



БЫТ · АРЕНДА

Снять жильё на Бали на месяц: как устроен договор и что не входит в цену

20 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Исследования**

Цену помесечной аренды обычно называют одной цифрой, а платить приходится по нескольким. Разобрали, что не входит в ставку, сколько реально выходит электричество, какой депозит считается нормой и что проверять в договоре до перевода денег.

КОРОТКО

Однокомнатная вилла в Чангу стоит 13–35 млн рупий в месяц, в Убуде 7–25 млн, в Денпасаре 7–15 млн. Электричество, вода и интернет обычно не входят: счёт за электричество при кондиционере и бассейне — 2–4 млн. Депозит обычно равен месячной ставке.

7–35 млн Rp

месяц по районам,
1 спальня

2–4 млн Rp

электричество с АС и
бассейном

1 месяц

типовой депозит

1 444,7 Rp

тариф PLN за кВт·ч, 1300–
2200 BA

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01	Сколько стоит по районам	06	Где искать и о чём можно договариваться
02	Что не входит в ставку	07	Что это значит для покупателя
03	Депозит и предоплата	08	Частые вопросы
04	Договор: что проверить до подписания	09	Метод и источники
05	Обязанность, о которой не предупреждают		

01 / 06

Сколько стоит по районам

Однокомнатная вилла в Чангу и Бераве — 13–35 млн рупий в месяц, в Улувату и Печату 18–35 млн, в Убуде 7–25 млн, в Сануре 6–40 млн, в Денпасаре 7–15 млн.

Разброс внутри района больше, чем между районами: разница между виллой в переулке и виллой у главной дороги достигает двух раз. Годовые контракты в пересчёте на месяц обычно выходят в 15–35 млн, в Чангу и Семиньяке — по верхней границе и выше.

Цена почти всегда за объект, а не за человека, и зависит от бассейна, площади участка и удалённости от трафика. Ставки за длинный срок ниже, но с условием предоплаты — об этом ниже.

Помесячная аренда, 1 спальня, млн рупий	
РАЙОН	ДИАПАЗОН
Чангу, Берава	13–35
Улувату, Печату	18–35
Убуд	7–25
Санур	6–40
Денпасар	7–15

Источник: visa-indonesia.com, обзор ставок аренды по районам, редакция 2026; knowmadsbali.com, «Renting a Villa in Bali 2026»

Что не входит в ставку

Электричество почти всегда оплачивается отдельно по счётчику. Тариф для бытовых подключений 1300–2200 ВА — 1 444,7 рупии за киловатт-час, для 3500–5500 ВА — 1 699,5. Тарифы не менялись с 2022 года.

Счёт виллы с кондиционерами и насосом бассейна выходит в 2–4 млн рупий в месяц. Для ориентира: один кондиционер мощностью в одну лошадиную силу при восьми часах работы в сутки даёт около 216 киловатт-часов в месяц.

Вода, интернет, уборка, обслуживание бассейна и сада обычно тоже не входят и оговариваются отдельно. В Денпасаре к счёту за электричество добавляется местный налог 10%.

Предоплаченный счётчик — частый вариант: покупается токен, и не вся сумма превращается в киловатт-часы. Вычитаются налог и сервисный сбор, поэтому токен на 100 тысяч рупий даёт меньше, чем кажется.

1 444,7 Rp

кВт·ч при 1300–2200 ВА

216 кВт·ч

месяц работы одного кондиционера

10%

местный налог в счёте в Денпасаре

Источник: Балифорум, тарифы PLN и механика токенов; AstraPay и CNBC Indonesia по тарифной сетке, август 2026; Midea Indonesia, расчёт потребления кондиционера

Депозит и предплата

Для ежемесячной и годовой аренды типовой депозит — одна месячная ставка. Для коротких заездов встречаются фиксированные суммы в 100–500 долларов.

Большинство годовых договоров на Бали требуют оплаты всего срока вперёд. При оплате за два года иногда дают скидку 15–20%. Численного подтверждения, что предплата за год — именно рыночная норма, в источниках нет, но условие встречается регулярно.

Главный риск предплаты не в самом факте, а в том, что происходит при смене собственника. Здесь есть важная деталь, о которой редко знают: по индонезийскому гражданскому кодексу продажа объекта не прекращает действующую аренду, если обратное не оговорено при её заключении, и новый собственник принимает обязанности арендодателя.

То есть защита есть — но она работает ровно в том объёме, в каком у вас на руках подписанный договор с датой и описанием объекта.

Продажа виллы не прекращает вашу аренду автоматически: по гражданскому кодексу новый собственник принимает обязанности прежнего. Работает это только при наличии подписанного договора.

Источник: balivillahub.com, практика депозитов; knowmadsbali.com, предоплата и скидки; ст. 1576 KUHPerdata по разбору Hukumonline, 19.03.2024

04 / 06

Договор: что проверить до подписания

Нотариус для договора аренды жилья не обязателен: документ действителен и в простой письменной форме. Но сила у этих форм разная. Нотариальный акт по статье 1870 кодекса — совершенное доказательство, и оспаривающая сторона обязана доказывать его недостоверность.

Простая письменная форма имеет равную силу, пока вторая сторона признаёт документ. Если подпись отрицают, доказывать подлинность обязан тот, кто на документ ссылается. Гербовый сбор на доказательственную силу не влияет.

Отдельное требование: договор с иностранной стороной составляется на индонезийском языке и дополнительно на языке иностранца или английском. При расхождении версий применяется та, о которой стороны договорились в тексте; если такой договорённости нет, приоритет у индонезийской версии.

Санкций за нарушение языкового требования ни закон, ни президентский указ прямо не устанавливают — но спор о смысле пункта решается по индонезийскому тексту, и это достаточная причина его прочитать.

- ✓ Сертификат на землю и совпадение имени в нём с подписантом
- ✓ Срок головной аренды, если вилла сама в лизхолде
- ✓ Двухязычный договор с оговоркой, какая версия определяющая
- ✓ Опись имущества с фотографиями при передаче ключей
- ✓ Закрытый перечень оснований для удержания депозита
- ✓ Условия продления, субаренды и приёма гостей
- ✓ PBG и SLF для новостроек

Источник: Hukumonline, формы договора и доказательственная сила, 28.10.2013; ст. 31 закона 24/2009 и ст. 26 президентского указа 63/2019 по разбору Hukumonline, 10.06.2024; CORE Concept Living, чек-лист 2026

Обязанность, о которой не предупреждают

Владелец или управляющий жилья обязан предоставить данные о проживающем у него иностранце по запросу сотрудника иммиграционной службы. Сам иностранец обязан сообщать о смене адреса, работы, гаранта и гражданского статуса.

Ответственность за неисполнение предусмотрена ощутимая: до трёх месяцев ареста или штраф до 25 млн рупий — отдельно для иностранца и отдельно для владельца жилья.

На практике отчётность подаётся через электронную систему, и в 2026 году иммиграционное управление Бали напоминало владельцам и управляющим об этой обязанности. Для арендатора это означает простое: адрес, по которому вы живёте, и данные в иммиграционной системе должны совпадать.

Сигналы нормальной сделки

- владелец готов показать сертификат на землю
- договор двуязычный, с описью имущества
- депозит и основания удержания прописаны
- есть готовность отчитаться о проживании в иммиграционной системе

Поводы притормозить

- просят перевести всю сумму до подписания
- имя в сертификате не совпадает с подписантом
- договор только на английском, без индонезийской версии
- нет описи имущества и фотографий при заселении

Источник: ст. 71, 72, 116 и 117 закона 6/2011 о миграции; Warta Bali Online, напоминание иммиграционного управления Бали, 16.07.2026

Где искать и о чём можно договариваться

Три канала: агентства с верифицированной базой, местные сообщества и группы, профильные площадки долгосрочной аренды. У каждого своя специфика — у агентств выше цена и ниже риск, в группах наоборот.

Про мошенничество с депозитами стоит помнить в конкретных цифрах: потери по отдельным историям идут от 10 млн рупий и выше. Ассоциация управляющих компаний ведёт базу проверенных объектов, и код верификации можно запросить до перевода денег.

Насчёт торга: пометка «negotiable» в объявлении означает готовность обсуждать цену, но численных данных о типичном размере скидки нет. Реально работает другое — длинный срок, предоплата и готовность заехать сразу.

Комиссия агента при аренде в источниках не стандартизирована; по продаже недвижимости обычная комиссия 3–5% платится продавцом, но переносить эту цифру на аренду неправильно.

-
- 01 Шаг 1. Отбор**
Три-пять вариантов в одном районе, чтобы понимать реальный уровень цен.
 - 02 Шаг 2. Проверка**
Сертификат, имя подписанта, код верификации у агентства, если он есть.
 - 03 Шаг 3. Осмотр**
Кондиционеры, напор воды, интернет, состояние бассейна, шум от дороги.
 - 04 Шаг 4. Договор**
Двуязычный текст, описание имущества, основания удержания депозита.
 - 05 Шаг 5. Заселение**
Фотографии при передаче ключей и показания счётчика на дату въезда.
-

Источник: knowmadsbali.com, каналы поиска; Балифорум, разбор схем с депозитами и база верификации; paradisehomes.com по комиссии при продаже

Что это значит для покупателя

-
- 01** Ставка почти никогда не включает электричество, воду и интернет: счёт за электричество виллы с АС и бассейном — 2–4 млн рупий.
 - 02** Типовой депозит — одна месячная ставка; годовые договоры часто требуют оплаты вперёд.
 - 03** Продажа объекта не прекращает аренду: новый собственник принимает обязанности прежнего.
 - 04** Договор с иностранцем составляется в том числе на индонезийском, и при споре приоритет у этой версии.
-

Частые вопросы

Метод и источники

Ставки аренды приведены по двум независимым обзорам рынка 2026 года и даны диапазоном, поскольку разброс внутри района превышает разброс между районами. Тарифы на электроэнергию — по тарифной сетке государственной

энергокомпаний в изложении индонезийских источников за август 2026 года, расчёт потребления кондиционера — по данным производителя. Правовая часть опирается на индонезийский гражданский кодекс (статьи 1576, 1870, 1875), закон о государственном языке 24/2009 с президентским указом 63/2019 и закон о миграции 6/2011; изложение дано по юридической справочной системе. Три позиции сознательно оставлены без цифр: типичный размер скидки при торге, стандартная комиссия агента при аренде и предоплата за год как подтверждённая норма — проверяемых данных по ним нет.

— visa-indonesia.com и knowmadsbali.com — ставки месячной аренды по районам и состав платежей, редакция 2026

— Балифорум — тарифы PLN, механика предоплаченных токенов и разбор схем с депозитами

— Hukumonline — формы договора аренды и их доказательственная сила, 28.10.2013; язык договора с иностранцем, 10.06.2024

— Ст. 1576 KUHPerdata по разбору Hukumonline — сохранение аренды при смене собственника, 19.03.2024

— Закон 6/2011 о миграции, ст. 71, 72, 116, 117 — обязанность отчитываться о проживании и ответственность

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/