

УДК 81`255.4

## О ПЕРЕВОДЕ ЕДИНИЦ ТЕРМИНОЛОГИЧЕСКОГО ПОЛЯ «НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО»

С.А. Колосов, А.А. Лебедева

Тверской государственной университет, Тверь

В статье обсуждается специфика перевода некоторых терминов, обозначающих недвижимое имущество, с русского на английский язык. Степень эквивалентности этих единиц по большей части обусловлена соответствиями/несоответствиями правовых систем стран ИЯ и ПЯ, при этом устоявшаяся переводческая практика передачи некоторых терминов не всегда представляется оптимальной. В статье предлагается обоснование валидности ряда переводческих эквивалентов.

**Ключевые слова:** *юридический перевод, эквивалентность, терминологическое поле, недвижимое имущество.*

Юридические термины не должны порождать двусмысленности содержания, их задача – обеспечить точность и определённость законодательных предписаний. Это требование напрямую касается и перевода юридической терминологии. Не только сами термины, но и их переводческие соответствия в языке перевода должны точно и адекватно передавать значение, не приводить к искажению смысла и неверным трактовкам текста [2: 16]. Переводчику необходимо отдавать себе отчёт в том, что представляет собой слово или словосочетание перед ним: является ли оно термином с чётко ограниченным значением или всего лишь общеупотребительным понятием.

Перевод юридической терминологии предполагает основательную подготовку и владение терминологическим аппаратом данной сферы. Важно также принимать во внимание все тонкости правовых систем стран исходного языка (ИЯ) и переводящего языка (ПЯ). Предметом анализа в данной статье стали особенности перевода единиц терминологического поля «Недвижимое имущество» с русского языка на английский язык. Понятия различных видов недвижимого имущества фигурируют, например, в кодексах Российской Федерации, а также отражены в судебных прецедентах (в англосаксонском праве). В рамках исследования использовались Гражданский, Земельный, Жилищный и Градостроительный кодексы Российской Федерации (далее ГК РФ, ЗК РФ, ЖК РФ и ГрК РФ соответственно).

Российская и англосаксонская правовые культуры обладают рядом существенных различий во всех сферах права, земельное – не исключение. Если смотреть на российское земельное законодательство с лингвистической точки зрения, то языковых сюрпризов оно таит в себе немало. Термины и выражения, которые на первый взгляд не кажутся синонимичными, таковыми в действительности являются, например, *земельный участок* и *землепользование* [9: 124]. К тому же для земельных участков и для находящихся на них объектов современное российское законодательство предусматривает отдельный правовой режим. В таком случае земля и здания на ней рассматриваются как отдельные вещи, а не одна: это видение уходит

корнями ещё во времена послереволюционной России, в частности к Декрету о земле, принятому в 1917 году и отменяющему частную собственность на землю [5].

Согласно статье 130 ГК РФ («Недвижимые и движимые вещи»), «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства. <...> К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учёте порядке» [4]. В статье 1 ГК РФ («Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе») упомянуты ещё несколько понятий, непосредственно связанных с вышеуказанными недвижимыми вещами — это *парковка* (или *парковочное место*) и *элементы благоустройства* [3].

Согласно статье 6 ЗК РФ («Объекты земельных отношений»), «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи» [7]. Образование земельного участка происходит «при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» (статья 11.2 ЗК РФ) [там же].

Рассмотрим особенности перевода наименований вышеуказанных объектов недвижимости с русского на английский язык. В английском языке для обозначения понятия *земельный участок* используются регулярные соответствия *land lot / lot / plot*: «A parcel or tract of land owned by one or more people or by a legal entity such as a company, corporation, organization, government or trust» [13]. Переводчики, работающие с российским законодательством, при передаче термина *земельный участок* активно оперируют такими эквивалентами, как *plot of land*, *parcel of land*, *piece of land*, *portion of land* и даже *site*, особенно если речь идёт о больших земельных отводах под промышленное строительство. По-английски застроенные и незастроенные земельные участки — это *brownfield sites* и *greenfield sites* [9: 118]. Земельный участок может также служить в качестве парковки (парковочного места) — *parking lot*, а также как машино-место (которое может быть частью парковки) — *parking space*. Таким образом, стоит отметить, что при наличии у иностранных терминов регулярных соответствий в ПЯ проблем с переводом возникать не должно.

Приверженность к выбору традиционных, устоявшихся переводных эквивалентов в сфере юриспруденции особенно сильна. В большинстве случаев, несомненно, использование регулярных соответствий оправдано: семантические, денотативные и сигнификативные составы исходных и переводных лексем практически полностью совпадают. Однако зачастую

практика вносит свои коррективы, следствием чего становится усвоение новой языковой привычки, даже в случае неидентичности лексем. В [9: 65] Т.П. Некрасова обращает внимание на то, что перевод какого-то термина может оказаться затруднительным ввиду того, что аналог этого термина на ПЯ может быть уже занятым, как бы обременённым другим значением. В качестве примера приводится экономический термин *merger* («A merger of corporations consists in the uniting of two or more corporations by the transfer of property of all to one of them, which continues in existence, the others being swallowed up or merged therein» [12]), который традиционно на русский язык переводится как *слияние*. Тем не менее более точным эквивалентом этого термина англо-американского права в семантическом плане можно назвать российское *присоединение* (при слиянии компаний образуется новое юридическое лицо, которому передаются права реорганизуемых компаний; при присоединении же одна из компаний прекращает свою деятельность, вследствие чего права передаются другой реорганизуемой компании). Несмотря на это, такой неполный эквивалент прочно устоялся в переводческой практике, поэтому терминологическое сочетание *Mergers & Acquisitions* (*M&As*) на русский язык регулярно переводится как *сделки слияния и поглощения* [9: 66].

Не менее показательным примером является термин «холдинговая компания», функционирующий как в англо-американском, так и в российском праве. В основном, характеристики такой компании совпадают и в английском, и в русском языках: холдинговая компания – юридическое лицо, которое владеет акциями (обычно контрольным пакетом) другой компании (или компаний) и осуществляет управление ими [2: 55]. Однако в разных странах существует некоторая разница в видении того, какое процентное соотношение должен иметь контрольный пакет акций: теоретически он должен составлять 50 % + 1 акцию, при этом практически встречается процентное соотношение в 20 % (в США и России) или около 80 % (в Великобритании) [1]. Переводчикам, несомненно, следует иметь подобные нюансы в виду, чтобы избежать переводческих конфузов.

Особое внимание стоит уделить переводу понятий *жилое помещение* и *нежилое помещение*, например, при работе с российскими договорами купли-продажи. Согласно статье 15 ЖК РФ («Объекты жилищных прав»), «жилым помещением признаётся изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)». В статье 16 ЖК РФ («Виды жилых помещений») закреплены все виды жилых помещений: «К жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната» [6].

Расхожей ошибкой при переводе терминов *жилое помещение* и *нежилое помещение* на английский язык является передача этих номинаций сочетаниями *residential premises* и *non-residential premises*. Некоторые переводчики даже прибегают к использованию слова *premise* (*premiss*), очевидно, насторожившись множественным числом лексемы *premises* (*premisses*). Однако *premise* в единственном числе употребляется лишь в значении

«исходное положение»: «A proposition antecedently supposed or proved as a basis of argument or inference» [17]. Согласно определению в юридическом словаре портала Law.com, *premises* – «in real estate, land and the improvements on it, a building, store, shop, apartment, or other designated structure» [14], то есть земля и элементы благоустройства на ней, здание, магазин, квартира или другое сооружение. Переводчики употребляют английскую лексему *premises* взамен российскому термину *помещение*, так как не принимают во внимание различия в правовых системах стран ИЯ и ПЯ. В английском языке семантически и концептуально более точными эквивалентами понятия *жилое помещение* можно назвать *dwelling, dwelling unit, residence, abode* или *housing unit*, а для *нежилого помещения* – *non-residential facility*.

Согласно англо-русскому словарю по экономике под редакцией А.А. Тимошиной и интернет-словарю «Мультитран», на русский язык *premises* может передаваться как «дом с прилегающими постройками и участком», «домовладение» или в общем виде «объект недвижимости» [11: 432; 8]. Наиболее частотным переводом понятия *premises* на русский язык является слово «помещение», однако стоит помнить, что в английском языке *premises* неразрывно связано с землёй, в то время как российское *помещение* является отдельным объектом недвижимости.

По данным количественного подсчёта вхождений в поисковой системе для переводов в контексте Reverso Context, номинация *premises* переводится с помощью лексемы *помещение* и её словоформ около 7700 раз (по состоянию на август 2018 г.). Этому эквиваленту в ЖК РФ соответствуют такие понятия, как «жилое (нежилое) помещение» или «часть жилого дома». Гораздо менее частотна передача *premises* с помощью таких номинаций, как «дом с прилегающими постройками» (нет соответствия в кодексах) или «домовладение» (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») — последнему также соответствует понятие «единый недвижимый комплекс» (ГК РФ). В англо-русском словаре и системе концептуального поиска по переводам Linguee также указаны различные коллокации с лексемой *premises/помещения*: *storage premises* – *складские помещения*, *business premises* – *офисные помещения*, *exhibition premises* – *выставочные помещения*, *production premises* – *производственные помещения*, *bank premises* – *помещения банка* и т. д.

К тому же следует дифференцировать понятия *жилое помещение* и *жилище*. В английском языке, как и в русском, существует большое количество наименований жилищ (*human habitation forms*), которые могут быть разделены по различным основаниям, например, постоянные, полупостоянные и мобильные (передвижные) места жительства (*permanent: chalet, cottage, guest house, apartment; semi-permanent: emergency shelter, beach hut, mobile home; mobile: portable building, tent, houseboat*). Однако не все из них могут быть использованы в качестве описания объектов договоров купли-продажи. В англоязычных официальных документах преимущественно используются общие понятия (*premises, property, real property, land lot with improvements*), которые впоследствии более подробно описываются в договоре [15; 16; 18]. Т.П. Некрасова при переводе словосочетания *объекты недвижимости*,

например, в контексте перевода «Правил выдачи разрешений на строительство», предлагает переводить как *real estate*: «Правила выдачи разрешений на строительство *объектов недвижимости* федерального значения <...>» – «Rules for issuing permits to construct real estate with federal status <...>» [9: 12].

Отечественные правоведы отмечают, что сближения с зарубежными правовыми системами в ближайшее время ждать не стоит. Подобная инициатива являлась частью проекта ГК РФ, однако так и осталась без должного внимания [10]. Что касается лингвистических аспектов передачи вышеуказанных терминов, важно осознавать разницу в денотативном и сигнификативном составе единиц терминологического поля «Недвижимое имущество» на русском и английском языках. Ввиду несоответствий в правовых системах России, Великобритании и США, различия могут быть существенными, а уже вошедшие в язык и дискурс регулярные переводческие соответствия из-за расхождения в семантическом составе терминов на ИЯ и ПЯ иногда оказываются ошибочными, то есть неэквивалентными. При отсутствии же регулярных переводческих соответствий к переводу юридической терминологии нужно подходить с особой осторожностью, чтобы не устраивать переводческого саботажа, способного негативно повлиять не только на деятельность коллег, но и на функционирование юридической терминосистемы в целом.

### Список литературы

1. Википедия. Акция [Электронный ресурс]. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Акция\\_\(финансы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Акция_(финансы)) (дата обращения: 12.09.2018).
2. Гамзатов М. Г. Техника и специфика юридического перевода: сб. ст. СПб., 2004. 184 с.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения: 24.08.2018).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 24.08.2018).
5. Декрет II Всероссийского съезда Советов о земле [Электронный ресурс]. URL: [http://www.hist.msu.ru/ER/Etext/DEKRET/o\\_zemle.htm](http://www.hist.msu.ru/ER/Etext/DEKRET/o_zemle.htm) (дата обращения: 24.08.2018).
6. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 24.08.2018).
7. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 24.08.2018).
8. Мультитран. Premises [Электронный ресурс]. URL: <https://www.multitrans.ru/c/m.exe?CL=1&s=premises&l=1> (дата обращения: 22.08.2018).
9. Некрасова Т. П. Юридический перевод. Сборник статей. С русского юридического на английский общепонятный. М.: Р. Валент, 2012. 304 с.

10. Право.ru. Дом без участка: почему в России разделили права собственности на недвижимость [Электронный ресурс]. URL: <https://pravo.ru/review/view/122145/> (дата обращения: 22.08.2018).
11. Тимошина А. А. Англо-русский словарь по экономике (с пояснениями и перекрёстными ссылками). М.: Изд-во МГУ, 2009. 672 с.
12. Black's Law Dictionary. Merger [Electronic resource]. URL: <https://thelawdictionary.org/merger/> (accessed on 17.09.2018).
13. Canadian Mortgage, Insurance, & Financial Glossary. Land lot [Electronic resource]. URL: [https://www.superbrokers.ca/library/glossary/terms/land\\_lot.php](https://www.superbrokers.ca/library/glossary/terms/land_lot.php) (accessed on 22.08.2018).
14. Law.com. Legal Dictionary [Electronic resource]. URL: <https://dictionary.law.com/Default.aspx?selected=1583> (accessed on 22.08.2018).
15. Law Depot. Real Estate Purchase Agreement [Electronic resource]. URL: <https://www.lawdepot.com/contracts/real-estate-purchase-agreement/?loc=US#.W63CPnszaUk> (accessed on 25.09.2018).
16. Legal Templates. Real Estate Purchase Agreement [Electronic resource]. URL: <https://legaltemplates.net/form/real-estate-purchase-agreement/> (accessed on 25.09.2018).
17. Merriam-Webster.com. Premise [Electronic resource]. URL: <https://www.merriam-webster.com/dictionary/premise> (accessed on 22.08.2018).
18. Rocket Lawyer. Property Sale Agreement Basics [Electronic resource]. URL: <https://www.rocketlawyer.com/document/property-sale-agreement.rl#/> (accessed on 25.09.2018).

## **TOWARDS TRANSLATION OF REAL ESTATE TERMINOLOGY**

**S.A. Kolosov, A.A. Lebedeva**

Tver State University, Tver

The paper focuses on translation of some real estate terms from Russian into English. The exactness of translation of units under examination is primarily conditioned by correspondence/non-correspondence between domestic and foreign legal systems, while conventional translation equivalents may be inaccurate to a certain degree. The paper attempts to determine validity of specific translation equivalents in the field of real estate.

**Keywords:** *legal translation, equivalence, terminological field, real estate.*

*Об авторах:*

КОЛОСОВ Сергей Александрович – кандидат филологических наук, доцент кафедры теории языка и перевода Тверского государственного университета, e-mail: [serge-kolosov@yandex.ru](mailto:serge-kolosov@yandex.ru).

ЛЕБЕДЕВА Алина Алексеевна – магистрант Тверского государственного университета, e-mail: [alina.swan@gmail.com](mailto:alina.swan@gmail.com).