

ПРАВО · РАЗБОР

Что происходит с лизхолдом на Бали, когда заканчивается срок

6 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

Самый неудобный вопрос при покупке на Бали: что будет через 25 лет. Разбираем, как устроено продление, что писать в договоре до подписания и как срок владения влияет на доходность объекта уже сегодня.

КОРОТКО

По окончании срока лизхолда (Hak Sewa) право пользования землёй и строением возвращается собственнику земли — если в договоре не написано иное. Автоматического продления в индонезийском праве нет: срок, формулу цены и порядок уведомления оговаривают заранее. Договор без раздела о продлении превращает объект в срочный актив.

25–30 лет
типовой первый срок лизхолда на Бали

77%
предложения управляемой недвижимости продаётся в лизхолд

1–2 года
типовой срок уведомления о продлении

0
случаев автоматического продления без пункта в договоре

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Как это устроено юридически
02 Три сценария конца срока
03 Что должно быть в договоре: шесть пунктов
04 Как срок влияет на доходность прямо сейчас
05 Что делать, если объект уже куплен
06 Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы

01 / 06

Как это устроено юридически

Hak Sewa — срочное право пользоваться чужой землёй и тем, что на ней построено. Это договорное право, а не вещное: оно живёт ровно столько, сколько написано в договоре, и на условиях, которые в нём зафиксированы.

Отсюда первое следствие, которое удивляет покупателей из России: по окончании срока участок с домом возвращается собственнику земли. Не выкупается, не переоформляется автоматически, не переходит по умолчанию наследникам на новый срок. Возвращается.

Второе следствие: всё, что вы хотите получить в конце срока — право продлить, право на компенсацию за постройку, право первым выкупить землю, если её решат продать, — должно быть написано в договоре заранее. Индонезийское право не подставит эти условия за вас.

> Формулировка «продление возможно по договорённости сторон» юридически означает «продления нет». Договорённость через 25 лет будет достигаться на условиях собственника земли, а не ваших.

02 / 06

Три сценария конца срока

На практике всё сводится к трём вариантам развития событий. Какой из них случится, определяется не законом, а тем, что подписано сегодня.

Сценарий, к которому стоит готовиться

- В договоре есть раздел о продлении: срок, формула цены, порядок уведомления
- Цена продления привязана к понятному показателю, а не к «рыночной на тот момент»
- Есть право переуступки — объект можно продать вместе с правом продления
- Прописано, что происходит со строением и оборудованием

Сценарии, которые стоят денег

- Пункта о продлении нет: собственник вправе не продлевать вовсе
- Цена продления не зафиксирована: через 25 лет её назовут заново
- Продление есть, но не переуступается: объект нельзя продать с этим правом
- Собственник земли сменился, а согласие нового не оформлено

Что должно быть в договоре: шесть пунктов

Этот список мы проверяем в каждом лизхолде до задатка. Отсутствие любого из пунктов — не повод отказываться от сделки, но повод торговаться по цене.

01 **Срок и дата отсчёта**

С какого момента считается срок: с подписания, с регистрации у нотариуса или со сдачи объекта. Разница легко даёт год-полтора.

02 **Право на продление**

Прямое указание, что арендатор имеет право продлить, а не «стороны могут рассмотреть».

03 **Цена продления**

Формула: фиксированная сумма, индексация по инфляции или процент от первоначальной цены. Худший вариант — «по рыночной стоимости на момент продления».

04 **Порядок и срок уведомления**

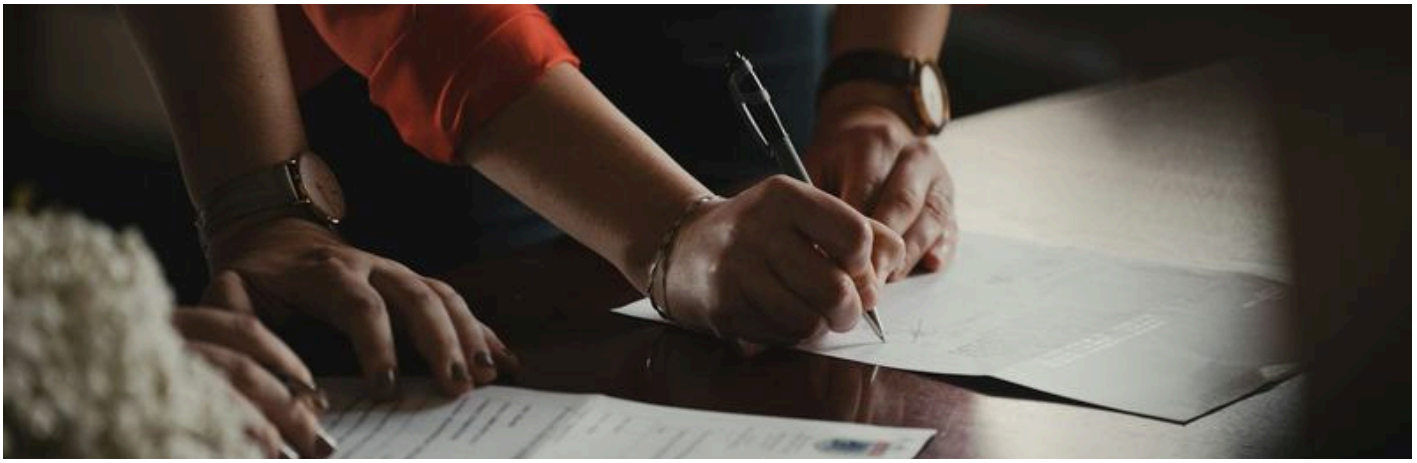
Обычно за один-два года. Пропущенный срок уведомления — самая частая причина потери права на продление.

05 **Переуступка права**

Можно ли продать объект вместе с правом продления и наследуется ли оно. Без этого пункта ликвидность объекта падает.

06 **Судьба строения**

Что происходит с домом, мебелью и оборудованием в конце срока: компенсация, право вывезти или переход собственнику земли.



Пункт о продлении фиксируют в договоре до подписания, а не «потом»

> **За три года практики мы ни разу не видели, чтобы собственник земли продлил лизхолд на прежних условиях просто по доброй воле. Продлевают там, где это записано. Во всех остальных случаях начинается новая сделка, и переговорная позиция у покупателя слабая: объект уже стоит на чужой земле.**
>
> Rise Real Bali, практика проверки договоров

R

Проверим документы по вашему объекту

Пришлите ссылку или название — ответим, что проверить до задатка.

Написать в Telegram

M Написать в MAX

04 / 06

Как срок влияет на доходность прямо сейчас

Срок владения — не только юридический вопрос, но и арифметический. Одинаковая ставка аренды на разных сроках даёт разную экономику.

Объект за $ 100 000 с лизхолдом на 20 лет и объект за $ 140 000 на 30 лет при одинаковой выручке дают почти одинаковую доходность на вложенный доллар в год — но первый вернёт вам землю раньше и потребует решения через 20 лет.

Именно поэтому короткий лизхолд часто показывает высокую доходность: доход считается от низкой цены входа. Мы помечаем такие объекты прямо в карточке: 17,6% годовых при сроке 24 года — это не «выгоднее», это «короче».

Одна и та же вилла: доходность в зависимости от остатка срока



Условный пример: одинаковая выручка и расходы, цена входа снижается пропорционально остатку срока. Иллюстрирует принцип, а не конкретный объект: чем короче срок, тем выше годовая доходность и тем ближе момент, когда актив закончится.

- Считать доходность на остаток срока, а не как бесконечную ренту
- Сравнивать объекты с разным сроком по сумме дохода за весь срок, а не по годовому проценту
- Закладывать стоимость продления в модель, если она известна

- Для лизхолда короче 20 лет — проверять, есть ли вообще смысл в ремонте и переоснащении под конец срока

05 / 06

Что делать, если объект уже куплен

Если договор подписан и пункта о продлении в нём нет, ситуация не безнадёжная — но действовать нужно заранее, а не за год до конца срока.

Первое: выяснить, кто сегодня собственник земли. За 10–15 лет земля могла перейти по наследству или быть продана, и договориться нужно будет с новым владельцем.

Второе: инициировать переговоры о продлении задолго до срока — за пять-семь лет, а не за год. Чем дальше до окончания, тем спокойнее разговор и тем ниже цена вопроса.

Третье: оформлять любую договорённость письменно и через нотариуса PPAT.
Устное согласие продлить не имеет юридической силы и не переходит к наследникам собственника земли.

Источник: практика Rise Real Bali по сопровождению сделок 2023–2026

06 / 06

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали: PT Rise Real Bali, три партнёра-основателя, на острове с 2010 года, как агентство — с 2023-го. Работаем с покупателями из России, СНГ и Европы на русском, английском и индонезийском.

Этот материал — часть нашей аналитики: те же цифры и та же проверка, что мы делаем перед сделкой для клиента.

- Подбираем виллы и апартаменты у застройщиков и на вторичном рынке: в базе 3 000+ юнитов и 500+ застройщиков, в открытом каталоге — только проверенные лоты
- До задатка юрист бесплатно проверяет право по кадастру, зону по RDTR, разрешение на стройку PBG, акт ввода SLF и лицензию на аренду (NIB); полный due diligence с письменным заключением — отдельная услуга
- Доходность показываем двумя цифрами: до расходов и деньгами на счёте
- Показ по Zoom и приёмка объекта на нашей стороне — покупка проходит дистанционно
- Комиссию платит продавец или застройщик: для покупателя цена та же, что напрямую
- Свой построенный проект — Rise Villas в Nuanu; номинальные схемы и гарантии дохода не делаем

> Пришлите ссылку или название объекта — посчитаем экономику до задатка. Это бесплатно.

Что это значит для покупателя

01 По умолчанию в конце срока земля и дом возвращаются собственнику земли. Всё остальное должно быть в договоре.

02 Пункт о продлении без зафиксированной цены — это не продление, а обещание начать переговоры.

03 Короткий лизхолд даёт высокую годовую доходность за счёт низкой цены входа, но актив заканчивается раньше — сравнивать нужно доход за весь срок.

04 Переговоры о продлении начинают за пять-семь лет до окончания, а не за год.

Следующий шаг: **PT PMA для покупки недвижимости на Бали: что это и как работает**

Частые вопросы

Можно ли продлить лизхолд на Бали автоматически?

Нет. Автоматического продления индонезийское право не предусматривает. Право на продление возникает только из договора, где прописаны срок, цена и порядок уведомления.

Что происходит с домом, если срок лизхолда закончился?

По умолчанию строение следует судьбе земли и переходит собственнику участка. Компенсацию или право вывезти имущество нужно прописывать в договоре отдельно.

Наследуется ли лизхолд?

Да, на остаток срока — если договор прямо разрешает переуступку и наследование. Этот пункт стоит проверять до подписания, а не потом.

Сколько стоит продление?

Единой ставки нет: цена определяется договором. Если формула не зафиксирована, собственник назовёт цену в момент продления, и она будет ближе к рыночной стоимости аренды земли на тот момент.

Стоит ли покупать объект с коротким лизхолдом?

Стоит, если считать доход за весь срок и понимать, что актив конечный. Такие объекты дешевле на входе и дают выше годовую доходность, но требуют плана: продать за несколько лет до конца срока или заранее договориться о продлении.

Метод и источники

Материал основан на практике сопровождения сделок Rise Real Bali в 2023–2026 годах и на действующих нормах индонезийского права по срочному праву пользования (Hak Sewa). Пример влияния срока на доходность — условная модель при неизменной выручке; конкретные расчёты по объектам публикуются в карточках каталога. Не является юридической консультацией: договор по конкретному объекту проверяет нотариус PPAT.

— Практика проверки договоров Rise Real Bali, 2023–2026

— Нормы индонезийского права о срочном праве пользования Hak Sewa

— Структура предложения по формам владения — Horwath HTL / C9 Hotelworks, 2026

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.

Вопрос по статье?
Ответим в Telegram

Новые объекты и выпуск недели
Канал в Telegram

ПОДЕЛИТЬСЯ WhatsApp Telegram Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/