

Глава 1

Если вы хотите получить от кого-то благодарность, возьмите в дом уличную собаку. От человека благодарности не дождётесь. Люди устроены так, что собственный успех приписывают себе, а неудачи — окружающим. Особенно если эти самые окружающие имели неосторожность дать им совет, в таком случае готовьтесь к обвинениям и проклятиям в свой адрес. Собственно, именно это сейчас и происходило.

— Ты во всём виновата, Люська, — твердила моя подруга Юлька Луконина, преподавательница столичного вуза. — Из-за тебя я потеряла все свои деньги!

— Ничего ты не потеряла, — отнекивалась я. — Твои деньги по-прежнему вложены в недвижимость. А недвижимость у нас в стране, как известно, только дорожает, тем более в Москве. Всё идёт по плану.



— По какому плану? Где мой доход от сдачи в аренду? Ты обещала, что у меня будет ежемесячный доход, а у меня одни убытки!

— Я не виновата, что у тебя неадекватные родственники.

— Ох, какой же я была дурой, что ввязалась в эту авантюру! — вздохнула Юлька.

— А я по-прежнему считаю, что идея гениальная.

И самое обидное, что полтора года назад подруга со мной согласилась.

Всё началось с того, что Луконина пришла ко мне в гости и за чашкой чая поделилась наболевшим.

— Люська, у меня проблема: скопилась некоторая сумма. Издали мой учебник, плюс я готовила школьников к ЕГЭ, откладывала с зарплаты, в общем, набежало.

— Вот уж не думала, что деньги — это проблема, — улыбнулась я.

— Конечно, проблема, если сумма не такая большая, чтобы купить что-то значительное, но и не такая маленькая, чтобы спустить её на шмотки. Я не хочу профукать деньги, понимаешь? Хочу распорядиться ими с умом.

— Ну так и распорядись. Какая твоя самая насущная проблема?

— Жилищный вопрос! Сама знаешь мою ситуацию.



Юлька жила в «однушке» с единоутробной сестрой Сентябриной. Квартира досталась им после смерти бабушки. Юльке было тридцать пять, Сентябрине — двадцать два года. Бабушка воспитывала Юльку с семи лет. После развода мать Юльки сбавила дочь бабушке, резонно рассудив, что в стране равноправие, и если бывшему мужу можно устраивать личную жизнь, то ей, молодой и красивой, сам бог велел. Во втором браке родилась дочь Сентябрина, которую домашние звали просто Рина. После развода со вторым мужем мать тоже отправила Рину на воспитание к бабушке. Сейчас мать жила с третьим супругом в крошечной «хрущёвке» с двумя проходными комнатами, здоровье у матери и отчима было отменное, так что надеяться на скорое наследство не приходилось.

Отношения у Юльки с Риной были хорошие, сёстры любили друг друга, но, когда две молодые женщины обитают на такой маленькой территории, конфликты неизбежны. Сентябрина упорно считала, что Юля, как старшая сестра, должна уйти на съёмную квартиру, тем более что она уже работает, а Рина только оканчивает институт. Юлия же полагала, что сестрице следует закатать губу и радоваться, что живёт на всём готовеньком: холодильник забит продуктами, вся бытовая техника функционирует исправно и за коммунальные услуги заплачено.



— Может, мне ипотеку взять? — задумчиво спросила Юлька. — Я же не могу до пенсии жить с сестрой.

— Ни в коем случае! — горячо воскликнула я. — Ипотека — это не выход из проблем, а вход в них!

— Не преувеличивай. Сколько людей берут ипотеку и спокойно выплачивают.

— Спокойно? Да покой им только снится! Их жизнь — это постоянный стресс. Они держатся за любую работу, какой бы омерзительной она ни была. Устраиваются на вторую, третью подработку. Не имеют права заболеть, потому что потеряют в зарплате. Даже умереть не имеют права! Потому что страховая компания не будет выплачивать банку долг, а повесит его на их детей и престарелых родителей. Скажешь, это незаконно? Поугли, ты удивишься, сколько таких случаев по стране! Но самое главное, что за годы рабства у банка ты фактически покупаешь три квартиры, только одна остаётся у тебя, а две другие в виде конских процентов оседают в карманах банкиров. Ты хочешь кормить толстосумов?

Подруга тяжело вздохнула.

— Я не хочу, но что делать? У меня есть полтора миллиона рублей, это только четверть от стоимости «однушки», эти деньги могли бы стать первоначальным взносом по ипотеке, ну а дальше...



Возьми с полки пирожок

Буду вкалывать без больничных, найду вторую работу, всё как ты сказала. Другого выхода, увы, нет.

— Выход есть! Ты знаешь, у меня полно идей по самым разным вопросам действительности, и одна из них как раз о том, как купить квартиру, не влезая в ипотеку, не переплачивая и даже получая небольшой доход с первого дня! Я удивляюсь, почему эта мысль ещё никому не пришла в голову? Почему люди не делают так повсеместно? А я знаю почему: это заговор банков! Ведь тогда никто не придёт к ним за ипотекой!

У Лукониной загорелись глаза, и она потребовала:

— Рассказывай свою идею!

— Колхоз! — выпалила я.

— Что?

— Коллективное хозяйство. Помнишь, что это такое?

— Да помню я эту отрывку социализма. Причём тут квартира?

— Колхоз — это потрясающая штука. Например, есть четыре бедняцких двора, ни в одном нет коровы. Четыре бедняка объединяют свои гроши и покупают одну корову на всех. Они продают молоко, сметану, творог, масло и скоро покупают вторую корову, тоже общую. От двух коров больше молока, больше доход...



— Ты можешь обойтись без аллегорий с коровами? — стала раздражаться Луконина.

— Ладно, скажу прямо — кооперация. У тебя на руках четверть стоимости квартиры. Находишь ещё троих родственников, у которых тоже в загашнике по полтора миллиона. Вы кооперируетесь и покупаете квартиру в равных долях. Сдаёте её в аренду несколько лет, доход делите, параллельно каждый копит на следующую квартиру. Сколько ты копила свои полтора миллиона?

— Два года, может, чуть больше.

— Ну вот, через два года покупаете вторую квартиру, тоже в равных долях. Теперь уже сдаёте две квартиры. Ещё через два года покупаете третью. Потом четвёртую. В итоге переоформляете доли, чтобы у каждого получилась целая квартира.

По мере того как я говорила, Юлька скучнела.

— Объединиться с родственниками... — досадливо протянула она. — Я-то думала, у тебя что-то интересное...

— Ты думала, у меня есть волшебный горшочек, в который кладёшь полтора миллиона, а вынимаешь шесть?

— Мне не нравится, что эта квартира будет не моя, а поделена на четверых человек, — кривилась подруга. — Моя только доля.

— А при ипотеке она тоже не твоя, а банка, только ты за неё почему-то коммуналку платишь.



У банка вообще никаких трат и рисков, они все на тебе.

— Мне придётся долго ждать свою отдельную квартиру.

— А ипотеку, думаешь, погасишь за год? Так же и получится. Только при ипотеке, если ты вдруг не сможешь больше платить, банк вернёт тебе копейки, на которые ты купишь разве что диван. А с родственниками вы договариваетесь, что в таком случае дольщики выкупают твою долю по рыночной стоимости, о чём составляете официальный договор. Ты ничего не потеряешь, у тебя на руках будет нормальная сумма, хоть в долларах, хоть в юанях, хоть в любой другой валюте, которая на тот момент будет ходить в Москве.

— Не знаю... Что-то не вдохновил меня твой колхоз, — свернула разговор Юлька и в тот день больше к теме покупки квартиры не возвращалась.

Однако прошло три дня, и Луконина мне позвонила.

— Люська, я тут посчитала разные варианты. Твоя идея колхоза получается действительно самая выгодная с экономической точки зрения.

— Ну так! Фирма веников не вяжет!

— Я вот только не знаю, с кем из родственников скооперироваться?

— Смотри сама, я не знаю твою родню. Главное, чтобы они были надёжные люди, имели ста-



бильный доход и авантюрный склад характера, сама понимаешь, идея-то довольно смелая. Поговори с каждым кандидатом наедине, наглядно докажи выгоду с калькулятором в руках.

На несколько месяцев Юлька Луконина пропала из вида, а потом огорошила новостью: она купила квартиру! Не одна, конечно, а совместно с тремя родственниками. Квартира прекрасная, с добротным ремонтом, техникой и уже сдаётся в аренду. От аренды денежка небольшая, потому что делится на четырёх человек, но она стабильно капает.

— Поздравляю! — обрадовалась я. — А колхозники кто?

— Мои дольщики? Отличные люди. Двоюродный брат Андрей, на четыре года старше меня, у него небольшой автосервис. Яна, частный мастер маникюра, у нас немного запутанное родство, она вроде приходится мне троюродной тёткой, но на самом деле Яна моя ровесница. И тётя Ира, сестра моего отца, работает врачом, ей пятьдесят лет, в прошлом году юбилей отмечали.

— Маникюрша вызывает у меня сомнения, — честно сказала я. — Она сколько зарабатывает? Сможет накопить на следующие квартиры?

— Да запросто! У неё денег куры не клюют, можешь мне поверить. Одевается как куколка, ездит на новеньком «мерседесе». Знаешь, сколько стоит



Возьти с полки пирожок

маникюр с дизайнерским покрытием? А наращивание ногтей?

Слава богу, понятия не имею. Терпеть не могу длинные когти, мало того что они мешают заниматься домашними делами, так ещё с ними невозможно печатать на клавиатуре. Не трачу деньги на маникюр в салоне, сама аккуратно подстригаю ногти и крашу их бесцветным лаком. Дёшево и сердито.

Глава вторая

В течение года «колхоз» функционировал чётко, как часы. Андрей взял на себя контроль за недвижимостью. Во-первых, он сам жил неподалёку, а во-вторых, в квартире периодически требовалось починить какую-нибудь мелочь, и никто лучше него с этим не справился бы. Андрей также брал с жильцов плату и переводил на карты компаньонам их долю. Женщины каждый месяц получали прибыль, сумма была хоть и маленькая, но приятная. Все были довольны.

Проблемы начались внезапно. Первой всполошилась тётя Ира, она позвонила Юльке:

— Ты в этом месяце получала деньги от Андрея?

Юлька порылась в памяти:

— Нет.

— Мне он тоже не перевёл. Я ему позвонила, он что-то бормочет про залив соседей, что надо делать



ремонт. Мне недосуг в это вникать, ты можешь разобраться?

Луконина тут же связалась с кузеном.

— Андрей, что происходит?

Андрей рассказал, что выгнал жильца, потому что тот залил квартиру и отказался платить за ремонт.

— А соседи снизу? — испугалась Юлька. — Они их тоже залил?

— Немного. К счастью, только коридор. Надо сменить обои и покрасить потолок, из расходов всего лишь три рулона обоев и банка краски. Я расплатился с ними из залоговых денег. У соседей к нам претензий нет.

Юлька облегчённо выдохнула.

— А наша квартира в каком состоянии?

— Пострадала кухня: вздулся ламинат, отклеились обои. Я куплю со скидкой какие-нибудь остатки материалов и всё заменю. Нужно время, чтобы бетон просох. Недели через две запустим новых жильцов. Не волнуйся, скоро всё вернётся на круги своя.

Через две недели Юлька поинтересовалась у брата:

— Как дела с ремонтом?

— Ох, сестричка, не спрашивай! Зашиваюсь в автосервисе, много работы. Но скоро начну. Не беспокойся, всё будет тип-топ.



Прошёл месяц, Андрей так и не приступил к ремонту, квартира простаивала, дохода от аренды не было. Юлька потеряла терпение.

— Давай я найму ремонтников, раз тебе некогда, — предложила она Андрею. — Двух человек хватит?

— Не суетись, сестричка. Зачем платить посторонним людям, если я сделаю бесплатно? И знаешь поговорку: «Хочешь сделать хорошо, сделай сам»? Я работаю ответственно, на века, а этим заезжим гастролёрам лишь бы бабло урвать, а там пусть всё отвалится на следующий день.

Лукониной не нравилась эта ситуация, но Андрей говорил убедительно, и Юлька уступила. Брат прав, действительно, лучше сразу сделать хорошо, чтобы уже больше не возвращаться к этому вопросу. В конце концов, деньги от аренды им погоды не делают, они являются приятным бонусом. Впереди у них большая цель — покупка ещё трёх квартир, так что не надо тратить нервы на пустяки.

Так Юлька успокаивала себя до того дня, когда ей позвонила Яна и ошеломила известием:

— Андрей бросил жену, ушёл из семьи и живёт в нашей квартире с любовницей!

Яна дружила с Мариной, женой Андрея. Вернее, та была её постоянной клиенткой, регулярно делала маникюр.

Юлька тут же связалась с братом.



— Андрюша, я не хочу лезть в твою личную жизнь, я думаю, с женой ты сам как-нибудь разберёшься. Я насчёт нашей общей квартиры. Зачем ты обманывал про ремонт? Что за детский сад? Если ты хочешь жить в этой квартире, ради бога, но тогда снимай её. Почему ты лишаешь нас дохода? Это нечестно.

— Юлька, извини, мне очень стыдно, — ответил Андрей. — Насчёт ремонта я не обманывал, у меня действительно не было времени, я защищался на работе. Сейчас я всё сделал, квартира как конфетка. И да, я тут живу с девушкой. Так совпало, что срочно нужно было жильё. Согласись, что глупо снимать какой-нибудь клоповник, когда под боком квартира, которую ты собственными руками довёл до ума. Конечно, я компенсирую вам потери, это даже не обсуждается. — Он помолчал, потом добавил: — Прости, что сам об этом не подумал. Так резко всё нахлынуло. Я же не специально. Я просто голову потерял. Я так счастлив сейчас, ты даже не представляешь.

— Голову он потерял, — проворчала Луконина, осознавая, что немного завидует брату. Она уже давно ни в кого не влюблялась, последний раз у неё «нахлынуло» ещё в аспирантуре.

Как известно, счастливые часов не наблюдают. Также они не наблюдают дней, недель и не соблюдают финансовые договорённости. Андрей кормил

