



ПРАВО · РАЗБОР

# Наследование недвижимости на Бали: что получит наследник иностранца и сколько у него времени

3 октября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

Наследование недвижимости на Бали зависит от права на виллу: лизхолд и Нак Ракай переходят к наследникам, а Нак Милик иностранец держать не может. Разбираем, что получит наследник, какие сроки и документы нужны. Это разбор по текстам норм, а не юридическая консультация.

## КОРОТКО

Права на виллу после смерти владельца переходят к наследникам по гражданскому кодексу. Лизхолд и Нак Ракай наследуются, наследнику-иностранцу нужен иммиграционный документ. Нак Милик иностранец держать не может: его надо продать или передать индонезийцу за один год, иначе право гаснет, а земля уходит государству.

### 1 год

на передачу права, если наследник не подходит по закону

### 30 + 20 + 30 лет

максимальный срок Нак Ракай на государственной земле

### 2 февраля 2021

дата Постановления № 18/2021 о наследовании дома иностранца

### 4 июня 2022

апостиль начал действовать в Индонезии

## В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

**01** Как наследуют недвижимость в Индонезии: правила кодекса

**02** Что получит наследник по каждому праву на недвижимость

03 Нак Milik и один год: что делать наследнику-иностранцу

---

04 Документы по наследству: что собрать и в каком порядке

---

05 Доли PT PMA: наследуют компанию, а не землю

---

06 Что сделать заранее: список владельцу

---

07 Что это значит для покупателя

---

08 Частые вопросы

---

09 Метод и источники

---

01 / 06

## Как наследуют недвижимость в Индонезии: правила кодекса

Наследство открывается в день смерти. Это правило гражданского кодекса (KUHPerdata), статья 830. По статье 833 наследники по закону сразу получают все вещи, права и долги умершего.

Запрет иностранцам владеть землёй не отменяет сам факт наследования. Юристы Hukumonline поясняют: обычно наследник-иностранец получает деньги от продажи земли и дома. Дети умершего наследуют поровну, без различия пола и порядка рождения. Завещание не лишает прямых наследников обязательной доли, она называется *legitime portie*. Исключение есть: наследника, подделавшего завещание, могут лишить наследства (статья 838).

- статья 830: наследство открывается со смертью владельца
- статья 833: наследники по закону сами получают все права
- статья 852: дети наследуют поровну
- статья 913: обязательная доля прямых наследников

Источник: Hukumonline, «Hak Waris Anak yang Berstatus WNA», 8 февраля 2013; обзор по KUHPerdata, ст. 833 и 852, репозиторий Universitas Muhammadiyah Surabaya

02 / 06

## Что получит наследник по каждому праву на недвижимость

Всё зависит от того, как оформлена вилла. Постановление Правительства № 18/2021 прямо говорит: дом иностранца при его смерти можно передать наследникам (статья 69). Если наследник иностранец, ему нужен документ иммиграционной службы: виза, паспорт или разрешение на пребывание. Гражданину Индонезии такой документ не нужен.

Нак Pakai на государственной земле выдают на 30 лет, продлевают на 20 и обновляют ещё на 30. На земле Нак Milik срок до 30 лет, дальше нужен новый акт (статья 52). Право прекращается и тогда, когда держатель перестал подходить под условия (статья 61).

## Право на виллу, наследник, срок и документы

| ПРАВО                      | ЧТО ПОЛУЧИТ НАСЛЕДНИК                                     | СРОК                                                                 | ДОКУМЕНТЫ                                                  |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Лизхолд (аренда земли)     | Права арендатора по договору, смерть аренду не прекращает | До конца срока аренды                                                | Договор, документ о праве на наследство                    |
| Нак Ракай (дом иностранца) | Дом и право пользования землёй, статья 69                 | 30 + 20 + 30 лет на государственной земле, 30 лет на земле Нак Милик | Сертификат, документ о наследстве, иммиграционный документ |
| Нак Милик (редкий случай)  | Иностранец-наследник обязан передать право                | 1 год с получения права                                              | Договор продажи или передачи индонезийцу                   |
| HGB у РТ РМА               | Доли компании, а не землю                                 | Срок HGB идёт дальше                                                 | Устав и реестр акционеров                                  |

Нак Ракай не вечен: по окончании сроков земля возвращается государству или держателю права управления (статья 52). Что дальше, смотрите в материале «Что будет с лизхолдом на Бали, когда закончится срок».

Источник: Правительство Индонезии, Peraturan Pemerintah № 18/2021, ст. 49, 52, 69 и пояснение к ст. 69, 2 февраля 2021; репозиторий UPN Veteran Jawa Timur, обзор договора аренды

03 / 06

## Нак Милик и один год: что делать наследнику-иностранцу

Закон об основах аграрного права (UUPA, № 5/1960) допускает Нак Милик только гражданам Индонезии. Статья 21, часть 3 говорит о наследстве без завещания. Иностранец обязан передать Нак Милик в течение одного года. Срок считают с момента получения права.

Не передал за год: право гаснет по закону, а земля переходит государству. Тот же год Постановление № 18/2021 даёт Нак Ракай и HGB. Это касается держателей, которые перестали подходить под условия (статьи 50 и 35). Как норма относится к завещанию на землю иностранцу, мы не проверяли: это вопрос к нотариусу.

Отдельный случай: смешанный брак. Статья 21 распространяет год и на право, полученное иностранцем через смешение имущества супругов. Гражданин Индонезии может держать землю как любой другой. Она не считается совместной, если есть нотариальный договор о раздельности имущества (статья 70). Купленное до брака, по Hukumonline, остаётся личным имуществом.

### ПОЛУЧЕНИЕ ПРАВА

#### Начинает идти срок

Наследник-иностранец получает право по закону, год начинается.

ДО 12 МЕСЯЦЕВ

**Продажа или передача**

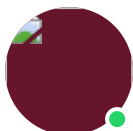
Право передают гражданину Индонезии, наследник получает деньги.

ПОСЛЕ ГОДА

**Право гаснет**

Hak Milik прекращается по закону, земля переходит государству.

Источник: Налоговая служба Индонезии (DJP), «Aspek Perpajakan Pengalihan Tanah Bangunan Milik Warga Negara Asing», 25 февраля 2025; Hukumonline, «Hak atas Property dalam Perkawinan Campuran», 6 июля 2017; PP № 18/2021, ст. 35, 50, 70



### Проверим документы по вашему объекту

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



Написать в Telegram



Написать в MAX

04 / 06

## Документы по наследству: что собрать и в каком порядке

Точный перечень и форму назовёт индонезийский нотариус или PPAT. Общая логика такая.

01

### Свидетельство о смерти

Документ той страны, где умер владелец. Если он выдан за границей, подавайте с апостилом: Индонезия присоединилась к конвенции 5 октября 2021 года, для неё она действует с 4 июня 2022 года.

02

### Завещание и круг наследников

Завещание лучше заверить у нотариуса. Круг наследников подтверждает нотариус, форма документа зависит от статуса семьи.

03

### Документы наследника

Паспорт, виза или разрешение на пребывание. Для наследника-иностранца иммиграционный документ нужен по статье 69 Постановления № 18/2021.

04

### Переоформление права

Новых владельцев вносят в реестр в земельном ведомстве (Kantor Pertanahan), где регистрируют и сами права.

## 05 Налог ВРНТВ

По обзорам, наследование входит в объекты налога на получение прав на землю и здания, общая ставка 5%. Льготы и необлагаемый порог задаёт регион, сумму называет налоговый орган.

Источник: НСОН, таблица статуса Апостильной конвенции, Индонезия; PP № 18/2021, ст. 54 и 69; Wikipedia (ID), «Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan»

05 / 06

## Доли РТ РМА: наследуют компанию, а не землю

Если вилла стоит на HGB компании, земля принадлежит юридическому лицу. HGB выдают гражданам Индонезии и индонезийским компаниям (статья 34). Иностранному акционеру умирает, а компания и её земля остаются: меняется состав акционеров. Срок самого HGB при этом идёт независимо, поэтому остаток смотрите в сертификате.

Наследник получает права на доли. Условия их перехода может задавать устав: согласие других акционеров или первое право выкупа. Общую схему смотрите в материале «РТ РМА для покупки недвижимости на Бали».

- ✓ прочитайте устав: есть ли правило о переходе долей
- ✓ уточните у нотариуса компании, кто сейчас записан в реестре акционеров
- ✓ заранее решите, кто подписывает документы в день, когда акционера не станет

Источник: PP № 18/2021, ст. 34; пункты проверки: рекомендации редакции

06 / 06

## Что сделать заранее: список владельцу

Большинство проблем решается до того, как они возникли. Проверьте пять вещей.

- ✓ сертификат или договор аренды: кто записан владельцем и сколько срока осталось
- ✓ в договоре аренды: что сказано о переходе прав к наследникам
- ✓ завещание у индонезийского нотариуса, список наследников и копии их паспортов
- ✓ нотариальный договор о раздельности имущества, если супруг гражданин Индонезии
- ✓ иммиграционный статус наследников-иностранцев: срок паспорта и вид визы

Это не юридическая консультация. Перед любой сделкой сверяйтесь с индонезийским нотариусом.

## Что это значит для покупателя

- 
- 01 Наследство открывается со смертью, и все права владельца переходят к наследникам. Но иностранцу землю в собственность это не даёт.
  - 02 Лизхолд и Нак Ракаі наследуются. Наследнику-иностранцу нужен иммиграционный документ.
  - 03 Нак Милик у иностранца-наследника живёт один год: продать или передать индонезийцу, иначе земля уходит государству.
  - 04 Документы из-за границы подают с апостилом, а перечень и форму подтверждает нотариус.
- 

## Частые вопросы

### Может ли иностранец унаследовать недвижимость на Бали?

Да, право наследовать не отменяется. Но Нак Милик иностранец держать не может: его передают в течение 1 года (UUPA, статья 21, часть 3). Дом на Нак Ракаі наследуется, наследнику-иностранцу нужен иммиграционный документ (PP 18/2021, статья 69).

---

### Что будет с виллой на лизхолде после смерти владельца?

Смерть арендатора аренду не прекращает: права по договору переходят к наследникам по закону (KUHPerdata, статья 833). Условия передачи смотрите в договоре. Срок аренды остаётся прежним.

---

### Сколько времени у иностранца, чтобы продать унаследованную землю на Бали?

Один год с получения права (UUPA, статья 21, часть 3). Если не продать и не передать, право гаснет по закону, а земля переходит государству. Тот же год PP 18/2021 даёт держателям Нак Ракаі и HGB, которые перестали подходить под условия.

---

## Нужен ли апостиль на свидетельство о смерти для Индонезии?

Для документов из стран-участниц конвенции апостиль заменяет консульскую легализацию. Индонезия присоединилась к ней 5 октября 2021 года, конвенция действует с 4 июня 2022 года. Какие переводы и копии нужны, скажет нотариус.

## Платят ли налог при наследовании недвижимости на Бали?

Наследование входит в объекты налога BPHTB, общая ставка 5%. Льготы и необлагаемый порог задаёт регион, поэтому сумму для вашей виллы называет налоговый орган или нотариус.

## Метод и источники

Нормы взяты из текста Постановления № 18/2021 и из пересказов UUPA и гражданского кодекса в статьях юристов и налоговой службы. Полные тексты UUPA и KUNPerdata мы не сверяли. Таблица и списки проверки — наша сводка. Налог BPHTB, договорные условия аренды и порядок документов не проверены по первоисточнику; подоходный налог с наследства не изучали. Это не юридическая консультация: решение принимают с индонезийским нотариусом.

- Правительство Индонезии, Peraturan Pemerintah № 18/2021 «Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah», 2 февраля 2021
- Налоговая служба Индонезии (DJP), «Aspek Perpajakan Pengalihan Tanah Bangunan Milik Warga Negara Asing», 25 февраля 2025
- Hukumonline, «Hak Waris Anak yang Berstatus WNA», 8 февраля 2013, и «Hak atas Property dalam Perkawinan Campuran», 6 июля 2017
- Smartlegal.id, «Pindah Kewarganegaraan Masih Berhak Jadi Ahli Waris?», 6 февраля 2019
- НССН, таблица статуса Конвенции об апостиле 1961 года, запись по Индонезии

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/](https://riserealbali.ru/legal/disclaimer/)