	1,5	1	0,5	Mencerminkan budaya dan arsitektur bali, Pada kawasan rawan bencana mempertimbangkan kontruksi tahan abrasi pantai, banjir, gerakan tanah, atau tsunami

Строительные нормы и правила в подзоне R-3

Максимальная высота зданий:

- на коллекторной дороге: 12 м;
- на местной дороге: 12 м;
- на районной дороге: 8 м.

GSB - Строительная граница, т.е. минимальная граница, которая отделяет жилое помещение или строение от границ иных объектов:

- на коллекторной дороге: половина ширины дороги плюс: 0,5 м;
- на местной дороге: половина ширины дороги плюс: 0,5 м;
- на районной дороге: половина ширины дороги плюс: 0,5 м.

Минимальное расстояние между зданиями:

- на коллекторной дороге: 3 м;
- на местной дороге: 2 м;
- на районной дороге: 1 м.

Минимальный JBS - боковой зазор здания:

- на коллекторной дороге: 1,5 м;
- на местной дороге: 1 м;
- на районной дороге: 0,5 м.

Минимальный JBB - расстояние сзади здания:

- на коллекторной дороге: 1,5 м;
- на местной дороге: 1 м;
- на районной дороге: 0,5 м.

Внешний вид здания должен отражать балийскую культуру и архитектуру. В районах, подверженных стихийным бедствиям, следует рассмотреть возможность строительства зданий, устойчивых к прибрежной эрозии, наводнениям, оползням и цунами.

Строительные нормы и правила в подзоне P-3

Максимальная высота зданий:

- на магистральной дороге: 12 м;



- на коллекторной дороге: 12 м;
- на местной дороге: 8 м;
- на районной дороге: 8 м.

GSB - Строительная граница, т.е. минимальная граница, которая отделяет жилое помещение или строение от границ иных объектов:

- на магистральной дороге: половина ширины дороги плюс: 1 м;
- на коллекторной дороге: половина ширины дороги плюс: 1 м;
- на местной дороге: половина ширины дороги плюс: 1 м;
- на районной дороге: половина ширины дороги плюс: 1 м.

Минимальное расстояние между зданиями:

- на магистральной дороге: 5 м;
- на коллекторной дороге: 3 м;
- на местной дороге: 2 м;
- на районной дороге: 1 м.

Минимальный JBS - боковой зазор здания:

- на магистральной дороге: 2,5 м;
- на коллекторной дороге: 1,5 м;
- на местной дороге: 1 м;
- на районной дороге: 0,5 м.

Минимальный JBB - расстояние сзади здания:

- на магистральной дороге: 2,5 м;
- на коллекторной дороге: 1,5 м;
- на местной дороге: 1 м;
- на районной дороге: 0,5 м.

Внешний вид здания должен отражать балийскую культуру и архитектуру. В районах, подверженных стихийным бедствиям, следует рассмотреть возможность строительства зданий, устойчивых к прибрежной эрозии, наводнениям, оползням и цунами.

Минимальные требования к объектам и инфраструктуре согласно Приложению VIII RDTR

Для подзоны Р-3:

Минимальная инфраструктура/коммуникации:

1. Сеть водоснабжения, интегрированная с городской сетью водоснабжения;
2. Соответствующая производственная дорожная сеть и транспортные средства для производственных зон, перерабатывающих и сбытовых центров;
3. Электросеть;
4. Дренажная сеть, интегрированная с городской дренажной системой;
5. Сеть переработки отходов животноводства, птицеводства и птицеводства.

Минимальная инфраструктура/инфраструктура:

1. Вспомогательные объекты для агробизнеса и агропромышленности;
2. Сельскохозяйственное производство включает обеспечение семенами и/или саженцами, сельскохозяйственными орудиями и техникой, органическими и неорганическими удобрениями, пестицидами, почвоулучшителями, регуляторами роста растений, а также производственные мощности.



Для подзоны **R-3**:

Минимальная инфраструктура/коммуникации:

1. Сеть подъездных путей к жилому комплексу, соединяющая его как с магистралями, так и с местными и соседними дорогами.
2. Непрерывная сеть пешеходных дорог вокруг жилого комплекса.
3. Указатели направления, информационные знаки и знаки безопасности дорожного движения.
4. Источники чистой воды и сети водоснабжения, интегрированные в городскую сеть водоснабжения.
5. Интегрированная система водоотведения и ее управление.
6. Дренажная сеть, интегрированная в городскую дренажную систему.
7. Сеть и управление утилизацией отходов, включая установку контейнеров для отходов, соответствующих категориям 3R, а также схемы сбора и транспортировки отходов в соответствии с нормативными актами и рекомендациями соответствующих ведомств.
8. Электросеть, интегрированная в городскую электросеть.
9. Телекоммуникационная сеть.

Минимальные требования к объектам инфраструктуры:

1. Обеспечение экологических объектов и инфраструктуры в виде объектов общего пользования внутри и снаружи многоэтажных жилых домов в соответствии с требованиями к объектам инфраструктуры и жилищного фонда (SNI 03-1733-2004: Порядок планирования жилой среды в городских условиях).
2. Требуемые экологические объекты и инфраструктура включают:
 - Парки, спортивные площадки и детские игровые площадки
 - Места отправления культа
 - Общественные залы
 - Посты охраны
 - Детские сады и начальные школы
 - Временные хранилища отходов/контейнеры; и
 - Остановки общественного транспорта
 - Для жилой застройки на земельных участках площадью не менее 700 м² (семьсот квадратных метров) необходимо предусмотреть инфраструктуру, объекты и инженерные коммуникации на площади не менее 25% от площади застраиваемой территории, а также обеспечить наличие не менее 6 м² (шести метров) дорожного пространства для жилья.

Вспомогательные объекты:

1. Обеспечение экологических объектов и инфраструктуры в виде объектов общего пользования внутри и снаружи многоэтажных жилых домов в соответствии с требованиями к жилищным экологическим объектам и инфраструктуре (СНиП 03-1733-2004: Порядок планирования жилой среды в городских условиях).
2. К экологическим объектам и инфраструктуре, которые должны быть обеспечены, относятся:
 - Парки, спортивные площадки и детские игровые площадки;
 - Места отправления культа;
 - Общественные залы;



- Посты охраны;
- Детские сады и начальные школы;
- Временные хранилища/контейнеры для отходов;
- Остановки общественного транспорта.

3. Развитие жилищного фонда и жилых зон должно предусматривать инфраструктуру, объекты и коммунальные услуги в следующих пропорциях:

- Застройка земельных участков площадью от 700 м² (семисот квадратных метров) до 10 000 м² (десяти тысяч квадратных метров) должна составлять не менее 25% (двадцати пяти процентов) от площади застраиваемых земельных участков;
- Застройка земель площадью более 10 000 м² (десяти тысяч квадратных метров) должна составлять не менее 30% (тридцати процентов) от общей площади застраиваемого земельного участка; и
- Застройка земель площадью более 100 000 м² (ста тысяч квадратных метров) требует не менее 35% (тридцати пяти процентов) от общей площади застраиваемого земельного участка.

Требования к растительности:

1. Она должна быть средой обитания для местных, типичных растений, которые легко растут и требуют минимального ухода.
2. Она должна быть нетоксичной, без шипов, иметь неломкие ветви и быть устойчивой к загрязняющим веществам.
3. Многолетние растения должны иметь плотную, компактную крону и обеспечивать оптимальную тень.

Застройщиком не были предоставлены запрошенные сведения для расчета строительных коэффициентов проекта, что не позволяет оценить соответствие проекта установленным RDTR нормативам застройки.

1.8 Наличие разрешений на строительство и сертификатов функциональной пригодности на расположенные на участке объекты

Застройщиком предоставлена информация о подаче документов для получения разрешения на строительство (PBG), номер регистрации заявки PBG-510401-17072024-01.

1.9 Проверка наличия судебных исков в отношении участка, строений или собственников, которые могут повлиять на сделку.

В отношении собственников Земельных участков судебных дел не выявлено.

В отношении Земельных участков судебных дел не выявлено.



1.10 Соответствие проекта и расположенных на участке объектов экологическим и санитарным нормам

Застройщиком не были представлены пояснения или экологический сертификат UKL-UPL по проекту, который является обязательным согласно Приложения 1 Распоряжения министра окружающей среды и лесного хозяйства Республики Индонезия № 4 от 2021 года касающегося Списка предприятий и/или видов деятельности, обязанных провести анализ воздействия на окружающую среду, мероприятий по управлению окружающей средой и мониторингу окружающей среды или заявление об обязательствах по управлению окружающей средой и мониторингу среди видов деятельности, обязательных для получения AMDL, UKL-UPL и SPPL.

1.11 Осмотр участка

Осмотр проведен 7 октября 2025 года.

Фотографии осмотра:





BALI LAW

CONSULTING

www.balilawconsulting.com
info@balilawconsulting.com

[@BaliLawConsulting](https://www.instagram.com/BaliLawConsulting)
[+62 822 2756 7949](tel:+6282227567949)





BALI LAW

CONSULTING

www.balilawconsulting.com
info@balilawconsulting.com

[@BaliLawConsulting](https://www.instagram.com/BaliLawConsulting)
[+62 822 2756 7949](tel:+6282227567949)





BALI LAW

CONSULTING

www.balilawconsulting.com
info@balilawconsulting.com

[@BaliLawConsulting](https://www.instagram.com/BaliLawConsulting)
[+62 822 2756 7949](tel:+6282227567949)





BALI LAW CONSULTING

www.balilawconsulting.com
info@balilawconsulting.com

[@BaliLawConsulting](https://www.instagram.com/BaliLawConsulting)
[+62 822 2756 7949](tel:+6282227567949)





BALI LAW

CONSULTING

www.balilawconsulting.com
info@balilawconsulting.com

[@BaliLawConsulting](https://www.instagram.com/BaliLawConsulting)
[+62 822 2756 7949](tel:+6282227567949)





2. Проверка Компании Застройщика

Методы проверки:

- Анализ правоустанавливающих документов Застройщика.
- Анализ последней отчетности Застройщика, предоставленной в государственные органы.
- Анализ подрячика Застройщика по строительным работам.
- Анализ подрячика Застройщика по техническому надзору.
- Проверка наличия судебных исков к компании и ее должностным лицам.

Компания предоставила следующие документы:

Учредительный акт (Akta Pendirian) № 51 от 23.09.2020;

Составлен нотариусом Dewa Putu Dipta Dadia Nugraha, S.H., М.Кн., г. Денпасар;

Одобрение Министерства юстиции и прав человека (SK Kemkumham):
№ АНУ-0049749.АН.01.01.ТАНУН 2020;

Копия предыдущего нотариального акта об изменениях (akta perubahan) и легализация Министерством юстиции и прав человека (если имеется) №17 от 31.01.2025;

Составлен нотариусом I Komang Santika, S.H., М.Кн., г. Джембран;

Легализация Министерством: № АНУ-0006394.АН.01.02.ТАНУН 2025;

Налоговый номер компании старого образца (NPWP): 96.077.236.6-907.000, от 27.09.2020;

Регистрационный номер бизнеса (NIB): 0260010040513, от 07.06.2025;

Декларация о соответствии стандартам ведения бизнеса;

Разрешение PKKPR/KKKPR № 07062510115104032 от 02.08.2024;

ITR: 640/2010/ITR/PUPR/2021, заявитель: I Made Sujana.

Паспорт директора: Имя: Stanislav Kazakov, Дата рождения: 05.06.1981, Место рождения: Кабардино-Балкарская АССР / СССР, Номер паспорта: 76 8366911, Гражданство: Российская Федерация, Срок действия: до 09.08.2032.

Копия подписанного договора с подрядчиком на строительство "2 Unit Villa Stanislav" № 044/KONSTRUKSI/01/2025 от 27.02.2025.

2.1 Анализ правоустанавливающих документов компании

Учредительный Акт № 51 от 23 сентября 2020 года является официальным учредительным документом (Akta Pendirian) общества с ограниченной ответственностью PT INTERNATIONAL MUSIC TEMPLE DOCUMENTS, подписанным в присутствии нотариуса DEWA PUTU DIPTA DADIA NUGRAHA, S.H., М.Кн.

Уставный капитал: 10 000 000 000 индонезийских рупий, разделенный на 1 000 акций по 10 000 000 индонезийских рупий каждая.

STANISLAV KAZAKOV назначен директором, ANATOLY KONDRANIN — комиссаром. RESTU EKA PRATIWI также назначена представителем директора для операционной деятельности.

Цель деятельности и сектор (KBLI): Недвижимость, находящаяся в собственности или аренде (68111), Прочие виды консультационных услуг по управлению (70209), Рекламная деятельность (73100).

Срок действия компании: Создана на неограниченный срок.



Документ Общего собрания акционеров (General Meeting of Shareholders Document) № 50, от 16 февраля 2021 г. Нотариус: DEWA PUTU DIPTA DADIA NUGRAHA, S.H., M.Kn. Решение: утверждено изменение паспортных данных ANATOLY KONDRANIN на новый номер паспорта: 517194544, действительный до 30 декабря 2025 года.

Постановление Министерства права и прав человека (Decree of Ministry of Law and Human Rights):

Номер: AHU-0006394.AH.01.02.TAHUN 2025

Дата: 4 февраля 2025 г.

Утверждение изменений в Уставе PT INTERNATIONAL MUSIC TEMPLE.

Нотариус: I KOMANG SANTIKA S.H., M.KN.

Уставный капитал: 30 000 000 000 индонезийских рупий.

Размещенный капитал: 30 000 000 000 индонезийских рупий.

Структура акционеров:

STANISLAV KAZAKOV: Директор, 1 500 акций (15 000 000 000 индонезийских рупий).

ANATOLY KONDRANIN: Комиссар, 1 500 акций (15 000 000 000 индонезийских рупий).

Налоговый номер (NPWP) компании подтверждает регистрацию Застройщика в Главном налоговом управлении Республики Индонезия в качестве налогоплательщика.

Налоговый идентификационный номер (NPWP): 96.077.236.6-907.000.

Лицензия на регистрацию бизнеса № 0260010040513 от 1 октября 2020 года с учетом изменений №1 от 24 февраля 2025 г.

Документ содержит перечень разрешенных видов деятельности (KBLI):

KBLI	Business activity	Risk Level	Permit Status
68111	Недвижимость, находящаяся в собственности или арендованная (Jl. Sekar Menuh, Desa/Kelurahan Batuan, Кес. Sukawati, Kab. Gianyar, Provinsi Bali).	Medium-low	Active
74902	Деятельность по консультациям по бизнесу и бизнес-брокерству (Jalan Sandat, Desa/Kelurahan Ubud, Кес. Ubud, Kab. Gianyar, Provinsi Bali).		

Декларация о соответствии стандартам ведения бизнеса свидетельствует, что Компания заявляет о своей готовности Соответствовать следующим требованиям и/или обязательствам, связанным с разрешением на ведение бизнеса, таким как регистрация в Системе Регистрации Застройщиков (SIRENG) с переходом к Сертификату Предприятия Недвижимости (SURE) а также:

- Ежегодно предоставлять Отчет о хозяйственной деятельности предприятия.



- Представлять план участка (для строительства домов) и/или план использования этажей (для строительства многоквартирных домов), утвержденный до подачи заявления на соответствие деятельности по использованию пространства.
- Следовать рекомендациям и инструкциям, предоставляемым для соблюдения указанных стандартов.
- Принимать меры в случае нарушения соблюдения этих стандартов.

2.2 Анализ отчетности, представленной Застройщиком.

Последние поданные отчёты SPT, LKPM, WLKP Застройщиком на проверку не представлены. Застройщик пояснил, что сдает нулевую отчетность.

2.3 Анализ подрячика Застройщика по строительным работам.

Компания предоставила договор на осуществление работ по строительству с подрядчиком.

Договор на строительство «2 UNIT VILLA STANISLAV» между г-ном Анатолием Кондраниным и г-ном Станиславом Казаковым (Первая сторона) и г-ном Аполинарисом Нгобутом (Вторая сторона).

Дата и место заключения: Бадунг, четверг, 27 февраля 2025 года.

Предмет договора: Строительство двух вилл в Лотундухе, Гианьяр, согласно деталям Bill of Quantities (BOQ).

Срок выполнения: 9 месяцев / ± 270 дней с даты начала основных работ.

Компания-застройщик представила договор с подрядчиком, однако следует отметить, что договор заключён не с юридическим лицом, а с физическим лицом. Таким образом, застройщик не предоставил сведений о юридическом статусе подрядчика, а также документов, подтверждающих наличие у него необходимой лицензии (SIUJK / NIB / izin usaha konstruksi) для выполнения строительных работ.

2.4 Анализ подрячика Застройщика по строительному надзору.

Компания не предоставила никаких документов по компании, осуществляющей технический надзор проекта.

2.5 Проверка наличия текущих судебных исков против компании, ее должностных лиц и подрядчика.

В Республике Индонезия не было обнаружено судебных дел против Застройщика.

В Республике Индонезия не было обнаружено судебных дел против директора Stanislav Kazakov.

В Республике Индонезия не было обнаружено судебных дел против комиссара Anatoly Kondranin.

В Республике Индонезия не было обнаружено судебных дел против представителя в операционной деятельности Restu Eka Pratiwi.



3. Выводы по результатам проверки

Проведённая проверка трёх земельных участков по сертификатам № 02498/Batuan, № 02501/Batuan и № 03795/Batuan показала, что земельные участки юридически чисты, право собственности подтверждено, риски оспаривания или утраты прав отсутствуют, однако необходимо урегулировать задолженность по уплате налога ВРНТВ по участку 03795/Batuan.

Между собственниками и PT International Music Temple нотариальный акт аренды от 18.03.2023 заключён корректно, однако требуется проверка полноты оплаты арендных платежей, так как данная информация в нотариальных актах скрыта.

Также выявлено отсутствие квитанций об уплате налога на землю и строения PBB по участку 03795/Batuan.

Застройщик находится в стадии получения PBG, при этом по представленному скриншоту системы SIMBG невозможно установить насколько верна поданная заявка. Застройщиком не представлен экологический сертификат проекта. Застройщиком в полном объеме не были предоставлены запрошенные сведения для расчета строительных коэффициентов проекта, таким образом, точно установить соответствие проекта установленным RDTR нормативам застройки в ходе проверки не удалось. Однако визуально план проекта соответствует требованиям RDTR.

Юридический статус компании Застройщика подтверждён, однако отчетность Застройщика, соглашения с подрядными организациями и организацией, осуществляющей строительный надзор, на проверку представлены не были. Это создаёт потенциальную неопределённость в части качества выполнения строительных работ.

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

Настоящий отчет составлен на основе документов, предоставленных в электронной форме, и предназначен исключительно для ознакомления Клиента с целью получения конфиденциальной юридической информации для личного использования Клиента. Запрещается передача отчета третьим лицам без разрешения Bali Law Consulting или сторон, участвующих в соглашении.

Никакие гарантии, явные или подразумеваемые, не предоставляются в отношении точности или полноты содержания данного отчета, если предоставленные Bali Law Consulting документы и информация не отражают факты достоверно.

Клиент вправе принять или не принять к сведению анализ и рекомендации, изложенные Bali Law Consulting. Bali Law Consulting не несет ответственности за любые юридические споры, возникшие вследствие предоставления неточной информации, а также за любые решения, принятые Клиентом в будущем.

Отчет актуален в течение 14 дней с даты составления.