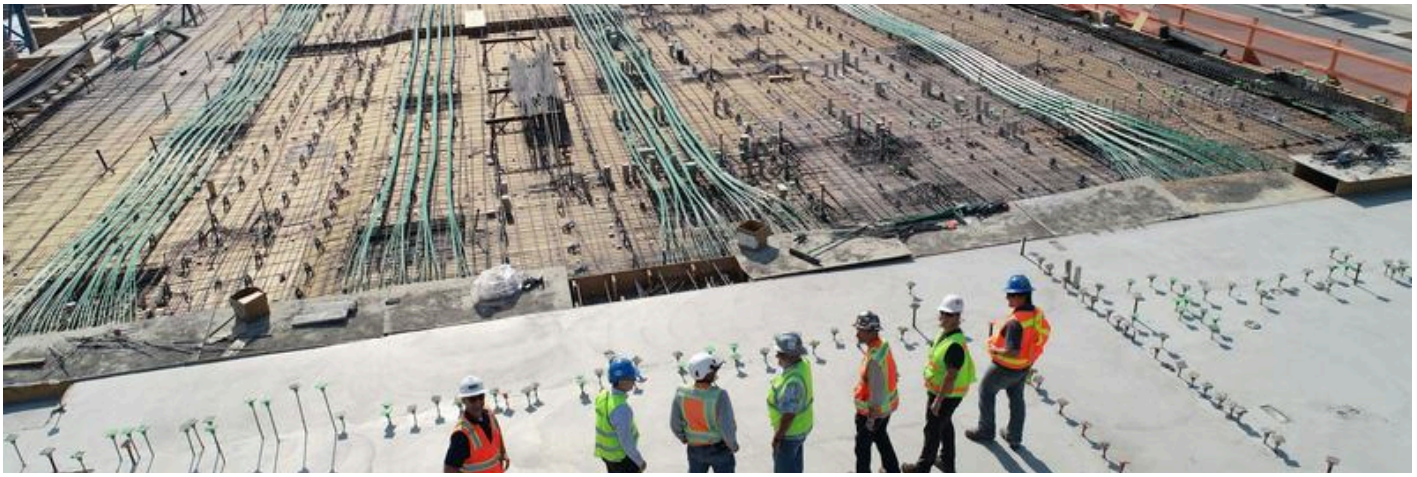


ПРАВО · СДЕЛКА

Купить виллу на Бали у застройщика: сделка шаг за шагом

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

Покупка на стадии строительства — самый частый сценарий на острове. Разбираем порядок сделки, документы, которые обязаны быть у проекта, и что проверяют на приёмке.

КОРОТКО

Сделка с застройщиком на Бали идёт в четыре шага: бронирование, проверка документов проекта, договор с планом платежей и приёмка по акту. Обязательный минимум документов — титул на землю, зона по RDTR, разрешение на строительство PBG и акт ввода SLF. Без SLF сдавать объект в аренду нельзя.

4 шага
от брони до ключей

PBG и SLF
два документа, без которых нет аренды

5 лет
срок действия SLF

16
проектов застройщиков в каталоге

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Почему на Бали покупают на стадии строительства
02 Порядок сделки
03 Документы проекта: обязательный минимум
04 План платежей: на что смотреть
05 Приёмка: список, по которому идём
06 Дистанционная сделка
07 Кто считает эти цифры
08 Что это значит для покупателя
09 Частые вопросы
10 Метод и источники

01 / 07

Почему на Бали покупают на стадии строительства

Готовых объектов в свободной продаже мало: качественное жильё на острове чаще всего выкупают до ввода. Плюс цена на старте ниже, а план платежей растянут на срок стройки.

Обратная сторона — вы платите за то, чего ещё нет. Поэтому вся работа смещается в проверку документов и в договор.

6–18 мес	30/30/40	до 12 мес	1–1,5%
типичный срок стройки виллы	частая схема платежей	рассрочка после ввода у части проектов	нотариус и оформление

02 / 07

Порядок сделки

Последовательность одинаковая почти во всех проектах. Разница — в сроках и в том, насколько застройщик готов раскрывать документы до задатка.

01 **Шаг 1. Бронирование**

Резервный платёж фиксирует юнит и цену. Сумма обычно возвратная в течение оговорённого срока — это условие надо увидеть в тексте, а не услышать.

02 **Шаг 2. Проверка**

До основного платежа проверяются титул, зона, разрешения и полномочия продавца. У нас первичная проверка бесплатна и делается именно здесь.

03 **Шаг 3. Договор и платежи**

Подписание у нотариуса, план платежей привязан к этапам строительства. Сроки этапов и ответственность за просрочку — в тексте договора.

04 **Шаг 4. Приёмка**

Осмотр по акту, список замечаний, срок на устранение. Только после устранения подписывается финальный акт и передаются ключи.

03 / 07

Документы проекта: обязательный минимум

Это та часть, где заканчиваются разговоры о дизайне и начинается право. Каждый документ отвечает на конкретный вопрос.

Отсутствие любого из них не означает, что проект плохой, — но означает, что сделку нельзя закрывать до его появления.

У документов проекта есть история и срок. PBG заменил прежний IMB с 2021 года — переход закрепило Постановление правительства № 16/2021. SLF выдают уже после стройки, и для коммерческого здания он действует пять лет, дальше повторная проверка. Без SLF лицензию на аренду не получить.

Что должно быть у проекта

ДОКУМЕНТ	НА КАКОЙ ВОПРОС ОТВЕЧАЕТ
Титул на землю	кому принадлежит участок и на каком праве
Выписка BPN	есть ли обременения и совпадают ли границы
Зона по RDTR	разрешено ли на участке жильё и краткосрочная аренда
PBG	разрешено ли строить именно это здание
SLF	введено ли здание в эксплуатацию
NIB	есть ли лицензия на сдачу в аренду

> PBG заменил прежнее разрешение IMB в 2021 году. SLF действует пять лет и продлевается — срок стоит проверить, а не принять на веру.

R

Проверим документы по вашему объекту

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

Написать в Telegram

M Написать в MAX

04 / 07

План платежей: на что смотреть

План платежей — это не график, а распределение риска. Чем больше денег уходит до начала работ, тем выше риск покупателя.

Здоровая схема привязывает транши к этапам, которые видно: фундамент, коробка, кровля, отделка, ввод.

Как надо

- Транши привязаны к этапам стройки, а не к календарю
- Финальный платёж — после подписания акта приёмки
- Срок сдачи зафиксирован с ответственностью за просрочку
- Платежи идут на счёт юридического лица застройщика

Что настораживает

- Большая доля оплаты до старта работ
- Этапы описаны словами без измеримых признаков
- Нет ответственности за перенос срока
- Просьба платить на счёт физического лица

05 / 07

Приёмка: список, по которому идём

Приёмку делают с представителем, даже если покупатель на острове. Замечания фиксируются письменно и с фотографиями — иначе они не существуют.

- ✓ Соответствие площадей и планировки договору
- ✓ Гидроизоляция бассейна и санузлов, уклоны и сливы
- ✓ Электрика: выделенная мощность, щиток, заземление
- ✓ Кондиционирование и вентиляция во всех комнатах
- ✓ Столярка, стекло, москитные сетки
- ✓ Комплектность мебели и техники по спецификации
- ✓ Акт ввода SLF и передача комплекта документов

06 / 07

Дистанционная сделка

Покупка из другой страны — рабочий сценарий. Показ идёт по видео, документы подписываются по апостилированной доверенности, приёмку делает представитель.

Единственное узкое место — банковский счёт и порядок перевода денег. Его решают до подписания, а не после.

- ✓ Показ объекта и площадки по видеосвязи в реальном времени
- ✓ Апостилированная доверенность на подписание
- ✓ Приёмка представителем с фотоотчётом
- ✓ Порядок перевода средств согласован заранее

Кто считает эти цифры

Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Мы ведём сделку от подбора до ключей и считаем доходность по своей модели, а не по презентации застройщика.

- Каталог из 459 объектов: виллы и апартаменты от $ 56 600 до $ 3 708 830
- Первичная юридическая проверка объекта — бесплатно, до задатка
- Расчёт доходности по вашим вводным — в калькуляторе на сайте
- Сопровождение дистанционной сделки: показ по Zoom, доверенность, приёмка

Что это значит для покупателя

01 Сделка с застройщиком на Бали держится на документах проекта, а не на договоре купли-продажи.

02 Без SLF объект нельзя легально сдавать: проверяйте акт ввода и его срок.

03 План платежей привязывайте к видимым этапам стройки, а не к календарю.

04 Приёмка с письменным списком замечаний — единственный способ добиться устранения.

Следующий шаг: **Какие документы нужны, чтобы купить недвижимость на Бали**

Частые вопросы

Какие документы должны быть у застройщика на Бали?

Титул на землю и выписка BPN, зона по RDTR, разрешение на строительство PBG, акт ввода SLF и лицензия на аренду NIB. Отсутствие любого из них — стоп до появления документа.

Что такое PBG и SLF?

PBG — разрешение на строительство, которое с 2021 года заменило IMB. SLF — акт, подтверждающий, что здание введено в эксплуатацию. Без SLF сдача в аренду нелегальна.

Какой план платежей считается нормальным?

Тот, где транши привязаны к измеримым этапам стройки, а финальный платёж идёт после подписания акта приёмки. Частая схема — 30/30/40.

Можно ли купить виллу, не приезжая на Бали?

Да. Показ проходит по видеосвязи, документы подписываются по апостилированной доверенности, приёмку делает представитель с фотоотчётом. Заранее согласуется порядок перевода средств.

Кто проверяет объект до сделки?

У нас первичную проверку права, зоны и разрешений делает юрист бесплатно, до задатка. Полный due diligence с письменным заключением — отдельная платная услуга.

Метод и источники

Материал описывает практику наших сделок с застройщиками на Бали в 2023–2026 годах и действующие требования индонезийского регулирования: PBG вместо IMB с 2021 года, SLF со сроком действия пять лет, зонирование по RDTR, лицензия NIB для краткосрочной аренды. Порядок платежей и сроки строительства приведены как типичные — конкретные условия определяет договор с застройщиком. Материал не является юридической консультацией: сделку сопровождает нотариус и юрист.

— Регулирование строительства Индонезии: PBG и SLF

— Практика сделок Rise Real Bali, 2023–2026

— Каталог Rise Real Bali: 261 проектов застройщиков

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/