

# Мексиканские зарисовки<sup>1</sup>

Георгий Хачатуров

## Моя совместная собственность

Дом с участком, который я купил, относится к форме собственности, немислимой в России.

Формально эта форма называется коллективной, но это не колхоз, так как хозяйственной деятельности не ведется. И не кооператив (кондоминимум), так как у членов этого сообщества нет индивидуальных ордеров. В кадастровом документе указаны собственники и каким процентом владеет каждый из них. В кадастре обозначены границы всего участка по отношению к внешнему миру, без упоминания как именно этот участок делится между членами коллектива. С другой стороны, имеется внутренний для собственников документ, топографический план участка, поделенного на лоты, указывающий участки отдельных собственников.

Мы стали присматривать возможность покупки жилья в пригороде, когда стало ясно, что цены в городе нам не осилить. Во время одной из загородных экскурсий мы наткнулись на объявление о продаже на этом доме. Это был не первый дом, который нам глянулся. Но в конце концов, мы поняли, что мы хотим именно его.

Когда я покупал участок с не очень чистыми бумагами, я хорошо понимал, что ввязываюсь в серьезную ситуацию. Когда наши ритуальные танцы с продавцом зашли достаточно далеко и я понял, что очень хочу купить, то пошел к Хуану и объяснил ситуацию и свои сомнения.

Хуан - это мой адвокат и друг.

Он был вначале крайне скептически настроен: Совместное владение – это ведь ни одну юридическую проблему не решить, если возникнет. Да и вообще, что это такое: ты будешь владельцем четырех процентов всей собственности. А в чем же они состоят – не разберешься.

---

<sup>1</sup> Вместо копирайта: Если вам понравится настоящий текст, то достойный способ выразить благодарность автору, это поместить в любом сайте, доступном вам для редактирования, гипертекстовую ссылку на страницу оригинала, откуда был скачан текст. Эта страница: <http://newton.uam.mx/xgeorge/PICTURES/>

Потом мы изучили имеющиеся по дому бумаги, съездили вместе на участок, сходили также посоветоваться на прием к тогдашнему муниципальному президенту, и Хуан сказал: "Покупай. Все проблемы рано или поздно решим, а такую возможность упускать не стоит."

Как только я совершил сделку с бывшим хозяином лота, я начал деятельность по юридической очистке только что приобретенной собственности.

Во-первых, я хотел погасить долг прошлого хозяина по уплате ежегодного налога на недвижимость, во-вторых, получить официальную лицензию на перестройку дома, в-третьих, добиться корректировки кадастровой записи, чтобы там появилось мое имя вместо прошлого хозяина, и наконец, была цель выйти из этого непонятного сообщества и получить независимый индивидуальный кадастровый сертификат на мой лот.

Оказалось, что ничего из этого списка я сделать не могу.

Во время же моих многочисленных визитов в администрацию и безуспешных попыток хоть как-то продвинуться, я перезнакомился с о множеством местных чиновников.

Надо понимать, что муниципальный чиновник здесь – это совсем не то, что чиновник в стране могучей. Президент местной администрации выбирается на три года и назначает своих людей на ключевые посты.

Ну, да, воруют. Как я понимаю, только на манипулировании подрядами, отдавая их своим корешам. Но чуть что не так – партия с треском проиграет следующие выборы вместе со всеми кормушками. А если уши торчать будут – так преемники с удовольствием доведут дело до суда.

Попасть к президенту, читай мэру, на прием – нет проблем. Администрация близка к народу и зависит от него.

Когда я начал бороться за лицензию, подходил конец трехлетнего срока правления предыдущей администрации. Начальник по строительству в районе предложил мне довольно оригинальное решение.

Он предложил отменить недавно изданный документ, юридически фиксирующий окончание стройки, которая велась прошлым хозяином на основании лицензии, выданной 18 лет назад. Такая отмена означала бы, что я могу продолжать работы в рамках старой лицензии.

Держа меня за лоха, он попросил за эту услугу оборудовать в мэрии комнатку для сервера их локальной сети. Сервер, бывший в употреблении, им презентовал какой-то спонсор, по видимому, выдавая свой подарок за большое благодеяние. С моей точки зрения, лучшее место этому серверу было бы во вторчермете.

Мы с прорабом посоветовались и решили подождать следующей администрации, а между тем заняться покупкой материалов для стройки.

С начальниками из следующей администрации мы снова прошли детский сад и начальную школу, вводя их в курс проблем, связанных с выдачей лицензии.

Вот эти-то начальники, и заявили мне следующее: Мы не можем тебе выдать официальную лицензию на строительство, но понимаем, что жизнь не должна из-за этого останавливаться, так что стройся без лицензии, никто тебя не тронет.

Ни о каких взятках и прочих нескромных предложениях речь не шла.

## ***Скандал с Кальдероном***

Через несколько дней после начала стройки мне позвонил прораб и сказал, что приехал представитель муниципальных властей и велел приостановить работы, так как пожаловался сосед.

Сосед сверху, Кальдерон, бывает на своем участке крайне редко, скажем, во время описываемых событий раз в три-четыре месяца, а сейчас не чаще двух раз в год. Ему позвонил крестьянин из деревни, чей дом стоит рядом и которого Кальдерон нанял присматривать за своим домом.

Крестьянин сообщил Кальдерону о строительной активности на лоте, примыкающем к Кальдеронову, тот быстро приехал и наорал на моих рабочих. При этом, Кальдерон выдвинул разные обвинения, все они были нелепыми, однако что могли ответить рабочие: что им велел прораб, то он и делали.

Кальдерон моментально развернулся, поехал в местную администрацию, наорал там. Приехал начальник, ответственный в администрации за строительство и тормознул стройку.

Надо сказать, что с этим начальником я уже был знаком. Как и с тем его предшественником из предыдущей администрации, который держал меня за лоха.

Уступая Кальдерону и ущемляя меня, чиновник был вынужден лавировать между двух зол, а вовсе не потому, что Кальдерон дал ему взятку, а я - нет.

Ведь дали же мне слово не трогать меня! И вот теперь из-за жалобы этого козла, все рухнуло. Типа, я хозяин своего слова: хочу – даю, хочу – забираю.

Причем, казалось бы, неважно даже кто прав, я или Кальдерон, администрация не может и не должна никак вмешиваться во внутренний спор совместных собственников. Ан нет, знает сука Кальдерон как двери чиновных кабинетов открывать.

Созвонились. Организовали встречу на местности. Участники: чиновник, я, Кальдерон, и Хуан как мой адвокат.

Кстати, Хуан адвокат не из простых, в частности он юрисконсульт одной из ведущих партий страны.

Несмотря на наши аргументы, несмотря на то, что Хуан моментально поставил на место Кальдерона с его вздорными претензиями, чиновник потребовал от меня для возобновления стройки получить лицензию на строительство.

Читай, требовал получить у него же самого разрешение, понимая заранее, что казусные препятствия никуда не исчезли, и при всем моем старании быть законопослушным гражданином, эти препятствия преодолеть невозможно.

Хуан наорал на чиновника, но это уже ничего не могло изменить. Разве слегка отвел душу.

Вот так мы и вляпались с Кальдероном...

Вот тут-то все мерзости совместного владения встали в полный рост.

Начнем с того, что никакое важное решение не может быть принято без письменного согласия всех собственников. А получить его невозможно.

В момент приобретения всего участка 18 лет назад, его 25 лотами владели 17 собственников. При этом, среди них была пара несовершеннолетних, которым их мамаша купила лоты навыrost. Потом кто-то помер, кто-то свой кусок продал, кто-то, за более важными делами, никогда не участвовал в деятельности совместной собственности, а возможно даже и не бывал на своем участке. Кто-то уехал в другой город, а кто-то и в другую страну...

Но это еще цветочки. А ягодки в том, что за эти годы из остальных, так сказать, активных собственников сформировались две враждующие партии. Кальдерон возглавлял одну из них, а бывший хозяин моего лота был мелкой сошкой во вражеской партии. Всю свою неприязнь к врагам, Кальдерон, по наследству, перенес на меня.

Казалось бы, Хуан должен был лучше меня понимать безнадежность ситуации. Однако он не опускал руки. Я не понимал – почему?

Разок он прошел по полному кругу инстанций, от которых, в принципе, зависела выдача лицензии. Достал необходимые форматки и объяснил как их надо заполнить. Все это он делал бесплатно, по дружески<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Я ему сказал заранее, что оплачу все его услуги. Он саму идею не отверг, но сказал, что он берет деньги за конечный результат, а сейчас даже невозможно откорректировать кадастровую запись, чтобы в ней появилось мое имя. Договор купли-продажи это все, что у меня есть на руках, как подтверждение, что мой участок - мой. А это зыбко.

Но все, вновь и вновь, упиралось во-первых, в согласие собственников, которых не собрать, во-вторых, в задолженность за несколько лет по уплате налога на собственность, которую, оказывается, нельзя заплатить за отдельный лот, а надо сразу за весь участок.

А это, между прочим, была уже внушительная сумма, мне одному не под силу.

Тут вдруг выяснилось еще одно поразительное препятствие.

Участок наш, оказывается, принадлежит спорной зоне: каждая из двух соседствующих деревень утверждает, что наш участок лежит именно в их деревне. Одна из них обратилась в аграрный трибунал, представив бумаги еще со времен Кортеса, подтверждающие их правоту. Другая деревня, которой мы пока формально принадлежим, представила свои контр-аргументы, не менее древние и не менее веские.

Конфликт тянется уже около 20 лет.

Казалось, ну и что, мне-то какое дело? А вот какое. Председатель общины (выборная должность без оплаты) деревни-истицы написал в администрацию районного центра письмо с требованием не принимать никаких административных платежей от участков в спорной зоне, вплоть до официального решения спора.

Хуан, увидев эту бумагу, рассмеялся. Юридически, председатель общины - частное лицо. Районные власти могут поддаться ему. Ан нет, они отнеслись к ней абсолютно серьезно и таки перестали принимать платежи<sup>3</sup>.

Иными словами, преодолей мы все уже упомянутые препятствия, тот самый строительный чиновник нам скажет, что лицензию он нам не сможет выдать, так как никакой документ, без оплаты в кассе по тарифу, не существует.

В чем же она, та неуловимая мексиканская реальность? На что надеется Хуан в своих усилиях?

Время шло, и я в своем стремлении привести дом и участок в состояние, пригодное для жизни, уже начал подумывать о перестройке не по первоначальному замыслу, а по некоей программе-минимум, которая выглядела бы как ремонт, а не как новая стройка, так чтобы власти не смогли придаться к отсутствию лицензии на строительство.

---

<sup>3</sup> Потом лишь я понял – почему. Дело в том, что район очень бедный, своим жителям не может дать почти ничего, ни работы, ни услуг. Местной индустрии нет, живем в лесу, хотя и в национальном парке. А вот получить междеревенский конфликт с колями, демонстрациями, пикетами, и т.п. – это администрация может запросто. Дело усугубляется еще и тем, что в исполнительном аппарате администрации работают разведчики от обеих противоборствующих сторон. Так что любое нарушение статус-кво становится известным сразу всем и может быть смело приравнено к самоубийству того чиновника, который его допустил.

Прошло несколько больше двух месяцев, когда Хуан сказал, что мы поедем к серьезному человеку в муниципии, который нам, вероятно, сможет помочь разрешить ситуацию.

В назначенный день мы сели в машину и поехали, но сначала не в райцентр, а куда-то совсем рядом от улочки, где мы оба с Хуаном жили. Там мы посадили в машину какого-то молодого парня, с которым Хуан начал живо общаться по поводу тяжбы, только что выигранной Хуаном в пользу этого парня.

Я перестал что-либо понимать: какой-то такой серьезный человек, при чем здесь этот парень?...

Мы ехали в райцентр. По-тихоньку, из обрывков их беседы между собой и специальных пояснений для меня, стала вырисовываться картина.

Парень знаком с Хуаном, потому что когда-то учился в университете вместе с дочкой Хуана. Когда у парня возник какой-то конфликт, он обратился к Хуану, который выиграл его дело.

Слово за слово и, кстати, Хуан узнал, что у парня есть дом в том самом райцентре, где лежит мой новый участок. Более того, оказалось, что парень учился в школе с дочкой экс-мэра этого самого райцентра, бывал у них в доме, и потому он знаком и дружит с самим экс-мэром...

Вы улавливаете какая замечательная вырисовалась цепочка знакомств, которая должна нас привести к разрешению моей мелкой проблемы? Так это еще не все. Пойдем дальше.

...Последний, конечно, сейчас не у власти, да и, вообще, он принадлежит другой партии, чем текущий мэр. Тем не менее, он всех там знает и поддерживает хорошие отношения с ключевыми фигурами в действующей администрации.

Тут у меня в душе появилось состояние Золушки, которая ждет встречи с феей.

Мы доехали до райцентра, в котором ранее, как с Хуаном, так и без него, я успел побывать раз восемь в попытках преодолеть разные трудности, пока не застрял, наконец, намертво...

Парень показал, как доехать до нужного дома. Так нас ждали, приняли тепло. Как человек, видящий такие проблемы изнутри, экс-мэр посмотрел бумаги, попросил отвезти его на мой участок, выслушал в Хуановом изложении, в чем претензии Кальдерона и сказал, что все это разрешается элементарно.

Мы договорились, что в сопровождении экс-мэра я пойду на прием к действующему мэру.

В назначенный день я приехал и мы отправились в мэрию. Там записались на прием к мэру и, в ожидании приема, зашли в два-три кабинета помельче, где не было очереди и где мы объясняли каждому суть проблемы. Хозяева кабинетов были прекрасно знакомы с экс-мэром, радушно выслушивали его, но было видно, что дело не в их компетенции.

Здание мэрии по периметру второго этажа имело много-арочный балкон. Этакий Гостиный двор в миниатюре. Только вместо магазинов, с балкона были входы в конторки чиновников.

И заходил, казалось, мой гид в эти кабинеты также бессистемно, как посетительница Гостиного двора в его отдельные магазины: вроде бы есть главная цель посещения Гостиного, но заодно можно глянуть и туда, и сюда...

В одну из пауз между визитами в кабинеты, мой гид обратил мое внимание на ласточкины гнезда на здании. Некоторые из них были в форме небольших корытца, но большинство были с круглым маленьким входом. Как тонкий фенолог, экс-мэр сообщил, что в его бытность мэром, почти тридцать лет назад, были только гнезда-корытца. А сейчас местные ласточки перешли на новые технологии.

На самом деле, мой гид хотел попасть, до того как нас примет мэр, к синдикату. Но синдикат тоже был занят, хотя и не так плотно как мэр. Поэтому-то он и водил меня по другим кабинетам, в ожидании пока синдикат освободится.

Что это за должность в муниципалитете – синдикат – я не знаю до сих пор. Но сейчас понимаю, что это круто.

Наконец синдикат освободился и нас принял. Экс-мэр и синдикат говорили как очень хорошие знакомые и суть всех проблем комментировали не только юридически, но и с точки зрения персоналий.

- Конечно же проблема очень серьезная... Ну, представь себе сам, – говорил один другому - что думает Хесус Домингес, когда ему говорят, что эта зона принадлежит не Сан Мигелю, а Эспириту Санто<sup>4</sup>.

Собеседник, судя по выражению лица, понимал с полуслова и причину, и глубину переживаний неведомого мне Хесуса...

Мне так и осталось неведомым содержание переживаний Хесуса, однако из других источников дошло до меня, что суть конфликта то ли в построенном, то ли планируемом к строительству водохранилище в верховье хребта, на котором стоит спорная зона. Пока этого водохранилища в зародыше не было, то всем, включая Хесуса Домингеса, было наплевать, какой деревне принадлежит спорная зона...

- ... Однако из-за этой ситуации, - продолжал экс-мэр - Георгий никак не может разрешить пустячный конфликт с соседом. Сам подумай, в нашей дыре хочет поселиться доктор наук! А тут стройка стоит, наши местные работяги, которые могли бы получить работу сидят без нее... Накупил кучу материалов, балок, досок...

- А где ты купил дерево? – вдруг заинтересовался у меня синдикат.

---

<sup>4</sup> Это названия конфликтующих деревень

Я объяснил, что купил на пилораме в двух километрах от моего участка. Доски, которые там мне подсунули, как потом я понял сам и как мне объяснили плотники, были редкое говно, но сейчас эта деталь вдруг мне сыграла на руку.

- Вот видишь - продолжал экс-мэр, - он и дерево у вас купил.

Тут я понял, что хозяева пилорамы - это близкие родственники синдика. А может он сам и совладелец.

Тут синдик мне сказал:

- В общем, продолжай спокойно строить дальше. Никто тебе мешать не будет.

- А мы тут к мэру на прием записались?...

- Не надо к нему идти. Все и так ясно. А с чиновником по строительству я поговорю сам.

Мы попрощались. У синдика мы пробыли не больше 10-15 минут. Вышли из кабинета и почти сразу столкнулись с чиновником по строительству, которому и сообщили радостную новость.

По мимике чиновника, стало ясно, что чиновник совсем не хозяин своего слова. Скорее, это синдик является хозяином слова чиновника.

А Кальдерону с его претензиями теперь ничего не светит.

Чиновник сразу пригласил нас в свой кабинет и мы договорились о примирительной встрече с Кальдероном, поскольку и перед ним чиновник не хотел терять лицо.

Обсуждая позже с Хуаном, ехать ли ему на эту встречу, мы решили, что лучше не ехать.

Действительно, увидев, что я приехал один, чиновник вздохнул явно с облегчением, заметив вслух, что Хуан очень резок в суждениях, а это могло бы испортить примирение.

Я вспомнил про доброго и злого следователя и отметил про себя, что мы с Хуаном верно просчитали психологические особенности ситуации.

Не знаю, как чиновник готовил Кальдерона к встрече, но, по-видимому, объяснил тому, что вмешались высшие силы и потому надо мириться. На встрече Кальдерон все еще повторял свои глупости, но уже без того пыла как раньше.

В конце-концов из всего перечня осталась лишь одна его претензия. Якобы, бульдозер с подъемным ковшом, работавший у меня на участке, двинул своим ковшом по жердине его забора и надломил ее.

Что имело место на самом деле, так это то, что он увидел надломленную жердину и вспомнил, что во время своего прошлого посещения несколько месяцев назад она была



целой. Таких надломленных пяти-шестиметровых жердин по всему периметру его забора, не считая границы со мной, так, наверно, каждая вторая. Забору 18 лет, за это время дерево сгнило так, что вообще не понятно почему стоит.

Чтобы умерить его пыл и приуменьшить доверие к его словам в глазах чиновника, я вытащил домашнюю заготовку:

- Кстати, сеньор Кальдерон, по плану, граница между нашими участками проходит по прямой. А между тем, если встать вот на эту точку<sup>5</sup>, то ясно видно, что ваш забор углом вклинивается на мой участок на добрый метр.

Тут Кальдерон заюлил. Я не очень точно могу воспроизвести его слова, потому что, когда человек юлит на не родном для тебя языке, то используются слишком изысканные грамматические формы, недоступные для иностранца. Но то, что он юлил стало ясно всем.

В общем, заключили мы худой мир, детали которого совершенно не важны. Расстались, и я благополучно смог возобновить стройку.

Сейчас, через два с половиной года, стройка закончена. Все это время власти меня не трогали. Недавно очередной раз сменилась администрация. И даже если бы новая метла захотела мести по новому, ей меня зацепить не за что. Я живу в новом доме уже несколько месяцев.

А вот состояние бумаг по дому осталось практически таким же, как было на момент покупки.

Но теперь это меня волнует гораздо меньше, чем тогда. Для решения любой проблемы в этой стране, главное - это уметь находить правильные цепочки знакомств.

## ***Конфликт с Алисией***

Намедни был скандал с другими соседями, снизу.

Мы там начали возводить стенку между участками, предварительно согласовав линию раздела. Тетка снизу сказала прекратить, потому что нельзя трогать кусты, посаженные ею много лет назад. Меня при этой речи не было. Я там только в выходные появляюсь.

---

<sup>5</sup> Наши участки лежат на склоне горы и не все детали просматривается хорошо. По-видимому, предыдущий хозяин подобного эксперимента никогда не делал. Да и я бы не сделал, но Кальдерон со своими дурацкими претензиями вынудил меня изучить кое-какие особенности участка.

Таня говорит:

"Давайте по порядку. Этот колышек вы уважаете?"

"Да."

"А этот?"

"Да."

"А линию между ними?"

"Линию уважаем."

"Тогда, что же вы хотите? Кусты ведь на нашей территории!"

"А вот кусты не трожьте, их посадила я."

Тогда Таня придумала.

Она сказала: "Знаешь Алисия, пусть этим занимаются мужчины, а у меня голова о другом болит, как бы найти дантиста маме. У тебя нет знакомого дантиста?"

Та сразу подобрела и сказала, что конечно же есть, но потом снова попыталась вернуться к забору, но Таня, ее постоянно уводила на дантиста.

В общем, продолжение следует...

21-09-2009