



ПРАВО • РАЗБОР

Что можно строить на Бали в 2026 году: мораторий и береговая полоса

8 сентября 2026 · ≈ 13 мин · **Право и налоги**

После наводнения сентября 2025 года на Бали ввели мораторий на перевод сельхозземли под виллы и отели, а в феврале 2026-го подписали два новых Perda — по пляжам и по номинальным схемам. Разбираем, где проходят границы: что мораторий накрывает, где источники расходятся, и какая цепочка документов делает объект легальным. Без этого разбора участок легко купить там, где строить нельзя.

КОРОТКО

Строить на Бали в 2026 году можно там, где это разрешает RDTR — детальный план зонирования конкретного участка, и общий ответ его не заменяет. После наводнения сентября 2025 года ввели мораторий на конверсию сельхозземли, а Perda Bali 3/2026 защищает береговую полосу с санкциями вплоть до сноса. Проверять надо зону участка, а не регентство.

18	6 522 га	48	01.08.2026
погибших при наводнении сентября 2025 года	рисовых полей потеряно за 2019–2024 годы	строений снесли в Бингине в июле 2025 года	с этой даты объекты без NIB снимают с площадок

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

- 01** Почему на Бали ввели мораторий: наводнение сентября 2025 года
- 02** Мораторий на Бали: два описания охвата и что с этим делать

- 03** Perda 3/2026: пляжи и береговая полоса
- 04** Perda 4/2026: почему номинальные схемы перестали быть решением

05

Цепочка легальности: зона, PBG, SLF и NIB

06

Что можно строить на Бали, а что нельзя

07

Проверки участка до задатка

08

Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем

09

Что это значит для покупателя

10

Частые вопросы

11

Метод и источники

01 / 08

Почему на Бали ввели мораторий: наводнение сентября 2025 года

Мораторий появился не из идеологии, а из воды. В сентябре 2025 года юг острова затопило, погибли 18 человек.

Дальше цифры, которые объясняют масштаб. За 2019–2024 годы Бали потерял 6 522 гектара рисовых полей — их перевели под застройку. В водосборе реки Аюнг, откуда идёт вода на Денпасар и Бадунг, осталось около 1 500 гектаров леса из исторических 49 500: примерно три процента. Рисовые террасы и субаки — это не только пейзаж, но и работающая система удержания воды; когда её застраивают, дождь уходит не в почву, а в улицы.

Реакция была быстрой и жёсткой. Мораторий на конверсию продуктивных сельхозземель под отели, виллы и рестораны, два новых Perda в феврале 2026-го и заметно более активный контроль по береговой полосе.

18	6 522 га	≈ 3%	24.02.2026
погибших наводнение сентября 2025 года	рисовых полей утрачено за 2019–2024 годы	леса осталось в водосборе Аюнга около 1 500 га из 49 500	подписаны Perda 3/2026 и 4/2026 пляжи и номинальные схемы



Субак — не только вид: система террас удерживает воду. За 2019–2024 годы под застройку ушло 6 522 га рисовых полей

Источник: Bali.suara.com, 16.09.2025; TaruBali, 22.01.2026; Balitopik, 02.03.2026

Мораторий на Бали: два описания охвата и что с этим делать

Здесь начинается место, где чаще всего ошибаются покупатели. Про мораторий пишут много, а границы у него в разных публикациях разные.

Одна версия привязывает мораторий к водосбору реки Аюнг — то есть к территориям Бадунга, Денпасара, Гианьяра и Табанана, откуда вода и приходила в затопленные районы. Вторая, изложенная в обзоре balipropertyrules от 12 февраля 2026 года, описывает шесть регентств — Табанан, Джембрана, Булеленг, Бангли, Карангасем и Клунгкунг, — а Бадунг, Гианьяр и Денпасар из-под ограничения прямо выводит. Обратите внимание: списки не просто разные, они противоположны по трём ключевым регентствам.

Мы не выбираем между версиями и не берёмся объяснять расхождение — для этого нужен текст действующего акта с реквизитами, а не пересказ. Практический вывод получается один и он же самый полезный: административная граница вообще не тот уровень, на котором решается ваш вопрос. Решается он по RDTR — детальному плану зонирования, который показывает назначение конкретного участка.

Дополнительная сложность: покрытие RDTR неравномерное. По Табанану детальным планом покрыто 21,43% территории. Там, где плана нет, ответ «можно» вам не даст никто, и это тоже ответ.

Как охват моратория описан в источниках

ВЕРСИЯ ОХВАТА	КАКИЕ ТЕРРИТОРИИ НАЗВАНЫ	ИСТОЧНИК И ДАТА
По водосбору реки Аюнг	Бадунг, Денпасар, Гианьяр, Табанан — территории, связанные с водосбором	публикации о последствиях наводнения, сентябрь 2025 — январь 2026
По шести регентствам	Табанан, Джембрана, Булеленг, Бангли, Карангасем, Клунгкунг; Бадунг, Гианьяр и Денпасар исключены	обзор balipropertyrules, 12.02.2026
Что не расходится ни в одной версии	Ограничение касается конверсии продуктивной сельхозземли под отели, виллы и рестораны	обе группы публикаций

Правило простое: зона участка проверяется по RDTR до задатка. Регентство, район и слова продавца зону не определяют.

Источник: Bali.suara.com 16.09.2025; TaruBali 22.01.2026; balipropertyrules 12.02.2026; покрытие RDTR Табанана — данные регентства, 2026

Perda 3/2026: пляжи и береговая полоса

Второй пласт ограничений — прибрежный, и он старше моратория. Perda Bali 3/2026 о защите пляжей и береговой полосы подписан 24 февраля 2026 года и опубликован 2 марта; санкции

по нему предусмотрены вплоть до сноса построек.

Прецедент правоприменения уже есть, и он показателен. 21–23 июля 2025 года в Бингине снесли 48 строений; из них семь были связаны с иностранными владельцами. Основанием указали закон 27/2007 о прибрежных зонах и Пергуб 24/2020. Мы описываем этот случай как факт правоприменения, без оценок сторон: важно другое — береговая охранная полоса на Бали работает как реальное ограничение, а не как формальность на бумаге.

Для покупателя это значит вот что. Виды с обрыва и «первая линия» в объявлении — это ровно та зона, где риск максимален. В Улувату 26,1% объявлений стоят в сельхоз и охранных зонах, а часть участков в Сесехе попадает в береговую охранную полосу.

21–23 ИЮЛЯ 2025

Снос в Бингине

48 строений, семь из них связаны с иностранными владельцами. Основание — закон 27/2007 о прибрежных зонах и Пергуб 24/2020.

СЕНТЯБРЬ 2025

Наводнение на юге острова

18 погибших. Следом вводится мораторий на конверсию продуктивной сельхозземли.

24 ФЕВРАЛЯ 2026

Подписаны Perda 3/2026 и Perda 4/2026

Первый — о защите пляжей и береговой полосы, санкции вплоть до сноса. Второй — против номинальных схем оформления.

2 МАРТА 2026

Perda 3/2026 опубликован

С этого момента норма работает как основание для проверок по береговой полосе.

1 АВГУСТА 2026

Делистинг объектов без NIB

Объекты без действующей лицензии снимают с площадок бронирования.



Бингин, июль 2025 года: снесено 48 строений в береговой охранной полосе — прецедент, на который теперь ссылаются при проверках

Источник: Detik, 23.07.2025; Balitopik, 02.03.2026; доля объявлений Улувату в сельхоз и охранных зонах — данные Rise Real Bali по локациям, 2026

04 / 08

Perda 4/2026: почему номинальные схемы перестали быть решением

Номинальная схема — оформление объекта на гражданина Индонезии, который формально числится собственником, а фактически владеет иностранец. Долгие годы это подавалось как «обычная практика острова».

Perda Bali 4/2026, подписанный 24 февраля 2026 года, направлен против таких схем; санкции по ним применяются по национальным законам. Мы не описываем их подробнее, потому что квалификация конкретного случая — работа юриста с документами на руках, а не тема обзорной статьи.

Наша позиция здесь простая и неудобная для части рынка: мы такие сделки не сопровождаем. Иностранцу на Бали доступны лизхолд, Нак Ракаі для резидента с ВНЖ и покупка через PT PMA — три рабочих механизма, каждый со своими ограничениями. Фрихолда (Нак Милик) иностранцу нет, и лизхолд мы называем арендой, а не «владением навсегда», как бы красиво это ни звучало в презентации.

Практическая сторона, которую видно по клиентам: у объекта на номинале нет нормального выхода. Продать его можно только следующему покупателю, готовому на ту же схему, а это узкий рынок с дисконтом.

Вопрос «а все же так делают» мы слышим на каждой третьей консультации. Ответ не меняется: делают многие, а отвечать будете вы один, и не в момент покупки, а в момент, когда захотите продать.

Rise Real Bali, практика 2023–2026

Лизхолд — это аренда с конечным сроком. Считать её как бессрочное владение — самая дорогая ошибка в расчёте объекта.

Источник: Perda Bali 4/2026, подписан 24.02.2026; практика сопровождения сделок Rise Real Bali, 2023–2026

05 / 08

Цепочка легальности: зона, PBG, SLF и NIB

Легальный объект под посуточную аренду собирается из четырёх звеньев. Порвётся любое — не работает вся цепочка, и никакой красивый дизайн этого не компенсирует.

Последний срок уже прошёл: с 1 августа 2026 года объекты без действующего NIB снимают с площадок бронирования. Для владельца это означает не штраф, а исчезновение канала продаж — то есть загрузку, стремящуюся к нулю.

01 Зона по RDTR

Участок должен стоять в зоне, где разрешено размещение туристического жилья. Сельхоз, зелёная и охранный зоны такой возможности не дают, и обойти это разрешением на строительство нельзя.

02 PBG — разрешение на строительство

Выдается под конкретный проект и конкретное назначение. Построенное сверх проекта в PBG не попадает и потом мешает получить следующий документ.

03 SLF — сертификат пригодности к эксплуатации

Подтверждает, что здание построено по проекту и его можно использовать. Без SLF объект формально не введён, даже если в нём живут.

04 NIB — лицензия на аренду

Регистрационный номер бизнеса даёт право вести деятельность, включая сдачу. С 1 августа 2026 года без него объект снимают с площадок бронирования.

Проверять цепочку нужно целиком. Один документ на руках у продавца не значит, что есть остальные три.

Источник: Требования по цепочке зона — PBG — SLF — NIB, действующий порядок 2026; делистинг без NIB с 01.08.2026

Что можно строить на Бали, а что нельзя

Сведём разбор в две колонки. Формулировки короткие, но за каждой стоит либо норма, либо наша практика проверки объектов.

Оговорка, которую мы делаем всегда: правая колонка не означает, что так «никто не делает». Означает она другое — что мы за такое не беремся и вам не советуем.

Что можно

- Строить и сдавать в туристической зоне по RDTR с полным комплектом PBG, SLF и NIB
- Брать землю в лизхолд с зафиксированным сроком и понятными условиями продления
- Оформлять Нак Ракаі, если у вас есть ВНЖ Индонезии
- Покупать и вести деятельность через РТ РМА с соблюдением требований к капиталу
- Строить в жилой зоне под собственное проживание — но сдавать посуточно там нельзя

Чего нельзя

- Переводить продуктивную сельхозземлю под виллу или отель там, где действует мораторий
- Строить в береговой охранной полосе — Perda 3/2026 предусматривает санкции вплоть до сноса
- Возводить и сдавать объекты в зоне субака: террасы под охраной ЮНЕСКО
- Оформлять объект на номинального владельца-индонезийца — против этого направлен Perda 4/2026
- Сдавать посуточно без NIB: с 1 августа 2026 года такие объекты снимают с площадок

Источник: Perda Bali 3/2026 и 4/2026 (подписаны 24.02.2026); действующий порядок получения PBG, SLF и NIB, 2026; практика проверки объектов Rise Real Bali, 2023–2026

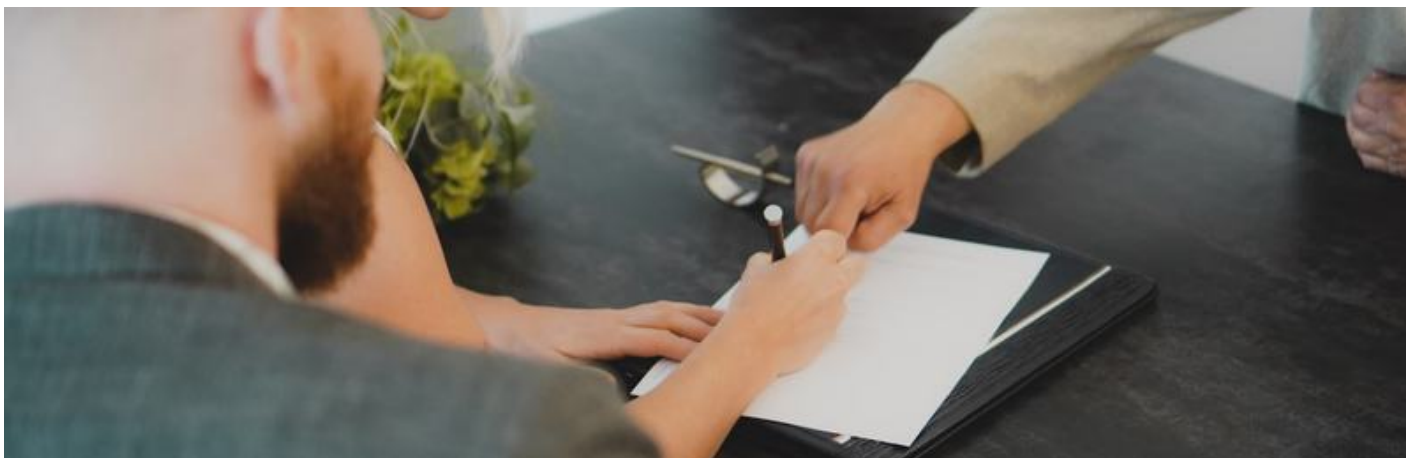
Проверки участка до задатка

Задаток — это точка, после которой переговорная позиция исчезает. До неё вы можете уйти без потерь и задать любые вопросы; после неё вопросы становятся дорогими.

Список ниже мы проходим по каждому объекту сами. На нём отсеивается заметная часть предложений — и обычно не потому, что продавец что-то скрывал, а потому что сам не знал.

- ✓ Выписка по RDTR на конкретный участок: какая зона, что в ней разрешено, есть ли вообще детальный план на эту территорию
- ✓ Границы участка по кадастру и сверка с забором на местности — расхождения встречаются чаще, чем кажется
- ✓ Расстояние до береговой линии и попадание в охранную полосу: на побережье это первый вопрос, а не десятый
- ✓ Не идёт ли участок как продуктивная сельхозземля — при действующем моратории конверсия под виллу не пройдёт
- ✓ PBG на построенное и соответствие построенного проекту, а не только наличие бумаги
- ✓ SLF: введён ли объект в эксплуатацию формально
- ✓ NIB и вид деятельности: без него с 1 августа 2026 года площадки бронирования объект не пустят

- ✓ Право и остаток срока: лизхолд, Hak Pakai или PT PMA — и на чьё имя всё оформлено на самом деле



Всё, что в этом списке, проверяется до задатка: после него цена вопроса меняется

Источник: Практика проверки объектов и сопровождения сделок Rise Real Bali, 2023–2026

08 / 08

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 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 Ответ «можно ли строить» даёт только RDTR на конкретный участок: регентство и район ничего не решают.

- 02 Охват моратория в источниках описан по-разному — сравнивайте зону участка, а не списки регентств.
- 03 На побережье первым делом проверяют охранную полосу: Perda 3/2026 допускает санкции вплоть до сноса.
- 04 Легальная сдача — это четыре звена: зона, PBG, SLF, NIB. Без NIB с 1 августа 2026 года объект снимают с площадок.
- 05 Номинальная схема закрывает вход в сделку и одновременно закрывает выход из неё. Мы такие сделки не сопровождаем.

Частые вопросы

Метод и источники

Фактура по наводнению и утрате сельхозземель — публикации Bali.suara.com от 16 сентября 2025 года и TaruBali от 22 января 2026 года. Расхождение в описании охвата моратория мы показываем как есть, обеими версиями, и не выбираем между ними: сверять текст действующего акта с реквизитами — задача юриста по конкретной сделке. Perda Bali 3/2026 и 4/2026 — по датам подписания 24 февраля 2026 года и публикации 2 марта 2026 года (Balitopik). Снос в Бингине описан по сообщению Detik от 23 июля 2025 года как факт правоприменения, без оценки действий сторон и без указания на чью-либо вину. Доли объявлений в сельхоз и охранных зонах и покрытие RDTR — наши данные по локациям 2026 года. Это обзорный материал, а не юридическая консультация и не правовая оценка вашего объекта: правовой статус конкретного участка, действующая редакция норм и применимые санкции проверяются юристом с документами на руках до внесения задатка. Формулировки норм со временем меняются, а сроки продлеваются — дата актуальности указана в шапке.

- Bali.suara.com, последствия наводнения и утрата сельхозземель, 16.09.2025
- TaruBali, данные по водосбору реки Аюнг, 22.01.2026
- balipropertyrules, обзор охвата моратория, 12.02.2026
- Balitopik, Perda Bali 3/2026 о защите пляжей и береговой полосы, 02.03.2026
- Perda Bali 4/2026 о противодействии номинальным схемам, подписан 24.02.2026
- Detik, снос строений в Бингине, 23.07.2025
- Действующий порядок получения PBG, SLF и NIB; делистинг без NIB с 01.08.2026
- Практика проверки объектов и сопровождения сделок Rise Real Bali, 2023–2026

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.

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/