



ПРАВО · ЗАСТРОЙЩИКИ

Застройщики на Бали: как проверить компанию до первого платежа

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

На Бали нет реестра «надёжных застройщиков» и нет эскроу, как в России. Зато есть четыре государственные базы, где компания и её земля видны насквозь, — и цепочка разрешений, которую нельзя перепрыгнуть. Разбираем, что смотреть и в каком порядке.

КОРОТКО

Застройщика на Бали проверяют по четырём открытым реестрам: АНУ (юрлицо и устав), OSS (лицензия NIB и коды KBLI), GISTARU (зонирование участка) и BPN (право на землю). Плюс смотрят цепочку KKPR → PBG → SLF: без PBG стройка незаконна. Отдельного эскроу для жилья в Индонезии нет, деньги идут через нотариуса или по условию договора.

Rp 2,5 млрд

минимальный оплаченный капитал РТ РМА

20%

готовность, до которой РРJB заключать нельзя

4

государственные базы для проверки

0,82 п.п.

вклад стройки в рост экономики Бали, II кв. 2026

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Почему это стало важнее, чем год назад

02 Четыре базы, в которых компания видна

03 Цепочка разрешений, которую нельзя перепрыгнуть

04 Деньги: РРJB, порог 20% и отсутствие эскроу

05 Компания: капитал, коды, ограничения

06 Что смотреть в земле

07 Что это значит для покупателя

01 / 06

Почему это стало важнее, чем год назад

Во втором квартале 2026 года строительство впервые обогнало туризм как главный драйвер экономики Бали: 0,82 процентного пункта роста против 0,74 у гостинично-ресторанного сектора. Годом раньше туризм давал 2,57 пункта. Остров строит больше, чем принимает.

Одновременно регулирование стало жёстче. Perda провинции Бали № 4 2026 года вступила в силу 25 февраля и перевела номинальные схемы владения из частного спора в публично-правовую плоскость: теперь это не «рискованная конструкция», а основание для приостановки работ, отзёма лицензии и обращения в земельное ведомство об аннулировании сертификата. Сельхозземли защищены отдельно — по UU 41/2009 санкция доходит до пяти лет и штрафа до миллиарда рупий.

Для покупателя вывод простой: проверять надо не репутацию, а бумаги. Репутация на Бали живёт в чатах, бумаги — в государственных базах.

25.02.2026	5 лет	64 474 га	≈ 1 254 га
вступила в силу Perda Bali 4/2026	максимум по UU 41/2009 за перевод сельхозземли	рисовых полей на феврале 2026	убыль рисовых полей в год

Источник: BPS Провинции Бали, 05.08.2026; Tata Ruang Bali; Indonesia Expose, 25.02.2026

02 / 06

Четыре базы, в которых компания видна

Проверка начинается не с презентации проекта, а с названия юрлица в договоре. Оно должно совпадать с тем, что напечатано в PPJB и в реквизитах для платежа. Если продаёт одна компания, а деньги идут на счёт другой — дальше можно не смотреть.

Все четыре ресурса открыты и бесплатны. На них уходит час, и этот час стоит дешевле любой консультации.

AHU — ahu.go.id	Существует ли PT, кто учредители, какая редакция устава
OSS — oss.go.id	Есть ли NIB, какие коды KBLI открыты, уровень риска
GISTARU — gistaru.atrbpn.go.id	В какой зоне стоит участок по RDTR
BPN / «Sentuh Tanahku»	Тип права на землю, площадь, обременения

Источник: Ditjen AHU Kemenkumham; OSS RBA; GISTARU ATR/BPN; ATR/BPN

03 / 06

Цепочка разрешений, которую нельзя перепрыгнуть

Строительное разрешение на Бали называется PBG — оно заменило IMB и оформляется только через государственную систему SIMBG. До PBG обязательны KKPR, подтверждение соответствия зонированию: без него заявка просто не движется. После стройки выдают SLF, сертификат пригодности здания, и уже потом — лицензию Pondok Wisata, если объект будет сдаваться посуточно.

Иностранец не может подать на PBG лично. Заявителем выступает индонезийское юрлицо, владеющее землёй на праве HGB. Экологический документ зависит от масштаба: для крупных проектов AMDAL, для средних UKL-UPL, для малых SPPL.

Обработка полного пакета по PBG занимает 14–30 рабочих дней, весь цикл с подготовкой — около трёх с половиной месяцев. Если продавец обещает «начнём через две недели, разрешение в процессе» — это и означает, что разрешения нет.

ШАГ 1

KKPR

Подтверждение, что участок годится под заявленное использование.

ШАГ 2

PBG

Разрешение на строительство через SIMBG. Заявитель — PT с HGB.

ШАГ 3

Стройка

7–9 месяцев на виллу 250–300 м² с бассейном по схеме Design & Build.

ШАГ 4

SLF

Сертификат пригодности. Процедуру начинают при 70% готовности, выдают при 100%.

04 / 06

Деньги: RPJB, порог 20% и отсутствие эскроу

Предварительный договор купли-продажи RPJB по PP 12/2021 допустим только тогда, когда застройщик подтвердил право на землю, получил PBG, обеспечил доступность инфраструктуры и достиг порога готовности — 20% от общего числа единиц для домов и таунхаусов, 20% объёма конструктива для многоэтажных.

Там же прописано удержание при отказе покупателя: минимум 20% (раньше было 10%). Если банк отказал в ипотеке — не более 10%. Эти цифры стоит прочитать до подписания, а не после.

Отдельного регулируемого эскроу для сделок с жилой недвижимостью в Индонезии нет. На практике деньги проводят через нотариуса или PRAT либо через депозитный счёт по договорному условию. Формулировку платёжной механики стоит подтвердить у практикующего нотариуса — единого закона под это нет.

Порог 20% — это не рекомендация, а условие законности RPJB. Договор, подписанный на стадии котлована, юридически слабее, чем кажется.

Источник: PP 12/2021; Industri Properti, 23.02.2021

05 / 06

Компания: капитал, коды, ограничения

Минимальный оплаченный капитал PT PMA снижен до 2,5 миллиарда рупий на компанию — это Perka BKPM 5/2025. Требование по объёму инвестиций не снижено: свыше 10 миллиардов рупий на один пятизначный код KBLI на одну локацию, без учёта земли и зданий. Оплаченный капитал нельзя выводить со счёта минимум двенадцать месяцев с момента внесения.

Базовый код для владения и сдачи недвижимости — KBLI 68111. Классификатор обновился: KBLI 2025 введён приказом BPS № 7/2025 от 17 декабря 2025 года, привести коды в NIB нужно было до 18 июня 2026-го. Компания, у которой в OSS висит старый код и нет обновления, — повод задать вопрос.

Рамочный акт лицензирования тоже новый: PP 28/2025 действует с 5 июня 2025 года и заменил PP 5/2021, число регулируемых секторов выросло с 16 до 22.

Источник: Perka BKPM 5/2025; Peraturan BPS 7/2025; JDIH BKPM, 05.06.2025

Что смотреть в земле

Иностранцу недоступно Hak Milik — полная собственность на землю. Сделка, направленная на её передачу иностранцу, ничтожна в силу закона по статье 26 UUPA 1960 года. Доступны Hak Pakai (до 30 лет с продлением на 20 и обновлением на 30), аренда Hak Sewa и собственность на юнит в кондоминиуме.

HGB на государственной земле — 30 лет плюс 20 плюс 30, до 80 лет суммарно. HGB на земле Hak Milik — 30 лет без продления, только обновление, и заявку надо подавать не позднее чем за два года до истечения. Разница принципиальная, а в рекламных материалах её обычно не раскрывают.

Минимальная цена жилья для покупки иностранцем на Бали закреплена приказом ATR/BPN 1241/2022: 5 миллиардов рупий за дом на земле и 2 миллиарда за апартамент. Для диаспоры — 75% от этих сумм.

- ✓ Название PT в договоре совпадает с реквизитами для платежа
- ✓ PBG выдан на тот же участок, что в сертификате
- ✓ Зона по GISTARU допускает жильё или туристическое размещение
- ✓ Срок и вид права на землю прописаны цифрами, а не словом «долгосрочно»

Источник: UUPA 5/1960; PP 18/2021; Kermen ATR/BPN 1241/2022

Что это значит для покупателя

- 01 Репутацию на Бали проверяют по четырём государственным базам, а не по отзывам.
- 02 Без PBG стройки нет: KKPR и PBG идут до первого куба бетона, SLF — после.
- 03 PPJB законен только с 20% готовности; удержание при отказе покупателя — от 20%.
- 04 Эскроу как отдельного института в Индонезии нет — платёжную схему проверяют у нотариуса.

Частые вопросы

Метод и источники

Нормативная часть — тексты индонезийских актов и официальные порталы: Tata Ruang Bali (правительство провинции), JDIH BKPM, Ditjen AHU, OSS, GISTARU ATR/BPN. Экономика Бали — релизы BPS Провинции Бали. Сроки прохождения PBG и SLF — отраслевые консультанты,

помечено как оценка практики. Срок действия SLF в источниках расходится (5 и 20 лет для разных типов зданий) — по конкретному объекту его надо смотреть в самом сертификате.

— Tata Ruang Bali, портал правительства провинции Бали — PBG и SLF, 02.05.2024

— Perka BKPM (Peraturan Menteri Investasi) № 5/2025 — капитал и инвестиции PT PMA

— PP № 12/2021 — условия заключения PPJB, разбор Industri Properti, 23.02.2021

— Kemen ATR/BPN № 1241/SK-HK.02/IX/2022 — минимальная цена жилья для иностранца

— BPS Провинции Бали — структура роста экономики, релиз 05.08.2026

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/