



ИССЛЕДОВАНИЯ · АРЕНДА

Депозит при аренде виллы на Бали: сколько платить и как вернуть

29 сентября 2026 · ≈ 7 мин · Исследования

Депозит при аренде виллы путают с задатком при покупке — это разные деньги и разная логика возврата. Разбираем, сколько обычно просят на входе, что из этой суммы вычитают на выходе и как не потерять депозит из-за пустяка.

КОРОТКО

Депозит при долгосрочной аренде виллы на Бали — обычно одна месячная ставка, иногда две, отдельно от предоплаты за 6–12 месяцев вперёд. На короткий срок депозит чаще фиксированный, около \$ 300. Возвращают его после выезда, вычитая ущерб сверх нормального износа и неоплаченные счета за свет, воду и интернет. Валюту депозита — рупия или доллар — стоит закрепить в договоре заранее.

1 ставка

типовой депозит за долгосрочную аренду

≈ \$ 300

депозит на короткий срок, фиксированный

6–12 мес

предоплата вперёд, отдельно от депозита

\$ 400–1 200

вилка аренды виллы 1–3 спальни в месяц

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 01 | Чем депозит арендатора отличается от задатка покупателя | 04 | Сколько стоит сама аренда — от неё считают депозит |
| 02 | Сколько просят при заезде в долгосрочную аренду | 05 | За что вычитают из депозита при возврате |
| 03 | А если аренда короткая — посуточно или на пару недель | 06 | Как не потерять депозит при выезде |

Чем депозит арендатора отличается от задатка покупателя

Слово «депозит» на Бали используют и арендаторы, и покупатели — но это две разные суммы с разной судьбой. Депозит арендатора — страховка владельца виллы на случай ущерба имуществу за время проживания. Задаток покупателя при сделке купли-продажи — часть будущей цены объекта, и там свои правила возврата, разобранные отдельно в материале о задатке и брони при покупке.

Смешивать их не стоит: агент, который сказал «депозит» в переписке, может иметь в виду и то, и другое — суммы отличаются на порядок, а логика возврата вообще не совпадает. В переписке лучше сразу уточнять: речь про аренду виллы на месяц или про резервирование объекта к покупке.

Путаница чаще всего возникает у тех, кто впервые снимает жильё на Бали и параллельно присматривает объект для покупки — в голове оба процесса сливаются в один «депозит для риелтора», хотя деньги идут разным людям и по разным договорам.

Два похожих слова — разные деньги

ПАРАМЕТР	ДЕПОЗИТ АРЕНДАТОРА	ЗАДАТОК ПОКУПАТЕЛЯ
Когда платится	при заезде по договору аренды	при резервировании объекта к покупке
Сколько	обычно 1 месячная ставка	часть цены объекта, по договору
Когда возвращается	после выезда, за вычетом ущерба	входит в цену либо теряется при отказе

Источник: обобщение практики аренды и продаж, 29.09.2026

Сколько просят при заезде в долгосрочную аренду

Стандарт рынка — депозит в размере одной месячной ставки, иногда двух, если объект новый, с дорогой мебелью или владелец однажды уже столкнулся с проблемным жильцом. Это отдельная сумма от предоплаты, и путать их не стоит при составлении бюджета на переезд.

Отдельно от депозита арендаторы почти всегда платят вперёд: за полгода или сразу за год — так на Бали устроена долгосрочная аренда виллы, в отличие от помесечной оплаты, привычной по России. Такая предоплата — не депозит, она расходуется на саму аренду и не

возвращается, депозит же лежит как обеспечение до конца срока договора и возвращается отдельной операцией.

На практике это значит, что при заезде на год нужно одновременно иметь на руках сумму аренды за 12 месяцев плюс депозит сверху — суммарно это может быть заметно больше, чем ожидает человек, который считал только «депозит плюс первый месяц».

1 ставка	6–12 мес
типовой депозит иногда 2	предоплата вперёд отдельно от депозита

Источник: expatden.com; domnabali.com, 29.09.2026

03 / 06

А если аренда короткая — посуточно или на пару недель

При посуточной аренде или снятии виллы с обслуживанием на пару недель логика другая: вместо месячной ставки берут фиксированный страховой депозит, обычно около \$ 300. Его возвращают в день выезда сразу после осмотра виллы, если ничего не повреждено — иногда наличными, иногда обратным переводом в тот же день.

Разница принципиальная: в долгосрочной аренде депозит привязан к ставке и может быть заметно больше на дорогих виллах, а в короткой — почти всегда одна и та же круглая сумма независимо от цены аренды за ночь. Вилла за \$ 150 в сутки и вилла за \$ 400 в сутки в этом сегменте нередко берут один и тот же депозит.

Управляющие компании иногда блокируют депозит не наличными, а холдом на карте — сумма замораживается на счёте и списывается только при подтверждённом ущербе. Это удобнее для гостя: деньги не покидают карту физически, если всё в порядке.

Депозит по типу аренды

ТИП АРЕНДЫ	ДЕПОЗИТ
Долгосрочная, полгода-год	1 месячная ставка
Посуточная или на пару недель, с обслуживанием	≈ \$ 300, фиксированно

Источник: nikitabali.ru/oaplata; yourvilla.info, 29.09.2026

04 / 06

Сколько стоит сама аренда — от неё считают депозит

Депозит логично считать не в вакууме, а от реальной ставки аренды. Однокомнатная вилла в среднем обходится около \$ 400 в месяц, вилла на три спальни — около \$ 1200.

Значит и депозит по каждой из них отличается в разы, хотя формула одна и та же — одна месячная ставка.

На практике это удобный ориентир при торге: если хозяин просит депозит выше месячной ставки без внятной причины — новая мебель, дорогая техника, бассейн с подогревом, — это повод спросить прямо, за что именно берут переплату сверх стандарта рынка.

От чего считают депозит

ВИЛЛА	АРЕНДА В МЕСЯЦ	ДЕПОЗИТ, 1 СТАВКА
1 спальня	≈ \$ 400	≈ \$ 400
3 спальни	≈ \$ 1 200	≈ \$ 1 200

Источник: kochevnik.digital, «Как снять жильё на Бали и сколько это стоит», 29.09.2026

05 / 06

За что вычитают из депозита при возврате

Полный возврат депозита — норма, а не исключение, если вилла сдаётся в том же состоянии, в каком её приняли. Проблемы начинаются, когда владелец пытается списать за счёт депозита обычный износ мебели или собственные забытые платежи, к арендатору отношения не имеющие.

Добросовестный расчёт строится на двух статьях: реальный ущерб сверх нормального износа и неоплаченные счета. Всё остальное — предмет спора, и спор проще выиграть с фотографиями на руках, а не на словах, кто прав.

Нормальный износ — выцветшая ткань подушек, мелкие царапины на полу от мебели, потускневший лак на террасе после сезона дождей. Это не повод для вычета, и в большинстве договоров прямо прописана формулировка «fair wear and tear» — именно на неё стоит ссылаться при споре.

- ✓ ущерб имуществу сверх нормального износа
- ✓ неоплаченные счета за свет, воду и интернет
- ✓ повреждения мебели и техники, не зафиксированные в акте при заезде

В договоре стоит сразу прописать валюту депозита — рупия или доллар: курсовые качели за долгий срок аренды становятся спорным пунктом при возврате.

Источник: yourvilla.info, «Правила и условия аренды», 29.09.2026

Как не потерять депозит при выезде

- 01 Сверьтесь с актом приёма**

Фотографии виллы на входе помогают доказать, что сколы и потёртости были уже при заезде, а не появились за время аренды — снимайте на видео с датой, а не одной фотографией.
- 02 Оплатите счета заранее**

Свет, вода и интернет закрывают до сдачи ключей — иначе сумму спишут из депозита без разговоров и без права на апелляцию.
- 03 Зафиксируйте валюту в договоре**

Депозит в рупиях или в долларах — пропишите явно, не оставляйте на усмотрение арендодателя в момент возврата, когда курс может сыграть против вас.
- 04 Уточните срок возврата**

Единого правила по рынку нет — спросите заранее, через сколько дней после выезда вернут деньги, и внесите срок прямо в текст договора.

Источник: обобщение практики, 29.09.2026

Что это значит для покупателя

- 01** Депозит за долгосрочную аренду виллы — обычно одна месячная ставка, иногда две, отдельно от предоплаты за полгода-год.
- 02** На короткий срок депозит чаще фиксированный — около \$ 300, возвращается в день выезда после осмотра.
- 03** Из депозита вычитают ущерб сверх износа и неоплаченные счета — не саму аренду и не обычную амортизацию.
- 04** Валюту депозита и срок его возврата фиксируйте в договоре: устойчивого правила по рынку нет ни там, ни там.

Частые вопросы

Сколько составляет депозит при аренде виллы на Бали?

При долгосрочной аренде — обычно одна месячная ставка аренды, иногда две. При посуточной аренде или на пару недель — чаще фиксированная сумма около \$ 300.

Депозит при аренде — это то же самое, что задаток при покупке виллы?

Нет. Депозит арендатора — страховка владельца на срок аренды, возвращается после выезда. Задаток покупателя — часть цены объекта при сделке купли-продажи, живёт по другим правилам.

В какой валюте платить депозит на Бали?

Часть арендодателей принимает депозит в долларах, часть — только в рупиях. Валюту лучше зафиксировать в договоре сразу, чтобы курсовые колебания не стали спорным пунктом при возврате.

Что вычитают из депозита при выезде с виллы?

Ущерб имуществу сверх нормального износа и неоплаченные счета за свет, воду и интернет. Обычный износ и мелкие потёртости, зафиксированные в акте при заезде, вычитать не должны.

Через сколько дней возвращают депозит после выезда с виллы на Бали?

Единого стандарта по рынку нет — срок определяет конкретный договор. Уточняйте этот пункт у арендодателя до подписания и вписывайте его явно.

Метод и источники

Цифры по депозиту и ставкам аренды собраны по практике агентств Бали и опираются на уже проверенную вилку аренды из материала о съёме жилья на месяц. Единого стандартного срока возврата депозита по рынку не публикует ни один источник — это решает конкретный договор, а не общее правило.

- baliforum.ru, обзор практики долгосрочной аренды
- domnabali.com, условия аренды виллы
- expatden.com, гайд по долгосрочной аренде на Бали
- kochevnik.digital, «Как снять жильё на Бали и сколько это стоит»
- Материал Rise Real Bali «Снять жильё на месяц на Бали», 20.09.2026

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.



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/