

Бюро
«РАЗВОД»

КНИГА 4

Дом
НА МОЮ
СЕСТРУ

Роман Кубов

Роман Кубов

Дом на мою сестру

<https://litres.ru/74683962>

SelfPub; 2026

Аннотация

Инна Ковалёва, фельдшер скорой, живёт в доме, который построил её дед. В пятницу утром ей отключают газ, а вечером выясняется, что дом давно принадлежит мужу старшей сестры: пять лет назад он взял его по договору пожизненного содержания, а сестра подписывала сверки и не читала их.

В бюро «Развод», где занимаются женщинами, оставшимися слабой стороной, за дело берётся семейный юрист Кира Мещерякова. Единственный человек, который может остановить сделку, работает на другой стороне: Демид Черкасов ведёт проблемные кредиты в банке, где заложены четыре таких дома, и по регламенту должен продать залог.

У Инны есть пять документов против одного человека и один месяц до зимы.

Ей придётся доказать, что рента — это не собственность, а платежи, что нотариус ошибается, а главное — что бумага, которую она подписала не читая, это бумага, а не она.

Содержание

Глава 1. Три дня	11
Глава 2. Получатель ренты	20
Глава 3. Двадцать четыре тысячи двести шестьдесят	30
Г	40
Конец ознакомительного фрагмента.	41

Дом на мою сестру

Пролог

Газ отключили в пятницу, в половине двенадцатого утра, когда Инна спала после смены.

Она слышала не звук, а его отсутствие: холодильник на кухне молчал. Он гудел двенадцать лет, старый, с разбитым ящиком для овощей, и этот гул шёл через стену в её комнату.

Она ещё полежала, глядя в потолок, и в голове было ровно две мысли: девять вызовов за смену и надо встать и узнать, почему молчит холодильник.

На кухне пахло пылью. Плита стояла холодная, и горелки не щёлкали, сколько Инна ни крутила ручки. Горячая вода тоже не шла.

— Так, — сказала она вслух и посчитала до трёх, как всегда перед тем, как что-то сделать.

В сенях лежала бумага. Её подсунули под дверь, и она наполовину выехала на коврик, где обычно лежали квитанции. Инна подняла её и прочла два раза.

«Акционерное общество «Краснореченскгаз». Уведомление о приостановлении подачи газа. Основание: заявка абонента от 4 августа 2025 года. Задолженность по лицевому счёту — 84 400 рублей. Для возобновления подачи необходимо погашение задолженности и оплата работ по повторному пуску».

Инна села на табурет в сенях.

Задолженность. Восемьдесят четыре тысячи четыреста. Она платила за газ сама, каждый месяц, с тех пор как умерла мать, — это была её доля в общем хозяйстве, её вклад, её четыре тысячи восемьсот, аккуратно, до десятого числа, через приложение, где сохранялись все чеки. Заявка абонента. Абонентом был не она.

Она вышла во двор и обошла дом по кругу, как обходила его в детстве: у угла с улицы штукатурка отходила, и под ней был виден кирпич.

Газовый вентиль на фасаде был в новом пластиковом пакете, заклеенном plombой. Plomba была аккуратная, с номером.

Хозяин вернулся в четверть второго. Геннадий Аркадьевич Стрельцов, сорок шесть лет, в чистых ботинках и в куртке, которая не мялась, приехал на своей машине и поставил её так, как всегда ставил, — не заезжая на двор, чтобы не месить гравий. Он вышел, поздоровался с Инной за руку, как здоровался всегда, и это было самое неприятное в нём: он всегда был вежлив.

— Газ отключили, — сказала Инна.

— Знаю. Я заявку и подавал.

Он сказал это так спокойно, что она не сразу поняла.

— Зачем?

— Затем, что долг восемьдесят четыре тысячи. — Он достал из внутреннего кармана сложенный лист. — Вот, смотри. Я выписал: начисления по дому за два года, за газ отдель-

но. Твоих платежей там нет.

— Как нет. Я плачу. Каждый месяц.

— Ты платишь в приложении. — Он развернул лист и показал пальцем, аккуратно, будто учитель. — Приложение — это платёж, а лицевой счёт — один на дом. И на нём долг. Твои деньги куда-то уходят, а сюда не приходят.

— Я приношу чеки.

— Чеки — это бумага. — Он сложил лист. — Инна, я не враг. Я тебе объясняю, как это устроено: дом мой, платёж общий, и пока долг не закроют, газа не будет. Я его закрывать не собираюсь, потому что я в этом доме не живу.

— А кто в нём живёт? — спросила Инна.

— Вы с Тамарой. Я не выгоняю вас на улицу в декабре, я предлагаю разъехаться по-человечески: я закрываю долг, вы освобождаете дом, я помогаю с переездом. Дай мне неделю, я посчитаю.

— Сколько?

— Я посчитаю, — повторил он и пошёл к машине. У калитки обернулся. — И поговори с сестрой. Она в этих бумагах понимает больше, чем ты думаешь.

Он уехал.

Тамара пришла в пять, с сумкой, в которой гремели банки. Она работала в регистратуре поликлиники и приходила с работы уставшая так, как устают люди, которые весь день говорят с теми, кому плохо.

Она увидела бумагу на столе, и Инна увидела, как у неё

меняется лицо: сначала испуг, потом быстрое, привычное, будто она прикрывала руками что-то горящее.

— Он приезжал, — сказала Тамара.

— Приезжал.

— Ин, я скажу ему, чтобы он вентиль обратно. Он может.

— Он сам заявку и подавал. Сказал, что долг восемьдесят четыре тысячи и что платить он не будет.

Тамара села на табурет в сенях. Ровно там, где днём сидела Инна.

— Это он из-за продажи, — сказала она тихо. — Он с весны говорит, что дом надо продать и разделить. Я не соглашаюсь.

— Разделить — это как?

— Ну как. — Тамара не подняла глаз. — Он говорит, дом его, значит, он продаёт, а нам с тобой — долю деньгами. Немного.

Инна смотрела на её пальцы, которыми та крутила ручку сумки.

— Том. Дом его?

— Ну.

— Как это получилось?

— Ин. — Тамара наконец посмотрела на неё, и в глазах у неё было то самое, чего Инна боялась больше всего: не злость, а просьба. — Мы это уже сто раз говорили. Ты сама подписала в семнадцатом, я тебе объясняла: чтобы не было двух хозяев, чтобы дом не пошёл с молотка, чтобы всё было

по-человечески. И в двадцатом я оформила на Гену, потому что я одна не могла: у меня тогда были эти... — Она запнулась. — Ну ты знаешь.

Инна знала: в двадцатом у Тамары были две просрочки по карте, и её муж тогда привёз продукты, дров и заплатил. Тогда он казался человеком, который пришёл и всё поправил.

— Ты подписывала бумаги? — спросила Инна.

— Какие бумаги.

— По дому. По ренте.

— Подписывала, — сказала Тамара. — Сверки. Он привозит, я подписываю, там всё нормально.

— Ты их читала?

Тамара молчала.

— Ты их читала, Том?

— Мне сорок пять лет, — сказала Тамара вдруг очень спокойно. — Я записываю людей к врачу. Я не юрист. Я подписываю то, что мне приносят, потому что если читать каждую бумажку, можно сойти с ума.

Она ушла к себе и включила телевизор — громче, чем всегда.

Инна осталась на кухне. От тишины было слышно, как капает кран и как в трубе отзывается вода.

Она достала из-за пазухи клеёнчатую папку — ту самую, где лежали наряды скорой, чеки, справки и старые рецепты матери. Высыпала на стол, разложила по годам.

Чеков за газ было сто восемь. Она складывала их столби-

ками, и столбики получались ровные, как в аптеке.

Потом нашла договор дарения: семь листов на проржавевшей скрепке. Инна развернула его и стала читать — впервые за восемь лет, целиком, включая тот мелкий шрифт, который пролистала, потому что сестра стояла рядом и говорила. «Ну что ты как маленькая, там всё правильно».

На третьей странице был пункт 3.

Она прочла его дважды, потом отложила лист и посмотрела на фотографию матери в саду, у яблони.

«За дарителем сохраняется право пожизненного проживания в жилом доме с правом регистрации по месту жительства».

Инна сидела очень тихо. В доме не было газа, но было электричество, и лампочка над столом горела ровно, как горела всегда.

Она достала телефон и нашла номер, который ей дали в июле, в бюро. Женщина с пресс-папье на краю стола слушала её сорок минут и сказала: «Если решите — приходите в любое утро, с девяти. И приносите всё, включая то, что кажется неважным».

Инна посмотрела на часы. Было без десяти семь, вечер пятницы.

Она набрала номер и услышала: «Бюро. Ника, добрый вечер».

— Здравствуйте, — сказала Инна. — Это Ковалёва. Я приходила в июле, не записалась. Мне нужно прийти в по-

недельник.

— В понедельник в девять? — спросила Ника. — У Киры Андреевны есть окно.

— В девять, — сказала Инна. — Я приду.

Она положила телефон, сложила чеки обратно в папку, столбик к столбику. За стеной телевизор сказал что-то бодрое, и Тамара засмеялась — коротко, не своим голосом.

Инна завязала тесёмки.

В понедельник ей скажут, что за восемь лет она не заплатила за газ ни разу, и что бумага, которую она подписала в двадцатом году «для налоговой», была про другое.

А пока она сидела на кухне без газа, в доме, который построил её дед, и впервые за восемь лет читала договор до конца.

Глава 1. Три дня

Бюро занимало второй этаж бывшего дома быта, и на площадке пахло крахмалом и кофе. Инна пришла в двадцать минут девятого и сорок минут просидела на подоконнике: не хотела быть первой, кто стучит в дверь. В клеёнчатой папке лежало всё: договор дарения, чеки, уведомление газовой службы, копия лицевого счёта из управляющей компании и фотография матери, вынутая из рамки.

В девять дверь открыла девушка с журналом.

— Ковалёва? — спросила она. — Инна Сергеевна? Проходите, Кира Андреевна уже.

Кира Андреевна Мещерякова оказалась не такой, как в июле. Тогда она сидела в кресле и слушала, и было в ней что-то от человека, который знает, чем всё кончится, но не скажет. Теперь она сидела за столом и всё время переставляла пресс-папье на два сантиметра вправо, потом обратно.

— Садитесь, — сказала она. — Чай, кофе, воду?

— Воду можно.

— Ника, воды. — Кира Андреевна посмотрела на папку. — Вы в июле сказали, что вам нужно подумать. Что изменилось?

— Газ отключили. — Инна положила папку на колени. — И он сказал, что платить не будет.

— Он — это Геннадий Аркадьевич Стрельцов, муж вашей

сестры.

— Да.

— Хорошо. — Кира Андреевна открыла блокнот. — Давайте с самого начала. Не с газа. С дома.

Дом на Клубной, четырнадцать, построил её дед в пятьдесят восьмом. Мать умерла в шестнадцатом году, отец — в две тысячи девятом. Наследство приняли обе сестры, по половине.

— Обе работали, — говорила Инна. — Тамара в регистратуре, я на скорой. Мы ничего не делили, дом стоял, и стоял бы до сих пор, если бы в семнадцатом не началось.

— Что началось?

— У Тамары. — Инна сцепила пальцы. — Она пришла и сказала: дом на двух хозяев — это не дом, его потом никто не купит, а мы обе не вечные. Она говорила это месяца три. А потом сказала, что есть хороший вариант: я отдаю ей свою половину, а она даёт мне бумагу, что я живу в доме сколько хочу.

— И вы согласились.

— Я согласилась, потому что она моя сестра и потому что сказала: «Тебе не нужно ничего оформлять, ты и так живёшь». — Инна открыла папку. — Я спросила: а где будет написано, что я живу? Она показала: вот тут, третий пункт. Я посмотрела, там было что-то про проживание, и поставила подпись. Мне было тридцать.

Кира Андреевна взяла листы и читала мелкий шрифт, а

Инна смотрела на её лицо и по лицу видела, что она читает, как читают врачи по снимку.

— Пункт третий, — сказала Кира Андреевна. — «За дарителем сохраняется право пожизненного проживания в жилом доме с правом регистрации по месту жительства». Инна Сергеевна, вы знаете, что это значит?

— Что я могу тут жить.

— Это значит гораздо больше. Ваша сестра не могла распорядиться домом так, чтобы это право исчезло. Оно записано в реестре как обременение и переходит к каждому следующему владельцу.

— В июле семнадцатого.

— А обременение зарегистрировано двадцать первого июля семнадцатого. Вот номер. — Кира Андреевна повернула лист к ней. — Значит, оно было. Теперь второй вопрос: что произошло в двадцатом году?

В двадцатом году Тамара пришла и сказала, что теперь надо оформить всё на Гену.

— Зачем?

— Она объясняла так: у неё просрочки по карте, банк может наложить на дом, а он человек с деньгами, он всё закроет, и дом останется в семье. — Инна помолчала. — И ещё она сказала: «Ты не переживай, у тебя бумага есть, тебя это не касается».

— Вас это касалось напрямую, — сказала Кира Андреевна. — Она не могла передать дом без вашего согласия. То

есть могла бы, если б вы его дали. Вы давали какое-нибудь согласие?

— Я подписывала в МФЦ. — Инна сказала это и увидела, как Кира Андреевна перестала двигать пресс-папье. — В августе. Томка позвонила и сказала: надо зайти, там что-то для налоговой, они сами не разберутся, у тебя же есть полчаса.

— Вы помните, что подписывали?

— Заявление. Одно. На двух листах. — Инна почувствовала, как у неё холодеют руки, и спрятала их под папку. — Там было мелко. Я торопилась на смену.

Кира Андреевна дописала что-то в блокноте и сказала ровно:

— Хорошо. Это мы проверим, и проверим сегодня.

Она вышла и вернулась через минуту с женщиной лет шестидесяти, в сером кардигане, с такой спиной, будто она всю жизнь сидела за столом напротив людей с бумагами.

— Римма Берестова, — сказала женщина и села напротив. — Тридцать лет регистратором. Покажите, что у вас есть.

— По обременению, — сказала она. — В двадцатом году запись о праве проживания погашена.

У Инны стало горячо в ушах.

— То есть права нет.

— Я этого не сказала. — Римма Берестова подняла на неё глаза. — Я сказала, что запись погашена. Погашают на основании документа. Документ в деле есть?

— Какой документ?

— Соглашение о прекращении права. Или ваше заявление, нотариально удостоверенное. — Она развела руками. — Вашего дела я не увижу, я не регистратор. Но запрос вы вправе сделать, и ответ дадут в пять рабочих дней.

— И что тогда?

— Тогда это ошибка, и её исправляют. — Римма Берестова встала. — Право не восстанавливают криком, Инна Сергеевна. Право восстанавливают заявлением.

Она вышла.

— Инна Сергеевна, — сказала Кира Андреевна. — Вы сейчас должны понять одну вещь, и я скажу её прямо, потому что время у нас считается в днях. Мы возьмём ваше дело, если вы согласитесь на два условия.

— Какие?

— Первое: вы приносите мне всё. Каждую бумагу с семнадцатого года, включая те, что кажутся ерундой, и включая то, что стыдно показывать. Второе: вы не разговариваете с Геннадием Аркадьевичем без меня. Ни одного слова. Он умеет говорить так, что человек сам подписывает то, чего не хотел.

— Согласна, — сказала она.

— Тогда второй вопрос, самый неприятный. — Кира Андреевна положила ручку. — Вам нужен дом или деньги?

— Что?

— Вы можете выйти из дела с деньгами: дом стоит около девяти с половиной миллионов. Или остаться в доме, и тогда мы за него будем драться — дольше, дороже и злее.

Инна долго молчала.

— Я хочу, чтобы он перестал быть чьим-то вложением, — сказала она. — Я в нём родилась. Там мамина яблоня.

— Это не ответ.

— Я хочу остаться. Не потому, что жалко денег, а потому что если я оттуда выйду, то через год не смогу объяснить себе, зачем ушла.

Кира Андреевна посмотрела на неё внимательно и второй раз за утро переставила пресс-папье — теперь на середину стола.

— Слушайте, что мы имеем на этот час. — Кира Андреевна взяла лист. — В двадцатом году ваш муж сестры получил дом по договору пожизненного содержания с иждивением, по-простому — рента. Он обязался платить сестре двенадцать тысяч в месяц и содержать дом. Не платит с марта двадцать третьего, тридцать месяцев. У сестры есть право требовать возврата дома. У вас, возможно, есть право проживания, погашенное без основания. И вы принесли мне бумагу, которая стоит дороже дома.

— Какая?

— Договор дарения. — Кира Андреевна постучала по листу. — Потому что в нём написано то, о чём ваш муж сестры не знал, когда покупал дом за двенадцать тысяч в месяц.

В дверь постучали, и вошла Ника с телефоном в руке.

— Кира Андреевна, там мужчина. Стрельцов. Говорит, что принёс документ и что женщина, которая у вас сидит,

должна его получить лично.

Кира Андреевна посмотрела на Инну.

— Вот и началось, — сказала она. — Ника, зовите. И принесите вторые часы.

Стрельцов вошёл так, как входил в дом на Клубной: не снимая куртки, потому что не собирался задерживаться.

Он был аккуратен до неприличия: чистая обувь, ровный пробор, папка под мышкой.

— Я не люблю, когда меня обсуждают, — сказал он. — Поэтому принёс сразу.

Кира Андреевна взяла лист и читала его с неподвижным лицом.

— «Требование об освобождении жилого помещения», — сказала она вслух. — Геннадий Аркадьевич, вы в курсе, что такое требование вручают не так?

— Я вручаю как мне удобно. — Он повернулся к Инне. — Я не хочу скандала. До первого сентября вы освобождаете дом. Я никуда не подаю, я не порчу тебе жизнь, я забираю своё.

— Своё? — сказала Инна.

— Своё. — Он сказал это без нажима. — Дом мой с двадцатого года, я его содержал пять лет: крыша, котёл, свет. Ты жила в моём доме бесплатно и платила за газ по своей квитанции, которая никуда не шла.

— Восемьдесят четыре тысячи, — сказала Кира Андреевна. — Задолженность.

— Вот именно.

— Геннадий Аркадьевич. — Кира Андреевна положила лист на стол и придвинула его обратно. — Инна Сергеевна дом не освободит. У неё есть право проживания в реестре, и мы проверяем, на каком основании его погасили. А у вашей жены есть право требовать возврата дома, потому что вы тридцать месяцев не платили по договору, который сами подписали у нотариуса.

— У Тамары ничего нет, — сказал он наконец. — Она подписывает мне сверки каждый год. Там написано, что претензий нет.

— Покажите.

— Это мои документы.

— Это и её документы тоже. — Кира Андреевна встала. — И ещё: если вы приедете к Инне Сергеевне без меня, я расценю это как давление на мою клиентку. И тогда разговор пойдёт не про дом, а про остальные ваши ренты.

Она сказала это спокойно, но Стрельцов вдруг перестал поправлять папку под мышкой.

— Какие четыре? — спросил он.

— Хорошего дня, — сказала Кира Андреевна.

Он вышел. Дверь закрылась мягко, потому что доводчик был отрегулирован.

Инна сидела, и у неё стучало в висках.

— Вы сказали про четыре ренты, — проговорила она. — Вы знали?

— Я не знала, — сказала Кира Андреевна. — Я предположила. Люди, которые покупают дом за двенадцать тысяч в месяц, редко останавливаются на одном. Теперь проверим, и быстро. — Она посмотрела на часы. — У вас смены когда? — В среду в ночь.

— Значит, до среды работаем. Дома двое суток не появляйтесь: поживите у коллеги, на звонки не отвечайте. В среду пойдём в реестр и посмотрим, что в вашем деле.

— А если он прав? — спросила Инна. — Если я подписала в двадцатом так, что права нет?

Кира Андреевна посмотрела на неё так, как смотрят на человека, которому собираются сказать правду не всю, но при этом не соврать.

— Тогда мы будем считать, — сказала она. — Я вас не брошу на середине, но обещать, что вы останетесь в доме, я не могу. Я обещаю работу.

Инна вышла из бюро в половине двенадцатого и пошла не к автобусу, а вниз, к реке, где в августе пахло тиной и нагретым камнем. Достала телефон: четыре пропущенных от Тамары.

Перезванивать она не стала: не знала, каким голосом это делать. Открыла календарь и посчитала: до первого сентября семь дней, из них два выходных, когда в реестре никого нет.

Пять дней.

И впервые за долгое время она почувствовала не страх, а злость — ровную, тёплую, как вода в грелке.

Глава 2. Получатель ренты

У Демида Черкасова был список на двадцать три объекта, и он вёл его в бумажном блокноте, потому что в блокноте нельзя случайно нажать «удалить».

Двадцать три кредита, где залог — жильё. По семнадцати шло нормально: люди платили, иногда с опозданием на неделю, иногда на месяц. По четырём он уже подписал реструктуризацию. По двум готовил продажу залога с дисконтом. По двадцать третьему он третий месяц не мог понять, что происходит.

Двадцать третий был Стрельцов.

Кредит — шесть миллионов восемьсот тысяч, выдан в феврале двадцать четвёртого, залог — дом на Клубной. Платежи шли ровно, без единой просрочки, и именно это Демида настораживало: люди, которые аккуратно платят по одному обязательству и перестают платить по другим, обычно готовят что-то неприятное.

Он открыл дело на экране и в который раз перечитал выписку из реестра.

Дом. Площадь шестьдесят восемь и четыре. Участок шесть соток. Собственник — Стрельцов Геннадий Аркадьевич, дата — двадцать четвёртый год, февраль, ипотека в силу закона в пользу банка.

А ниже, в разделе обременений, стояла строка, которую

он заметил ещё в июле и тогда пропустил.

«Пожизненное содержание с иждивением. Получатель ренты: Стрельцова Тамара Сергеевна. Дата: четырнадцатое августа две тысячи двадцатого. Срок: пожизненно».

Демид сидел и смотрел на эту строку.

Дом был заложен в двадцать четвёртом, а рента стояла с двадцатого. То есть четыре года дом уже был обременён пожизненным содержанием, и об этом никто в банке не написал ни слова.

Он открыл кредитное дело и пролистал анкету заёмщика. В графе «обременения» стоял прочерк. В графе «кто проживает в залоге» — «никто». В описи документов — выписка, оценка, согласие супруги. Согласие было, и оно тоже было прочерком: «супруга не состоит в браке».

Демид снял трубку и набрал внутренний.

— Лида. Кто у нас вёл Стрельцова до меня?

— А вы у нас недавно, — сказала Лида. — До вас вёл Аркадий Петрович, он ушёл в марте. Дело принимала Оля, а потом оно упало к вам.

— Оценочный отчёт по Клубной смотрела?

— Смотрела. Там всё чисто, оценщик писал по документам.

— По документам там обременение с двадцатого года.

В трубке помолчали.

— Так не бывает, — сказала Лида.

— Бывает, — сказал Демид. — Пришлите мне оценку и

всю переписку по этому делу.

Он положил трубку и ещё минуту сидел, глядя в окно на парковку, где машины стояли так плотно, что между ними не прошёл бы человек с чемоданом.

Потом набрал Стрельцова.

— Геннадий Аркадьевич. Черкасов, «Северный Клин». Добрый день. У меня к вам вопрос по залогу: дом на Клубной обременён договором ренты.

— Обременён, — согласился Стрельцов. — И что?

— В анкете вы указали, что обременений нет.

— Я указал, что дом мой. Он и есть мой. Рента — это обязательство, а не обременение.

— Это запись в реестре, — сказал Демид. — Она переходит на любого покупателя. Если банк захочет продать залог, он не сможет его продать, не разобравшись с получателем ренты.

— А кто вам сказал, что банк будет его продавать? — спросил Стрельцов очень вежливо. — Я плачу исправно. У меня нет просрочек. Всё, что вам нужно, — это мой платёж.

Он был прав, и это было неприятнее всего.

— Геннадий Аркадьевич, у меня к вам просьба. Привезите мне договор ренты и все документы по нему: акты, платежи, переписку.

— Зачем?

— Потому что я хочу понять, что у меня в залоге, — сказал Демид. — И потому что если я этого не пойму, я буду

вынужден запросить оценку заново, с осмотром.

Стрельцов помолчал три секунды.

— Хорошо, — сказал он. — Я привезу.

Он привёз через день, двадцать седьмого, и привёз не всё.

Демид разложил бумаги на столе: договор, акты за двадцать три и двадцать четвёртый, несколько платёжных поручений, копия выписки.

Договор был на девяти листах, нотариальный, с правильным первым абзацем: Тамара Сергеевна передаёт дом, а Геннадий Аркадьевич обязуется пожизненно содержать её и обеспечивать жилищем, питанием, одеждой и уходом.

Пункт четыре: «Размер ежемесячного содержания — двенадцать тысяч рублей, выплачивается не позднее пятого числа».

Демид перечитал пункт четыре два раза, потом отложил договор.

— Геннадий Аркадьевич, сколько вы платите последний год?

— Плачу, — сказал Стрельцов.

— Покажите последний платёж.

Стрельцов достал из папки лист. Это была не платёжка. Это была расписка на одну страницу: «Получила от Стрельцова Г. А. в счёт содержания по договору от 14.08.2020 — продукты, лекарства, ремонт крыши на сумму 340 000 рублей и оплату электроэнергии. Претензий не имею. Стрельцова Т. С.», и дата внизу, март двадцать третьего.

— Это за какой период?

— За двадцать третий год.

— А за двадцать четвёртый?

— Тамара написала такую же в двадцать пятом, — сказал Стрельцов. — Ещё не привёз, но она есть.

Демид положил расписку на стол и накрыл её ладонью.

— Геннадий Аркадьевич, вы понимаете, что рента — это платёж? Не «содержание в натуре». Всё, что я сейчас вижу, — это что вы трижды закрыли платежи чужими расходами и что вместо денег у вас там стоит слово «претензий не имею».

— Это её подпись.

— Да.

— И она не хочет никаких денег. — Стрельцов наклонил голову. — Ей так удобнее. И мне удобнее.

Демид смотрел на него и понимал, что перед ним не мошенник с топором, а человек, который всю жизнь покупал дорогое за половину цены и всегда находил того, кто подпишет.

— Мне это не нравится, — сказал он.

— Вам нравится, чтобы я платил кредит. Я плачу.

— А что вы сделали с деньгами?

Стрельцов в первый раз за разговор надел лицо, которое ничего не выражает.

— По-моему, вас это не касается.

— Теперь касается, — сказал Демид. — До свидания, Геннадий Аркадьевич. Договор ренты я вам не отдам, он побу-

дет в деле. На следующей неделе я приеду посмотреть дом.

— Зачем?

— Затем, что у меня в залоге дом, в котором живут люди с правами, — сказал Демид, — и пока я не пойму, с какими, я не подпишу ничего.

Стрельцов ушёл, и в кабинете остался запах его одеколona — не дорогого, а опрятного, приличного, с каким ходят в поликлинику.

Демид открыл блокнот и дописал к строке «Стрельцов» три слова: «Получатель ренты. Живые люди». Потом перечеркнул и написал одно: «Разобраться».

Он приехал на Клубную тридцать первого августа, в воскресенье, с оценщиком, потому что договорился об осмотре. Оценщик был молодой, с лазерным дальномером, он мало разговаривал и просил не заслонять стены.

День был тёплый, августовский, двор стоял в яблонево́й тени, и на крыльце лежал коврик с выбитым на нём котом, у которого не было одного уха.

Дверь открыла женщина в домашнем платье и в куртке, накинутой на плечи, как будто она выскочила на минутку и задержалась.

Она несколько секунд смотрела на него, а потом сказала: — Ну давай, посмотри.

— Я Демид Игнатьевич, «Северный Кли́н». Я вас предупредить не мог, потому что не знал, что тут жильцы.

— Тут не жильцы. — Она отступила в сторону. — Тут

живут. Обувь снимаем, у нас коты нет, но всё равно.

Они прошли через сени в дом. Демид смотрел не туда, куда смотрел оценщик: тот смотрел на стены и пол, а он смотрел на квитанции и на пальто в прихожей.

Пальто было одно, женское, и рядом висели два фартука.

— Тут живёт один человек? — спросил он.

— Два.

Кухня была старая, чистенькая, с газовой плитой, к которой подходил шланг, перекрытый plombой.

— Газ отключён с восьмого августа, — сказала женщина.

— Задолженность восемьдесят четыре тысячи. Мы платим, но платёж не проходит.

— Не проходит?

— Лицевой счёт один на дом, а платит его хозяин. Я плачу в приложении, но деньги куда-то уходят. — Она пожала плечами. — Я не бухгалтер. Я фельдшер.

Демид записал в блокнот: «Лицевой счёт один, плательщик — собственник, платежи третьего лица не разнесены?» И подчеркнул.

— Как вас зовут?

— Инна Сергеевна.

— Инна Сергеевна, вы знаете, что дом заложен? — спросил он осторожно.

— Знаю. — Она посмотрела на него прямо. — И знаю, что вы не отбираете дома, вы отбираете деньги. У вас регламент.

— Так и есть.

— Тогда я вам скажу одно: не верьте ему в цифрах. Он вам даст красивую табличку.

Оценщик позвал его из комнаты: стоял вопрос про фундамент. Демид ушёл туда и минут двадцать простоял в комнате, где на стене висела фотография женщины в саду, а на подоконнике лежала открытая коробка с лекарствами, и среди них аккуратно, столбиком, стояли ампулы.

Когда он вернулся в сени, женщина стояла у двери и держала в руках папку.

— Можно вопрос? — сказала она. — Я отдаю вам документы по газу и кредит я не брала, мне отдавать нечего, но у меня есть бумага. Если я её принесу, вы перестанете считать, что он тут единственный, кто платит?

— Приносите, — сказал Демид. — И запишите мой личный номер, а не общий.

— Зачем?

Он не нашёл, что ответить, и сказал честно:

— Потому что в общий телефон я звоню только тем, кому всё равно.

Она записала номер и убрала телефон в карман куртки. Потом открыла входную дверь, и внутрь влился свет, и была видна улица с серым забором и мальчиком на велосипеде, который затормозил у соседнего двора и смотрел на их машины.

— Хозяин, — тихо сказал оценщик, выходя. — Тут у стены след от старого проёма. Его заделывали давно, лет семь

назад.

— Тише, — сказал Демид.

Он обернулся. В дверях никого не было, и он не знал, слышала она или нет.

В машине, когда они выехали, оценщик сказал:

— Дом старый, но крепкий. Стоит около девяти четырём. Только я вам вот что скажу: у него там в сенях ремонт мой-додыром делали, а рента в реестре висит с двадцатого. Если мы дадим эту оценку в банк, у нас этот залог никто не купит никогда.

— Я знаю, — сказал Демид.

— И вы что напишете?

— Напишу правду, — сказал он. — И отправлю навверх.

Дома он сидел на кухне своей квартиры, где на полке стояли двенадцать книг и одна кастрюля, и разложил бумаги Стрельцова по столу. Потом взял телефон и посмотрел на него, экраном вниз, как всегда.

Двенадцать лет он работал в банке и умел одно: считать. Считать сроки, проценты, месяцы отсрочки, доходность залога, стоимость денег во времени. Всё делилось на числа, и у чисел не было лиц.

А тут была женщина, которая платила за газ сто восемь раз, и дом, в котором висит фотография, и сестра, которая подписывает «претензий не имею» вместо того, чтобы получить двенадцать тысяч рублей.

Он повернул телефон экраном вверх и увидел сообщение

от Стрельцова: «Демид Игнатьевич, если банк хочет продать залог, есть покупатель. Я сам. По цене долга. Это же лучше для всех?»

Демид посмотрел на это сообщение и вдруг подумал: а ведь лучше. Погасим долг, снизим резерв, закроем дело.

Он набрал ответ и стёр. Набрал снова и понял, что не знает, что написать.

В конце концов он написал: «Вопрос в работе. Сообщу после проверки».

И потом, засыпая, он думал о том, что первый раз за много лет ему не удалось никого посчитать.

Глава 3. Двадцать четыре тысячи двести шестьдесят

В реестр они поехали в среду, и Инна впервые за неделю спала шесть часов подряд.

Кира Андреевна ждала её у входа с двумя папками.

— Заявление на выписку и на копии подаём сейчас, — сказала Кира Андреевна. — Ответ — пять рабочих дней. Копии вы вправе получить как лицо, чьё право зарегистрировано или погашено, и отказать вам в этом не могут.

— А если откажут?

— Тогда откажут в письменной форме, и это будет наша первая хорошая бумага.

В зале было прохладно и пахло принтером. Женщина в окне номер четыре приняла заявление, посмотрела паспорт, переписала номер, отдала расписку с датой.

— Пятое сентября, — сказала она. — После обеда.

— Четвёртое, — сказала Кира Андреевна.

— Пятое.

— Четвёртое — пятница, пятое — суббота. Вы работаете в субботу?

Женщина подняла глаза, потом посмотрела в свой экран, потом молча исправила дату.

На улице Инна сказала:

— Вы с ней разговаривали, как со своей.

— Я с ней разговаривала, как с человеком, у которого есть регламент. — Кира Андреевна посмотрела на часы. — Это не грубость. Просто в регламенте всегда есть окно, и его надо знать. Пойдёмте, нас ждут.

В бюро за столом сидел мужчина лет сорока в сером свитере, с короткой стрижкой и с такой манерой складывать бумаги, будто он делал это механически, всю жизнь.

— Данила Рошин, — сказал он, не вставая. — Аудитор. Покажите, что принесли.

— У нас пока ничего нет, — сказала Инна.

— Это хорошо. — Он положил перед собой чистый лист. — Значит, никто ещё ничего не придумал. Рассказывайте по порядку, только даты.

Она рассказала.

Он записывал быстро, сокращая слова до двух букв, и когда она дошла до августа двадцатого года, поднял руку.

— Стоп. Вы подписывали в МФЦ. Что именно вы подписывали?

— Заявление. На двух листах.

— Вы видели, что на втором листе?

— Я его подписала.

— Это я понял. — Данила положил ручку. — Инна Сергеевна, я вам сейчас скажу вещь, которая вам не понравится: половина дел, которые я вёл, ломается не потому, что человек соврал, а потому, что человек подписал второй лист, не

читая. Так что давайте без стыда. Что вы помните?

Инна помнила мало: окошко, женщину с усталым лицом, кнопку для отпечатка пальца, чужую ручку на цепочке.

— Там спросили про согласие на обработку, — сказала она. — И был второй лист. Томка сказала: подпиши здесь и здесь.

— Хорошо. — Данила записал. — Значит, ждём копии и смотрим, что к заявлению приложено. Если приложено соглашение — вы его видели или нет, но оно есть, и тогда мы играем от подписи. Если не приложено — играем от регистратора.

— А разница?

— Разница в том, кто окажется виноватым. — Он посмотрел на неё без всякой жалости. — И это, к сожалению, тоже важно.

В четверг вечером Кира Андреевна позвонила и сказала: приходите завтра к десяти, без смены.

К пятнице Инна не спала двое суток и понимала, что от этого становится глупой: на смене она дважды переспросила дозировку и один раз не сразу нашла вену.

К четвёртому сентября в бюро лежало всё.

Кира Андреевна разложила на столе четыре листа и сказала:

— Начнём с того, что хорошо. Запись о праве проживания погашена двадцатого августа двадцатого года на основании вашего заявления. К заявлению приложено соглашение

о прекращении права от девятнадцатого августа.

Инна смотрела на эту бумагу и чувствовала, как у неё краснеют уши.

— Я его подписала, — сказала она.

— Да. — Кира Андреевна не стала смягчать. — Подпись ваша, дата ваша. Но я хочу, чтобы вы посмотрели на две вещи. Первая: в соглашении написано, что за прекращение права проживания вам выплачивается компенсация в размере тридцати тысяч рублей. Пункт пять. Вы эти деньги получали?

— Нет.

— Вторая: это соглашение не удостоверено нотариально.

Инна подняла на неё глаза.

— И что?

— Право проживания — это обременение недвижимости. Соглашение, которым оно прекращается, подлежит нотариальному удостоверению, потому что меняет запись в реестре. Здесь нотариуса нет. — Кира Андреевна перевернула лист. — Есть две подписи и печать о приёме. То есть бумага, которой право прекратили, ничтожна.

— Совсем?

— Не совсем. Запись погасили, и она живёт своей жизнью. Спорить с записью мы не будем: подадим заявление о восстановлении и объясним, что основания не было. Это долгая дорога, но она не требует ни одного заседания.

— Кира Андреевна. — Инна положила руки на стол. —

По-человечески: у меня есть право или нет?

— У вас есть документ, которым право установили, и документ, которым его погасили, и второй ничтожен. Значит, право у вас есть, но его не видно в реестре. Чтобы стало видно, нужны регистратор, нотариус и ваш муж сестры. Один из трёх сыграет обязательно.

— А если муж сестры не захочет?

— Тогда мы идём от ренты.

Она взяла второй лист.

— Договор пожизненного содержания с иждивением. Дата четырнадцатое августа двадцатого. Получатель ренты — ваша сестра. Плательщик — Стрельцов. Размер содержания — двенадцать тысяч рублей в месяц.

— И что с ним не так? — спросила Инна. — Двенадцать тысяч — это немного, но это деньги.

— Размер содержания по такому договору не может быть меньше двух минимальных размеров оплаты труда, установленных законом. — Кира Андреевна положила перед ней лист с расчётом. — На август двадцатого года это двадцать четыре тысячи двести шестьдесят рублей.

Инна смотрела на цифру.

— То есть он не мог платить двенадцать?

— Он не мог установить двенадцать. Договор в этой части не соответствует закону. — Кира Андреевна постучала ручкой. — Но это не значит, что мы завтра придём и всё заберём. Это значит, что у нас есть ещё один аргумент, и он

лежит в той же пачке, что и первый.

— Сколько у нас аргументов?

— Пять, — сказала Кира Андреевна. — Невыплата тридцать месяцев. Зачёты, оформленные расписками: они меняют условия, а условия меняются только нотариально. Размер содержания ниже законного. Обременение в договоре аренды не указано, хотя было зарегистрировано. И согласия залогодержателя на залог обременённого дома никто не получал.

Инна слушала и понемногу понимала, что все эти аргументы — про то, как она жила последние пять лет.

— И что нам с ними делать? — спросила она. — В реестр?

— В реестр — за восстановлением записи. В нотариальную палату — жалобу на удостоверение с нарушением. В банк — за сведениями о залоге. — Кира Андреевна стала загибать пальцы. — И к столу, за которым мы будем договариваться.

— Я не понимаю. — Инна нахмурилась. — Мы всё это собираем, чтобы договориться?

— Это самый важный разговор, который у нас будет. — Кира Андреевна положила ручку. — Отобрать у него дом быстро нельзя. Но можно сделать так, что дом ему станет не нужен: пять проблем, каждая из которых стоит дороже дома. Человек, у которого пять проблем, соглашается на одну, если её правильно назвать.

— А если он упрямый?

— Тогда мы разбираем его по одной, — сказала Кира Ан-

древна. — Долго, скучно и за счёт бюро, потому что за каждый шаг платит клиентка.

В кабинет постучали. Ника принесла два листа и положила перед Кирой Андреевной, лицом вниз, как квитанцию.

Кира Андреевна прочла и подняла голову.

— Инна Сергеевна, вы говорили, что дом у него один?

— Я не знаю, сколько у него домов. Я знаю только про наш.

— У него четыре ренты. — Она повернула лист. — Четыре ренты, все удостоверены одним нотариусом, все с формулировкой «двенадцать тысяч рублей в месяц», все дома заложены в одном банке. И три из четырёх получателей живы, все три старше семидесяти пяти.

Инна почувствовала, как её подташнивает.

— Он это делал не с нами?

— Он это делал как делает работу. — Кира Андреевна встала. — Данила, откуда данные?

Данила сидел в дверях с телефоном.

— Из реестра. Ренты — это обременения, они видны. Дом куплен одним человеком, но получатели разные, а договоры шаблонные. Я ещё не смотрел платежи, но готов идти на любую сумму спиртного, что девяносто процентов домов в этих рентах не видели денег.

— Хорошо. — Кира Андреевна повернулась к Инне и положила перед ней ещё один лист. — Теперь цена.

Лист был договором.

— Ставка — сто пятьдесят тысяч рублей. Это работа команды: я, Данила, Римма, Соня по свидетелям и Лиза по оценке. Плюс шесть процентов от того, что мы удержим в вашу пользу. Если мы ничего не удержим, вы платите только ставку. Платёж по ставке — двумя частями: сорок сейчас, сто десять по результату.

Инна смотрела на цифры.

— У меня нет ста пятидесяти тысяч, — сказала она. — У меня на карте двадцать девять.

— Значит, двадцать девять сейчас, остальное — после. — Кира Андреевна пододвинула лист. — И ещё: я не возьму с вас шесть процентов, если дом останется сестре, а вам останется только право проживания.

— Почему?

— Потому что это не результат, а половина результата.

Инна взяла ручку и подержала её над строкой.

— Кира Андреевна. А если мы выиграем и он останется в доме?

— Он не останется в доме, — сказала Кира Андреевна. — Я вам этого не обещаю, потому что обещать не могу, но я скажу, что вижу. Человеку, у которого четыре ренты и один банк, дом на Клубной нужен только как залог. Как только залог перестанет приносить ему деньги, дом станет ему обузой. Обузу отдают.

Инна подписала.

Ручка была дешёвая, шариковая, и в первой строке она

поставила дату неправильно, зачеркнула и написала снова, а Кира Андреевна не сказала ни слова.

— Что дальше? — спросила Инна.

— Дальше вы едете домой, — сказала Кира Андреевна. — Не в гости, а к себе: вы там живёте, и он не должен видеть, что вы боитесь. И ещё: поговорите с сестрой. Но не про дом.

— А про что?

— Про то, почему она подписывает бумаги, которые не читает. — Кира Андреевна наконец убрала пресс-папье на середину стола. — Потому что, Инна Сергеевна, у нас с вами будет один момент, когда всё решит её подпись. И я хочу, чтобы к этому моменту она понимала, что подписывает.

Инна вышла на улицу. Был тёплый сентябрьский день, пахло асфальтом и липой, и в переходе играл человек на саксофоне, очень громко и не очень хорошо.

Она достала телефон и набрала сестру.

— Том. Это я.

— Ин. — Голос был настороженный. — Ты где?

— Я скоро буду дома.

— Он вчера приезжал. — Тамара сказала это шёпотом, как в поликлинике, когда за дверью кто-то плачет. — Он сказал, что если ты не уйдёшь, он заберёт дом и нам обеим будет хуже. Ин, он так сказал: «нам обеим».

Инна стояла в переходе и слушала саксофон.

— Том, — сказала она. — Скажи мне честно. Ты подписывала какие-нибудь бумаги в этом году?

Долгая пауза.

— Он привозил сверку в марте.

— Ты её читала?

И вот тут, в первый раз за всё время, Тамара не сказала «да, конечно».

— Там было про крышу, — сказала она. — И про то, что я не имею претензий.

Инна закрыла глаза.

— Том, — сказала она. — Ничего больше не подписывай. Ничего, понимаешь? Даже если это открытка.

— А если он меня выгонит?

— Тогда он будет выгонять двух женщин, у одной из которых есть право в реестре и пять бумаг против него. — Инна сказала это и удивилась, как ровно это прозвучало. — Мы с этим разберёмся. Только перестань подписывать.

Г

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.