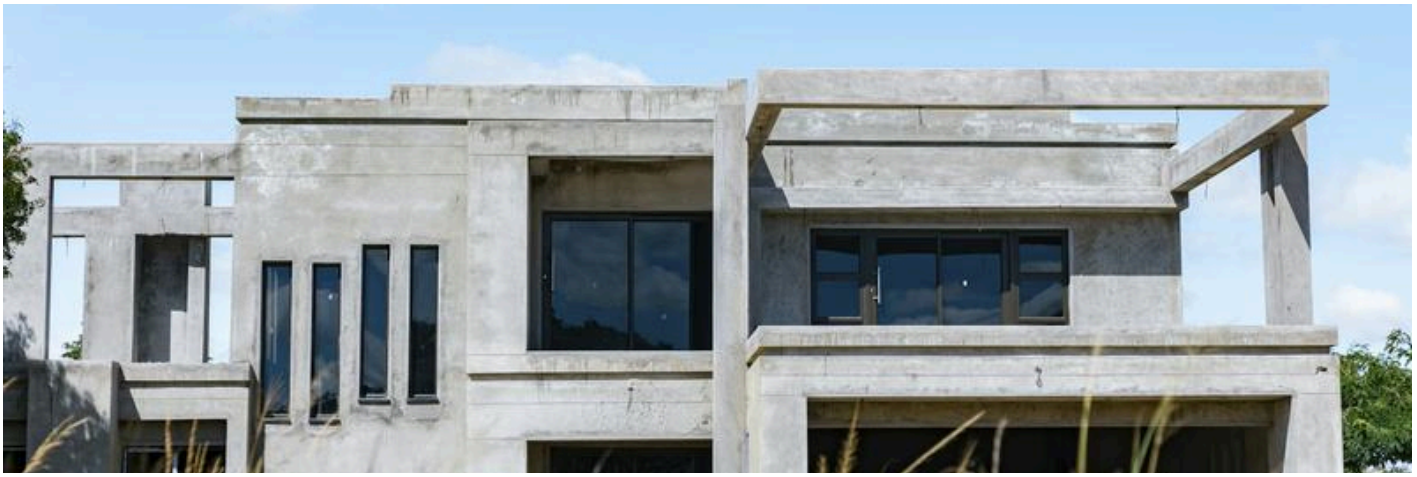


СТРОЙКА · ГИД

Строительная компания на Бали: какие лицензии нужны и как проверить подрядчика

3 октября 2026 · ≈ 8 мин · **Доходность**

Строительная компания на Бали обязана иметь сертификат бизнес-единицы (SBU), а её специалисты — сертификаты компетенции (SKK). Разбираем, как это проверить за десять минут, что записать в договор и как разбить платежи по этапам. Смету и материалы мы разбираем в соседних материалах.

КОРОТКО

Строительная компания на Бали по закону 2/2017 обязана иметь лицензию (NIB) и сертификат бизнес-единицы SBU, а специалисты — сертификаты SKK на пять лет. Проверьте их в реестре LPJK. В договоре зафиксируйте оплату по актам этапов, удержание около 5% и ответственность за разрушение конструкции до 10 лет.

10 лет
предел ответственности подрядчика за разрушение конструкции

16
обязательных разделов договора по закону о стройке

5%
гарантийное удержание, норма госзакупок

4% против 1,75–2,65%
PPh final подрядчика без сертификата и с ним

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что по закону должно быть у строительной компании на Бали
02 Как проверить SBU и SKK за десять минут
03 Налоговый след: ставки PPh final подрядчика
04 Договор подряда: что должно быть по закону
05 Платежи по этапам и гарантийное удержание

06 Гарантия: кто отвечает, если конструкция подведёт
07 Чек-лист перед подписанием договора
08 Что это значит для покупателя
09 Частые вопросы
10 Метод и источники

01 / 07

Что по закону должно быть у строительной компании на Бали

Основа — закон 2/2017 о строительных услугах. Каждая компания, которая строит, обязана иметь сертификат бизнес-единицы (SBU). Его выдают после проверки и регистрации в реестре министерства. Специалистов на стройке закон тоже обязывает иметь сертификат компетенции (SKK). Это обязанность и подрядчика, и заказчика.

Компании делят на малые, средние и крупные. Малые компании и мастера-одиночки вправе брать лишь малорискованные, технологически простые и недорогие работы. Двухэтажная вилла с бассейном под это описание подходит не всегда. Спросите, на какую квалификацию выдан сертификат.

Документы подрядчика и где их проверить

ДОКУМЕНТ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ	КТО ВЫДАЁТ	ГДЕ ПРОВЕРИТЬ
Лицензия (NIB)	Компания зарегистрирована; в коде KBLI 41011 — строительство жилых зданий	Система OSS	Выписка лицензии, код в ней
SBU	Право вести стройку, классификация и квалификация	Орган сертификации LSBU, регистрация в LPJK	Реестр LPJK по номеру лицензии, названию или номеру SBU
SKK	Компетенция инженера, прораба, мастера; срок пять лет	Орган сертификации специалистов	Реестр LPJK по имени или номеру
NPWP	Налоговый номер компании	Налоговая служба	Копия карточки, реквизиты в счёте

Источник: UU 2/2017 о строительных услугах, Pasal 20–21, 30, 70; Sah.co.id, обзор кода KBLI 41011, 23 сентября 2022; Sah.co.id, «Perbedaan SKA, SKT dan SKK», 14 сентября 2022

02 / 07

Как проверить SBU и SKK за десять минут

Проверка не оценивает качество работ. Она показывает, что компания существует по закону и отвечает перед регулятором. За нарушения закон предусматривает предупреждение, штраф, приостановку работ и внесение в чёрный список.

01 **Запросите документы**

Попросите PDF с лицензией (NIB), SBU и NPWP, а также SKK ведущего инженера и прораба. Запишите номера сертификатов.

02 **Найдите компанию в реестре**

В реестре LPJK ищут по номеру лицензии (NIB), названию или номеру SBU. Смотрите статус, классификацию и квалификацию. Свежая запись появляется с задержкой.

03 **Сверьте вид работ**

Код KBLI в лицензии (NIB) и классификация в SBU должны покрывать жилое строительство. Если в вашем проекте бассейн и ландшафт, уточните, как они закрыты.

04 **Сопоставьте людей**

SKK выдан человеку, а не компании. Убедитесь, что названные в нём инженер и прораб реально работают на вашем объекте.

Источник: Smartlegal.id, «Cara cek status SBU konstruksi di LPJK», 1 сентября 2025; UU 2/2017, раздел об административных мерах

03 / 07

Налоговый след: ставки PPh final подрядчика

PPh final — налог подрядчика, но ставка зависит от сертификата. Компания с SBU платит 1,75–2,65%. Без сертификата ставка 4%. Разница в 1,35–2,25 пункта — повод спросить, как в смете учтены налоги, надзор и страховка рабочих. Это вывод редакции, не норма закона.

PPh final на строительные услуги, % от оплаты

ВИД РАБОТ	С СЕРТИФИКАТОМ	БЕЗ СЕРТИФИКАТА
Строительство, малая квалификация	1,75	4
Строительство, средняя и большая квалификация	2,65	4
Интегрированные работы: проект и стройка	2,65	4
Консультации: проект, надзор	3,5	6

Источник: Налоговая служба Индонезии (DJP), PP 9/2022 о PPh final, 25 февраля 2022; SIP Law Firm, «Perubahan skema tarif PPh usaha jasa konstruksi», 8 ноября 2022

Посчитаем доход по конкретному объекту

Напишите, какой объект смотрите, — пришлём расчёт после расходов и налогов.

Написать в Telegram | Написать в MAX

04 / 07

Договор подряда: что должно быть по закону

Закон требует письменного договора. Его пишут на индонезийском. Если одна из сторон иностранная, нужна и английская версия. Свою копию без перевода не подписывайте: попросите юриста сверить обе версии.

Закон перечисляет 16 обязательных разделов. Вот те, что напрямую влияют на ваши деньги. Остальные касаются реквизитов сторон, форс-мажора и экологии.

- объём работ с чертежами, спецификацией и сметой в приложениях
- срок работ и срок гарантийного обслуживания
- порядок оплаты: этапы и условия, при которых платёж считается заработанным
- ответственность за срыв сроков и размер неустойки
- список сертифицированных специалистов на объекте
- охрана труда и защита третьих лиц, например соседей
- ответственность за разрушение конструкции и её срок
- расторжение договора и порядок споров

Источник: UU 2/2017, Pasal 46, 47, 50

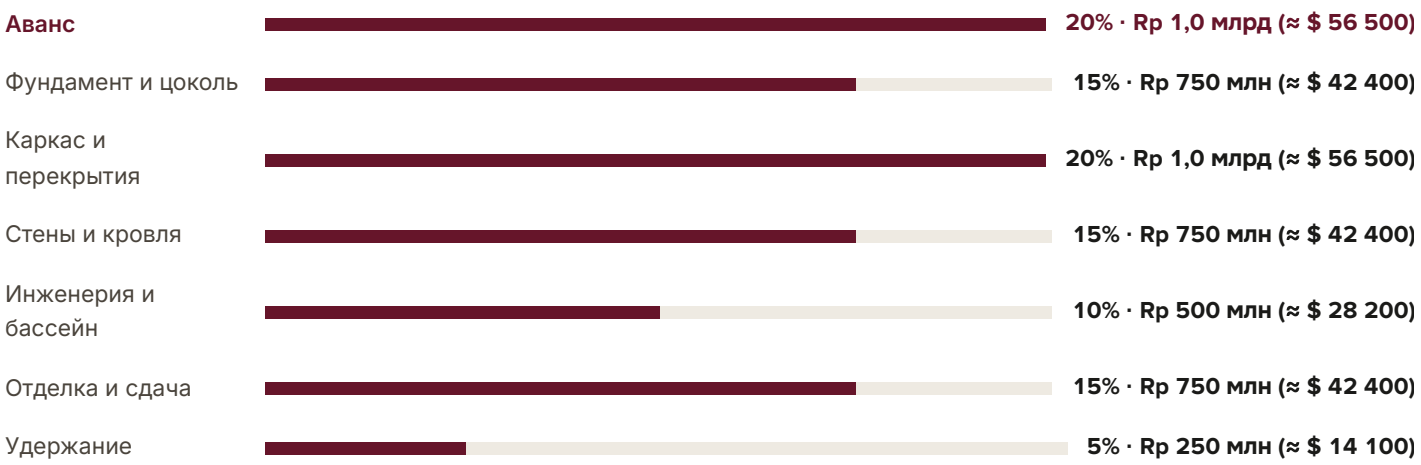
05 / 07

Платежи по этапам и гарантийное удержание

График оплаты частной стройки закон не задаёт: его пишут стороны. Ориентир даёт госзакупка. По Perpres 16/2018 аванс — до 20% для обычных подрядчиков и до 30% для малых. Гарантия обслуживания — 5% контракта, её возвращают через 14 рабочих дней после гарантийного срока.

Ниже модель для условного контракта Rp 5 млрд (≈ $ 282 500). Платёж идёт после акта по этапу с фотографиями. Смету под такой контракт смотрите в материале про стоимость стройки.

Доли контракта по этапам, % (модель редакции)



Удержание Rp 250 млн (≈ $ 14 100) остаётся у заказчика до устранения замечаний. Доли — наша модель, в частном договоре стороны вправе выбрать другие.

Источник: Perpres 16/2018, Pasal 29 и 35; Hukumonline, «Apakah jaminan retensi sama dengan jaminan pemeliharaan», 27 мая 2025; расчёт редакции

06 / 07

Гарантия: кто отвечает, если конструкция подведёт

Закон отделяет мелкие дефекты от разрушения конструкции. Под разрушением понимают обрушение здания или потерю его функции после окончательной сдачи. Подрядчик отвечает весь расчётный срок жизни конструкции, но не дольше 10 лет после окончательной сдачи. Дальше ответственность переходит к заказчику.

Факт разрушения устанавливает эксперт-оценщик, а не стороны. Срок гарантии вписывают в договор. Мелкие недочёты решают гарантийным сроком и удержанием, их порядок описан в материале про приёмку виллы.

ДЕНЬ 0

Окончательная сдача

Подписан акт. С этой даты идёт отсчёт ответственности за конструкцию.

ПО ДОГОВОРУ

Гарантийный срок

Подрядчик устраняет замечания, удержание остаётся у вас.

ДО 10 ЛЕТ

Разрушение конструкции

Подрядчик обязан заменить или исправить то, что вызвано его ошибкой.

ПОСЛЕ СРОКА

Риск у заказчика

За сбои позже срока отвечает владелец, поэтому срок важно записать.

> Заказчик и пострадавшие третьи лица вправе сообщить о разрушении в министерство.

Источник: UU 2/2017, Pasal 1, 60, 63, 65, 66

07 / 07

Чек-лист перед подписанием договора

Проходите по пунктам до первого платежа. Разрешение на стройку смотрите отдельно: порядок описан в материале про PBG и SLF.

- ✓ лицензия (NIB), SBU и NPWP: копии получены, номера сверены в реестре
- ✓ SKK прораба и инженера: имена совпадают с людьми на объекте
- ✓ PBG на ваш участок получено до земляных работ
- ✓ смета построчно: объём, единица, цена, итог
- ✓ график платежей привязан к актам, аванс не выше 20%
- ✓ удержание около 5% и гарантийный срок прописаны
- ✓ рабочие застрахованы через BPJS Ketenagakerjaan
- ✓ договор на двух языках, юрист сверил обе версии

Что это значит для покупателя

01 Начните с реестра: лицензию (NIB), SBU и SKK проверяют за десять минут, и это снимает самые грубые риски.

02 Платите по актам этапов. Аванс держите около 20%, а 5% оставляйте до конца гарантийного срока.

03 Запишите в договор срок ответственности за конструкцию: по закону он не больше 10 лет.

04 Договор пишут на индонезийском, с иностранной стороной нужна и английская версия.

Частые вопросы

Какие документы должны быть у строительной компании на Бали?

Лицензия (NIB), сертификат бизнес-единицы SBU и налоговый номер NPWP. У инженеров и прорабов должны быть сертификаты SKK, срок которых пять лет. Закон 2/2017 велит и подрядчику, и заказчику нанимать только сертифицированных специалистов.

Как проверить строительную компанию на Бали?

Попросите копии лицензии (NIB), SBU и SKK и найдите их в реестре LPJK по номеру лицензии, названию или номеру. Смотрите статус, классификацию и квалификацию. Затем сверьте имена из SKK с людьми на объекте.

Сколько платить аванс строителям на Бали?

Для частных договоров закон процент не задаёт. В госзакупках по Perpres 16/2018 аванс до 20% для обычных подрядчиков и до 30% для малых. Ориентируйтесь на 20% и платите дальше по актам этапов.

Сколько лет строительная компания отвечает за дом на Бали?

За разрушение конструкции подрядчик отвечает в срок расчётного ресурса здания, но не дольше 10 лет с окончательной сдачи. Срок вписывают в договор. Мелкие дефекты закрывает гарантийный срок и удержание около 5%.

Можно ли нанять частного прораба без компании на Бали?

Закон разрешает мастерам-одиночкам и малым компаниям только работы с малым риском, простой технологией и небольшой стоимостью. Для виллы с бассейном спросите письменно, под какую квалификацию выдан сертификат.

Метод и источники

Нормы — по тексту закона 2/2017 и обзорам юристов: что в законе, а что рекомендация, указано в тексте. Доли платежей и условный контракт Rp 5 млрд (≈ $ 282 500) — наша модель, не норма. Аванс 20% и удержание 5% взяты из правил госзакупок, к частным договорам их применяют по соглашению. Это не юридическая консультация. Договор проверяет юрист.

— Правительство Индонезии, «UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi» (Pasal 1, 20–21, 30, 46–50, 60–66, 70), 2017

— Правительство Индонезии, «PP No. 28 Tahun 2025 tentang Perizinan Berusaha Berbasis Risiko», 5 июня 2025

— Налоговая служба Индонезии (DJP), «PP 9/2022: tarif PPh final jasa konstruksi», 25 февраля 2022

— Hukumonline, «Apakah jaminan retensi sama dengan jaminan pemeliharaan», 27 мая 2025; Perpres 16/2018, Pasal 29 и 35

— Smartlegal.id, «Cara cek status SBU konstruksi di LPJK secara online», 1 сентября 2025

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/