

ЯЖГУНОВИЧ ОЛЬГА АЛЕКСЕЕВНА

**ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ И ПЕРЕВОД ТЕРМИНОВ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА
(НА МАТЕРИАЛЕ ТЕРМИНОЛОГИИ НЕДВИЖИМОСТИ)**

Специальность 10.02.04. – Германские языки

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата филологических наук

Москва – 2011

Работа выполнена на кафедре английского языкознания филологического факультета
ФГОУ ВПО «Московский государственный университет им. М.В.Ломоносова»

Научный руководитель: доктор филологических наук доцент
Анисимова Александра Григорьевна

Официальные оппоненты: доктор филологических наук доцент
Пономаренко Евгения Витальевна
профессор кафедры английского языка №5
ГОУ ВПО «Московский государственный институт
международных отношений (университет) МИД РФ»

кандидат филологических наук доцент
Кукурян Ирина Львовна
доцент кафедры теории преподавания иностранных языков
факультета иностранных языков и регионоведения
ФГОУ ВПО «Московский государственный университет
имени М.В.Ломоносова»

Ведущая организация: ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте Российской Федерации»

Защита состоится «__» _____ 2011 г. на заседании диссертационного совета
Д501.001.80 при ФГОУ ВПО «Московский государственный университет
им. М.В. Ломоносова» по адресу: 119991, Москва, ГСП-1, Ленинские горы, I-ый учебный
корпус гуманитарных факультетов, филологический факультет.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке 1-го учебного корпуса ФГОУ ВПО
«Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова».

Автореферат разослан «__» _____ 2011 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
профессор

Комова Т.А.

Сегодня, в век стремительного прогресса науки, развития технологий и прикладных областей терминоведение расширяет свои рамки, охватывая все новые и новые сферы человеческой деятельности.

Предметом данной работы является терминология гражданского права, а именно наименее изученная ее часть, – область недвижимости.

Российские специалисты, работающие в данной области, часто не обладают достаточным справочным материалом, адекватно отражающим значения терминов, заимствованных из английского языка.

На сегодняшний день одним из факторов, отрицательно влияющих на упорядочение терминологии, многие ученые считают неправомерное заимствование иноязычных терминов. В настоящее время метод беспереводного заимствования стал очень популярен среди переводчиков: **аддендум, боатель, девелопер, компаундинг, контрадикторное владение, листинг** и т.п. – вот лишь небольшой список примеров данного явления. Единственным преимуществом этого способа перевода является краткость и «удобство» употребления, однако он совсем не раскрывает значение термина и приводит к появлению языковых нагромождений, объем значения которых зачастую не совпадает с объемом значения оригинального термина.

Актуальность работы обусловлена необходимостью систематизации терминов гражданского права в силу становления и развития сферы недвижимости в России. Также требуется фиксация терминов в словарях и упорядочение их употребления во избежание неточностей и ошибок. До настоящего времени терминология недвижимости не подвергалась глубокому научному анализу, вследствие чего изучаемый материал не был рассмотрен как единое терминологическое целое. Результатом этого является недостаточное количество словарей терминов недвижимости и отсутствие переводческих эквивалентов у многих заимствованных терминов.

Необходимо также привлечь внимание к засорению русского языка и русской научной речи иноязычными словами и терминами, многие из которых зачастую не несут никакой функциональной нагрузки, существуя параллельно с

синонимичными словами русского языка. Этим также обусловлена актуальность исследования.

Основной целью данной работы является типологическое изучение англоязычной терминологии недвижимости, исследование терминов недвижимости на уровне языка и речи, анализ выбора переводческих эквивалентов для заимствованных терминов.

Основные задачи исследования:

- применить комплексный подход к исследованию терминов недвижимости в языке и речи;
- проанализировать типологию терминов недвижимости;
- выявить системный/асистемный характер терминологии недвижимости;
- описать терминологию недвижимости с учётом ее лингвистических особенностей и особенностей употребления терминов в различных регистрах;
- проанализировать методы подбора переводческих эквивалентов и определить оптимальные способы перевода терминов недвижимости;
- разработать методику составления наиболее полного толкового словаря терминов недвижимости в целях оптимизации профессиональной коммуникации.

Научная новизна работы состоит в следующем: впервые изучена и проанализирована типология терминов недвижимости. В ходе исследования выделены основные семантические поля терминологии недвижимости. В результате проведенного анализа подобраны переводческие эквиваленты для терминов недвижимости, ранее не переведенных на русский язык или переведенных с полной или частичной утратой значения. В работе впервые проведено исследование терминов-метафор, требующих особого подхода к переводу, и выработаны рекомендации по способу выбора переводческого эквивалента. Также в диссертации разработаны оптимальные критерии для составления толкового словаря терминов недвижимости.

Теоретическая значимость диссертации заключается в развитии сопоставительного исследования в области терминоведения и переводоведения на материале терминов недвижимости. Работа вносит свой вклад в типологическое исследование терминологических систем и в развитие теории сопоставительного терминоведения.

Полученные данные могут способствовать дальнейшему изучению различных LSP (языков для специальных целей) с точки зрения системности, лексикографического описания и характерных черт реального речеупотребления.

Практическое значение работы состоит в подготовке материала для составления толкового словаря терминов недвижимости и пособия по терминологии недвижимости, которые могут использоваться в преподавании языка для специальных целей, при обучении специалистов, работающих в области недвижимости, при подготовке лекционных и практических курсов по данной тематике.

В качестве **методов** исследования использовался комплексный подход, а именно: сравнительно-сопоставительный метод, метод синхронного/диахронного анализа, метод структурно-семантического анализа; метод сопоставления дефиниций, метод контекстуального анализа, статистический метод определения количественных и процентных характеристик, социолингвистический метод корреляции языковых и социальных явлений.

В соответствии с общими целями, сформулированными задачами и избранными методами исследования на защиту выносятся следующие **положения:**

1. Термины недвижимости обладают рядом типологических особенностей, а именно: наделение некоторых терминов коннотацией, существование значительного числа терминов, основанных на метафоре.
2. Региональное варьирование не имеет место среди выделенных ключевых терминов недвижимости.

3. Терминология недвижимости как область гражданского права является полноценной системой как на понятийном уровне, так и на уровне вербализующих данные понятия терминов.
4. На уровне речи данная терминологическая система функционирует только в совокупности с другими терминологическими системами, а именно: терминологией банковского дела и терминологией архитектуры и строительства.
5. При выборе способа перевода терминов необходимо изучение совокупности факторов, влияющих на его значение, так как термины общественных наук существенно зависят от экстралингвистических социокультурных факторов, которые должны быть учтены при подборе переводческого эквивалента.
6. Неверно выбранный способ перевода приводит либо к искажению семантики термина, либо к ничем не обоснованному сужению его значения.
7. Выработанные лексикографические критерии для составления терминологического словаря, ориентированного на студентов и специалистов сферы недвижимости, изучающих английский язык для специальных целей, всецело способствуют оптимизации процесса использования данного лексического пласта.

Материалом исследования послужили англоязычные и русскоязычные словари терминов недвижимости, финансовые контракты и документы, учебники, интернет-сайты и онлайн консультации по вопросам недвижимости, рекламная продукция агентств недвижимости, газетные статьи и художественная литература, что позволило наиболее полно проанализировать функционирование терминов данной сферы в языке и речи. Общее количество исследованного материала составляет 3000 печатных листов. В работе также были проанализированы онлайн словари и глоссарии терминов недвижимости; общее число исследованных терминов превысило 8000.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, словарей и источников анализируемого материала.

Во введении разъясняется сущность поставленной проблемы, обосновываются актуальность избранной темы, ее новизна, теоретическая и практическая значимость, определяются цели и задачи исследования. Глава I «Теоретические основы исследования» посвящена анализу лингвистических исследований в области терминоведения и переводоведения, а также обсуждению проблем методологии.

В §1 Главы I «Термин как основная единица терминологии» анализируются различные трактовки термина и его основных свойств. Формирование системы терминологических понятий и теории терминоведения началось в 30-е годы XX столетия. Наука о термине и терминологии в докогнитивный период развивалась как область лингвистического исследования: были определены место и функции терминологии в лингво-мыслительной и научно-познавательной деятельности человека. В 70-е–80-е годы терминоведение выделяется в самостоятельную научную дисциплину, обладающую своей теорией, понятийным аппаратом, методологией.

Понятие «термин» сформировалось в основном к началу XX века. Термины как языковое выражение специальных понятий представляют собой особый способ репрезентации профессионально-научного (специального) знания; они имеют специальное значение, которое выражает и формирует специальное понятие. Существуют различные определения термина, данные ведущими лингвистами и терминологами, такими как Г.О. Винокур, А.А. Реформатский, С.В. Гринев, Д.С. Лотте, В.М. Лейчик, А.С. Герд, С.Д. Шелов и многими другими.

При этом термин является словом, а значит, к нему применимы общие правила лексикологии. Одной из главных характеристик термина является то, что термин обозначает особое, специальное понятие, раскрываемое в его дефиниции.

Согласно современной теории, термин способен совмещать в себе и понятие, и лексическое значение, несмотря на существующие между ними различия.¹ На рубеже XX-XXI столетий терминологи выдвигают новую идею о том, «что в традиционном терминоведении лингвистические факты были подменены требованиями к создаваемой терминологии» – нельзя говорить об однозначности термина или об однозначном соответствии «один термин – одно понятие», хотя бы потому, что есть элементарное развитие понятий и категорий»².

Таким образом, в работе используются наряду с классическими и новые подходы к изучению термина, его свойств и функций.

В §2 Главы I «Особенности терминов гуманитарных и естественных наук» сопоставляются области знания, в которых используются термины, так как методы, применяемые для изучения гуманитарных и общественных наук, с одной стороны, и естественных и точных наук, с другой, различаются. Основное отличие между гуманитарными и естественными науками заключается в объекте исследования, который в естественных науках существует независимо и объективно от человеческого сознания, а в гуманитарных и общественных науках часто непосредственно лежит в области сознания и им же творится. Как отмечает А.О Ханский, «естественные науки, работая с фрагментами материального мира, имеют возможности формализации своей работы и своих результатов, поэтому материя всегда оформлена»³.

Недвижимость, будучи частью гражданского права, относится к сфере общественных (или социальных) наук, объектом исследования которых является общество, социальная реальность, бытие социальных групп и индивидов. По объекту, предмету и методологии социальные науки часто

¹ Володина М.Н. Когнитивно-информационная природа термина, М.:2000, с.22.

² Лаптев В.Д., Татаринцов В.А. Новые пути описания терминологии. - В кн: Терминологический вестник. М.:2000, с.69.

³ Ханский А.О. О терминологии точных и гуманитарных наук. Вестник Тверского государственного университета. Серия «Филология», номер 3, ТГУ, 2009, с.151.

пересекаются и отождествляются с гуманитарными. В процессе исследования терминологии общественных наук следует учитывать следующее:

- важнейшей характеристикой гуманитарного знания является анализ смысла;
- понимание того или иного термина в целом зависит как от языкового, так и от внеязыкового контекста, т.е. от лингвистических и экстралингвистических (политических, социальных, экономических, исторических) факторов;
- существует возможность нескольких интерпретаций понятия.

Можно сказать, что сфера недвижимости является пограничной областью знания, так как называемые объекты существуют отдельно от человеческого сознания (например, типы зданий или юридических документов на собственность), при этом названия им даются с точки зрения восприятия этих объектов самим человеком. Это приводит нас к тому, что терминология не просто выражает определенную схему понятий, но и отражает взгляд на мир или мировоззрение. На это указывала в 1977 году О.С. Ахманова в своей работе «Linguistics Terminology».

Н.Б. Гвишиани в своей работе «Язык научного общения (вопросы методологии)» предлагает проводить разграничения не между национальными школами, а именно между направлениями, которые придерживаются разных методологий.

Многие современные ученые считают, что гуманитарные и естественные науки нельзя противопоставлять друг другу, потому что в современном мире они тесно переплетены.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что на современном этапе наблюдается тенденция к интеграции различных областей науки, что находит отражение в первую очередь в терминологии и выражается в заимствовании терминов в другие научные области, т.е. в междисциплинарной омонимии, а, следовательно, в изменении методологии изучения терминологии.

§3 Главы I «Методология анализа терминологии недвижимости» посвящен различным методам исследования, применимым к анализу терминологии недвижимости.

Сопоставительно-типологический метод в целом подходит для исследования терминологии недвижимости. Анализ диссертаций, рассматривающих терминологии различных областей показал, что любая терминология обладает универсальными типолого-системными признаками, такими как, например, *genus proximum et differentia specifica*, отражающим иерархию понятий через терминологическую систему.

В ходе анализа терминологии недвижимости были установлены следующие типологические особенности:

- антонимия выражается в основном морфологически с помощью аффиксов;
- большая часть терминов недвижимости – имена существительные, однако, зарегистрированы термины, выраженные другими частями речи;
- основные словообразующие аффиксы в терминологии недвижимости: -er, -(t)ion, -ment; -dis, -un, -over. Префиксы служат для образования антонимов, при этом лексическая антонимия в терминологии недвижимости не так распространена, как морфологическая;
- большинство терминов недвижимости однозначны, так как выражают конкретные понятия.

Следует отметить, что в терминологии недвижимости существует определенное количество терминов-метафор, которые являются эмоционально окрашенными и имеют коннотативные оттенки значения, требуя отдельного подхода.

Анализ также показал, что в терминологии недвижимости преобладают полилексемные термины (два и более компонента) при соотношении примерно 70% к 30%.

На основе проведенного исследования сделан вывод о том, что на уровне языка термины недвижимости в основном отвечают требованиям, предъявляемым к термину, и образуют строгую иерархию.

В Главе II «Понятие и термин «недвижимость» в англоязычной и русскоязычной культуре» рассматривается понятие недвижимости, его история и эволюция в России и за рубежом. В §1 приводится история становления недвижимости как области гражданского права. Понятие «недвижимость» имеет давнюю историю. Уже в законах Древнего Рима имущество подразделялось на движимое и недвижимое.

Начиная с XII в., в некоторых немецких городах судебная передача прав собственности стала записываться в особые городские книги, то есть письменно фиксироваться.

В течение XVII-XIX вв. в Европе формируется институт права на недвижимое имущество в его современном виде. На территории России для фиксации прав собственности сначала прибегали к использованию знаков, магических ритуалов и обрядов.

Непосредственно термин **недвижимое имущество** был введен Петром I в 1714 г. в указе «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». В своде гражданских законов России «недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».⁴

В настоящее время сфера недвижимости наиболее развита в США, где в 1868 году городской совет города Гамильтона учредил Департамент недвижимости, который должен был рассматривать все дела, связанные с продажей любых земель, которые были или могут быть выкуплены за налоги.

⁴ Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Книга вторая / Сост. И. М. Тютрюмов; Науч. ред. В. С. Ем. — М.: Статут, 2004, с.10.

В словаре The American Heritage Dictionary of the English Language говорится, что термин **real estate** является общим для Англии, США, Канады и Австралии:

Real Estate is a legal term (in some jurisdictions, such as the USA, United Kingdom, Canada, Australia and The Bahamas) that encompasses land along with anything permanently affixed to the land, such as buildings, specifically property that is fixed in location.⁵

Таким образом, в данном случае не наблюдается типичных для гуманитарных наук расхождений в толковании термина из-за региональных различий или принадлежности к разным научным школам. Это, вероятно, вызвано тем, что терминология недвижимости относится к четко регламентируемой сфере гражданского права, имеющего устоявшуюся и сформировавшуюся систему понятий и вербализующих ее терминов.

В §2 Главы II рассматривается развитие понятия «недвижимость» в современной России, где институт недвижимости стал возрождаться только после 1991 года. Понятие «недвижимость» («недвижимое имущество») вновь введено в экономический и правовой оборот Законом РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990г. в связи с установлением статуса частной собственности СССР и республик от 31 мая 1991г. (ст.4). Затем этот термин подтвержден в Указе Президента РФ от 27 октября 1993г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (ст.1) и окончательно законодательно закреплён Гражданским кодексом Российской Федерации (ст.130) 30 ноября 1994г.

На практике различают понятие недвижимости как физического (материального) объекта и как комплекса экономико-правовых и социальных отношений, обеспечивающих специальный порядок распоряжения им и особую устойчивость прав.

Процесс развития недвижимости в России происходит в непростых экономических и политических условиях. Кроме того, он осложняется

⁵ The American Heritage Dictionary, online edition.

неполнотой необходимой нормативно-правовой базы, недостаточным знанием и использованием на практике опыта зарубежных стран, существованием различий в темпах формирования и развития рынка недвижимости в разных регионах страны.

Российский рынок недвижимости находится в стадии становления: его развитие сдерживается многими факторами: несовершенством российского законодательства, политической и экономической нестабильностью, низким средним уровнем доходов населения, отсутствием квалифицированных специалистов – участников рынка недвижимости.

Для сокращения разрыва между рынками необходимы эффективные меры в законодательной, экономической и социальной области, в том числе и в сфере развития терминологической базы недвижимости для оптимизации процесса работы профессионалов.

В Главе III «Термины недвижимости в языке и речи» анализируется общая характеристика понятия «недвижимость», функционирование терминов в языке и их употребление в речи.

Недвижимое имущество (Real Estate) – земельный участок (land), включая неотделимые от него дополнения, созданные человеком, в виде зданий, сооружений, многолетних насаждений. (Real Estate – land at, above and below the earth's surface plus all things permanently attached to it, whether naturally or artificial).⁶

И.Т. Балабанов в своей книге «Операции с недвижимостью в России» определяет недвижимость как «участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и другими минеральными и растительными ресурсам), а также зданиями и сооружениями», а за основу отнесения того или иного имущества к недвижимому принимает «землю как территорию, включая и акватории».⁷

⁶ Fillmore W. Galaty, Wellington J. Allaway, Robert C. Kyle. Modern Real Estate Practice – Dearborn Real Estate Education, 2006, p.13.

⁷ Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 1996, с.13.

Расширение деловых контактов и развитие рынка недвижимости в России требует анализа и систематизации терминов недвижимости.

Прежде всего следует отметить, что в англоязычные словари недвижимости включено много терминов из смежных областей знания: экономики, права, архитектуры, а также слов общего языка для удобства пользователя. В России термины недвижимости обычно включаются в словари экономических, финансовых и юридических терминов. Существуют также веб-гlossарии, где можно найти определение терминов недвижимости, но они не являются надежными и проверенными источниками. На данный момент в России существует два словаря, составленные В.И. Децко, которые содержат около 3000 терминов недвижимости и их эквивалентов. Эти словари относятся к категории учебных.

На уровне языка недвижимость является частью гражданского права, то есть более обширной юридической терминологии. На уровне речи термины недвижимости представляют собой отраслевую терминологию и зачастую употребляются вместе с терминами экономики и архитектуры.

Как в любой терминологии, в терминологии недвижимости реализуется родо-видовой принцип, согласно которому видовой термин находится в отношении соподчинения с родовым термином. Выделение семантических полей и, далее, ключевых терминов является результатом категоризации и концептуализации. В частности, в терминологии недвижимости выделен ряд семантических полей, как например:

Real Estate Taxes

ad valorem tax – a tax based on the value of the thing being taxed;

back tax – unpaid property tax.

Real Estate Property

institutional property – a zoning category of property use (schools, hospitals, nursing homes);

intangible property – nonphysical valuables (contracts, mineral rights, a partnership interest).

Анализируемый материал показал наличие большого количества номенклатурных единиц.

Так, термин **недвижимость** входит в состав номенклатурных единиц – названий организаций и федеральных законов. Например:

National Society of Real Estate Appraisers – Национальное общество оценщиков недвижимости;

Real Estate Settlement Procedures Act – Закон «О порядке осуществления расчетов при сделках с недвижимостью».

Зачастую в состав словаря включаются и слова общего языка, как, например, наименования предметов или удобств, находящихся в доме: **air conditioning, patio, pipeline, joist.**

Термины, относящие постройку к тому или иному стилю, характерному для определенной эпохи, являются заимствованиями из терминологии архитектуры. Например, **Southern colonial style** – южный колониальный стиль; планы домов данного стиля обычно представляют собой проект из двух-трех этажей, с симметричными фасадами и двускатными крышами. Эти дома имеют многосекционные, двустворчатые окна со ставнями, слуховые окна и филенчатые двери с боковым освещением. Наружная отделка домов этого стиля состоит из дерева или кирпича.

В словари включены также термины, обозначающие различные сделки с недвижимостью, которые пришли из области экономики, такие как **commercial lease** (коммерческая аренда), **sales contract** (договор продажи), **real estate bond** (облигация с залогом недвижимости) и т.д. Это связано с важной ролью финансовой составляющей при операциях с недвижимостью.

Таким образом, представляется возможным сделать следующий вывод: следует различать собственно термины недвижимости и прочие языковые единицы, включенные в словарь, такие как номены, слова общего языка и заимствования из других терминологических систем.

В §2 Главы III анализируется этимологический состав терминов недвижимости.

Для древнеанглийского периода характерны латинские заимствования, что особенно актуально для области права, к которой принадлежит терминология недвижимости. Именно развитие Римского права и дало обширный латинский пласт юридической терминологии, как например: **option**, **habendum clause**.

Позже, в связи с норманнскими завоеваниями, в английский язык пришло много французских заимствований, что нашло свое отражение и в терминологии недвижимости, так как юридическая практика стала вестись на французском языке. Поэтому некоторые ключевые термины недвижимости имеют старо-французское происхождение. Так, например, термин **mortgage** (**ипотека**) появился в 14 веке от старо-французского *mort* (мертвый) + *gage* (отдавать в залог). Народная этимология термина такова: когда человек выплачивает ипотеку полностью, то она исчезает, т.е. «умирает».

Многочисленные термины недвижимости имеют англо-саксонское происхождение. Например, термин **broker** ведет свое начало с 14 века, от англо-саксонского слова *abrokur* «продавец вина», а термин **property** (**имущество**) это среднеанглийское *proprete* «то, чем человек обладает, что ему принадлежит».

В целом анализ показал, что в терминологии недвижимости преобладают заимствованные термины латинского и старо-французского происхождения, что обусловлено традициями ведения судебной практики на латинском языке и норманнскими завоеваниями.

В терминологии недвижимости существуют также многочисленные интернациональные термины, совпадающие в различных языках в плане выражения и содержания. Следует отметить, что в современную эпоху терминология имеет тенденцию к унификации. Отсюда неизбежное использование интернациональных терминов, особенно в языках, где та или иная терминологическая традиция недостаточно развита. В условиях экономической глобализации и роста технических возможностей возникает проблема национальных терминологических систем.

Данная тенденция может иметь негативное значение для национальных языков, так как часто вместо перевода термина его включают в язык как беспереводное заимствование. Большое количество таких беспереводных заимствований из разных терминологий засоряет и размывает национальные языки.

В §3 Главы III рассматривается характеристика терминологии недвижимости на метаречевом уровне. На уровне языка термины представляют собой идеальную иерархическую систему, тогда как на практике, когда термины употребляются в речи, они подвергаются воздействию целого ряда факторов, разрушающих системные связи.

О.С. Ахманова неоднократно писала о том, что формально-языковые признаки реализуются лингвистически: через отношения родо-видовой иерархии, выражение антонимических связей, деривационную способность – образование терминов на основе характерных для данной системы моделей, морфолого-синтаксическую повторяемость при создании терминов-словосочетаний, превалирующее количество терминов определенной (абстрактной/конкретной) семантики. Терминология недвижимости обладает вышеупомянутыми признаками, и, следовательно, является терминологической системой.

Основные понятия выражаются родовыми терминами по отношению к следующим видовым терминам как, например:

property manager – управляющий имуществом;

property report – отчет о собственности;

property residual technique – методика остатка для собственности;

property tax – налог на собственность;

loan amortization – амортизация кредита;

loan balance – кредитный баланс;

loan commitment – кредитное обязательство;

loan package – кредитный пакет.

Видовые понятия, как правило, выражаются полилексемными терминами, так как словосочетание наиболее оптимально для передачи принадлежности к классификационному ряду.

Однако даже в лексикографической практике принцип системности часто нарушается, так как термины представлены в словаре как отдельные понятия, не связанные между собой, а просто перечисленные в алфавитном порядке.

Для выявления системности представляется оптимальным организовывать словарь терминологии недвижимости не по алфавитному, а по гнездовому признаку, группируя термины по семантическим (понятийным полям), что сразу же даст наиболее полную картину термина и его ближайшего семантического окружения.

Когда термин употребляется в речи, то на него воздействует целый ряд факторов, которые существенно влияют на его значение. Прежде всего, это экстралингвистические факторы (т.е. внешние социокультурные и ситуативные факторы) и лингвистические (т.е. контекст). Как только термин попадает в контекст, он зачастую приобретает коннотативное значение, чего в идеале быть не должно, так как термин должен быть нейтральным и эмоционально не окрашенным. Например, термин **residential community** имеет нейтральное значение – жилой район, поселок. Данный термин, употребленный в рекламе недвижимости и определяемый эпитетами *the most impressive, the most prestigious, luxurious*,⁸ приобретает значение дорогого и престижного места для избранных и становится выделенным из общего круга типовых жилых районов.

Следует отметить, что важную роль при употреблении терминов в речи играет регистр текста. Можно выделить основные регистры функционирования терминов недвижимости: официальный (документы, договоры), публицистический (газеты, журналы, веб-сайты), художественная литература.

В официальном регистре контрактов и договоров используется строгий язык правил и предписаний. Главная задача таких документов – донести информацию до адресата, чтобы четко определить предмет договора, права и

⁸ Подборка журналов The Moscow Times Real Estate Quarterly Business Review, 2008-2010.

обязанности сторон, сроки выплат. К формальному регистру можно также отнести учебники и пособия по недвижимости.

Напротив, в публицистике основная задача – привлечь и заинтересовать аудиторию, поэтому в рекламных буклетах и журналах зачастую используются яркие эпитеты и сравнения.

Так, например:

- developers will no longer **be in the driving seat**
- a **woeful picture** for real estate investment
- collateral for loans practice is **backing the wrong horse**.

Использование ярких эпитетов – самый эффективный способ коннотативного употребления термина. Анализ русскоязычных и англоязычных рекламных журналов по недвижимости показал, что с терминами, обозначающими те или иные объекты недвижимости, наиболее часто употребляются следующие прилагательные:

Элитная резиденция

Gorgeous NV built home

Стильный дом

Absolutely beautiful townhouse

Респектабельный особняк

Charming waterview cottage

Роскошная вилла

Immaculate top floor condo

Уникальный пентхаус

Breathtaking colonial

Таким образом, сразу определяется целевая аудитория – состоятельные люди, и резко повышается статус обычного дома или квартиры, которые становятся «недвижимостью для избранных».

Также в газетных статьях часто употребляются термины недвижимости, основанные на метафоре. В словарях они имеют помету «жаргонный термин», то есть пришедший из разговорной практики агентов по недвижимости, брокеров и риелторов.

Например, термин **alligator** – аллигатор, пожиратель, обозначающий нерентабельный предпринимательский проект.

Так, в статье **Taming Alligators – Real Estate Investment Strategy** автор остроумно объясняет значение термина, сравнивая опасность неудачной сделки с большим агрессивным крокодилом.

Следует отметить, что в сфере недвижимости многие термины-метафоры основаны на сходстве с тем или иным животным.

Например:

anaconda mortgage – закладная «анаконда», ипотечная закладная, которая предусматривает возможность наложения санкций кредитором по всем долговым обязательствам заемщика в случае дефолта с погашением задолженности по одному из них;

piggyback loan – комбинированный заем;

dog – «собака», объект недвижимости с плохой перспективой на продажу;

bird dog – «ищейка», обозначение брокера, не имеющего большого опыта, который ищет клиентов и передает их более опытному брокеру;

red herring – «рыба», предварительный проект;

white elephant – громоздкое имущество, которое не приносит прибыли.

Данный феномен можно объяснить тем, что ассоциации с животными помогают представить то или иное явление, поэтому у адресата сообщения в сознании создается яркая картина происходящего.

Распространенной сферой употребления терминов недвижимости является художественная литература. Так, например, в серии детективов Нэнси Джарвис (Nancy Lyn Jarvis) скромный калифорнийский риелтор оказывается втянут в темную историю с загадочным убийством одного из клиентов. Автор сама работала риелтором долгое время, и потому знает бизнес изнутри. В ее детективе «Buying Murder» часто встречаются описания работы агентов, как например:

Regan had a cardinal rule for **buyers**: always have a house inspected before buying it. But she and Tom had owned their little **get-away cottage** for three days, and she was just meeting Barry Bradford, the **home inspector**, for a belated look («Buying Murder», Chapter 1).

Таким образом, термины различаются по своему функционированию в языке, где они находятся в идеальной среде, и в речи, где они подвержены влиянию экстралингвистических факторов, контекста и особенностей личного восприятия, что существенно воздействует на их природу. Хотя некоторые исследователи и отрицают стилистические функции термина⁹ или допускают их ограниченное употребление, на практике термины могут выполнять не свойственные им стилистические и экспрессивные функции.

В §4 «Проблемы перевода терминов недвижимости» раскрывается сущность перевода как интерпретации значения текста на одном языке («исходный текст») и производства эквивалентного текста на другом языке («целевой текст»). Что касается перевода текстов, содержащих термины недвижимости, то он требует от переводчика знаний терминологии недвижимости, представлений о реалиях в данной сфере и типичных контекстах употребления.

Будучи формальной, терминологическая система требует использования способов перевода нехудожественных текстов. Также существует потребность в точных эквивалентах терминов, чтобы оптимизировать процесс их использования специалистами разных стран. Поэтому переводческий эквивалент должен быть точным, ясным и соответствовать всем литературным нормам и правилам языка перевода.

Прежде всего, следует определить само понятие «переводческого эквивалента». Исследователи выделяют эквиваленты:

- абсолютные,
- относительные,
- полные,
- частичные,
- постоянные,
- контекстуальные,
- функциональные, и т.п.

⁹ См. Капанадзе, Лейчик; Квитко.

При анализе перевода терминов недвижимости следует учитывать регистр, в котором употреблен тот или иной термин.

Термины недвижимости, употребляемые в контрактах и официальных документах, обычно имеют переводческий эквивалент, зарегистрированный в словаре. Так, например, термин **deed of trust** имеет эквивалент **акт передачи на хранение** – гарантирует кредитору, предоставившему ссуду на строительство или долгосрочную ссуду, право на определенную долю собственности заемщика. Он употребляется в договорах и законах. Следует отметить, что термины недвижимости, употребляющиеся в официально-деловом регистре, будучи юридическими терминами, по большей части уже переведены для обеспечения четкой и эффективной профессиональной коммуникации или формулировок закона.

Однако другие регистры допускают большую вариативность, когда существует несколько контекстуальных эквивалентов для одного термина, обычно выбор эквивалента зависит от контекста, в котором использован термин. Например, термин **tender** в документах и законодательных актах переводится как **оферта**, а в деловой переписке и в СМИ как **тендер** или **предложение**.

Таким образом, можно прийти к заключению, что во многом эквивалент термина зависит от контекста и сферы употребления. В публицистике, например, могут использоваться несколько эквивалентов в зависимости от предпочтений автора статьи. Однако именно в публицистике чаще всего используются наиболее распространенные в сегодняшней переводческой практике беспереводные заимствования – транслитерация и транскрипция.

Подобные эквиваленты часто встречаются в газетных статьях, так как последней модной тенденцией в журналистике является употребление иностранных заимствований. Считается, что это придает статье особый «заграничный лоск и шик».

Особенностью функционального стиля газет, журналов и некоторых веб-страниц является необходимость сочетать информативность и образность для

привлечения читателей. Ориентированность на широкий круг читателей-непрофессионалов обуславливает использование более простых терминов в широком контексте или с объяснениями.

Например, термин **loan shark** – кредитная акула – оригинально обыгрывается в одной из газетных статей:

Would-be **loan shark** left gnashing his teeth

GRRR. I'm a **loan shark**. OK, I know sharks don't growl, they're more of your silent killer, but **loan sharks** do. A few months ago I started lending money to strangers for profit. ¹⁰

Автор использует ассоциации, возникающие у читателя с акулой – страшным хищником-убийцей, обнажившим свои острые зубы, чтобы съесть жертву. Через эту метафору он описывает опасность обращения к кредиторам, которые так же безжалостно поступают со своими должниками.

Независимо от регистра, самый трудный случай для переводчика – отсутствие прямого соответствия между английским и русским термином. В этом случае можно использовать описательный перевод, который передает значения с помощью более широкого описания. Он используется, когда невозможно найти точный эквивалент и дальнейшее объяснение необходимо как, например, **executrix** – женщина-душеприказчик, управляющая по назначению суда имуществом умершего.

Наиболее распространенным видом перевода терминов является перевод на уровне слов и словосочетаний. Особенностью терминологии недвижимости является преобладающее количество терминов-словосочетаний. Наиболее распространенные модели:

Существительное + существительное: book depreciation, equity mortgage, ground lease; **Прилагательное + существительное**: operating income, physical deterioration, public housing, thin market;

Существительное + предлог + существительное: reality of consent, tenancy in common, scope of cover, rate on return, estate in sufferance.

¹⁰ The Observer, Sunday 17, December 2006.

Перевод на уровне словосочетаний также используется при переводе устойчивых терминологических словосочетаний. Их значение не равняется сумме значений их компонентов, в силу чего пословный перевод таких словосочетаний оказывается в большинстве случаев невозможным, и в качестве единицы перевода выступает все словосочетание в целом. Так, например:

meeting of the minds – совпадение воли и желания. Употребляется для обозначения согласия сторон при заключении договора.

ticky-tacky – постройка облегченного типа. Выражение используется для наименования некапитального жилого строения с минимальными удобствами, в основном для временного проживания в курортной зоне.

При переводе терминов следует пытаться достичь эквивалентного перевода, то есть передающего план содержания термина при соблюдении норм целевого языка. При таком переводе единицы перевода должны быть выбраны на уровне, необходимом для максимально полной передачи значения термина.

Более низкий уровень перевода – это буквальный перевод. При данном виде перевода либо искажается содержащаяся в исходном тексте информация, либо нарушаются нормы целевого языка.

Можно привести подобные неудачные эквиваленты терминов: **clearing title** – «очистка» титула, **hot listing** – горячий листинг.

Для переводчика также важно знать не только значение термина, но и его отношения с другими словами этого же семантического поля.

Особую сложность при переводе представляют многозначные термины, имеющие несколько значений в рамках одной терминологической системы:

discounted mortgage (1) Дисконтированная закладная;

(2) Ипотека с дисконтом;

и однозначные термины, которые переводятся на русский язык двумя или более терминами:

clause – оговорка, пункт, клаузула;

gross area – общая площадь, площадь брутто.

Наиболее предпочтительным является функциональный эквивалент, максимально полно отражающий значение термина, который прежде всего тождествен термину по содержанию, но не обязательно по форме, и учитывающий нормы и традиции языка перевода.

Так как сфера недвижимости является сравнительно новой для России, то самые большие трудности возникают с терминами, которые еще не переведены на русский язык и не имеют прямых соответствий. Особый интерес представляют термины, которые не имеют варианта перевода из-за отсутствия в российской действительности обозначаемых ими реалий. Например, в США термин **adult community** означает специальные жилые кварталы, устроенные с учетом потребностей живущих там пожилых людей. В США такие кварталы обычно расположены рядом с крупными городами и многие из них частные. Существуют возрастные ограничения для людей, которые хотят там поселиться – минимум 55 лет. В России есть лишь такие реалии, как «пансионат для престарелых» или «дом-интернат для инвалидов и престарелых», которые по своей сути отличаются от adult community. В качестве возможного варианта перевода можно предложить **жилой комплекс для пожилых**.

Особую группу в терминологии недвижимости составляют термины, связанные с законодательством. Так как практика недвижимости наиболее развита в Америке, то в словарях широко представлены термины, описывающие различные положения, поправки и законы о владении недвижимостью. При переводе подобных терминов следует внимательно изучить историю вопроса и происхождения термина:

Uniform Vendor and Purchaser Risk Act – единый закон «О рисках для продавца и покупателя», федеральный рамочный законодательный акт США, регулирующий вопросы ответственности продавца и покупателя при продаже имущества в рассрочку;

Mother Hubbard Clause – «Условие матушки Хаббард» оговорка, используемая в договорных документах, которая распространяет определенное условие на весь спектр достигнутых соглашений, кроме специально

оговоренных. Матушка Хаббард – персонаж популярного английского стихотворения Дж. Харриса.

Проанализировав основные виды перевода, можно сделать вывод, что наиболее предпочтительным является описательный/интерпретирующий перевод, который полностью раскрывает исходное значение термина. Однако его недостаток в том, что термин теряет краткость и лаконичность:

handyman's special – недвижимост для мастера на все руки;

blue sky laws – законы США, защищающие население от мошенничества с ценными бумагами.

Таким образом, переводчику, работающему с терминами недвижимости, следует ориентироваться на подбор описательного двухкомпонентного терминологического словосочетания в качестве оптимального эквивалента.

Данный принцип был применен в настоящей работе при разработке варианта перевода для терминов недвижимости, еще не переведенных на русский язык или переведенных неудачно.

Например, термин **balloon clause** не имеет удачного перевода на русский язык. Данный термин означает ипотечное условие, согласно которому заключительный платеж значительно превышает сумму всех предыдущих платежей по ипотеке. Термин основан на метафоре, то есть переносе значения по сходству признаков – сумма платежа увеличивается, как надуваемый воздушный шарик.

В книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости»¹¹ дается возможный вариант перевода «шаровая» ипотека: частично амортизированная ипотека, часть первоначальной основной суммы которой должна быть выплачена в конце срока кредита; также ипотечный кредит, по которому периодически выплачиваются одни только проценты, а основная сумма погашается целиком в конце срока».

Данный вариант не является удачным, так как непонятен без словарной дефиниции. К тому же шар это всего лишь один вариант перевода слова

¹¹ Джек Фридман, Николас Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: Дело, 1997, с.421.

balloon, который вызывает ассоциации скорее с геометрической фигурой, чем с воздушным шариком. Авторы перевода опирались на признак формы, тогда как в данном случае следует передать признак процесса надувания, разрастания шарика. Вариант **ипотека с растущим платежом**, в котором отражен процесс поэтапного увеличения суммы платежа, представляется более целесообразным.

В §5 Главы III анализируется практика составления научной дефиниции для создания модели толкового словаря терминов недвижимости, при составлении которого следует учитывать не только подбор максимально точного эквивалента, но и написание дефиниции для терминов.

Изначально логика построения дефиниции была разработана в «Топике» Аристотеля (ок.355-350 г. до н.э.). Среди этих правил есть предписания определять понятие через ближайший род и вид, избегать метафор и двусмысленных выражений и т.д. Таким образом, толковые словари должны фиксировать некое ядро научного понятия и ряд неядерных дополнительных признаков, актуальных для данного термина.

Выбор неядерных признаков, которые следует указывать в дефиниции, зависит от каждого конкретного термина. Например, в дефиниции термина **heavy hitter** указаны основные характеристики данного термина: он обозначает влиятельного инвестора жилого имущества, обладающего значительными финансовыми возможностями или имеющего существенную финансовую поддержку третьих лиц. При определении данного термина важно показать, какие качества делают человека влиятельным «тяжеловесом» и именно они перечислены в дефиниции.

Дефиниции могут строиться через ближайший род и видовое отличие (такой тип определения в современной науке называется *классифицирующим*). Например:

buffer zone – a transitional area between 2 areas of predominant land uses.

Такие дефиниции наиболее предпочтительны, так как четко определяют термин и называют его характерные признаки.

Необходимо, чтобы определение термина раскрывало его содержание через уже известные термины, что свидетельствует о системном характере терминологии. Через родовой термин **loan** объясняется целая серия видовых терминов: **conforming loan, mortgage loan, consolidation loan, constant payment loan**, что наглядно демонстрирует принцип родо-видовой иерархии в действии.

В настоящей работе предлагается следующая модель толкового англо-русского словаря-справочника терминов недвижимости:

- словарные статьи расположены не в алфавитном порядке, а по группам семантических полей, таким как, юридические операции с недвижимостью, финансовые операции с недвижимостью, строительство и строительные материалы, архитектурные стили и составляющие построек, агенты по работе с недвижимостью и пр.;
- включение минимального количества беспереводных заимствований или транслитераций. Предпочтение должно быть отдано двухкомпонентным терминологическим словосочетаниям;
- краткие и исчерпывающие дефиниции с объяснением происхождения термина и актуальным примером его использования (газеты, журналы, справочники, проспекты по недвижимости), с иллюстрациями и схемами (для терминов архитектуры и строительства), ссылками на основные законодательные документы США, Великобритании и России, регулирующие операции с недвижимостью.

Подобный словарь станет многофункциональным словарем-справочником по недвижимости, который также будет содержать термины из смежных областей, ссылки на законы и документы по теме, и богатый иллюстративный материал, который будет способствовать расширению круга пользователей.

В Заключении сформулированы основные выводы проведенного исследования: в работе выполнен системный анализ отечественных и

зарубежных источников, относящихся к различным регистрам, в которых представлены термины недвижимости; и применен комплексный подход для исследования терминов в языке и речи.

В результате анализа установлено, что в языке термин находится в идеальной среде, подчиняясь строгим требованиям системности, а в речи испытывает влияние различных факторов, которые разрушают системные связи. В работе выделены основные группы терминов и исследованы семантические поля внутри терминологии; проведен анализ метода подбора переводческих эквивалентов и выбран оптимальный метод для перевода терминов недвижимости - описательный перевод, позволяющий максимально точно передать значение термина. В диссертации предлагаются и авторские переводческие эквиваленты для целого ряда терминов и модель толкового словаря терминов недвижимости.

Разработанная в диссертации методика перевода терминов недвижимости и критерии составления словаря позволяют повысить эффективность профессионального взаимодействия специалистов по недвижимости, юридическую грамотность при заключении сделок с недвижимостью, а также дополнить методику преподавания языка для специальных целей.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях:

Статьи, опубликованные в журналах, рекомендованных ВАК

- 1. К вопросу о переводе терминов гражданского права (на материале англоязычных терминов недвижимости)/ Филологические науки. № 2, 2011. Стр. 80-90.**
- 2. К вопросу о функционировании и переводе терминов недвижимости/ Вестник Челябинского государственного педагогического университета № 1, 2011.Стр.297-306.**

Другие публикации по теме диссертации:

1. К вопросу о функционировании терминов гражданского права (на материале терминов недвижимости)/ Язык. Сознание. Коммуникация. Выпуск 42, 2011. Стр.43-49.
2. Functioning and Translation of Metaphor-Based Real Estate Law Terms
Материалы Международного молодежного научного форума «ЛОМОНОСОВ-2011» / Отв. ред. А.И. Андреев, А.В. Андриянов, Е.А. Антипов, М.В. Чистякова. [Электронный ресурс] — М.: МАКС Пресс, 2011.