Universidad de Alcalá

La traducción de contratos a partir de la interpretación del concepto del género textual jurídico (ruso-español): análisis contrastivo y traducción de contratos de arrendamiento, problemas y soluciones

Интерпретация концепции юридического жанра для перевода договоров (русский-испанский): сравнительный анализ и перевод договоров найма, проблемы и решения

Máster Universitario en Comunicación Intercultural, Interpretación y Traducción en los Servicios Públicos

Presentado por:
Dª ANNA BURKHANOVA

Dirigido por:
D. ANTONIO ROMEA RODRÍGUEZ

Alcalá de Henares, a 3 de junio de 2013

ÍNDICE

RESUMEN (español-ruso)……..…….…….……..……... 3

CONTENIDO:

Introducción…….…….5

Parte teórica:
TIPOLOGÍAS TEXTUALES Y CONCEPTO DEL GÉNERO TEXTUAL
1. De las tipologías textuales al concepto de género..……....8
2. Traducción jurídica a través del enfoque por géneros……..11

ENFOQUE EXTRALINGÜÍSTICO
LEGISLACIÓN Y TEORIA CONTRACTUAL EN RUSIA Y EN ESPAÑA:
HISTORIA, CONCEPTOS, EVALUACIÓN Y CLASIFICACIÓN
1. Historia del contrato……...……16
2. Concepto del contrato y su regulación……...……18
3. Clasificación de los contratos……...…19
4. Formación del contrato y su tipicidad. Contratos típicos y atípicos…….20

ENFOQUE MACROTEXTUAL
Impacto de las normas legislativas en la estructura textual del contrato……...23

ENFOQUE MICROTEXTUAL
1. Características léxico-terminológicas del contrato…….……..28
2. Características morfo-sintácticas del contrato……..29

Parte práctica:
TRADUCCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
1. ¿Por qué contratos de arrendamiento?.....31
2. Comparación y traducción comentada:
2.1 Contrato de arrendamiento de Vivienda con Protección Pública…….34
2.2 Contrato de arrendamiento de corta duración……..…….53

Conclusión……67
Bibliografía……..70

ANEXO 1……...……..…71
ANEXO 2……...……..…80
ANEXO 3……...……..…83
ANEXO 4……...……..…87
ANEXO 5……...……..…91

RESUMEN:

Las relaciones crecientes entre Rusia y España tanto entre particulares como entre particulares y administraciones públicas reclaman la formalización contractual adecuada y su traducción correcta y fiel.

En el presente trabajo tratamos de analizar los problemas de traducción de los contratos de arrendamiento a través de la teoría del género textual, empleando un análisis sólido y multidimensional a varios niveles (extralingüístico, macrotextual y microtextual) y comparando el sistema de derecho contractual ruso con el español.

El objetivo es establecer las correspondencias existentes entre dos sistemas situando los contratos de arrendamiento (contrato de arrendamiento de Vivienda de Protección Pública y contrato de arrendamiento de corta duración) del sistema español en las líneas correspondientes del sistema ruso, descubriendo las necesidades, analizando los problemas y elaborando las estrategias y soluciones para su traducción.

El trabajo está dividido en dos partes: la parte teórica y la parte práctica.
En la parte teórica nos centramos en la evolución del concepto de tipologías textuales, considerando detalladamente la teoría de los géneros textuales no literarios acuñada por primera vez hace más de un siglo por el filólogo ruso Bajtin y para llegar a su empleo en la traductología y la enseñanza de la traducción moderna por el grupo GETT (en particular nos centramos en los trabajos de Anabel Borja Albi).
En segundo lugar, realizamos el análisis contrastivo ruso-español, de teoría contractual y legislación reguladora respectiva (enfoque extralingüístico), formato y elementos estructurales (enfoque macrotextual) y divergencias morfosintácticas del contrato (enfoque lingüístico).

En la parte práctica aplicamos la teoría a la traducción de dos auténticos contratos de arrendamiento con los comentarios explicativos.

Los resultados obtenidos ponen de relieve varias peculiaridades además de las mencionadas en la parte teórica, a todos los niveles considerados.
Asimismo, constatamos ciertas coincidencias entre los dos contratos en español y sus análogos en ruso, genéricos pero suficientes para poder establecer paralelos entre los contratos de arrendamiento rusos y los españoles en general, reconociendo la imposibilidad de fijar unas correspondencias directas.

Referencia bibliográfica:
Borja Albi, Anabel (2007) “Los géneros jurídicos” en Enrique Alcaraz (ed.) Las lenguas profesionales y académicas. Barcelona, Ariel;

PALABRAS CLAVE:
Traducción, traductor, sistemas jurídicos, géneros textuales, contrato de arrendamiento

РЕЗЮМЕ:
Развивающиеся отношения между Россией и Испанией, как на частном уровне, так и на уровне взаимодействия государственных администраций и частных лиц, нуждаются в соответствующем договорном оформлении и его правильном переводе.

В настоящей работе предпринята попытка проанализировать проблемы перевода договоров, применяя теорию жанров и руководствуясь принципом единства основания и многогранности на разных уровнях (экстралингвистический, макротекст, микротекст) а также сравнивая русскую систему договорного права с испанской.

Целью данной работы является установить существующие соответствия в двух системах, проводя параллели между испанским и русским договорами найма (договор социального найма и договор краткосрочного найма), определяя соответствующие требования к переводу, анализируя проблемы и разрабатывая переводческие стратегии и решения.

Данная работа состоит из двух частей: теоретической и практической.
В теоретической части мы прежде всего сосредоточимся на эволюции концепции типов текста. Затем подробно остановимся на теории нелитературных жанров, выдвинутой русским филологом Бахтиным более века тому назад, и в последние годы получившей широкое применение в традуктологии и преподавании перевода благодаря исследовательской деятельности группы GETT (Текстовые жанры для перевода), и в частности работам Анабель Борха Альби.
Далее перейдем к сравнительному анализу теории договора и действующего законодательства (экстралингвистичекие параметры), формата и элементов структуры текста (параметры макротекста) и морфосинтаксических различий (лингвистические параметры) русского и испанского договоров.

В практической части данные теории использованы для перевода двух реальных договоров найма, перевод сопровождается пояснительными комментариями.

Полученные результаты обнаруживают наличие различных особенностей на всех рассматриваемых уровнях, наряду с указанными в теоретической части.
Также подтверждается наличие определенных соответствий общего характера, которые позволяют провести параллели между испанским и русским договором найма вцелом, при этом констатируется невозможность установления прямых соответствий между изученными документами.

Библиографическая ссылка:
Borja Albi, Anabel (2007) “Los géneros jurídicos” en Enrique Alcaraz (ed.) Las lenguas profesionales y académicas. Barcelona, Ariel;
КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:
Письменный перевод, переводчик, юридические системы, текстовые жанры, договор аренды.

Introducción:

En el mundo globalizado en el que vivimos los contratos, acuerdos y tratados cobran cada vez mayor importancia. Los acuerdos y los contratos internacionales o de ámbitos altamente internacionalizados (de compraventa o de colaboración, por ejemplo) cuentan ya con decenas de años de aplicación, evolución y desarrollo, traducción y elaboración de glosarios y textos paralelos.

No refiriéndonos explícitamente a los ámbitos internacionales, queremos anotar que en los últimos años la interacción entre los particulares y las empresas e incluso administraciones públicas de varios países aumentó considerablemente y sigue creciendo, exigiendo que la formalización contractual de estas relaciones sea correcta y adecuada.

En este contexto las relaciones entre Rusia y España de los últimos años pueden servir de buen ejemplo para ilustrar la interacción creciente entre los países del mundo de hoy.

Afirmando esta circunstancia, en primer lugar nos referimos a la tasa de la población rusa y rusohablante que reside en España y que según las estadísticas que exponemos en el presente trabajo, no dejó de crecer incluso en los tiempos difíciles de la crisis económica;

y en segundo lugar nos referimos al aumento considerable del turismo ruso en España; ambas circunstancias que reclaman la formalización contractual adecuada de cualquier relación económica o social que pueda surgir y su traducción en acorde con las normas legislativas de la lengua fuente y de la lengua llegada.

En cuanto al contrato en sí, está presente en nuestra vida incluso más de lo que podemos imaginarnos: contratamos yendo de viaje, contrayendo matrimonio, firmando una hipoteca, incluso comprando pan en una tienda de al lado; lo hacemos por escrito, de forma oral, ante el notario, últimamente incluso por fax y por mail.

Por un lado, cualquier contrato es un documento (acto) jurídico con todo lo que eso conlleva, se regula según la legislación correspondiente y vigente, dota a las partes contrayentes con ciertos derechos y obligaciones, regula su cumplimiento y sirve de documento base para resolver cualquier conflicto derivado del hecho de no cumplir lo pactado.

Por otro lado, es un acuerdo de voluntades, donde una gran variedad de determinantes se pacta libremente entre las partes y a menudo ni siquiera tiene referencias legislativas ni nombre determinado ya que avanza con la misma rapidez que la sociedad en la que se produce.

Asimismo, siendo documento jurídico (por tanto tendiendo a recopilación) y teniendo carácter básicamente universal (la tradición de pactar cuenta con siglos de historia), posee ciertos rasgos convencionales. Lo que permite su tipicidad, y por consiguiente su redacción y traducción más adecuada, con referencia al material recopilado.

En este supuesto se origina la aproximación a la traducción del contrato a través del género textual que determina la parte teórica del presente trabajo.

En la parte teórica como punto de referencia utilizaremos el análisis del contrato a través de varias tipologías textuales (cabe citar los trabajos de Bajtin (1986), Carbonell i Cortés (2002) con referencia a los estudios de Bell y Reiss y Vermeer, Cabré (2002) con referencia a Van Dijk) y, en particular, a través de la teoría del género textual, que ha tenido tanto impacto

especialmente en la traductología jurídica del/al español de los últimos años gracias a la labor investigadora del grupo GETT (Géneros Textuales para la Traducción http://www.gentt.uji.es) de la Universidad Jaume I, y sobre todo a los trabajos de Anabel Borja Albi (2005, 2007).
Sostenemos la propuesta de dicha autora en cuanto a las competencias exigidas al traductor jurídico (temática, textual y lingüística) (Borja, 2007) y las necesidades del enfoque por géneros en la traducción jurídica que implican seguir el siguiente orden:

- la elaboración de córpora multilingüe de documentos legales originales que permitan a los traductores estudiar los rasgos característicos de cada género para respetar las convenciones formales, estilísticas, fraseológicas y léxicas;
- la elaboración de córpora de documentos legales traducidos por expertos;
- la elaboración de glosarios particulares para los distintos géneros legales (léxico de contratos, en nuestro caso) (Borja, 2000).

Sin embargo, ¿Cómo podemos abordar la tipificación y la traducción de un contrato cuando las convenciones del género textual están determinadas pero los sistemas que regulan esta determinación son bastante distintos? ¿Y si los textos paralelos existentes y los ejemplos de traducción son escasos y los sistemas de lenguaje son muy diferentes?
Así es el caso de los sistemas que regulan las bases y las estructuras contractuales en Rusia y en España.

En base a estas preguntas se origina la necesidad de determinar las diferencias y similitudes entre los sistemas contractuales español y ruso, comparar sus bases reguladoras y su evolución (enfoque extralingüístico).

Respecto a los estudios contrastivos existentes, podemos afirmar que son escasos y esquemáticos y carecen de un análisis del conjunto tanto de la teoría contractual como de sus bases reguladoras.
Por tanto tuvimos que regirnos a los trabajos de índole puramente jurídica tanto en español y sobre la legislación contractual respectiva, como en ruso. En este apartado nos ha sido de gran ayuda los libros de Mª del Cármen Gete-Alonso y Calera (2008) y Chálaya L.A. (*Чалая Л.А*) (2008) y los documentos originales respectivos (códigos, leyes y decretos).

A la hora de buscar los materiales para la elaboración del presente trabajo hemos encontrado varios trabajos dedicados precisamente al estudio comparativo de la estructura textual del contrato y sus características lingüísticas, el único y el principal inconveniente consiste en que todos estos estudios tratan de contrastar el español con el inglés o el ruso con el inglés, por tanto al final quedaron descartados.

Entre los autores especializados en la traducción jurídica del ruso al español y viceversa, mencionaremos a Galina Verba y Rafael Guzmán Tirado (2005), y materiales de la revista "Cuadernos de Rusística Española" (2010), aparte nos gustaría mencionar a Shugrina E.S

(*Шугрина Е.С.*) (2003) ya que los trabajos de esta autora dedicados al lenguaje jurídico ruso se convirtieron en un clásico y obra de referencia para los investigadores del campo.

Determinada la parte teórica (aproximación a la traducción del contrato a través de las tipologías y géneros textuales; análisis paulatino a través del enfoque extralingüístico, macrotextual y microtextual del contrato), en la parte práctica nos proponemos realizar la traducción de los contratos del español al ruso, aplicando la teoría del género textual y las conclusiones y observaciones de la parte teórica, el objeto de la parte práctica del presente estudio serán los contratos de arrendamiento.

Por consiguiente, el objetivo de este trabajo es, por un lado, determinar el sistema general de derecho contractual y sus conceptos respectivos en dos países y, por otro lado, situar los contratos de arrendamiento dentro de este sistema, analizando las divergencias y coincidencias a varios niveles para facilitar su posterior tipificación genérica y aplicación en la traducción.

Hemos de añadir que el presente trabajo no pretende ser exhaustivo ya que en su análisis práctico considera sólo 2 documentos representativos de un género (contratos de arrendamiento), aunque teniendo en cuenta el carácter principalmente social de los mismos (analizamos y traducimos un auténtico contrato de arrendamiento de Vivienda de Protección Oficial y un auténtico contrato de arrendamiento de corta duración) pretendemos facilitar no solamente el trabajo del traductor sino también agilizar la comunicación entre los ciudadanos extranjeros y las administraciones públicas en el primer caso (arrendamientos sociales) y colaborar en el desarrollo de la buena relación y mejor entendimiento entre los ciudadanos de dos países a nivel particular en el segundo caso (arrendamientos vacacionales), creando 2 textos paralelos con comentarios correspondientes.
Además, con el presente trabajo esperamos poder fundamentar la necesidad de un estudio más amplio, profundo y pormenorizado del tema y abrir paso a las nuevas investigaciones de los géneros contractuales en el marco de la traducción jurídica del ruso al español y viceversa.

PARTE TEÓRICA

TIPOLOGÍAS TEXTUALES Y CONCEPTO DE GÉNERO TEXTUAL

1. De las tipologías textuales al concepto de género

El traductor no crea los textos sino que los reproduce en otro idioma y por eso siempre necesita un punto de referencia, necesita "colocar" el texto con el que trabaja, situar y localizarlo de alguna manera entre los textos de la lengua meta.

En este caso no se trata de adaptar el texto en vez de traducirlo, sino de respetar el formato correspondiente, después de haberlo determinado en la lengua de partida y haber encontrado las referencias convencionales en la lengua meta.

Si esta colocación no se produce es probable que el texto traducido no sea reconocido por el lector final tan solo por falta de adecuación a la estructura, digamos, al marco textual, y a pesar del lenguaje impecable del traductor.

En este apartado del presente trabajo nos proponemos a analizar el concepto de la tipología textual y su aplicación al estudio de contratos.

Son varios los autores que destacan la importancia de la tipología textual. No vamos a entrar en detalles y nos ceñimos tan sólo a mencionar algunos nombres y teorías relevantes de este campo, aplicándolas al texto contractual.

La cuestión de las tipologías textuales y su unificación siempre ha sido especialmente compleja. Hablando de las tipologías textuales, Carbonell i Cortés (2002:115) en su libro "Traducción y cultura" anota: "Los tipos de texto varían de una cultura a otra y de unas épocas a otras. Debido al carácter dinámico del significado y de las funciones textuales, existe cierta vacilación a la hora de proponer tipologías".

Reiss y Vermeer 1996 presentan su clasificación de textos a través del enfoque funcional de la traducción, distinguiendo entre tipos de texto complejos (son los que incluyen varios tipos de texto, por ejemplo, novela), complementarios (son los que dependen de la existencia de otro texto: reseñas, resúmenes, etc.) y textos simples (se definen por oposición a los complejos). Según estos autores, a un traductor se le requiere un conocimiento de la existencia de los tipos de texto, "de las probables discrepancias entre la cultura de origen y la cultura final y la capacidad de adquirir, mediante el estudio de *textos paralelos*, competencia sobre las *convenciones* más divergentes o coincidentes de aquellos tipos textuales que no se vio obligado a traducir durante su formación o posterior práctica profesional" (Reiss y Vermeer 1996:157).

En lo que concierne a la *convención*, Reiss y Vermeer la explican como una regularidad de comportamiento, basada en una cuestión de coordinación que la mayoría prefiere seguir, es por tanto un reflejo de actitudes generales de una cultura o una comunidad, que se caracteriza por:

- señales de reconocimiento;
- elementos desencadenantes de expectativas;
- señales que orientan la comprensión de textos.

Algunos textos se distinguen por tener pocas convenciones (ejemplo: un ensayo o una novela).

En cuanto a los contratos, se constata una gran cantidad de convenciones (ejemplo: un contrato matrimonial) (Carbonell i Cortés, 2002:114).

Hablando de los *textos paralelos*, Reiss y Vermeer abogan por un análisis y clasificación sistemáticos de tipos de texto de uso práctico, con el fin de trazar las líneas necesarias para una traducción que se ajustara a las normas y convenciones de destino. Escoger los textos paralelos supone haberlos reconocido ya de antemano como tipo de texto. ¿Cómo hacerlo? Reiss y Vermeer proponen regirse por "señales previas" o "señales de reconocimiento" (como el título de un texto), que han de situarse junto a la realización lingüística concreta de cada texto, dependiendo de su función.
La variación en este caso puede ser infinita, sin embargo, permite distinguir entre un examen y un ensayo, un mito y un cuento, desapareciendo la necesidad de recurrir a su contenido (Carbonell i Cortés, 2002:116), y además ahorrando tiempo y esfuerzos del traductor.

En su libro Carbonell i Cortés (2002) expone la propuesta de Bell, el autor que divide los textos en tres categorías: tipo textual (*text type*), forma textual (*text form*) y muestra textual (*text sample*). Los tipos textuales se dividen en expositivos, argumentativos y de instrucción. La exposición se centra en estados sucesos, entidades y sus relaciones, y se subdivide a su vez en los subtipos descriptivo (enfoque en el espacio), narrativo (enfoque en el tiempo) y conceptual (enfoque en los términos de análisis y síntesis). La argumentación puede ser abierta (*overt*) y encubierta (*covert)*. Los instructivos pueden presentar o no presentar opciones.
De esta manera. Existen siete tipos de texto y cada uno tiene infinitos textos reales *(text samples*) que varían según el tenor, la modalidad y el campo del discurso. A continuación, véase la tabla 1:

Text type			
Major	*Exposition*	*Argumentation*	*Instruction*
Sub-type	*Descriptive*	*Overt*	*+ Option* *- Option*
Text form	*Narrative*	*Covert*	*Example* ***contract***
Text sample	*Conceptual*		*Example*
tenor *mode* *domain*			***formal*** ***written*** ***conative***

Tabla 1.
De esta manera, aplicando la teoría de Bell al contrato legal, se clasificará según:
Su tenor: formal, educado, impersonal, inaccesible
Su modalidad: canal único (escrito para ser leído), no espontáneo, no participativo, público
Su campo: conativo (y referencial).

En varios trabajos, entre ellos el de Cabré (2002) se hace referencia a la propuesta metodológica de Van Dijk que sugiere distinguir entre superestructura (un tipo de forma del texto, ejemplo: estructura narrativa), macroestructura (el tema, contenido del texto) y microestructura (fragmentos del texto que constituyen unidades). En cuanto a su teoría de tipo

textual, se basa sobre todo en el concepto de macroestructura que proporciona la coherencia global en torno a un tema (*topic*).

Dentro del marco de las teorías de clasificación textual, una mención aparte merece la teoría de géneros, ya que en los últimos años el concepto de género textual está experimentando un ascenso importante. A menudo, el concepto de la ya mencionada macroestructura se relaciona con el género textual, es decir, la estructura formal o formato del texto (Cabré, 2002:19).

Realmente los investigadores del campo todavía no se ponen de acuerdo, manejando los términos como 'registro', 'estilo', 'tipo de texto' y 'género' sin que se haya aclarado su significado.

La teoría de los géneros aparece como clasificación de los distintos tipos de textos literarios, y posteriormente se abren paso los estudios de otros tipos de textos: periodísticos, técnicos, jurídicos, audiovisuales, etc.

En este curso cabe mencionar los trabajos de Bajtin (1986), lingüista, filósofo y crítico literario ruso, que fue el primero en considerar los textos extraliterarios y el discurso oral como objeto de estudio.

Según Bajtin, los géneros discursivos (textuales) son tipos de enunciado relativamente establecidos, con su contenido, estilo de lenguaje (medios léxicos, fraseológicos y gramaticales) y composición estructural inherentes, determinados por el contexto comunicativo del tema y de la situación.

Dividía todos los géneros en primarios o simples (*первичные или простые*) y secundarios o compuestos (*вторичные или сложные*).

Su teoría innovadora para su tiempo (principios del siglo XX) consistía en el análisis de los aspectos tanto estilísticos como gramaticales de la lengua a través de la perspectiva de género (tanto en el lenguaje hablado como en el escrito). Bajtin abogaba por precisión y definición de géneros en dependencia de la función comunicativa del mensaje, y de ahí, por determinación de estilos, una tarea que creía ardua pero no imposible (*Бахтин, 1996:159-206*).

En la teoría de los géneros más reciente destacan las aportaciones de la escuela de Sydney y la escuela norteamericana, ambas con un enfoque marcadamente sociológico (Knapp, 1997). La escuela de Sydney aplica la lingüística sistémico-funcional al estudio de los textos y sus contribuciones al *concepto de registro* que en lingüística se define como un subconjunto de una lengua que se utiliza para unos objetivos específicos o en un entorno social restringido. Reid, en 1956, fue el primero en utilizar el término 'registro', que retoma un grupo de lingüistas (Halliday y otros, 1964) interesados en distinguir los variantes de la lengua basadas en el usuario (definido por variables como el contexto social, geográfico, sexo y edad entre otros) de las basadas en el uso (definido por las decisiones que toma el hablante de usar una forma de hablar u otra dependiendo de la situación). Sus trabajos fueron seguidos por otros representantes de esta escuela, que analizaron la recurrencia de rasgos lingüísticos y de situaciones comunicativas concretas definidas por la cultura.

Por su parte, la principal contribución de la escuela norteamericana fue desviar la atención desde la estructura y contenidos de los textos a su marco contextual y sociológico. Como continuación de esta línea de trabajo encontramos las aportaciones de Miller y, en concreto, su conocido artículo *"Genre as social action"* (Miller, 1984) en el que tacha de reduccionista

el uso del concepto de género como patrón recurrente de formas para la clasificación de los textos y aboga por un enfoque más amplio de corte sociocultural. En trabajos más recientes (Miller, 1994) sitúa el género en una posición intermedia entre el nivel macro de la cultura y el nivel micro del lenguaje. Defiende que el estudio de los géneros debería estar directamente relacionado con el análisis de las estructuras sociales (comunidades discursivas), acercándose mucho a las tesis de Swales (1990) y Bhatia (1993), que sitúan al individuo y a su voluntad comunicativa en la génesis del concepto de género. Bazerman (1994) tiene una visión aún más instrumental y aplicada del género. Ha estudiado el desarrollo de tipos de textos sencillos a través de su uso repetido en situaciones similares, y ha trabajado sobre el artículo científico y las patentes, entre otros. Quizás su principal aportación es el concepto de 'sistema de géneros' (ya planteado en Opacki, 1963/2000) que ya desarrolló al estudiar las patentes y todos los documentos que las acompañan (Bazerman, 1992).
Swales clarifica las diferencias entre tipo textual y género explicando que se basan en distintos niveles de análisis. Los géneros se definen basándose en criterios no lingüísticos, mientras que los tipos textuales tienen en cuenta criterios lingüísticos.
Otro aspecto que resalta Swales es el concepto de 'convenciones de género' que serían los recursos que utilizan los miembros de esa comunidad discursiva para crear textos dirigidos a un fin concreto.
Biber (1995) defiende una postura similar y propone utilizar 'tipo de texto' (*text type*) para referirse a aquellos textos con una similitud máxima en cuanto a características léxicas (identificada mediante análisis estadístico) (Borja, 2007).

Entre los autores españoles cabe destacar varios trabajos de Borja, ya citada antes, Monzó (2000) y García Izquierdo (2005), sobre todo sus trabajos realizados en el marco del grupo GENTT (Géneros Textuales para la Traducción http://www.gentt.uji.es) de la Universidad Jaume I. El grupo realiza trabajos de recopilación, análisis y clasificación de los textos de los ámbitos jurídico, científico y técnico clasificados por géneros para facilitar la labor docente y traductológico. Las lenguas de trabajo son el español, catalán, inglés y alemán. En el siguiente capítulo nos enfocaremos precisamente en los trabajos del ámbito jurídico para exponer detalladamente la metodología de este proyecto.

2. Traducción jurídica a través del enfoque por géneros. Visión moderna: conceptos, clasificación, competencias del traductor y metodología.

Desde hace siglos los textos jurídicos se escriben, se reescriben y se recopilan, lo cual es evidentemente lógico: para respetar el cumplimiento de las normas hay que tenerlas preinscritas.
Así lo define Borja (2007): "Por su naturaleza normativa, el Derecho tiende a la recopilación y a la codificación, de modo que a lo largo de la historia los juristas han ido generando documentos muy estereotipados y repetitivos que constituyen géneros textuales perfectamente definidos, que llamamos 'géneros jurídicos'".
Esa peculiaridad, ausente en otros ámbitos, tales como la medicina, economía u otros, donde se observa cierta libertad de redacción, es especialmente ventajosa si la aplicamos a la teoría

de géneros. En este sentido nos interesarán sobre todo los criterios de clasificación, exigencias al traductor y metodologías propuestas.

En los últimos años el mayor protagonismo en esta área cobra la actividad investigadora del grupo GITRAD (Grupo de investigación en traducción jurídica http://www.gitrad.uji.es) de la Universidad Jaume I. Las lenguas de trabajo son el español, catalán e inglés.

Para facilitar la investigación del texto jurídico y la caracterización de sus rasgos discursivos, se propone como elemento vertebrador del corpus el concepto cultural y antropológico de género. La particularidad del corpus de textos legales que ha recopilado el grupo es que no tiene como destinatarios a los juristas, sino a los traductores y a los lingüistas.

A partir del año 2000 el grupo GITRAD se integra en el ya mencionado grupo de investigación GENTT e inicia un nuevo proyecto consistente en la recopilación y posterior análisis de una base de datos de textos originales y textos paralelos (y en una segunda fase, también textos traducidos) (Borja, 2007:6-8).

Posteriormente Borja (2005) propone un sistema de gestión del conocimiento jurídico articulado a través del concepto de género consistente en la elaboración de terminología especializada a partir de la estructuración de los distintos campos de especialidad en árboles de campo.

Según estos criterios Mozo y Borja elaboraron y posteriormente profundizaron la siguiente clasificación en el marco del proyecto:

Género, macrogénero o sistema de géneros
Géneros de derecho privado: Acuerdos de voluntades (**contratos**, convenios reguladores…)
Géneros de derecho privado: Declaraciones unipersonales de voluntad (Testamento)
Géneros judiciales
Géneros jurídico-administrativos de propiedad industrial: Marcas, Patentes.
Géneros jurídico-administrativos: certificados académicos
Géneros jurídico-económicos: Medios de pago internacionales
Géneros divulgativos: Jurisprudencia, Comentarios de jurisprudencia en prensa
Géneros legales orales (sistema de géneros)
Géneros normativos
Géneros notariales
Sistema de géneros de derecho de familia: Expedientes de crisis matrimoniales (Borja, 2007:15)

Y aproximándonos a los fines del presente trabajo, expondremos la clasificación de los contratos propuesta por las autoras:

CONTRATOS
COMPRAVENTA
CONTRATO DE OBRA
CONTRATO DE TRANSACCION
CONTRATOS ALEATORIOS
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS
CONTRATOS INFORMATICOS
DEPOSITO
FIANZA
FIDUCIA
MANDATO
MEDIACION
PRESTAMO
SOCIEDADES CIVILES
TEORIA GENERAL DEL CONTRATO (Borja, 2005:19).

Las soluciones de traducción de ciertos conceptos y textos jurídicos requieren un nivel de precisión y fidelidad muy elevado que salvaguarde el principio de seguridad jurídica y consiga que el texto de llegada produzca la misma función y eficacia jurídica. En otras palabras, requiere el dominio de un saber muy especializado. A continuación veremos cómo el enfoque por géneros puede ayudar a desarrollar las competencias necesarias para abordar la traducción de los textos jurídicos.

Borja (2007) distingue tres competencias importantes del traductor jurídico: temática, textual y lingüística.

De momento, dejaremos aparte las competencias lingüísticas y nos centraremos más en las dos primeras.

En primer lugar, trataremos la competencia temática.

En este contexto, reflexionando en lo profundo que tiene que ser el conocimiento extralingüístico de un traductor para poder abordar satisfactoriamente la traducción de un texto jurídico, expondremos algunas ideas de Cabré. En una de sus publicaciones la autora habla de los "semiprofesionales", refiriéndose a los traductores de los textos especializados en el sentido de que por el simple hecho de "mediar" entre la producción original y su recepción final no pueden llamarse especialistas porque no pueden controlar el estado de conocimiento del campo en cuestión (no son productores), pero sí pueden divulgar el conocimiento consolidado (Cabré, 2002:27-28).

Borja anota que esa consolidación temática siempre supone una mayor dificultad para traductores principiantes, sobre todo por la cantidad inmensa de conceptos y términos (conocimientos extralingüísticos) que han de memorizar pero que no tienen nada que ver con su experiencia vital ni con su dominio de ambas lenguas de trabajo. A eso hay que añadir la falta del tiempo para documentarse y no participación ni pertenencia de los "legos en derecho" (traductores en este caso) al círculo profesional del sector (en este caso juristas).

La solución que propone Borja es, por un lado, establecer un sistema conceptual genérico en el que poder insertar los conocimientos muy especializados y por otro lado, crear una red de contactos y relaciones sociales que permite la experiencia real del ejercicio del derecho (Borja, 2005:15).

En cuanto a la competencia textual (también denominada "competencia de transferencia"), se trata del dominio del registro jurídico y el concepto de género textual (conocer el formato).

En este contexto la autora destaca la importancia de clasificación y propone agrupar los textos legales en categorías, atendiendo a su situación discursiva, a los participantes en el acto de comunicación, al tono que se utiliza en la misma, y a su finalidad.

Ahora bien, entonces, teniendo en cuenta la clasificación propuesta, requisitos y competencias exigidas ¿cómo organizar el trabajo de traducción de un texto jurídico de un género determinado y cómo llevarlo a cabo?

El método para realizar un trabajo de traducción, sea cual sea el campo, implica seguir tres pasos:

- consultar obras de referencia de tipo terminológico, es decir diccionarios monolingües y bilingües del campo específico, enciclopedias, etc.

- consultar textos especializados que tengan la misma función comunicativa que el texto fuente pero que hayan sido escritos originalmente en la lengua meta, más conocidos en la traductología como textos paralelos
- consultar especialistas en el campo.

Según lo determina Borja, las necesidades del enfoque por géneros implican seguir el siguiente orden:
- la elaboración de córpora multilingüe de documentos legales originales que permitan a los traductores estudiar los rasgos característicos de cada género para respetar las convenciones formales, estilísticas, fraseológicas y léxicas;
- la elaboración de córpora de documentos legales traducidos por expertos;
- la elaboración de glosarios particulares para los distintos géneros legales (léxico de contratos, en nuestro caso) (2000:186).

3. Conclusiones

A modo de conclusión, podemos afirmar la multitud de ideas y la diversidad de propuestas existentes en el campo de tipologías textuales.

Lo que las une es sin duda la idea de que "los esquemas generales resultan insuficientes a la hora de determinar las diferencias entre especímenes de textos" (Carbonell i Cortés, 2002:116).

Asimismo, hemos de constatar que no todos los autores son partidarios de la división tipológica del texto.

Beagrande y Dressler crean su teoría de la informalidad de texto. Para estos autores la creación de una tipología rígida es inviable y hasta inapropiada: "*The sets of texts and their characteristics remain **fussy**. Constellations of functions in varying degrees of dominance can be highly intricate. A single text can be shifted to another type via a special means of presentation*" (1981:186).

A su vez, la aplicación de la teoría del género textual para la traducción jurídica, empleada por Borja en particular, también ha sido criticada:

> Algunos autores (especialmente Borja) son de la opinión de que la forma de traducir un texto jurídico va a depender esencialmente de su caracterización como género. Para ello, se utilizan categorías extraídas de la práctica jurídica, la función de los textos o la situación comunicativa (véase Borja: 2000). Lo cierto es que las formas de traducir y las soluciones de traducción que podemos asignar a cada una de estas categorías de género no son características y se solapan con las de otras categorías. Vemos más en común en la forma de traducir entre todos aquellos documentos que revisten la forma de impreso o formulario que la forma de traducir de los textos relacionados con los textos judiciales (uno de los géneros propuestos) (Mayoral , 2004).

De ninguna manera queremos discrepar las afirmaciones citadas ya que tendrán su base empírica, sino afirmar que para la traducción especializada (jurídica) la existencia de tipologías textuales es esencial (partiendo de la codificación y carácter repentino de los textos jurídicos en sí) y que en cualquier caso "aprender a reconocer modelos de texto equivale a desarrollar las destrezas necesarias para producirlos" (Carbonell, 2002:11).

En cuanto a la tipologización textual, estamos de acuerdo con Cabré en que la única manera de clasificar los textos es haciéndolo en base a criterios multidimensionales:

> Las tipologías textuales, aunque necesariamente reducen la complejidad de los hechos, son sistemas de organización que permiten hacer generalizaciones y establecer predicciones orientativas. Los textos, como cualquier otro objetivo de estudio, son fenómenos complejos por cuanto son multidimensionales y multifuncionales […] en consecuencia, son poliédricos. De esta afirmación se desprende que una tipología textual no puede reducirse a una jerarquía binaria, sino que debe ser obligatoriamente multidimensional e incluir tantos aspectos como sea posible (2002:21).

Y por otro lado, abogamos por la solidez de fundamentos necesaria en cualquier tipo de clasificación, refiriéndonos al fundador de la teoría de géneros textuales no literarios Mijaíl Bajtin: *"Авторы классификаций часто нарушают основное логическое требование классификации — единство основания"* (Бахтин, 1996:161).

Entonces, podemos concluir que cualquier análisis contrastivo debe realizarse, basándose en una teoría sólida y teniendo en cuenta varios niveles, objetivos y exigencias.

Aproximándonos al contrato en particular como al objeto de estudio del presente trabajo, hemos de concluir que éste representa un género bastante fácil de tipificar: algunos autores escogen el contrato para ilustrar su propuesta de tipologización textual (véase el Esquema 1 de Bell), ponen de relieve sus convenciones genéricas determinadas (Carbonell i Cortés, 2002:114) e incluso las coincidencias completas, derivadas de prácticas traductológicas y comparación de textos contractuales paralelos (véase Borja, 2005:18 sobre "acuerdos de voluntades" en inglés y en español).

Hasta aquí no surgen dudas y el análisis textual del contrato no parece plantear muchas dificultades. Sin embargo, y una vez que estamos traduciendo o comparando dos modelos pertenecientes a dos culturas y lenguas distintas, los textos contractuales dejan de ser tan sencillos de tipificar.

Por ejemplo, ¿Cómo abordar la tipificación y la traducción cuando las convenciones del género textual están determinadas pero los sistemas que regulan esta determinación son bastante distintos? ¿Si los textos paralelos existentes y los ejemplos de traducción son escasos y los sistemas de lenguaje son muy diferentes?

Así es el caso de los sistemas que regulan las bases y las estructuras contractuales en Rusia y en España.

En la parte teórica restante del presente trabajo nos plantearemos realizar un repaso paulatino por los factores extralingüísticos (tema/contenido – adecuación de las competencias extralingüísticas según Borja), macroestructurales (formato – adecuación de las competencias textuales según Borja) y microestructurales (adecuación de las competencias lingüísticas) que influyen y determinan la traducción de cualquier contrato del español al ruso.

Teniendo en cuenta todos los parámetros descritos y siguiendo la metodología escogida, en la siguiente parte del trabajo pasaremos a contextualizar el contrato en su marco legal (tema-

competencias extralingüísticas) tanto en ruso como en español, analizando dos sistemas contractuales y comparándolos entre sí.

ENFOQUE EXTRALINGÜÍSTICO:
LEGISLACIÓN Y TEORIA CONTRACTUAL EN RUSIA Y EN ESPAÑA: HISTORIA, CONCEPTOS, EVALUACIÓN Y CLASIFICACIÓN

Historia del contrato en el Derecho español

Históricamente el ordenamiento jurídico español proviene del sistema romano-canónico y por lo tanto el derecho contractual no es una excepción de esta regla común.

Desde un punto de vista etimológico la palabra contrato proviene del latín *contractus* (sacado junto, reunido, acuerdo) y por otra versión: *cum* y *traho* (venir de uno, ligarse); significando por consiguiente la relación constituida a base de un acuerdo o convención. Hay que precisar que en Roma existía cierta distinción entre contrato y convención. La convención (*conventum, pactum)* era un acuerdo de voluntades, un acuerdo que por sí no generaba acciones o vínculos obligatorios. El contrato era la convención que por ir acompañada de una forma requerida por el Derecho o de una causa, generaba un vínculo obligatorio (Arnau Moya, 2007:7).

Hay que precisar que en Roma no existía la categoría general que era el contrato sino una serie de categorías singulares. Así pues, existían contratos unilaterales (obligaban sólo a una de las partes) y bilaterales (obligaban a ambas partes). Se dividían en verdaderos (basados en el consentimiento expreso) y cuasicontratos (basados en el consentimiento presunto); los verdaderos a su vez se dividían en nominados (tenían nombre específico determinado por el derecho) y e innominados (tenían causa pero no tenían nombre).

Los juristas romanos no llegaron a definir el contrato, y es sólo del análisis de los textos y en especial del Digesto que los romanistas han llegado a la conclusión, de que para la jurisprudencia clásica el contrato era: "el acuerdo de voluntades reconocido y sancionado por el derecho civil y destinado a producir obligaciones civiles" (http://temasdederecho.com/tag/contractus/).

El contrato ha evolucionado de tal manera que ahora representa una categoría abstracta y genérica, que engloba una serie de categorías particulares. El contrato se caracteriza como el consentimiento obligatorio (en obligarse), a partir de los estudios de la Escuela de Derecho natural y los tratadistas de los siglos XVII y XVIII, la cualidad de erigirse en el instrumento jurídico adecuado a través del que se produce el intercambio de intereses económicos (bienes y servicios). Y, en esta formulación es como se recoge y pasa a los Códigos civiles del siglo XIX y se mantiene en la actualidad (Gete-Alonso, 2008:76).

Por tanto, la doctrina moderna vincula el concepto de contrato al negocio jurídico patrimonial y lo dota con carácter obligatorio.

Historia del contrato en el Derecho ruso.

Entre los investigadores del derecho contractual ruso no existe la postura única respecto a sus orígenes y su desarrollo.

Algunos autores afirmaban que el derecho ruso se desarrollaba a su propia manera independientemente del derecho romano, repercutiendo este último sólo en los acontecimientos históricos puntuales.

> *М.М. Сперанский писал: «От самой древности и до времен наших российское законодательство, исключая две эпохи: при Ярославе и при Петре Великом, действовало и возрастало собственными природными силами и, может быть, одно во всей Европе ничего почти не почерпало в общем источнике законов, в праве римском» (Чалая Л.А.,2008:70).*

Otros creían que el Derecho ruso procede íntegramente del Derecho romano.
Los partidarios de la tercera postura destacaban la influencia del derecho romano en el derecho ruso por etapas, a consecuencia de lo cual en el segundo se asimilaron algunas partes y conceptos del primero.
Actualmente los investigadores se posicionan al lado de la tercera postura, revelando sobre todo el impacto decisivo que ha tenido la tradición romana en el Derecho civil ruso.

> *На определенных этапах развития российское право заимствовало отдельные римские институты и понятия. Современная правовая наука придерживается третьей концепции, отмечая при этом, что доминирующее влияние римское право оказало на гражданское законодательство (Чалая Л.А.,2008:70).*

En este contexto podemos hablar de dos etapas de mayor influencia del Derecho romano:
- a partir del siglo X y a través de Bizancio
- a partir de la época de Pedro el Grande (influencia de Europa Occidental) (*Чалая Л.А.,2008:70*).

Entre las fuentes más importantes que han llegado hasta el tiempo actual hay que mencionar el primer código de leyes ruso llamado Rússkaya Pravda (siglo XI) que distingue varios tipos del contrato, como por ejemplo, el de compraventa (*купля-продажа*), de préstamo (*заем*), de depósito (*хранение* (*поклажа*)), permuta (*мена*), etc.
La forma de contratar solía ser oral.
Los tipos de obligaciones y formas de contratar iban perfilándose hasta el siglo XV, aunque sólo a partir del siglo XVII es cuando podemos constatar la aparición de la libertad de contratación respaldada por la Ley (ambas partes tenían que expresar su voluntad de contratar libremente, los contratos prestados por violencia se consideraban nulos de pleno derecho).
En el siglo XVII se establecen los requisitos para poder contratar (por ejemplo, los menores de edad y los enfermos podían prestar su consentimiento sólo a través del representante) y el objeto del contrato no podía ser contrario a las leyes, a las buenas costumbres o al orden público.
El documento fundamental y vigente hasta el 1917 fue el cuerpo de las leyes rusas formulado en el 1832 bajo el nombre de Svod Zakonov Rossijskoi Imperii. El documento tenía un apartado dedicado a los contratos, su formalización, cumplimiento y extinción; entre otras cosas determinaba los requisitos de licitud contractual, la capacidad para contratar, los límites a la autonomía privada, etc. (*Чалая Л.А., 2008:86-93*).
Los cambios políticos acaecidos en Rusia en el 1917 y cambios posteriores de la época soviética han transformado sustantivamente el sistema legislativo en general y el sistema

contractual en particular. Durante las primeras décadas fueron abolidos varios tipos de contratos (sobre todo, inmobiliarios), convirtiéndose toda la propiedad privada en nacional y común.

> *Согласно Декрету о земле, принятому II Съездом Советов 26 октября 1917 г. и положенному в основу «Крестьянского наказа о земле», была отменена частная собственность на землю, недра, леса и воды без всякого выкупа. Эти объекты были переведены в статус всенародного достояния и в исключительное пользование государства. Объявлялось, что земля не может продаваться, покупаться, сдаваться в аренду, под залог или отчуждаться каким-либо иным способом. Таким образом, договоры купли-продажи, дарения, аренды, залога земли и иных объектов становились незаконными.*
> *Государственной монополией были объявлены страховое дело и внешняя торговля. Далее были национализированы оптовые и розничные торговые предприятия (Чалая Л.А., 2008:103).*

En general los contratos de la época soviética se caracterizaban por sus famosos requisitos ideológicos y de sistema de planificación, aunque en las últimas etapas aparecen ciertos rasgos del derecho privado.

Concepto del contrato y su regulación en el Derecho español

El concepto legal de contrato (acuñado por primera vez en el Código Civil español de 1889) en verdad no es más que la versión castellana de la institución de *stipulatio* romana. La Ley I, Título XI de la Partida V la definía como "*Promissión es otorgamiento que fazen los omes unos con otros, aviniéndose sobre alguna cosa cierta, que deben dar o fazer, unos a otros (...)"* (Gete-Alonso, 2008:22)

Actualmente los contratos se regulan por el Código Civil (Libro IV, Título II) Código Mercantil (Libro I, Título IV y Libro II); por leyes (Ley 7/1998 sobre Condiciones Generales de la Contratación; Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico Título IV; Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público) y otras normas y leyes inherentes al contenido y a la forma de algunos contratos en particular (por ej., la Ley de Urbanismo en los contratos pertenecientes al sector inmobiliario).

El concepto actual del contrato está determinado en los artículos 1.254 y 1.091 del Código Civil. Así el art. 1.254 establece:

"El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio".

Y el artículo 1.091 afirma:

"Las obligaciones que nacen tienen fuerza de Ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos".

El concepto del contrato se basa en el principio de autonomía de la voluntad recogido en el art. 1.255 del CC:

"Los contratantes pueden establecer pactos, clausulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público".

De estas ideas procede la configuración clásica y tradicional que considera al contrato como "un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, dirigido a crear, modificar, transmitir o extinguir obligaciones entre ellas" (Arnau Moya, 2002:8).

Lo interesante es que el Código español no contiene ninguna definición de contrato, señalando tan sólo el momento de su nacimiento o perfección (art. 1.254) y su consecuencia que es la creación de una obligación que tiene fuerza de ley entre las partes contratantes (art. 1.091).
Sin embargo, esta situación parece ser común para los países europeos herederos del Derecho romano, con este respecto Gete-Alonso anota:

> En los trabajos para la unificación del Derecho contractual entre los países de la Unión Europea no se formula una definición de contrato de manera directa sino que se acude a la descripción de los principios en los que se funda: consentimiento y libertad de contratación. Parece que, o bien no existe un acuerdo común sobre el concepto que no se considera necesario aplicar en ninguna fórmula legal, o, lo contrario, que no logran ponerse de acuerdo (2008:22).

Concepto del contrato y su regulación en el Derecho ruso

A diferencia del concepto español, la regulación normativa rusa sí ofrece la definición directa del contrato, la encontramos en el artículo 420 del Código civil de la Federación Rusa:
"Договор — соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей» (ст. 420 Гражданского кодекса Российской Федерации)".
Esta definición coincide casi completamente con la que se deduce de las normas del Código civil español. Sin embargo, la definición literal rusa de contrato requiere crear derechos civiles (*гражданские права*) además de las obligaciones.
Este punto parece relevante, si tenemos en cuenta que el Derecho ruso entiende que existen varios tipos de contratos y el Código civil ruso, al que nos limitaremos a continuación, trata sólo los contratos civiles legales (*гражданско-правовые договоры*).
Otra peculiaridad del concepto contractual ruso consiste en que la legislación rusa comprende el contrato primeramente como tipo bilateral (y multilateral) de la transacción (*сделка*) y las normas que regulan el concepto contractual se encuentran tanto en el apartado de las transacciones como en el de los contratos en particular (*Абрамова Е. Н., 2010:202*).
En la legislación rusa los contratos se regulan en los artículos del Código Civil (Parte I, art. 420-431; Capítulo 9 (transacciones unilaterales y bilaterales (contratos); obligaciones: art. 307-419; Sección II, Apartado 4), además existen varias leyes reguladoras dependiendo de cada tipo contractual en concreto.

Clasificación de los contratos en el Derecho español y en el Derecho ruso

Según la legislación española los contratos pueden ser unilaterales y bilaterales (según obligación unilateral o mutua para los contratantes); onerosos (equivalencia de las prestaciones recíprocas) y gratuitos (utilidad de una de las partes); conmutativos (las prestaciones son ciertas desde la celebración) y aleatorios (la prestación depende de un acontecimiento futuro); principales (existen por sí mismo) y accesorios (dependen de un contrato principal, también llamados "de garantía"); consensuales (entra en vigor desde su firma) y reales (entra en vigor a partir del momento de entrega de la cosa – objeto del contrato); típicos y atípicos (haciendo referencia a los nominados e innominados en la tradición romana). Según la forma exigida los contratos pueden ser escritos u orales, formales

o no formales, privados o públicos. Respecto a este último criterio hay que añadir que en algunos contratos la forma se considera elemento básico del contrato junto con los tres imprescindibles según el art.1261 del CC, ya que sin respetarla estos contratos pierden su validez (por ej. la compraventa de inmuebles).
En general, la clasificación contractual rusa coincide con la española. Aunque tiene sus peculiaridades.
La división en unilaterales (*односторонние*) y mutuos (*взаимные*) (corresponde a las obligaciones que se derivan del contrato (se tiene en cuenta que en cada contrato participan dos o más partes, por tanto ya es bilateral por su naturaleza jurídica, y si se trata de una sola parte que expresa su voluntad entonces según la legislación rusa se trata de una transacción unilateral y no del contrato).
Onerosos (*возмездные*) y gratuitos (*безвозмездные*).
Conmutativos (*коммунитативные/безрисковые*) y aleatorios (*алеаторные/рисковые*).
Principales (*основные*) y accesorios (*предварительные*).
Consensuales (*консенсуальные*) y reales (*реальные*).
Típicos (*поименованные*) y atípicos (*непоименованные*).
La forma de los contratos se regula por las normas de formalización de las transacciones, según las cuales puede ser oral (*устные*) o escrita (*письменные*), los escritos se dividen en notariales (*нотариально удостоверенные*) y sencillos (*простые*), públicos (*подлежат государственной регистрации*) y privados (*не подлежат государственной регистрации*) en el caso de los contratos públicos y privados hay que precisar que el código ruso contempla la categoría de *публичный договор* (literalmente "contrato público") que no tiene nada que ver con el contrato público español, pues se trata más bien del "contrato general" en el que una de las partes debe ser persona jurídica que pacta con cada uno de los contrayentes bajo las mismas condiciones (por ej. venta al por menor en una tienda).

Formación del contrato y su tipicidad. Contratos típicos y atípicos en el Derecho español y en el Derecho ruso.

La estructura contractual responde a la manera de estar compuesto o formado el contrato, se trata de los elementos que la ley considera necesarios para que se pueda hablar de un contrato.

El Código Civil de España determina estos elementos (o requisitos) el art. 1261 del CC:
"No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:
1. Consentimiento de las partes contratantes.
2. Objeto cierto que sea materia del contrato.
3. Causa de la obligación que se establezca".

El consentimiento comprende por un lado el elemento volitivo (un querer de todas las partes intervinientes, ya que según el art. 1.256 del CC "será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo") y por otro lado, la capacidad para prestarlo (lo determina el art. 1.263 del CC).
Según el art. 1.271 del CC pueden ser objeto de contratos las cosas los servicios que no estén fuera del comercio de los hombres, aún las cosas futuras. Pueden ser igualmente objeto de

contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes, a la moral, a las buenas costumbres o al orden público.
La causa es el motivo determinante que llevó a las partes a celebrar el contrato, y tratándose de obligación, es el origen o hecho jurídico generador de obligaciones o de un acto jurídico. Según el artículo 1.277 "Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita"; y según el art. 1.275 del CC "es ilícita cuando se opone a las leyes o a la moral".
Entonces, todos los contratos previstos y regulados (típicos) se conforman de la misma manera: en todos ellos debe haber consentimiento, objeto y causa de obligación.
Sin embargo y como anota Gete-Alonso: "En cada contrato en particular estos elementos aparecen configurados de una manera diferente e, incluso, forman parte del mismo nuevos datos que no se describen en la formulación general del artículo 1.261 CC (2008:83)".
Así varios autores, entre ellos Gete-Alonso, consideran que en el mismo plano de los tres elementos del artículo 1261 CC se ha de situar a la forma (contratos formales) como cuarto elemento esencial.
Se suele afirmar que la forma es un signo de exteriorización de la voluntad interna de los contratantes. La forma en un sentido amplio es una cualidad elemental presente en todos los contratos en general; la forma en un sentido estricto es cuando la ley o la voluntad de los particulares imponen un determinado medio (documento, escritura pública) para exteriorizar la voluntad contractual en determinados contratos (Arnau Moya, 2007:22).
Por un lado, el Código Civil no impone la exigencia alguna para la validez de los contratos, lo que establece el art. 1.278: "Los contratos serán obligatorios cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez".
Por otro lado, la formulación del principio de libertad de forma enunciado en el art. 1.278 queda desvirtuada por lo establecido en los artículos 1.279 y 1.280 del CC.
El artículo 1.280 enumera en seis apartados los actos y contratos que deberán constar en un documento público.
Si se tomase esta expresión en su literalidad y dado el amplio número de actos y contratos mencionados en la norma, vendría a quedar reducido considerablemente el alcance del principio de la libertad de forma del artículo 1.278. (Arnau Moya, 2007:24).
Arnau Moya afirma que la notable discrepancia entre estos preceptos en el Código Civil español ha dado lugar a una jurisprudencia contradictoria y a una controversia doctrinal que sigue abierta.
En cuanto a los tipos contractuales y su determinación por la ley, el Código Civil español contiene una reglamentación de contratos más bien generalizada.
Además de los índices generales que son elementos esenciales (anteriormente descritos) y determinan cada contrato en general, existen los índices especiales. Son datos o cualidades de carácter social o económico, que ciñen al objeto del contrato. Se pueden agrupar por datos que suponen la concreción del objeto del contrato y por los que afectan al modo de realización de los intereses económicos (Gete-Alonso, 2008:73).
Se puede constatar que en el Código español no se precisan ni nombran los elementos y requisitos para los tipos de contrato concretos. No se regulan aisladamente en el Código por tipos, pero sí existen en práctica y están determinados por las leyes correspondientes.

Determinando los elementos y los requisitos del contrato, el Código Civil ruso siempre hace referencia a los requisitos de cada tipo de contrato en concreto (véase los artículos 420-422 sobre el concepto y los requisitos del contrato (*Понятие и условия договора*)).
Al contrario del Código español, el Código ruso no solamente nombra sino que además expone las normas de regulación para los tipos contractuales.
El Código ruso precisa 26 tipos de contratos, regulados explícitamente en los artículos 454-1054.
A consecuencia de esta aproximación al concepto, a los requisitos y a los tipos contractuales (generalizada en el caso español, y dividida por sectores en el caso ruso), los problemas que se plantean los investigadores por ambas partes, resultan meramente distintos.
Comparando dos sistemas se puede afirmar que, por ejemplo, en varios trabajos dedicados a la teoría contractual española (véase Gete-Alonso, 2008; Arnau Moya, 2007) se plantean preguntas sobre los contratos de adhesión, cuestionando su legitimidad (el problema se deriva del supuesto de la libertad de las partes para contratar, véase Arnau Moya, 2007:10).
Con este respecto observamos que la regulación de las condiciones generales de este tipo de contratos está fuera de los textos legales codificados en el ordenamiento español, mientras que el código ruso sí recoge este tema en el art. 428 *Договор присоединения* (contrato de adhesión).
Tratándose de los problemas de la teoría contractual española, sería oportuno citar las siguientes palabras de Gete-Alonso:

> El contrato, fruto de la libertad, manifestación técnica de la era de codificación, releído conforme a los intereses económicos y jurídicos más recientes, reclama una reformulación de los límites de autonomía, también exige que se preste una especial atención a esa teoría general que escamotearon los codificadores. Y que, en explicación que se hace del mismo, se introduzcan enfoques y presentaciones diversas.
> Algunos conceptos, ideas, propuestas no son de todo inéditas, se siguen, como bien es conocido, de normas especiales, producidas después del Código Civil y situadas fuera del mismo; se trata, por lo tanto, de tomarlas en consideración para la reclamada puesta al día por la que aún no parece que se haya decidido el legislador, pese a las labores en unificación del derecho contractual en el ámbito europeo (2008:14).

Por su parte, los investigadores de la teoría del derecho ruso revelan la necesidad de tratar la teoría contractual en un conjunto sólido y sin dispersarse por sectores:

> *Юридическая наука в настоящее время изучает в основном "отраслевые" договоры, не имея достаточно четкого представления о том, что есть договор в принципе.*
> *Иными словами, наряду и кроме узкоотраслевых представлений о договоре, следует уделять больше внимания формированию общей теории договора и договорного права (Марченко Н.Ж., 2006:7).*

> *Справедливыми представляются упреки в адрес теоретиков права по поводу того, что "ни в одном из учебных курсов по теории права не сформулированы унифицированные определения понятия и признаков договора - в лучшем случае приводятся шаблонные определения частноправового (или гражданско-правового) договора (Иванов В.В, 2000:8-9).*

ENFOQUE MACROTEXTUAL:
Impacto de las normas legislativas en la estructura textual del contrato.
A continuación veremos cómo los elementos contractuales prescritos por la legislación y descritos en el apartado anterior se plasman en la estructura textual del contrato.

Guzmán Tirado y Verba (2005), hablando de la estructura textual de cualquier contrato español, distinguen las siguientes partes:

1. Lugar y fecha – se hace mención del lugar donde se establece el contrato, que suele ser el domicilio social de una de las partes, seguido de la fecha que se consignara en letra.

2. Identificación de las partes – se hace constar la identificación de las partes con su nombre y DNI, NIF o CIF, domicilio o, en su caso, del representante legal que actúa en su nombre.

3. Cuerpo – comienza con la fórmula introductoria *ambas partes se reconocen mutualmente capacidad suficiente para otorgar este contrato* y después se exponen los fines y el contenido del mismo, estructurado bajo el epígrafe de CLAUSULAS, PACTOS o ESTIPULACIONES (escrito con mayúsculas) que se enumeran sucesivamente.

4. A modo de cierre, se utilizan diversas fórmulas que recogen el formalismo del contrato y pueden ser del siguiente tenor *"en prueba de conformidad de todo cuanto antecede se firma el presente Contrato en el lugar y con la fecha indicada al comienzo".*

5. Firma – deben figurar tanto la persona que firma como su cargo y parte a la que representa.

Beloglásova (210:179-183) en su artículo dedicado al análisis del contrato de compraventa, expone un modelo de contrato común y sus partes correspondientes de la siguiente manera:

Contrato de compraventa
En la ciudad de…, día, mes, año.

COMPARECIENDO (REUNIDOS)
De una parte, Don….., mayor de edad, con N.I.F. núm...., casado, de profesión…, y con domicilio social en….,(en caso de representación se hacen constar los datos de la empresa representante, el número de la escritura, etc.), en adelante el vendedor

De otra parte, Don….., mayor de edad, con N.I.F. núm...., casado, de profesión…, y con domicilio social en….,(en caso de representación se hacen constar los datos de la empresa representante, el número de la escritura, etc.), en adelante el comprador

INTERVIENEN
Ambas partes intervienen en su propio nombre y Derecho, se reconocen mutua capacidad de obrar y obligarse a tal efecto.

ACUERDAN (EXPONEN, HACEN CONSTAR, MANIFIESTAN)
Celebrar el presente contrato de compraventa de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES (CLAUSULAS, CONDICIONES, PACTOS):
I
II
III
……
Manifestando conformidad, firman el presente por duplicado, en el lugar y la fecha al principio indicados.
Firmado:…….
Firmado:…….

Los elementos de contrato están predeterminados por el Código civil (como ya hemos visto, en cualquier contrato tienen que haber *consentimiento, objeto* y *causa*).
Si analizamos el texto contractual expuesto arriba, podemos encontrar la manifestación textual de los elementos esenciales correspondientes.
Recordamos que el *consentimiento* comprende por un lado el elemento volitivo (art. 1.256 del CC) y por otro lado, la capacidad para prestarlo (art. 1.263 del CC).
Así, el *consentimiento* se expresa nombrando las partes contratantes, cuando los contrayentes están reunidos, y "se reconocen su mutua capacidad de obrar y obligarse a tal efecto", "acuerdan celebrar el presente contrato" y al final del contrato, cuando "manifiestan su conformidad".
El *objeto* se precisa a través del nombre y las estipulaciones, de acuerdo con las cuales se celebra el contrato.
Respecto a la *causa*, según el Código se trata "de la obligación que se establezca" y aunque no se exprese explícitamente, se presume que existe y que es lícita (art. 1.277 del CC). Su existencia confirman las partes (se reúnen, intervienen y acuerdan).
La estructura textual del contrato español no se determina por ninguna instrucción oficial ni reglamento, como leemos en Guzmán Tirado y Verba, "los contratos de uso doméstico suelen escribirse de acuerdo con la tradición y las convenciones nacionales (2005:210)".

No obstante, en la legislación rusa sí existe la referencia explícita al formato textual de los contratos. Primeramente, se trata de la Carta del Comité de Comercio de la Federación Rusa (Roskomtorg) (*Комитет Российской Федерации по торговле (Роскомторг*)) Nº1-1492/32-21 de 9 de noviembre de 1995, de Recomendaciones para elaboración de contratos, que incluye algunos consejos generales y contempla los apartados contractuales con los comentarios correspondientes (véase el ANEXO 1).
La Carta viene dividida en varias partes, entre las cuales:

Reglas generales para elaborar el contrato (*Основные правила составления договора*);

Estructura del contrato (*Структура договора*);

El documento representa la estructura de cualquier contrato, dividiéndola en las siguientes partes:

1. Parte preliminar (*Преамбула (или вводная часть*)).
2. Objeto del contrato (*Предмет договора*).
3. Condiciones especiales (*Дополнительные условия договора*).
4. Otras condiciones (*Прочие условия договора*).

Modelo común de estructura y condiciones para cualquier tipo de contrato (*Примерный образец структуры и условий договора любого типа*) (véase el documento completo en el ANEXO 1).

Comparando el modelo estructural ruso con el modelo español, pese a su semejanza esencial, podemos constatar múltiples divergencias:

- El texto español suele contener palabras claves escritas con mayúscula que carecen de correspondencias directas en ruso (por ej. REUNIDOS (COMPARECEN); INTERVIENEN; EXPONEN (HACEN CONSTAR), etc.)

La propuesta para su traducción:
REUNIDOS
Suele omitirse en la traducción al ruso.
No obstante, la equivalencia puede ser:
Настоящий договор заключили...(Guzmán Tirado y Verba, 2005:213)
Стороны (Atabekova, inédito)

COMPARECEN
Suele omitirse ya que se sobreentiende que para concretar cualquier acuerdo es necesario comparecer.
No obstante, la equivalencia puede ser:
Лично
Действуя от собственного имени (Guzmán Tirado y Verba, 2005:211-213)

INTERVIENEN
Принимают участие (Guzmán Tirado y Verba, 2005:213)
Выступают (Atabekova, inédito)

EXPONEN/ACUERDAN/HACEN CONSTAR/MANIFIESTAN/ANTECEDENTES
Dependiendo del contexto puede traducirse como:
Заявляют
Стороны заявляют
Исходя из того, что...
На основании того, что... (Guzmán Tirado y Verba, 2005:211-213)
A veces esta parte figura como ANTECEDENTES y se traduce como:

Утверждения (Atabekova, inédito)

ESTIPULACIONES/CLAUSULAS/CONDICIONES/PACTOS/CONVIENEN
Условия/Статьи/Положения/Пункты
A veces esta parte figura como CONVIENEN, seguida por enumeración de estipulaciones del contrato, y por tanto puede traducirse como:
Положения/Предмет договора (Atabekova, inédito)

- El texto español contiene explicaciones que no aparecen en el texto análogo ruso, como ya mencionados apartados (comparecen, reunidos, etc.).
Otro ejemplo es la fecha en el contrato español, que suele escribirse antes del texto y se hace mención de ella en la fórmula de cierre, lo que no se produce en la parte análoga rusa.
Se aconseja omitirla, tal y como anotan Guzmán Tirado y Verba:
"En este caso consideramos admisible omitir esta información en la traducción rusa porque la fecha de todas formas aparece a principio del texto de contrato (2005:212)".

Cabe mencionar que la parte del contrato donde se exponen las obligaciones de los contrayentes respecto al objeto del contrato (clausulas/estipulaciones/pactos) puede ser desglosada en números tanto en ruso como en español.
No obstante, si el contrato es voluminoso puede ser desglosado en varios capítulos (cada uno con su título).
La propuesta de Guzmán Tirado y Verba para la traducción de estos títulos es la siguiente:

Objeto del contrato *Предмет договора*
Obligaciones de las partes *Обязательства сторон*
Condiciones y orden de pago *Условия и порядок расчетов*
Responsabilidad de las partes *Ответственность сторон*
Período de vigencia del contrato *Срок действия договора*
Dirección jurídica de las partes y de las cuentas bancarias *Юридические адреса и платежные реквизиты сторон*
Orden de solución de cuestiones de litigio *Спорные вопросы*
Arbitraje *Порядок разрешения споров (арбитраж)*
Costo del contrato *Стоимость договора*
Condiciones especiales *Дополнительные условия (особые условия)*
Sanciones en caso de incumplimiento del contrato *Ответственность сторон (санкции)*
Orden de pagos *Порядок расчета (платежи и расчеты)*
Condiciones de fuerza mayor/ Fuerza mayor *Обстоятельства непреодолимой силы/Форс-мажор*
Garantías de cumplimiento de las obligaciones (garantías de calidad) *Гарантиии исполнения обязательств (качества товара)*
Orden de entrega y recepción de servicios o mercancías *Порядок сдачи и приемки работ* (2005:211-212).

Para terminar este apartado nos gustaría mencionar algunos detalles restantes, vinculados a la estructura textual del contrato y a nuestro juicio, bastante relevantes.
En primer lugar, se tratará de la traducción del término "contrato" al ruso. A primera vista, no supone ninguna dificultad, pues su clara correspondencia en la lengua rusa será *договор*, no obstante, en este caso nos olvidamos del término *контракт*. ¿Cuál de estas denominaciones elegimos si traducimos un contrato atípico del español al ruso y que carece de la correspondencia clara en la lengua meta?
Por un lado y respecto al título de contratos, la ya citada Carta de Roscomtorg (ANEXO1: 5) establece: "*Точное название договора дает понять, какие он определяет правоотношения. Однако необходимо помнить, что сущность договора вытекает не из названия, а из его содержания*".
Por otro lado, y según la práctica existente el término *контракт* se utiliza como sinónimo del *договор*. Hasta se puede pensar que es sólo una cuestión de preferencias o de tradiciones (por ejemplo, solemos decir *договор купли-продажи* pero *брачный контракт*), aunque no es así (por ejemplo, decimos *трудовой контракт* y *трудовой договор* a la vez), pues existe cierta diferencia jurídica entre estos dos términos.
El Código civil ruso menciona el término *контракт* en los art. 527, 528, 763, 764, 766, 767, etc.), además este término aparece en el Código fiscal de la Federación Rusa (art.165).
Tras estudiar los artículos mencionados, podemos concluir que se refiere a los contratos de suministro o prestación de servicios a las organizaciones estatales o municipales, donde se determinan los plazos de entrega y/o recepción de servicios/mercancías.
En el ámbito de contratación laboral el término *контракт* no existe oficialmente, ya que con la entrada en vigor del Código laboral de la Federación Rusa (2002) todos los contratos laborales se denominan como *договор*.

En segundo lugar, no gustaría destacar que "al traducir un contrato, que es documento jurídico que conlleva determinadas responsabilidades, derechos y obligaciones financieros, debemos atenernos al máximo al texto original, cambiando tan sólo lo que contradice la norma de la lengua de llegada (Guzmán Tirado y Verba, 2005:211-213)".
Por tanto, podemos concluir que en caso de dudas, se aconseja respetar la estructura del origen.

Y por último, hablando de las divergencias estructurales entre el contrato ruso y contrato español (precisión excesiva, repetición innecesaria, etc.) debidas a las convenciones propias del género, Guzmán Tirado y Verba las explican con referencia con la formalización contractual establecida:
"La redacción de los contratos españoles consisten en que se redactan en forma de acta donde el notario se hace cargo de anotar todas las circunstancias que, según la legislación española, son imprescindibles en el momento de su firma".
Queremos precisar esta afirmación, ya que las formas contractuales, según el código español, no exigen ninguna forma determinada, salvo en los casos descritos en el art. 1.280., y por tanto solamente en estos casos, el contrato debe constar en documento público y solo en estos casos se exige la intervención notarial.

No podemos clasificar tan unívocamente la explicitud excesiva del español jurídico (redundancias abundantes, descripción pormenorizada y repetición en general) si lo comparamos con ruso. A nuestro juicio se debe al desarrollo histórico del género y otras razones más amplias (y no sólo a las prácticas notariales establecidas).
Es más, nos atrevemos a suponer que en parte se debe a la ya mencionada falta de regulación por sectores, lo que exige la máxima explicitud y aclaración posible del texto contractual.
A su vez, este último rasgo se percibe a nivel microtextual del contrato español, lo que veremos en el apartado siguiente.

4 ENFOQUE MICROTEXTUAL:
Lenguaje jurídico y contractual

En los últimos años las peculiaridades del lenguaje jurídico fueron tratadas en varios trabajos hasta en los informes especiales expedidos por la Comisión de Modernización del Lenguaje Jurídico creada por el consejo de Ministros del Gobierno de España.
No es el objetivo del presente trabajo analizar todas las características posibles de este tipo del español ni del ruso especializado, pero sí, tratar los rasgos que repercuten en la traducción de contratos. Aunque, y respecto al estilo general de los textos contractuales, podemos constatar que tanto en español como en ruso poseen ciertos rasgos comunes de todos los textos jurídico-administrativos.
Ahora bien, para facilitar el análisis micrpotextual del contrato, agruparemos sus características lingüísticas de la siguiente manera:
- características léxico-terminológicas
- características morfo-sintácticas

A continuación trataremos de comparar el contrato español con su análogo en ruso dentro del marco establecido.

Características léxico-terminológicas del contrato
Por su naturaleza el texto contractual es tanto jurídico como administrativo, es decir, ocupa una posición intermedia entre los textos jurídicos y los administrativos.
Por un lado, tiene fuerza y validez de cualquier acto jurídico (art. 1.278 del CC español; art.425 del CC ruso) y contiene un léxico especializado y muy preciso, pero en un grado considerablemente menor en comparación con los textos estrictamente legislativos (legales, judiciales, doctrinales). Lo que parece lógico, pues entre todo establece y regula relaciones entre los ciudadanos, que en su mayoría son bastante ajenos a los conocimientos jurídicos especializados.
Y por eso adapta formas más sencillas, frases hechas y formulas protocolarias más cercanas al formulario. De hecho, la clasificación rusa de estilos oficiales sitúa el contrato entre los géneros administrativos (Guzmán Tirado y Verba, 2005).

Entre las fórmulas y frases hechas propias de un contrato podemos mencionar las frases de cierre, o fórmulas jurídicas como, por ejemplo, la afirmación de que todos los ejemplares del contrato tienen la misma validez (en español será “lo firman por duplicado a un solo efecto”,

que tiene como equivalente funcional la frase rusa: "*подписывают в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу"*)
Con este respecto leemos en Shugrina:
"В юридическом языке есть фразы и выражения, которые являются достаточно устойчивыми. Их следует использовать по мере необходимости исходя из содержания юридического документа", y advierte: *"Попытки изменения или сокращения клише могут привести к затруднениям в толковании и применении документа (Шугрина Е.С., 2000:54)*

En Shurgina (2000) respecto a los términos jurídicos, leemos lo siguiente:

> *При подготовке любого юридического документа невозможно обойтись лишь строго юридической терминологией. Наряду с обыденными употребляют устаревшие слова (архаизмы), технические и иностранные термины.*
> *Но при этом недопустимо как упрощение содержания юридического письма, сведение его до примитивного изложения, так и превращение документа в научный трактат или аналог словаря иностранных терминов.*

Guzmán Tirado y Verba anotan que hemos de buscar equivalentes precisos para los términos económicos y jurídicos que se utilizan en el contrato, por ejemplo:
Derechos de terceros – *права третьих лиц*
Impuestos sobre bienes inmuebles – *налог на недвижимость* (2005:224).

A esto podemos añadir que en el caso de los contratos la importancia de terminología depende de los objetivos de la traducción. El nivel de simplificación terminológica (o al revés el empleo del lenguaje estrictamente especializado) depende de muchos factores, sobre todo del lector final, puesto que no es lo mismo traducir un contrato de adhesión para un usuario ordinario (simplemente para que entienda las condiciones generales) o traducir el mismo contrato para un departamento jurídico en otro país.

Características morfo-sintácticas del contrato
Considerando las peculiaridades morfológicas y sintácticas del contrato, tendremos en cuenta el trabajo de Guzmán Tirado y Verba (2005), donde los autores exponen características contrastivas (ruso-español) de los textos jurídico-administrativos.
En primer lugar, trataremos las formas verbales.
Existen profundas diferencias entre los sistemas verbales español y ruso, debido principalmente a la relevancia del aspecto verbal en el primero y al gran número de tiempos verbales en el segundo (Guzmán Tirado y Verba, 2005:29).

El futuro de indicativo español y el presente ruso.
Al traducir un contrato es preciso tener en cuenta que en los textos jurídicos españoles el futuro de indicativo se emplea para denominar una función modal (futura y de mandato).
En ruso en este caso suele emplearse el presente. Además, a veces es necesaria la introducción de palabras modales (*должен, обязан, обязуется, может, имеет право*, etc.)

Las formas pasivas en español se expresan con formas de pasiva refleja, lo que en ruso será “el verbo auxiliar быть + participio pasado”.

Las construcciones de gerundio y participio que abundan en los textos jurídicos españoles (contratos incluidos) plantean problemas cuando el sujeto de la construcción no coincide con el de la proposición principal, puesto que en ruso no son posibles.
Cuando se trata de construcciones de gerundio o participio que cumplen función de complementos circunstanciales, en ruso es necesaria su conversión en proposiciones subordinadas o en un sintagma nominativo con preposición (que cumple en la oración la misma función que los complementos circunstanciales) (Guzmán Tirado y Verba, 2005:219)

Es muy característico el uso de parejas de sustantivos, que al ruso suelen traducirse como una sola palabra (daños y perjuicios - *ущерб*, voz u voto - *голос*, etc.).

La partícula “que” que suele aparecer al principio de cada estipulación del contrato en español en ruso suele omitirse (Atabekova, inédito).

En español se observa un gran número de construcciones preposicionales (complementos del nombre). El ruso en este caso recurre tanto a construcciones preposicionales como a los casos. Además y es una peculiaridad del ruso, para respetar el carácter repentino y la máxima claridad del texto contractual es preferible reducir al mínimo la variedad de los casos utilizados y es aconsejable que los nombres propios de personas físicas y jurídicas y denominaciones establecidas aparezcan en el caso nominativo (sobre todo, si se trata de contratos internacionales) para no confundir al lector (Atabekova, inédito).

En el ruso jurídico existen ciertas normas del empleo de conjunciones. Según Shugrina, es desaconsejable emplear algunas conjunciones en los textos jurídicos rusos:

> *Применение в текстах нормативно-правовых актов союзов "а" "чтобы", "но" для соединения отдельных частей предложений не только не благозвучно, но и может отрицательно влиять на нормативно-правовую точность.*
> *Недопустимо применение союзов "да ", "да и ", "не то ", "хоть ", "а также " в роли соединений, ибо они не только не отвечают требованиям стиля, но и способны видоизменять характер предложений (Шугрина Е.С., 2002:58).*

En ambas lenguas se observa:
- tendencia a la nominalización de las formas verbales (por ej., pagar - realizar pagos/*оплачивать – проводить оплату*).
- precisiones, aclaraciones y definiciones para evitar los sentidos equívocos o fijar la interpretación.
- sintaxis compleja, con sintagmas muy extensos, y con abundancia de oraciones subordinadas.

PARTE PRÁCTICA:
TRADUCCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

1. ¿Por qué contratos de arrendamiento?

En la parte práctica de este trabajo nos proponemos a realizar la traducción comentada a través de un análisis contrastivo y detallado de dos contratos de arrendamiento. ¿Por qué son contratos de arrendamiento y no de compraventa o prestación de servicios, permuta, adhesión etc.?

Podemos justificar nuestro interés por simple falta de estudios en el campo correspondiente aunque en realidad nuestro interés por los arrendamientos y su regulación contractual se extiende más allá de una simple falta de investigación y es debido a varias circunstancias que se dan tanto en la realidad rusa como en la española, reclamando la necesidad de un estudio semejante.

La realidad del sector inmobiliario español de los últimos años fue abrumadora: miles de pisos construidos como resultado del enfoque de la economía española en el sector de construcción durante varios años, crecimiento constante de los precios y de la oferta ("especulación urbanística") y estallido de la "burbuja inmobiliaria", así como la consecuencia de saturación del mercado de construcción e impacto de la crisis económica en Europa, que dejaron miles de viviendas vacías. Viviendo en la realidad española de hoy, basta con salir a las afueras de cualquier municipio para poder observar las filas interminables de casas, edificios y hasta barrios enteros de nueva construcción, aparentemente vacíos.

A continuación expondremos los datos respectivos del último informe oficial, presentado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) el 18 de abril de 2013.

Los datos del Censo de Vivienda, publicados por el INE, recogen que a 1 de noviembre de 2011, en España había 25,2 millones de viviendas, casi 4,3 millones más que en 2001, con un incremento del 20,3% respecto al elaborado en 2001. En la fecha indicada España tenía **3,4 millones de viviendas vacías** (Instituto Nacional de Estadística: Censos de Población y Viviendas 2011 (notas de prensa 18 de abril de 2013): http://www.ine.es/prensa/np775.pdf).

Obviamente, no es el objetivo de este trabajo analizar la situación del mercado de viviendas vacías. Este problema forma un conjunto inseparable con el problema del paro, política hipotecaria abusiva, desahucios, problema de la ley hipotecaria, dación en pago, etc., además, carece de datos oficiales y sufre una enorme presión mediática con varios matices ideológicos, lo que imposibilita un análisis objetivo del problema.

Lo que sí podemos constatar como un hecho es la aparición de varias iniciativas por parte de los ciudadanos en su intento de resolver los problemas de la vivienda (véase algunas de ellas en: Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) http://afectadosporlahipoteca.com/ ; Espacio creado por el grupo de vivienda de Attac Madrid para analizar la situación actual de la vivienda en España y aportar soluciones para garantizar el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna http://politicadeviviendasocial.blogspot.com.es/)

En este contexto también cabe citar algunas soluciones y propuestas por parte del gobierno que hasta el momento son las siguientes:

Constitución del Fondo Social de Viviendas en alquiler
http://www.imserso.es/imserso_01/fsva/index.htm;
Viviendas de Integración Social (VIS)

http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=PVIV_Generico_FA&cid=1142481244998&pagename=PortalVivienda%2FPVIV_Generico_FA%2FPVIV_pintarGenerico;
La propuesta reciente del Gobierno Regional Andaluz que ha tenido tanto impacto mediático: La Junta podrá expropiar temporalmente viviendas para evitar su desahucio (nombre del artículo) http://www.elmundo.es/elmundo/2013/04/09/andalucia/1365508496.html.
A nuestro juicio, lo que une todas las iniciativas citadas, pese a los métodos, aproximación y representación de los intereses a menudo opuestos, es el intento de resolver el problema, aumentando el arrendamiento de la vivienda sostenible o en régimen de protección pública.

Por otro lado y a pesar de la crisis, la población rusa y rusohablante en España no dejo de crecer. Según estima el Instituto Nacional de Estadística (1 de enero de 2011), en España viven un total de 52.832 ciudadanos rusos (que están regularizados legalmente y empadronados).
Si comparamos estos datos con los del año 2009 (46.831 rusos), veremos que la población rusa ha subido un 13% en estos dos años, por lo que el número de rusos que vienen a vivir a España ha aumentado considerablemente.

En el año 2006, la población rusa en España era de 39.904 personas (otra vez vemos que la población rusa no ha parado de subir a medida que pasan los años).
Y por último, en el año 2001 (el primero del cual tenemos datos del INE), el número de rusos en España era de sólo 10.047 personas (http://www.ine.es/).
En resumen, si comparamos los datos de 2011 con los de hace exactamente diez años, veremos que la población rusa en España ha aumentado un espectacular 426% en diez años, hecho que nos permite pensar que esta tendencia va a continuar al alza en los próximos años.

Sería lógico suponer que los residentes rusos trabajan, estudian, consumen, utilizan los servicios médicos y de administración, ¿y cómo no? - compran o alquilan viviendas. En el último caso a la hora de estudiar y firmar un contrato, tienen sus necesidades especiales y aunque dominen el castellano, hay que tener en cuenta que los textos jurídicos pueden suponer ciertas dificultades incluso para los nativos, dificultad que aumenta considerablemente en el caso de los que no lo son.
En este caso y teniendo en cuenta que en España la Ley permite a los residentes extranjeros acceder a las viviendas de protección oficial, creemos que las Administraciones públicas han de disponer de los textos paralelos en el idioma del destinatario extranjero para asegurar la igualdad de acceso a ella, sobre todo cuando se trata de una población extranjera considerable, como es el caso de la población rusa y rusohablante, sobre todo en los municipios de la costa.

Aparte, nos gustaría mencionar la creciente tasa de turistas rusos que eligen España como su destino vacacional.
Las estadísticas hablan por sí mismas. Según los datos de la Oficina Española de Turismo en Moscú, el año 2012 finalizó con un récord histórico en el número de turistas rusos que superó la cifra de un millón, revelando que en solo dos años (periodo 2010-2012) se ha duplicado el número de turistas rusos hacia España. España se coloca entre los tres principales destinos turísticos para el turista ruso, siendo el primer destino entre los países que exigen visado

turístico (más información en la entrevista con el director de la Oficina Española de Turismo en Moscú: http://www.hosteltur.com/125170_turismo-ruso-crecera-30-espana-2013.html).
Según las estimaciones de ATOR (la Asociación de Turoperadores de Rusia) España podría experimentar un crecimiento cercano al 35% durante el año 2013.
Varias portadas de los artículos respectivos (por ej., de lo más reciente: Natalie Tours aumentará la emisión de turistas rusos a Baleares un 40%: http://www.elmundo.es/elmundo/2013/04/10/baleares/1365608751.html;
El turismo ruso crece de forma espectacular en Barcelona: http://www.elmundo.es/elmundo/2013/04/11/barcelona/1365704351.html) y las afirmaciones de la secretaria de Estado de Turismo, Isabel Borrego, confirman estas previsiones positivas (http://www.minetur.gob.es/es-es/gabineteprensa/notasprensa/2013/Paginas/npmittmoscu.aspx).
A su vez, la Federación Empresarial Hotelera de Mallorca acaba de publicar un estudio sobre el mercado emisor ruso con cifras positivas para el sector turístico. Según el estudio, el volumen de turistas rusos llegados a España aumenta interanualmente un 19,4%. En 2011, las llegadas fueron de 83.265 mientras que en 2012 alcanzaron las 99.430.
Se trata de un indicador más que suficiente de la importancia del destino turístico español para los rusos. Entre otros datos de interés se estima que el viajero ruso presenta la mayor estancia media incrementando incluso en 2012 hasta llegar a 11,6 días de permanencia, y se destaca el aumento del turismo individual (gracias a las políticas flexibilizadas de visados) e interés de los turistas rusos no solamente por el sol y la playa, sino por el turismo cultural (véase el informe completo: http://fehm.info/system/news_attachments/files/135/original/022013_Mercado_RUSO_2013.pdf?1363782359).
A nuestro juicio, estas observaciones son suficientes para prever una demanda creciente de alquiler vacacional por parte de los turistas rusos, y afirmar la necesidad de una regulación adecuada y la disponibilidad de textos de este tipo de contratos en ruso.

Por tanto, podemos concluir que la parte práctica del presente trabajo va dirigida tanto a los rusos residentes como a los turistas individuales, lo que le aporta una finalidad meramente social.
De acuerdo con las ideas expuestas, a continuación nos proponemos traducir dos contratos de arrendamiento del español al ruso: el primero será un contrato de arrendamiento de vivienda pública de protección oficial (*договор социального найма жилого помещения*);
el segundo será un contrato de arrendamiento de vivienda por temporada (o de corta duración) para uso turístico (*краткосрочный договор найма жилого помещения*), viendo las divergencias y problemas posibles que puedan surgir durante su traducción.

2. Comparación y traducción comentada

2.1 Contrato de arrendamiento de Vivienda con Protección Pública:

Antes de empezar con la traducción comentada del documento, nos enfocaremos en algunas coincidencias y diferencias a nivel legislativo que puedan ser cruciales para la traducción correcta y satisfactoria de este tipo de contrato de arrendamiento.

Actualmente, los contratos españoles de arrendamiento de viviendas urbanas (ya que de ellas se trata en ambos contratos a traducir) se regulan por lo establecido en los artículos del Código Civil (los artículos 1.542-1.545 (disposiciones generales sobre el contrato de arrendamiento) y los artículos 1.580-1.581 (disposiciones especiales sobre el arrendamiento de predios urbanos)).
Aparte, existe una legislación especial que es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU de 1994). Dicha Ley se aplica a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen tanto a viviendas como a uso distinto de vivienda.
A su vez, el contrato de arrendamiento de Vivienda con Protección Pública que tenemos como texto original se regula por el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero.

En Rusia, debido a circunstancias históricas, el documento legislativo principal que regula cuestiones de la vivienda es el Código de la Vivienda de la Federación Rusa (vigente desde el 1 de marzo de 2005), se aplica también el Código Civil.
La peculiaridad de la legislación respectiva rusa consiste en dividir los arrendamientos de vivienda en dependencia de la persona física o jurídica del arrendatario. De ahí que podamos hablar de dos tipos de contratos de arrendamiento distintos (*договор найма* y *договор аренды*) a los cuales se aplican los artículos y normas distintas (por ej. los art. 35 y 34 del CC).
Además, existe una división entre los contratos de arrendamientos sociales y los comerciales.

Como equivalencia más cercana a este subgénero contractual español (contrato de arrendamiento de vivienda de Protección Pública) tenemos el contrato de arrendamiento/alquiler social de vivienda (*договор социального найма жилого помещения*).
En cuanto a su forma, la ley establece una estructura determinada de este tipo de contrato, aprobada por el Decreto Nº315 de 21 de mayo de 2005 del Gobierno de la Federación Rusa, (*Постановление Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. N 315*).

En comparación con el contrato español, este tiene duración ilimitada (la duración máxima del contrato español se pacta libremente por las partes y puede ser prorrogada según lo pactado, suele ser a de 5 años, ya que según el art. 1.280 del CC "deberán constar en la escritura pública los arrendamientos de viviendas por seis o más años") y explícitamente permite subarriendo o cesión a los terceros (art.60 del Código de la Vivienda; ANEXO).

Cabe añadir que el contrato español está destinado a las personas con rentas más bajas y permite el acceso a la vivienda en alquiler a los extranjeros siempre que cumplan con los requisitos de empadronamiento (como mínimo 2 años viviendo o desempeñando actividad laboral en el municipio donde se solicita la vivienda) y de renta establecidos (véase más requisitos en : https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/), mientras que el contrato de alquiler social ruso está destinado a las personas con pocos recursos o prácticamente sin ellos (*малоимущие граждане*) y conforme el art. 49 del Código de la Vivienda los extranjeros no son sujetos al contrato de arrendamiento social (los requisitos se establecen por las administraciones locales de conformidad con la ley de la entidad federativa correspondiente).

En adelante presentaremos el texto contractual de arrendamiento de vivienda con Protección Pública, paralelamente traduciéndolo al ruso y dividiéndolo en varios apartados (para mayor comodidad y coherencia de su análisis contrastivo) de la siguiente manera:

Sello y denominación del contrato;
Parte preliminar (“reunidos”, “intervienen” y “manifiestan”);
Parte del cuerpo (“estipulaciones”, que a su vez serán divididas en “objeto y duración del contrato”; “condiciones económicas”; “normas de uso, reparaciones y conservación de la vivienda arrendada”; “condiciones obligatorias y legislación aplicada vigente”; “parte de cierre”).
Los términos y frases que requieran explicaciones o representan dificultades estarán marcados con el color gris y acompañados con comentarios correspondientes debajo de cada parte mencionada.

[IMS] [Sello: VISADO EL PRESENTE DOCUMENTO DE ACUREDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 16 DEL DECRETO 11/2005 DE 27 DE ENERO Madrid, a 9 de 3 de 2012 EL TECNICO Fdo.: Ana Isabel Gómez Salazar] **P43/PT02+2/V012-1PG032 (Cupo 2)**	[IMS (Муниципальный институт жилья)] [Печать: ДАННЫЙ ДОКУМЕНТ ЗАВЕРЕН В СООТВЕТСТВИИ СО СТАТЬЕЙ 16 ПОСТАНОВЛЕНИЯ 11/2005 ОТ 27 ЯНВАРЯ Мадрид, 9 марта 2012 года ЭКСПЕРТ Подпись: Ана Исабель Гомес Саласар] **Рег.№ P43/PT02+2/V012-1PG032 (Часть 2)**

Comentarios:
La peculiaridad de esta parte consiste en que posee ciertos rasgos de la documentación oficial expedida por la administración (y de hecho así es) por tanto lleva emblemas oficiales y timbres de administración.

IMS – Instituto Municipal de Suelo
Opciones:
1. *Муниципальный институт жилья*
Es la opción más cercana al texto original
2. *Муниципальный жилищный фонд*
Es la opción más cercana al texto meta, ya que en Rusia esta institución existe y ejerce funciones semejantes. Sin embargo, la palabra *фонд* en este contexto comprende un conjunto de viviendas sociales (fondo de viviendas), como se estipula en el punto 3 del art. 19 del Código de la Vivienda de la Federación Rusa "*муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям*".
Por tanto, la decisión final será la opción 1.

Los cupos son porcentajes de viviendas protegidas que la empresa gestora reserva en los sorteos que celebra con el objeto de corregir en lo posible los desequilibrios generados por la aplicación estricta de la normativa estatal y autonómica. Se pretende facilitar el acceso a la vivienda a aquellos colectivos que más dificultades encuentran. http://www.emvisesa.org/index.php?id=171

En Móstoles a 1 de abril de 2011	Город Мостолес, 1 апреля 2011 года
REUNIDOS	**СТОРОНЫ**
De una parte, **D. XXXX**, mayor de edad, con D.N.I. número XXXX, a estos efectos vecino de Móstoles (Madrid), calle Violeta nº20	**Г. XXXX,** совершеннолетний, удостоверение личности № XXXX, с регистрацией по адресу: город Мостолес (Мадрид), улица Виолета, дом №20, с одной стороны.
De otra parte, **D. XXXX**, con documento nacional de identidad nº XXXX, y **Dª. XXXX**, con N.I.E. Nº XXXX, mayores de edad, casados en régimen de bienes gananciales y con domicilio en la vivienda que arriendan sita en la **XXX, NºX, Planta X, Num. XXX, CP. XXXX, Móstoles, Madrid**	**Г. XXXX**, удостоверение личности № XXXX и **Г-жа. XXXX**, удостоверение личности иностранца № XXXX, совершеннолетние, состоящие в браке в режиме общей совместной собственности и зарегистрированные по адресу жилого помещения, которое берут внаём и которое расположено по адресу: **XXX, дом №X, этаж X, кв. XXX, почт. индекс XXXX, Мостолес, Мадрид,** с другой стороны,
INTERVIENEN	**ВЫСТУПАЮТ**
El primero, en nombre y representación de la Sociedad **INSTITUTO MUNICIPAL DE SUELO MÓSTOLES, S.A.**, domiciliada en Móstoles (Madrid), calle Violeta nº20, con CIF A-79011847. Actúa en virtud de poder otorgado por el Consejo de Administración	Первый, именуемый в дальнейшем **«НАЙМОДАТЕЛЬ»** или **«МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ЖИЛЬЯ»**, в лице представителя акционерного общества **«ИНСТИТУТО МУНИСИПАЛЬ ДЕ СУЭЛО**

de la sociedad en su reunión del día 26 de septiembre de 2008 elevado a público el 22 de octubre del mismo año ante el Notario de Móstoles D. Mariano Jesús Mateo Martínez, con el número 2793 de su protocolo. En adelante, **PARTE ARRENDADORA o IMS**	**МОСТОЛЕС»** (МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ЖИЛЬЯ МОСТОЛЕС), зарегистрированного по адресу: город Мостолес (Мадрид), улица Виолета, дом №20, код идентификации юридического лица А-79011847, действующий на основании доверенности, выданной 26 сентября 2008 на собрании Совета администрации общества. 22 октября того же года доверенность заверил нотариус города Мостолес Г. Мариано Хесус Матэо Мартинес, о чем сделана запись в реестре за № 2793.
Los segundos, en su propio nombre y derecho. En adelante, **PARTE ARRENDATARIA.**	Вторые, действующие от собственного имени и в собственных интересах, именуемые в дальнейшем **«НАНИМАТЕЛЬ».**
Ambas partes, se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad legal para otorgar el presente contrato de arrendamiento de Vivienda de Protección Pública Básica.	Обе стороны взаимно признают достаточную правомочность для заключения настоящего договора социального найма жилого помещения.

Comentarios:

REUNIDOS

Opciones:

1. Omitir esta palabra en la versión rusa ya que carece de correspondencia directa, además se sobreentiende que las partes tienen que reunirse para firmar el contrato (Guzmán Tirado y Verba, 2005:211).
2. *СТОРОНЫ*

Esta versión permite respetar la estructura del texto original, sin embargo, exige seguir con la estructura escogida en adelante.

Ambas opciones serían correctas. Escogemos la segunda, ya que se tiene que tratar de traducción y no adopción tanto textual como estructural del documento.

INTERVIENEN

Esta parte del contrato sigue correspondiendo a la parte preliminar del contrato en ruso, donde se detalla en qué calidad y nombre actúan las partes contrayentes, exponiéndose a continuación su consentimiento voluntario a contratar. Por tanto optamos por la traducción literaria (*ВЫСТУПАЮТ)* que refleja el contenido y permite respetar la estructura original, siguiendo la estrategia escogida.

PARTE ARRENDADORA
PARTE ARRENDATARIA

En este caso el arrendatario (parte arrendataria) es persona física, por tanto y debido a las peculiaridades de la legislación rusa, descritas en la introducción a este apartado, no puede traducirse como *АРРЕНДАТОР* a pesar de la cercanía terminológica, sino ha de traducirse como *НАНИМАТЕЛЬ,* y por consiguiente el arrendador (parte arrendadora) será *НАЙМОДАТЕЛЬ*.

Vivienda de Protección Pública Básica

La Vivienda de Protección Pública (Vivienda con Protección Pública Oficial) es un tipo de vivienda a precio limitado y parcialmente subvencionada por la administración pública, que puede permitir a los ciudadanos con rentas más bajas adquirir o arrendar viviendas dignas y adecuadas a unos precios asequibles a sus posibilidades. http://www.bcn.cat/habitatge/esp/ass_que_pro.shtml

Según la legislación vigente (no existe un régimen uniforme en todo el territorio nacional , por tanto nos ceñimos al de la Comunidad Autónoma de Madrid), las Viviendas de Protección Pública se pueden calificar como Viviendas de Protección Pública Básica, Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado y Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial. La calificación se hace en función de los requisitos al acceso (por ej. para poder acceder a la vivienda de protección básica, los ingresos de la unidad familiar no pueden superar 1,5 veces el IPRM) (https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/).

En Rusia la distribución de las viviendas públicas se regula a través del Fondo Público y Municipal de Vivienda Social (*государственный и муниципальный жилищный фонд социального использования*) (art. 19 del Código de la Vivienda y art. 672 del Código Civil de la Federación Rusa). Ciudadanos de pocos recursos (*малоимущие граждане*) no de rentas más bajas que se consideran como tales, según su renta y cumpliendo con los requisitos establecidos por las administraciones locales de conformidad con la ley de la entidad federativa correspondiente (art. 49 del Código de la Vivienda).

Como podemos ver, el concepto esencial es muy parecido, aunque en Rusia la calificación parecida no existe, por tanto proponemos generalizar este concepto, traduciéndolo como *Социальное жилье* (vivienda social) porque en ambos casos de ella se trata.

MANIFIESTAN	**ЗАЯВЛЯЮТ**
I.- Que el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A. es propietario de la siguiente finca urbana:	**I.**- Акционерное общество «Институто Мунисипаль де Суэло Мостолес» является собственником следующего недвижимого имущества, расположенного в черте города:
NOVENTA Y CINCO.- VIVIENDA DISTINGUIDA CON EL NÚMERO 12 DE LA PLANTA SEGUNDA DEL PORTAL 2 (P43/PT02+2/V012-1PG032). Tiene su entrada por el pasillo de distribución que arranca de la meseta de la planta segunda del portal número 2 de la promoción, XXX nº X. Consta de vestíbulo, cocina, estar-comedor, distribuidor, 2 dormitorios un baño y terraza.	**ДЕВЯНОСТО ПЯТЬ.- ОТДЕЛЬНОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НОМЕР 12, ВТОРОЙ ЭТАЖ, ПОДЪЕЗД № 2 (P43/PT02+2/V012-1PG032).** Вход с общего прохода, который начинается на площадке второго этажа подъезда № 2 здания по адресу: XXX, №X. Жилое помещение включает прихожую, кухню, гостиную-столовую, коридор, 2 спальни, одну ванную и лоджию.
Linda: por su frente entrando con pasillo de distribución de planta; por la derecha con vivienda número 11; por el fondo vuelo sobre XXX; por la izquierda con hueco de escalera y hueco de ascensor del portal	Жилое помещение граничит: справа – с квартирой № 11; слева – с лестничным пролетом и лифтом подъезда №2 здания; дверью выходит в общий проход; другой стороной - на улицу XXX. Квартира

número 2 del edificio. Ocupa una superficie útil aproximada 54,61 m^2.	жилой площадью приблизительно в 54,61 $м^2$.
ANEJO: La plaza de garaje señalada con el número 32 sita en la planta sótano 1 con acceso rodado por la calle Desarrollo nº 19. Linda por su frente con pasillo de circulación y maniobra; por la derecha con plaza de garaje número 31; al fondo con plaza de garaje número 66; y por la izquierda con plaza de garaje número 33. Tiene una superficie útil real incluida la de pasillos de circulación y maniobra de 27,20 m^2 y una superficie útil computable de 25 m^2.	**ТАКЖЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ:** Гаражное место номер 32, расположенное в подвале 1, въезд с улицы Десарольо №19. Гаражное место граничит: справа – с гаражным местом номер 31; слева – с гаражым местом номер 33; одной поперечной стороной – с общим проходом; другой поперечной стороной – с гаражным местом номер 66. Гаражное место общей площадью в 27,20 $м^2$ (с учетом проходов) и рабочей площадью в 25 $м^2$.
CUOTA: A la finca descrita corresponde una cuota en relación total con el inmueble del 0,88%.	**ДОЛЯ:** Описанное недвижимое имущество соответствует доле в 0,88% от всего объекта недвижимости.
Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Móstoles, al Tomo 1634, Libro 440, Folio 197, nº de finca 22.432, Inscripción 1ª.	**Регистрация:** Недвижимое имущество зарегистрировано в Реестре собственности №1 города Мостолес: том 1634, книга 440, страница 197, № объекта недвижимости 22.432, запись 1.
La vivienda descrita ha tenido la Calificación Definitiva de Vivienda con Protección Pública Básica mediante resolución de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación el día 9 de agosto de 2010, con el número de expediente de construcción 10-CV-00005.4/2007, al amparo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, y del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero.	Описанное жилое помещение было квалифицированно как социальное жилье на основании постановления Главного Управления жилищного контроля и реабилитации зданий от 9 августа 2010, номер строительного проекта 10-CV-00005.4/2007, согласно Закону 6/1997 от 8 января и Регламенту «О фонде социального жилья» Автономной Области Мадрид, принятому Постановлением 11/2005 от 27 января.
La finca descrita se encuentra libre de arrendamientos.	До заключения настоящего договора описанное недвижимое имущество в аренде не состоит.
II.- Que **D. XXXX** y **Dª. XXXX**, resultaron adjudicatarios provisionales de la vivienda objeto del presente contrato en el sorteo celebrado por el IMS el día once de febrero de 2011.	**II.**- По результатам жеребьевки, проведенной Муниципальным институтом жилья одиннадцатого февраля 2011 года **Г. XXXX** и **Г-жа. XXXX** являются потенциальными пользователями жилого помещения – предмета настоящего договора.
III.- Que la parte arrendataria ha acreditado ante el IMS el cumplimento de los requisitos requeridos por la normativa de aplicación para ser beneficiario de una vivienda con Protección Pública.	**III.**- Положение нанимателя соответствуют требованиям, установленным законом для получения доступа к социальному жилью, что было засвидетельствовано в Муниципальном

IV.- Que ambas partes convienen la celebración del presente contrato de arrendamiento de vivienda, de acuerdo con las siguientes:	институте жилья. **IV**.- Обе стороны пришли к соглашению заключить настоящий договор социального найма жилого помещения, предусматривающий следующие

Comentarios:

MANIFIESTAN

Podemos elegir entre la opción más "rusa" como *Исходя из того, что...На основании того, что...* (Guzmán Tirado y Verba, 2005:211-213) y versión más cercana al texto original que será *ЗАЯВЛЯЮТ.*

En este caso y de acuerdo con las decisiones anteriores optamos por la segunda.

Que

Aparece con frecuencia en los textos españoles de estructura numérica en general, en la versión rusa se omite.

Propietario

Opciones:

1. *Владелец*
2. *Собственник*

A la hora de traducir al ruso estos dos términos pueden confundirse muy fácilmente por los legos en derecho, pues a nivel general son sinónimos, sin embargo, no lo son a nivel jurídico.

Según la teoría de propiedad, tener el derecho a propiedad (*право собственности*) sobre una cosa significa tener el derecho de goce (*право владения*), de uso (*использования*) y de disposición (*распряжения*) sobre la cosa. En el primer caso se trata de poseer, pero no tener en propiedad, es decir no poder usarla ni disponer de ella, tanto es en el derecho español como en el ruso (*Асаул А.Н., Карасев А.В.*, *2001*). Por tanto, en este caso la opción 2 es la única opción correcta.

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

No existiendo la equivalencia en ruso, nuestra propuesta de traducción es:

Управление жилищного контроля и реабилитации зданий

La finca descrita se encuentra libre de arrendamientos

Opciones:

1. Traducir la frase sin añadir nada, entonces será: *Описанное невижимое имущество в аренде не состоит.*
2. Anadir una pequeña colocación en el tiempo, ya que al receptor ruso le faltará esta precisión (en los textos rusos suele añadirse: «*До подписания настоящего договора...*»), que por cierto sobra en el texto español, pues hay que recordar que en el contrato ruso se emplea el presente de indicativo para indicar una acción futura con matiz de obligación que se emplea en el contrato español, como ya lo hemos indicado en la parte teórica.

Hace falta precisar el tiempo en la versión rusa, en el texto español es preciso. Escogemos la opción 2.

Sorteo celebrado por el IMS

En España la distribución de las viviendas públicas tanto para adquisición como para arrendamiento se hace a través de sorteos, en Rusia, según el orden de turno.

Esta parte contiene básicamente la descripción de la vivienda a arrendar.
Una parte importante está dedicada a una descripción muy detallada de la ubicación de la vivienda, lo que no contemplamos en el análogo ruso.

ESTIPULACIONES	**ПОЛОЖЕНИЯ**
PRIMERA. OBJETO.- El objeto del presente contrato es el arrendamiento de la vivienda con Protección Pública P43/PT02+2/V012-1PG032, descrita en el manifestando primero, con arreglo a lo pactado en el presente contrato y a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, en esencial, el Decreto 11/2005 de 27 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid al amparo del cual se otorgó la calificación definitiva.	**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**.- Предметом настоящего договора является социальный наем жилого помещения Рег.№ P43/PT02+2/V012-1PG032, описанного в первом заявлении, в соответствии с оговоренным в настоящем договоре и установленным в Законе 29/1994 от 24 ноября “О найме и аренде городской недвижимости”, и Постановлению 11/2005 от 27 января, Регламенту «О фонде социального жилья» Автономной Области Мадрид, принятому Постановлением 11/2005 от 27 января.
SEGUNDA.- DURACIÓN.- La duración del contrato será de **UN AÑO**, si bien y de conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, llegado el día del vencimiento, el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de CINCO AÑOS, salvo que la parte arrendataria manifieste al arrendador con un mes de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.	**2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**.- Срок действия договора – **ОДИН ГОД**. Согласно Закону от 24 ноября 1994 года «О найме и аренде городской недвижимости» по окончании установленного срока договор автоматически продлевается сроком на год, вплоть до достижения общего срока найма в ПЯТЬ ЛЕТ, если только наниматель не заявит наймодателю о своем желании расторгнуть договор за месяц до окончания срока его действия, либо за месяц до окончания срока любого из его продлений.
Alcanzada la duración de cinco años, el contrato se extinguirá no produciéndose la prórroga del mismo de forma alguna y obligándose la parte arrendataria a entregar la posesión de la vivienda libre de enseres en el plazo de **tres días hábiles** tras la expiración del plazo del contrato.	По достижении пяти лет договор считается расторгнутым. Продление договора, вне зависимости от его формы, исключается. Наниматель обязан передать наймодателю свободное жилое помещение в течение **трех рабочих дней** после расторжения договора.

Comentarios:

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Закон 29/1994 от 24 ноября “О найме и аренде городской недвижимости”

Por las razones descritas antes, en la versión rusa introducimos dos términos: *наем* y *аренда* para traducir el término “arrendamiento”, ya que dicha ley española considera tanto contratos de arrendamiento entre las personas físicas como entre las personas jurídicas, mientras que la legislación rusa los distingue expresamente.

Reglamento de Viviendas de Protección Pública
Регламент «О фонде социального жилья»
En la versión rusa los nombres de las leyes han de ir entrecomillados, tanto como las denominaciones de las partes contratantes o las razones sociales.

Comparando el contrato de alquiler social (*договор социального найма*) y el contrato de arrendamiento de vivienda con protección pública español, hemos de anotar que en el primer caso se supone que la duración del contrato (*срок действия договора*) es ilimitada (art. 60 del Código de la Vivienda) cuando la duración máxima del contrato español no puede superar cinco años (y en eso se parece más al contrato de alquiler comercial ruso que tuvimos que tener en cuenta para traducir esta parte).

TERCERA.- RENTA Y FORMA DE PAGO. De conformidad con lo establecido en el Decreto 11/2005, de 27 de enero y la Calificación Definitiva como Vivienda con Protección Pública la renta correspondiente a la primera anualidad de la viviendas de a objeto de presente contrato de **3.171,33 euros.** Dicha renta será abonada por la parte arrendataria mediante pagos mensuales domiciliados en los siete primeros días de cada mes. Durante el primer año de vigencia del presente contrato dicha mensualidad asciende a la cantidad de **264,28 euros.**	**3. СТОИМОСТЬ НАЙМА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.** В соответствии с Постановлением 11/2005 от 27 января и Итоговой квалификацией указанного жилого помещения как социального, общая стоимость найма указанного жилого помещения как предмета настоящего договора за первый год составляет **3171,33 евро.** В течении первого года действия настоящего договора ежемесячный размер оплаты за пользование помещением составляет **264,28 евро**. Оплата осуществляется запрограммированным платежом с банковского счета нанимателя в первые семь дней каждого месяца.
CUARTA.- REVISIÓN DE LA RENTA. La renta total que en cada momento satisfaga la parte arrendataria durante la vigencia del contrato, se acomodara cada año a las variaciones que, en más o menos, sufra el índice General de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le pueda sustituir en el futuro), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión, tomando como mes de	**4. ПЕРЕРАСЧЕТ РАЗМЕРА ОПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ** Размер оплаты, которую регулярно вносит наниматель во время действия договора меняется ежегодно, в зависимости от изменений индекса потребительских цен, который определяет Национальный Институт Статистики (либо другое учреждение, которое может заменить его в будущем), Размер изменения оплаты определяет процентная разница между первым и последним показателями

referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado a la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.	индекса потребительских цен. За месяц отсчета берется месяц последней публикации индекса потребительских цен на момент заключения договора, и для каждого последующего изменения – предшествующий показатель индекса.
En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha acomodación implicará pérdida, renuncia o abdicación del derecho del arrendador a participar en la misma.	Задержки в применении данного перерасчета ни в коем случае не предполагают утерю либо отказ наймодателя от права на его применение.
A los indicados efectos, las partes convienen que tendrá plena eficacia vinculante la notificación que practique el arrendador o su Administrador por nota en el recibo de la mensualidad precedente a aquel en que la revalorización de renta haya de sufrir efecto.	Ввиду вышеизложенного, стороны признают полную юридическую силу за уведомлением об изменении от наймодателя или его уполномоченного лица через пометку в ежемесячной квитанции об оплате, предшествующей той, которая будет изменена.
QUINTA.- GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA. La parte arrendataria se obliga a pagar el coste de los tributos, impuestos, arbitrios y tasas del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio que grave en la actualidad la propiedad urbana o que pudiera gravarla en el futuro y en concreto abonará el importe del Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles (IBI) que grava la vivienda.	**5. ПЛАТЕЖНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НАНИМАТЕЛЯ**. Наниматель обязуется производить оплату государственных, автономных, провинциальных и муниципальных налогов, сборов и пошлин, возлагаемых на городскую собственность в настоящем либо в будущем времени. В частности, наниматель обязуется оплатить Муниципальный налог на недвижимость, возлагаемый на жилое помещение.
La parte arrendataria viene obligada también al pago de los gastos por servicios comunes y mantenimiento del inmueble (gastos de comunidad) que serán repercutidos en concepto separado en el recibo mensual del arrendamiento.	Наниматель обязуется вносить оплату на общественные расходы и поддержание здания в исправном состоянии. Оплата за указанные расходы взимается и фигурирует в ежемесячной квитанции отдельно от оплаты найма.
La contratación y pago de los servicios individuales de agua, calefacción, electricidad, teléfono y otros similares, correrán a cargo y por cuenta de la parte arrendataria.	Заключение договора на получение индивидуальных услуг водоснабжения, отопления, электричества, телефонной связи и тому подобные, а также их оплата производятся нанимателем.

Comentarios:

Calificación Definitiva

Como ya se ha dicho antes, no existe nada parecido en la gestión de viviendas sociales en Rusia, por tanto optamos por la traducción literal: *Итоговая квалификация*

Pagos mensuales domiciliados
En España existen desde hace décadas y es una práctica muy habitual, que en Rusia ha aparecido hace poco, en varios portales bancarios rusos se denominan como "pagos programados" (*запрограммированные платежи)* http://www.mobiasbanca.md/ru/plati_programate_pf
o "pagos automatizados" (*автоплатежи*) http://sberbank.ru/moscow/ru/person/transfers/autopayment/

Índice General de Precios al Consumo
Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles (IBI)
Plena eficacia
Como anotan Guzmán Tirado y Verba (2005), es preciso buscar equivalentes exactos para los términos jurídicos y económicos que se utilizan en el texto contractual.
En este caso las equivalencias correspondientes y además existentes en la lengua meta serán: Índice General de Precios al Consumo - *индекс потребительских цен*; Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles (IBI) - *Муниципальный налог на нежвижимость;* plena eficacia - *полная юридическая сила*

Demora, retraso o tardanza
Renuncia o abdicación
El uso de parejas de sustantivos sinónimos es bastante habitual para las los textos jurídicos españoles. En esta parte del texto contractual vemos unos ejemplos de esa peculiaridad que no tiene correspondencia en la lengua rusa. En estos dos casos podemos traducir las palabras sinónimas españolas al ruso por una sola, sin ningún perjuicio a su significado equivalente:
Demora, retraso o tardanza – *задержки;* Renuncia o abdicación – *отказ.*

Pago de los gastos por servicios comunes y mantenimiento del inmueble (gastos de comunidad)
En ruso existe la expresión fija (*коммунальные платежи*) que se puede traducir como "pagos de comunidad" pero realmente el significado es distinto, ya que comprende los pagos por los servicios comunes de gas, luz y agua, etc. Por otro lado, existe otra expresión (*эксплуатационные расходы* – "gastos de explotación"), aunque comprende más bien los gastos propios de mantenimiento y entonces excluye el trabajo de jardinero o de guardia. Por tanto la aclaración que viene entre paréntesis en español no transmite nada en la lengua rusa y la podemos omitir (teniendo en cuenta la explicación que la precede en el texto) o generalizarla (*общественные платежи*).
Elegimos la primera opción: *Оплата на общественные расходы и поддержание общего имущества в многоквартирном доме в исправном состоянии*

SEXTA.- CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA. La vivienda se entrega totalmente terminada en cuanto a carpintería exterior e interior, vidriería, aparatos sanitarios y grifería, solados, pintura y alicatados; la cocina se entrega amueblada provista de muebles de	**6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ И НАДЛЕЖАЩЕГО СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ.** Помещение сдается полностью завершенным: с внутренней и внешней отделкой, стеклопакетами, сантехникой, смесителями, настилом пола, покраской и облицовкой; кухня включает нижние и

cocina altos y bajos en un frente longitudinal, fregadero de un seno y escurridor de acero inoxidable, placa vitrocerámica; horno eléctrico y campana eléctrica extractora de humos.	верхние шкафы, встроенные вдоль стен; моечную раковину с одной чашей и решеткой из нержавеющей стали, стеклокерамическую электроплиту с духовым шкафом и электрическую вытяжку.
Correrán a cargo de la arrendataria los gastos derivados de la conservación y mantenimiento ordinario de los electrodomésticos señalados, las instalaciones y servicios de la vivienda y elementos comunes de uso de inmueble en las debidas condiciones que aseguren su correcto funcionamiento.	Наниматель оплачивает расходы на обеспечение сохранности и поддержание в надлежащем состоянии указанной бытовой техники, оборудования и элементов жилого помещения и общего имущества в здании.
Del mismo modo el inquilino/a vendrá obligado/a satisfacer las cantidades derivadas de la prestación de los servicios y los gastos que se produzcan por guardería, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción.	Также съемщик/ца обязуется вносить оплату за услуги сторожа, содержание зеленых насаждений и других поверхностей, имеющих отношение к постройке.
Las reparaciones a fin de conservar la vivienda y el inmueble en su cimentación, estructura, cerramientos exteriores, cubiertas, redes e instalaciones generales no vistas, en estado de servir para el uso convenido, serán a cargo del arrendador que podrá repercutirlas al arrendatario de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente.	Ремонт креплений, структуры, ограждающих конструкций, покрытий, кабельной проводки и скрытых элементов общего оборудования, с целью поддержания сохранности и надлежащего состояния жилого помещения и здания в целом, производятся за счет наймодателя, при этом сохраняя за возможность возложить данное обязательство на нанимателя согласно действующему законодательству.
No obstante, las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso, en la utilización negligente de la vivienda o el inmueble por parte del inquilino o por las personas que con el convivan, serán de cuenta de éste. Serán a sí mismo por cuenta del arrendatario las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario de la vivienda y sus instalaciones.	Ремонтные работы, необходимость проведения которых вызвана повреждениями при недолжном использовании жилого помещения либо здания съемщиком либо лицами, проживающими совместно с ним, производятся за счет нанимателя. Также за счет нанимателя производится устранение неисправностей, вызванных обычным использованием жилого помещения и оборудования .
SÉPTIMA.- RÉGIMEN DE USO La vivienda objeto del presente contrato habrá	**7. НОРМЫ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ** Помещение, которое

de dedicarse exclusivamente a domicilio habitual y permanente del inquilino y de las personas que con el convivan, EXCLUYÉNDOSE expresamente cualquier otro uso distinto del de la vivienda.	является предметом настоящего договора, может быть использовано только с целью проживания на постоянной основе съемщика и лиц, совместно с ним проживающих. Полностью ИСКЛЮЧЕНО использование данного помещения в иных целях.
La parte arrendataria se compromete a mantener la vivienda en buen estado de conservación y uso, policía e higiene.	Наниматель обязуется поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии сохранности и пригодном для использования, в соответствии с санитарно-техническими нормами.
La vivienda objeto de arrendamiento están sujetas a los beneficios y limitaciones derivadas del régimen jurídico de Viviendas de Protección Públicas. En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.	Помещения,которые сдаются внаем регулируются законодательством в рамках правовой системы Социального жилья. Вопросы суброгации регулируются действующим законом «О найме и аренде городской недвижимости».
OCTAVA.- OBRAS POR PARTE DEL INQUILINO. La parte arrendataria no podrá realizar en la vivienda arrendada obras o mejoras sin la expresa autorización del IMS, el cual deberá contestar por escrito a la solicitud en el plazo máximo de tres meses y siempre contando con la preceptiva licencia municipal de obra.	**8.- РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, ПРОИЗВОДИМЫЕ СЪЕМЩИКОМ**. Наниматель не может производить ремонтные работы или переустройство помещения для улучшения его характеристик без письменного разрешения Муниципального института жилья. Максимальный срок принятия решения по запросу составляет три месяца; необходимо наличие муниципальной лицензии на проведение работ.
Las instalaciones fijas y permanentes incorporadas a la vivienda por el arrendatario/a y las obras autorizadas que supongan una mejora en la misma a juicio del IMS, quedarán en beneficio de la finca, sin que aquel tenga, por tal concepto, derecho a indemnización alguna.	Оборудование, встроенное в жилое помещение нанимателем, и результат разрешенных ремонтных работ, предполагающих улучшение характеристик жилого помещения по оценке Муниципального института жилья, остаются в составе недвижимого имущества и нанимателю никак не компенсируются.
En ningún caso las obras del inquilino podrán suponer una modificación de la configuración de la vivienda o sus accesorios, ni alteración de sus elementos estructurales o de seguridad, ni de superficie	Работы, производимые съемщиком, ни в коем случае не могут предполагать перепланировку жилого помещения или его элементов, ни нарушение его структурных элементов или элементов

útil.	безопасности, ни изменение жилой площади.

Comentarios:
En esta parte de contrato en la estipulación sexta podemos observar una descripción pormenorizada de muebles e instalaciones que se hallan en la vivienda arrendada. En los contratos rusos esta descripción suele aparecer en un anexo aparte.

Inmueble *здание/многоквартирный дом*
Instalaciones *оборудование*
Finca *недвижимое имущество*
Obras *ремонтные работы*
Son varios los autores que destacan la importancia de homogeneidad terminológica tanto a la hora de redactar los textos especializados como a la hora de traducirlos.
Por las diferencias sobre todo sintácticas entre las dos lenguas es especialmente difícil mantener la terminología escogida la cual se repite en varios contextos y se cambia de matiz. Por ejemplo, el término "finca" traducimos como *недвижимое имущество* y si se trata de la escritura pública, entonces será *объект недвижимости.* Por tanto, en este caso consideramos que la homogeneidad de correspondencias terminológicas es una dificultad añadida.

Inquilino y arrendatario
A pesar de la denominación de los contrayentes en la parte preliminar del contrato (arrendatario; arrendador) e importancia evidente de respetar la terminología escogida, a continuación en el texto español en varias ocasiones se utiliza el término "inquilino" en vez de "arrendatario", lo que no suele ocurrir en el texto contractual ruso. En este caso tenemos dos opciones:
1. Seguir utilizando el término "arrendatario" (*наниматель)* en todas las ocasiones sin hacer diferencia para facilitar la lectura y respetar las normas contractuales y estética del texto final
2. Introducir dos términos con su correspondencia respectiva, tal y como aparecen en el texto original (arrendatario – *наниматель*; inquilino – *съемщик*).
Respetando el original, escogemos la segunda opción.

NOVENA.- FIANZA. La parte arrendataria, a la firma del contrato de arrendamiento ha entregado en concepto de fianza del importe de una mensualidad de renta, que no será en ningún caso aplicable al pago de la renta. El importe de la fianza se depositará de conformidad a las normas legales vigentes en la Comunidad Autónoma de Madrid.	**9.- ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНАЯ СУММА.** При подписании договора наниматель оставляет гарантию в размере месячной оплаты найма жилого помещения. Обеспечительная сумма ни в коем случае не может быть использована в качестве оплаты найма. Сумма гарантии передается на хранение в соответствии с правовыми нормами, действующими на территории Автономной Области Мадрид.

Comentarios:
Realmente, esta pequeña parte no acarrea dificultades de traducción, lo curioso es que refiriéndose a la parte económica del contrato, viene apartada de ella.

FIANZA – *ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНАЯ СУММА*
La traducción de este término que nos ofrece el diccionario sería: *залог* o *гарантия* (http://multitran.ru/).
En principio optamos por *гарантия,* ya que es un término más genérico en acorde con el contexto.
Sin embargo, después de consultar a juristas rusos obtuvimos la siguiente respuesta:

> «*Для договора найма в РФ не предусмотрены такие понятия как залог или гарантия, а предусмотрено такое понятие как "обеспечительная сумма".*
> *Понятия гарантия вообще нет, а есть только банковская гарантия.*
> *Статья 368. Понятие банковской гарантии*
> *Статья 334. Понятие и основания возникновения залога (Овчинникова Екатерина Валерьевна,, юрист ООО "Агентство Недвижимости Большой Город"»).*

Por tanto, el término apropiado será *обеспечительная сумма*, que es un término convencional y se utiliza en la práctica jurídica de arrendamientos, ya que los términos *залог* o *гарантия* no están previstos en la legislación rusa ni son adecuados para este caso.

DÉCIMA.- RESOLUCIÓN DE CONTRATO. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. En cualquier caso, la parte arrendadora podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: 1. La falta de pago de las rentas y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, reparaciones y gastos comunes, así como de la fianza o su actualización. 2. Causar la parte arrendataria, familia o personas que con el convivan deterioros graves en la vivienda, el edificio en su conjunto, instalaciones y servicios complementarios. 3. El subarriendo o cesión, total o parcial, de la vivienda sea esta gratuita u onerosa. 4. No destinar la vivienda única y exclusivamente a domicilio habitual y permanente. 5. La realización de obras, tanto en la vivienda como en los elementos comunes sin previa autorización del IMS y, en su caso, de la Comunidad de Propietarios.	**10.- РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.** Невыполнение одной из сторон обязательств по договору дает право другой стороне, выполнившей свои обязательства, требовать выполнения обязательств первой стороны или расторжения договора в соответствии со статьей 1.124 Гражданского Кодекса Испании. Наймодатель имеет законное право расторгнуть настоящий договор в следующих случаях: 1. Невнесение нанимателем платы за жилое помещение и дополнительные услуги, ремонт и общие расходы, обеспечительную сумму или перерасчет. 2. Серьезные повреждения жилого помещения; здания, в котором находится жилое помещение; дополнительного оборудования и элементов нанимателем, членами его семьи либо лицами, проживающими совместно с ним. 3. Субаренда или полный либо частичный поднаем жилого помещения, возмездный и безвозмездный. 4. Использование нанимателем жилого помещения не по назначению. 5. Проведение ремонтных работ по переустройству жилого помещения и общих элементов здания без предварительного разрешения

	Муниципального института жилья либо, в отдельных случаях, товарищества собственников жилья.
6.La falta de pago de los gastos de comunidad.	6. Невнесение платы на общественные расходы.
7. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas para los demás arrendatarios, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.	7. Действия, происходящие внутри жилого помещения и вредящие здоровью, опасные либо нарушающие законные права соседей.
8. El incumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación de viviendas de protección pública y en la normativa fijada por el IMS para el acceso a las viviendas en alquiler.	8. Невыполнение требований, предусмотренных законодательством в отношении социального жилья и несоответствие нормам, установленным Муниципальным институтом жилья для получения доступа к найму социального жилья.
El IMS podrá utilizar, en su caso, las acciones civiles que puedan corresponderle en cada caso, para hacer efectivas las cantidades devengadas y no satisfechas, con independencia y simultáneamente a la resolución del contrato.	Со своей стороны Муниципальный институт жилья может взыскать в судебном порядке причитающиеся и невыплаченные суммы, независимо и одновременно с расторжением договора.
La parte arrendataria podrá resolver el contrato de arrendamiento comunicando su intención de rescindirlo por escrito con UN MES de anticipación a la fecha de cesación de la relación contractual. La falta de aviso a la citada anticipación, obligará a la parte arrendataria a satisfacer las rentas pendientes que correspondan al plazo que según el presente contrato quedará por cumplir.	Наниматель может расторгнуть настоящий договор, предупредив об этом наймодателя за МЕСЯЦ до окончания срока договора. В случае досрочного расторжения договора без предварительного предупреждения в указанный срок, наниматель обязан внести причитающуюся оплату за оставшийся период пользования помещением до окончания установленного срока договора.
UNDÉCIMA.- IMPAGOS. La Demora de los pagos mensuales facultará al IMS, sin perjuicio de las facultades resolutorias y ejecutorias, a la aplicación de los correspondientes intereses de demora con arreglo al interés legal del dinero vigente en cada momento.	**11.- НЕУПЛАТА.** Несвоевременное внесение ежемесячных платежей дает Муниципальному институту жилья право на взыскание пени, в зависимости от установленных законом денежных процентов и вне зависимоти от уплаты причитающихся платежей.

Comentarios:

De pleno derecho

Suele aparecer en distintos textos jurídicos. Al ruso puede traducirse como *автоматически* (automáticamente). Aunque hay que anotar que la frase es conocida, procede del latín (*Ipso jure)* y su significado en ruso podemos encontrar sin dificultad, en varios diccionarios leemos: *Ipso jure - в силу самого права (без дальнейших мер, непосредственно, на основании цивильного права); по закону.*

Subarriendo o cesión
Estos términos aparecen en el siguiente contexto:
"El subarriendo o cesión, total o parcial, de la vivienda sea esta gratuita u onerosa".
En este caso el término "subarriendo" no supone dificultades, pues en ruso es muy parecido: *субаренда.* Sin embargo, hemos de hacer una aclaración importante: no podemos utilizar este término en la traducción rusa, ya que, como hemos anotado en la introducción de esta parte, podría aplicarse solamente si el arrendatario es una persona jurídica (*арендатор*). Cuando el arrendatario es una persona física (*наниматель*) como es en nuestro caso, el subarriendo será *поднаем*.Y la traducción completa de la frase será:
Полный либо частичный поднаем жилого помещения, возмездный и безвозмездный.

Cabe añadir que la legislación rusa no distingue entre los conceptos "cesión de arrendamiento" y "subarriendo" tal y como lo hace la española. Además, según el modelo establecido del contrato social ruso y a diferencia del contrato español, al arrendatario sí se le permite subarrendar la vivienda (ANEXO 3, art.6 (b)) Derechos de las partes: *«Наниматель вправе сдавать жилое помещение в поднаем.»)*

No destinar la vivienda única y exclusivamente a domicilio habitual y permanente.
Использование нанимателем жилого помещения не по назначению.
Uno de los casos de coincidencia completa con el análogo ruso (ANEXO 3, art. 11 (a)).

Comunidad de Propietarios
товарищество собственников жилья
A pesar de existir varias propuestas de traducción (por ej. *комитет жильцов* http://www.multitran.ru/c/m.exe?l1=5&l2=2&s=comunidad+de+propietarios), hemos de tener en cuenta la equivalencia exacta determinada en el art. 135 del Código de la Vivienda:
"Статья 135. Товарищество собственников жилья
1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.."

DUODÉCIMA.- CLÁUSULAS OBLIGATORIAS De conformidad con lo establecido en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, se hace constar expresamente: Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones del régimen de Viviendas Protegidas, y, por consiguiente, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, no excediendo los precios de venta o renta de los límites establecidos.	**12.- ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА** В соответствии с Постановлением 11/2005, от 27 января, установлено следующее: Правила об указанном жилом помещении,которое сдается внаем, регулируются законодательством в рамках правовой системы Социального жилья. Ввиду чего, условия пользования данным жилым помещением определены в Итоговой квалификации, оплата за

	пользование данным жилым помещением не может превышать установленные пределы.
Que el arrendador entrega las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la Calificación Definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Que el promotor/arrendador se obliga a poner a disposición del arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la consejería de Vivienda.	Наймодатель обязан передать нанимателю ключи от жилого помещения в течение максимального срока в три месяца, с момента присуждения Окончательной квалификации либо с даты заключения договора, если договор заключен позже. Указанный срок может быть продлен Советом по вопросам окружающей среды, жилья и территориального планирования. Наймодатель/его представитель обязан предоставить нанимателю экземпляр настоящего договора, должным образом заверенный Советом по вопросам жилья.
Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda. Que el subarriendo total o parcial dará lugar a la resolución del contrato.	Договор заключается в соответствии с Законом «О найме и аренде городской недвижимости» и регулируется согласно положениям данного закона, а также нормами правовой системы социального жилья. Полный либо частичный поднаем жилого помещения является основанием для расторжения настоящего договора.
DECIMOTERCERA.- LEGISLACIÓN APLICABLE AL CONTRATO. En lo no espacialmente pactado en el presente contrato de arrendamiento será de aplicación de legislación de Viviendas con Protección Pública, así como la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y demás normas legales de aplicación a las relaciones arrendaticias. El contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de la especificaciones derivadas del propio régimen del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero.	**13.-ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО.** В отношении вопросов, не обусловленных настоящим договором, применяются законодательство социального жилья, а именно Закон «О найме и аренде городской недвижимости» 1994 года и законодательные нормы в отношении найма и аренды. Договор заключается в соответствии с Законом «О найме и аренде городской недвижимости» и регулируется согласно положениям данного закона, а также нормами правовой системы Регламента «О фонде социального жилья» Автономной Области Мадрид, принятому Постановлением 11/2005 от 27 января.
DECIMOCUARTA.- PROTECCIÓN DE DATOS. Los datos de carácter personal, recogidos en el presente contrato serán incorporados y tratados a un fichero	**14.- ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ.** Персональные данные, фигурирующие в настоящем договоре, будут зарегистрированы и внесены в

automatizado, inscrito en la Agencia Española de Protección de Datos y podrán ser cedidos únicamente por las cesiones previstas en la Ley. La parte arrendataria autorza expresamente a la parte arrendadora a comunicar aquellos datos precisos a la entidad de crédito concedente del préstamo hipotecario que pueda constituirse. En prueba de conformidad ambas partes, suscriben este contrato de arrendamiento por triplicado ejemplar en el lugar y fecha que lo encabezan. **LA PARTE ARRENDADORA** **Por el I.M.S., S.A.** **LA PARTE ARRENDATARIA**	автоматизированную базу данных Испанского агентства защиты персональных данных и могут быть переданы только в случаях, предусмотренных законом. Наниматель дает разрешение наймодателю на передачу упомянутых данных финансовому учреждению, выдающему кредит, если требуется. В подтверждение вышеизложенного обе стороны подписывают настоящий договор в трех экземплярах в день и в месте, указанных ранее. **НАЙМОДАТЕЛЬ** **АО «ИНСТИТУТО МУНИСИПАЛЬ ДЕ СУЭЛО МОСТОЛЕС»** **НАНИМАТЕЛЬ**

Comentarios:
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio
Совет по вопросам окружающей среды, жилья и территориального планирования
Consejería de Vivienda *Совет по вопросам жилья*

Agencia Española de Protección de Datos *Испанское агентство защиты персональных данных*

Es cierto que siempre hay que tener especial cuidado a la hora de traducir los nombres de organizaciones si en la lengua meta no existen versiones establecidas, aunque en este caso me gustaría enfocar el problema de las reglas de su escritura en lengua rusa.

En la versión española podemos observar que todas las palabras de cada nombre empiezan con mayúscula. En ruso como regla general solamente la primera palabra se escribe con mayúscula, escribiéndose todas las siguientes con minúscula salvo los nombres propios. Evidentemente, existen excepciones, como por ej. *Организация Объединенных Наций* - Organización de las Naciones Unidas. En todo caso, traduciendo al ruso un documento que contiene varios nombres de organizaciones, tanto convencionales como no, es aconsejable familiarizarse con las normas de su escritura (para más información, véase: http://www.gramma.ru y http://www.gramota.ru).

Conclusiones:

Al principio de esta parte hemos hablado de varias divergencias legislativas entre el contrato español y su supuesto análogo ruso. Después del análisis textual completo y exhaustivo podemos afirmar que a pesar de coincidir en el concepto general con el contrato ruso de arrendamiento social, el contrato español traducido posee ciertos rasgos del contrato ruso de alquiler general (comercial): duración, normas de arrendamiento, etc., lo que no permite

establecer unos paralelismos claros y revela la necesidad de regirse tanto por el contrato comercial de arrendamiento como por el de arrendamiento social.
Asimismo, las diferencias legislativas repercuten en la estructura textual (el texto español contiene más explicaciones, los apartados están ordenados y agrupados de una manera completamente distinta, se utilizan varias denominaciones a la vez).
El contrato español de este género se caracteriza por ser más explícito y tener más descripción pormenorizada, empezando por la ubicación de la vivienda concreta y las cosas que se hayan dentro y además por la repetición de las cláusulas en el propio contrato, lo que no ocurre en el contrato ruso y plantea dificultades añadidas a la hora de traducirlo.
Por otro lado, la no existencia de equivalencias terminológicas directas (como es el caso del concepto de la "vivienda de protección pública" o la "calificación definitiva") y abundancia de "falsos amigos" (conceptos de "arrendamiento", "propietario", "gastos generales" (vulgarmente llamados "de comunidad") etc.) exigen una documentación exhaustiva y familiarización detallada con el tema por parte del traductor.
Además, traduciendo, hemos de prestar especial atención a los tiempos verbales, ya que en el contrato español suele emplearse el futuro de indicativo para expresar una acción futura con matiz de obligación cuando en el ruso se utiliza el presente de indicativo.
Siguiendo esta regla y para evitar las confusiones que esto puede provocar, a veces es necesario "hacer ajustes", por ejemplo, convertir el presente español en el pasado ruso o añadir una referencia temporal correspondiente con palabras accesorias.
Por último, cabe destacar la importancia de las normas de grafía y puntuación en la lengua meta (nombres de organizaciones, empresas, denominaciones, empleo de comillas o su omisión, etc.) ya que del español al ruso se distan bastante.

2.2 Contrato de arrendamiento de corta duración:

Tanto en Rusia como en España, un contrato de corta duración es el que no supera más de un año. Veremos a continuación las divergencias y las coincidencias legislativas de este tipo contractual en ambos países.

En España la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente (1994) diferencia claramente entre arrendamientos de vivienda (alquileres de vivienda permanente del arrendatario – larga duración) y arrendamientos para usos distintos al de vivienda. Entre los últimos precisa el arrendamiento de vivienda de temporada (alquileres vacacionales o de corta duración).

En el caso de arrendamiento por temporada las condiciones contractuales se rigen por la voluntad del propietario y arrendatario (siendo imperativas las normas contenidas en los Títulos I, IV y V de la LAU 1994), frente a los contratos de alquiler de vivienda habitual estrictamente regulados en la LAU.

Ofreciendo su inmueble por temporadas, el arrendador no se verá obligado a ofrecer todos los beneficios de un alquiler de vivienda habitual (se excluye el derecho a preferencia de adquisición de la vivienda, prórroga forzosa de 5 años, etc.), aunque si es un particular estará obligado a cumplir con ciertos requisitos de arrendamiento turístico. Por ejemplo, en algunas comunidades autónomas de España el propietario necesita licencias para poder realizar contratos de alquiler de corta duración. Si no se observa esta norma pueden pagarse multas cuantiosas (véase la regulación de arrendamientos vacacionales en: http://es.rentalia.com/owner/foro.cfm/accion/msg/idm/6634.htm; http://www.ocu.org/inversores/invest-realestate-faq-p227348.htm).

Al no ser un país de destino habitual turístico, Rusia carece de regulación especial y explícita de contratos por temporada (alquileres vacacionales), pues se enmarcan en la regulación común de arrendamiento de viviendas.

Aunque la Ley determina y prevé varias limitaciones que se imponen al arrendatario de corta duración (menos de un año, según el punto 2 del art. 683 del Código Civil ruso) y al que limita en sus derechos (como por ej., el derecho preferente a renovación del contrato, derecho a subarriendo, etc.) en una página municipal rusa encontramos la información respectiva:

> *Краткосрочный договор найма ограничивает права нанимателя, разрешенные обычным договором найма: лишает нанимателя преимущественного права на заключение договора на новый срок, исключает возможность сдачи нанимателем жилого помещения в поднаем, замены нанимателя в течение действия договора найма, не разрешает нанимателю поселить временных жильцов и упрощает процедуру расторжения договора (Муниципальное образование "Городской округ Дзержинский": http://www.ugresh.ru/dom/uluchenie.htm).*

En ambos países es aconsejable formalizar este tipo de contrato por escrito, aunque no es obligatorio. En el propio texto contractual en ruso y en español ha de constar la determinación precisa del período pactado, en el caso del ruso indicando que la duración es menos de un año (ANEXO 4, p.89).

A continuación procederemos a analizar el contrato español de arrendamiento de corta duración, traduciéndolo al ruso con la división previa en partes, de la misma manera que el contrato anterior.

Los términos y frases que requieran explicaciones o representan dificultades estarán marcados en color gris y acompañados de los comentarios correspondientes debajo de cada parte.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	**ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**
VIVIENDA : c/ XXXX, 27, 1º 2ª POBLACIÓN : 08005 BARCELONA PROVINCIA : BARCELONA	ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ: ул. XXXX, 27, 1º 2ª ГОРОД: 08005 БАРСЕЛОНА ПРОВИНЦИЯ : БАРСЕЛОНА
En Barcelona, a siete de marzo de dos mil trece.	город Барселона , 7 марта 2013 года
REUNIDOS	**СТОРОНЫ**
De una parte, Don XXXX, mayor de edad, provisto de DNI XXXX, y con domicilio en Barcelona, XXXX, XXX, 5º 3ª. En lo sucesivo LA PARTE ARRENDADORA.	Г. XXXX, совершеннолетний, удостоверение личности № XXXX, проживающий по адресу: город Барселона, улицаXXXX, домX, этаж 5, кв. 3, именуемый в дальнейшем «НАЙМОДАТЕЛЬ», с одной стороны
De otra parte, Doña XXXX de nacionalidad rusa, con pasaporte nº XXXX, y con domicilio en Barcelona, c/XXXX XX, 1-2. En lo sucesivo LA PARTE ARRENDATARIA.	и Г-жа. XXXX, гражданка Россиийской Федерации, паспорт № XXXX, проживающая по адресу: город Барселона, улицаXXXX, домX, этаж 1, кв. 2, именуемая в дальнейшем «НАНИМАТЕЛЬ», с другой стороны
MANIFIESTAN	**ЗАЯВЛЯЮТ О СЛЕДУЮЩЕМ**
Que LA ARRENDADORA es titular de la vivienda 1º 2ª de la c/ XXXX, 27, de Barcelona y plaza de garaje nº 189 sito en el sótano del mismo edificio.	НАЙМОДАТЕЛЬ является титульным собственником жилого помещения по адресу: : город Барселона, улицаXXXX, домX, этаж 1, кв. 2, и гаражного места № 189, расположенного в подвале того же здания.
Que LA ARRENDATARIA, disfrutará del piso en compañía de XXXX con pasaporte nº XXXX, de XXXX con pasaporte nºXXXX, XXXX con pasaporte nºXXXX, XXXX con pasaporte nºXXXX y XXXX con pasaporte nºXXXX. Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para contratar y obligarse, y acuerdan suscribir el presente contrato de arrendamiento de vivienda, que se regirá por lo dispuesto en el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de Noviembre, en su defecto por lo pactado por las partes en este contrato y supletoriamente por el Código Civil.	НАНИМАТЕЛЬ принимает в пользование данную квартиру совместно с XXXX, паспорт №XXXX; XXXX, паспорт №XXXX; XXXX, паспорт №XXXX; XXXX, паспорт №XXXX и XXXX, паспорт №XXXX. Обе стороны взаимно признают достаточные полномочия для заключения и выполнения обязательств по настоящему договору и согласны его подписать в соответствии с изложенным в Главе II Закона «О найме и аренде жилых помещений» 29/1994 от 24 ноября, а при отсутствии соответствующих положений – в соответствии с оговоренным сторонами в настоящем договоре и

	Гражданским кодексом (Испании).
Interesa a las partes el arrendamiento de la citada finca, por lo que estando las partes de acuerdo con lo anterior manifestado, firman por duplicado y sujetan el presente contrato a las condiciones anexas que se unen.	Стороны заинтересованы в найме указанного недвижимого имущества, ввиду чего соглашаются с заявленным ранее и подписывают настоящий договор в двух экземплярах с дополнительными условиями в приложении, которые являются его неотъемлемой частью.
LA ARRENDADORA **LA ARRENDATARIA**	**НАЙМОДАТЕЛЬ** **НАНИМАТЕЛЬ**

Comentarios:

con domicilio en – *проживающий/проживающая по адресу*

Con frecuencia se traduce al ruso como *зарегистрированный/ая по адресу,* que suele aparecer en los contratos rusos y literalmente significa: “con registro en la siguiente dirección” o “registrado/a en..”, lo que muchas veces no coincide con la realidad, cuando por ejemplo, se trata de un domicilio temporal y no registrado, como es el caso, ya que la dirección de la vivienda arrendada por temporada (no permanente ni habitual) figura como domicilio del arrendatario. Por tanto, en este caso utilizamos *проживающий/ая по адресу*.

de nacionalidad rusa – *гражданка/гражданин Российской Федерации*
El término “nacionalidad” se puede traducir al ruso como *национальность* (nacionalidad social, identitaria, de sentimiento o de procedencia étnica) y como *гражданство* (nacionalidad jurídica, administrativa, de pasaporte, ciudadanía). En los documentos españoles se suele utilizarlo con la segunda connotación (nacionalidad jurídica), evidentamente la procedencia étnica no determina pertenencia de una persona a un ordenamiento jurídico concreto.
Sin embargo, la cercanía de las palabras “nacionalidad” y *национальность* provoca confusiones y es cuando aparecen traducciones erroneas, pues no es igual ser “de nacionalidad rusa”(*гражданин/гражданка Российской Федерации*) que ser “ruso de nacionalidad” (*русский по национальности*).
Cuando el termino está vinculado a los efectos jurídicos utilizamos *гражданство.*

Titular
Opciones:
1. *Титульный владелец*
2. *Титульный собственник*
En este contexto las dos opciones aciertan *(Овчинникова Екатерина Валерьевна,, юрист ООО "Агентство Недвижимости Большой Город").*Véase la diferencia entre *собственник* y *владелец* en los comentarios a la traducción del contrato anterior (propietario)
Título II
Título-Capítulo-Artículo (Раздел-Глава-Статья)

CONDICIONES ANEXAS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SITA EN LA	**УСЛОВИЯ В ПРИЛОЖЕНИИ К ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО АДРЕСУ: ГОРОД**

c/XXXX, 27, 1º 2ª y PLAZA nº189 , DE BARCELONA.	**БАРСЕЛОНА, УЛИЦА XXXX, ДОМ 27, ЭТАЖ 1, КВ. 2 и ГАРАЖНОГО МЕСТА №189**
A) OBJETO 1. El apartamento objeto de este contrato se alquila exclusivamente para el destino de vivienda permanente de la arrendataria, no pudiendo instalar en él comercio, industria, ni siquiera manual, ni oficina o despacho profesional.	**A) ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** 1. Апартаменты, являющиеся предметом настоящего договора, предоставляются нанимателю для постоянного проживания. Данное жилое помещение не может быть использовано под офис, в коммерческих или производственных целях, включая ручное производство.
2. Es objeto de arrendamiento exclusivamente la superficie situada dentro de las paredes del apartamento y terraza a nivel, quedando expresamente excluida la fachada y azotea. 3. La arrendataria tendrá derecho al uso de la zona comunitaria y piscina integrada en el recinto comunitario, debiendo cumplir las normas que para su utilización tenga establecidas la comunidad de propietarios. 4. Juntamente con la vivienda se arrienda, considerándose como un todo unitario a efectos legales y como anejo a la misma, la plaza de garaje nº 189, sito en el sótano del edificio.	2. Предметом найма является исключительно площадь, ограниченная стенами апартаментов и прилегающая к ней терраса, категорически исключая фасад и крышу. 3. Наниматель имеет право на пользование общими зонами и бассейном в соответствии с нормами пользования, утвержденными товариществом собственников жилья. 4. Вместе с жилым помещением в наем предоставляется гаражное место №189, законно закрепленное за данным жилым помещением в качестве дополнительного и расположенное в подвале здания.
B) DURACIÓN 1. El contrato entrará en vigor el 11 de mayo de 2013 y acabará el 10 de julio de este mismo año, dado que la parte arrendataria tiene necesidad de regresar en esta fecha a su pais de origen.	**B) СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА** 1. Данный договор вступает в силу 11 мая 2013 года и прекращает свое действие 10 июля того же года, ввиду того что в указанную дату нанимателю необходимо вернуться в стану происхождения.

Comentarios:

exclusivamente para el destino de vivienda permanente de la arrendataria

entrará en vigor el 11 de mayo de 2013 y acabará el 10 de julio

A primera vista el contrato parece ser de arrendamiento para uso turístico por temporada (es decir, para el uso distinto de la vivienda habitual y permanente del arrendatario), pues así lo indican las siguientes circunstancias:

- la duración prevista (es sólo de dos meses);
- una de las partes contrayentes (la arrendataria es extranjera);
- los conceptos de “reserva” y de “honorarios” propios de arrendamiento turístico que aparecen y se precisan en adelante.

A pesar de estos indicios, el documento se formaliza como si fuera un contrato de vivienda habitual y se refiere a la legislación correspondiente (como ya hemos dicho en la parte

introductoria a este apartado, la legislación española aísla explícitamente los contratos por temporada, contemplándolos en el apartado de arrendamientos para uso distinto de la vivienda).
Por existir esta contradicción en el contenido del texto tenemos que tener especial cuidado a la hora de traducirlo y regirnos por el original al máximo.

C) CONDICIONES ECONÓMICAS Para dar efectividad a este contrato, LA ARRENDATARIA transferirá la cantidad de TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (3.600 €) en concepto de RESERVA. TITULAR XXXX,S.L. IBAN ESxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx SWIFT CAIXAESBBXXX Entidad: LA CAIXA (La Caixa d´Estalvis i Pensions de Barcelona) Oficina: Agencia Bancaria es XXXX, nº 51 (08017) Barcelona (Spain) 1. El importe de la RESERVA se conceptuará como FIANZA, la cual será devuelta a LA ARRENDATARIA de la forma siguiente 2.900 euros, despues de comprobar el correcto estado del piso, en fecha del 10 de Julio de 2013, en el momento de la rescisión del contrato, y de los 700 € restantes se deducirán los consumos de agua luz, gas y teléfono, el saldo resultante se transferirán a la cuenta bancaria que indique LA ARRENDATARIA. 2. La renta a pagar por la arrendataria se establece en TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (3.600.-€) para todo el periodo significado en el apartado B-1 . Se incluye en dicho importe los gastos por cuotas comunitarias y el IBI. Estos 3.600 €,y los 1.800 € (IVA incluido) de honorarios, los hará efectivo LA ARRENDATARIA en el momento de tomar posesión del piso.	**C) ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ** Для вступления в силу настоящего договора НАНИМАТЕЛЬ осуществляет денежный перевод в размере ТРИ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ЕВРО (3.600 €) в качестве БРОНИРОВАНИЯ. ПОЛУЧАТЕЛЬ: XXXX,S.L. IBAN ESxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx SWIFT CAIXAESBBXXX Банк: LA CAIXA (La Caixa d´Estalvis i Pensions de Barcelona) Отделение: Agencia Bancaria es XXXX, nº 51 (08017) Barcelona (Spain) 1. Сумма, внесенная за БРОНИРОВАНИЕ считается ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНОЙ СУММОЙ и возвращается НАНИМАТЕЛЮ следующим образом: 2900 евро после проверки состояния квартиры 10 июля 2013 года в момент прекращения действия договора, из оставшихся 700 евро вычитается оплата услуг за водоснабжение, электричество, газоснабжение, пользование телефонной связью; оставшаяся после вычета сумма возвращается денежным переводом на счет, который укажет НАНИМАТЕЛЬ. 2. Стоимость найма жилого помещения за весь период, указанный в пункте Б-1, составляет ТРИ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ЕВРО (3.600.-€), включая общественные взносы и Муниципальный налог на недвижимость. НАНИМАТЕЛЬ оплачивает наличными данную сумму в 3600 евро и сумму в 1800 евро (с учетом НДС) в качестве оплаты за услуги в момент принятия квартиры в пользование.

Comentarios:
CONDICIONES ECONÓMICAS

En los contratos rusos este apartado suele denominarse como «condiciones de pago» (условия и порядок расчетов). En este caso hemos decidido optar por la traducción literaria ya que este punto contempla no solamente condiciones de pago, sino también los conceptos de fianza y de honorarios.

TITULAR/IBAN/SWIFT/Entidad:/Oficina: (Datos bancarios)
En este contrato se detallan los datos bancarios, entonces los términos y los códigos como SWIFT y IBAN no se traducen ni se deletrean.

IBI - Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles - Муниципальный налог на недвижимость

Honorarios
Se mencionan sólo una vez, sin revelar ni concretar por qué tipo de honorarios se precisa cobrar el importe adicional. Por tanto, en ruso tenemos dos opciones de traducción:
1. *Гонорар* (honorarios)
2. *Оплата за услуги* (pago por servicios prestados)

En cuanto a la primera opción, en la lengua rusa existe una palabra del mismo origen latino*: гонорар (лат. honorarium — вознаграждение за услугу*).
Sin embargo, el término ruso conlleva un matiz algo diferente del que se utiliza en español, en el diccionario de la lengua rusa leemos:
«*ГОНОРАР, -а, м. Вознаграждение за труд лиц свободных профессий. Авторский г. Г. адвоката, врача, переводчика. || прил. гонорарный, -ая,-ое.* (*Толковый словарь Ожегова С.И.*, http://www.ozhegov.org/words/5940.shtml)».
Entonces, bajo este término se entiende más bien pago por obra o servicio al autor de profesión liberal (por traducción, obras literarias y de arte, servicios de abogado, etc.).
Por tanto, optamos por la segunda opción como la más adecuada semánticamente.

D) OBLIGACIONES La arrendataria se obliga: 1. A no almacenar o manipular en el piso arrendado materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.	**D) ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** Наниматель обязуется: 1. Не хранить и не обращаться с взрывчатыми, легковозгораемыми и вредными веществами внутри жилого помещения, в любое время соблюдая действующие положения законодательства.
2. A poner en conocimiento de la arrendadora en el plazo más breve posible, la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.	2. При обнаружении неисправностей незамедлительно сообщать о них наймодателю для сохранения условий пригодности жилого помещения для проживания.
3. A permitir el acceso al piso a la propiedad, al Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ellos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.	3. Допускать в занимаемое жилое помещение собственника, уполномоченного им лица и работников для осмотра, проверки и проведения любых ремонтных работ, в случае необходимости.

4. Utilizar el ascensor conforme a la normativa de aparatos elevadores y a las demás disposiciones que se dicten. 5. Estando este apartamento integrado en un inmueble en Régimen de Comunidad de Propiedad Horizontal, a cumplir en todo momento las normas estatutarias reglamentarias y los acuerdos que la Comunidad de Propietarios tenga establecidos o establezca en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.	4. Пользоваться лифтом в соответствии с правилами пользования лифтом и другими установленными нормами. 5. Апартаменты, располагающиеся в здании, входят в Режим Общего имущества в многоквартирном доме. Следовать нормам, инструкциям и соглашениям Товарищества собственников жилья о пользовании услугами, общими элементами и нормами совместного проживания в многоквартирном доме.

Comentarios:
condiciones de habitabilidad
La equivalencia en los contratos rusos será: *условия пригодности для проживания*.

propiedad
Entendemos que en este texto contractual el concepto "propiedad" se utiliza en varias ocasiones como sinónimo de "propietario" y lo traducimos como tal: *собственник.*

operarios o industriales
La versión en los análogos rusos es más genérica: *работники*

Régimen de Comunidad de Propiedad Horizontal
Según la legislación española la propiedad horizontal se establece como una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común (Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lph.html).
En ruso la equivalencia directa del concepto del régimen de propiedad horizontal no existe. Según el artículo 161 del Código de la Vivienda existen tres formas de organización y gestión de los inmuebles en propiedad común. Así los propietarios pueden elegir entre la "entidad gestora" (son compañías que se encargan de la administración de fincas, en ruso: *управляющая компания (УК))*; la "cooperativa de vivienda" (entiende no sólamente la etapa de construcción sino tambien la de administración, en ruso: *жилищно-строительный кооператив (ЖСК))* y la "comunidad de propietarios" (*Товарищество собственников жилья (ТСЖ))*, el concepto es muy próximo a su análogo español, con la diferencia de que el ruso no incluye expresamente a los propietarios de inmuebles ni a los destinatarios de la vivienda.
En cuanto a la propiedad en sí, el equivalente más cercano podría ser el *кондоминиум* (condominio), aunque el concepto dejó de existir con la entrada en vigor del Código de la Vivienda (2005), sustituyéndose por *общее имущество в многоквартирном доме* (домовладение) (art. 36 del Código de la Vivienda).
Teniendo en cuenta todo lo dispuesto, la opción uno podría ser:
1. *Режим общего имущества в многоквартирном доме*
A continuación trataremos de escoger la propuesta traductológica más adecuada, ya que tenemos varias opciones:

2. *Режим поэтажной (горизонтальной) собственности.*
Hemos encontrado esta propuesta de traducción en el portal http://esl.proz.com/ bien conocido entre los traductores
http://esl.proz.com/kudoz/spanish_to_russian/business_commerce_general/899139-constituir_el_regimen_de_propiedad_horizontal.html#_
Закон о поэтажной (горизонтальной) собственности, регламентирующий режим общих помещений и коэффициент (долю) каждого собственника.
La segunda opción es más exacta desde el punto de vista del texto original. Sin embargo, nos parece bien justificada la opinión de los juristas expresa en un portal ruso de asesoría jurídica a propietarios de inmuebles:
"..Propiedad horizontal *можно перевести как "Горизонтальная собственность", однако русскоязычному читателю данное название не помогает (что значит "горизонтальная"?), а только мешает воспринимать суть закона и суть отношений, регулируемых данным законом* (http://spain.tsjland.ru/).*"*
En lamisma página encontramos la opción tres:
3. *Режим объединения собственников помещений в домовладении*

A nuestro juicio las tres opciones son correctas dependiendo de los objetivos de traducción.
Finalmente, nos regiremos al Código de la Vivienda ruso y optamos por la 1: *владение общим имуществом в многоквартирном доме,* como la más clara para el receptor final y basada en la legislación rusa actualmente vigente.

E) OBRAS, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	**E) РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И ПОДДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ИСПРАВНОМ СОСТОЯНИИ**
1. La arrendataria declara recibir la vivienda en correcto estado de conservación y en las debidas condiciones de habitabilidad para el uso convenido, comprometiéndose a mantenerla en el mismo estado en que se encuentra acometiendo a su cargo, de conformidad con el artículo 21.4, aquellas pequeñas reparaciones y entretenimiento que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.	1. Наниматель подтверждает что переданное в пользование жилое помещение находится в должном состоянии сохранности и соответствует условиям пригодности для проживания. Наниматель обязуется поддерживать жилое помещение в том же состоянии, в котором оно находилось при передаче. В соответствии со статьей 21.4 устранение неисправностей, вызванных обычным использованием жилого помещения производится за счет нанимателя.
2. Serán a cargo de la arrendadora, a tenor del artículo 21, aquellas otras obras de reparación que excedan del mero uso y desgaste por el paso del tiempo siempre que el deterioro no resulte imputable a la arrendataria a tenor de los artículos 1563 y 1564 del código civil.	2. Согласно статье 21, прочие ремонтные работы, превосходящие по объемам работы по устранению неисправностей, вызванных обычным использованием жилого помещения и ходом времени , производятся за счет наймодателя, при условии что ответственность за повреждения не может быть возложена на нанимателя согласно статьям 1563 и 1564 Гражданского кодекса (Испании).

3. La arrendataria se obliga a la conservación y mantenimiento del piso arrendado, sirviendo como garantía por posibles desperfectos derivados de su mal uso o negligencia la cantidad en que se estimen y que se podrá deducir de la fianza que se acuerda en el punto.	3. Наниматель обязуется обеспечивать сохранность и исправное состояние занимаемого жилого помещения. В случае возможных повреждений в результате недолжного или небрежного использования, из ранее указанной обеспечительной суммы вычитается сумма, в которую оцениваются повреждения.
4. La arrendataria no podrá practicar obras de clase alguna en el piso sin previo permiso por escrito de la propiedad. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cuenta y cargo de la arrendataria, y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización o reclamación, en momento alguno. El permiso municipal será también de cuenta y cargo de la arrendataria, así como la dirección técnica o facultativa en su caso.	4. Наниматель не может производить никакие ремонтные работы без письменного разрешения собственника. Разрешенные работы производятся за счет нанимателя, их результат остается в составе недвижимого имущества и нанимателю никак не компенсируются. Получение муниципального разрешения и руководство по проведению работ также производятся за счет нанимателя.

Comentarios:

OBRAS Y REPARACIONES - *РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ*
MANTENIMIENTO - *ПОДДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ИСПРАВНОМ СОСТОЯНИИ*

F) SERVICIOS Y SUMINISTROS	**F) ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**
1. La vivienda se entrega con los suministros de agua, electricidad, gas y teléfono de alta.	1. Жилое помещение передается в пользование с действующими услугами водоснабжения, электричества, газоснабжения, телефонной связи.
2. La conservación, reparación o sustitución de los contadores de suministros y el importe del consumo, son de cuenta y cargo exclusivo de la arrendataria.	2. Обеспечение сохранности, ремонт или замену счетчиков коммунальных услуг а также оплату за пользование коммунальными услугами производит наниматель.
3. La arrendataria se obliga a mantener los contratos de servicios y suministros en estado de alta.	3. Наймодатель обязуется поддерживать договоры на предоставление коммунальных услуг в действии.

Comentarios:
SERVICIOS Y SUMINISTROS
En España los servicios de agua luz gas, etc. desde hace tiempo suelen ser individuales lo que contradice a sus características “comunitarias” en ruso.

G) RESPONSABILIDADES Y SEGUROS La arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que pueda ocasionar por negligencia o mal uso a personas o cosas y sean derivados de instalaciones de los servicios y suministros de la vivienda arrendada.	**G) ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН** Наниматель возлагает на себя прямую и исключительную ответственность за убытки лиц и повреждения вещей, возможные в результате небрежного или недолжного использования жилищно-коммунального оборудования занимаемого жилого помещения, освобождая собственника от всякой ответственности.
I) MOBILIARIO La vivienda se entrega con el mobiliario y electrodomésticos que se detallan en hoja anexa y reportage fotográfico que quedará unido al contrato.	**I) ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** Жилое помещение передается в пользование с бытовой техникой и движимым имуществом, которые указываются в описи имущества и прилагаются к договору в сопровождении фотографий.
J) RENUNCIAS La arrendataria renuncia a ceder, subrogar o subarrendar total o parcialmente, la vivienda objeto de este contrato	**J) ОТКАЗ ОТ ПРАВ** Наниматель отказывается от права передавать, суброгировать или сдавать в поднаем, полностью либо частично, жилое помещение, являющееся предметом настоящего договора.

Comentarios:

Subarrendar
Se traduce al ruso como *сдавать в поднаем*, y no como *сдавать в субаренду*, por razones legislativas mencionadas en el apartado anterior (véase diferencias entre *субаренда* y *поднаем,* pág. --- del presente)

K) DECLARACIONES A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa como domicilio de la arrendadora el descrito en el encabezamiento de este contrato y como domicilio de la arrendataria, el de la vivienda arrendada.	**K) ИЗВЕЩЕНИЯ** Для получения любых извещений в отношении прав и обязанностей сторон, указанных в данном договоре, действующим адресом наймодателя является адрес, указанный в начале данного договора; действующим адресом нанимателя является адрес занимаемого им жилого помещения.
L) JURISDICCIÓN COMPETENTE Las partes contratantes, con renuncia expresa a su propio fuero si lo tuvieran, establecen que cualquier cuestión sobre la interpretación y/o cumplimiento del presente contrato será sometida a los Juzgados y Tribunales de Barcelona.	**L) ЮРИСДИКЦИЯ** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами при толковании и исполнении настоящего договора, подлежат передаче на рассмотрение в суды города Барселоны, возможность их рассмотрения каким-либо другим судом сторонами категорически исключается.
Estas condiciones complementarias del	

contrato referenciado en el encabezamiento, y tras ratificarse previamente las partes en su contenido, se firman por duplicado en el mismo lugar y fecha de dicho contrato al que corresponden. **LA ARRENDADORA** **LA ARRENDATARIA**	Стороны ознакомились и согласны с содержанием данных дополнительных условий, которые подписывают в двух экземплярах в месте и в день подписания договора, к которому данные условия относятся. **НАЙМОДАТЕЛЬ** **НАНИМАТЕЛЬ**

Comentarios:
JURISDICCIÓN COMPETENTE

La jurisdicción se traduce como *юрисдикция*, aunque también podemos utilizar el término *подсудность*.

INVENTARIO **c/ROSA SENSAT 27, 1º2ª** **21-junio-2010** (ver fotos en pdf) **<u>Descripción mobiliario:</u>** <u>Balcón:</u> Armario Tendedor Mesa cristal <u>Cocina:</u> Lavadora SIEMENS Mod. SIWAMATXL 1263 Secadora SIEMENS Mod. SIWATHERMTXL 2202 Horno Microondas SIEMENS Lavavajillas SIEMENS Nevera New Pool Mesa pequeña con 2 taburetes <u>Salón:</u> Mesa con 4 sillas Mueble comedor Sofá + Reposapiés Lámpara de pie Mesa centro Cortinas <u>Habitación pequeña:</u> Cama + somier + colchón Armario	**ОПИСЬ ИМУЩЕСТВА** **улица XXXX, домX, этаж 1, кв. 2** **21 июля 2010 года** (смотреть фото в pdf) **<u>Движимое имущество:</u>** <u>Балкон:</u> Шкаф Сушилка для белья Стеклянный стол <u>Кухня:</u> Стиральная машина SIEMENS Mod. SIWAMATXL 1263 Сушилка SIEMENS Mod. SIWATHERMTXL 2202 Микроволновая печь SIEMENS Посудомоечная машина SIEMENS Холодильник New Pool Маленький стол с 2 табуретами <u>Гостиная:</u> Стол с 4 стульями Мебель в гостиной Диван + подножка Напольная лампа Стол в центре Шторы <u>Маленькая комната:</u> Кровать + пружинный матрас + матрас Шкаф

Mesita de noche Mesa escritorio Silla Estantería <u>Habitación grande:</u> Cabezal cama + 2 mesitas de noche Somier + Colchón Látex <u>Lavabo:</u> Pequeño mueble <u>Pasillo:</u> Pequeño Baúl	Тумбочка Письменный стол Стул Стеллаж <u>Большая комната:</u> Изголовье кровати + 2 тумбочки Пружинный матрас + латексный матрас <u>Ванная комната:</u> Негабаритная мебель <u>Коридор:</u> Небольшой сундук

Conclusiones:

La peculiaridad más llamativa del contrato que acabamos de traducir consiste en que aunque hablamos de un contrato de corta duración (que según la legislación española no se considera destinado para uso de vivienda habitual y permanente del arrendatario) se formaliza como si fuera un contrato de arrendamiento de vivienda (véase el comentario detallado en la pág. 27).

En este trabajo no es nuestro objetivo analizar la contradicción mencionada, ni tampoco sacar conclusiones sobre la posible nulidad de pleno derecho de dicho documento o su efectividad dentro del ordenamiento correspondiente.

Sin embargo, el hecho de conocer las normas establecidas del Derecho español y sus correspondencias en el análogo ruso nos permite realizar una traducción correcta, adecuada y consciente y nos indica que tenemos que regirnos por el original al máximo para evitar problemas de su interpretación posterior por los profesionales del derecho, si eso tuviera lugar.

En cuanto a nivel textual, la peculiaridad mencionada hace que muchos conceptos y términos del contrato presente puedan ser prestados del contrato anterior (contrato 1 de arrendamiento de vivienda de Protección Pública), ya que inesperadamente se trata de arrendamiento de vivienda en ambos casos. Y por otro lado, repercute en ciertas complicaciones tales como formulas rebuscadas de justificación de la corta duración del contrato o mención de honorarios sin justificación alguna (véase las pág.)

La estructura del contrato tampoco es habitual, las condiciones se detallan aparte en un anexo.

En cuanto a la terminología, en varias ocasiones hubimos de realizar auténticas investigaciones para localizar y definir algunos conceptos en la lengua española carentes de correspondencia en ruso (por ej., así es el caso de la “propiedad horizontal”, véase las pag. 53-54).

Además, en muchas ocasiones tuvimos que resolver problemas de orden sintáctico.

Hay que anotar que la existencia de los casos en ruso permite cierta libertad a la hora de colocar las palabras en una oración, por otro lado la nominalización excesiva (sobre todo del ruso jurídico) exige la necesidad de conexión adicional entre los sustantivos y su aclaración.

Lo que hace que nos encontramos ante una encrucijada: hacer menos frases que sean más recargadas (empleo de los casos), ganando así en espacio y aspecto estructural o recortarlas, haciendo el mensaje más claro y el texto, más extendido (repeticiones), aunque también más sencillo.

Para terminar, podemos afirmar que el contrato que acabamos de traducir y comentar no se formaliza como un contrato vacacional (para uso distinto del de vivienda) pero sí, como un contrato de corta duración, lo que nos permite hacer ciertos paralelos con su análogo ruso, aunque sea a nivel más genérico.

Conclusión:

En la introducción a este trabajo nos propusimos varios objetivos, entre ellos: centrarnos en la traducción del contrato a través de las tipologías textuales y la teoría del género textual; comparar los sistemas contractuales de España y de Rusia, derivando las semejanzas y contradicciones; comparar los contratos en español y en ruso a nivel macro y microtextual; y traducir 2 contratos de arrendamiento, aplicando los resultados respectivos de la parte teórica.

En cuanto a las tipologías textuales concluimos que la diferencia entre tipo textual y género textual consiste en que el último se define por los aspectos no lingüísticos (en eso estamos de acuerdo con Swales, citado por Borja).

Varios autores coinciden en que el contrato es bastante fácil de tipificar por la gran multitud de convenciones. Además, la peculiaridad de los textos jurídicos permite e incluso exige su recopilación y tipificación (Borja, 2007). Asimismo, esta clasificación tiene que ser multidimensional (Cabré, 2002) y sólida (Bajtin,1986).

Por eso optamos por realizar un análisis del contrato a tres niveles (extralingüístico, macrotextual y microtextual).

Basándonos en la experiencia del trabajo realizado, queremos constatar ciertas coincidencias entre los dos contratos en español y sus análogos en ruso, aunque sean genéricos pero suficientes para poder hacer paralelos, por ejemplo, entre los contratos de arrendamiento rusos y los españoles: los conceptos, la aproximación y hasta algunas cláusulas de la estructura textual coinciden literalmente.

Sin embargo, hemos de presentar varias divergencias descubiertas durante nuestra investigación.

Las diferencias a nivel extralingüístico (regulación legislativa en nuestro caso) son bastante amplias entre los contratos españoles y los contratos rusos.

Hemos establecido que esta circunstancia se debe sobre todo a las vías distintas de desarrollo histórico del contrato en estos dos países.

Sabemos que el derecho español procede íntegramente del derecho romano.

Pese a que el derecho civil ruso haya tenido los mismos orígenes, el impacto de la época soviética ha marcado y hasta cambiado esencialmente algunas de sus facetas (así, en este período se extinguieron completamente varios contratos vinculados al derecho de la propiedad inmobiliaria, al haber dejado de existir tal propiedad, considerándose nacional y común).

De ahí la codificación contractual distinta: en español es más genérica (en el código civil se determinan los términos generales que se detallan en las leyes adicionales) en ruso es más pormenorizada (los 26 tipos contractuales previstos por el código civil, las instrucciones adicionales regulan su estructura textual aparte).

En cuanto a este aspecto de los contratos de arrendamiento traducidos, en el contrato social ruso la duración ilimitada es un elemento esencial cuando la legislación española la limita explícitamente, el contrato ruso se destina a las personas prácticamente sin recursos y los extranjeros no entran en este tipo de contratos, mientras que el español está destinado a las personas con rentas más bajas y permite el acceso a la vivienda en alquiler a los extranjeros.

Por tanto, al traducirlo tuvimos que tener en cuenta tanto un ejemplo del contrato típico de arrendamiento comercial como el de arrendamiento social ruso (la ley rusa distingue 2 contratos de arrendamiento de vivienda: el comercial y el social).

Respecto al contrato de arrendamiento de vivienda de corta duración, su peculiaridad más llamativa consiste en que aunque hablamos de un contrato de corta duración (que según la legislación española no se considera destinado para uso de vivienda habitual y permanente del arrendatario) el contrato particular que tuvimos que analizar y traducir se formaliza como si fuera un contrato ordinario de arrendamiento de vivienda, pese a su duración, fianza, términos y conceptos de pago que justifican lo contrario, es decir, su uso vacacional.
En este trabajo no es nuestro objetivo analizar la contradicción mencionada, ni tampoco sacar conclusiones sobre la posible nulidad de pleno derecho de dicho documento o su efectividad dentro del ordenamiento legislativo correspondiente.
Sin embargo, el hecho de conocer las normas establecidas en Derecho español y sus correspondencias en el análogo ruso nos permite realizar una traducción correcta, adecuada y consciente y nos indica que tenemos que regirnos por el original al máximo para evitar problemas de interpretación posterior por los profesionales de derecho, si eso tuviera lugar.

En cuanto al nivel estructural (o macrotextual), observamos que le legislación española se refleja directamente en la estructura del documento. Así, en cualquier contrato español ha de haber *causa*, *objeto* y *consentimiento* de las partes contrayentes, aunque el formato textual del contrato español no se determina por ninguna norma legislativa y se rige por las normas convencionales y costumbres sociales.
En la legislación rusa, sin embargo, existe alguna referencia explícita al formato textual de los contratos, determinada en la Carta del Comité de Comercio de la Federación Rusa (Roskomtorg). Además el sistema legislativo ruso propone varios modelos típicos de contrato (por ej. contrato de arrendamiento social).
Respecto a la determinación de la estructura textual, concluimos que es aconsejable respetar el formato del documento original, ya que se trata de traducir y no de adoptar el texto.
No obstante, hemos de mencionar que, en lo que a este parámetro respecta, está determinado primeramente por los objetivos de la traducción y por el perfil del destinatario.
En todo caso, cualquier decisión que tomemos, tendremos que respetarla desde el principio del documento y hasta el final, asegurando su homogeneidad, sobre todo si traducimos un texto jurídico (contrato en nuestro caso).

A nivel lingüístico (nivel microtextual) además de varias divergencias entre el ruso y el español jurídico y problemas de traducción que Guzmán Tirado y Verba (2005) ponen de relieve en su trabajo común, hemos de anotar varias observaciones adicionales propias de los textos contractuales, extraídas de la traducción que hemos realizado.
En primer lugar, queremos anotar que en ruso la existencia de los casos permite cierta libertad a la hora de ordenar las palabras dentro de una oración, por otro lado la nominalización excesiva (sobre todo del ruso jurídico) exige la necesidad de conexiones adicionales entre los sustantivos y su aclaración.
Lo que hace que nos encontramos ante una elección difícil: hacer menos frases que sean más recargadas (con el empleo de los casos), ganando así en espacio y aspecto estructural o recortarlas, haciendo el mensaje más claro y el texto, más extendido (con repeticiones), aunque también más sencillo.

En segundo lugar, traduciendo cualquier contrato, hemos de prestar especial atención a los tiempos verbales, ya que en el contrato español suele emplearse el futuro de indicativo para expresar una acción futura con matiz de obligación cuando en el ruso se utiliza el presente de indicativo.
Siguiendo esta regla y para evitar las confusiones que puede provocar, a veces es necesario "hacer ajustes", por ejemplo, cuando en el contrato español se emplea el presente, hemos de convertirlo en el pasado ruso o añadir una referencia temporal correspondiente con palabras accesorias.
En tercer lugar, cabe destacar la importancia de las normas de grafía y puntuación en la lengua meta (nombres de organizaciones, empresas, denominaciones, empleo de comillas o su omisión, etc.) ya que del español al ruso se distan bastante.

Por último, la no existencia de equivalencias terminológicas directas (como es el caso del concepto de la "vivienda de protección pública" o "propiedad horizontal" o la "calificación definitiva") y abundancia de "falsos amigos" (conceptos de "arrendamiento", "propietario", "gastos generales", etc.) exigen una documentación exhaustiva y familiarización detallada con el tema por parte del traductor. En varias ocasiones hubo que realizar unas auténticas investigaciones para localizar y definir algunos conceptos y a menudo tuvimos que acudir a la ayuda de juristas rusos.

Todas las divergencias extralingüísticas mencionadas obligan al traductor no solamente conocer y respetar las normas legislativas y el sector de derecho en el que se sitúan, sino también a considerar cualquier elemento, en nuestro caso los conceptos de los contratos de arrendamiento, en un conjunto del sistema contractual o poder consultárselo a los profesionales del campo. Lo que confirma el enfoque a través del género textual que ha sido elegido al principio y empleado al análisis práctico.

Otras cuestiones referentes a la estructura las consideramos pertenecientes al estilo y más bien personales que objetivos, a nuestro juicio no alteran el significado sino la eficacia del mensaje.
Aunque no por eso dejan de ser importantes y obligan al traductor estar constantemente en una encrucijada: ¿tomar la posición más cercana al texto original o al texto meta?
A eso podemos añadir que cada decisión depende de los objetivos de la traducción, lector final, niveles de especialización y siempre teniendo presente que el texto traducido ha de "decir todo lo que dice el original, no decir nada que el original no diga, y decirlo todo con la corrección y naturalidad que permita la lengua a la que se traduce (García Yerba)".

Concluimos que ha sido excepcionalmente difícil situar el contrato español de arrendamiento de Vivienda de Protección Pública y el del arrendamiento de corta duración en la misma fila en la que se sitúan los contratos correspondientes en ruso, pese a su semejanza conceptual establecida inicialmente.
Sin embargo, creemos que el presente trabajo podría ser de gran utilidad para traducir cualquier contrato de arrendamiento ya que establece las equivalencias conceptuales, terminológicas y estructurales propias de este género textual.

BIBLIOGRAFÍA

EN ESPAÑOL:

Beloglázova, M. (2010) “Análisis contrastivo del contrato de compraventa ruso y español” en *Cuadernos de Rusística Española*, 6, Granada: Grupo de investigación: «Eslavística, caucasología y tipología lingüística», Universidad de Granada. pp. 179-183

Borja Albi, A. (2000) *El texto jurídico inglés y su traducción al español*. Barcelona: Ariel

Borja Albi, A. (2007) “Los géneros jurídicos” en Enrique Alcaraz (ed.) *Las lenguas profesionales y académicas*. Barcelona, Ariel

Borja Albi, A. (2005) “Organización del conocimiento para la traducción jurídica a través de sistemas expertos basados en el concepto de género textual”, en Isabel García Izquierdo (ed.) *El género textual y la traducción. Reflexiones teóricas y aplicaciones pedagógicas*. Berna: Peter Lang.

Cabré Castellví, M. Teresa (2002) “Textos especializados y unidades de conocimiento: metodología y tipologización” en *Texto, terminología y traducción*. Salamanca: Ediciones Almar. pp. 15-36

Carbonell i Cortés, O. (1999) *Traducción y cultura : de la ideología al texto*. Salamanca: Ediciones Colegio de España

Código civil. Edición actualizada septiembre de 2004. Madrid: Editorial Tecnos

Gete-Alonso, M.C. (2008) *Estudios sobre el contrato*. Barcelona: Atelier Libros Jurídicos

Verba, G., Guzmán Tirado, R. (2005) *Curso de traducción jurídico-administrativa (ruso-español, español-ruso)*. Centro de Lingüística Aplicada Atenea

EN RUSO:

Бахтин М.М (1996) *Проблема речевых жанров*..Москва: Русские словари

Иванов В.В. (2000) *Общие вопросы теории договора*. Москва: Эдиториал УРСС

Марченко М. Н. (2006) *Теория государства и права*. Москва

Чалая Л.А. (2008) *История договорного права: учебное пособие*. Владимир: Издательство Владимирского Государственного Университета

Шугрина Е.С. (2000) *Техника юридического письма*. Москва: Издательство «Дело»

WEBGRAFÍA

EN ESPAÑOL:

Boletín de Actualidad de Derecho Civil:
http://www.codigo-civil.net/

Censos de Población y Viviendas 2011 (nota de prensa del Instituto Nacional de Estadística, 18/04/2013):
http://www.ine.es/prensa/np775.pdf

Constitución del Fondo Social de Viviendas en alquiler (Instituto de Mayores y Servicios Sociales/ Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad):
http://www.imserso.es/imserso_01/fsva/index.htm

Diccionario ruso-español:
http://multitran.ru/

Diccionario de la lengua española, Real Academia Española:
http://www.rae.es/rae.html

Grupo de investigación GETT (Géneros Textuales para la Traducción): http://www.gentt.uji.es

Instituto Nacional de Estadística:
www.ine.es

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos:
http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l29-1994.html

Manual de Derecho Civil II: Derecho de obligaciones y contratos (Universidad Jaime I, autor: Arnau Moya, F. 2007):
http://e-ujier.uji.es/pls/www/!gri_www.euji22102?p_id=31&p_tipo=T&p_curso=RB07&p_idioma=ES

Mercado emisor ruso, marzo 2013(Informe de la Federación Empresarial Hotelera de Mallorca):
http://fehm.info/system/news_attachments/files/135/original/022013_Mercado_RUSO_2013.pdf?1363782359

Portal de traductores:
http://esl.proz.com/

EN RUSO:

Гражданский кодекс РФ:
http://www.gk-rf.ru/

Жилищный кодекс РФ:
http://www.zhilkod.ru/

Законы России:
http://lawrussia.ru/

Толковый словарь Ожегова С.И.
http://www.ozhegov.org/

Образцы деловых документов:
http://docstandard.com/

OTRAS FUENTES

Apuntes de clase, Trad. **Atabekova Anastasía** (2013), inéditos

Comentarios en la parte práctica y material del ANEXO 2 aportados por: **Ovchínnicova E.V., jurista de la agencia inmobiliaria Agentstvo Nedvízhimosti Bolshoi Gorod, S.L.** (Agencia Inmobiliaria "Gran Ciudad"), ciudad de Novosibirsk (Rusia)

ANEXO 1

Источник: ЗАКОНЫ РОССИИ
http://lawrussia.ru/texts/legal_185/doc185a336x504.htm

ПИСЬМО РОСКОМТОРГА ОТ 09.11.95 N 1-1492/32-21 "О РЕКОМЕНДАЦИЯХ ПО СОСТАВЛЕНИЮ ДОГОВОРОВ"

Текст документа с изменениями и дополнениями по состоянию на ноябрь 2007 года

Правовой навигатор на www.LawRussia.ru

<<<< >>>>

КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ТОРГОВЛЕ

ПИСЬМО
от 9 ноября 1995 г. N 1-1492/32-21

О РЕКОМЕНДАЦИЯХ ПО СОСТАВЛЕНИЮ ДОГОВОРОВ

В соответствии с решением Коллегии Комитета Российской Федерации по торговле от 30.08.95 "О совершенствовании договорной работы в торговых организациях в свете требований нового законодательства" направляются для использования в практической работе "Рекомендации по составлению договоров", подготовленные юридическим отделом Роскомторга.

Заместитель Председателя
Роскомторга
Н.А.ЛУПЕЙ

РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО СОСТАВЛЕНИЮ ДОГОВОРОВ

(подготовлены юридическим отделом Роскомторга)

В условиях рыночных отношений договор - основной юридический акт, из которого возникают обязательственные правоотношения. Он является главным средством регулирования товарно-денежных связей, определяющим содержание правоотношений, права и обязанности его участников. Общие положения о договорах, понятие и условия договора, их заключение, изменение и расторжение предусмотрены в первой части Гражданского Кодекса Российской Федерации, введенной в действие с 1 января 1995 г. При заключении конкретных видов договоров (договоров купли - продажи, аренды, порядка, перевозки, комиссии и др.) до принятия второй части Гражданского Кодекса следует руководствоваться первой частью ГК Российской Федерации, законами и иными законодательными актами РФ в части, не противоречащей первой части указанного Кодекса.

1. Основные правила составления договора

1. При намерении заключить контракт следует четко знать, какие цели необходимо достичь при его реализации и уточнить наиболее важные моменты, связанные с его оформлением, подписанием и исполнением.

Необходимо предусмотреть главные вопросы предстоящей работы, а затем, переходя от общего к частному, составить примерную поэтапную схему работы и продумать, что и как должно быть сделано на каждом этапе, какие для этого потребуются конкретные действия, прикинуть возможность риска.

2. Проект предстоящего договора желательно разработать самой заинтересованной организацией, а не получать проект от контрагента. При составлении формулировок условий договора лучше всего привлечь специалистов соответствующего профиля. Если же составляется договор партнером, не исключено, что в нем должным образом не будут учтены все ваши интересы, и придется подгонять их под "чужой" договор и, таким образом, ваша инициатива может быть упущена.

Кроме того, при этом можно избежать всяких неожиданностей, которые могут исходить от вашего контрагента, и по его замечаниям можно проследить, в чем именно состоят его интересы, и предотвратить включение в договор нежелательных условий.

3. Если предложение о заключении договора поступает от неизвестной организации, необходимо как можно больше получить о ней информации.

За рубежом предприниматели крайне настороженно относятся к предложениям новых партнеров. И это несмотря на то, что там существуют открытые торговые реестры и даже есть фирмы, которые специализируются на сборе и обработке сведений о компаниях и отдельных коммерсантах и по запросу могут дать подробности о фирме как таковой (уставный фонд, специализация, годовой оборот, квалификация персонала, обслуживающий банк и т. д.) и даже о биографиях совладельцев предприятия и его руководителей, оценку их деловой репутации, дать сведения о судебных процессах и конфликтах, в которых они участвовали, сообщить подробности о поставщиках, покупателях, клиентах и др.

Такой сервис у нас пока отсутствует, и поэтому самим необходимо провести подобную работу, заведя своеобразные досье на своих партнеров и контрагентов.

Необходимо убедиться, что организация, с которой собираются работать, действительно существует. Для этого следует ознакомиться с ее учредительными документами (уставом, учредительным договором) и свидетельством о регистрации. Рекомендуется обратить внимание на то, кто является ее учредителями, каков размер ее уставного фонда и сформирован ли он, где располагается офис (а не просто, так называемый юридический адрес), в каком банке организация обслуживается, ее финансовое положение и коммерческая репутация. Через партнеров, контрагентов, банкиров следует собрать о ней и ее руководителях как можно больше информации.

4. При подписании договора необходимо убедиться, что представитель контрагента имеет юридическое право и полномочия на подписание документа. Поэтому, вступая в переговоры с представителями коммерческой организации о заключении договора, необходимо проверить полномочия представителя.

Отсутствие соответствующих полномочий и подписание договора таким представителем может повлечь впоследствии невозможность получить оплату за поставленные товары или добиться возврата выплаченных сумм за товары, либо товары будут поставлены не в полном объеме или с существенными недостатками.

Как показывает практика, нередко недобросовестные контрагенты, не желая исполнять свои обязательства по договору и нести ответственность, объявляют о том, что лицо, подписавшее договор, соответствующих полномочий не имело (это один из самых распространенных способов мошенничества). Для того чтобы такого не случилось, необходимо удостовериться в личности представителя, для чего корректно попросить его представить соответствующие

документы.

Если представителем контрагента выступает директор предприятия, который действует без доверенности, необходимо ознакомиться с приказом о его назначении либо (это в основном касается государственных предприятий) ознакомиться с протоколом собрания учредителей предприятия (для коммерческих организаций). В отношении последних следует обратить внимание на следующее. В последнее время зачастую на некоторых предприятиях, особенно там, где директор работает по найму, учредители в той или иной степени ограничивают его полномочия и предоставляют ему их только с согласия правления, Совета директоров, собрания учредителей и т.д. Например, в уставе организации, в разделе "Компетенция директора" может быть указано, что директор вправе совершать сделки на сумму свыше 10 млн. руб. только с согласия Совета директоров предприятия. Поэтому следует ознакомиться с соответствующим разделом устава организации - контрагента и убедиться, что полномочия директора не ограничены.

В том случае, если представитель действует по доверенности, следует проверить, есть ли на доверенности подпись руководителя организации и ее печать, какого числа она выдана (если дата не указана, то доверенность вообще недействительна), срок ее действия, объем полномочий по доверенности.

5. Приступая к работе по формулированию условий договора, нельзя допускать двусмысленности, нечеткости фраз. В договоре имеет значение каждое слово. Если не понятно, что означает тот или иной термин, какой смысл несет то или иное словосочетание, фраза и т.д., надо выяснить это с привлечением специалистов. Следует иметь в виду, что впоследствии в случае спора по условиям исполнения договора контрагент будет пытаться любую неточную формулировку в договоре интерпретировать в свою пользу. Более того, партнер может специально включить в договор неясные (но хорошо понятные ему самому) формулировки и положения, в которых ваши интересы могут быть ущемлены.

Весьма часто допускаются неточности при применении в договорах юридических торговых международных терминов, в частности, определяющих базисные условия поставки. Так, нередко применяется предназначенный для водных перевозок торговый термин "СИФ" при использовании сухопутных видов транспорта (железнодорожного, автомобильного) или при смешанных перевозках (несколькими видами транспорта). При отсутствии в договоре положений, разъясняющих, что стороны имели в виду, могут возникнуть трудности при разрешении споров, в частности, по вопросу о моменте, в который товар считается поставленным, и о моменте перехода риска с продавца на покупателя.

6. Определяя в договорах условия о расчетах и осуществляя платежи по обязательствам за поставку товаров, необходимо учитывать, что Указом Президента РФ от 20.12.94 N 2204 "Об обеспечении правопорядка при осуществлении платежей по обязательствам за поставку товаров (выполнение работ или оказание услуг)" установлено, что обязательным условием договоров, предусматривающих поставку товаров (выполнение работ или оказание услуг), является определение срока исполнения обязательств по расчетам за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги).

Предельный срок исполнения обязательств по расчетам за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги) равен трем месяцам с момента фактического получения товаров (выполнения работ и услуг).

Следует иметь в виду, что суммы неистребованной кредитором задолженности по обязательствам, порожденным указанными сделками, подлежат списанию по истечении четырех месяцев со дня фактического

получения предприятием - должником товаров (выполнения работ или оказания услуг) как безнадежная дебиторская задолженность на убытки предприятия - кредитора, за исключением случаев, когда в его действиях отсутствует умысел.

Вышеназванным Указом установлено, что Федеральное управление по делам о несостоятельности (банкротстве) при Государственном комитете Российской Федерации по управлению государственным имуществом по истечении предельного срока исполнения обязательств по расчетам за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги), если стороны не предприняли всех имеющихся возможностей для погашения задолженности, предъявляет требования о перечислении сторонами в доход бюджета всего полученного сторонами и причитающегося им по указанным сделкам.

Если в течение месяца со дня предъявления требования о перечислении в доход бюджета полученного и причитающегося по указанным сделкам стороны не осуществили полного исполнения обязательств, Федеральное управление по делам о несостоятельности (банкротстве) при Государственном комитете Российской Федерации по управлению государственным имуществом предъявляет в арбитражный суд иск о применении последствий ничтожности сделки согласно ст. 169 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7. При формулировании условий об обстоятельствах, освобождающих от ответственности (так называемых "форс-мажорных оговорок"), следует учитывать последствия той или иной формулировки, что может привести к снижению или повышению имущественной ответственности стороны договора.

При включении в договор оговорки, предусматривающей конкретный перечень обстоятельств, наступление которых освобождает от ответственности при нарушении обязательства, арбитражные суды, как правило, принимают решения о взыскании со стороны убытков, явившихся следствием обстоятельств, находившихся вне контроля, если они не предусмотрены перечнем, содержавшимся в договоре.

8. Когда проект договора будет готов, его необходимо еще раз просмотреть для того, чтобы уловить двойной смысл какой-либо фразы или увидеть какое-нибудь упущение и т.д.

Любой договор - правовой документ, и нельзя составлять его без участия компетентных специалистов. А юрист должен разъяснить правовые последствия тех или иных его условий, предложить новые варианты какого-либо пункта и т.д.

Поэтому до подписания договора необходимо, чтобы его просмотрел и завизировал юрист.

9. Многие предпринимательские структуры широко используют различные формы договоров, образцы которых предлагаются в настоящее время в различных сомнительных сборниках и рекомендациях.

Наряду с очень краткими договорами, содержащими минимум условий (предмет договора, включающий наименование и количество товара, цена с указанием базиса поставки, требования к качеству, срок поставки, условия платежа), нередко заключаются многостраничные очень подробные договоры, предусматривающие значительное число дополнительных условий. Заключение кратких договоров требует от организации четкого представления о том, чем будут восполняться пробелы договора. Арбитражная практика показывает, что об этом, к сожалению, часто забывают и это приводит к нанесению ущерба. В то же время анализ многостраничных подробных договоров не всегда приводит к положительным результатам.

Во-первых, нередко такие договоры составляются по трафарету, недостаточно учитывающему вид товара, являющегося предметом купли - продажи или другого вида сделки. Практически одинаковые условия предусматриваются как в отношении всех видов массы

продовольственных и промышленных товаров, так и в отношении машин и оборудования.

Во-вторых, договоры примерно одинакового содержания составляются независимо от того, с каким партнером они заключаются.

В-третьих, стремление предусмотреть в договоре условия на все случаи, которые могут возникнуть при его исполнении, осложняет, с одной стороны, переговоры при заключении договора, а с другой - приводит к отягощению договора большим числом общих и порой не лучших положений. К тому же, как показывает практика, все предусмотреть в контракте невозможно. Надо учитывать, что универсальной формы, способной надежно обезопасить вас и ваш бизнес, не существует. Договор - акт строго индивидуальный, и составлять его надлежит для каждого случая отдельно.

СТРУКТУРА ДОГОВОРА

Любой договор условно можно разделить на четыре части:

1. Преамбулу (или вводную часть).
2. Предмет договора.
3. Дополнительные условия договора.
4. Прочие условия договора.

1. Преамбула (или вводная часть)

1. Наименование договора (договор купли - продажи, поставки, комиссии, транспортных услуг, аренды, совместной деятельности и пр.).

Точное название договора дает понять, какие он определяет правоотношения. Однако необходимо помнить, что сущность договора вытекает не из названия, а из его содержания. Но, если название отсутствует, договор сначала следует прочитать, чтобы понять, о чем он, а уж затем разбираться с ним по существу.

2. Дата подписания договора. Она включает число, месяц и год подписания. Со всеми этими реквизитами связано правильное установление момента заключения договора и окончания срока его действия, а значит, и определенные юридические последствия.

3. Место подписания договора (город или населенный пункт).

Указание на место совершения сделки - не простая формальность, оно имеет иногда большое юридическое значение. По законодательству того места, где совершается сделка, определяются: а) правоспособность и дееспособность лиц, заключивших сделку, б) форма сделки, в) обязательства, возникшие из сделки (правда, в последнем случае стороны в договоре могут предусмотреть иное положение - ст. 432 ГК РФ).

4. Полное фирменное наименование контрагента, под которым последний зарегистрирован в реестре государственной регистрации, а также сокращенное название сторон по договору ("Заказчик", "Покупатель", "Арендатор" и пр.).

5. Должности, фамилии, имена и отчества лиц, подписывающих договор, указания на их полномочия на подписание договора.

2. Предмет договора

Данная часть договора содержит его существенные условия:

1. Предмет договора, т.е. о чем конкретно договариваются стороны.
2. Обязанности и права стороны по договору.
3. Обязанности и права второй стороны по договору.
4. Цена договора и порядок расчетов и др.

5. Срок выполнения сторонами своих обязательств.

Конкретное содержание этих условий зависит от вида договора и от конкретной ситуации его заключения.

3. Дополнительные условия договора

Настоящий раздел включает в себя условия, которые не обязательно предусматривать в каждом договоре, но которые тем не менее существенно влияют на реализацию прав и обязанностей сторон.

1. Срок действия договора

Его необходимо указать, даже если названы сроки выполнения сторонами обязательств. Это обусловлено тем, что надлежит знать, когда договор прекращает свое действие и когда можно будет предъявить соответствующие требования к контрагенту.

2. Ответственность сторон

Она обеспечивает исполнение обязанностей сторонами в случае нарушения условий договора одной из них. Обычно здесь определены различного рода санкции в виде пени, неустойки, штрафа, уплачиваемых контрагентом, не выполнившим своих обязательств в отношении одного из согласованных условий.

При составлении договора можно предложить следующую методику определения ответственности: против каждой обязанности стороны должна быть предусмотрена соответствующая ответственность, в основном в виде штрафной неустойки. Это означает, что убытки при ненадлежащем исполнении обязательств контрагента могут быть взысканы с него сверх неустойки. Помните, что если такой вид ответственности отсутствует, неустойка является зачетной и убытки с контрагента можно будет взыскать в части, не покрытой неустойкой (ст. 394 ГК РФ).

3. Способы обеспечения обязательств (гл. 23 ГК РФ)

Российское гражданское законодательство предусматривает следующие основные способы обеспечения обязательств (ст. 329 ГК РФ): неустойка, залог, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия, задаток. Кроме этого, могут быть предусмотрены и другие способы, предусмотренные законом или договором.

4. Основания изменения или расторжения договора в одностороннем порядке (гл. 29 ГК РФ).

5. Условия о конфиденциальности информации по договору

6. Порядок разрешения споров между сторонами по договору

Все споры между сторонами разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в арбитражном суде. Однако стороны могут установить и иное положение, в частности, предусмотреть разбирательство споров не в арбитражном, а в третейском суде, создаваемом либо самими сторонами, либо в соответствии с регламентом какого-либо постоянно действующего третейского суда.

7. Особенности перемены лиц по договору

В этом пункте можно предусмотреть, что уступка права требования по договору может быть осуществлена только с согласия должника (ст. 388 ГК РФ).

4. Прочие условия договора

Эти условия могут включать следующие вопросы:

1. Законодательство, регулирующее отношения сторон (особенно это важно для внешнеторговых контрактов).

2. Особенности согласований связи между сторонами.

Здесь для каждой стороны указываются:

а) лица, полномочные давать информацию и решать вопросы, относящиеся к исполнению договора.

Это может формулироваться двумя способами: с персональным указанием полномочного лица (лиц) или с указанием должностей;

б) сроки связи между сторонами. Например: "... каждый вторник с _____ ч.";

в) способы связи: телефон, факс, телекс, телеграф, телетайп с указанием их номеров и иных данных.

3. Судьба преддоговорной работы и ее результатов после подписания договора.

Данный пункт содержит положение, в соответствии с которым стороны устанавливают, что после подписания настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях теряют силу.

4. Реквизиты сторон:

а) почтовые реквизиты;

б) местонахождение (адрес) предприятия;

в) банковские реквизиты сторон (номер расчетного счета, учреждение банка, код банка, МФО или данные РКЦ);

г) отгрузочные реквизиты (для железнодорожных отправок, для контейнеров, для мелких отправок).

Особое внимание уделите наличию и правильности сведений, касающихся банковских реквизитов вашего контрагента, так как без них вам очень трудно будет взыскать убытки.

5. Количество экземпляров договора.

6. Подписи сторон с приложением каждой организации (предприятия).

ПРИМЕРНЫЙ ОБРАЗЕЦ СТРУКТУРЫ И УСЛОВИЙ ДОГОВОРА ЛЮБОГО ВИДА

ДОГОВОР

_____

(название договора)

г. _____ "_____" _____ 199_ г.

_____,

(полное фирменное наименование предприятия, организации)

именуемое далее по тексту " _____",

в лице директора _____

(Ф.И.О.),

_____

(полное фирменное наименование предприятия, организации),

именуемое далее по тексту " _____

в лице _____

(должность, Ф.И.О.),

действующего на основании доверенности N от "___" _____ 199_ г., с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

2. Обязанности "_____" (и срок, в течение которого эти обязанности должны быть исполнены).

3. Обязанности "_____" (и срок, в течение которого эти обязанности должны быть исполнены).

4. Права "_____".

5. Права "_____".

6. Цена Договора.

7. Порядок расчетов.

8. Срок действия настоящего Договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до момента его окончательного исполнения, но в любом случае до "_____" _____ 199_ г.

8.2. Настоящий Договор может быть пролонгирован по соглашению

сторон.

9. Гарантии по настоящему Договору (способы обеспечения Договора).

10. Ответственность сторон.

10.1. За нарушение условий настоящего Договора виновная сторона сверх неустойки возмещает причиненные этим убытки, в том числе упущенную выгоду.

10.2. "_____" по настоящему Договору несет следующую ответственность:

- за _____
(конкретное нарушение)

штрафная неустойка в размере ____% от суммы _____
(Договора, долга)

- за _____
(конкретное нарушение)

штрафная неустойка в размере _____ руб.

- за _____
(конкретное нарушение)

пеня в размере _____ руб. за каждый день просрочки (возможно установление иного срока).

10.3. "_____" по настоящему Договору несет следующую ответственность:

- за _____
(конкретное нарушение)

штрафная неустойка в размере _____% от суммы _____
(Договора, долга)

- за _____
(конкретное нарушение)

штрафная неустойка в размере _____ руб.

- за _____
(конкретное нарушение)

пеня в размере _____ руб. за каждый день просрочки (возможно установление иного срока).

10.4. За необоснованный отказ от исполнения обязательств, повлекший досрочное прекращение настоящего Договора, виновная сторона уплачивает штраф в размере _____.

10.5. За нарушение иных условий настоящего Договора виновная сторона несет следующую ответственность _____.

11. Досрочное расторжение настоящего Договора.

11.1. Настоящий Договор расторжению в одностороннем порядке не подлежит.

11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению сторон или одной из сторон в случае нарушения условий договора другой стороной, а также по следующим основаниям:

а) _____,

б) _____.

12. Конфиденциальность.

В течение срока действия настоящего Договора, а также в течение _____ лет после его прекращения стороны не должны предоставлять или разглашать иным способом конфиденциальную информацию, полученную в результате совместной деятельности, равно как и не должны недобросовестно использовать такую информацию для того, чтобы самим конкурировать друг с другом.

13. Порядок разрешения споров (арбитражная оговорка).

13.1. Все разногласия и споры, которые могут возникнуть между сторонами из настоящего Договора и в связи с ним, будут, по возможности, разрешаться последним путем дружеских переговоров.

13.2. В случае, когда возникшие споры мирным путем урегулированы не будут, все споры между сторонами разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в арбитражном суде (третейском суде - указать, каком именно, или

порядок его формирования).

13.3. Стороны устанавливают, что все возможные претензии по настоящему Договору должны быть рассмотрены сторонами в течение _____ дней с момента получения претензии.

14. Изменение условий настоящего Договора.

14.1. Условия настоящего Договора имеют одинаковую обязательную силу для сторон и могут быть изменены по взаимному согласию с обязательным составлением письменного документа.

Письменный документ с изменениями и дополнениями составляется в двух экземплярах и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.2. Стороны устанавливают, что все дополнения и изменения, внесенные в настоящий договор в одностороннем порядке, не имеют юридической силы.

14.3. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия другой стороны.

15. Условия согласования связи между сторонами.

16. Прочие условия.

16.1. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон.

16.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством (или указывается конкретный нормативный документ, например, Положение о поставках товаров народного потребления).

16.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, являющимся предметом настоящего Договора, теряют силу.

16.4 Приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

17 Адреса, банковские и отгрузочные реквизиты сторон на момент заключения настоящего Договора.

17.1. "_____":

Адрес _____

Телефон _____, телетайп _____, факс _____ Расчетный счет N _____

в _____

(наименование банковского учреждения)

МФО _____, код _____.

Отгрузочные реквизиты: _____

17.2. "_____":

Адрес _____

Телефон _____, телетайп _____, факс _____ Расчетный счет N _____

в _____

(наименование банковского учреждения)

МФО _____, код _____.

Отгрузочные реквизиты: _____

Для физических лиц необходимо указать полностью Ф.И.О., сведения о паспорте (серия, N, кем и когда выдан), а также местожительство.

17.3. Стороны обязуются немедленно письменно информировать друг друга в случае изменения сведений, указанных в п. 17 настоящего Договора.

"_____"	"_____"
_____ ( )	_____ ( )
М.П.	М.П.

ANEXO 2

Fuente:

Auténtico documento aportado por Ovchínnicova E.V., jurista de Agentstvo Nedvízhimosti Bolshoi Gorod, S.L. (Agencia Inmobiliaria "Gran Ciudad"), ciudad de Novosibirsk (Rusia)

ДОГОВОР
коммерческого найма

город Новосибирск 22 марта 2010 года

XXX XXXXX, XX.XX.XXXX года рождения, паспорт XXXX выдан XX.XX.XXXX года УВД Кировского района города Новосибирска, зарегистрированный по адресу: город Новосибирск, улица XXXXX, дом № 17/2, кв. 151, именуемый (ая) в дальнейшем "Наймодатель",

и XXXXXXXX, XX.XX.XXXX года рождения, паспорт XXXX выдан XX.XX.XXXX года Отделением № 1 Отдела Паспортно-Визовой Службы УВД гор. Белгорода, зарегистрированная по адресу: город Новосибирск, улица XXXX, дом № 90, кв. 76, именуемая в дальнейшем "Наниматель",
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.
1.1. Наймодатель обязуется предоставить Нанимателю за плату во временное владение и пользование, для проживания однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, улица XXX, дом № 90, квартира 76 (далее-помещение), которой Наймодатель владеет на праве собственности на основании Договора № 91-з/90 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 09.08.2007 года с приложением, зарегистрированный в Управлении Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 54 АГ 748428 от 04.11.2009 года, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.11.2009 года сделана запись регистрации № 54-54-11/080/2009-892.
Квартира расположена на 7-м этаже 10-ти этажного жилого панельного дома. Квартира общей площадью 28, 7 кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м.
1.2. Указанное жилое помещение считается сданным в наем с 22 марта 2010 года по 22 марта 2015 года.
2.СТОИМОСТЬ НАЙМА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.
2.1. Размер платы за пользование помещением по настоящему договору устанавливается соглашением сторон и составляет 500 (Пятьсот) рублей в месяц.
2.2. На момент заключения настоящего договора Наниматель уплатил Наймодателю в качестве платы за пользование помещением сумму в размере 500 (Пятьсот) рублей, что подтверждается Распиской от «22» марта 2010 г.
2.3. В дальнейшем оплата за пользование помещением производится не позднее 2-х дней до окончания оплаченного периода найма.
2.4. Наниматель ежемесячно в установленные сроки оплачивает соответствующим организациям стоимость квартплаты, услуг за водоснабжение, канализацию, абонентскую плату за телефон, теплоснабжение, радиоточку. Платежи за электричество, пользование телефонной связью, в том числе плату за междугородние, международные переговоры и иные виды услуг, оказываемые по телефонной связи по номеру тел. 304-36-83, производит также Наниматель. Показания счетчика за электроэнергию на 22 марта 2010 г. составляют 7483.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАЙМОДАТЕЛЯ.
3.1. Наймодатель обязан
3.1.1. сдать Нанимателю помещение, соответствующее санитарным условиям и техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, пригодным для проживания.
3.1.2. сдать Нанимателю квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего договора, с имуществом, передаваемым согласно Акту приема – передачи.
3.1.3. в случае обнаружения неисправностей элементов квартиры, произошедших не по вине Нанимателя, Наймодатель обязан устранить неисправности за свой счет, в разумный срок.
3.1.4. предоставить сведения о показаниях счетчика, квартплате и другим коммунальным платежам, а так же все задолженности перед организацией, предоставляющей услуги по телефонной связи, в случае оплаты указанных платежей Нанимателем.
3.1.5. обеспечить согласие всех проживающих и состоящих на регистрационном учете в жилом помещении лиц на сдачу его в наем.

НАЙМОДАТЕЛЬ НАНИМАТЕЛЬ

_____/_____/ _____/_____/
3.1.6. присутствовать при всех мероприятиях, требующих его участия лично, либо через своего представителя, полномочия которого оформлены надлежащим образом.
3.2. Наймодатель вправе:

3.2.1. заключить договор найма, перезаключить его по истечении установленного срока на прежних или других условиях, либо отказаться от его заключения.
3.2.2. Требовать от Нанимателя соблюдения правил пользования жилым помещением, в соответствии с целевым назначением.
3.2.3. Наймодатель имеет право входить в жилое помещение с целью проверки ее состояния и состояния имущества в любое время по предварительному согласованию с Нанимателем. При несогласовании сроков Наймодатель имеет право проводить ревизию не более одного раза в месяц.
3.2.4. требовать от Нанимателя освобождения жилого помещения по истечении срока найма.
3.2.5.Наймодатель гарантирует, что на момент передачи помещения Нанимателю оно не сдано в наем (аренду), не отчуждено.
3.2.6. Предлагать Нанимателю по своему усмотрению размер платы за жилое помещение, при этом изменение размера платы за жилое помещение допускается только по согласованию сторон, но не чаще 1(Одного) раза в год.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ НАНИМАТЕЛЯ.
4.1 Наниматель обязан:
4.1.1. использовать помещение только для проживания, обеспечить его сохранность, поддерживать в надлежащем состоянии (ст. 678 ГК РФ), а также обеспечить сохранность переданного Наймодателем имущества и использовать последнее по назначению.
4.1.2. нести материальную ответственность за надлежащее состояние жилого помещения и находящегося в нем имущества.
4.1.3. своевременно сообщать Наймодателю о выявленных неисправностях элементов помещения.
4.1.4. не препятствовать посещению Наймодателем помещения в соответствии с условиями, установленными настоящим договором.
4.1.5. производить переустройство и реконструкцию помещения только с письменного согласия Наймодателя.
4.1.6. своевременно производить плату за пользование помещением, согласно п. 2.1. и 2.3. настоящего договора, а также иные платежи, предусмотренные п. 2.4. настоящего договора. В случае несвоевременного внесения данных платежей Наниматель оплачивает пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.
4.1.7. освободить помещение по истечении срока найма, установленного настоящим договором.
4.2. Наниматель вправе:
4.2.1. владеть и пользоваться жилым помещением по своему усмотрению в соответствии с условиями настоящего договора, в течение срока найма.

5.УСЛОВИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА.
5.1. Договор найма может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон (Наймодателя и Нанимателя).
5.2. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию Наймодателя в случаях:
- разрушения или порчи жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
- если Наниматель или другие граждане, за действия которых он отвечает, после предупреждения продолжают использовать жилое помещение не по назначению или нарушать права и интересы соседей.
- невнесения Нанимателем платы за пользование жилым помещением в течение одного месяца;
5.3. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Нанимателя, Наниматель обязан письменно предупредить Наймодателя за 14 дней, при этом оставшаяся часть средств от ранее выплаченной в качестве предоплаты суммы остается у Наймодателя.
5.4. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Наймодателя, Наймодатель обязан письменно предупредить Нанимателя за 14 дней, и в течение этих 14 дней возвратить Нанимателю оставшуюся часть средств от ранее выплаченной в качестве предоплаты суммы и выплатить Нанимателю неустойку в размере платы за пользование жилым помещением.
5.3. Наниматель обязан выехать из жилого помещения в течение 3-х дней после расторжения договора.

6.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.
6.1. Все споры, возникшие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, решаются путем переговоров, а в случае невозможности последних, в установленном законом порядке.
6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору устанавливаются соглашением сторон и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему договору.
6.3. Договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания. Все приложения и дополнения к договору являются его неотъемлемой частью.
6.4. Наймодатель заявляет, что лица, постоянно проживающие и (или) состоящие на регистрационном учете в сдаваемом жилом помещении, согласны с условиями настоящего договора. При отсутствии документального подтверждения указанного согласия в случае предъявления претензий указанными лицами Наймодатель несет ответственность, предусмотренную настоящим договором и законодательством РФ.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Наймодатель согласен, что с Нанимателем в квартире будут проживать домашние животные, а именно кот.
7.2._____
_____.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

8.1. Наймодатель:_____
_____

8.2. Наниматель: _____
_____

НАЙМОДАТЕЛЬ	НАНИМАТЕЛЬ
_____/_____/	_____/_____/
тел._____	тел._____ _____

ANEXO 3

Fuente: http://www.kmcon.ru/main/articlesourjurist/ourjurist1/ourjurist1_3576.html

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

N _____

_____ "___" _____ 201__ г.
(наименование муниципального образования) (дата, месяц, год)

_____,
(наименование уполномоченного органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления либо иного управомоченного собственником лица)
действующий от имени собственника жилого помещения _____
_____
(указать собственника: Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование)
на основании _____ от "___" _____ г. N _____,
(наименование уполномочивающего документа)
именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной стороны, и
гражданин(ка) _____,
(фамилия, имя, отчество)
именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой стороны, на основании решения о предоставлении жилого помещения от "___" _____ 201__ г.
N _____ заключили настоящий договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его семьи в бессрочное владение и пользование изолированное жилое помещение, находящееся в _____
(государственной, муниципальной - нужное указать)
собственности, состоящее из ___ комнат(ы) в _____
квартире (доме) общей площадью _____ кв. метров, в том числе жилой _____ кв. метров, по адресу: _____
дом N _____, корпус N _____, квартира N _____, для проживания в нем, а также обеспечивает предоставление за плату коммунальных услуг: _____
(электроснабжение, газоснабжение, в том числе
_____
газ в баллонах, холодное водоснабжение, водоотведение
_____
(канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение (отопление),
_____
в том числе приобретение и доставка твердого топлива при наличии
_____.
печного отопления, - нужное указать)
2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.
3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие члены семьи:
1) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
2) _____;
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)
3) _____.
(фамилия, имя, отчество члена семьи и степень родства с Нанимателем)

II. Обязанности сторон

4. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего договора, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);
б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
г) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;
д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;
е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.
К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).
Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;
ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;
з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.
В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;
и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;
к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;
л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое помещение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;
м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;
н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.
5. Наймодатель обязан:
а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;
б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;
в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.
При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;
г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;
д) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;
е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;
ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;
з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;
и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;
к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;
м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. Права сторон

6. Наниматель вправе:
а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;
б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.
На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;
в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;
г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;
д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;
е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;
ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.
7. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.
8. Наймодатель вправе:
а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время;
в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

9. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.
10. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.
11. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:
а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;
б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;
в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;
г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

12. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. Прочие условия

13. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой - у Нанимателя.

Наймодатель _____ Наниматель _____

(подпись) (подпись)

ANEXO 4

Fuente: *Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 05.06.2007 N 704*
http://docstandard.com/obrazcy/tomhg/obrazec-xo5g0y.htm

Примерная форма договора краткосрочного найма жилого помещения в городе Москве

Приложение N 7 к Положению по оформлению временного проживания граждан в жилых помещениях, находящихся в городе Москве

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

ДОГОВОРА КРАТКОСРОЧНОГО НАЙМА N _

```
Г. Москва                                    "__" _________ ____ г.
Гр. ____________________________________________________________,
       (Ф.И.О., паспортные данные, адрес места жительства)
являющийся собственником жилого помещения на основании
свидетельства о государственной регистрации права от "__" _______
200__ г., именуемый в дальнейшем "наймодатель", с одной стороны, и
гр. ____________________________________________________________,
         (Ф.И.О., паспортные данные, адрес места жительства)
именуемый в дальнейшем "наниматель", с другой стороны, заключили
настоящий Договор о нижеследующем.
```

1. Предмет Договора

1.1. Наймодатель сдает, а наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение (квартиру, комнату(ы), расположенное по адресу: г. Москва, _____, д. ____, корп. _____, кв. _____, площадью жилого помещения _____ кв. м, общей площадью жилого помещения _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м для временного проживания в нем.

1.2. Договор найма жилого помещения заключается на срок _____ с "__" _____ 200__ г. по "__" _____ 200__ г., но не более чем на 1 год.

2. Права и обязанности наймодателя

2.1. Наймодатель имеет право:

- совершать с жилым помещением сделки по его отчуждению в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и города Москвы.

2.2. Наймодатель обязан:

- после подписания Договора в течение _____ дней предоставить в пользование нанимателю пригодное для проживания жилое помещение, указанное в п. 1.1, благоустроенное применительно к условиям города Москвы и отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям в соответствии с федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы;

- дать согласие на регистрацию по месту пребывания нанимателя жилого помещения и членов его семьи в предоставленное в наем жилое помещение на срок действия Договора краткосрочного найма;

- осуществлять проверку состояния помещения только с предварительного уведомления нанимателя за сутки до своего посещения жилого помещения.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и города Москвы.

3. Права и обязанности нанимателя

3.1. Наниматель имеет право:

- на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами семьи;

- на расторжение в любое время настоящего Договора с письменным предупреждением наймодателя за 1 месяц до расторжения Договора.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

3.2. Наниматель обязан:

- своевременно вносить плату за пользование жилым помещением (плату за наем), а также своевременно оплачивать следующие обязательные платежи, не входящие в плату за наем: _____ на условиях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации и города Москвы;

- использовать помещение исключительно для целей проживания в нем;

- поддерживать в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии жилое помещение, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора;

- не производить перепланировку и переоборудование жилого помещения без письменного разрешения наймодателя;

- нести ответственность перед наймодателем за действия граждан, в том числе и несовершеннолетних, постоянно проживающих совместно с нанимателем, которые нарушают условия настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством.

4. Расторжение Договора

4.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

4.2. Расторжение настоящего Договора по требованию наймодателя допускается в установленном порядке в случае:

1) невнесения нанимателем платы за пользование жилым помещением (платы за наем), иных платежей, предусмотренных Договором, более одного раза по истечении установленного Договором срока платежа;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или членами его семьи;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей;

4) использования жилого помещения не по назначению;

5) по иным основаниям, предусмотренным федеральным законодательством и правовыми актами города Москвы.

В случае расторжения настоящего Договора наниматель и члены его семьи обязаны в течение _____ с момента расторжения Договора освободить жилое помещение.

4.3. Договор найма может быть расторгнут по требованию любой из сторон в установленном порядке, если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния или если жилое помещение подлежит сносу.

5. Внесение платы по Договору

За пользование жилым помещением, указанным в п. 1.1 Договора, наниматель вносит плату в сумме _____ рублей _____
_____
(порядок, условия и сроки оплаты за поднаем жилого помещения)
_____

6. Иные условия

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.2. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

6.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых выдается нанимателю, другой - наймодателю. Третий экземпляр хранится в ГУП г. Москвы "Московский городской Центр арендного жилья". Все экземпляры Договора имеют одинаковую юридическую силу.

6. Подписи сторон

Наймодатель:
_____
(фамилия, имя, отчество полностью)
Наниматель:
_____
(фамилия, имя, отчество полностью)

Источник: Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 05.06.2007 N 704

ANEXO 5

Términos y expresiones del Contrato de Arrendamiento de Vivienda de Protección Pública

español	ruso
VISADO	ЗАВЕРЕН
IMS – Instituto Municipal de Suelo	Муниципальный институт жилья
REUNIDOS	СТОРОНЫ
régimen de bienes gananciales	режим общей совместной собственности
INTERVIENEN	ВЫСТУПАЮТ
PARTE ARRENDADORA	НАЙМОДАТЕЛЬ
PARTE ARRENDATARIA	НАНИМАТЕЛЬ
contrato de arrendamiento de Vivienda de Protección Pública Básica	договор социального найма жилого помещения
Vivienda de Protección Pública	Социальное жилье
propietario	собственник
vivienda	жилое помещение/квартира
finca	недвижимое имущество
VIVIENDA DISTINGUIDA	ОТДЕЛЬНОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
meseta	площадка
ANEJO	ТАКЖЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ
plaza de garaje	гаражное место
planta sótano	подвал
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación	Главное управление жилищного контроля и реабилитации зданий
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos	Закон 29/1994 от 24 ноября “О найме и аренде городской недвижимости”
Reglamento de Viviendas de Protección Pública	Регламент «О фонде социального жилья»
vivienda libre de enseres	свободное жилое помещение
días hábiles	рабочие дни
Impuesto Municipal sobre Bienes Inmuebles (IBI)	Муниципальный налог на недвижимость
RENTA	СТОИМОСТЬ НАЙМА
FORMA DE PAGO	ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ
Calificación Definitiva	Итоговая квалификация
pagos mensuales domiciliados	запрограммированные платежи (с банковского счета)
índice General de Precios al Consumo	индекс потребительских цен
Instituto Nacional de Estadística	Национальный Институт Статистики
demora, retraso o tardanza	задержки
pérdida, renuncia o abdicación	утеря либо отказ
A los indicados efectos...	Ввиду вышеизложенного...
plena eficacia	полная юридическая сила
tributos, impuestos, arbitrios y tasas	налоги, сборы и пошлины

Pago de los gastos por servicios comunes y mantenimiento del inmueble (gastos de comunidad)	Оплата на общественные расходы и поддержание общего имущества в многоквартирном доме в исправном состоянии (общественные расходы)
aparatos sanitarios	сантехника
grifería	смесители
solados	настил пола
alicatados	облицовка
muebles de cocina altos y bajos	нижние и верхние кухонные шкафы
fregadero de un seno y escurridor de acero inoxidable	моечная раковина с одной чашей и решеткой из нержавеющей стали
cerramientos exteriores	ограждающие конструкции
cubiertas	покрытия
redes	кабельная проводка
daño doloso, en la utilización negligente	повреждения при небрежном использовании
instalaciones	оборудование
inmueble	здание/многоквартирный дом
obras	ремонтные работы
régimen jurídico	правовая система
licencia municipal de obra	муниципальная лицензия на проведение работ
modificación de la configuración de la vivienda	перепланировка жилого помещения
de pleno derecho	по законному праву
subarriendo	поднаем
cesión de arrendamiento	поднаем
Comunidad de Propietarios	товарищество собственников жилья
utilizar las acciones civiles para hacer efectivas las cantidades devengadas y no satisfechas	взыскать в судебном порядке причитающиеся и невыплаченные суммы
aplicación de los correspondientes intereses de demora	взыскание пени за несвоевременное внесение платежей
interés legal	установленные законом проценты
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio	Совет по вопросам окружающей среды, жилья и территориального планирования
Consejería de Vivienda	Совет по вопросам жилья
normas legales	законодательные нормы
Agencia Española de Protección de Datos	Испанское агентство защиты персональных данных

Términos y expresiones del Contrato de Arrendamiento de corta duración

español	ruso
POBLACIÓN	ГОРОД

con domicilio en	проживающий/ая по адресу
de nacionalidad rusa	гражданин/гражданка Российской Федерации
titular	титульный собственник
Título II (de la Ley..)	Раздел II (Закона..)
Industria manual	ручное производство
como un todo unitario a efectos legales y como anejo a la vivienda	законно закрепленное за данным жилым помещением в качестве дополнительного
entrar en vigor	вступить в силу
acabar	прекратить свое действие
Para dar efectividad a..	Для вступления в силу..
en concepto de RESERVA	в качестве БРОНИРОВАНИЯ
FIANZA	ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНАЯ СУММА
cuotas comunitarias	общественные взносы
honorarios	оплата за услуги/гонорар
condiciones de habitabilidad	условия пригодности жилого помещения для проживания
Administrador	Уполномоченное лицо
operarios o industriales	работники
Régimen de Comunidad de Propiedad Horizontal	Режим Общего имущества в многоквартирном доме (Режим горизонтальной (поэтажной) собственности)
desperfectos derivados de mal uso o negligencia	повреждения в результате недолжного или небрежного использования
OBRAS, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И ПОДДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ИСПРАВНОМ СОСТОЯНИИ
contadores de suministros	счетчики коммунальных услуг
RENUNCIAS	ОТКАЗ ОТ ПРАВ
INVENTARIO	ОПИСЬ ИМУЩЕСТВА
derecho preferente a renovación del contrato	преимущественное право на заключение договора на новый срок