cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-00 · AGREEMENT · ANNEXES A–G

HS-00

Lease Agreement

Perjanjian Hak Sewa dengan Lampiran A–G

Bahasa Indonesia · Русский — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

△ Contents · Daftar Isi

HS-01 Lease Agreement Perjanjian Hak Sewa **3**

HS-A Annex A — Estate Registry Lampiran A — Daftar Alas Hak **46**

HS-B Annex B — Plot Boundary Lampiran B — Batas Bidang **50**

HS-C Annex C — Due Diligence Pack Lampiran C — Paket Uji Tuntas **54**

HS-D Annex D — Offer of Record Lampiran D — Penawaran Tercatat **59**

HS-E Annex E — Century Index Lampiran E — Century Index **62**

HS-F Annex F — Utilities, Access and Mobility Lampiran F — Utilitas, Akses dan Mobilitas **72**

HS-G Annex G — Handover Condition Lampiran G — Kondisi Serah Terima **76**

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-01 · TEMPLATE

HS-01

Lease Agreement

Perjanjian Hak Sewa

Bahasa Indonesia · Русский — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails



living page
cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

△ Contents · Daftar Isi

	Komparisi Преамбула	6
01	Definisi Часть 1. Определения	8
02	Pemberian hak dan jangka waktu Часть 2. Предоставление и срок	12
03	Imbalan Часть 3. Встречное предоставление	13
04	Pengalihan hak sewa Часть 4. Уступка аренды	16
05	Menyewakan kembali Часть 5. Субаренда	18
06	Bidang sebagai satu kesatuan Часть 6. Участок как единое целое	20
07	Hak membangun dan perizinan Часть 7. Право застройки и разрешения	20
08	Pengendalian konstruksi Часть 8. Контроль строительства	21
09	Kewajiban membangun Часть 9. Обязательство построить	24
10	Kode Desain Часть 10. Кодекс дизайна	25
11	Dewan Komunitas Часть 11. Совет сообщества	26
12	Jalur peningkatan hak Часть 12. Треки повышения титула	28
13	Pernyataan dan jaminan Часть 13. Заверения	34
14	Perizinan Часть 14. Лицензии	34
15	Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan Часть 15. Гарантии титула, неотчуждение, возмещение	36
16	Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu Часть 16. Нарушение, расторжение, окончание срока	38
17	Keadaan memaksa, adat, sengketa Часть 17. Форс-мажор, адат, споры	39
18	Pajak, mata uang, ketentuan umum Часть 18. Налоги, валюта, общие положения	40

Lampiran dan halaman yang ditautkan Приложения и связанные страницы 41

Tanda tangan Подписи 42

01 Nilai-nilai Таблица 1. Значения 42

Perjanjian Hak Sewa

Naskah Dwibahasa / Hak Sewa — подписной шаблон

Naskah dwibahasa dari hak sewa template[4]. Naskah Bahasa Indonesia yang berlaku apabila terdapat perbedaan penafsiran, sesuai UU 24/2009[3] Pasal 31.

Двуязычный текст шаблона hak sewa. При любом расхождении преимущество имеет индонезийский текст согласно статье 31 Закона 24/2009.

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
Satu instrumen untuk setiap Bidang: perjanjian ini, dibuat di hadapan notaris sebagai akta sewa dalam Bahasa Indonesia dan bahasa Inggris, naskah Bahasa Indonesia yang berlaku; Pemilik Tanah menandatangani melalui Direkturnya berdasarkan Anggaran Dasar Pasal 12(2)(c). Notaris menyusun akta dari naskah ini; Lampiran A–G merupakan bagian darinya.	Один инструмент на Участок: настоящий договор, оформляемый у нотариуса как akta sewa на индонезийском и английском языках, при приоритете индонезийского текста; за Землевладельца подписывает его Директор на основании статьи 12(2)(c) Устава. Нотариус составляет акт по этому тексту; Приложения A–G являются его частью.

△ Komparisi

Преамбула

BIDANG	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
PEMILIK TANAH	PT CYBER VALLEY ESTATE, PT PMA[5], Gesing, Banjar, Buleleng, Bali, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 01 tanggal 04-01-2022, NIB[2] 2504220016017, NPWP 53.898.326.3-902.000	PT CYBER VALLEY ESTATE, PT PMA, Gesing, Banjar, Buleleng, Bali, учреждена Akta Pendirian № 01 от 04-01-2022, NIB 2504220016017, NPWP 53.898.326.3-902.000
PEMEGANG	[_____], [Pemegang Asing / Pemegang Indonesia]	[_____], [иностранный Держатель / индонезийский Держатель]
DIWAKILI OLEH	[_____]	[_____]
ALAS HAK	HGB[1] No. 00048/Gesing, Lampiran A (Daftar Alas Hak), 40.000 m², NIB bidang 22040417.00276, Surat Ukur No. 00086/2002, hak diberikan 08-02-2023 berdasarkan KEPMEN ATR/KBPN No. 1339/SK-HK.02/X/2022, berakhir 02-02-2053, tercatat atas nama PT CYBER VALLEY ESTATE berdasarkan AJB No. 81/2023 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	HGB № 00048/Gesing, Приложение A (Реестр имения), 40 000 м², участок NIB 22040417.00276, Surat Ukur № 00086/2002, право предоставлено 08-02-2023 по KEPMEN ATR/KBPN № 1339/SK-HK.02/X/2022, истекает 02-02-2053, зарегистрировано на PT CYBER VALLEY ESTATE по AJB № 81/2023 в Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng

4 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
3 UU 24/2009 — Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara / Flag, Language and State Emblem · cyberia.blog/cyber-valley/legal/laws/uu-24-2009-bahasa/
5 PMA — Penanaman Modal Asing / Foreign Investment Company · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/pma/
2 NIB — Nomor Induk Berusaha / Business Identification Number · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/nib/
1 HGB — Hak Guna Bangunan / Right to Build · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/hgb/

BIDANG	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
PKKPR[1]	No. 10082310215108014, diterbitkan melalui OSS tanggal 09-08-2023, KBLI 68111, 40.000 m²	№ 10082310215108014, выдано через OSS 09-08-2023, KBLI 68111, 40 000 м²
BIDANG	sinwood-[_____] pada peta bidang Perseroan, Lampiran B (Batas Bidang), luas ±[_____] m²	sinwood-[_____] на карте имения, Приложение B (Границы участка), площадь ±[_____] м²
JANGKA WAKTU	sejak [_____] selama 25 tahun; Alas Hak memungkinkan sampai dengan 02-02-2052, yaitu berakhirnya dikurangi 12 bulan, sehingga 25 tahun tersebut mengikat (Bagian 2)	с [_____] на 25 лет; Титул допускает до 02-02-2052 — срок его действия минус 12 месяцев, поэтому 25 лет связывают стороны (Часть 2)
BENTUK DAN HARGA	Harga Bidang Rp [_____] · Premi [_____]% = Rp [_____] pada penandatanganan · uang sewa tahun ke-0 R₀ Rp [_____] dengan kuantitasnya dalam Lampiran E (Century Index) (Bagian 3)	Цена Участка Rp [_____] · Премия [_____]% = Rp [_____] при подписании · арендная плата года 0 R₀ Rp [_____] с её количествами в Приложении E (Century Index) (Часть 3)
PENAWARAN TERCATAT	Lampiran D (Penawaran Tercatat): halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan kepada Pemegang, versi tanggal [_____]	Приложение D (Зафиксированное предложение): страница продукта и цена, показанные Держателю, версия от [_____]
KODE DESAIN	Kode Desain[2] sebagaimana dipublikasikan tanggal [_____]; rancangan yang disetujui dilindungi berdasarkan 10.6	Кодекс дизайна в редакции, опубликованной [_____]; утверждённый проект защищён пунктом 10.6
PEMERIKSAAN ALAS HAK	pengecekan sertifikat tanggal [_____] bersih; Lampiran C (Paket Uji Tuntas) diserahkan tanggal [_____]	pengecekan sertifikat от [_____] без замечаний; Приложение C (Пакет due diligence) передано [_____]
ALAMAT PEMBERITAHUAN	Pemilik Tanah: [_____] · Pemegang: [_____] (18.3)	Землевладелец: [_____] · Держатель: [_____] (18.3)

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
Pemilik Tanah dan Pemegang mencatat bahwa hak sewa merupakan hak yang bersifat perjanjian menurut hukum perdata Indonesia, tidak terdaftar pada BPN[3], dan bahwa Bagian 2.3 menyatakan apa yang berdiri sebagai penggantinya. Masing-masing pihak telah membaca Lampiran A–G dan halaman-halaman graf yang ditautkan perjanjian ini.	Землевладелец и Держатель фиксируют, что hak sewa — договорное право по гражданскому праву Индонезии, не регистрируемое в BPN, и что пункт 2.3 устанавливает, что заменяет регистрацию. Каждая сторона прочла Приложения A–G и страницы графа, на которые ссылается настоящий акт.

1 PKKPR — Persetujuan KKPR / Approved Spatial Use Conformity · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/pkkpr/
2 design code · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/design-code/
3 BPN — Badan Pertanahan Nasional / National Land Agency · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/bpn/

01 Definisi

Часть 1. Определения

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
ESTAT	tanah Pemilik Tanah di Desa Gesing, termasuk Alas Hak dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak)	земля Землевладельца в Desa Gesing, включая Титул из Приложения A (Реестр имения)
BIDANG	area yang diuraikan dalam Lampiran B (Batas Bidang)	площадь, описанная в Приложении B (Границы участка)
BANGUNAN	setiap bangunan dan konstruksi yang didirikan Pemegang di atas Bidang	каждое здание и сооружение, возведённое Держателем на Участке
KODE DESAIN	halaman Kode Desain, sebagaimana diubah berdasarkan 10.5	страница Кодекса дизайна с изменениями по пункту 10.5
PERATURAN KOMUNITAS	halaman Peraturan Komunitas[1]	страница Правил сообщества
CENTURY INDEX	satuan hitung Lampiran E (Century Index): kuantitas tetap dari delapan aset dunia, ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu	расчётная единица Приложения E (Century Index): фиксированные количества восьми мировых активов, закреплённые при подписании на весь Срок
REGISTER	reyester lis berdasarkan 4.8	реестр аренд по пункту 4.8
SERTIFIKAT ESTAT	pernyataan berdasarkan 4.6	справка по пункту 4.6
DANA JAMINAN	cadangan berdasarkan 3.5	резерв по пункту 3.5
DEWAN KOMUNITAS	badan berdasarkan Bagian 11	орган по Части 11
PERISTIWA PERIZINAN	sebagaimana didefinisikan dalam 14.2	как определено в пункте 14.2
PENGGUNAAN YANG DIIZINKAN	halaman Penggunaan yang Diizinkan[2]	страница Разрешённого использования
HARGA BIDANG	harga Bidang yang dicatat dalam komparisi, L_0 untuk Lampiran E (Century Index)	цена Участка, записанная в преамбуле, L_0 для Приложения E (Century Index)
PREMI	bagian dari Harga Bidang yang dibayar pada penandatanganan, disebutkan sebagai persentase dan sejumlah uang. Pada 100% Bidang dibayar lunas; di bawah 100% sisanya dibayar melalui angsuran berdasarkan century index (3.2)	доля цены Участка, уплачиваемая при подписании, записанная как процент и сумма. При 100% Участок оплачен полностью; ниже 100% остаток выплачивается частями по century index (3.2)

1 community rules · cyberia.blog/cyber-valley/policies/community-rules/
2 permitted use · cyberia.blog/cyber-valley/policies/permitted-use/

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
PREMI BELUM TE - RAMORTISASI	Premi × (jumlah bulan penuh Jangka Waktu yang tersisa ÷ jumlah bulan penuh Jangka Waktu), dibawa dalam kuantitas Lampiran E (Century Index) sejak penandatanganan dan dinilai pada tanggal pembayarannya. Uang sewa yang telah dibayar tidak pernah menjadi bagiannya: uang sewa membeli waktu yang telah dinikmati	Премия × (полных месяцев оставшегося Срока ÷ полных месяцев Срока), переносимая в количествах Приложения E (Century Index) с момента подписания и оцениваемая на дату выплаты. Уже уплаченная арендная плата в неё не входит: арендная плата покупает уже прожитое время
RANCANGAN YANG DISETUJUI	rancangan yang disetujui berdasarkan 8.1 dan dilindungi berdasarkan 10.6	проект, утверждённый по пункту 8.1 и защищённый пунктом 10.6
HARI KERJA	hari pada saat bank-bank di Denpasar buka	день, в который работают банки в Денпасаре

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
Bentuk tunggal mencakup bentuk jamak. Judul-judul me - mandu pembacaan dan tidak mengikat apa pun.	Единственное число включает множественное. Заголовки направляют чтение и ни к чему не обязывают.
1.2 Istilah dan singkatan Indonesia. Setiap istilah di bawah ini membawa makna berikut di mana pun ia muncul:	1.2 Индонезийские термины и сокращения. Каждый термин ниже несёт это значение везде, где встречается:

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
AJB	akta jual beli hak atas tanah, dibuat di ha - dapan PPAT	акт купли-продажи права на землю, оформляемый у PPAT
AKTA SEWA	akta sewa menyewa notariil	нотариальный акт аренды
AKTA PENGALIHAN HAK SEWA · AKTA CESSIE	akta notariil pengalihan hak sewa · akta no - tariil pengalihan piutang	нотариальный акт уступки аренды · нотариальный акт уступки требования
AWIG-AWIG	hukum adat tertulis suatu desa adat	писаное обычное право desa adat
BANJAR	kesatuan komunitas ketetanggaan pada desa di Bali	соседская община балийской деревни
BANI	Badan Arbitrase Nasional Indonesia	Индонезийский национальный арбитражный совет
BAST	berita acara serah terima yang ditanda - tangani kedua belah pihak: Lahan, atas ta - nah; Operasional, atas pengoperasian; Pe - ngembalian, atas pengembalian	акт приёма-передачи, подписанный обеими сторонами: Lahan — земли; Opera - sional — эксплуатации; Pengembalian — возврата
BERITA ACARA MULAI	berita acara dimulainya perhitungan waktu pembangunan	акт о запуске отсчёта срока строительства
BERITA ACARA PER - SETUJUAN BATAS	berita acara persetujuan batas yang ditan - datangani pemilik tanah yang berbatasan	акт согласования границ, подписанный смежными собственниками
BPHTB	bea perolehan hak atas tanah dan bangunan	пошлина при приобретении права на землю

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
BPN	Badan Pertanahan Nasional; kantor tingkat kabupatennya adalah Kantor Pertanahan	Национальное земельное агентство; его районный офис — Kantor Pertanahan
DESA · DESA ADAT	desa administratif · desa adat	административная деревня · обычная (адатная) деревня
FHO · PHO	serah terima akhir · serah terima sementara pekerjaan oleh kontraktor	окончательная приёмка · предварительная приёмка работ у подрядчика
HGB	Hak Guna Bangunan: alas hak terdaftar milik Pemilik Tanah	право застройки: зарегистрированный титул Землевладельца
HAK MILIK	hak milik, terbuka hanya bagi warga negara Indonesia	право собственности, доступное только гражданам Индонезии
HAK PAKAI	hak pakai terdaftar, terbuka bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia	зарегистрированное право пользования, доступное иностранному резиденту
HAK SEWA	hak sewa: perjanjian dengan Pemilik Tanah, tidak terdaftar pada BPN	право аренды: договор с Землевладельцем, не регистрируемый в BPN
HAK TANGGUNGAN	hak tanggungan atas hak atas tanah	ипотека права на землю
JALAN DESA	jalan desa	деревенская дорога
JISDOR	kurs referensi harian USD/IDR Bank Indonesia, lihat jisdor[1]	ежедневный справочный курс USD/IDR Банка Индонезии, см. jisdor
KBLI	Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia	индонезийский код вида деятельности
KETERANGAN	surat keterangan yang diterbitkan kepala desa	справка, выдаваемая главой деревни
KKPR · PKKPR	persetujuan kesesuaian suatu penggunaan dengan rencana tata ruang	подтверждение соответствия использования пространственному плану
KUHPERDATA	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	Гражданский кодекс Индонезии
LP2B	penetapan lahan pertanian pangan berkelanjutan	статус охраняемых сельскохозяйственных земель
NIB	Nomor Induk Berusaha	идентификационный номер бизнеса
PATOK	tanda batas yang ditanam di tanah	межевой знак, установленный в грунт
PBB	Pajak Bumi dan Bangunan tahunan	ежегодный налог на землю и здания
PBG	Persetujuan Bangunan Gedung	разрешение на строительство
PELEPASAN HAK	pelepasan hak atas tanah kepada Negara	отказ от права на землю в пользу Государства
PEMBARUAN	pemberian hak baru atas suatu alas hak setelah perpanjangannya habis	новое предоставление титула после исчерпания продления
PEMECAHAN SERTIFIKAT	pemecahan sertifikat menjadi bidang-bidang terpisah	разделение сертификата на отдельные участки

1 JISDOR — Jakarta Interbank Spot Dollar Rate · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/jisdor/

ISTILAH	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
PENGAWAS · MK	pengawas konstruksi independen	независимый строительный надзор
PENGECEKAN SERTI - FIKAT	pemeriksaan alas hak pada BPN pada hari penandatanganan	проверка титула в BPN в день подписания
PER AVERSIONEM	penyerahan suatu bidang menurut batas-batasnya, angka luas bersifat perkiraan	передача участка по его границам, при этом площадь указывается ориентировочно
PERKUMPULAN	perkumpulan berbadan hukum	ассоциация со статусом юридического лица
PERPANJANGAN	perpanjangan jangka waktu suatu alas hak	продление срока титула
PETA BIDANG	peta bidang tanah	карта участка
PPAT	pejabat yang membuat akta mengenai hak atas tanah	должностное лицо, оформляющее акты о правах на землю
PPH · PPN	Pajak Penghasilan · Pajak Pertambahan Nilai	налог на доход · налог на добавленную стоимость
PPJB	perjanjian pengikatan jual beli	предварительный договор о продаже
RUMAH TINGGAL	rumah tempat tinggal	жилой дом
SBU	Sertifikat Badan Usaha kontraktor	свидетельство подрядчика о праве на деятельность
SEMPADAN	garis sempadan menurut undang-undang dari sungai, mata air, jalan atau lereng	установленный законом отступ от реки, источника, дороги или склона
SITA	sita oleh pengadilan	судебный арест
SATOSHI	seperseratus juta bitcoin: 1 satoshi = 0,00000001 BTC	одна стомиллионная биткоина: 1 satoshi = 0,00000001 BTC
SLF	Sertifikat Laik Fungsi bangunan	свидетельство о пригодности здания к эксплуатации
SUBAK	organisasi pengairan sawah Bali	балийское ирригационное товарищество
SURAT UKUR	surat ukur resmi atas suatu bidang	официальная съёмка участка
WITA	Waktu Indonesia Bagian Tengah	центральноиндонезийское время

02 Pemberian hak dan jangka waktu

Часть 2. Предоставление и срок

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
2.1 Pemilik Tanah memberikan kepada Pemegang hak untuk menggunakan dan menempati Bidang untuk keperluan campuran selama Jangka Waktu, dan menjamin bahwa Pemegang menguasai dan menikmati Bidang tanpa gangguan dari Pemilik Tanah maupun siapa pun yang menuntut melaluinya.	2.1 Землевладелец предоставляет Держателю право использовать и занимать Участок для смешанных целей в течение Срока и гарантирует, что Держатель владеет Участком и пользуется им без вмешательства Землевладельца или кого-либо, заявляющего права через него.
2.2 Jangka Waktu. Jangka Waktu adalah yang lebih singkat antara 25 tahun dan sisa jangka waktu Alas Hak pada saat penandatanganan dikurangi 12 bulan, dinyatakan dalam komparisi sebagai tanggal-tanggal.	2.2 Срок. Срок — меньшее из 25 лет и оставшегося срока Титула на момент подписания минус 12 месяцев, записанное в преамбуле датами.
2.3 Sebagai pengganti pendaftaran, Pemegang menerima: akta notariil ini dan pencatatan dalam Register; janji negative pledge dan janji non-disturbance pada Bagian 15; janji bahwa setiap penerima pengalihan Estat menerimanya dengan tunduk pada perjanjian ini; Sertifikat Estat atas permintaan; dan opsi Hak Pakai pada Bagian 12.	2.3 Вместо регистрации Держатель получает: настоящий нотариальный акт и запись в Реестре; обязательства Части 15 о неотчуждении и о непрепятствовании; обязательство о том, что каждый приобретатель Имения принимает его с обременением настоящим актом; Справку имения по требованию; и опцион Hak Pakai по Части 12.
2.4 Perpanjangan sebagai hak. Pemegang dapat memperpanjang dengan pemberitahuan tertulis yang disampaikan antara 24 dan 12 bulan sebelum Jangka Waktu berakhir, sepanjang jumlah yang terutang telah dibayar dan kelalaian material telah diperbaiki. Jangka Waktu perpanjangan adalah yang lebih singkat antara 20 tahun dan sisa jangka waktu Alas Hak pada saat perpanjangan dikurangi 12 bulan. Harga perpanjangan adalah	2.4 Продление по праву. Держатель вправе продлить договор письменным уведомлением, направленным за 24–12 месяцев до окончания Срока, при условии уплаты причитающихся сумм и устранения существенных нарушений. Срок продления — меньшее из 20 лет и оставшегося срока Титула на момент продления минус 12 месяцев. Цена продления составляет

$$L(T) = L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0), \quad \text{tidak pernah di bawah / never below} \quad L_0 \cdot T_2 \div T_1$$

SIMBOL	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
$L(T)$	harga perpanjangan	цена продления
L_0	Harga Bidang dalam komparisi	цена Участка из преамбулы
T_2	Jangka Waktu perpanjangan, dalam tahun	Срок продления, в годах
T_1	Jangka Waktu pertama, dalam tahun	первый Срок, в годах
$I(T)$	nilai dolar dari kuantitas Lampiran E (Century Index) pada tanggal perpanjangan	долларовая стоимость количеств Приложения E (Century Index) на дату продления
$I(T_0)$	nilai dolar dari kuantitas yang sama pada tanggal penandatanganan	долларовая стоимость тех же количеств на дату подписания

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
Kuantitas tersebut adalah kuantitas yang ditetapkan pada penandatanganan; hanya harganya yang bergerak. Pemilik Tanah menerima pemberitahuan yang sah selama Alas Hak masih berlaku. Perpanjangan kedua memerlukan pemberi - an hak baru atas Alas Hak oleh Negara (pembaruan) dan disepakati kembali pada saat itu.	Количества — те, что зафиксированы при подписании; движутся только их цены. Землевладелец принимает действительное уведомление, пока существует Титул. Второе продление требует нового предоставления Титула Государством (pembaruan) и согласуется заново в то время.
2.5 Kesinambungan alas hak. Pemilik Tanah menyeleng - garakan kalender alas hak dalam Register, mengajukan setiap permohonan perpanjangan dalam jendela waktu PP 18/2021[1] Pasal 41 dan selambat-lambatnya 12 bulan se - belum berakhirnya hak, mengupayakannya atas biaya sen - diri, dan melaporkannya setiap tahun dalam Register. Ke - terlambatan pengajuan merupakan kelalaian Pemilik Tanah berdasarkan 15.5. Hasil suatu pembaruan berada pada Negara dan dinyatakan dengan kata-kata tersebut.	2.5 Непрерывность титула. Землевладелец ведёт в Реестре календарь титула, подаёт каждое заявление о продлении в окно статьи 41 PP 18/2021 и не позднее чем за 12 месяцев до истечения, ведёт его за свой счёт и ежегодно отчитывается в Реестре. Просрочка подачи — нарушение Землевладельца по пункту 15.5. Исход pembaruan зависит от Государства и так и записывается.

03 Imbalan

Часть 3. Встречное предоставление

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
3.0 Penawaran tercatat. Halaman produk dan daftar harga yang menjadi dasar keputusan Pemegang dibekukan dalam Lampiran D (Penawaran Tercatat). Komitmen yang dinya - takan di sana mengikat melalui perjanjian ini; pernyataan mengenai keadaan saat itu tidak mengikat apa pun.	3.0 Зафиксированное предложение. Страница продукта и прайс, на которые полагался Держатель, заморожены в Приложении D (Зафиксированное предложение). Обязательства, заявленные там, связывают через настоящий акт; описания текущего состояния ни к чему не обязывают.
3.1 Bentuk. Pemegang mengambil Bidang dalam salah satu dari dua bentuk, yang dipilih dalam komparisi:	3.1 Форма. Держатель принимает Участок в одной из двух форм, выбранной в преамбуле:

BENTUK	PADA PENANDATANGANAN	SELANJUTNYA
pembayaran penuh	Premi 100% dari Harga Bidang	pungutan pendapatan wilayah, biaya layanan, pajak
century index	Premi yang disebutkan, di bawah 100%	uang sewa untuk setiap tahun sewa, dite - tapkan pada penandatanganan sebagai ku - antitas tetap Lampiran E (Century Index); uang sewa setiap tahun adalah kuantitas tersebut pada fiksing yang dipublikasikan, dalam batas collar dan lantai; dibayar dalam 12 angsuran bulanan yang sama besar

РУССКИЙ

1 PP 18/2021 — Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah · cyberia.blog/cyber-valley/legal/laws/pp-18-2021-hak-atas-tanah/

FORM	AT SIGNING	THEREAFTER
полная оплата	Премия 100% цены Участка	сбор с выручки территории, сервисный сбор, налоги
century index	записанная Премия, ниже 100%	арендная плата за каждый год аренды, установленная при подписании как фиксированные количества Приложения E (Century Index); плата каждого года — эти количества по опубликованным фиксингам, в пределах коридора и пола; выплачивается 12 равными ежемесячными платежами

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
3.2 Uang sewa dalam bentuk century index. Uang sewa adalah sekumpulan kuantitas dari delapan aset, ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu. Kuantitas tersebut tidak pernah berubah; harga aset-aset itu bergerak, dan bersamanya bergerak pula bagian masing-masing aset dalam keranjang dan jumlah rupiah setiap tagihan. Tidak ada bunga, biaya, maupun peninjauan terhadap nilai pasar yang ditambahkan di atasnya. R_0, uang sewa tahun pertama, mengikuti dari Premi melalui pengkalkulasi pada cyberia.my/cx, dibekukan untuk transaksi ini dalam Lampiran D (Penawaran Tercatat). Pemegang sewaktu-waktu dapat menaikkan Premi menjadi 100% dengan membayar kuantitas setiap tahun sewa yang tersisa, dinilai pada fiksing tanggal pembayaran dan didiskontokan pada suku bunga dasar yang dinyatakan dalam Lampiran D (Penawaran Tercatat), dan selanjutnya berdiri dalam bentuk pembayaran penuh.	3.2 Арендная плата в форме century index. Арендная плата — набор количеств восьми активов, зафиксированный при подписании на весь Срок. Количества никогда не меняются; движутся цены активов, а с ними — доля каждого актива в корзине и рупиевая сумма каждого счёта. Сверху нет ни процентов, ни комиссий, ни пересмотра по рыночной стоимости. R_0, плата первого года, следует из Премии через калькулятор на cyberia.my/cx, замороженный для этой сделки в Приложении D (Зафиксированное предложение). Держатель вправе в любой момент довести Премию до 100%, уплатив количества каждого оставшегося года аренды по фиксингам даты платежа с дисконтом по базовой ставке, указанной в Приложении D (Зафиксированное предложение), и с этого момента стоит на форме полной оплаты.
3.3 Tunggakan. Suatu angsuran menunggak 30 hari setelah tanggal jatuh temponya. Tunggakan membuka jangka waktu 6 bulan sejak tanggal jatuh tempo pertama yang terlewat, selama mana Pemegang dapat melunasinya, atau mengalihkan berdasarkan Bagian 4 dengan penerima pengalihan mengambil alih uang sewa. Pada hari berakhirnya jangka waktu tersebut dengan tunggakan yang masih ada, Pemilik Tanah dapat mengakhiri dengan pemberitahuan tertulis; jumlah yang telah dibayar tetap menjadi milik Pemilik Tanah sebagai harga atas waktu yang telah dinikmati, dan Bidang kembali bebas dari kepentingan Pemegang. Bangunan mengikuti 16.2.	3.3 Просрочка. Платёж просрочен через 30 дней после срока уплаты. Просрочка открывает период в 6 месяцев с первого пропущенного срока, в течение которого Держатель может погасить долг или уступить аренду по Части 4 с переходом платы на цессионария. В день, когда этот период истекает при непогашенной просрочке, Землевладелец вправе расторгнуть договор письменным уведомлением; уплаченные суммы остаются у Землевладельца как цена прожитого времени, и Участок возвращается свободным от прав Держателя. Улучшения следуют пункту 16.2.

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
3.4 Denominasi. Jumlah-jumlah yang diindeks dinominasikan dalam century index[1] berdasarkan Lampiran E (Century Index): kuantitas q_i, collar dan lantai ditetapkan pada penandatanganan, tagihan bergerak bersama keranjang dalam batas collar sebesar +35% / −15% per tahun yang diukur dalam bitcoin, dan lampiran tersebut berlaku di atas naskah prosa. Pemegang dapat menghitung ulang setiap tagihan dari sumber publik dalam 30 hari; hasil penghitungan ulang tersebut yang berlaku. Penyelesaian pembayaran dilakukan dalam IDR dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan berdasarkan UU 7/2011[2]. Lantai menjaga uang sewa setiap tahun pada atau di atas nilainya pada tahun ke-0 dalam bitcoin maupun dalam dolar.	3.4 Деноминация. Индексируемые суммы выражены в century index по Приложению E (Century Index): количества q_i, коридор и пол фиксируются при подписании, счёт движется вместе с корзиной в пределах коридора +35% / −15% в год, измеренного в биткоине, и приложение имеет приоритет над прозой. Держатель вправе в течение 30 дней пересчитать любой счёт по публичным источникам; пересчёт имеет силу. Расчёты — в IDR по JISDOR на дату счёта согласно UU 7/2011. Пол удерживает плату каждого года на уровне или выше её значения года 0 в биткоине и в долларах.
3.5 Dana Jaminan. Setiap jumlah yang dijanjikan perjanjian ini untuk dibayarkan kepada Pemegang dijamin oleh uang yang disisihkan, disimpan terpisah dari operasi Perseroan. 5% dari setiap jumlah yang diterima Pemilik Tanah berdasarkan Bagian ini, berdasarkan 4.5 dan berdasarkan 12.1.14 masuk ke Dana Jaminan sebelum penggunaan lainnya. Dana tersebut berada pada rekening Perseroan yang terpisah, dinominasikan berdasarkan Lampiran E (Century Index), dan saldonya dipublikasikan dalam Register serta dinyatakan dalam setiap Sertifikat Estat. Dana tersebut menjamin pembayaran-pembayaran yang disebutkan dalam 16.4 dan penutupan berdasarkan 8.9, dan diselenggarakan berdasarkan kebijakan dana jaminan[3], yang menetapkan urutan pembayaran. Uang keluar dari Dana untuk membayar kepada Pemegang suatu jumlah yang terutang, dalam 30 hari sejak klaim yang didukung bukti atau 10 hari sejak putusan arbitrase, atas tanda tangan Direktur dan satu Komisaris; setiap pengeluaran lain memerlukan persetujuan komisaris dan terbatas pada pengembalian surplus. Dana tersebut merupakan aset Perseroan yang dipegang untuk para Pemegang; dalam hal kepailitan, seorang Pemegang berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Seorang Pemegang yang juga merupakan pemegang saham tidak turut serta dalam keputusan mengenai klaimnya sendiri.	3.5 Гарантийный фонд. Каждая сумма, которую настоящий акт обещает выплатить Держателю, обеспечена отложенными деньгами, хранимыми отдельно от операций Компании. 5% каждой суммы, получаемой Землевладельцем по этой Части, по пункту 4.5 и по пункту 12.1.14, поступает в Гарантийный фонд прежде любого иного использования. Фонд находится на отдельном счёте Компании, деноминирован по Приложению E (Century Index), его остаток публикуется в Реестре и указывается в каждой Справке имения. Он обеспечивает выплаты, перечисленные в пункте 16.4, и покрытие по пункту 8.9, и ведётся по политике гарантийного фонда, которая устанавливает очерёдность выплат. Деньги покидают Фонд для выплаты Держателю причитающейся суммы в течение 30 дней с обоснованного требования или 10 дней с арбитражного решения за подписями Директора и одного Комиссара; любой иной отток требует одобрения комиссаров и ограничен возвратом излишка. Фонд — актив Компании, удерживаемый для Держателей; при несостоятельности Держатель стоит в очереди как необеспеченный кредитор. Держатель, являющийся также акционером, не участвует в решении по собственному требованию.

1 CX — Century Index — see century index · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/cx/
2 UU 7/2011 — Mata Uang / Currency · cyberia.blog/cyber-valley/legal/laws/uu-7-2011-mata-uang/
3 guarantee fund policy · cyberia.blog/cyber-valley/policies/guarantee-fund-policy/

04 Pengalihan hak sewa

Часть 4. Уступка аренды

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
4.1 Pemegang dapat mengalihkan hak sewanya, yaitu hak untuk menggunakan Bidang selama Jangka Waktu, secara keseluruhan kepada siapa pun tanpa persetujuan, dengan tunduk pada 4.2 sampai dengan 4.11. Tanah dan Alas Hak tetap berada pada Pemilik Tanah.	4.1 Держатель вправе уступить своё hak sewa — право пользования Участком в течение Срока — целиком любому лицу без согласия, с соблюдением пунктов 4.2–4.11. Земля и Титул остаются у Землевладельца.
4.2 Satu kesatuan beralih: hak sewa, Bangunan, keanggotaan Dewan, Lampiran E (Century Index) dengan q_i yang tidak berubah, dan setiap hak dan kewajiban yang telah timbul.	4.2 Переходит один пакет: hak sewa, Улучшения, членство в Совете, Приложение E (Century Index) с неизменными q_i и каждое накопленное право и обязательство.
4.3 Bentuk: akta pengalihan hak sewa atau akta cessie notariil; pemberitahuan tertulis dengan salinan kepada Pemilik Tanah dalam 7 hari.	4.3 Форма: нотариальный akta pengalihan hak sewa или akta cessie; письменное уведомление с копией Землевладельцу в течение 7 дней.
4.4 Penerima pengalihan menyatakan secara tertulis tunduk pada Kode Desain, Peraturan Komunitas dan Dewan, serta menyatakan tidak adanya perjanjian pinjam nama dan kehalalan sumber dana. Status kependudukan tidak relevan bagi penerima pengalihan.	4.4 Цессионарий письменно присоединяется к Кодексу дизайна, Правилам сообщества и Совету и заверяет отсутствие номинального соглашения и законность источника средств. Резидентство цессионария значения не имеет.
4.5 Biaya pengalihan. 2,0% dari harga yang dibayar penerima pengalihan, terutang pada saat pemberitahuan. Syarat-syarat yang dipenuhi Pemegang yang mengalihkan menurunkannya sampai minimum 1,0%: setiap penjualan di Estat membiayai kota. Pewarisan berdasarkan 4.10 tidak dikenakan biaya.	4.5 Сбор за уступку. 2,0% цены, уплачиваемой цессионарием, к уплате при уведомлении. Условия, выполненные уступающим Держателем, снижают его до минимума в 1,0%: каждая продажа в Имении финансирует город. Наследование по пункту 4.10 сбором не облагается.

SYARAT	PENGURANGAN BIAYA
dibangun tepat waktu, SLF terbit	0,5 poin persentase
Kode Desain dipatuhi sepanjang jangka waktu	0,25 poin persentase
hasil uji tanah dan air dipublikasikan ke lejer tanpa jeda	0,25 poin persentase
merujuk Pemegang pada atau di atas ambang halaman sistem rujukan[1]	biaya menjadi 1,0%

РУССКИЙ

CONDITION	FEE REDUCTION
построено в срок, SLF выдан	0,5 процентного пункта
Кодекс дизайна соблюдён весь срок	0,25 процентного пункта
результаты по почве и воде публикуются в леджере без пропусков	0,25 процентного пункта

1 referral system · cyberia.blog/cyber-valley/strategy/referral-system/

CONDITION	FEE REDUCTION
привлечённые Держатели на уровне порога страницы реферальной системы или выше	сбор 1,0%

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
4.5.1 Hak menolak pertama. Berlaku hanya pada Gelombang 1 dan gugur secara permanen pada saat SLF. Pemegang menyampaikan pemberitahuan penawaran yang menyatakan harga dan syarat 30 hari sebelum penjualan yang dimaksud; Pemilik Tanah dapat mengambil seluruh penawaran tersebut dalam 7 hari kerja sejak pemberitahuan; tanpa pengambilan tersebut Pemegang dapat menjual dalam 60 hari pada harga dan syarat yang sekurang-kurangnya sama menguntungkannya baginya.	4.5.1 Право преимущественной покупки. Существует только в Волне 1 и окончательно прекращается при SLF. Держатель направляет уведомление о предложении с ценой и условиями за 30 дней до намеченной продажи; Землевладелец может принять предложение целиком в течение 7 рабочих дней с уведомления; без принятия Держатель вправе продать в течение 60 дней по цене и на условиях не менее выгодных для него.
4.6 Sertifikat Estat. Dalam 10 hari kerja sejak permintaan tertulis dan tanpa biaya: sisa jangka waktu; pembayaran dan tunggakan; q_i dan tagihan terakhir; status PBG[1] dan SLF; pelanggaran Kode Desain yang belum diperbaiki atau konfirmasi tidak adanya pelanggaran; status Alas Hak dan setiap pembebanan; saldo Dana Jaminan. Berlaku 30 hari; calon penerima pengalihan dapat mengandalkannya.	4.6 Справка имения. В течение 10 рабочих дней с письменного запроса и бесплатно: оставшийся срок; платежи и просрочки; q_i и последний счёт; статус PBG и SLF; неустранённые нарушения Кодекса дизайна или подтверждение их отсутствия; состояние Титула и любых обременений; остаток Гарантийного фонда. Действует 30 дней; потенциальный цессионарий вправе на неё полагаться.
4.7 Setiap tindakan Pemilik Tanah berdasarkan Bagian ini terutang dalam 10 hari kerja; diamnya merupakan persetujuan dan konfirmasi.	4.7 Каждое действие Землевладельца по этой Части совершается в течение 10 рабочих дней; молчание — согласие и подтверждение.
4.8 Register. Pemilik Tanah menyelenggarakan register lis; pencatatan tersebut merupakan bukti hak-hak Pemegang. Setiap lis dan setiap pengalihan dicatat sebagai partikel dalam cybergraph[2], dan sebuah cyberlink menghubungkan setiap pengalihan dengan lis yang dialihkannya. Keadaan suatu lis bersifat publik; identitas Pemegang tetap berada dalam berkas Perseroan. Dalam hal terdapat perbedaan, akta notariil dan register yang berlaku.	4.8 Реестр. Землевладелец ведёт реестр аренд; запись — доказательство прав Держателя. Каждая аренда и каждая уступка записываются как частица в cybergraph, и киберссылка соединяет каждую уступку с арендой, которую она передаёт. Состояние аренды публично; личность Держателя остаётся в деле Компании. При расхождении преимущество имеют нотариальный акт и реестр.
4.9 Pengalihan sebagian dan pemecahan memerlukan persetujuan tertulis dan kepatuhan pada Kode Desain.	4.9 Частичная уступка и раздел требуют письменного согласия и соответствия Кодексу дизайна.
4.10 Pewarisan. Pada saat Pemegang meninggal dunia, kepentingan tersebut beralih kepada para ahli waris menurut hukum, bebas dari biaya pengalihan. Para ahli waris menyatakan tunduk pada Peraturan Komunitas dalam 12 bulan; sementara itu kepentingan tersebut tetap ada dan kematian tersebut bukan merupakan kelalaian.	4.10 Наследование. Со смертью Держателя право переходит к наследникам в силу закона, без сбора за передачу. Наследники присоединяются к Правилам сообщества в течение 12 месяцев; тем временем право сохраняется, и смерть не является нарушением.

1 PBG — Persetujuan Bangunan Gedung / Building Approval · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/pbg/
2 cybergraph

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
4.11 Tanpa jaminan kebendaan. Menurut rancangan Estat, hak sewa, Bangunan dan setiap hak berdasarkan perjanjian ini berada di luar setiap gadai, pengalihan sebagai jaminan, fidusia atau jaminan lain untuk utang apa pun. Suatu in - strumen yang bermaksud menciptakannya tidak mengikat siapa pun berdasarkan perjanjian ini dan merupakan kela - laian material.	4.11 Без обеспечения. По замыслу Имения hak sewa, Улучшения и каждое право по настоящему акту остаются вне любого залога, обеспечительной уступки, фидуциарной передачи или иного обеспечения любого долга. Инструмент, претендующий на их создание, никого по настоящему акту не связывает и является существенным нарушением.

05 Menyewakan kembali

Часть 5. Субаренда

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
5.1 Pemegang dapat menyewakan kembali Bidang dan memilih saluran untuk setiap penyewaan. Pendapatan berarti jumlah bruto yang benar-benar diterima Pemegang atau operator untuk penyewaan tersebut.	5.1 Держатель вправе сдавать Участок в субаренду и выбирает канал для каждой сдачи. Выручка — валовая сумма, которую Держатель или оператор фактически получает за сдачу.

SALURAN	APA ITU	IZIN	PEMILIK TANAH MENERIMA
waktu-lahan	tanah kosong, dari satu jam sampai satu musim, tanpa jasa akomodasi	Pemegang	pungutan pendapatan wi - layah sebesar 10% dari pendapatan, atau 5% pada Bidang yang merupakan pengekspor neto berda - sarkan 5.3; ditambah biaya penyelesaian sebesar 2% dari pendapatan untuk sarana pemesanan dan pembayaran
menginap	penempatan dengan jasa akomodasi	Pemilik Tanah berdasarkan KBLI 55199 dan 55192	biaya pengelolaan sebesar [20]% dari pendapatan, bagian operator berdasar - kan property manage - ment[1]

РУССКИЙ

1 Property management — the 30% offer · cyberia.blog/cyber-valley/strategy/property-management/

CHANNEL	WHAT IT IS	LICENCE	THE LANDOWNER RECEIVES
время-земля	голая земля, от часа до сезона, без услуги размещения	Держатель	сбор с выручки территории 10% выручки, или 5% на Участке — нетто-экспортёре по пункту 5.3; плюс сбор за расчёты 2% выручки за бронирование и платёжную инфраструктуру
проживание	занятие с услугой размещения	Землевладелец по KBLI 55199 и 55192	плата за управление [20]% выручки — доля оператора по управлению недвижимостью

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
Waktu-lahan berjumlah 12% dari pendapatan, atau 7% pada Bidang pengekspor neto. Menginap berjumlah [20]%, dari mana operator menjalankan pelayanan tamu, permin - taan, pemeliharaan dan pencantuman pada marketplace.	Время-земля в сумме — 12% выручки, или 7% на Участке — нетто-экспортёре. Проживание в сумме — [20]%, из которых оператор ведёт гостей, запросы, содержание и размещение на маркетплейсах.
5.2 Kedua saluran diselesaikan dalam IDR dengan kurs JIS - DOR pada tanggal tagihan. Jangka waktu penyewaan dan penggunaan mengikuti halaman Penggunaan yang Diizin - kan dan Kode Desain.	5.2 Оба канала рассчитываются в IDR по JISDOR на дату счёта. Периоды сдачи и виды использования следуют странице Разрешённого использования и Кодексу дизайна.
5.3 Bidang pengekspor neto. Pemegang yang menghendaki tarif 5% mengukur energi dan air yang diproduksi dan di - konsumsi Bidangnya, menyelenggarakan catatan panen atas pangan yang diproduksinya, dan mempublikasikan keduanya setiap bulan dalam register. Suatu Bidang yang produksinya yang dipublikasikan selama 12 bulan terakhir melebihi konsumsinya atas ketiganya membayar 5% sejak tagihan berikutnya. Pendapatan dan pelaporan mengikuti halaman Penggunaan yang Diizinkan.	5.3 Участок — нетто-экспортёр. Держатель, желающий ставку 5%, учитывает энергию и воду, которые его Участок производит и потребляет, ведёт журнал урожая производимой еды и ежемесячно публикует и то и другое в реестре. Участок, чьё опубликованное производство за последние 12 месяцев превышает его потребление по всем трём статьям, платит 5% со следующего счёта. Выручка и отчётность следуют странице Разрешённого использования.
5.4 Diskon perilaku. Pungutan pendapatan wilayah berku - rang 1 poin persentase untuk setiap syarat yang dipenuhi Pemegang selama 12 bulan terakhir: Kode Desain dipatuhi; hasil uji dipublikasikan ke lejer tanpa jeda; pungutan diba - yar tepat waktu; kewajiban membangun dipenuhi tepat waktu.	5.4 Скидка за поведение. Сбор с выручки территории снижается на 1 процентный пункт за каждое условие, выполненное Держателем за последние 12 месяцев: Кодекс дизайна соблюдён; результаты леджера опубликованы без пропусков; сборы уплачены по текущую дату; обязательство построить выполнено в срок.

06 Bidang sebagai satu kesatuan

Часть 6. Участок как единое целое

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
6.1 Bidang diserahkan per aversionem dalam batas-batas Lampiran B (Batas Bidang); angka luas bersifat perkiraan. Para pihak mengesampingkan ambang seperdua puluh KUHPerdata[1] Pasal 1486 dan Pasal 1588, serta mengecualikan Pasal 1589 sampai dengan 1592. Pengukuran BPN di kemudian hari tidak mengubah harga maupun jangka waktu, dan setiap tuntutan gugur satu tahun setelah penyerahan berdasarkan Pasal 1489.	6.1 Участок передаётся per aversionem в границах Приложения B (Границы участка); площадь указана ориентировочно. Стороны отказываются от порога в одну двадцатую по статьям 1486 и 1588 KUHPerdata и исключают статьи 1589–1592. Последующая съёмка BPN не меняет ни цену, ни срок, и любое требование погашается через год после передачи по статье 1489.
6.2 Lampiran B (Batas Bidang), yang telah dilengkapi dan diparaf, menetapkan batas-batas yang dimaksud Bagian ini.	6.2 Приложение B (Границы участка), заполненное и парафированное, определяет границы, о которых говорит эта Часть.
6.3 Klausul ini mengikat para pihak saja. Surat Ukur memuat apa yang diukur BPN; tumpang tindih dengan tetangga, sempadan, subak atau jalan desa berada di luarnya; apabila tanah di lapangan lebih kecil, Pemegang menerima apa yang ada di sana.	6.3 Пункт связывает только стороны. Surat Ukur несёт то, что измеряет BPN; наложение с соседом, sempadan, subak или jalan desa остаётся вне его; если земли меньше, Держатель получает то, что есть.

07 Hak membangun dan perizinan

Часть 7. Право застройки и разрешения

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
7.1 Pemegang membangun atas biaya dan risikonya sendiri. Pemilik Tanah tidak mendirikan Bangunan apa pun.	7.1 Держатель строит за свой счёт и на свой риск. Землевладелец Улучшений не возводит.
7.2 PBG dimohonkan oleh Pemilik Tanah selaku pemegang alas hak; Pemegang menyiapkan dan membiayai permohonan, Pemilik Tanah mengajukan dan bekerja sama dalam 10 hari kerja sejak setiap permintaan, dan Pemegang membebaskan Pemilik Tanah atas pekerjaan-pekerjaan tersebut.	7.2 PBG запрашивает Землевладелец как держатель титула; Держатель готовит и финансирует заявление, Землевладелец подаёт его и содействует в течение 10 рабочих дней с каждого запроса, а Держатель ограждает Землевладельца от ответственности за работы.
7.3 Pekerjaan dimulai setelah PBG terbit. Pekerjaan sebelum PBG merupakan kelalaian material dengan hak penghentian seketika.	7.3 Работы начинаются после выдачи PBG. Работы до PBG — существенное нарушение с правом немедленной остановки.
7.4 Bangunan dimiliki oleh Pemegang selama Jangka Waktu berdasarkan asas pemisahan horizontal. Nasibnya pada akhir jangka waktu diatur dalam Bagian 16.	7.4 Улучшения принадлежат Держателю в течение Срока по принципу горизонтального разделения. Их судьба в конце — в Части 16.

1 KUHPerdata — Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / Indonesian Civil Code · cyberia.blog/cyber-valley/legal/laws/kuhperdata/

08 Pengendalian konstruksi

Часть 8. Контроль строительства

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
8.1 Persetujuan. Pekerjaan dimulai setelah Pemilik Tanah menyetujui paket rancangan atas kepatuhannya pada Kode Desain, kontraktor utama dan program kerja. Persetujuan mencakup hal-hal tersebut saja dan tidak menjamin hal lain. Keputusan dalam 10 hari kerja; diamnya merupakan persetujuan. 10 hari kerja tersebut berjalan sejak diterimanya paket yang lengkap berdasarkan 18.3; Pemilik Tanah dalam 5 hari kerja dapat meminta kelengkapan yang kurang satu kali, dan jangka waktu tersebut dimulai kembali pada saat diterimanya.	8.1 Согласование. Работы начинаются после того, как Землевладелец согласует проектный пакет на соответствие Кодексу дизайна, генподрядчика и график. Согласование охватывает только это и ничего иного не гарантирует. Решение — в течение 10 рабочих дней; молчание — согласование. 10 рабочих дней идут с получения полного пакета по пункту 18.3; Землевладелец может в течение 5 рабочих дней один раз запросить недостающее, и срок начинается заново с его получения.
8.2 Kontraktor. Pekerjaan dilaksanakan oleh kontraktor dari panel yang disetujui dan dipublikasikan Pemilik Tanah dalam Register. Penerimaan ke dalam panel memerlukan SBU yang berlaku dan KBLI yang sesuai. SBU, izin-izin dan kontrak konstruksi diserahkan sebelum dimulainya pekerjaan.	8.2 Подрядчик. Работы выполняет подрядчик из панели, которую Землевладелец утверждает и публикует в Реестре. Допуск в панель требует действующего SBU и соответствующего KBLI. SBU, лицензии и договор подряда передаются до начала работ.
8.3 Pengawasan. Pemilik Tanah menunjuk pengawas Indonesia yang independen (pengawas / MK), tidak terafiliasi dengan pihak mana pun dan memenuhi kualifikasi untuk pekerjaan tersebut, atas biaya Pemegang, dengan kewenangan memeriksa, meminta perbaikan dan menghentikan pekerjaan atas ketidakpatuhan material. Pemeriksaan bertahap: pondasi, struktur, atap, MEP, penyelesaian.	8.3 Надзор. Землевладелец назначает независимого индонезийского надзорного инженера (pengawas / MK), не связанного ни с одной из сторон и квалифицированного для таких работ, за счёт Держателя, с полномочиями инспектировать, требовать исправлений и останавливать работы при существенном несоответствии. Поэтапные инспекции: фундамент, каркас, кровля, инженерные системы, завершение.
8.4 Asuransi. Pemegang mengadakan Contractors' All Risks, tanggung gugat pihak ketiga dan BPJS Ketenagakerjaan untuk masa konstruksi, dengan Pemilik Tanah sebagai tertanggung bersama; sertifikat-sertifikatnya sebelum dimulainya pekerjaan; berakhirnya pertanggungan menghentikan pekerjaan. Sejak SLF, Pemegang memelihara pertanggungan harta benda dan tanggung gugat publik.	8.4 Страхование. Держатель оформляет страхование строительно-монтажных рисков, ответственности перед третьими лицами и BPJS Ketenagakerjaan на период строительства с Землевладельцем как страхователем; полисы — до начала работ; прекращение страхования останавливает работы. С момента SLF Держатель поддерживает страхование имущества и гражданской ответственности.

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
8.5 Jaminan penyelesaian. 5% dari anggaran biaya kons - truksi, dibayar tunai sebelum dimulainya pekerjaan ke re - kening Perseroan yang terpisah, disimpan terpisah dari uang operasional dan dari Dana Jaminan. Saldo per Bidang dipublikasikan setiap bulan dalam Register beserta reke - ning korannya dan dinyatakan dalam setiap Sertifikat Estat. Uang keluar dari rekening tersebut untuk pelepasan ber - dasarkan klausul ini, atau untuk penyelesaian, perbaikan atau pemulihan pekerjaan yang ditelantarkan yang disah - kan oleh pengawas berdasarkan 8.3. Dilepaskan 50% pada saat SLF dan 50% pada saat FHO, setelah pengawas me - ngonfirmasi bahwa pekerjaan sesuai dengan rancangan yang disetujui, masing-masing dalam 15 hari kerja.	8.5 Обеспечение завершения. 5% сметной стоимости строительства, внесённые деньгами до начала работ на сегрегированный счёт Компании, отдельный от операционных средств и от Гарантийного фонда. Остаток по каждому Участку публикуется ежемесячно в Реестре с банковской выпиской и указывается в каждой Справке имения. Деньги покидают счёт для возврата по этому пункту либо для завершения, исправления или восстановления брошенных работ, подтверждённых надзором по пункту 8.3. Возврат — 50% при SLF и 50% при FHO после подтверждения надзором, что работы соответствуют утверждённому проекту, каждый в течение 15 рабочих дней.
8.6 Rantai serah terima. Risiko beralih hanya melalui BAST[1] bertanggal dengan lampiran foto dan inventaris:	8.6 Цепочка передачи. Риск переходит только по датированному BAST с фото- и инвентарными приложениями:

#	DOKUMEN	ANTARA	APA YANG BERALIH
1	BAST Lahan	Pemilik Tanah → Peme - gang	penguasaan; keselamatan lokasi; keadaan awal Lampiran G (Kondisi Serah Terima) dicatat
2	PHO	Kontraktor → Pemegang	penyelesaian praktis; masa pemeliharaan 12 bulan, retensi 5%
3	SLF	instansi → pemohon	izin untuk menempati
4	FHO	Kontraktor → Pemegang	berakhirnya masa pemeli - haraan; retensi dilepaskan
5	BAST Operasional	Pemegang ↔ operator	pengoperasian melalui saluran menginap
6	BAST Pengembalian	Pemegang → Pemilik Ta - nah	pengembalian, diukur ter - hadap Lampiran G (Kondisi Serah Terima)

РУССКИЙ

#	DOCUMENT	BETWEEN	WHAT MOVES
1	BAST Lahan	Землевладелец → Держатель	владение; безопасность площадки; зафиксирована базовая линия Приложения G (Состояние при передаче)

1 BAST — Berita Acara Serah Terima / Handover Record · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/bast/

#	DOCUMENT	BETWEEN	WHAT MOVES
2	PHO	Подрядчик → Держатель	практическое завершение; 12-месячный гарантийный период, удержание 5%
3	SLF	орган → заявитель	разрешение на заселение
4	FHO	Подрядчик → Держатель	конец гарантийного периода; удержание возвращено
5	BAST Operasional	Держатель ↔ оператор	эксплуатация по каналу проживания
6	BAST Pengembalian	Держатель → Землевладелец	возврат, сверенный с Приложением G (Состояние при передаче)

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
8.7 SLF. Dimohonkan oleh pemohon PBG, dibiayai oleh Pemegang, yang menyerahkan gambar terbangun dan sertifikat pengujian serta mengupayakan kerja sama kontraktor. Penempatan dimulai pada saat SLF. Perpanjangan SLF berkala mengikuti jalur yang sama.	8.7 SLF. Запрашивается заявителем PBG, финансируется Держателем, который передаёт исполнительную документацию и протоколы испытаний и обеспечивает содействие подрядчика. Заселение начинается с SLF. Периодическое продление SLF идёт тем же путём.
8.8 Pemegang membebaskan Pemilik Tanah dari tuntutan, denda, perintah dan biaya yang timbul dari pekerjaan, penempatan dan penggunaannya. Cerminannya adalah 15.4. Tanggung jawab hukum publik selaku pemohon PBG dan SLF tetap berada pada Pemilik Tanah dan tercakup dalam pembebasan ini di antara para pihak.	8.8 Держатель ограждает Землевладельца от требований, штрафов, предписаний и расходов, вытекающих из его работ, занятия и использования. Зеркальный пункт — 15.4. Публично-правовая ответственность заявителя PBG и SLF остаётся на Землевладельце и покрывается этим обязательством между сторонами.
8.9 Penutupan Dana Jaminan. Pada saat diterimanya denda, perintah atau ketetapan resmi yang timbul dari pekerjaan, penempatan atau penggunaan oleh Pemegang mana pun, Dana Jaminan membayarnya secara langsung, baik sebelum maupun sesudah lis Pemegang tersebut berakhir. Dana tersebut selanjutnya mengambil alih hak-hak Pemilik Tanah berdasarkan 8.8 terhadap Pemegang tersebut, dan pengembaliannya kembali ke Dana.	8.9 Покрытие Гарантийного фонда. При получении официального штрафа, предписания или начисления, вытекающих из работ, занятия или использования любого Держателя, Гарантийный фонд уплачивает его напрямую — до или после окончания аренды этого Держателя. Фонд затем принимает права Землевладельца по пункту 8.8 против этого Держателя, и взысканное возвращается в Фонд.

09 Kewajiban membangun

Часть 9. Обязательство построить

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
9.1 Perhitungan waktu dimulai dengan Berita Acara Mulai yang ditandatangani kedua pihak, yang mencatat bahwa: BAST Lahan telah ditandatangani; Lampiran B (Batas Bidang) telah diparaf, patok telah dipasang dan Berita Acara Persetujuan Batas telah ditandatangani oleh pemilik tanah yang berbatasan serta setiap kepentingan subak, desa atau sempadan; akses hukum tersedia melalui jalan estat sebagaimana diatur dalam Lampiran B (Batas Bidang) §3; PKKPR dan zonasi menegaskan penggunaannya; permohonan PBG untuk rancangan yang disetujui dapat diajukan; akses berdasarkan Lampiran F (Utilitas, Akses dan Mobilitas) terbuka ke Bidang; dan Lampiran C (Paket Uji Tuntas) telah disesuaikan dengan hasil pencarian 15.1.1 yang bersih.	9.1 Отсчёт начинается с Berita Acara Mulai, подписанного обеими сторонами и фиксирующего, что: BAST Lahan подписан; Приложение B (Границы участка) парафировано, patok установлены и Berita Acara Persetujuan Batas подписан смежными собственниками и любым subak, desa или носителем интереса sempadan; законный доступ существует по дороге имения, указанной в §3 Приложения B (Границы участка); PKKPR и зонирование подтверждают использование; заявление PBG по утверждённому проекту может быть подано; доступ по Приложению F (Инженерные сети, доступ и мобильность) к Участку открыт; и Приложение C (Пакет due diligence) передано с чистой проверкой по пункту 15.1.1.
9.2 Apabila suatu syarat gugur, perhitungan waktu berhenti, hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang hari demi hari, perlindungan rancangan yang disetujui diperpanjang untuk jangka waktu yang sama, dan tidak ada biaya penundaan yang timbul. Pihak yang mengetahuinya memberitahukan dalam 14 hari.	9.2 Если условие отпадает, отсчёт останавливается, права, привязанные ко времени, продлеваются день в день, защита утверждённого проекта продлевается на тот же период, и holding charge не начисляется. Сторона, узнавшая об этом, уведомляет в течение 14 дней.
9.3 Batas akhir. Apabila syarat-syarat tersebut tetap tidak terpenuhi 12 bulan setelah penandatanganan, Pemegang dapat mengakhiri dan menuntut kembali setiap jumlah yang telah dibayar, dijamin berdasarkan 3.5.	9.3 Предельный срок. Если условия остаются невыполненными через 12 месяцев после подписания, Держатель вправе расторгнуть договор и вернуть каждую уплаченную сумму, обеспеченную по пункту 3.5.
9.4 Memulai dalam 12 bulan sejak Berita Acara Mulai; menyelesaikan sampai SLF dalam 36 bulan sejak tanggal tersebut.	9.4 Начать в течение 12 месяцев с Berita Acara Mulai; завершить до SLF в течение 36 месяцев с него.
9.5 Tangga pemulihan, berurutan:	9.5 Лестница средств, по порядку:

#	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
1	Biaya penundaan: 0,5% dari Harga Bidang per bulan keterlambatan, naik 0,25 poin persentase setiap 6 bulan, dibayarkan kepada cadangan biosfer dan desa berdasarkan halaman cadangan biosfer dan desa[1].	Holding charge: 0,5% цены Участка за каждый месяц просрочки, с ростом на 0,25 процентного пункта каждые 6 месяцев, уплачивается в резервы биосферы и desa по странице резервов биосферы и desa.

1 biosphere and desa reserves · cyberia.blog/cyber-valley/policies/biosphere-and-desa-reserves/

#	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
2	Penawaran pembelian kembali: setelah 12 bulan keterlambatan, Pemilik Tanah mena - warkan untuk memperoleh kepentingan ter - sebut pada Premi belum teramortisasi di - tambah penilaian independen atas pekerjaan yang telah selesai.	Предложение выкупа: после 12 месяцев просрочки Землевладелец предлагает приобрести право за Неамортизированную премию плюс независимую оценку выполненных работ.
3	Pengembalian hak: tersedia setelah Peme - gang menolak penawaran tersebut atau tidak menjawabnya selama 60 hari.	Возврат: доступен после того, как Держатель отклонил предложение или оставил его без ответа 60 дней.

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
9.6 Tujuan, yang dinyatakan: bidang yang menganggur dan lokasi pembangunan yang permanen merugikan komunitas kecil; setiap Pemegang memegang tanahnya atau uangnya.	9.6 Цель, записанная: пустующие участки и вечные стройплощадки вредят малому сообществу; каждый Держатель сохраняет либо землю, либо деньги.

10 Kode Desain

Часть 10. Кодекс дизайна

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
10.1 Kode Desain mengikat setiap Pemegang, jalur dan zona. Ia merupakan halaman graf yang diubah oleh kota dan penghuninya melalui usulan dan pemungutan suara berdasarkan 10.5.	10.1 Кодекс дизайна связывает каждого Держателя, каждый трек и каждую зону. Это страница графа, которую город и его жители меняют предложением и голосованием по пункту 10.5.
10.2 Ketentuan provinsi dan Buleleng mengikat tanpa ke - cuali: ketinggian, arsitektur, sempadan lereng dan jurang, daerah tangkapan air, sempadan.	10.2 Провинциальные и булеленгские ограничения действуют в любом случае: высота, архитектура, отступы от склонов и оврагов, водосбор, sempadan.
10.3 Rasio tapak dan tajuk diukur per Bidang: tapak di atas tanah sampai dengan 10%, ×2 dengan dua lantai.	10.3 Коэффициенты пятна застройки и кроны измеряются по Участку: пятно застройки до 10%, ×2 при двух этажах.
10.4 Pengalihan kepadatan. Sejak Gelombang 2, hak tapak yang tidak terpakai dapat beralih ke Bidang lain dalam dis - trik yang sama melalui Register, dengan keseimbangan distrik tetap terjaga, dengan biaya penyelesaian sebesar 2% dari harga yang dibayarkan untuk hak tersebut. Hak yang tidak dialihkan tetap melekat pada Bidang.	10.4 Перенос плотности. Со Волны 2 неиспользованное право на пятно застройки может перейти к другому Участку того же района через Реестр при сохранении баланса района, против расчётного сбора 2% цены, уплаченной за право. Непереданное право остаётся за Участком.
10.5 Perubahan. Dewan Komunitas mengubah Kode Desain dan Peraturan Komunitas melalui usulan berdasarkan 11.3 yang disetujui dua pertiga bobot distrik berdasarkan 11.1.1. Suatu perubahan menjangkau Bangunan yang telah selesai apabila ia mempertahankan atau memperbaiki keduduk - annya; selain itu Bangunan tersebut tetap tunduk pada aturan pada saat ia dibangun.	10.5 Изменение. Совет сообщества изменяет Кодекс дизайна и Правила сообщества предложением по пункту 11.3, принятым двумя третями веса района по пункту 11.1.1. Изменение распространяется на завершённые Улучшения, если сохраняет или улучшает их положение; иначе за ними остаётся правило, по которому они построены.

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
10.6 Rancangan yang disetujui. Suatu rancangan yang di - setujui berdasarkan 8.1 tetap berstatus disetujui sejak pe - nandatanganan sampai SLF ditambah 12 bulan, apa pun perubahan yang diadopsi sementara itu, dan beralih ber - sama lis pada saat pengalihan.	10.6 Утверждённый проект. Проект, утверждённый по пункту 8.1, остаётся утверждённым с подписания до SLF плюс 12 месяцев, какое бы изменение ни было принято тем временем, и переходит с арендой при уступке.
10.6.1 Perubahan yang diharuskan hukum. Apabila suatu undang-undang, tindakan penguasa atau adat mengha - ruskan perubahan terhadap rancangan yang disetujui, Pe - milik Tanah memberitahukannya kepada Pemegang dalam 10 hari kerja sejak mengetahuinya. Perubahan tersebut bersifat material apabila ia memotong luas tapak atau luas lantai yang diizinkan lebih dari 10%, menghapus suatu penggunaan pada halaman Penggunaan yang Diizinkan, atau menaikkan biaya kepatuhan rancangan yang disetujui lebih dari 10% dari anggaran biaya konstruksi, sebagaimana disahkan oleh pengawas atau penilai independen.	10.6.1 Изменение по требованию закона. Если закон, акт органа власти или адат требует изменить утверждённый проект, Землевладелец уведомляет Держателя в течение 10 рабочих дней с того, как узнал об этом. Изменение существенно, если оно сокращает разрешённое пятно застройки или площадь этажей более чем на 10%, исключает вид использования со страницы Разрешённого использования или повышает стоимость соответствия утверждённого проекта более чем на 10% сметной стоимости строительства, как подтверждено надзором или независимым оценщиком.
10.6.2 Dalam 30 hari sejak pemberitahuannya berdasarkan 10.6.1, Pemilik Tanah dapat memperoleh pengecualian dari instansi untuk Bidang tersebut, memberikan dispensasi, atau menawarkan Bidang yang setara.	10.6.2 В течение 30 дней со своего уведомления по пункту 10.6.1 Землевладелец может получить от органа изъятие для Участка, предоставить отклонение или предложить равноценный Участок.
10.6.3 Apabila perubahan material tetap berlaku setelah 10.6.2, Pemegang dalam 90 hari sejak pemberitahuan da - pat keluar dengan Premi belum teramortisasi dan nilai pe - kerjaan menurut penilaian independen, dijamin oleh Dana Jaminan, atau tetap tinggal dan dibayarkan kepadanya ke - naikan biaya yang disahkan. Pemegang yang diam melewati 90 hari tetap tinggal dan menerima perubahan tersebut.	10.6.3 Если существенное изменение сохраняется после пункта 10.6.2, Держатель вправе в течение 90 дней с уведомления выйти с Неамортизированной премией и стоимостью работ по независимой оценке, обеспеченными Гарантийным фондом, или остаться и получить подтверждённую сумму удорожания. Держатель, молчащий более 90 дней, остаётся и принимает изменение.

11 Dewan Komunitas

Часть 11. Совет сообщества

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
11.1 Keanggotaan bersifat wajib bagi setiap Pemegang dan tetap berlaku setelah pengalihan maupun peningkatan alas hak. Setiap anggota memberikan suara dalam Dewan. Sa - ham Perseroan menambah bobot berdasarkan 11.1.1; sa - ham tersebut dapat dibeli sewaktu-waktu pada harga per saham yang dipublikasikan halaman Perseroan[1] berdasar - kan valuasi Perseroan yang berlaku. Suatu perkumpulan dibentuk pada Fase 3 untuk memegang infrastruktur ber - sama.	11.1 Членство обязательно для каждого Держателя и сохраняется при уступке и повышении титула. Каждый член голосует в Совете. Акции Компании добавляют вес по пункту 11.1.1; их можно купить в любое время по цене за акцию, которую страница Компании публикует из текущей оценки Компании. Perkumpulan учреждается в Фазе 3 для владения общей инфраструктурой.

1 Company licences

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
11.1.1 Bobot. Setiap peserta membawa bobot yang dite - tapkan pada saat masuk dan bergerak hanya apabila suatu kepemilikan bergerak:	11.1.1 Вес. Каждый участник несёт вес, зафиксированный при входе и изменяемый только при движении доли:

```
base = √(A ÷ D) + √(S ÷ N)
```

SIMBOL	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
BASE	bobot masuk peserta	вес участника при входе
A	luas Bidang-Bidang peserta dalam distrik	площадь Участков участника в районе
D	luas distrik	площадь района
S	saham Perseroan yang dibeli peserta	акции Компании, купленные участником
N	seluruh saham Perseroan yang dibeli para peserta	все акции Компании, купленные участниками

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
Saham Perseroan dibeli terpisah dari tanah; tidak ada yang merupakan imbalan bagi yang lain. Base tersebut merupa - kan bobot suara peserta.	Акции Компании покупаются отдельно от земли; ни одно не является встречным предоставлением за другое. База — голосующий вес участника.
Bobot dinormalisasi per distrik setiap siklus bulan, dibatasi 10% per peserta, dan dipublikasikan dalam Register be - serta masukannya. Seorang Pemegang dapat menyanggah suatu masukan dalam 30 hari; koreksinya berlaku sejak siklus berikutnya.	Веса нормализуются по району каждый лунный цикл, ограничиваются 10% на участника и публикуются в Реестре вместе с исходными данными. Держатель вправе оспорить исходное данное в течение 30 дней; исправление действует со следующего цикла.
11.2 Perlindungan atas apa yang telah dibangun. Bangunan yang telah selesai mempertahankan setiap hak yang me - nyertainya pada saat dibangun; suatu perubahan Kode Desain atau Peraturan Komunitas menjangkaunya apabila perubahan tersebut mempertahankan atau memperbaiki kedudukannya.	11.2 Защита построенного. Завершённые Улучшения сохраняют каждое право, с которым были построены; изменение Кодекса дизайна или Правил сообщества распространяется на них, если сохраняет или улучшает их положение.
11.3 Inisiatif. Suatu usulan yang membawa 10% bobot distrik dijawab oleh Direksi secara tertulis dalam Register dalam 30 hari; diamnya merupakan penerimaan, dengan tunduk pada 10.2 dan 11.2. Usulan yang disetujui berda - sarkan 10.5 mengubah Kode Desain dan Peraturan Komu - nitas. Selama suatu distrik memiliki kurang dari sepuluh Pemegang, Direksi menjawab usulan setiap Pemegang.	11.3 Инициатива. На предложение, несущее 10% веса района, Совет директоров письменно отвечает в Реестре в течение 30 дней; молчание — принятие, с учётом пунктов 10.2 и 11.2. Предложения, принятые по пункту 10.5, изменяют Кодекс дизайна и Правила сообщества. Пока в районе меньше десяти Держателей, Совет директоров отвечает на предложение любого Держателя.

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
11.4 Biaya layanan. Biaya nyata pengoperasian dan pemeliharaan infrastruktur Z4 dan Z8 yang melayani distrik, dibagi menurut luas Bidang, dibatasi 1% dari Harga Bidang per tahun yang diindeks berdasarkan Lampiran E (Century Index). Pemilik Tanah mempublikasikan anggaran sebelum setiap tahun dan laporan yang diaudit dalam 90 hari setelahnya; seorang Pemegang dapat memeriksa catatan-catatannya dengan pemberitahuan 30 hari. Jalur setapak dan area bersama terbuka bagi penghuni dalam biaya layanan tersebut.	11.4 Сервисный сбор. Фактические расходы на эксплуатацию и содержание инфраструктуры Z4 и Z8, обслуживающей район, распределяемые по площади Участков, с потолком 1% цены Участка в год, индексируемым по Приложению E (Century Index). Землевладелец публикует бюджет до начала каждого года и аудированный отчёт в течение 90 дней после него; Держатель вправе ознакомиться с записями с уведомлением за 30 дней. Тропы и общие пространства открыты жителям в рамках сервисного сбора.
11.5 Setiap Bidang mandiri dalam energi, air dan limbah berdasarkan Kode Desain dan Lampiran F (Utilitas, Akses dan Mobilitas). Pemilik Tanah menyediakan akses hukum ke Bidang melalui jalan-jalan estat dari hab mobilitas. Apabila Pemilik Tanah membuka sambungan ke suatu sistem estat, ia melakukannya untuk jangka waktu, kapasitas dan tarif yang dipublikasikan Register, dan sambungan tersebut berakhir pada tanggal yang dinyatakan. Mobil dan kendaraan bermesin pembakaran berhenti di hab mobilitas; kendaraan listrik kecil bergerak bebas di dalam: sepeda listrik, skuter listrik dan kereta listrik. Lampiran F (Utilitas, Akses dan Mobilitas) mengatur akses, parkir, logistik konstruksi dan pengangkutan limbah.	11.5 Каждый Участок автономен по энергии, воде и отходам согласно Кодексу дизайна и Приложению F (Инженерные сети, доступ и мобильность). Землевладелец обеспечивает законный доступ к Участку по дорогам имения от мобильного хаба. Открывая подключение к системе имения, Землевладелец делает это на период, мощность и тариф, публикуемые Реестром, и подключение заканчивается в указанную дату. Автомобили и транспорт с двигателем внутреннего сгорания останавливаются у мобильного хаба; малый электротранспорт движется внутри свободно: электровелосипеды, электросамокаты и электротележки. Приложение F (Инженерные сети, доступ и мобильность) устанавливает доступ, парковку, строительную логистику и вывоз отходов.

12 Jalur peningkatan hak

Часть 12. Треки повышения титула

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
12.1 Jalur F, Hak Pakai bagi Pemegang Asing. Pemegang memegang suatu opsi, yang merupakan bagian dari apa yang dibelinya, beralih bersama kesatuan haknya dan mengikat Pemilik Tanah melalui setiap perubahan kepemilikan atau pengendalian, untuk menuntut agar prosedur Hak Pakai atas Bidang dimulai dan dilaksanakan sampai pendaftaran. Hak sewa tetap berupa hak sewa sampai kantor pertanahan memberikan hak yang baru; kewajiban Pemilik Tanah adalah melakukan setiap tindakan dalam kewenangannya, tepat waktu.	12.1 Трек F, Hak Pakai для иностранного Держателя. Держатель имеет опцион — часть того, что он покупает, переходящую с пакетом и связывающую Землевладельца при каждой смене собственности или контроля — потребовать запуска процедуры Hak Pakai над Участком и доведения её до регистрации. Hak sewa остаётся hak sewa, пока земельное ведомство не предоставит новое право; обязательство Землевладельца — совершить каждое действие в своей власти, в срок.

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
12.1.1 Jalur: (1) Pemegang membayar harga konversi berdasarkan 12.1.9A dan biaya-biaya berdasarkan 12.1.9; (2) pemecahan sertifikat pada BPN; (3) pelepasan hak atas bidang hasil pemecahan, dilaksanakan setelah kelayakan Pemegang dikonfirmasi secara tertulis dan permohonan pemberian hak diajukan; (4) pemberian Hak Pakai kepada Pemegang melalui akta di hadapan PPAT. Apabila halaman Praktik Kantor mencatat urutan yang berbeda atas langkah-langkah yang sama, urutan kantor tersebut yang berlaku.	12.1.1 Маршрут: (1) Держатель уплачивает цену конверсии по пункту 12.1.9A и расходы по пункту 12.1.9; (2) pemecahan sertifikat в BPN; (3) pelepasan hak над выделенным участком, оформляемый после письменного подтверждения правомочности Держателя и подачи заявления о предоставлении; (4) предоставление Hak Pakai Держателю по акту у PPAT. Если страница Практики ведомства фиксирует иной порядок тех же шагов, действует порядок ведомства.
12.1.2 Syarat-syarat hukum pada Pemegang, yang tidak dijamin oleh siapa pun: kelayakan berdasarkan PP 18/2021 Pasal 49(2)(e) dan 69(1); izin tinggal yang berlaku; nilai minimum Bali sebesar Rp 5.000.000.000 untuk tanah dan rumah bersama-sama, satu bidang per orang atau keluarga, sampai dengan 2.000 m², berdasarkan Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022. Komparisi menyatakan angka ini terhadap Bidang ini.	12.1.2 Условия закона к Держателю, никем не гарантируемые: правомочность по статьям 49(2)(e) и 69(1) PP 18/2021; действующее разрешение на проживание; минимальная стоимость для Бали Rp 5 000 000 000 за землю и дом вместе, один участок на лицо или семью, до 2 000 м², по Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022. Преамбула указывает эту цифру применительно к этому Участку.
12.1.3 Hak Pakai tersebut berlaku 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun dan diperbarui 30 tahun berdasarkan PP 18/2021 Pasal 52(1), masing-masing siklus diberikan oleh kantor pertanahan.	12.1.3 Hak Pakai действует 30 лет, продлевается на 20 и возобновляется на 30 по статье 52(1) PP 18/2021, каждый цикл предоставляется ведомством.
12.1.4 Pemicu. Pemberitahuan Hak Pakai dapat disampaikan setelah SLF terbit, penilaian independen yang dilampirkan pada Pemberitahuan memenuhi ambang tersebut, izin tinggal berlaku, dan jumlah-jumlah yang terutang telah dibayar tanpa kelalaian material yang belum diperbaiki. Apabila halaman Praktik Kantor menegaskan penerimaan pada tahap PBG, Pemberitahuan dapat disampaikan pada tahap tersebut.	12.1.4 Триггер. Уведомление о Hak Pakai может быть направлено после выдачи SLF, когда приложенная к Уведомлению независимая оценка достигает порога, действует разрешение на проживание, причитающиеся суммы уплачены и нет неустранённого существенного нарушения. Если страница Практики ведомства подтверждает приём на стадии PBG, Уведомление может быть направлено тогда.
12.1.5 Atas Pemberitahuan yang sah, Pemilik Tanah melakukan setiap tindakan dalam kewenangannya: pemecahan dengan proses pengukuran dan penetapan batas; permohonan pelepasan dan pemberian hak; setiap akta, persetujuan, kuasa dan pernyataan yang diminta PPAT atau kantor pertanahan; persetujuan korporasinya sendiri; penyerahan sertipikat, Surat Ukur, bukti PBB, NIB dan dokumen perpajakan; kehadiran pada setiap tahap; dan tidak melakukan tindakan apa pun yang menunda permohonan tersebut.	12.1.5 По действительному Уведомлению Землевладелец совершает каждое действие в своей власти: pemecahan со съёмкой и процедурой границ; pelepasan и заявление о предоставлении; каждый акт, согласие, доверенность и заявление, требуемые PPAT или ведомством; собственные корпоративные одобрения; передачу сертификата, Surat Ukur, квитанций PBB, NIB и налоговых документов; явку на каждой стадии; и воздержание от любого действия, задерживающего заявление.
12.1.6 Batas waktu. Pemilik Tanah:	12.1.6 Сроки. Землевладелец:

#	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
(A)	mengakui penerimaan Pemberitahuan, dengan menyebutkan pejabat yang bertanggung jawab, dalam 10 hari kerja sejak menerimanya	подтверждает получение Уведомления с указанием ответственного сотрудника в течение 10 рабочих дней с получения
(B)	mengajukan permohonan pemecahan secara lengkap dalam 60 hari sejak Pemberitahuan	подаёт полное заявление о pemecahan в течение 60 дней с Уведомления
(C)	mengajukan permohonan pemberian hak dalam 30 hari sejak terdaftarnya pemecahan	подаёт заявление о предоставлении в течение 30 дней с регистрации pemecahan
(D)	membuat setiap akta yang diminta PPAT atau kantor pertanahan dalam 14 hari sejak permintaan	оформляет любой акт, требуемый PPAT или ведомством, в течение 14 дней с запроса
(E)	menyerahkan setiap dokumen atau tanda tangan yang diminta PPAT, kantor pertanahan atau Pemegang dalam 10 hari kerja sejak permintaan	передаёт любой документ или подпись, требуемые PPAT, ведомством или Держателем, в течение 10 рабочих дней с запроса
(F)	memberitahukan kepada Pemegang setiap langkah tambahan berdasarkan halaman Praktik Kantor dalam 5 hari kerja sejak mengetahuinya, dan menyelesaikan langkah tersebut dalam 30 hari sejak mengetahuinya	уведомляет Держателя о любом шаге, добавленном по странице Практики ведомства, в течение 5 рабочих дней с того, как узнал о нём, и завершает этот шаг в течение 30 дней с того, как узнал о нём

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
12.1.7 Masa tenang. Sejak penandatanganan sampai pendaftaran atau kegagalan akhir, Pemilik Tanah menahan diri, tanpa persetujuan tertulis Pemegang, dari mengalihkan Bidang atau bidang induknya selain dengan tunduk pada perjanjian ini, memberikan hak apa pun atas Bidang, menciptakan jaminan atau catatan apa pun atas Bidang maupun sertipikat asalnya, serta melepaskan atau mengubah Alas Hak selain sebagaimana diharuskan Bagian ini. Yang lebih ketat antara klausul ini dan 15.2 yang berlaku.	12.1.7 Мораторий. С подписания до регистрации или окончательной неудачи Землевладелец без письменного согласия Держателя воздерживается от отчуждения Участка или его земельного участка иначе как с обременением настоящим актом, от предоставления любого права на Участок, от создания любого обеспечения или отметки на Участке или сертификате, из которого он выделяется, и от отказа от Титула или его изменения иначе, чем требует эта Часть. Применяется более строгий из этого пункта и пункта 15.2.
12.1.8 Surat kuasa. Sepanjang diizinkan hukum, Pemilik Tanah memberikan kepada Pemegang kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, dalam bentuk notaris yang dibuat bersama perjanjian ini, untuk menandatangani atas nama-nya instrumen-instrumen 12.1.5 yang belum ditandatangani melewati jangka waktu 12.1.6. Kewajiban 12.1.5 berdiri sendiri.	12.1.8 Доверенность. В пределах, допускаемых законом, Землевладелец выдаёт Держателю безотзывную доверенность в форме нотариуса, оформляемую вместе с настоящим актом, подписывать от его имени документы пункта 12.1.5, оставшиеся неподписанными по истечении сроков пункта 12.1.6. Обязательство пункта 12.1.5 действует само по себе.

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
12.1.9 Biaya. Pemegang: pengukuran dan pemecahan, prosedur pemberian hak, honorarium PPAT dan notaris, biaya pendaftaran, BPHTB atas pemberian hak, PPh yang terutang atas pelepasan (dibayar Pemilik Tanah dan diganti Pemegang dalam 10 hari kerja sejak bukti pembayaran), penilaian, penasihatnya sendiri, dan biaya pemrosesan se - besar 2,0% dari nilai penilaian berdasarkan 12.1.4. Pemilik Tanah: persetujuan dan penasihatnya sendiri, verifikasi Praktik Kantor, perbaikan setiap cacat pada Alas Hak atau perizinannya, dan setiap langkah yang diulang karena tin - dakan atau kelalaiannya sendiri.	12.1.9 Расходы. Держатель: съёмка и pemecahan, процедура предоставления, сборы PPAT и нотариуса, регистрационные сборы, BPHTB при предоставлении, PPh, причитающийся при pele - pasan (уплачивается Землевладельцем и возмещается Держателем в течение 10 рабочих дней с подтверждения уплаты), оценка, собственные консультанты и сбор за обработку 2,0% оценки по пункту 12.1.4. Землевладелец: собственные одобрения и консультанты, проверка Практики ведомства, устранение любого дефекта своего Титула или лицензий и каждый шаг, повторяемый из-за его собственного действия или бездействия.
12.1.9A Harga konversi. Hak sewa merupakan lis dan im - balannya membeli Jangka Waktu saja. Bidang dalam Hak Pakai diperoleh dengan harga konversi yang sama dengan penilaian berdasarkan 12.1.4 atas Bidang yang dipegang dalam Hak Pakai, ditetapkan pada tanggal Pemberitahuan, dikurangi Premi belum teramortisasi pada tanggal tersebut. Harga konversi dibayar sebelum pelepasan dibuat dan di - kembalikan seluruhnya pada setiap kegagalan berdasarkan 12.1.10.	12.1.9A Цена конверсии. Hak sewa — аренда, и её встречное предоставление покупает только Срок. Участок под Hak Pakai приобретается за цену конверсии, равную оценке по пункту 12.1.4 Участка, удерживаемого под Hak Pakai, зафиксированной на дату Уведомления, за вычетом Неамортизированной премии на эту дату. Цена конверсии уплачивается до оформления pelepasan и полностью возвращается при любой неудаче по пункту 12.1.10.
12.1.10 Kegagalan. Sebabnya menentukan akibatnya:	12.1.10 Неудача. Последствие определяется причиной:

SEBAB	UJIAN	AKIBAT
tindakan, kelalaian, keterlambatan atau keadaan korporasi Pemilik Tanah	suatu jangka waktu 12.1.6 terlampaui atau suatu tindakan 12.1.5 tidak dilaksanakan	12.1.11
penolakan oleh kan - tor pertanahan, per - ubahan hukum, tin - dakan penguasa	keputusan tertulisnya diperlihatkan	12.1.12
syarat hukum Pe - megang sendiri tidak terpenuhi	syarat tersebut terbukti tidak terpenuhi pada saat permohonan	hak sewa berlanjut; Pemberitahuan berikut - nya dapat menyusul setelah terpenuhi

РУССКИЙ

CAUSE	TEST	CONSEQUENCE
действие, бездействие, задержка или корпоративное состояние Землевладельца	превышен срок пункта 12.1.6 или не совершено действие пункта 12.1.5	12.1.11

CAUSE	TEST	CONSEQUENCE
отказ ведомства, изменение закона, акт органа власти	предъявлено письменное решение	12.1.12
собственное условие закона к Держателю не выполнено	условие, оказавшееся невыполненным при подаче заявления	hak sewa продолжается; после выполнения может последовать новое Уведомление

BAHASA INDONESIA

Suatu jangka waktu 12.1.6 terlampaui untuk baris pertama hanya apabila tindakan tersebut tetap tidak dilaksanakan 10 hari kerja setelah teguran tertulis Pemegang dan tidak dilaksanakan berdasarkan 12.1.8. Penolakan yang didasarkan pada cacat dalam Alas Hak, perizinan, perpajakan atau dokumen Pemilik Tanah termasuk dalam baris pertama. Tanpa adanya keputusan 12 bulan setelah permohonan pemberian hak yang lengkap, permohonan tersebut dianggap ditolak berdasarkan baris kedua. Baris ketiga mencakup syarat yang tidak terpenuhi pada saat permohonan atau yang gugur sebelum pendaftaran. Sebab yang bercampur mengikuti sebab yang tanpanya pendaftaran akan berhasil; apabila tidak ada sebab tunggal yang memenuhi ujian tersebut, baris pertama yang berlaku. Pemilik Tanah memikul beban pembuktian baris kedua.

12.1.11 Pemulihan atas sebab pada Pemilik Tanah, bersifat kumulatif atas pilihan Pemegang, kecuali bahwa keluar mengakhiri pemulihan lainnya sejak tanggal keluar: pelaksanaan dalam bentuk nyata, dengan ganti rugi dicatat sebagai tidak memadai; kompensasi keterlambatan sebesar 0,5% dari jumlah yang telah dibayar berdasarkan perjanjian ini per bulan sejak jangka waktu yang terlampaui sampai pelaksanaan atau keluar; keluar dengan Premi belum teramortisasi, nilai Bangunan menurut penilaian independen dan kerugian langsung, dijamin oleh Dana Jaminan; penangguhan pungutan pendapatan wilayah dan angsuran sampai perbaikan atau keluar, tanpa kelalaian. Pembatasan 15.4 tidak menyentuh pelaksanaan dalam bentuk nyata dan jumlah keluar.

12.1.12 Penolakan oleh kantor pertanahan atau perubahan hukum. Hak sewa berlanjut untuk Jangka Waktunya dengan setiap haknya. Harga konversi kembali kepada Pemegang berdasarkan 12.1.9A. Atas permintaan dan biaya Pemegang, Pemilik Tanah mengajukan permohonan kembali setiap kali hukum atau praktik kantor berubah sehingga memungkinkan permohonan tersebut.

РУССКИЙ

Срок пункта 12.1.6 считается превышенным по первой строке только если действие остаётся несовершённым через 10 рабочих дней после письменного требования Держателя и не совершено по пункту 12.1.8. Отказ, основанный на дефекте Титула, лицензий, налогов или документов Землевладельца, относится к первой строке. При отсутствии решения через 12 месяцев после полного заявления о предоставлении заявление считается отклонённым по второй строке. Третья строка охватывает условие, невыполненное при подаче или отпавшее до регистрации. Смешанные причины следуют той причине, без которой регистрация состоялась бы; если ни одна причина не проходит этот тест, применяется первая строка. Бремя доказывания второй строки несёт Землевладелец.

12.1.11 Средства защиты при причине на стороне Землевладельца, кумулятивные по выбору Держателя, с тем что выход прекращает остальные с даты выхода: исполнение в натуре, при этом убытки признаются недостаточным средством; компенсация за задержку 0,5% сумм, уплаченных по настоящему акту, за каждый месяц с превышенного срока до исполнения или выхода; выход с Неамортизированной премией, стоимостью Улучшений по независимой оценке и прямыми убытками, обеспеченными Гарантийным фондом; приостановка сбора с выручки территории и платежей до устранения или выхода, без нарушения. Потолок пункта 15.4 не затрагивает исполнение в натуре и сумму выхода.

12.1.12 Отказ ведомства или изменение закона. Hak sewa продолжается на свой Срок со всеми правами. Цена конверсии возвращается Держателю по пункту 12.1.9A. По запросу и за счёт Держателя Землевладелец подаёт заявление заново всякий раз, когда закон или практика ведомства меняются так, что заявление становится допустимым.

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
12.1.13 Sebelum Pemberitahuan pertama, Pemilik Tanah memperoleh secara tertulis, atas biayanya, dari Kantor Pertanahan Buleleng dan dari penasihat hukum, jawaban atas delapan pertanyaan halaman Praktik Kantor[1]: urutan pemecahan, pelepasan hak dan pemberian hak; tahap konstruksi pada saat mana suatu permohonan diterima; dokumen-dokumen yang diperlukan; perlakuan rencana tata ruang atas Estat; nilai, luas dan batas bidang yang berlaku bagi pemegang asing; surat kuasa berdasarkan 12.1.8; ujian rumah tinggal; dan mekanisme janji berdasarkan 12.1.14. Bagian ini disesuaikan dengan jawaban-jawaban tersebut.	12.1.13 До первого Уведомления Землевладелец получает письменно, за свой счёт, от Kantor Pertanahan Buleleng и от юристов ответы на восемь вопросов страницы Практики ведомства: порядок pemecahan, pelepasan hak и предоставления; стадия строительства, на которой принимается заявление; требуемые документы; трактовка Имения в пространственном плане; текущие пределы стоимости, площади и числа участков для иностранного держателя; доверенность по пункту 12.1.8; тест rumah tinggal; и механизм ковенантов пункта 12.1.14. Эта Часть приводится в соответствие с ответами.
12.1.14 Pada saat pendaftaran, hak sewa atas Bidang berakhir; para pihak membuat akta pengakhiran notaris dan pencatatan dalam Register ditutup; harga konversi telah dibayar, sehingga tidak ada imbalan lebih lanjut yang terutang atas Bidang; Kode Desain, Peraturan Komunitas, keanggotaan Dewan dan pungutan pendapatan wilayah tetap mengikat pemegang Hak Pakai melalui janji-janji yang dicatat dalam akta perolehan dan melalui servitut atas akses dan utilitas, yang disusun bersama notaris sebelum Pemberitahuan pertama. Saham Perseroan yang telah dibeli Pemegang tetap berada pada Pemegang.	12.1.14 С регистрацией hak sewa над Участком прекращается; стороны оформляют нотариальный акт о прекращении, и запись в Реестре закрывается; поскольку цена конверсии уплачена, за Участок ничего более не причитается; Кодекс дизайна, Правила сообщества, членство в Совете и сбор с выручки территории продолжают связывать держателя Hak Pakai через ковенанты, записанные в акте приобретения, и сервитуты доступа и инженерных сетей, подготовленные с нотариусом до первого Уведомления. Акции Компании, купленные Держателем, остаются у Держателя.
12.1.15 Diungkapkan sebelum pemilihan: suatu Hak Pakai bersifat terdaftar dan bergantung pada izin tinggal, kumpulan pembeli lanjutannya lebih sempit, dan ia menggantikan kebebasan pengalihan pada Bagian 4. Lis dasar melayani lebih banyak Pemegang dengan lebih baik.	12.1.15 Раскрыто до выбора: Hak Pakai регистрируется и зависит от резидентства, круг его перепродажи уже, и оно заменяет свободу уступки Части 4. Базовая аренда служит многим Держателям лучше.
12.2 Jalur I, alas hak bagi Pemegang Indonesia. Atas permintaan, Pemilik Tanah mengupayakan pemecahan dan mengalihkan HGB hasil pemecahan melalui AJB[2] di hadapan PPAT dengan harga yang sama dengan penilaian berdasarkan 12.1.4 atas Bidang yang dipegang dalam HGB, ditetapkan pada tanggal permintaan, dikurangi Premi belum teramortisasi pada tanggal tersebut, dibayar sebelum AJB. Konversi menjadi Hak Milik merupakan permohonan Pemegang sendiri: warga negara Indonesia, orang perseorangan, rumah tinggal yang dibuktikan dengan PBG atau keterangan kepala desa, jalur yang disederhanakan sampai dengan 600 m², pernyataan dalam batas 5 bidang atau 5.000 m². Warga negara Indonesia yang menikah dengan warga negara asing menyerahkan perjanjian pemisahan harta notariil yang diharuskan PP 18/2021 Pasal 70 sebelum peningkatan hak dimulai.	12.2 Трек I, титул для индонезийского Держателя. По запросу Землевладелец обеспечивает pemecahan и передаёт выделенный HGB по AJB у PPAT по цене, равной оценке по пункту 12.1.4 Участка, удерживаемого под HGB, зафиксированной на дату запроса, за вычетом Неамортизированной премии на эту дату, уплачиваемой до AJB. Конверсия в Hak Milik — собственное заявление Держателя: гражданин Индонезии, физическое лицо, rumah tinggal, подтверждённый PBG или keterangan главы деревни, упрощённый путь до 600 м², декларация в пределах 5 участков или 5 000 м². Гражданин Индонезии в браке с иностранцем представляет нотариальное соглашение о раздельности имущества, требуемое статьёй 70 PP 18/2021, до начала повышения титула.

1 Office Practice

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
12.3 Setelah setiap perubahan alas hak, Kode Desain, Peraturan Komunitas dan keanggotaan Dewan berlanjut melalui janji-janji dalam AJB, servitut atas akses dan utilitas, serta keanggotaan Dewan sebagai syarat penjualan. Saham Perseroan yang telah dibeli Pemegang tetap berada pada Pemegang.	12.3 После любого изменения титула Кодекс дизайна, Правила сообщества и членство в Совете продолжаются через ковенанты в AJB, сервитуты доступа и инженерных сетей и членство в Совете как условие продажи. Акции Компании, купленные Держателем, остаются у Держателя.

13 Pernyataan dan jaminan

Часть 13. Заверения

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
13.1 Pemilik Tanah: alas hak yang sah; pembebanan sebagaimana diungkapkan dalam Lampiran C (Paket Uji Tuntas) dan tidak ada yang lain; zonasi dan KKPR[1] mengizinkan penggunaannya; perizinan dan cakupan lokasinya sebagaimana dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak) §3; jaminan-jaminan 15.1.	13.1 Землевладелец: действительный титул; обременения, как раскрыто в Приложении C (Пакет due diligence), и никаких иных; зонирование и KKPR разрешают использование; лицензии и их территориальный охват, как в §3 Приложения A (Реестр имения); гарантии пункта 15.1.
13.2 Pemegang: identitas dan status; kehalalan sumber dana; tidak adanya perjanjian pinjam nama; kemampuan membiayai konstruksi.	13.2 Держатель: личность и статус; законность источника средств; отсутствие номинального соглашения; способность финансировать строительство.
13.3 Diungkapkan pada penandatanganan dan diparaf: jangka waktu Alas Hak dan risiko perpanjangannya; status zonasi; sifat hak sewa yang tidak terdaftar; luas tapak Bidang ini dalam meter persegi: 10% dari luasnya; ambang Rp 5.000.000.000 pada 12.1.2; inti kawasan yang tertutup bagi mobil dan kendaraan bermesin pembakaran serta terbuka bagi kendaraan listrik kecil dan peralatan listrik berdasarkan Lampiran F (Utilitas, Akses dan Mobilitas).	13.3 Раскрыто при подписании и парафировано: срок Титула и риск его продления; статус зонирования; незарегистрированная природа hak sewa; пятно застройки этого Участка в квадратных метрах: 10% его площади; порог Rp 5 000 000 000 пункта 12.1.2; ядро, закрытое для автомобилей и транспорта с двигателем внутреннего сгорания и открытое для малого электротранспорта и электрооборудования по Приложению F (Инженерные сети, доступ и мобильность).

14 Perizinan

Часть 14. Лицензии

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
14.1 Pemilik Tanah menjamin NIB yang berlaku pada alamat terdaftarnya di Gesing, dengan setiap KBLI Anggaran Dasar Pasal 3 diterbitkan dan berlaku, sebagaimana dicatat halaman company licences.	14.1 Землевладелец гарантирует действующий NIB по своему зарегистрированному адресу в Gesing с каждым KBLI статьи 3 Устава, выданным и действующим, как фиксирует страница лицензий компании.

2 AJB — Akta Jual Beli / Deed of Sale and Purchase · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/ajb/

1 KKPR — Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang / Spatial Use Conformity · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/kkpr/

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
14.2 Peristiwa Perizinan: penghentian sementara, pencabutan, tidak diperbaruinya atau pembatasan material atas suatu izin Pemilik Tanah yang diperlukan untuk kegiatan tersebut.	14.2 Лицензионное событие: приостановка, отзыв, непродление или существенное ограничение лицензии Землевладельца, необходимой для деятельности.
14.3 Suatu Peristiwa Perizinan bukan merupakan pelanggaran dan bukan alasan pengakhiran selama penempatan dan penggunaan oleh Pemegang berlanjut tanpa gangguan; hak untuk memberikan lis ini berasal dari Alas Hak.	14.3 Лицензионное событие не является нарушением и основанием для расторжения, пока занятие и использование Держателем продолжаются беспрепятственно; право предоставить эту аренду вытекает из Титула.
14.4 Pemilik Tanah memberitahukan dalam 14 hari beserta sebab dan rencana perbaikannya. Pemulihan menurut dampaknya:	14.4 Землевладелец уведомляет в течение 14 дней с указанием причины и плана устранения. Средства по степени воздействия:

DAMPAK PADA PEMEGANG	PEMULIHAN
tidak ada	diperbaiki dalam 180 hari, diperpanjang selama diupayakan dengan tekun
Pemilik Tanah tidak dapat memproses PBG atau melaksanakan tindakan yang disepakati	kewajiban Pemegang yang bersesuaian dan tenggat konstruksi ditangguhkan; hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang hari demi hari
Pemegang kehilangan penggunaan lebih dari 90 hari berturut-turut	pengurangan secara proporsional; selanjutnya pengakhiran dengan Premi belum teramortisasi, dijamin oleh Dana Jaminan

РУССКИЙ

IMPACT ON THE HOLDER	REMEDY
нет	устранение в течение 180 дней, продлевается, пока ведётся добросовестно
Землевладелец не может оформить PBG или совершить согласованное действие	соответствующее обязательство Держателя и сроки строительства приостанавливаются; права, привязанные ко времени, продлеваются день в день
Держатель лишён пользования более 90 дней подряд	пропорциональное снижение платы; затем расторжение с Неамортизированной премией, обеспеченной Гарантийным фондом

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
14.5 Selama suatu Peristiwa Perizinan, Pemilik Tanah melapor setiap triwulan kepada Dewan dan tidak melakukan pemberian hak apa pun yang memperberat keadaan. 14.3 dan 14.4 tidak berlaku apabila peristiwa tersebut timbul dari kecurangan, kesengajaan atau kegagalan Pemilik Tanah untuk memperbaiki setelah peringatan tertulis berulang dari instansi yang berwenang.	14.5 Во время Лицензионного события Землевладелец ежеквартально отчитывается перед Советом и не совершает предоставлений, ухудшающих положение. Пункты 14.3 и 14.4 отпадают, если событие вызвано обманом, умышленным проступком Землевладельца или неустранением после повторных письменных предупреждений органов власти.
14.6 Perizinan Pemegang sendiri merupakan tanggung jawab Pemegang berdasarkan Bagian 5.	14.6 Собственные лицензии Держателя — ответственность Держателя по Части 5.

15 Jaminan alas hak, negative pledge, pembebasan

Часть 15. Гарантии титула, неотчуждение, возмещение

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
15.1 Jaminan-jaminan, diberikan pada penandatanganan, diulang pada setiap ulang tahun dan kepada setiap penerima pengalihan pada saat pengalihan, tanpa pembatasan sepengetahuan: Perseroan didirikan secara sah dengan modal disetor dan NIB yang berlaku; Alas Hak merupakan sertipikat HGB yang sah dengan nomor, tanggal dan sisa jangka waktu sebagaimana dalam Lampiran A (Daftar Alas Hak); suatu PKKPR yang mencakup penggunaan tersebut masih berlaku dan dilampirkan; Bidang berada di atas tanah bersertipikat, bebas dari hak tanggungan, sita, sewa, PPJB[1], opsi dan penguasaan pihak ketiga; tidak ada perkara dan tidak ada tuntutan adat, subak atau desa yang mempengaruhinya; zonasi dan KKPR mengizinkan penggunaannya; Bidang tidak berstatus LP2B[2] dan berada di luar sempadan; PBB telah dibayar; riwayat alas hak diungkapkan.	15.1 Гарантии, даваемые при подписании, повторяемые в каждую годовщину и каждому цессионарию при уступке, без оговорки об осведомлённости: Компания надлежаще учреждена с оплаченным капиталом и действующим NIB; Титул — действительный сертификат HGB с номером, датами и оставшимся сроком, как в Приложении A (Реестр имения); PKKPR, покрывающий использование, существует и приложен; Участок находится на сертифицированной земле, свободной от hak tanggungan, sita, аренды, PPJB, опциона и владения третьих лиц; его не затрагивают ни разбирательства, ни требования адата, subak или desa; зонирование и KKPR разрешают использование; Участок не имеет статуса LP2B и находится вне sempadan; PBB уплачен; цепочка титула раскрыта.
15.1.1 Lampiran C (Paket Uji Tuntas) diserahkan sebelum penandatanganan dengan hasil pencarian BPN bertanggal dalam 30 hari; PPAT melakukan pengecekan sertifikat pada hari penandatanganan dan hasilnya disebutkan; Pemilik Tanah menjamin bahwa tidak ada sesuatu pun yang dicip - takan atas Bidang antara pencarian dan penandatanganan.	15.1.1 Приложение C (Пакет due diligence) передаётся до подписания с выпиской BPN давностью не более 30 дней; PPAT проводит pengecekan sertifikat в день подписания, и результат записывается; Землевладелец гарантирует, что между выпиской и подписанием над Участком ничего не создано.
15.2 Negative pledge. Pemilik Tanah menahan diri dari membebani Bidang, memberikan hak yang bersaing atas - nya, atau mengalihkannya selain dengan tunduk pada per - janjian ini dengan penerima pengalihan terikat. Anggaran Dasar[3] Pasal 12(3) secara mandiri melarang pembebanan; klausul ini berdiri sendiri apabila Anggaran Dasar berubah.	15.2 Неотчуждение. Землевладелец воздерживается от обременения Участка, предоставления конкурирующих прав на него или его отчуждения иначе как с обременением настоящим актом и связанностью приобретателя. Статья 12(3) Устава независимо запрещает обременение; этот пункт действует сам по себе, если Устав изменится.
15.3 Non-disturbance. Setiap penerima pengalihan Alas Hak atau Estat, melalui jalur apa pun, menerimanya dengan tunduk pada perjanjian ini. Menurut rancangan Estat, tanah tersebut berada di luar setiap gadai atau jaminan untuk utang.	15.3 Непрепятствование. Любой приобретатель Титула или Имения, любым путём, принимает их с обременением настоящим актом. По замыслу Имения земля остаётся вне любого залога или обеспечения долга.

1 PPJB — Perjanjian Pengikatan Jual Beli / Binding Sale and Purchase Agreement · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/ppjb/
2 LP2B — Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan / Protected Sustainable Food Farmland · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/lp2b/
3 Articles of Association — PT. Cyber Valley Estate

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
15.4 Pemilik Tanah membebaskan Pemegang dari kerugian, biaya, denda dan biaya hukum yang wajar yang timbul dari pelanggaran 15.1, hak pihak ketiga yang ada pada saat penandatanganan, hilangnya atau tidak diperbaruinya Alas Hak selain melalui perbuatan Pemegang, dan ketidak - mampuan memperoleh PBG atau SLF karena sebab-sebab yang dapat dipertanggungjawabkan pada alas hak atau perizinan Pemilik Tanah. Batas: jumlah yang telah dibayar Pemegang ditambah penilaian atas Bangunan. Tuntutan dapat diajukan dalam 3 tahun setelah pengakhiran.	15.4 Землевладелец возмещает Держателю убытки, расходы, штрафы и разумные судебные издержки от нарушения пункта 15.1, прав третьих лиц, существовавших при подписании, утраты или непродления Титула иначе как вследствие действий Держателя и невозможности получить PBG или SLF по причинам, относящимся к титулу или лицензиям Землевладельца. Потолок: суммы, уплаченные Держателем, плюс оценка Улучшений. Требования могут предъявляться в течение 3 лет после прекращения.
15.5 Pemulihan atas cacat alas hak:	15.5 Средства при дефекте титула:

KEADAAN	PEMULIHAN
dapat diperbaiki dalam 90 hari, penggunaan tidak terpe - ngaruh	perbaikan atas biaya Pemilik Tanah; tenggat ditang - guhkan, hak-hak yang bergantung pada waktu diper - panjang hari demi hari
kehilangan penggunaan melebihi 90 hari berturut-turut	pengurangan secara proporsional
kehilangan melebihi 180 hari, atau tidak dapat diperbaiki	pengakhiran karena kelalaian Pemilik Tanah: Premi belum teramortisasi, Bangunan menurut penilaian in - dependen, dan kerugian langsung Pemegang

РУССКИЙ

SITUATION	REMEDY
устраним в течение 90 дней, пользование не затронуто	устранение за счёт Землевладельца; сроки приостанавливаются, права, привязанные ко времени, продлеваются день в день
лишение пользования более 90 дней подряд	пропорциональное снижение платы
лишение более 180 дней или неустранимый дефект	расторжение за нарушение Землевладельца: Неамортизированная премия, Улучшения по независимой оценке и прямые убытки Держателя

16 Kelalaian, pengakhiran, berakhirnya jangka waktu

Часть 16. Нарушение, расторжение, окончание срока

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
16.1 Kelalaian dan perbaikan, setara bagi kedua belah pihak. Pihak yang melanggar menerima pemberitahuan tertulis yang menyebutkan pelanggarannya. Jangka waktu perbaikan: pembayaran, 30 hari; pelanggaran lain, 60 hari; pelanggaran yang perbaikannya memerlukan izin atau pekerjaan, 180 hari selama diupayakan dengan tekun. Pelanggaran yang tidak diperbaiki melewati jangka waktunya merupakan kelalaian material. Pemegang dapat mengalihkan berdasarkan Bagian 4 selama setiap jangka waktu perbaikan, dengan penerima pengalihan mengambil jangka waktu perbaikan tersebut sebagaimana adanya. Pelanggaran berulang atas satu standar Peraturan Komunitas, yang telah diperbaiki satu kali dan terulang dalam 12 bulan, merupakan kelalaian material pada pemberitahuan kedua.	16.1 Нарушение и устранение, равные для обеих сторон. Нарушившая сторона получает письменное уведомление с указанием нарушения. Сроки устранения: платёж — 30 дней; иные нарушения — 60 дней; нарушения, устранение которых требует разрешения или работ, — 180 дней, пока ведётся добросовестно. Нарушение, не устранённое в срок, — существенное нарушение. Держатель вправе уступить аренду по Части 4 в течение любого срока устранения, цессионарий принимает срок устранения в его текущем состоянии. Повторное нарушение одного стандарта Правил сообщества, однажды устранённое и повторившееся в течение 12 месяцев, — существенное нарушение по второму уведомлению.
16.2 Bangunan. Pada saat berakhirnya jangka waktu tanpa perpanjangan, Bangunan beralih kepada Pemilik Tanah dengan kompensasi menurut penilaian independen, kecuali Pemegang memilih dalam 6 bulan sebelum berakhirnya untuk memindahkannya sampai akhir Jangka Waktu. Pada pengakhiran karena kelalaian Pemilik Tanah berlaku 15.5. Pada pengakhiran karena kelalaian Pemegang, kompensasi dikurangi kerugian Pemilik Tanah yang terdokumentasi. Penilaian: satu penilai yang disepakati dalam 15 hari kerja, dan apabila tidak tercapai, masing-masing pihak menunjuk satu penilai dan kedua penilai tersebut menunjuk penilai ketiga yang angkanya mengikat.	16.2 Улучшения. По истечении без продления Улучшения переходят к Землевладельцу за компенсацию по независимой оценке, если Держатель не выберет в течение 6 месяцев до истечения вывезти их к концу Срока. При расторжении за нарушение Землевладельца применяется пункт 15.5. При расторжении за нарушение Держателя компенсация уменьшается на документированные убытки Землевладельца. Оценка: один оценщик, согласованный в течение 15 рабочих дней, иначе каждая сторона назначает одного, и эти двое назначают третьего, чья цифра обязательна.
16.3 Gugurnya alas hak. Apabila Alas Hak gugur bukan karena perbuatan Pemegang: kompensasi berdasarkan 16.2 ditambah Premi belum teramortisasi, dijamin oleh Dana Jaminan.	16.3 Утрата титула. Если Титул прекращается не по действию Держателя: компенсация по пункту 16.2 плюс Неамортизированная премия, обеспеченные Гарантийным фондом.
16.4 Dana Jaminan menjamin pembayaran-pembayaran berdasarkan 9.3, 9.5(2), 10.6.3, 12.1.11, 14.4, 15.4, 15.5 dan Bagian ini.	16.4 Гарантийный фонд обеспечивает выплаты по пунктам 9.3, 9.5(2), 10.6.3, 12.1.11, 14.4, 15.4, 15.5 и этой Части.
16.5 Pengembalian. Pemegang menyerahkan Bidang melalui BAST Pengembalian yang diukur terhadap Lampiran G (Kondisi Serah Terima) dalam 60 hari sejak tanggal berakhirnya, dengan pungutan dan pajak yang telah diselesaikan.	16.5 Возврат. Держатель передаёт Участок по BAST Pengembalian, сверенному с Приложением G (Состояние при передаче), в течение 60 дней с даты окончания, с погашенными сборами и налогами.

17 Keadaan memaksa, adat, sengketa

Часть 17. Форс-мажор, адат, споры

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
17.1 Keadaan memaksa: aktivitas vulkanik, gempa bumi, tanah longsor, cuaca ekstrem, banjir, wabah, tindakan pe - nguasa. Kewajiban yang terdampak ditangguhkan, hak-hak yang bergantung pada waktu diperpanjang hari demi hari, pihak yang terdampak memberitahukan dalam 14 hari dan melakukan mitigasi, dan salah satu pihak dapat mengakhiri tanpa kesalahan apabila peristiwa tersebut berlangsung melebihi 12 bulan, dengan Bangunan mengikuti 16.2 me - nurut penilaian setelah dikurangi hasil asuransi berdasar - kan 8.4. Masing-masing pihak memikul kerugiannya sendiri kecuali sepanjang diasuransikan.	17.1 Форс-мажор: вулканическая активность, землетрясение, оползень, экстремальная погода, наводнение, эпидемия, акт органа власти. Затронутые обязательства приостанавливаются, права, привязанные ко времени, продлеваются день в день, затронутая сторона уведомляет в течение 14 дней и минимизирует ущерб, и любая сторона вправе расторгнуть договор без вины, если событие длится более 12 месяцев, при этом Улучшения следуют пункту 16.2 по оценке за вычетом страхового возмещения по пункту 8.4. Каждая сторона несёт собственные убытки, кроме застрахованных.
17.2 Adat. Pemegang mematuhi awig-awig desa adat, pengaturan banjar dan subak yang mempengaruhi Estat, akses upacara dan jalur prosesi, serta sumbangan adat para penghuni, sebagaimana dicatat bagian adat pada halaman Peraturan Komunitas. Pemilik Tanah mengungkapkannya sebelum penandatanganan.	17.2 Адат. Держатель соблюдает awig-awig desa adat, порядки banjar и subak, затрагивающие Имение, церемониальный доступ и маршруты процессий и обычные взносы жителей, как фиксирует их раздел адата страницы Правил сообщества. Землевладелец раскрывает их до подписания.
17.3 Sengketa. Hukum Indonesia. Perundingan selama 30 hari, kemudian mediasi selama 30 hari, kemudian arbitrase menurut peraturan BANI[1], berkedudukan di Denpasar, tiga arbiter, dalam Bahasa Indonesia dengan terjemahan pu - tusan dalam bahasa Inggris, sebagai satu-satunya forum atas pokok perkara. Pengadilan Negeri Denpasar dipilih sebagai domisili untuk tindakan sementara dan pelaksa - naan putusan.	17.3 Споры. Право Индонезии. Переговоры 30 дней, затем медиация 30 дней, затем арбитраж по регламенту BANI, место — Денпасар, три арбитра, язык индонезийский с английским переводом решения, как единственный форум по существу. Pengadilan Negeri Denpasar избирается домицилием для обеспечительных мер и исполнения.

1 BANI — Badan Arbitrase Nasional Indonesia / Indonesian National Arbitration Board · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/bani/

18 Pajak, mata uang, ketentuan umum

Часть 18. Налоги, валюта, общие положения

BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
18.1 Pajak. PPh atas sewa, ditanggung Pemilik Tanah sela - ku penerima dan dipotong Pemegang apabila Pemegang merupakan pemotong pajak; PPN atas sewa dan atas jasa, ditambahkan pada harga yang dinyatakan; PBB atas Bi - dang, ditanggung Pemegang sejak BAST Lahan; BPHTB dan PPh atas setiap pengalihan hak, masing-masing oleh pihak yang memperoleh dan pihak yang mengalihkan menurut hukum; pajak atas pengalihan, oleh pihak yang mengalih - kan; pajak akomodasi daerah atas saluran menginap, oleh operator; honorarium notaris dan PPAT atas akta ini, di - tanggung bersama secara sama rata; biaya pemecahan dan konversi berdasarkan 12.1.9; biaya layanan berdasarkan 11.4. Harga-harga dinyatakan di luar pajak.	18.1 Налоги. PPh с аренды — несёт Землевладелец как получатель, удерживает Держатель, если Держатель — налоговый агент; PPN с аренды и услуг — добавляется к указанным ценам; PBB по Участку — несёт Держатель с BAST Lahan; BPHTB и PPh при любой передаче титула — приобретатель и передающий соответственно по закону; налоги при уступке — цедент; региональный налог на размещение по каналу проживания — оператор; нотариальные сборы и сборы PPAT по настоящему акту — поровну; расходы на раздел и конверсию — по пункту 12.1.9; сервисный сбор — по пункту 11.4. Цены указаны без налогов.
18.2 Kewajiban dapat dinominasikan dalam century index; tagihan dan penyelesaian pembayaran dilakukan dalam IDR dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan.	18.2 Обязательства могут быть деноминированы в century index; счета и расчёты — в IDR по JISDOR на дату счёта.
18.3 Pemberitahuan. Setiap pemberitahuan, permintaan, paket persetujuan dan jawaban berdasarkan perjanjian ini dibuat secara tertulis, dalam Bahasa Indonesia atau bahasa Inggris, melalui surel ke alamat-alamat dalam komparisi, dengan salinan yang dicatat dalam Register. Suatu surel diterima pada hari kerja pengirimannya apabila dikirim se - belum pukul 15:00 WITA, dan selain itu pada hari kerja berikutnya; pengirim menyimpan catatan pengirimannya. Pos dan kurir hanya membawa asli yang telah ditanda - tangani dan tidak memulai jangka waktu apa pun. Suatu pihak mengubah alamatnya melalui pemberitahuan, ber - laku 5 hari kerja setelah diterima.	18.3 Уведомления. Каждое уведомление, запрос, пакет на согласование и ответ по настоящему акту совершаются письменно, на индонезийском или английском, по электронной почте на адреса из преамбулы с копией, вносимой в Реестр. Письмо считается полученным в рабочий день отправки, если отправлено до 15:00 WITA, иначе — на следующий рабочий день; отправитель хранит запись о доставке. Почта и курьер несут только подписанные оригиналы и не начинают никаких сроков. Сторона меняет адрес уведомлением, вступающим в силу через 5 рабочих дней после получения.
18.4 Ketentuan umum. Data pribadi: Register dan lejer mempublikasikan keadaan Bidang dan hasil-hasil uji serta menjaga kerahasiaan identitas Pemegang. Dokumen KYC dan sumber dana diserahkan sebelum penandatanganan. Perjanjian ini beserta Lampiran-Lampirannya merupakan keseluruhan perjanjian; klausul yang batal dipisahkan dan sisanya tetap berlaku; penandatanganan dalam bagian-bagian terpisah (counterparts) dan tanda tangan elektronik diizinkan sepanjang bentuk notariil memungkinkannya.	18.4 Общие положения. Персональные данные: Реестр и леджер публикуют состояние и результаты Участка и сохраняют личность Держателя в тайне. Документы KYC и об источнике средств передаются до подписания. Настоящий акт с Приложениями — полное соглашение; ничтожное условие отсекается, остальное сохраняет силу; экземпляры и электронная подпись допускаются там, где это позволяет нотариальная форма.
18.5 Bahasa. Perjanjian ini dibuat dalam Bahasa Indonesia dan bahasa Inggris sebagaimana diharuskan UU 24/2009 Pasal 31. Dalam hal terdapat perbedaan penafsiran antara kedua naskah, naskah Bahasa Indonesia yang berlaku.	18.5 Язык. Настоящий акт составлен на индонезийском и английском языках, как требует статья 31 Закона 24/2009. При расхождении двух текстов преимущество имеет индонезийский текст.

△ Lampiran dan halaman yang ditautkan

Приложения и связанные страницы

LAMPIRAN	BAHASA INDONESIA	РУССКИЙ
A	Daftar Alas Hak[1]: Alas Hak	Реестр имения: Титул
B	Batas Bidang[2]: Bidang, tetangganya, akses - nya, gambarnya	Границы участка: Участок, его соседи, его доступ, его чертёж
C	Paket Uji Tuntas[3]: dokumen-dokumen yang diserahkan sebelum penandatanganan, be - serta berita acara serah terimanya	Пакет due diligence: документы, переданные до подписания, с актом передачи
D	Penawaran Tercatat[4]: halaman produk dan harga sebagaimana ditunjukkan	Зафиксированное предложение: страница продукта и цена, как показаны
E	Century Index[5]: istilah, rumus, aturan, kuan - titas pada penandatanganan	Century Index: термины, формулы, правила, количества при подписании
F	Utilitas, Akses dan Mobilitas[6]: norma ke - mandirian per Bidang	Инженерные сети, доступ и мобильность: нормы автономности на Участок
G	Kondisi Serah Terima[7]: berita acara serah terima Bidang	Состояние при передаче: акт передачи Участка

HALAMAN YANG DITAUTKAN	APA YANG DIATURNYA
[[cyber-valley/products/leasehold/design code|Kode De - sain	apa yang dibangun dan bagaimana
[[cyber-valley/policies/community rules|Peraturan Komu - nitas	bagaimana Bidang dihuni
[[cyber-valley/policies/permitted use|Penggunaan yang Diizinkan	instrumen, zona, pelaporan waktu-lahan
[[cyber-valley/policies/guarantee fund policy|Kebijakan dana jaminan	pemasukan, lejer, urutan pembayaran
[[cyber-valley/policies/biosphere and desa reserves|Ca - dangan biosfer dan desa	ke mana biaya penundaan dan persembahan mengalir
[[company licences|Perizinan Perseroan	NIB, KBLI, PKKPR
[[office practice|Praktik Kantor	jawaban kantor pertanahan dan penasihat hukum mengenai Hak Pakai dan Hak Milik
[[cyber-valley/strategy/referral system|Sistem rujukan	rujukan lis dan acara

РУССКИЙ

1 Annex A — Estate Registry · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-a-estate-registry/
2 Annex B — Plot Boundary · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-b-plot-boundary/
3 Annex C — Due Diligence Pack · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-c-due-diligence-pack/
4 Annex D — Offer of Record · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-d-offer-of-record/
5 Annex E — Century Index · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-e-century-index/
6 Annex F — Utilities, Access and Mobility · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-f-utilities-access-mobility/
7 Annex G — Handover Condition · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-g-handover-condition/

LINKED PAGE	WHAT IT GOVERNS
Кодекс дизайна]]	что строится и как
Правила сообщества]]	как живут на Участке
Разрешённое использование]]	инструменты, зоны, отчётность по времени-земле
Политика гарантийного фонда]]	поступления, леджер, очерёдность выплат
Резервы биосферы и desa]]	куда идут holding charge и десятины
Лицензии компании]]	NIB, KBLI, PKKPR
Практика ведомства]]	ответы земельного ведомства и юристов о Hak Pa - kai и Hak Milik
Реферальная система]]	рефералы по аренде и событиям

△ Tanda tangan

Подписи

PT CYBER VALLEY ESTATE, MELALUI DIREKTURNYA	PEMEGANG
_____	_____
saksi-saksi	notaris

РУССКИЙ

BY ITS DIRECTOR	THE HOLDER
_____	_____
свидетели: [_____], [_____ _____]	нотариус: [_____]

01 Nilai-nilai

Таблица 1. Значения

Angka-angka dalam kurung siku pada naskah: | Цифры в скобках в тексте:

KLAUSUL	ANGKA	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
3.1	bentuk century index	premi dipilih per transaksi, sisanya sebagai uang sewa terindeks yang dibayar bulanan, sesuai annual le - asehold[1] dan pengkalkulasi pada cyberia.my/cx	premium elected per deal, the rest as indexed rent paid monthly, per annual leasehold and the pricer at cyberia.my/cx

1 annual leasehold · cyberia.blog/cyber-valley/strategy/annual-leasehold/

KLAUSUL	ANGKA	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
3.2	penebusan dini	sisa uang sewa pada R(t) berjalan, didiskontokan pada suku bunga dasar penawaran tercatat	remaining rent at current R(t), discounted at the base rate of the offer of record
3.3	jendela tunggakan	6 bulan, sesuai annual le - asehold	6 months, per annual lea - sehold
5.1	biaya penyelesaian	2% dalam kisaran 1 sampai 3% menurut D10	2% within the 1 to 3% of D10
8.5	jaminan penyelesaian	5% dari anggaran, 50% pada SLF, 50% pada FHO	5% of budget, 50% at SLF, 50% at FHO
9.5	biaya penundaan, pemicu pembelian kembali	0,5% per bulan +0,25 pp setiap 6 bulan; 12 bulan	0.5% per month +0.25 pp per 6 months; 12 months
10.4	biaya penyelesaian kepa - datan	2%	2%
11.1.1	batas bobot	10% dari bobot distrik	10% of district weight
5.4	diskon perilaku	1 poin persentase per syarat, 4 syarat	1 percentage point per condition, 4 conditions
11.3	ambang inisiatif	10% dari bobot distrik	10% of district weight
11.4	batas biaya layanan	1% dari Harga Bidang per tahun	1% of Plot price per year
12.1.9	biaya pemrosesan	2,0% dari nilai penilaian	2.0% of the valuation
12.1.9A	harga konversi	penilaian pada Pemberi - tahuan dikurangi Premi belum teramortisasi	valuation at the Notice less the Unamortised premium
4.5	minimum biaya pengalihan	1,0%	1.0%
5.1	biaya pengelolaan mengi - nap	20% dari pendapatan, se - suai property management	20% of revenue, per property management
12.1.11	kompensasi keterlambatan	0,5% dari jumlah yang di - bayar per bulan	0.5% of sums paid per month
15.4	daluwarsa	3 tahun setelah penga - khiran	3 years after termination
16.2	pilihan pemindahan	6 bulan sebelum berakhir - nya	6 months before expiry
17.1	pengakhiran karena kea - daan memaksa	12 bulan	12 months
2.4	harga perpanjangan	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, berlantai pada $L_0 \cdot T_2 \div T_1$	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, floored at $L_0 \cdot T_2 \div T_1$
4.5	ambang rujukan	3 Pemegang yang dirujuk dalam keadaan baik, biaya menjadi 1,0%	3 referred Holders in good standing, fee at 1.0%

РУССКИЙ

CLAUSE	FIGURE	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
3.1	форма century index	premi dipilih per transaksi, sisanya sebagai uang sewa terindeks yang dibayar bulanan, sesuai annual le - asehold dan pengkalkulasi pada cyberia.my/cx	премия выбирается по сделке, остаток — индексируемая арендная плата помесячно, по годовой аренде и калькулятору на cybe - ria.my/cx
3.2	досрочное погашение	sisa uang sewa pada R(t) berjalan, didiskontokan pada suku bunga dasar penawaran tercatat	остаток арендной платы по текущему R(t) с дисконтом по базовой ставке зафиксированного предложения
3.3	окно просрочки	6 bulan, sesuai annual le - asehold	6 месяцев, по годовой аренде
5.1	сбор за расчёты	2% dalam kisaran 1 sampai 3% menurut D10	2% в диапазоне 1–3% по D10
8.5	обеспечение завершения	5% dari anggaran, 50% pada SLF, 50% pada FHO	5% сметы, 50% при SLF, 50% при FHO
9.5	holding charge, триггер выкупа	0,5% per bulan +0,25 pp setiap 6 bulan; 12 bulan	0,5% в месяц +0,25 п.п. каждые 6 месяцев; 12 месяцев
10.4	сбор за перенос плотности	2%	2%
11.1.1	потолок веса	10% dari bobot distrik	10% веса района
5.4	скидка за поведение	1 poin persentase per syarat, 4 syarat	1 процентный пункт за условие, 4 условия
11.3	порог инициативы	10% dari bobot distrik	10% веса района
11.4	потолок сервисного сбора	1% dari Harga Bidang per tahun	1% цены Участка в год
12.1.9	сбор за обработку	2,0% dari nilai penilaian	2,0% оценки
12.1.9A	цена конверсии	penilaian pada Pemberi - tahuan dikurangi Premi belum teramortisasi	оценка на дату Уведомления минус Неамортизированная премия
4.5	минимум сбора за уступку	1,0%	1,0%
5.1	плата за управление проживанием	20% dari pendapatan, se - suai property management	20% выручки, по управлению недвижимостью
12.1.11	компенсация за задержку	0,5% dari jumlah yang di - bayar per bulan	0,5% уплаченных сумм в месяц
15.4	исковая давность	3 tahun setelah penga - khiran	3 года после прекращения

CLAUSE	FIGURE	USULAN (BAHASA INDONESIA)	PROPOSAL (ENGLISH)
16.2	выбор вывоза	6 bulan sebelum berakhir - nya	6 месяцев до истечения
17.1	расторжение по форс-мажору	12 bulan	12 месяцев
2.4	цена продления	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, berlantai pada $L_0 \cdot T_2 \div T_1$	$L_0 \cdot (T_2 \div T_1) \cdot I(T) \div I(t_0)$, с полом $L_0 \cdot T_2 \div T_1$
4.5	реферальный порог	3 Pemegang yang dirujuk dalam keadaan baik, biaya menjadi 1,0%	3 привлечённых Держателя в хорошем состоянии, сбор 1,0%

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-A · TEMPLATE

HS-A

Annex A — Estate Registry

Lampiran A — Daftar Alas Hak

Bahasa Indonesia · Русский — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-a-estate-registry/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran A — Daftar Alas Hak

Приложение A — Реестр титулов

Dilampirkan pada hak sewa template[3]. Alas Hak tempat Bidang berada.

Приложение к hak sewa template. Титул, на котором расположен Участок.

BIDANG	NILAI
alas hak	HGB[4] No. 00048/Gesing — sinwood
luas	40.000 m²
NIB bidang	22040417.00276
Surat Ukur	No. 00086/2002
pemberian hak	08.02.2023, KEPMEN ATR/KBPN No. 1339/SK-HK.02/X/2022
berakhir	02.02.2053
pemegang hak tercatat	PT CYBER VALLEY ESTATE, berdasarkan AJB No. 81/2023
kantor pertanahan	Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng
PKKPR[5]	No. 10082310215108014 tanggal 09.08.2023, KBLI 68111, berlaku selama tanah dikuasai
Jangka Waktu pertama terpanjang	25 tahun; Alas Hak memuat jangka waktu sampai de - ngan 02.02.2052

РУССКИЙ

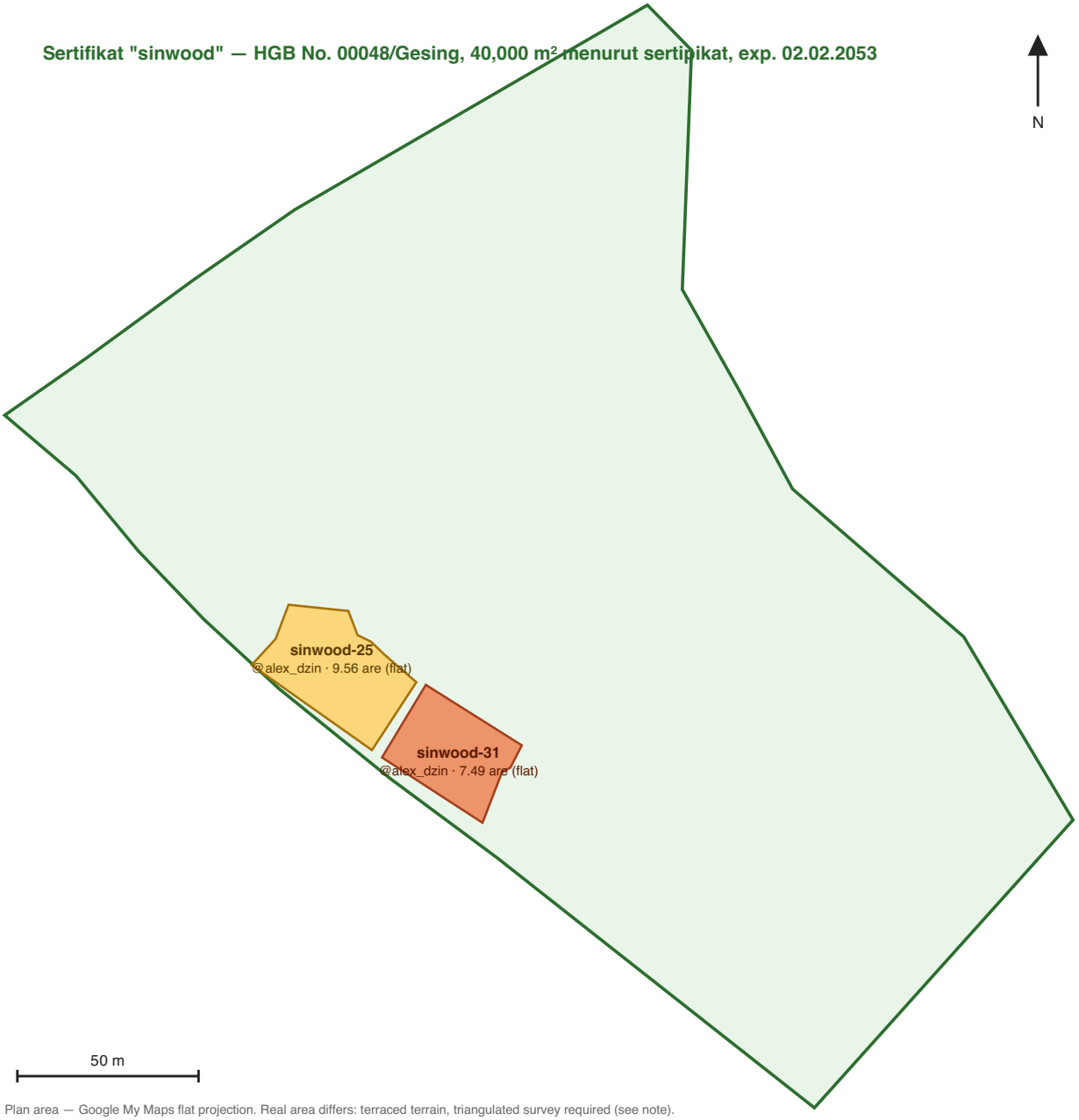
ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
титул	HGB No. 00048/Gesing — sinwood
площадь	40,000 m²
NIB земельного участка	22040417.00276
Surat Ukur	No. 00086/2002
предоставление	08.02.2023, KEPMEN ATR/KBPN No. 1339/SK-HK.02/X/2022
истечение	02.02.2053
зарегистрированный правообладатель	PT CYBER VALLEY ESTATE, по AJB No. 81/2023
земельный офис	Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng
PKKPR	No. 10082310215108014 от 09.08.2023, KBLI 68111, действует в течение срока владения землёй
наибольший первый Срок	25 лет; Титул обеспечивает Срок до 02.02.2052

3 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
4 HGB — Hak Guna Bangunan / Right to Build · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/hgb/
5 PKKPR — Persetujuan KKPR / Approved Spatial Use Conformity · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/pkkpr/

Apabila lampiran ini dan sertipikat berbeda, sertipikat yang berlaku dan Direktur memperbaiki lampiran ini dalam 10 hari kerja.

При расхождении между этим приложением и сертификатом преимущество имеет сертификат, и Директор исправляет приложение в течение 10 рабочих дней.

△ Contoh · Example



HGB No. 00048/Gesing — the Title's parcel on the estate map, 40,000 m² by the certificate

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-B · TEMPLATE

HS-B

Annex B — Plot Boundary

Lampiran B — Batas Bidang

Bahasa Indonesia · Русский — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-b-plot-boundary/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran B — Batas Bidang

Приложение B — Границы участка

Dilampirkan pada hak sewa template[3]. Satu Lampiran B untuk setiap Bidang, diisi pada penandatanganan dan diparaf pada setiap halaman. Bidang disewakan per aversionem di dalam batas-batas di bawah ini, berdasarkan Bagian 6 naskah: batas-batas menentukan Bidang, dan pengukuran di kemudian hari oleh siapa pun mengubah baik harga maupun Jangka Waktu tidak sama sekali.

Приложение к hak sewa template. Одно Приложение B (Границы участка) на каждый Участок; заполняется при подписании и визируется на каждой странице. Участок передаётся per aversionem в указанных ниже границах по Части 6 шаблона: границы определяют Участок, и последующая съёмка, кем бы она ни проводилась, сохраняет цену и Срок неизменными.

01 Bidang

Участок

BIDANG	NILAI
Bidang	sinwood-[_____]
Alas Hak	HGB No. 00048/Gesing, Lampiran A (Daftar Alas Hak)
luas pada peta estat	[_____] m²
luas ukur di lapangan	[_____] m²
tanda batas (*patok*)	[_____] patok, dipasang pada [_____]

РУССКИЙ

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Участок	sinwood-[_____]
Титул	HGB No. 00048/Gesing, Приложение A (Реестр титулов)
площадь по карте эстейта	[_____] m²
площадь, измеренная на местности	[_____] m²
межевые знаки (*patok*)	[_____] знаков, установлены [_____]

Nomor Bidang ditetapkan pada peta estat di cyberia.my/map[4]: sertipikat sinwood dibagi menjadi bidang-bidang sinwood-0 sampai sinwood-39, dinomori dari bidang terendah ke atas, dan setiap nomor tetap melekat pada bidangnya.

Номера Участков закреплены на карте эстейта на cyberia.my/map: сертификат sinwood разделён на участки от sinwood-0 до sinwood-39, пронумерованные от самого нижнего участка вверх, и каждый номер остаётся за своим участком.

3 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
4 https://cyberia.my/map · cyberia.my/map

02 Titik sudut

Углы

Koordinat WGS84 dari lapisan peta estat, berurutan mengelilingi Bidang:

Координаты WGS84 из слоя карты эстейта, по порядку обхода Участка:

TITIK SUDUT	LINTANG	BUJUR	SISI KE TITIK BERIKUTNYA, M
A	[_____]	[_____]	[_____]
B	[_____]	[_____]	[_____]
C	[_____]	[_____]	[_____]
D	[_____]	[_____]	[_____]

РУССКИЙ

УГОЛ	ШИРОТА	ДОЛГОТА	СТОРОНА ДО СЛЕДУЮЩЕГО УГЛА, М
A	[_____]	[_____]	[_____]
B	[_____]	[_____]	[_____]
C	[_____]	[_____]	[_____]
D	[_____]	[_____]	[_____]

03 Tetangga dan akses

Смежные владения и доступ

SISI	TETANGGA
utara	[_____]
timur	[_____]
selatan	[_____]
barat	[_____]

РУССКИЙ

СТОРОНА	СМЕЖНОЕ ВЛАДЕНИЕ
север	[_____]
восток	[_____]

СТОРОНА	СМЕЖНОЕ ВЛАДЕНИЕ
юг	[_____]
запад	[_____]

Di dalam sertipikat, setiap tetangga adalah bidang sinwood lain atau tanah bersama estat; tetangga luar sertipikat tercatat dalam gambar situasi HGB 00048/Gesing.

Внутри сертификата каждое смежное владение — другой участок sinwood или общая территория эстейта; внешние смежные владения сертификата указаны в gambar situasi HGB 00048/Gesing.

Bidang dicapai dari jalan umum melalui jalan estat, yang melintasi dua alas hak milik Pemilik Tanah:

Доступ к Участку от дороги общего пользования обеспечивает дорога эстейта, которая проходит по двум титулам Землевладельца:

ALAS HAK	LUAS	BERAKHIR	PKKPR
HGB No. 00047/Gesing	20.700 m²	02.02.2053	—
HGB No. 00052/Gesing	20.000 m²	12.04.2053	No. 17082310215108002 tanggal 10.08.2023

РУССКИЙ

ТИТУЛ	ПЛОЩАДЬ	ИСТЕЧЕНИЕ	PKKPR
HGB No. 00047/Gesing	20,700 m²	02.02.2053	—
HGB No. 00052/Gesing	20,000 m²	12.04.2053	No. 17082310215108002 от 10.08.2023

Pemilik Tanah memberikan kepada Pemegang, anggota rumah tangganya, tamu dan kontraktor - nya hak lintas atas jalan estat selama Jangka Waktu, dan salinan tersahkan kedua sertipikat di - serahkan bersama Lampiran C (Paket Uji Tuntas).

Землевладелец предоставляет Держателю, его домохозяйству, гостям и подрядчикам право прохода и проезда по дороге эстейта на Срок, а заверенные копии обоих сертификатов передаются вместе с Приложением C (Пакет проверки).

04 Gambar

Чертёж

Gambar situasi Bidang, digambar pada proyeksi datar titik-titik sudut di atas, dengan panjang sisi, huruf titik sudut dan peta kunci sinwood, seperti pada gambar situasi sinwood-25:

Ситуационный план Участка, выполненный в плоской проекции указанных выше углов, с длинами сторон, буквенными обозначениями углов и обзорной схемой sinwood, как в ситуационном плане sinwood-25:

[gambar situasi sinwood-___]

РУССКИЙ

[ситуационный план sinwood-___]

△ cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-C · TEMPLATE

HS-C

Annex C — Due Diligence Pack

Lampiran C — Paket Uji Tuntas

Bahasa Indonesia · Русский — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-c-due-diligence-pack/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyber•ia

Lampiran C — Paket Uji Tuntas

Приложение C — Пакет проверки

Dilampirkan pada hak sewa template[4] berdasarkan 15.1.1. Dokumen-dokumen yang diserahkan Pemilik Tanah kepada Pemegang sebelum penandatanganan, beserta berita acara penyerahannya. Paket disusun berdasarkan memo paket uji tuntas[3].

Приложение к hak sewa template по 15.1.1. Документы, которые Землевладелец передаёт Держателю до подписания, и запись об их передаче. Пакет собирается согласно due diligence pack memo.

C1 Daftar isi

Опись

#	DOKUMEN	NOMOR DAN TANGGAL	BENTUK	HALAMAN	DITERIMA
1	sertipikat alas hak	HGB No. 00048/Gesing, 08.02.2023	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
2	*Surat Ukur*	No. 00086/2002	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
3	PKKPR	No. 10082310215108014, 09.08.2023	cetakan dari OSS	[_____]	[_____]
4	NIB dan KBLI	NIB 2504220016017	cetakan halaman [[company licences	perizinan perseroan]]	[_____]
5	akta pendirian dan Anggaran Dasar	Akta Pendirian No. 01, 04.01.2022	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
6	akta pengangkatan Direktur	No. [_____], [_____]	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
7	PBB	tanda terima untuk [_____]	salinan	[_____]	[_____]

4 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/

3 Due diligence pack — memo for the assembler

#	DOKUMEN	NOMOR DAN TANGGAL	BENTUK	HALAMAN	DITERIMA
8	surat keterangan pendaftaran tanah BPN (bebas beban)	No. [_____], [_____]	asli	[_____]	[_____]
9	alas hak akses	HGB No. 00047/ Gesing	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
10	alas hak akses	HGB No. 00052/ Gesing	salinan tersahkan	[_____]	[_____]
11	PKKPR akses	No. 1708231021510 8002, 10.08.2023	cetakan dari OSS	[_____]	[_____]

РУССКИЙ

№	ДОКУМЕНТ	НОМЕР И ДАТА	ФОРМА	СТРАНИЦ	ПОЛУЧЕНО
1	свидетельство о Титуле	HGB No. 00048/ Gesing, 08.02.2023	заверенная копия	[_____]	[_____]
2	*Surat Ukur*	No. 00086/2002	заверенная копия	[_____]	[_____]
3	PKKPR	No. 1008231021510 8014, 09.08.2023	распечатка из OSS	[_____]	[_____]
4	NIB и KBLI	NIB 2504220016017	распечатка страницы company licences	[_____]	[_____]
5	учредительный акт и Устав	Akta Pendirian No. 01, 04.01.2022	заверенная копия	[_____]	[_____]
6	акт о назначении Директора	No. [_____], [_____]	заверенная копия	[_____]	[_____]
7	PBB	квитанция за [_____]	копия	[_____]	[_____]

№	ДОКУМЕНТ	НОМЕР И ДАТА	ФОРМА	СТРАНИЦ	ПОЛУЧЕНО
8	выписка BPN об отсутствии обременений	No. [_____ _____ _____], [___ _____ _____]	оригинал	[_____ _____ ___]	[_____ _____ ___]
9	титул дороги доступа	HGB No. 00047/ Gesing	заверенная копия	[_____ _____ ___]	[_____ _____ ___]
10	титул дороги доступа	HGB No. 00052/ Gesing	заверенная копия	[_____ _____ ___]	[_____ _____ ___]
11	PKKPR дороги доступа	No. 1708231021510 8002, 10.08.2023	распечатка из OSS	[_____ _____ ___]	[_____ _____ ___]

C2 Berita acara penyerahan

Запись о передаче

BIDANG	NILAI
nomor	[_____]
tanggal dan tempat	[_____], [_____ _____]
diserahkan oleh	PT CYBER VALLEY ESTATE, melalui [_____ _____]
diterima oleh	[_____], Pemegang
pernyataan	Pemegang telah menerima dokumen-dokumen yang tercantum dalam C1, dalam bentuk dan jumlah ha - laman sebagaimana dinyatakan.

РУССКИЙ

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
номер	[_____]
дата и место	[_____], [_____ _____]
передал	PT CYBER VALLEY ESTATE в лице [_____ _____]
получил	[_____], Держатель
заявление	Держатель получил документы, перечисленные в C1, в указанной форме и с указанным числом страниц.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG
_____	_____

РУССКИЙ

ЗА ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦА	ЗА ДЕРЖАТЕЛЯ
_____	_____

C3 Hari penandatanganan

День подписания

PPAT melakukan pengecekan sertifikat di BPN pada hari penandatanganan, dan hasilnya dinyatakan dalam akta. Pemilik Tanah menjamin bahwa Alas Hak berada dalam keadaan sebagaimana ditunjukkan pengecekan pada saat penandatanganan.

PPAT проводит pengecekan sertifikat в BPN в день подписания, и результат приводится в akta. Землевладелец гарантирует, что на момент подписания Титул таков, каким его показывает выписка.

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-D · TEMPLATE

HS-D

Annex D — Offer of Record

Lampiran D — Penawaran Tercatat

Bahasa Indonesia · Русский — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-d-offer-of-record/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran D — Penawaran Tercatat

Приложение D — Условия предложения

Dilampirkan pada hak sewa template[4] berdasarkan 3.0. Halaman produk dan harga yang dilihat Pemegang pada saat memutuskan, dicatat pada penandatanganan. Perubahan halaman di kemudian hari membiarkan transaksi ini sebagaimana tercatat. Pencatatan dilakukan berdasarkan memo penawaran tercatat[3].

Приложение к hak sewa template по 3.0. Страница продукта и цена, которые Держатель видел при принятии решения, зафиксированные при подписании. Последующие изменения страницы оставляют эту сделку в зафиксированном виде. Запись составляется согласно offer of record memo.

D1 Catatan

Запись

BIDANG	NILAI
halaman produk	[[annual leasehold
versi halaman	commit [_____] tanggal [_____]
Bidang dan harga	sinwood-[_____], Harga Bidang Rp [_____]
bentuk	pembayaran penuh / century index
Premi	[_____]% = Rp [_____]
uang sewa tahun ke-0 R₀	Rp [_____], dari pengkalkulasi di cyberia.my/cx[5]
suku bunga dasar untuk penebusan dini berdasarkan 3.2	[_____]%

РУССКИЙ

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
страница продукта	annual leasehold / leasehold upfront
версия страницы	коммит [_____] от [_____]
Участок и цена	sinwood-[_____], Цена участка Rp [_____]
форма	полная оплата / century index
Премия	[_____]% = Rp [_____]
рента года 0 R₀	Rp [_____], по калькулятору на cyberia.my/cx
базовая ставка для досрочного погашения по 3.2	[_____]%

4 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
3 Offer of record — memo for the recorder
5 CX — Century Index — see century index · cyberia.my/cx

D2 Apa yang ditetapkan catatan ini

Что фиксирует запись

Catatan ini menetapkan komitmen yang dinyata - kan halaman: bentuk dan harga, perpanjangan se - bagai hak, pungutan pendapatan wilayah, rezim pengalihan, jaminan penguasaan tanpa gangguan dan uang sewa berdasarkan century index. Per - nyataan mengenai keadaan saat itu — gelombang yang dibuka, harga indikatif, keluaran pengkalku - lasi langsung sebelum suatu angka disepakati — bersifat memberi informasi dan berubah dengan bebas. Apabila suatu pernyataan dapat dibaca dua arah, pernyataan itu dibaca untuk kepentingan Pemegang.

Запись фиксирует обязательства, принятые на странице: форму и цену, продление по праву, сбор с выручки территории, режим уступки, обязательство о ненарушении владения и ренту по century index. Сведения о текущем состоянии — открытые волны, ориентировочные цены, текущие показания калькулятора до согласования суммы — носят информационный характер и свободно меняются. Если утверждение допускает двоякое прочтение, оно толкуется в пользу Держателя.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG
_____	_____

РУССКИЙ

ЗА ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦА	ЗА ДЕРЖАТЕЛЯ
_____	_____

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-E · TEMPLATE

HS-E

Annex E — Century Index

Lampiran E — Century Index

Bahasa Indonesia · Русский — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-e-century-index/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran E — Century Index

Приложение E — Century Index

Dilampirkan pada hak sewa template[4]. Lampiran ini menetapkan uang sewa untuk bentuk century in - dex (3.1–3.4), harga perpanjangan (2.4), satuan Dana Jaminan (3.5) dan batas biaya layanan (11.4). Aturannya mengikuti protokol century index[3]. Tingkat harian, riwayatnya, pengkalkulasi dan contoh perhitungan dipublikasikan di cyberia.my/cx[5].

Приложение к hak sewa template. Оно устанавливает ренту в форме по century index (3.1–3.4), цену продления (2.4), единицу Гарантийного фонда (3.5) и потолок сервисного сбора (11.4). Правила следуют протоколу century index. Дневной уровень, его история, калькулятор и расчётные примеры публикуются на cyberia.my/cx.

E1 Istilah

Термины

ISTILAH	MAKNA
Century Index	keranjang tetap delapan aset dunia yang dipakai se - bagai satuan hitung
kaki	satu aset dari keranjang
bobot	bagian suatu kaki dalam keranjang pada penanda - tanganan
kuantitas	jumlah suatu kaki yang dipegang kewajiban: satoshi, gram emas, barel minyak; ditetapkan pada penanda - tanganan untuk seluruh Jangka Waktu
fiksing	harga suatu kaki dalam dolar yang dipublikasikan un - tuk satu hari
TWAP	rata-rata fiksing harian suatu kaki selama 365 hari terakhir
fiksing bitcoin	TWAP BTC/USD, dipakai sebagai penggaris collar dan lantai
satoshi	seperseratus juta bitcoin
collar	rentang di dalam mana uang sewa dapat berubah dari satu tahun sewa ke tahun berikutnya
lantai	uang sewa terendah: uang sewa tahun ke-0 dalam bitcoin dan dalam dolar
JISDOR	kurs referensi harian USD/IDR Bank Indonesia
ulang tahun	hari kalender yang sama dengan penandatanganan, pada setiap tahun berikutnya dalam Jangka Waktu

РУССКИЙ

4 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
3 century index · cyberia.blog/cyberia/protocol/century-index/
5 CX — Century Index — see century index · cyberia.my/cx

ТЕРМИН	ЗНАЧЕНИЕ
Century Index	фиксированная корзина из восьми мировых активов, используемая как расчётная единица
компонент корзины	один актив корзины
вес	доля компонента корзины в корзине на момент подписания
квант	количество компонента корзины, которое содержит обязательство: сатоши, граммы золота, баррели нефти; фиксируется при подписании на весь Срок
фиксинг	опубликованная цена компонента корзины в долларах за один день
TWAP	среднее дневных фиксингов компонента корзины за предшествующие 365 дней
фиксинг биткоина	TWAP BTC/USD, используемый как мерило коллара и нижнего предела
сатоши	одна стомиллионная биткоина
коллар	диапазон, в пределах которого рента может меняться от одного года лиза к следующему
нижний предел	наименьшая рента: рента года 0 в биткоине и в долларах
JISDOR	ежедневный справочный курс USD/IDR Bank Indonesia
годовщина	тот же календарный день, что и день подписания, в каждом последующем году Срока

E2 Keranjang

Корзина

KAKI	BOBOT	FIKSING UTAMA	CADANGAN
BTC	20%	penutupan harian Pyth BTC/USD	CME CF BRR, lalu median tiga bursa yang disebutkan
ETH	15%	penutupan harian Pyth ETH/USD	CME CF ETH RR, lalu median tiga bursa yang disebutkan
GOLD	15%	Pyth XAU/USD	fiksing LBMA PM, lalu penyelesaian COMEX
CNY	15%	Pyth USD/CNH	WM/Refinitiv, lalu paritas PBOC
USD	15%	1	—
CU	10%	penyelesaian tunai tembaga LME	penyelesaian COMEX HG

KAKI	BOBOT	FIKSING UTAMA	CADANGAN
OIL	5%	penyelesaian ICE Brent bulan terdekat	harga spot Brent EIA
UX	5%	penyelesaian CME UxC U3O8 bulan terdekat	harga spot mingguan UxC atau TradeTech

РУССКИЙ

КОМПОНЕНТ КОРЗИНЫ	ВЕС	ОСНОВНОЙ ФИКСИНГ	РЕЗЕРВНЫЙ ИСТОЧНИК
BTC	20%	Pyth BTC/USD, дневное закрытие	CME CF BRR, затем медиана трёх поименованных бирж
ETH	15%	Pyth ETH/USD, дневное закрытие	CME CF ETH RR, затем медиана трёх поименованных бирж
GOLD	15%	Pyth XAU/USD	LBMA PM fix, затем расчётная цена COMEX
CNY	15%	Pyth USD/CNH	WM/Refinitiv, затем паритет PBOC
USD	15%	1	—
CU	10%	расчётная цена LME по меди (cash)	расчётная цена COMEX HG
OIL	5%	расчётная цена ICE Brent ближайшего месяца	EIA, спот Brent
UX	5%	расчётная цена CME UxC U3O8 ближайшего месяца	UxC или TradeTech, недельный спот

E3 Rumus

Формулы

Kuantitas, ditetapkan pada penandatanganan:

Кванты, фиксируемые при подписании:

$$q_i = w_i \cdot R_0 \div P_i(t_0)$$

SIMBOL	MAKNA
q_i	kuantitas kaki i
w_i	bobot kaki i
R_0	uang sewa tahun ke-0, dalam dolar
$P_i(t_0)$	TWAP kaki i pada tanggal penandatanganan

РУССКИЙ

СИМВОЛ	ЗНАЧЕНИЕ
q_i	квант компонента корзины i
w_i	вес компонента корзины i

СИМВОЛ	ЗНАЧЕНИЕ
R_0	рента года 0, в долларах
$P_i(t_0)$	TWAP компонента корзины i на дату подписания

Nilai keranjang pada hari t:

Стоимость корзины в день t:

$$I(t) = \Sigma\, q_i \cdot P_i(t)$$

SIMBOL	MAKNA
I(t)	nilai keranjang, dalam dolar
Σ	jumlah atas delapan kaki
q_i	kuantitas kaki i
$P_i(t)$	TWAP kaki i pada hari t

РУССКИЙ

СИМВОЛ	ЗНАЧЕНИЕ
I(t)	стоимость корзины, в долларах
Σ	сумма по восьми компонентам корзины
q_i	квант компонента корзины i
$P_i(t)$	TWAP компонента корзины i в день t

Keranjang dalam bitcoin:

Корзина в биткоине:

$$S(t) = I(t) \div X(t)$$

SIMBOL	MAKNA
S(t)	nilai keranjang, dalam bitcoin
I(t)	nilai keranjang, dalam dolar
X(t)	fiksing bitcoin pada hari t

РУССКИЙ

СИМВОЛ	ЗНАЧЕНИЕ
S(t)	стоимость корзины, в биткоине
I(t)	стоимость корзины, в долларах
X(t)	фиксинг биткоина в день t

Uang sewa satu tahun sewa, dalam bitcoin:

Рента года лиза, в биткоине:

$$R(t) = \mathrm{clamp}\big(S(t),\ 0.85 \cdot R(t-1),\ 1.35 \cdot R(t-1)\big),\quad \text{sekurang-kurangnya } \max\big(S_0,\ F \div X(t)\big)$$

SIMBOL	MAKNA
R(t)	uang sewa tahun sewa yang dimulai pada ulang tahun t, dalam bitcoin

SIMBOL	MAKNA
clamp	S(t), ditahan di antara batas bawah dan batas atas yang mengikutinya
S(t)	nilai keranjang dalam bitcoin pada ulang tahun t
R(t−1)	uang sewa tahun sewa sebelumnya, dalam bitcoin; untuk tahun pertama, S_0
S_0	uang sewa tahun ke-0 dalam bitcoin: $R_0 \div X(t_0)$
F	uang sewa tahun ke-0 dalam dolar: R_0
X(t)	fiksing bitcoin pada ulang tahun t

РУССКИЙ

СИМВОЛ	ЗНАЧЕНИЕ
R(t)	рента года лиза, начинающегося в годовщину t, в биткоине
clamp	S(t), удерживаемое между нижней и верхней границами, указанными далее
S(t)	стоимость корзины в биткоине на годовщину t
R(t−1)	рента предыдущего года лиза, в биткоине; для первого года — S_0
S_0	рента года 0 в биткоине: $R_0 \div X(t_0)$
F	рента года 0 в долларах: R_0
X(t)	фиксинг биткоина на годовщину t

Angsuran bulanan, dalam rupiah:

Ежемесячный платёж, в рупиях:

$$M = R(t) \cdot X(t) \cdot J \div 12$$

SIMBOL	MAKNA
M	angsuran bulan yang bersangkutan
R(t)	uang sewa tahun sewa, dalam bitcoin
X(t)	fiksing bitcoin pada ulang tahun t
J	JISDOR pada tanggal tagihan bulan yang bersangkutan

РУССКИЙ

СИМВОЛ	ЗНАЧЕНИЕ
M	платёж за месяц
R(t)	рента года лиза, в биткоине
X(t)	фиксинг биткоина на годовщину t
J	JISDOR на дату счёта за месяц

E4 Aturan

Правила

ATURAN	NASKAH
T1 Lampiran didahulukan	lampiran ini berlaku di atas uraian prosa perjanjian
Kuantitas	kuantitas ditetapkan pada penandatanganan untuk seluruh Jangka Waktu; kuantitas beralih bersama hak sewa pada pengalihan, pewarisan dan perpanjangan
Jumlah tahunan	pada setiap ulang tahun, uang sewa tahun sewa yang akan datang dihitung dari kuantitas tetap pada harga TWAP, dengan jendela yang ditutup 30 hari sebelum pembayaran pertama tahun itu; Pemegang mengeta - hui uang sewa tahun itu satu bulan sebelumnya
Collar	uang sewa suatu tahun sewa bergerak paling banyak +35% atau −15% dalam bitcoin dari tahun sebelumnya; kenaikan di luar rentang itu gugur
Lantai	uang sewa tetap pada atau di atas nilainya pada tahun ke-0 dalam bitcoin dan dalam dolar
T6 Penyelesaian	tagihan diselesaikan dalam rupiah dengan kurs JISDOR pada tanggal tagihan, berdasarkan UU 7/2011; kon - versi mengikuti collar dan memakai kurs rupiah penuh
T2 Aset jatuh	suatu kaki yang harganya jatuh, sekalipun sampai nol, tetap berada dalam keranjang
T3 Sumber harga berakhir	suatu sumber berakhir karena penghentian, 30 hari tanpa publikasi atau perubahan metode; harga selan - jutnya diambil dari cadangan yang disebutkan, lalu dari pengganti yang ditunjuk regulator, lalu dari fiksing se - tara yang ditetapkan ahli independen, dengan TWAP terakhir sebagai jembatan. Apabila seluruh sumber bitcoin berakhir, penggarisnya menjadi dolar
T5 Penghitungan ulang	Pemegang dapat menghitung ulang setiap tagihan dari sumber publik dalam 30 hari; hasil penghitungan ulang yang berlaku dan kekeliruan nyata diperbaiki surut sampai tanggalnya
T7 Kesinambungan	kuantitas yang sama menentukan kewajiban siapa pun para pihaknya
T8 Fiksing on-chain	fiksing yang dipublikasikan oracle cx[2] berlaku sebagai bukti; perhitungan dari sumber publik yang disebutkan yang berlaku
Publikasi	register mempublikasikan perhitungan setiap tahun beserta setiap fiksing yang dipakai; cyberia.my/cx mempublikasikan tingkat harian

РУССКИЙ

2 CX — Century Index — see century index · cyberia.blog/cyber-valley/legal/terms/cx/

ПРАВИЛО	ТЕКСТ
T1 Приоритет приложения	настоящее приложение имеет преимущественную силу перед текстом договора
Кванты	кванты фиксируются при подписании на весь Срок; они переходят вместе с лизом при уступке, правопреемстве и продлении
Годовая сумма	в каждую годовщину рента предстоящего года лиза рассчитывается из фиксированных квантов по ценам TWAP, окно которых закрывается за 30 дней до первого платежа этого года; Держатель знает ренту года за месяц вперёд
Коллар	рента года лиза изменяется в биткоине максимум на +35% или −15% относительно предыдущего года; повышение сверх диапазона утрачивается
Нижний предел	рента остаётся на уровне своего значения года 0 в биткоине и в долларах или выше
T6 Расчёт	счета оплачиваются в рупиях по JISDOR на дату счёта согласно UU 7/2011; конвертация производится после коллара и отражает курс рупии в полном объёме
T2 Падение актива	компонент корзины, цена которого падает, даже до нуля, остаётся в корзине
T3 Прекращение ценового источника	источник считается прекратившимся при прекращении деятельности, отсутствии публикации в течение 30 дней или изменении методологии; тогда цена берётся из поименованного резервного источника, затем от преемника, назначенного регулятором, затем из эквивалентного фиксинга, установленного независимым экспертом, а последний TWAP служит мостом. Если прекращаются все источники биткоина, мерилом становится доллар
T5 Пересчёт	Держатель вправе пересчитать любой счёт по публичным источникам в течение 30 дней; пересчёт имеет преимущественную силу, а явные ошибки исправляются на дату их возникновения
T7 Непрерывность	обязательство определяют те же кванты, кем бы ни были стороны
T8 Ончейн-фиксинг	фиксинг, публикуемый оракулом cx, служит доказательством; расчёт по поименованным публичным источникам имеет преимущественную силу
Публикация	реестр публикует расчёт каждого года с каждым использованным фиксингом; cyberia.my/cx публикует дневной уровень

E5 Formulir pada penandatanganan

Форма при подписании

BIDANG	NILAI
tanggal penandatanganan t_0	[_____]
R_0, uang sewa tahun ke-0	USD [_____]
F, lantai dolar	USD [_____]
$X(t_0)$, fiksing bitcoin	USD [_____]
S_0, uang sewa tahun ke-0 dalam bitcoin	[_____] BTC

РУССКИЙ

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
дата подписания t_0	[_____]
R_0, рента года 0	USD [_____]
F, долларовый нижний предел	USD [_____]
$X(t_0)$, фиксинг биткоина	USD [_____]
S_0, рента года 0 в биткоине	[_____] BTC

KAKI	BOBOT	TWAP PADA PENANDATANGANAN, $P_i(T_0)$	KUANTITAS Q_i
BTC	20%	[_____]	[_____] BTC
ETH	15%	[_____]	[_____] ETH
GOLD	15%	[_____]	[_____] g
CNY	15%	[_____]	¥ [_____]
USD	15%	1	$ [_____]
CU	10%	[_____]	[_____] kg
OIL	5%	[_____]	[_____] bbl
UX	5%	[_____]	[_____] lb U_3O_8

РУССКИЙ

КОМПОНЕНТ КОРЗИНЫ	ВЕС	TWAP ПРИ ПОДПИСАНИИ, $P_i(T_0)$	КВАНТ Q_i
BTC	20%	[_____]	[_____] BTC
ETH	15%	[_____]	[_____] ETH
GOLD	15%	[_____]	[_____] g
CNY	15%	[_____]	¥ [_____]
USD	15%	1	$ [_____]
CU	10%	[_____]	[_____] kg
OIL	5%	[_____]	[_____] bbl
UX	5%	[_____]	[_____] lb U_3O_8

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-F · TEMPLATE

HS-F

Annex F — Utilities, Access and Mobility

Lampiran F — Utilitas, Akses dan Mobilitas

Bahasa Indonesia · Русский — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-f-utilities-access-mobility/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran F — Utilitas, Akses dan Mobilitas

Приложение F — Инженерия, доступ и мобильность

Dilampirkan pada hak sewa template[4] berdasarkan 11.5. Setiap Bidang berdiri sendiri; norma-norma di bawah ini menentukan ukuran sistemnya. Pemegang membangunnya atas biaya sendiri berdasarkan Kode Desain[3].

Приложение к hak sewa template по 11.5. Каждый Участок автономен; приведённые ниже нормы определяют размеры его систем. Держатель строит их за свой счёт по Дизайн-коду.

F1 Norma kemandirian per Bidang

Нормы автономности на Участок

SISTEM	NORMA	DIBANGUN OLEH PEMEGANG
air	120 liter per orang per hari	tangkapan air atap dan tangki yang menampung pemakaian 60 hari: 7,2 m³ per penghuni
air limbah hitam	50 liter per orang per hari	biodigester yang diukur sesuai dengannya; gasnya untuk memasak, digestatnya menyuburkan pohon
air limbah abu-abu	70 liter per orang per hari	saringan bertanam atau lahan basah yang mengolah sampai BOD di bawah 30 mg/L
energi	5 kWh per orang per hari	pembangkitan berdasarkan bagian energi Kode Desain dan baterai untuk 3 hari
konektivitas	satu sambungan per rumah tangga	terminal Starlink milik Pemegang sendiri
sampah	sampah organik dikomposkan di Bidang; empat aliran bersih ke hub	dua wadah kompos per rumah tinggal

РУССКИЙ

СИСТЕМА	НОРМА	ЧТО СТРОИТ ДЕРЖАТЕЛЬ
вода	[120] литров на человека в сутки	сбор воды с кровли и резервуары на [60] дней потребления: [7.2] m³ на жителя
чёрные стоки	[50] литров на человека в сутки	биодигестер соответствующей мощности; его газ идёт на приготовление пищи, его дигестат питает деревья
серые стоки	[70] литров на человека в сутки	засаженный растениями фильтр или искусственное водно-болотное угодье с очисткой до БПК ниже 30 mg/L
энергия	[5] kWh на человека в сутки	генерация по разделу Дизайн-кода об энергии и аккумуляторы на [3] дня
связь	одно подключение на домохозяйство	собственный терминал Starlink Держателя

4 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
3 design code · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/design-code/

СИСТЕМА	НОРМА	ЧТО СТРОИТ ДЕРЖАТЕЛЬ
отходы	органические отходы компостируются на Участке; четыре чистых потока направляются в хаб	два компостера на жилище

F2 Sambungan yang dapat dibuka estat

Подключения, которые может открыть эстейт

Pemilik Tanah memasok air dari waduk kota kepada setiap Bidang yang memintanya, dengan tarif yang dipublikasikan register.

Apabila Pemilik Tanah memasang serat optik atau jaringan estat lain ke suatu distrik, Pemilik Tanah menawarkan sambungan untuk periode, kapasitas dan tarif yang dipublikasikan register, dan setiap sambungan berakhir pada tanggal yang dinyatakan. Setiap Bidang menjaga sistemnya sendiri tetap siap beroperasi tanpa sambungan itu. Sambungan ke jaringan PLN dilarang.

Землевладелец поставляет воду из водохранилищ города любому Участку по запросу по тарифу, который публикует реестр.

Если Землевладелец прокладывает оптоволокно или другую линию эстейта к району, он предлагает подключения на период, с мощностью и по тарифу, которые публикует реестр, и каждое подключение прекращается в указанную дату. Каждый Участок поддерживает собственные системы в готовности к работе без этого подключения. Подключение к сети PLN запрещено.

F3 Akses dan mobilitas

Доступ и мобильность

HAL	ATURAN
pintu masuk	estat bertemu jalan umum di hub mobilitas
mobil dan kendaraan bermesin pembakaran	parkir di hub mobilitas
di dalam estat	berjalan kaki, sepeda listrik, skuter listrik, kereta listrik atau angkutan ulang-alik
alat berat konstruksi	alat bermesin pembakaran masuk untuk satu pembangunan tertentu, dengan pemberitahuan 48 jam kepada penghuni dalam radius 100 m, mesin dimatikan saat tidak bekerja, dalam batas beban gandar dan kemiringan [[soil policy
pengiriman	ditampung di hub; Pemilik Tanah menetapkan rute angkut per distrik dalam register
sampah	aliran terpilah ke hub berdasarkan [[recycling
jalan dalam	infrastruktur estat, dipelihara Pemilik Tanah dari biaya layanan

РУССКИЙ

ПУНКТ	ПРАВИЛО
въезд	эстейт примыкает к дороге общего пользования у мобильного хаба
автомобили и транспорт с двигателем внутреннего сгорания	паркуются у мобильного хаба
внутри эстейта	пешком, на электровелосипеде, электросамокате, электрокаре или шаттле
строительная техника	техника с двигателем внутреннего сгорания въезжает для одной конкретной стройки, с уведомлением жителей в радиусе 100 м за 48 часов, с выключенным двигателем во время простоя, в пределах ограничений soil policy по осевой нагрузке и уклону
поставки	складируются у хаба; Землевладелец определяет грузовой маршрут для каждого района в реестре
отходы	сортированные потоки направляются в хаб по rec - ycling; строительные отходы вывозятся по грузовому маршруту за счёт Держателя
внутренние дороги	инфраструктура эстейта, которую Землевладелец содержит за счёт сервисного сбора

cyber valley

PT CYBER VALLEY ESTATE

HS-G · TEMPLATE

HS-G

Annex G — Handover Condition

Lampiran G — Kondisi Serah Terima

Bahasa Indonesia · Русский — naskah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails

living page
cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-g-handover-condition/
22.10.2026

A CYBERIA PROJECT

cyberia

Lampiran G — Kondisi Serah Terima

Приложение G — Состояние при передаче

Dilampirkan pada hak sewa template[3] berdasarkan 8.6. Berita Acara Serah Terima Lahan — berita acara penyerahan Bidang — diisi pada BAST Lahan. Bidang dikembalikan pada BAST Pengembalian dengan diukur terhadapnya.

Приложение к hak sewa template по 8.6. Berita Acara Serah Terima Lahan, запись о передаче Участка, заполняемая при BAST Lahan. Участок возвращается при BAST Pengembalian со сверкой с этой записью.

G1 Catatan

Запись

BIDANG	NILAI
nomor	[_____]
tanggal dan tempat	[_____], sinwood-[_____]
Bidang	sinwood-[_____], Lampiran B (Batas Bidang)[4], HGB No. 00048/Gesing
diserahkan oleh	PT CYBER VALLEY ESTATE, melalui [_____]
diterima oleh	[_____], Pemegang
hadir	pengawas berdasarkan 8.3: [_____]

РУССКИЙ

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
номер	[_____]
дата и место	[_____], sinwood-[_____]
Участок	sinwood-[_____], Приложение B (Границы участка), HGB No. 00048/Gesing
передал	PT CYBER VALLEY ESTATE в лице [_____]
получил	[_____], Держатель
присутствовал	технадзор по 8.3: [_____]

3 Hak Sewa — signable template · cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/hak-sewa-template/
4 Annex B — Plot Boundary · cyberia.blog/cyber-valley/legal/annexes/annex-b-plot-boundary/

G2 Kondisi pada serah terima

Состояние при передаче

HAL	KEADAAN YANG DICATAT	FOTO
tanda batas (*patok*)	[_____] patok terpasang, seluruhnya di tempat / [_____]	[_____]
akses	jalan estat mencapai Bidang pada titik sudut [_____]	[_____]
bangunan	tidak ada / [_____]	[_____]
pohon tercatat	[_____] pohon dengan diameter batang di atas 20 cm: [_____]	[_____]
air	mata air [_____] · aliran [_____] · tanah basah [_____]	[_____]
tanah	laboratorium [_____], contoh tanggal [_____]: pH [_____], bahan organik [_____]%	—
jaringan estat yang melintasi Bidang	tidak ada / [_____]	[_____]
puing dan sampah	tidak ada / [_____]	[_____]

РУССКИЙ

ПОЗИЦИЯ	ЗАФИКСИРОВАННОЕ СОСТОЯНИЕ	ФОТОГРАФИИ
межевые знаки (*patok*)	[_____] знаков установлено, все на месте / [_____]	[_____]
доступ	дорога эстейта подходит к Участку у угла [_____]	[_____]
сооружения	отсутствуют / [_____]	[_____]
деревья на учёте	[_____] деревьев с диаметром ствола более 20 cm: [_____]	[_____]
вода	родники [_____] · ручьи [_____] · переувлажнённый грунт [_____]	[_____]

ПОЗИЦИЯ	ЗАФИКСИРОВАННОЕ СОСТОЯНИЕ	ФОТОГРАФИИ
почва	лаборатория [_____ _____], проба от [_____ _____]: pH [_____ _____], органическое вещество [_____ _____]%	—
коммуникации эстейта, пересекающие Участок	отсутствуют / [_____ _____]	[_____]
мусор и отходы	отсутствуют / [_____ _____]	[_____]

G3 Foto

Фотографии

#	OBJEK	BERKAS	TANGGAL
1	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]
2	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]
3	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]
4	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]

РУССКИЙ

№	ОБЪЕКТ	ФАЙЛ	ДАТА
1	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]
2	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]
3	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]
4	[_____ _____]	[_____ _____]	[_____ _____]

5 soil policy · cyberia.blog/cyber-valley/policies/soil-policy/

G4 Pernyataan

Заявления

Pemegang menerima penguasaan Bidang untuk pembangunan, dan risiko lokasi beralih kepada Pemegang pada tanda tangan di bawah ini. Pada akhir Jangka Waktu, Pemegang mengembalikan Bidang sebagaimana dicatat di sini, dengan kea - usan wajar dari penggunaan yang diizinkan, Ba - ngunan yang dibiarkan tetap berdasarkan Bagian 16 naskah, dan tanah yang diperbaiki berdasarkan kebijakan tanah[5]. Pengawas berdasarkan 8.3 me - nyelesaikan perbedaan pendapat dengan mem - bandingkan Bidang terhadap catatan ini.

Держатель принимает Участок во владение для строительства, и риск в отношении площадки переходит к Держателю с проставлением подписей ниже. По окончании Срока Держатель возвращает Участок в состоянии, зафиксированном здесь, с учётом естественного износа от разрешённого использования, Построек, которые Часть 16 шаблона оставляет на месте, и почвы, улучшенной согласно soil policy. Технадзор по 8.3 разрешает разногласие, сравнивая Участок с настоящей записью.

UNTUK PEMILIK TANAH	UNTUK PEMEGANG	PENGAWAS
_____	_____	_____

РУССКИЙ

ЗА ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦА	ЗА ДЕРЖАТЕЛЯ	ТЕХНАДЗОР
_____	_____	_____

△ Kolofon · Colophon

DOCUMENT	HS-00 · Lease Agreement — Perjanjian Hak Sewa dengan Lampiran A–G
EDITION	template · the agreement and its seven annexes · Bahasa Indonesia · Русский — nas - kah Indonesia yang berlaku · the Indonesian text prevails
LIVING PAGE	https://cyberia.blog/cyber-valley/products/leasehold/
PACK SHA256	ed47b24a8ce1d94c72a2ff74be65d2108cbcd5eb0e0569ed2610a45957a14cb5
BUILT	22.10.2026 · cve/tools/build_pack.py · WeasyPrint · Play
LANDOWNER	PT CYBER VALLEY ESTATE · PT PMA · NIB 2504220016017 · NPWP 53.898.326.3-902.000 · Gesing, Banjar, Buleleng, Bali 81152

scan for the living page — the version of the day binds; a lease keeps the version it was built under

A CYBERIA PROJECT cyber•ia