



ИССЛЕДОВАНИЯ · ОБЩИНА

Банджар на Бали: обязательные взносы, ритуалы и как с ним ладить, если вы иностранец

27 сентября 2026 · ≈ 7 мин · Исследования

Банджар — соседская община, которая на Бали отвечает за порядок на улице, где стоит ваша вилла: от охраны и вывоза мусора до церемоний и перекрытий дороги. С ним не подписывают договор, но с ним придётся иметь дело — разбираем, сколько это стоит и как выстроить отношения.

КОРОТКО

Банджар — соседская община, которая отвечает за порядок, безопасность и ритуалы на своей территории. Долгосрочный арендатор или владелец платит взнос Rp 50 000–300 000 в месяц — меньше в тихих районах вроде Санура, больше в Чангу, Бераване, Переренане и Умаласе. Взнос покрывает патрули *pecalang*, вывоз мусора и дорогу. Кто платит — стоит прописать в договоре отдельной строкой.

Rp 50–300 тыс/мес

типичный взнос банджару в зависимости от района

Rp 100–500 тыс

разовый взнос на церемонию

pecalang

собственные патрули безопасности банджара

kelian banjar

глава банджара — главный контакт по всем вопросам

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01

Что такое банджар и почему с ним нельзя не считаться

02

Сколько платит долгосрочный арендатор или владелец

03

За что именно платят

04

Кто платит — вопрос договора, а не обычая

05

Иностранцу здесь проще, чем кажется

06

Нюпи — единственный день, когда банджар управляет буквально всем

07

Первые недели после заезда: что сделать сразу

08

Что это значит для покупателя

09

Частые вопросы

10

Метод и источники

01 / 07

Что такое банджар и почему с ним нельзя не считаться

Банджар — низовая соседская община Бали, объединяющая несколько десятков или сотен домохозяйств вокруг своего храма и общего календаря церемоний. Это не официальный орган власти в привычном смысле, но именно банджар управляет улицей, где физически стоит вилла: от безопасности до перекрытия дороги на время ритуала.

Иностранец, который снимает или купил объект, формально в банджар не вступает — но платит за то, что банджар обеспечивает на его территории, и живёт по его негласным правилам.

Источник: Bali Expat Housing — Banjar Fees in Bali: What Long-Term Renters Actually Pay, 2026

02 / 07

Сколько платит долгосрочный арендатор или владелец

Размер взноса зависит от района — не от статуса плательщика. В тихих деревнях типа Санура и окраин Убуда и на восточном побережье суммы ниже, в плотных экспат-районах — Чангу, Бераване, Переренане, Умаласе — выше.

Отдельно от ежемесячного взноса банджар может попросить разовый вклад на конкретную церемонию или на проект вроде ремонта дороги — суммы здесь необязательные и обсуждаются.

Взнос банджару по типу района

тип района	ежемесячный взнос
Тихие деревни (Санур, окраины Убуда, восточное побережье)	Rp 50 000–150 000
Плотные экспат - районы (Чангу, Бераван, Переренан, Умалас)	Rp 150 000–300 000
Разовый взнос на церемонию	Rp 100 000–500 000

Источник: Bali Expat Housing — Banjar Fees in Bali: What Long-Term Renters Actually Pay, 2026

За что именно платят

Взнос — это не абстрактный «налог на присутствие», а оплата конкретных функций: собственные патрули безопасности и банджара (pecalang), координация вывоза мусора, обслуживание общей дороги и инфраструктуры, организация церемоний и связанных с ними перекрытий улиц.

По сути банджар закрывает часть того, чем в городской среде занимается управляющая компания — только на уровне деревни и по своим правилам.

Источник: Bali Expat Housing — Banjar Fees in Bali: What Long-Term Renters Actually Pay, 2026

Кто платит — вопрос договора, а не обычая

Встречаются три схемы. Чаще всего при годовой аренде взнос платит напрямую арендатор — его знакомят с представителями банджара, и он платит ежемесячно или поквартально. Реже хозяин включает взнос в стоимость аренды — административно проще, но стоит проверять, что платёж действительно доходит до банджара. Третий вариант — разделение: хозяин закрывает базовый взнос, арендатор — разовые церемониальные сборы.

Правило простое: прописать одной строкой в договоре, кто платит банджару, — до заезда, а не после первого спора.

Стоит сделать

- попросить хозяина познакомить с kelian banjar — главой общины — в первые недели
- платить вовремя и лично, когда это возможно
- сохранять расписки — большинство банджаров их выдают
- закладывать время на подготовку к Нюпи — остров останавливается на сутки, включая аэропорт

Стоит избегать

- спорить с банджаром напрямую у ворот — конфликт решают через хозяина объекта
- игнорировать перекрытия дороги на время церемонии
- платить наличными без расписки при крупных суммах
- оставлять вопрос «кто платит банджару» устным на словах, без строки в договоре

Источник: Bali Expat Housing — Banjar Fees in Bali: What Long-Term Renters Actually Pay, 2026

Иностранцу здесь проще, чем кажется

На практике с иностранных арендаторов и владельцев банджары просят участвовать в церемониальных сборах реже, чем с балийских домохозяйств по соседству — это не обязанность, а добрая воля.

Своевременная оплата и уважение к логистике церемоний работает на репутацию: банджары запоминают аккуратных соседей, и это конвертируется в готовность помочь в бытовых и иногда разрешительных вопросах, а также в поддержку в нештатной ситуации.

Источник: Bali Expat Housing — Banjar Fees in Bali: What Long-Term Renters Actually Pay, 2026

06 / 07

Нюпи — единственный день, когда банджар управляет буквально всем

Раз в год банджар получает полномочия, которых нет в обычные дни: обеспечивать остановку острова на Нюпи, балийский день тишины. В 2026 году он приходится на 19 марта — с 6 утра 19-го до 6 утра 20-го, ровно 24 часа.

Правил четыре: аматигени — не зажигать огонь и свет, включая электричество, аматикарья — не работать, аматилелунган — не выходить и не передвигаться, аматилелангуан — не развлекаться. Аэропорт Нгурах Рай закрыт полностью на все сутки, ни один рейс не прилетает и не улетает.

Соблюдение обеспечивают пекаланг — те же патрули безопасности банджара, о которых шла речь выше: они обходят улицы днём и ночью и разворачивают любого, кто оказался снаружи без уважительной причины. Вечером накануне, 18 марта, — огох-огох: шествие с гигантскими, до 10 метров, фигурами демонов, которые сжигают в конце вечера. Арендатору стоит закупить продукты и зарядить технику заранее — 19-го числа магазины, доставка и электричество на вилле фактически недоступны.

Источник: Ocean Earth Travels — Nyepi Bali 2026: Day of Silence Guide, 2026

07 / 07

Первые недели после заезда: что сделать сразу

Отношения с банджаром выстраиваются в первый месяц — потом их сложнее наладить задним числом. Несколько простых шагов снимают почти все типичные недоразумения.

Сделать в первые недели

- попросить хозяина или управляющую компанию познакомиться с kelian banjar
- уточнить точную сумму и периодичность взноса — устно, но с последующей запиской
- спросить про ближайшие церемонии и связанные с ними перекрытия дороги
- сохранить контакт банджара на случай нештатной ситуации — от отключения воды до вопросов безопасности

Не стоит делать

- игнорировать первый визит представителя банджара, приняв его за случайного прохожего
- спорить о сумме взноса при первой встрече — сначала стоит понять, за что она
- парковаться или шуметь во время известной заранее церемонии
- решать споры с соседями через банджара напрямую в обход хозяина объекта

Что это значит для покупателя

-
- 01 Банджар — соседская община, которая управляет безопасностью, дорогой и церемониями на территории, где стоит вилла, параллельно официальной власти.
 - 02 Взнос — Rp 50 000–300 000 в месяц в зависимости от района, плюс разовые церемониальные сборы Rp 100 000–500 000.
 - 03 Кто платит взнос — хозяин или арендатор — нужно прописать в договоре отдельной строкой, а не оставлять на словах.
 - 04 Своевременная оплата и уважение к церемониям, включая Ньюпи, работает на репутацию и упрощает бытовые вопросы в будущем.
-

Частые вопросы

Обязан ли иностранец платить взнос банджару?

Формально банджар — не государственный орган, но фактически обслуживает территорию, где стоит вилла: безопасность, дорога, мусор. Долгосрочный арендатор или владелец, как правило, платит ежемесячный взнос — это устоявшаяся практика, а не юридическая обязанность.

Сколько стоит взнос банджару в месяц?

От Rp 50 000 в тихих районах вроде Санура и окраин Убуда до Rp 300 000 в плотных экспат-зонах — Чангу, Бераван, Переренан, Умалас. Разовые церемониальные сборы — отдельно, Rp 100 000–500 000.

Кто должен платить банджару — хозяин виллы или арендатор?

Однозначного правила нет: встречаются оба варианта и их комбинации. Важно прописать это в договоре аренды одной строкой до заезда, чтобы не решать вопрос по факту первого счёта.

Что делать, если банджар просит взнос на церемонию?

Это обычная практика, суммы обсуждаемые — Rp 100 000–500 000 разово. Иностранцев в среднем просят об этом реже, чем балийские домохозяйства по соседству, и своевременная оплата работает на репутацию.

Что такое kelian banjar и зачем с ним знакомиться?

Kelian banjar — глава общины, основной контакт по всем вопросам: от взносов до споров. Знакомство с ним в первые недели после заезда — стандартная рекомендация, которая упрощает решение бытовых вопросов в будущем.

Метод и источники

Суммы и практика — по разбору Bali Expat Housing для долгосрочных арендаторов, 2026 год. Точных официальных тарифов банджара не существует: каждая община устанавливает взнос самостоятельно, поэтому цифры в материале — ориентировочный диапазон по районам. Доллар не указан намеренно — банджар работает только с рупией.

— Bali Expat Housing — Banjar Fees in Bali: What Long-Term Renters Actually Pay, 2026

— Ocean Earth Travels — Nyepi Bali 2026: Date, Rules & What Visitors Can and Can't Do, 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/