

ПРАВО · РАЗБОР

PBG и SLF: что проверять в разрешениях на строительство виллы на Бали

9 сентября 2026 · ≈ 7 мин · **Право и налоги**

Два документа определяют, легально ли построен объект и можно ли его официально сдавать в аренду. Разбираем, чем PBG отличается от SLF, почему у части готовых вилл на Бали их до сих пор нет и что это значит для покупателя.

КОРОТКО

PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) — разрешение на строительство, с реформы 2021 года оно заменило прежний документ IMB. SLF (Sertifikat Laik Fungsi) — отдельный документ, который выдают после стройки: он подтверждает, что здание проверено и годится к эксплуатации. Объект может иметь PBG без SLF — тогда официальная аренда через лицензию NIB формально невозможна.

2021
год реформы, когда PBG заменил прежний документ IMB

2
разных документа: PBG — на этапе строительства, SLF — после завершения

SLF
нужен для легальной сдачи объекта в аренду через лицензию NIB

5 лет
срок действия SLF для коммерческого здания — дальше продление

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 PBG: разрешение на само строительство
02 SLF: сертификат готовности к эксплуатации
03 Почему у части готовых вилл этих документов нет
04 Что делать, если документов не хватает
05 Rise Real Bali: кто мы и с чем помогаем
06 Что это значит для покупателя

01 / 05

PBG: разрешение на само строительство

PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) — документ, который согласовывает проект здания с местными нормами застройки до начала строительства. С 2021 года он заменил прежний IMB (Izin Mendirikan Bangunan): переход закрепило Постановление правительства № 16/2021 к закону о зданиях № 28/2002.

PBG подтверждает, что постройка ведётся по согласованному проекту, а не то, что здание уже готово и проверено. Наличие PBG — необходимое, но не достаточное условие для легального использования объекта.

02 / 05

SLF: сертификат готовности к эксплуатации

SLF (Sertifikat Laik Fungsi) выдаётся после завершения строительства и означает, что здание проверено на соответствие нормам — конструктивным, противопожарным, инженерным — и пригодно для заявленного использования. Важная деталь, о которой покупателю обычно не говорят: SLF не бессрочен. По разъяснению профильной службы провинции Бали, для общественных и коммерческих зданий он действует пять лет, дальше нужна повторная проверка и продление.

Именно SLF, а не PBG, требуется для получения лицензии на легальную аренду объекта NIB (Nomor Induk Berusaha). Без SLF официально оформить виллу под краткосрочную аренду нельзя, даже если строительство велось по всем правилам и PBG в порядке.

Срок у этого документа не абстрактный. С 1 августа 2026 объекты без действующей лицензии на аренду снимают с площадок бронирования, а лицензия упирается в SLF — и для коммерческого здания его продлевают каждые пять лет.

> PBG отвечает на вопрос «можно ли было строить». SLF отвечает на вопрос «можно ли сейчас легально использовать». Для покупателя, который планирует сдавать объект в аренду, второй документ важнее первого.

03 / 05

Почему у части готовых вилл этих документов нет

На практике на Бали встречаются готовые объекты, построенные несколько лет назад, у которых PBG (или прежний IMB) оформлен, а SLF — нет: проверка по факту постройки не проводилась, отложена или не пройдена из-за отклонений от проекта. Часть застройщиков и

владельцев вторичного рынка сдаёт такие объекты в аренду без легальной лицензии — риск в этом случае несёт тот, кто владеет объектом на момент проверки, не тот, кто продал его раньше.

- Просите у продавца оба документа отдельно — и PBG, и SLF
- Смотрите дату выдачи SLF: для коммерческого здания срок действия — пять лет
- Сверяйте фактическую планировку объекта с проектом, указанным в PBG — отклонения могут блокировать выдачу SLF
- Если SLF отсутствует, уточняйте, на каком этапе процесс и кто несёт расходы на его получение
- Для новостроек — фиксируйте в договоре с застройщиком срок получения SLF после сдачи объекта

R

Проверим документы по вашему объекту

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

Написать в Telegram | Написать в MAX

04 / 05

Что делать, если документов не хватает

Просроченный или отсутствующий SLF — не всегда повод отказаться от сделки, особенно если объект берётся для личного проживания, а не под аренду. Но если цель покупки — доход от сдачи в аренду, отсутствие SLF означает: юридически легальная аренда объекта пока невозможна, а срок и стоимость его получения нужно закладывать в расчёт заранее, а не выяснять после покупки.

Если оба документа в порядке

- Здание построено легально и проверено на пригодность к эксплуатации
- Можно оформлять лицензию на аренду NIB без дополнительных проверок
- Ниже риск требований снести или переоформить постройку

Если SLF отсутствует

- Легальная сдача в аренду через NIB формально невозможна до получения SLF
- Стоит уточнить причину отсутствия — не пройдена проверка или просто не подавали документы
- Расходы и сроки на получение SLF стоит обсуждать до задатка, а не после

05 / 05

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. Проверку PBG и SLF

закладываем в стандартный процесс до задатка, а не предлагаем как отдельную платную опцию тем, кто спросил сам.

Для объектов под доходную аренду смотрим эти два документа особенно внимательно — там от них зависит сама возможность легально сдавать.

- 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
- Помогаем выбрать структуру сделки под задачу клиента — Hak Pakai, лизхолд или PT PMA, без номинальных схем
- 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

> Присматриваете объект под доходную аренду и хотите проверить его PBG и SLF заранее? Напишите в Telegram — подскажем, что смотреть в вашем случае.

Что это значит для покупателя

01 PBG — разрешение на строительство, заменившее IMB с 2021 года (Постановление правительства № 16/2021); подтверждает, что проект согласован.

02 SLF — отдельный документ, который выдаётся после завершения строительства и подтверждает готовность здания к эксплуатации.

03 Легальная сдача в аренду через лицензию NIB требует именно SLF — одного PBG для этого мало, и сам SLF для коммерческого здания надо продлевать каждые пять лет.

04 У части готовых вилл на Бали SLF отсутствует даже при наличии PBG — это нужно проверять отдельно, до задатка.

Следующий шаг: **Электронный сертификат на землю в Индонезии**

Частые вопросы

В чём разница между PBG и SLF простыми словами?

PBG — разрешение на само строительство, согласование проекта. SLF — сертификат, который подтверждает уже после завершения стройки, что здание проверено и готово к использованию.

Можно ли сдавать виллу в аренду, если есть только PBG, но нет SLF?

Формально легальная сдача в аренду требует лицензии NIB, а её оформление привязано к наличию SLF. Без SLF официально оформить аренду нельзя, даже если PBG в порядке.

IMB и PBG — это одно и то же?

IMB — прежнее название документа, действовавшее до реформы 2021 года. PBG — его текущий аналог. Если у объекта есть IMB, выданный до реформы, это обычно признаётся действительным, но стоит уточнять статус у юриста.

Что делать, если у выбранного объекта нет SLF?

Не паниковать, но выяснить причину: не пройдена проверка, есть отклонения от проекта или документы просто не подавались. Дальше — оценить сроки и стоимость получения SLF и учесть это в переговорах о цене или условиях сделки.

Кто выдаёт PBG и SLF на Бали?

Оба документа выдают местные органы власти на уровне регентства (кабупатена) через систему согласования строительства. Процедура и сроки могут отличаться между регентствами.

Метод и источники

Материал опирается на регламент индонезийской системы разрешений на строительство, введённый реформой 2021 года (PBG вместо IMB), и требования к сертификату SLF для легальной эксплуатации и аренды объекта. Не является юридической консультацией: статус конкретного объекта проверяет юрист по документам продавца.

— Постановление правительства Республики Индонезия № 16/2021 к закону о зданиях № 28/2002 — PBG вместо IMB

— Служба территориального планирования провинции Бали (tarubali.baliprov.go.id) — назначение и срок действия PBG и SLF

— Требования к сертификату пригодности к эксплуатации SLF (Sertifikat Laik Fungsi)

— Порядок оформления лицензии на предпринимательскую деятельность NIB (Nomor Induk Berusaha)

— Практика сопровождения сделок Rise Real Bali, 2023–2026

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/