Земля, титул и гарантии права собственности

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

Первые пожалования и аренды

Финансовый центр невозможен без надёжной защиты права собственности. Земля — важнейший вид обеспечения. Ипотека стоит ровно столько, сколько стоит правовой титул, на котором она основана. Земельное право Сингапура развивалось медленно и начиналось с неопределённости. С основания поселения до середины XIX века земля предоставлялась беспорядочно: аренды выдавались на самые разные сроки — от 999 лет через 99 и 60 лет до 15 лет.[1] До 1858 года пожалования земли контролировала Британская Ост-Индская компания, а после этого права на землю изначально производились от британской Короны.[2]

Аренды на 999 лет времён раннего поселения сохранились до наших дней. Они — характерная черта сингапурского рынка недвижимости, где их приравнивают к праву собственности

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

(freehold). Они показывают, насколько долго сказывается земельная политика Компании. Вместе с тем разнообразие форм землевладения порождало путаницу, с которой пришлось разбираться последующим правительствам.

Регистрация сделок

Большую часть XIX века в Сингапуре не было ни надлежащей системы регистрации, ни надлежащего межевания земель. Это приводило к многочисленным спорам о границах и потерям доходов казны.[3] В 1880 году губернатор сэр Фредерик Уэлд рекомендовал перейти на систему Торренса, разработанную в Южной Австралии. Законодательство 1886 года, включая Ордонанс о регистрации документов (Registration of Deeds Ordinance, No. XIII of 1886), ввело систему регистрации правоустанавливающих документов.[4]

Регистрация документов фиксирует акты, которыми передаётся земля, и даёт приоритет зарегистрированным документам, но титул не гарантирует. Покупатель или кредитор по-прежнему должен проверить всю цепочку перехода прав и убедиться, что каждая передача была действительной. Система уменьшила неопределённость, но не устранила её, поэтому проверка титула ещё целый век оставалась значительной частью работы сингапурского юриста по сделкам с недвижимостью.

Система Торренса

Система Торренса, при которой государство ведёт реестр титулов и гарантирует внесённые в него права, была окончательно введена Ордонансом о земельных титулах 1956 года (Land Titles Ordinance 1956). От первого предложения до

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

вступления системы в действие прошло более семидесяти пяти лет — дольше, чем длилась любая другая правовая реформа в истории Сингапура.[5] Принятие австралийской модели в колонии, право которой в остальном было английским, показывает: колониальный правопорядок заимствовал решения по всей империи, когда находил лучшие.

При системе Торренса реестр имеет окончательную силу, поэтому покупатель или кредитор может полагаться на него, не изучая историю титула. Система снижает издержки и риски сделок с недвижимостью и делает землю более надёжным обеспечением. Сегодня регистрацию земли в Сингапуре регулирует Закон о земельных титулах (Land Titles Act), преемник Ордонанса 1956 года. Перевод земель из старой системы регистрации документов в реестр завершился в последующие десятилетия.[6]

Право собственности и финансовый центр

История земельного титула иллюстрирует более общую мысль. Правовые основы финансового центра закладываются долго, и многие из них остаются незаметными для стороннего наблюдателя. Банк, который сегодня кредитует под залог сингапурской недвижимости, опирается на реестр, созданный законом 1956 года и восходящий к рекомендации 1880 года, а также на аренды, сроки которых были установлены в первые десятилетия существования поселения. Надёжность этих институтов воспринимается как данность, но она стала результатом векового реформирования.

То же относится и к другим правовым институтам, рассмотренным в этой главе. Суд, учреждённый Хартией 1826 года, общее право, воспринятое через неё, и торговое право,

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

заимствованное ордонансом 1878 года, образовали правовую инфраструктуру, на которой строили свой бизнес банки, страховые компании и торговые агентские дома (agency houses) колониальной эпохи. Финансовый центр XX и XXI веков унаследовал эту инфраструктуру и развил её.

Примечания

1. B.L. Chua, «Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya», *University of Malaya Law Review*, т. 1, № 2, декабрь 1959 г.: “Leases for a variety of terms ranging from 999 years, through 99 years and 60 years to 15 years were issued.” ↩
2. B.L. Chua, «Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya», *University of Malaya Law Review*, т. 1, № 2, декабрь 1959 г.: до 1858 года пожалования земли контролировала Компания; после этого “title to land was derived originally from the British Crown”. ↩
3. B.L. Chua, «Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya», *University of Malaya Law Review*, т. 1, № 2, декабрь 1959 г., об отсутствии “proper system of registration” и “proper survey of the lands”. ↩
4. B.L. Chua, «Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya», *University of Malaya Law Review*, т. 1, № 2, декабрь 1959 г.: Уэлд рекомендовал систему Торренса в 1880 году; Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886) учредил реестр документов. ↩
5. Alvin W.L. See, «The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement», *American Journal of Legal History*, т. 62, № 1, 2022, с. 66–87 (аннотация: “the entire process took over 75 years, far longer than any other law reform the country has experienced”). ↩
6. О Land Titles Act (Cap 157) и переводе незарегистрированных земель в реестр Торренса см. статьи о системе Торренса в

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Singapore Academy of Law Journal, в том числе «Whither Torrens Title in Singapore?» (2010) 22 SAcLJ 9. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.