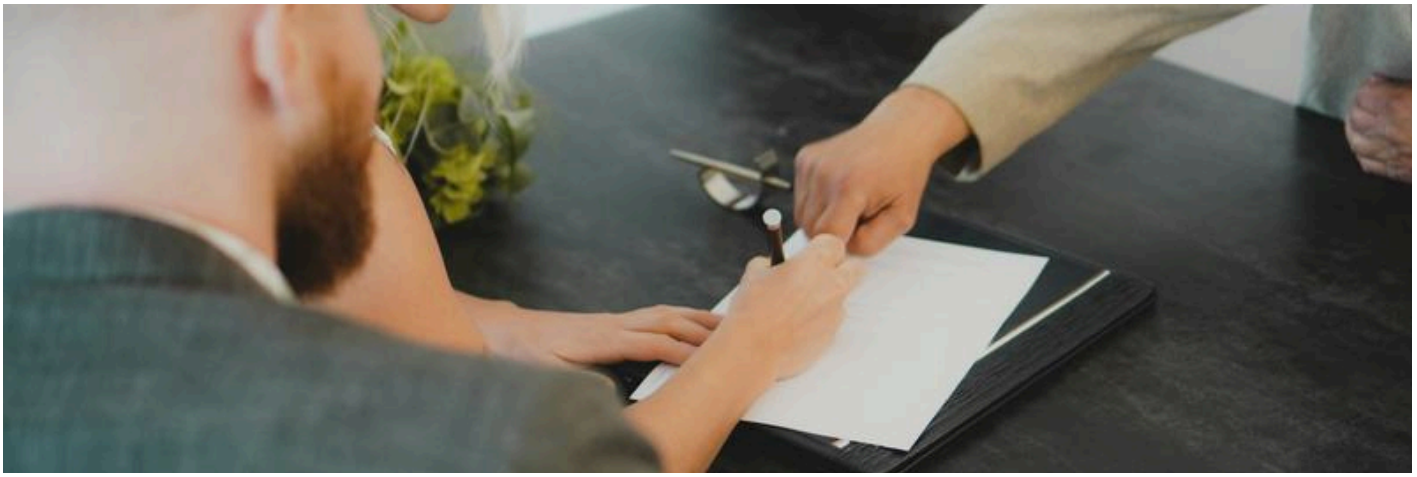


Сделка · сервис

Сделка на Бали на русском: что агентство делает на каждом шаге

8 ноября 2026 · ≈ 7 мин · Право и налоги

Русский на Бали нужен не для беседы, а для документов, денег и приёмки. Разбираем, что агентство делает на каждом шаге и что должен получить покупатель.

Коротко

Агентство на русском ведёт сделку на Бали по семи шагам: подбор, проверка, договор, платёж, аренда, управление, перепродажа. Договор пишут по-индонезийски, поэтому просите его перевод на русский. Деньги за объект платят нотариусу или застройщику, а не агенту. Комиссию агентства платит продавец или застройщик.

7 шагов
от подбора до перепродажи, на каждом свой результат

Rp 0
комиссия для покупателя: её платит продавец или застройщик

Rp 8–30 млн
полный due diligence у юрфирм, отдельная услуга (≈ $ 450–1 700)

1–3 дня
выдача NIB для аренды через OSS

В этом отчёте

01 Что значит «на русском» в сделке на Бали

02 Семь шагов сделки: что делает агентство и что получаете вы

03 Документы и перевод: что просить на каждом этапе

04 Деньги: кому платить и какие суммы ждать

05 Как понять, что русскоязычный сервис настоящий

06 Как работаем мы

07 Что это значит для покупателя

08 Частые вопросы

09 Метод и источники

01 / 06

Что значит «на русском» в сделке на Бали

Русский язык агента — это разговор, показ и расчёт. Документы на Бали остаются индонезийскими, и это требование закона, а не прихоть нотариуса.

Закон № 24/2009 требует индонезийский текст, если одна из сторон — местная компания или индонезиец. С иностранцем договор пишут ещё и на его языке или на английском. При споре действует язык, который стороны согласовали заранее. Подробнее — в материале об индонезийском языке и договорах.

Поэтому настоящий русскоязычный сервис — это перевод, пояснение и проверка перед подписью. Он не заменяет сам договор и не отменяет государственные реестры.

02 / 06

Семь шагов сделки: что делает агентство и что получаете вы

Ниже весь путь покупателя, от первого звонка до перепродажи. В левой колонке — работа агентства, в правой — то, что вы вправе получить на руки.

Сверяйте это с любым агентством до первого платежа, включая нас.

Шаги сделки на Бали: работа агентства и результат для покупателя

Шаг	Что делает агентство	Что должен получить покупатель
1. Подбор	Подбирает объекты из рынка: в базе 3 000+ юнитов от 500+ застройщиков. Считает доходность, показывает объект по Zoom	Список объектов и расчёт для вашего бюджета. Показ без поездки на остров
2. Проверка документов	Проверяет до задатка право собственности, зонирование, разрешения на стройку, лицензию на аренду и историю застройщика	Объекты, прошедшие проверку. Полный due diligence с заключением юриста — отдельная услуга: юрфирмы берут Rp 8–30 млн (≈ $ 450–1 700), срок — одна-три недели
3. Договор и нотариус	Говорит с застройщиком и нотариусом на их языке, без переводчика	Договор и приложения в переводе на русский до подписи. В договоре прописано, какая версия главная при расхождении
4. Платёж и приёмка	Ведёт сделку дальше: платежи, оформление, приёмка объекта на нашей стороне	Реквизиты нотариуса или юрлица застройщика из договора. Отчёт приёмки с фото
5. Сдача в аренду	Запускает аренду, оформляет лицензию, ведёт отчётность	NIB через OSS: бесплатно, один-три дня. Объект без действующей лицензии снимают с площадок бронирования
6. Управление	Подбирает управляющую компанию. У нас этим занимается своя команда в штате	Образец договора и образец отчёта до подписания. Гарантий дохода нет
7. Перепродажа	Выставляет объект и проводит сделку	Расчёт заранее: налог продавца 2,5 % и комиссия около 5 %. На руки остаётся около 91,5 % цены

> Если шаг агентство берёт на себя только словами, попросите результат в документе: договор, отчёт или письменный ответ.



Проверим документы по вашему объекту

Оставьте телефон — пришлём, что проверить до задатка по вашему объекту.

+7 ваш телефон

Проверить объект

☐ Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 06

Документы и перевод: что просить на каждом этапе

К договору просите русский перевод всех приложений до подписи. Найдите в тексте пункт о языке, который главный при споре. Цену, сроки и неустойку сверьте по оригиналу.

Если вы за границей, на юриста или агента оформляют нотариальную доверенность у себя дома и ставят апостиль. Индонезия в Гаагской конвенции об апостиле с 4 июня 2022 года, поэтому хватает одного штампа. Подробности — в разборе дистанционной покупки.

Нотариус PPAT принимает такую доверенность в индонезийском переводе. Требования к переводчику лучше уточнить у нотариуса заранее.

Полномочия в доверенности пишут поимённо: подписать договор, подать документы на регистрацию, получить выписки. Общая фраза «представлять интересы» не работает.

04 / 06

Деньги: кому платить и какие суммы ждать

Расчёты внутри Индонезии идут в рупиях. Деньги за объект получает нотариус или застройщик, а агент получает только комиссию. Реквизиты берите из подписанного договора и сверяйте с реестром AHU.

Перевод на личный счёт агента — повод остановить сделку. Подробнее о платежах — в статье об агентствах на Бали.

Что платят при покупке и кому

Платёж	Кто платит	Размер
Цена объекта	Покупатель	Нотариусу или юрлицу застройщика, по договору
BPHTB, налог при переходе права	Покупатель	5 % минус необлагаемые Rp 80 млн (≈ $ 4 500)
PPh, налог с продажи	Продавец	2,5 % от цены сделки
Гонорар PPAT	По договорённости	По закону не больше 1 %, на рынке 0,5–1 %
Комиссия агентства	Продавец или застройщик	Покупателю бесплатно

> Налоги закрывают до подписания акта: без них PPAT не составит документ.

05 / 06

Как понять, что русскоязычный сервис настоящий

Язык ещё не доказывает, что агентство работает по правилам. Проверьте восемь пунктов до первого платежа.

- ✓ Перевод договора и приложений на русский дают до подписи, а не после
- ✓ В договоре прописано, какая версия главная при расхождении, и вы её прочли
- ✓ Нотариус заранее назвал, какой перевод доверенности и выписок он примет
- ✓ Агентство называет юрлицо и NIB в первом ответе, вы сверяете их в AHU и OSS

- ✓ У брокера есть сертификат BNSP, и вы видите его номер
- ✓ Деньги за объект идут нотариусу или застройщику, не на личный счёт агента
- ✓ Что входит в бесплатную проверку, а что платно, названо до задатка
- ✓ После сделки отвечает та же команда: приёмка, аренда, управление

06 / 06

Как работаем мы

Rise Real Bali — русскоязычное агентство недвижимости на Бали с 2023 года. Остров мы знаем с 2010-го. Команда из 15+ человек живёт здесь, а юрист, аналитики, брокеры и управление арендой работают в штате.

Клиент, показы и документы у нас идут на русском и английском. С застройщиком и нотариусом мы говорим без переводчика. Первичную проверку до задатка делаем за свой счёт, а комиссию платит продавец или застройщик.

Проверьте нас по тем же пунктам: смотрите каталог и пишите в Telegram.

> Сделку можно пройти дистанционно: показ по Zoom и приёмка объекта идут на нашей стороне.

Что это значит для покупателя

01 Русский язык агента не отменяет индонезийский текст договора. Перевод и пункт о главной версии просите до подписи.

02 Семь шагов сделки — подбор, документы, договор, платёж, аренда, управление, перепродажа. На каждом просите результат в документе.

03 Деньги за объект идут нотариусу или застройщику по реквизитам из договора, а не на личный счёт агента.

04 Покупателю комиссия бесплатна: её платит продавец или застройщик. Полный due diligence — отдельная услуга: юрфирмы берут от Rp 8 млн.

Частые вопросы

Нужен ли перевод договора на русский при покупке на Бали?

Нужен, чтобы вы понимали, что подписываете. Закон № 24/2009 требует индонезийский текст, если сторона — местная. Для иностранца добавляют версию на его языке или английском. Уточните у нотариуса, какая версия станет главной при расхождении. Перевод просите до подписи.

Можно ли купить виллу на Бали, если не знаешь английский?

Можно. Показ идёт по Zoom на русском, а с застройщиком и нотариусом говорит агентство. Документы всё равно составлены по-индонезийски и на английском, поэтому перевод на русский просите отдельно. Доверенность из-за границы идёт с апостилем.

Сколько стоит русскоязычное сопровождение сделки на Бали?

Для покупателя комиссия агентства бесплатна: её платит продавец или застройщик. Отдельно платят нотариусу и PPAT, налоги и, если нужно, юристу. Полный due diligence юрфирмы берут за Rp 8–30 млн (≈ $ 450–1 700), срок — одна-три недели.

Как проверить, что русскоязычный брокер на Бали настоящий?

Попросите название юрлица и NIB, сверьте их в AHU и OSS. Спросите номер сертификата BNSP у брокера, который ведёт вашу сделку. Реквизиты платежа должны вести к нотариусу или застройщику. Любое агентство, и мы тоже, должно пройти эту проверку.

Что агентство делает после покупки?

Принимает объект, запускает аренду, помогает с лицензией и отчётностью, подбирает управляющую компанию. Через несколько лет проводит перепродажу. Гарантий дохода никто не даёт, условия управления фиксирует договор под ваш объект.

Метод и источники

Правовая часть собрана из наших материалов о договорах, нотариусе, дистанционной покупке и лицензии. Требования к переводчику доверенности зависят от практики нотариуса, поэтому мы советуем уточнять их заранее. Описание нашей работы дано по странице «О компании». Материал не заменяет консультацию юриста.

- Закон № 24/2009, ст. 31, и Perpres № 63/2019, ст. 26 — язык договоров с иностранной стороной, по материалу «Индонезийский язык для жизни на Бали»
- Конвенция об апостиле: Индонезия участвует с 4 июня 2022 года, по материалу «Как купить виллу на Бали дистанционно»
- UU 30/2004 и PP 24/2016 — нотариус и PPAT, потолки гонораров, по материалу «Нотариус и PPAT на Бали»
- Permendag 33/2025 — правила для агентств, сертификат BNSP, по материалу «Агентство недвижимости на Бали»
- Due diligence объекта: пакеты юрфирм Rp 8–30 млн, по материалу «Due diligence объекта на Бали»
- Страница «О компании» Rise Real Bali — состав команды, языки, порядок работы

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?
Оставьте телефон — ответит брокер

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/



Дмитрий Рогов
Брокер · Rise Real Bali

На связи

Здравствуйте! Вопрос про право собственности, налоги или разрешения?



Оставьте телефон — пришлём короткий ответ по вашему случаю, сверенный с юристами.

09:41