

УДК 821.161.1-31  
ББК 84(2Рос=Рус)6-44  
В26

Дизайн серии *С. Прохоровой*

Художественное оформление *Н. Кудри*

Издание осуществлено при содействии  
литературного агента *Н.Я. Заблоцкиса*

**Веденская, Татьяна.**

В26 Квартирный вопрос, или Байки черного маклера : роман / Татьяна Веденская. — Москва : Эксмо, 2018. — 352 с.

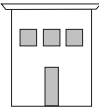
ISBN 978-5-04-095194-9

«Обыкновенные люди... в общем, напоминают прежних... квартирный вопрос только испортил их...» Кто не знает этой фразы Булгакова! Почти 90 лет тому назад написанная, она не потеряла своей актуальности! До сих пор не решен квартирный вопрос, хотя появились целые компании, занимающиеся жилищной проблемой, и профессия маклера или риелтора стала такой же распространенной, как некогда бухгалтера или юриста. Татьяне Веденской пришлось осваивать ее на заре туманной юности, когда след мужа простыл в тумане, а на руках осталась новорожденная дочь. Перед вами байки черного маклера, в основу которых легли непридуманные истории, случившиеся в жизни автора.

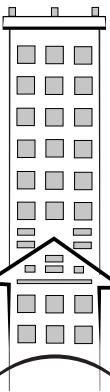
УДК 821.161.1-31  
ББК 84(2Рос=Рус)6-44

ISBN 978-5-04-095194-9

© Саенко Т., 2018  
© Оформление. ООО «Издательство  
«Эксмо», 2018




*Отдельные имена, названия и прочие детали моей черномаклерской жизни изменены, некоторые оставлены без изменений. И все это — во избежание неудобных ситуаций, которые, как мне подсказывает интуиция, все равно возникнут.*



**— Что для вас является абсолютной ценностью? Что вы цените выше всего? Ради чего готовы пойти на многое? Понимаете, о чем я?**

**— Кажется, понимаю. О квартире в Москве, верно? Да уж, ради этого я готов пойти на все!**



**О**гни большого города манят многих, обещая больше, чем они реально в состоянии дать. Резиновая Москва притягивает к себе самых разных людей, закручивает их в тугие клубки связей, организует дела, заполняет дни бесполезным движением и важными встречами. О, моя Москва, сумасшедший, исковерканный город, главной ценностью которого стали камни! Или, по-нашему, по-

*риелторски, — квадратные метры. Рано или поздно любой человек, оказавшийся в этом городе волею судьбы или родившийся в нем, начинает грезить о недостижимом — о приобретении собственной квартиры. И совершенно неважно, кто этот человек — продавец супермаркета, глава большого представительства крупной западной фирмы, может быть, совсем юная девушка из хорошей семьи или алкоголик, состоящий на учете в ПНД. Может, это молодожены или разводящиеся супруги, одинокая старушка или многодетный отец.*

*Как вы уже догадались, перед вами далеко не полный список моих клиентов — длинной вереницей проходят мимо меня, и на короткий миг мы становимся одним целым, ибо всякий, кто сталкивался с нашим пресловутым Квартирным Вопросом, знает, что на те месяцы, пока разыгрывается это сложное и запутанное действие под названием «операция с недвижимостью», риелтор практически переселяется в семью. Сколько же их было — этих самых семей! Кто-то ругается, мирится, кто-то звонит в слезах или, наоборот, хохочет в истерике — каждая сделка неповторима. Это водоворот эмоций, круто замешенный на человеческих амбициях и самомнениях, на страстных желаниях и глухих многолетних обидах. А риелтор стоит посреди этого водоворота и разводит, как говорится, тучи руками. Получается по-разному. Чест-*

но. Не видела в жизни своей ни одного риелтора, за которым бы не тянулся шлейф своих историй — больших и маленьких, хороших и плохих. И в любой истории главным вопросом был чей-то ДОМ.

У каждого человека должен быть дом, это очевидно, но получить его совсем не просто. И за много лет работы я поняла, что каждый дом так или иначе становится отражением того, кто его выбирает. Все как у Кастанеды — у каждого человека свое, и только свое, место. И главная задача — это место найти, даже если клиент сам понятия не имеет о том, что ему надо. Однако здесь, в Москве, даже опыт Кастанеды не помог бы найти человеку свое место — без хорошего риелтора, конечно. Потому что у нас тут — не то что у них в Мексике. Мы живем в особенном городе. И тут не забалуешь. Да они бы даже до Бирюлева не добрались!

## *Немного предыстории*

Всякая история имеет свое начало, и моя, как я теперь понимаю, началась гораздо раньше, чем я могла даже предположить. Можно было бы сказать, что стать риелтором мне было предначертано с самого рождения, что я родилась под какой-нибудь риелторской звездой, — но нет, так я говорить не буду.

Все началось, когда я вышла из роддома с тихо спящим кулечком на руках. Я еще только оглядывалась по сторонам, выискивая в толпе лицо своего первого мужа, но таинственное превращение уже началось, и я уже стояла на своем маклерском пути. С этого момента, что бы я ни делала, к каким бы ухищрениям ни прибегала, я была уже обречена, и моя судьба уже была предопределена. Я должна была стать релтором, у меня не было никаких шансов миновать сию участь.

Итак, двери роддома, на пороге год 1995-й, март месяц. Мне восемнадцать лет, я замужем, я — мать крошечного существа по имени Маргарита, что удивляет меня саму больше, чем кого бы то ни было. Мой муж — странного вида взлохмаченный субъект, рок-музыкант, к роли отца совершенно не приспособленный. Поселиться мы собираемся у моих родителей, точнее, у мамы, так как папа с мамой в разводе и теперь живет с моей бабушкой. Мама от перспективы жить со мной, новорожденной внучкой и моим сомнительным мужем не в восторге, но выбора у нее нет. Моя комната — в моем распоряжении.

На что мы собираемся жить? Ха-ха, вы еще скажите, что об этом стоило подумать раньше! Некогда мне было думать, я была занята. Слушала гениальную музыку моего гения (хоть и непризнанного)

мужа. Так что жить нам совершенно не на что. И все это — вышеописанное — можно обозначить двумя словами: жизненные обстоятельства. О, как они меняют все наши планы и мечты. Как они способны поставить все с ног на голову, в одночасье перечеркнув то будущее, которое мы рисовали для себя. Я, например, хотела петь и писать песни. А оказалась дома перед тазиком с ползунками и пеленками. Памперсов у нас не было, как и денег. Ругались мы с мужем почти каждый день, моя мама принимала в этом активное участие, высказывая свое оправданное негодование по любому поводу. В общем, семейная жизнь оказалась совсем не тем, о чем я мечтала. И знаете, о чем еще я ни разу не мечтала?

О том, чтобы быть риелтором! Я не мечтала об этом никогда. Хотя бы потому, что ни сном ни духом не догадывалась о существовании такой профессии. И вообще, кстати, мои представления о мире были весьма условными. Когда я заканчивала школу, я вроде хотела стать врачом или юристом, что, впрочем, не сильно сподвигло меня к каким-то конкретным действиям. Напротив, вместо того чтобы засесть за учебники и зубрить химию или теорию государства и права, я выучила несколько простых аккордов и начала играть на гитаре. Играть — это громко сказано, скорее общаться с другими, такими же, как я, детьми, увлеченно изучающими аккорды

шестиструнной гитары. Чем это кончилось, уже понятно. Я сделала три «не те» вещи и получила совершенно «не тот» результат. Первое — я влюбилась НЕ в ТОГО парня, второе — я НЕ СКАЗАЛА «НЕТ», и третье — ни о чем НЕ ПОДУМАЛА и родила. Результат? Ну конечно же, да. Я осталась одна. Правда, к чести моего супруга я должна сказать, что решение о том, что мы расстанемся, приняла я.

Год 1996-й, Рождество. Моей дочери девять месяцев. С момента ее рождения, признаюсь честно, жизнь моя была похожа на ад крошечный, отчасти по естественным причинам — я не могла выспаться, так как Маргарита бывала весьма требовательной по ночам, я не знала, что вообще делать с ребенком, так как в большой степени и сама еще была совершеннейшим дитем. Я хотела есть, пить, спать и гулять — но все это мне теперь было практически недоступно. И я просто не понимала, почему моему так называемому мужу можно продолжать вести весьма приятный богемный образ жизни, включающий в себя посиделки с друзьями ночи напролет, игнорирование меня и утаскивание из дома еды и других материальных ценностей. Иными словами, где-то к девятому месяцу жизни Маргариты я поняла, что слова мамы о том, что я об этом «еще пожалее», оказались верны. Я, как говорится, «пожа-

леда». И еще я смогла осознать, насколько, именно в моем случае, «любовь оказалась зла».

Итак, Рождество. Я напугана, руки у меня дрожат, но я тверда в своем решении, которое приняла: лучше уж одной, чем с ним. Мой муж просто в шоке от того, что страстно обожавшая его, несмотря ни на что, жена все же настаивает на его уходе. Поверить в это не может ни он, ни я, но все же... он собирает вещи. В соседней комнате сидит мой сосед Ренат. Так, на всякий случай, чтобы, если мой муж, как это уже бывало, снова распустит руки, меня было кому защитить. Мера эта отнюдь не излишняя, так как инциденты были. Однажды, когда я плохо себя вела и дерзко требовала денег на еду ребенку, муж попытался меня задушить. И почти достиг цели, надо сказать. Мне потом еще долго снились кошмары. Так что теперь Ренат, крепкий коренастый мужик лет сорока, казался мне совсем нелишним. Мало ли. Мне еще дочь поднимать.

— Ты понимаешь, что я больше к тебе никогда не вернусь? — спросил меня муж. На моих руках дочь, в глазах слезы.

— Я буду рада, если ты больше никогда ко мне не вернешься. Пожалуйста, не возвращайся.

— Ты еще пожалеешь!

— Не думаю, — помотала я головой, но на всякий случай держалась к двери поближе. С моим



мужем никогда ни в чем нельзя было быть уверенной. Но обошлось, не исключая, что именно благодаря Ренату. Итак, мы с дочерью остались одни. Так сказать, один на один со своими Жизненными Обстоятельствами.

\* \* \*

Девяностые годы — сложные и путаные, криминально окрашенные, поломали судьбы многих людей в нашей стране. И конечно, никто тогда не мог дать мне ответ на вопрос, как и особенно на что нам с Маргаритой жить. Ребенок на руках у девятнадцатилетней раздолбайки, которая может только бряцать на гитарке и курить около лифта. Впрочем, я была не одна такая. Тогда никто не понимал, как жить дальше. Образование совсем не гарантировало работы, на улицах стреляли, происходили какие-то перевороты. Мы с дочерью не были никому нужны, кроме разве что моего папы, благодаря которому, собственно, не пропали совсем и не померли с голоду. Хотелось бы сказать ему БОЛЬШОЕ-БОЛЬШОЕ, просто ОГРОМНОЕ спасибо за помощь в те самые сложные и невозможные годы моей жизни.

А ведь и ему было нелегко. Жернова перестройки перемололи и его. ЦКБ «Алмаз», где он прорабо-

тал всю жизнь, пережевало весь свой персонал и выплюнуло на улицу. Он остался без работы, никому не нужный, пенсионного возраста, без накоплений и понимания, как жить дальше. Да уж, девяностые были «веселыми».

Таким образом, я быстро и без затруднений проскочила вопросы «кем быть», «чем заниматься» и какое у меня, собственно, призвание. Я была готова заниматься чем угодно. Интересовало меня только одно — деньги. Не подумайте плохого, не ДЕНЬГИ, о которых я и представление-то имела весьма смутное, а хоть что-нибудь, чтобы купить хлеба и овсянки. Или чтобы сварить суп из бульонного кубика. Да-да, я не шучу. Что может быть лучше кубика с кипяточком? Мечта!

Если бы я тогда взяла белый лист бумаги и, поделив его на две половины, записала в одну колонку «Дано», а в другую «Надо», получилось бы примерно следующее:

Дано: образование — ниже низшего, аттестат средней школы, специальные навыки — умею играть «Что такое осень» и «Таганку» на гитаре, опыт работы — ноль. В анамнезе — малолетняя дочь и отсутствие какой бы то ни было стабильности.

Надо: как-то выживать.

На повестке каждого из моих дней стоял только один вопрос: как его прожить? Чем кормить дочь,

во что ее одевать, что делать с обувью и т.п. Есть такое выражение — в холодильнике мышь повесилась. Я очень хорошо помню ту мышь. Наш маленький старый холодильник «Север», пустая морозилка, на решетчатых металлических полках — макароны и несколько луковиц. Одно яйцо — ребенку, молоко и кефирчик — с молочной кухни, два, кажется, двухсотмиллилитровых пакетика в сутки, бесплатные. Конечно же, тоже ей, моей дочери. Моя самая большая мечта тех дней — купить килограммовую пачку креветок (не подумайте плохого, не королевских, а обычных, мелких), сварить их и съесть. В магазинах в те годы уже началась эра изобилия, появлялись продукты, о которых мы могли только мечтать, и продукты, о которых мы даже не мечтали. Кто-то из друзей как-то дал мне попробовать креветки, первый раз в жизни, и теперь я мечтала их купить... однажды. Денег не было совсем.

Я делала все, что только подворачивалось под руку. Ситуация моя осложнялась тем, что дочь было не с кем оставить. Как можно работать, имея девятимесячную дочь на руках? Хорошо, удалось уговорить маму сидеть с ребенком два раза в неделю, и я устроилась работать на полставки лаборанткой в РГМУ. Это медицинский институт на «Юго-Западной», куда я, предполагалось, буду поступать в отдаленном светлом будущем. Зарабатывала

я какие-то три копейки, но я видела людей, могла дышать воздухом. Честно говоря, думаю, именно там, на кафедре микробиологии, стерилизуя чашки Петри, я снова обрела надежду, начала понемногу нащупывать себя. И потом, там у меня снова появились друзья. А конкретно, моя лучшая подруга Диляра. Лучшая подруга — это же очень важно, верно? В моем случае особенно, ибо влияние Диляры на мою жизнь трудно переоценить.

Конечно, помимо работы в РГМУ, я постоянно пыталась делать какой-нибудь маленький гешефт: то перепродавала какие-то коробки с сигаретами или конфетами, то пыталась выступить посредником в каких-то перепродажах, звонила по объявлениям и пыталась свести концы с концами. Уж такое это было время, все пытались выступить посредниками во всем. Результатов я никаких особенных не добила, денег не заработала, зато, как говорится, согрелась.

Еще я продавала газеты в электричках, но была изгнана оттуда странной полуоборванной мафией. Газеты у меня брали хорошо, хоть и дело это было муторное — таскаться с тяжелой пачкой свежотпечатанных газет в руках по поездкам, каждый раз боясь то мафии, то милиции. Кстати, о милиции — ее я боялась всегда. Уж не знаю, что это за парадокс психики: хорошее воспитание или природная трус-