Земля, право власності та захищеність майна

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

Перші надання землі та оренди

Фінансовий центр тримається на захищених правах власності. Земля — найважливіший вид забезпечення. Іпотека варта рівно стільки, скільки правовий титул, на якому вона ґрунтується. Сінгапурське земельне право розвивалося повільно і з непевних початків. Від заснування поселення до середини XIX століття землю надавали безладно: оренди оформлювали на найрізноманітніші строки — від 999 років через 99 і 60 років до 15 років.[1] До 1858 року надання землі контролювала Ост-Індська компанія, а після того право на землю первісно походило від британської Корони.[2]

Оренди на 999 років, укладені в перші роки поселення, збереглися донині. Вони є характерною рисою сінгапурського ринку нерухомості, де їх прирівнюють до права власності (freehold). Вони показують, наскільки довгою виявилася тінь

© 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.

земельної політики Компанії. Однак розмаїття видів землеволодіння також породжувало плутанину, яку довелося розв'язувати наступним урядам.

Реєстрація правочинів

Більшу частину XIX століття Сінгапур не мав ні належної системи реєстрації, ні належного межування земель. Через це часто виникали спори про межі, а держава втрачала доходи.[3] 1880 року губернатор сер Фредерік Велд рекомендував запровадити систему Торренса, розроблену в Південній Австралії. Законодавство 1886 року, що з'явилося слідом, зокрема Ордонанс про реєстрацію правочинів (Registration of Deeds Ordinance, No. XIII of 1886), запровадило систему реєстрації правочинів.[4]

Реєстрація правочинів фіксує документи, якими передається земля, і надає пріоритет зареєстрованим документам, але не гарантує права власності. Покупець чи кредитор однаково мусить перевірити весь ланцюг переходу права, щоб переконатися в дійсності кожного відчуження. Система зменшила невизначеність, але не усунула її. Тому перевірка правового титулу ще ціле століття залишалася важливою частиною роботи сінгапурського юриста з операцій з нерухомістю.

Система Торренса

Систему Торренса, за якої держава веде реєстр прав і гарантує зареєстроване в ньому право, зрештою запровадив Ордонанс про права на землю 1956 року (Land Titles Ordinance 1956). Від першої пропозиції до запуску системи минуло понад сімдесят п'ять років — більше, ніж для будь-якої іншої правової реформи 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.

історії Сінгапуру.[5] Те, що колонія з англійським правом перейняла австралійську модель, показує: колоніальний правопорядок запозичував рішення з усієї імперії, якщо вони були кращими.

За системою Торренса реєстр має остаточну силу, тож покупець або кредитор може на нього покладатися, не досліджуючи історії права власності. Система знижує витрати й ризики операцій з нерухомістю і робить землю надійнішим забезпеченням. Нині реєстрацію землі в Сінгапурі регулює Закон про права на землю (Land Titles Act), наступник Ордонансу 1956 року. Перенесення земель зі старої системи реєстрації правочинів до реєстру завершилося впродовж наступних десятиліть.[6]

Права власності та фінансовий центр

Історія права на землю ілюструє ширшу думку. Правові основи фінансового центру закладаються впродовж тривалого часу, і багато з них непомітні для стороннього спостерігача. Банк, який сьогодні кредитує під заставу сінгапурської нерухомості, покладається на реєстр, створений законом 1956 року, витоки якого сягають рекомендації 1880 року, а також на оренди, строки яких визначили в перші десятиліття поселення. Надійність цих інститутів сприймається як належне, але її досягли ціною століття реформ.

Те саме стосується й інших правових інститутів, розглянутих у цьому розділі. Суд, заснований Хартією 1826 року, загальне право, сприйняте завдяки їй, і комерційне право, запроваджене ордонансом 1878 року, утворили правову інфраструктуру. На ній банки, страхові компанії та торговельні агентські доми (agency

© 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.

houses) колоніальної доби будували свій бізнес. Фінансовий центр XX і XXI століть успадкував цю інфраструктуру і розвинув її.

Примітки

1. B.L. Chua, “Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya”, *University of Malaya Law Review*, т. 1, № 2, грудень 1959 р.: “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, грудень 1959 р.: до 1858 року надання землі контролювала Компанія, а згодом “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, грудень 1959 р., про відсутність “proper system of registration” і “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, грудень 1959 р.: Велд рекомендував систему Торренса 1880 року; Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886) запровадив реєстр правочинів. ↩
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 (анотація: “the entire process took over 75 years, far longer than any other law reform the country has experienced”). ↩
6. Про Land Titles Act (Cap 157) і перенесення незареєстрованих земель до реєстру Торренса див. статті про систему Торренса в *Singapore Academy of Law Journal*, зокрема “Whither Torrens Title in Singapore?” (2010) 22 SAcLJ 9. ↩

© 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.

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