

ДЕЛА СУДЕБНЫЕ

**ЧИТАЙТЕ РОМАНЫ
ТАТЬЯНЫ УСТИНОВОЙ И ПАВЛА АСТАХОВА
В СЕРИИ «ДЕЛА СУДЕБНЫЕ»:**

**БОЖИЙ ДАР
КРЕДИТ ДОВЕРЧИВОСТИ
КРАСОТКА
ДНК ГЕНИЯ
ЖИЛЬЕ ПО ОБМАНУ
ПО ЗОЖУ СЕРДЦА
ШОК-ШКОЛА
ЧУДО-ПИЛЮЛИ
МИНИ-МОДЕЛЬ
ОПЛАЧЕННЫЙ ДИАГНОЗ
ДОЧКИ-МАТЕРИ
ПЛЕННИЦА
КВАРТИРА В РАЮ
КОРОЛЕВА БЛОГОСФЕРЫ
РАЙСКИЙ ПЛОД
ЧУЖАЯ ЗЕМЛЯ
БЕЗ БРАКА
ЗВЕЗДА ЭКРАНА
ЗИГЗАГ У ДАЧИ**

Татьяна УСТИНОВА
Павел АСТАХОВ

ЧУЖАЯ ЗЕМЛЯ



Москва

УДК 821.161.1-312.4
ББК 84(2Рос=Рус)6-44
У80

Редактор серии *А. Антонова*

Устинова, Татьяна Витальевна.

У80 Чужая земля: роман / Татьяна Устинова, Павел Астахов. — Москва : Эксмо, 2026. — 320 с.

ISBN 978-5-04-234411-4

Судья Елена Кузнецова, став мамой во второй раз, не хочет надолго оставлять работу. В поисках няни она неожиданно для себя сталкивается с проблемами гастарбайтеров, обычно скрытыми от чужих глаз...

Елена Кузнецова наслаждается материнством. Да как тут не радоваться, когда сын Мишка удался на славу: сладкий, как медвежонок! Но любимая работа тоже дорога, к тому же гордая судья не привыкла зависеть от других. Что ей остается? Только найти няню, а заодно решить жилищный вопрос. Рядом, оказывается, продается квартира, но там зарегистрирована молодая мама с сыном, приезжие без гражданства. Как им помочь? Лене предстоит решить и еще один непростой вопрос: стоит ли дать второй шанс любимому мужчине?

УДК 821.161.1-312.4
ББК 84(2Рос=Рус)6-44

© Астахов П., Устинова Т., 2026
© Оформление.

ООО «Издательство «Эксмо», 2026

ISBN 978-5-04-234411-4

Домофон и телефон зазвонили одновременно, и тут же из-за закрытой двери спальни раздался требовательный рев. Мишка проснулся. Стоит ли добавлять, что именно в это время я, стоя у плиты, снимала пену с закипевшего бульона, так что отойти просто не могла.

Невольно вспомнился дурацкий тест, позволяющий определить жизненные приоритеты, он же — загадка на логику, много лет назад вычитанный в каком-то журнале. «Вы сидите на диване. Одновременно звонит телефон, плачет маленький ребенок, раздается стук в дверь, в кухне из открытого крана течет вода, а на улице, где вы повесили сушиться белье, начинается ливень. Что вы сделаете в первую очередь?»

Кажется, результаты теста утверждали, что если кинуться к телефону, то главным жизненным приоритетом у вас является работа, если к ребенку, то семья, если к дверям, то друзья, если выключать воду, то деньги, а если снимать белье, то секс. А правильный ответ заключался в том, что в первую очередь нужно встать с дивана.

Звонки и плач сделались более настойчивыми, а пена над бульоном поднялась над краями кастрюли, угрожая выплеснуться на конфорку и залить огонь. Этого еще не хватало.

— Мам, я открою.

Ну надо же. Сашка дома. В круговерти повседневных дел, в которую невольно затягивается любая мать, находящаяся в отпуске по уходу за ребенком, я совершенно упустила из виду, что сегодня воскресенье, а потому моей старшей дочери не надо в институт.

Я решительно повернула вентиль плиты, выключая газ. Ничего не случится с бульоном, если я процежу его попозже. Вытерев руки о заправленное в спортивные штаны полотенце, я схватила заливающийся мобильник. Дима. Мой бывший помощник, а ныне без пяти минут судья, дожидаящийся подписи президента под указом о своем назначении. Так, Дима вполне может подождать. Я отбила звонок, отправив сообщение «перезвоню позже», бросила телефон обратно на стол и помчалась в спальню успокаивать Мишку.

По дороге я бросила взгляд в сторону входной двери, которую Санька успела открыть. На пороге стояла моя любимая подруга Машка.

— Проходи, я сейчас, — выпалила я и скрылась в спальне, где в кроватке отчаянно привлекал к себе внимание мой двухмесячный сын.

Точнее, два месяца ему должно исполниться через два дня, и по этому поводу мы даже запланировали небольшую семейную пирушку. Проснувшийся Мишка при виде меня перестал плакать и улыбнулся широко, искренне и безмятежно, как умеют только маленькие дети, наполняя материнское сердце радостью, счастьем и покоем. Я уже в который раз подумала, что одно из самых больших удовольствий в жизни — видеть обращенную к тебе улыбку твоего ребенка. Беззубую, от уха до уха, посылающую солнечные лучики тебе прямо в сердце. Я улыбнулась своему малышу в ответ.

— Проснулся? Доброе утро, мой сладкий.

Несмотря на все страхи, связанные с поздней беременностью, родила я легко и без осложнений, а ребенок появился на свет полностью здоровым. Девять из десяти баллов по шкале Апгар. Да и то балл сняли из-за меня, «возрастной» матери, а не потому, что с малышом было что-то не так.

Сына я назвала Мишкой — с той минуты, как я его увидела, он напоминал мне маленького умильного медвежонка. Он много спал, сося во сне лапку, то есть свой маленький крепко сжатый кулачок, а в период бодрствования выглядел степенным, размеренным, немного медлительным, а главное, спокойным. Ну точь-в-точь Потапыч в берлоге.

Его все время хотелось гладить, тормошить, прижимать к себе. В пушистом костюмчике и шапочке

с ушками он был так похож на мягкую игрушку, что становилось смешно. Когда Мишка спал, я могла долго-долго сидеть рядом с кроватью и любоваться моим маленьким медвежонком. Конечно, если домашние дела позволяли.

Надо признать, что за двадцать лет, прошедшие с того момента, как я родила Сашку, детская индустрия скакнула так далеко вперед, что неизбежные хлопоты, связанные с появлением в семье малыша, оказались несравнимы с тем, через что мне, как и другим родителям, пришлось проходить в первый раз.

Памперсами, конечно, пользовались уже тогда, но сенсорные коврики, разнообразные игрушки, тренирующие внимание и тонкую моторику, самоукачивающие креслица, многочисленные предметы, облегчающие материнский быт, были для меня внове. Добавлю, что двадцать лет назад у меня просто не имелось на это все денег, а сейчас Виталий Миронов, казалось, скупил весь «Детский мир», приобретя все нужное, ненужное и хотя бы отдаленно имеющее отношение к грудным детям.

Все эти «приблуды», признаться, очень облегчали быт и экономили массу времени, позволяя просто сидеть у кровати и любоваться на спящего сына.

— Иди к маме, маленький.

Я достала сына из кровати, поцеловала в теплый, вкусно пахнущий молоком, детским кремом

и чем-то еще неуловимым, но очень родным лобик. Стащила трикотажный комбинезончик и сняла памперс. Тяжелый, основательно заполненный за длинную ночь. Достав влажные салфетки, я быстро провела все необходимые гигиенические процедуры, нацепила новый подгузник, вернула на место комбинезон, а сверху натянула тот самый костюмчик из искусственного плюша, который придавал Мишке особое сходство с медвежонком.

Март в этом году выдался холодный, и в квартире из-за этого довольно прохладно, а один из самых сильных моих материнских страхов был связан с тем, что мой мальчик может простудиться и заболеть. Пока ни одной детской простуды у нас не случилось. Тьфу-тьфу, чтоб не сглазить.

— Сейчас кушать будем.

Я удобно расположилась в стоящем в спальне кресле, подложила под левый локоть подушку, устроила Мишку так, чтобы нам обоим было удобно, вытащила из специального аппарата, поддерживающего нужную температуру, бутылочку с заранее приготовленной смесью.

Мишка у меня на искусственном вскармливании. К моему огромному огорчению, моего молока для полноценного грудного вскармливания не хватало. Как сказала наша участковая педиатр, «а что вы, мамочка, в таком возрасте хотите?». При чем тут возраст, я не поняла, но спорить не стала. Выбор

смесей на рынке детского питания, к счастью, был огромен.

По совету опытного платного педиатра, которого нам, в противовес неприятной врачихе из районной поликлиники, нашла Тамара Тимофеевна Плевакина, мы подобрали самую лучшую, подходящую именно Мишке на сто процентов, и Миронов закупил целую партию, чтобы не бояться, что смесь пропадет из-за каких-нибудь санкций.

Сын обхватил губами соску и благостно зачмокал. Аппетит у него был отменный. На радость папе и маме. Минуты кормления я очень любила, потому что в это время мы оставались с Мишкой совсем-совсем наедине. Я еще немного полюбовалась его сосредоточенным личиком. Ел сыночек с усердием, как будто выполнял важную и ответственную работу. Впрочем, так оно и было.

Работа. Мои мысли тут же привычно соскочили на мои собственные дела, с которыми нужно было что-то решать. Послеродовой больничный мне закрыют ровно через две недели, а дальше надо определяться, выхожу я на работу или оформляю декретный отпуск. Больничный оплачивался по среднему, то есть был вполне сопоставим с моей зарплатой, а вот пособие по уходу за ребенком ни в какое сравнение с ней не шло и потребностей моей семьи не закрывало.

Конечно, Миронов уже несколько раз предлагал мне полное содержание, чтобы я могла не думать

о работе, а полностью сосредоточиться на воспитании сына, но, во-первых, содержанкой я быть категорически не хотела, а во-вторых, по своей трудной, неблагодарной, требующей огромных нервных затрат работе я, признаться, скучала.

Мне не хватало утреннего кофе с моим помощником Димой, периодических вылазок с Машкой в кафе неподалеку или в магазин за очередным платьишком для моей подруги. Планерок в кабинете председателя райсуда Анатолия Эммануиловича Плевакина, зала заседаний, атмосферы судебного процесса и пресловутого «Встать, суд идет!». Миронов утверждал, что у меня профессиональная деформация, и я с ним не спорила. Глупо спорить с очевидным.

В общем, сидеть дома я не хотела, но и уйти на полный рабочий день, оставив дома Мишку, точно не могла. Сашка учится очно и ведет свой блог. Да и не дело это — бросать второго ребенка на старшую дочь, лишая ее нормальной жизни. Нужна няня. Но и это непросто. Во-первых, хорошую няню, которой можно доверить такого кроху, днем с огнем не сыщешь. А во-вторых, стоят ее услуги столько, что никакой зарплаты судьи не хватит. После оплаты коммунальных платежей, разумеется.

Этот ребус крутился у меня в голове с того момента, как Мишке исполнился месяц, но никакого решения я по-прежнему не видела. Я вздохнула и обвела глазами комнату, заваленную медведями и медвежатами

всех цветов, фактур и размеров. Виталий, с радостью подхвативший мою идею фикс, в каждый свой визит приносил все новые и новые игрушки.

Маленькие пушистые комочки, способные уместиться у меня в кулаке, похоже, размножились делением на полке у зеркала, а двухметровый меховой гигант сидел на полу у батареи. Иногда, вставая ночью к ребенку, я забывала о том, что он там сидит, и каждый раз пугалась, вообразив, что в комнату пробрался злоумышленник.

Мыслями я то и дело возвращалась к напугавшей меня коробке с яблоками, посланными мне неизвестным «доброжелателем» в день выписки из роддома. Я никак не могла отделаться от чувства, что Марат Казимирович Эппельбаум, сумевший ускользнуть из лап правосудия и из-под сурового oka Фемиды, захочет отомстить мне за разрушение его успешного бизнеса и налаженной жизни. Точнее, в его случае повязка на глазах Фемиды была особенно плотной¹.

Говорили, что Эппельбаум уехал из страны и обосновался то ли в Германии, то ли в Израиле, но в безопасности я себя все равно не чувствовала, и каждый раз при виде огромного мехового чудища у окна испытывала острый укол страха. Нет,

¹ Об этом читайте в романе Татьяны Устиновой и Павла Астахова «Райский плод».

надо попросить Виталия вывезти это чудище куда-нибудь, пока я не умерла от разрыва сердца. Я уже как-то сказала в сердцах, что этому медведю нужна отдельная квартира, на что Миронов, разумеется, отреагировал сообразно своему менталитету.

— Так давай я куплю вам с Мишкой отдельную квартиру, а медведя оставим в этой. Будет сторожить Сашку.

От сделанного (уже в который раз) предложения я, помня предыдущий печальный опыт, категорически (уже в который раз) отказалась.

Мишка поел и теперь, поставленный вертикально, чтобы срыгнуть лишний воздух, удовлетворенно урчал мне в шею.

— Пойдем к гостям, маленький, — сказала я сыну, вставая с кресла. — Надо же выяснить, чего хочет тетя Маша.

Тетя Маша хотела посоветоваться.

— Слушай, Кузнецова, вот я прямо испытываю дискомфорт от того, что не могу прийти к тебе в кабинет и за чашкой кофе получить совет друга. Пришлось тащиться к тебе домой, — сказала она, вдоволь насюсюкавшись над Мишкой.

— Будет тебе совет друга, — засмеялась я. Машка оставалась Машкой, и эта стабильность мне нравилась. Должно же хоть что-то в этом безумном мире быть неизменным. — Мишка минут через двадцать уснет, я его на балконе уложу, и мы поговорим.

Правда, извини, не за чашкой чая, а за варкой обеда. Тебе, правда, я чаю налью, если захочешь.

— Домашние хлопоты. Понимаю, — кивнула Машка. Моя подруга, как прекрасная хозяйка, мать двоих подростков и жена своего мужа, знает, что это такое — управляться с маленьким ребенком и с бытом одновременно. — А на улицу вы не ходите? На балконе спите?

— Если погода позволяет, то ходим, конечно, — вздохнула я. — Но зачем приучать ребенка спать только на ходу? Я с Сашкой в этом вопросе ужасно намучилась. Она спала, только когда коляска ехала. А Мишка прекрасно спит на балконе, давая мне возможность за это время переделать кучу дел.

Через полчаса, одев сына потеплее и уложив его в выставленную на балкон коляску, я усадила Машку за кухонный стол, поставила перед ней чашку с чаем и тарелку с печеньем курабье, которое подруга очень любит, а сама вернулась к процессу варки бульона, с которого так и не успела снять пену.

— И какое замысловатое дело тебе подсуропил Плевакин в этот раз?

Машка вздохнула.

— Квартиру, купленную у фальшивой наследницы. Ты представляешь, почти девять лет этой истории. Ответчица в 2015 году купила однокомнатную квартиру в центре Москвы за без малого семь миллионов рублей.

Я вздохнула, потому что прекрасно знала, сколько стоят такие квартиры сейчас. Даже вторичка в убитой хрущевке обходится в девятнадцать миллионов минимум.

— Сделку удостоверил нотариус, — продолжала свой рассказ Машка. — А через восемь с лишним лет, то есть сейчас, Департамент городского имущества подал иск о признании права собственности на эту однушку за муниципалитетом.

— На каком основании? Квартира что, была не приватизирована?

— Нет, квартира находилась в собственности у пожилой дамы, коренной москвички. Вот только она была старая дева, одинокая и бездетная. А квартиру продала мошенница, у которой не было никаких прав на это жилье. Она подделала свое свидетельство о рождении, выдала себя за дочь умершей женщины, а нотариус не проверила документ и в положенный законом срок без вопросов оформила этой мошеннице свидетельство о праве на наследство. Та, не став долго ждать, тут же продала эту квартиру. А ты же понимаешь, что если умирает одинокий человек, то его собственность переходит государству? В данном случае Департаменту городского имущества. Вот он и пытается отсудить эту квартиру у покупательницы.

— Сложная тема, — пожала плечами я. — С моей точки зрения, ответчица является добросовестным приобретателем. Она купила квартиру, заключив

договор купли-продажи, заверенный официальным лицом. Что с того, что продавец не имел никаких прав на сделку? Против мошенницы нужно возбуждать уголовное дело, а в рамках суда потребовать возмещения убытков в адрес ДГИ. Она же нанесла ущерб бюджету, вот пусть его и компенсирует. Причем в нынешних ценах, разумеется. Что тебя смущает?

— Меня смущает тот факт, что мы не знаем, была покупательница заодно с мошенницей или нет, — ответила Машка, отхлебнув чай. — Ой, горячо. Даже если и нет, то, с моей точки зрения, эта женщина сама виновата в том, что недостаточно хорошо проверила жилье перед покупкой. И поэтому считаться добросовестной приобретательницей не может.

— Спорно, — не согласилась я. — У подобно-го решения, если ты его вынесешь, есть все шансы не устоять в кассационной инстанции. А уж в Верховном суде, если до него дойдет, и подавно. Кроме того, Маш, есть же простая справедливость. Отнять квартиру, рекомендовать покупательнице обратиться в суд с собственным иском к продавцу в целях компенсации ущерба. Это будет длиться невесть сколько времени, потребует денег на адвоката, а закончится компенсацией в лучшем случае потраченных восемь лет назад денег и судебных издержек. Что эта бедолага сегодня купит на семь миллионов? Это у бюджета есть хотя бы минимальный шанс отсудить деньги с учетом коэффициента инфляции, а у простой гражданки его

нет. Да и что с мошенницы взять? На ней наверняка не числится никакого имущества.

— И почему меня, как судью, должно это волновать? — повысила голос Машка.

— Ты спросила мое мнение, я тебе ответила. Департамент городского имущества имеет полное право обращаться с иском о возмещении понесенного материального ущерба к виновнице всего этого безобразия. Это будет по совести. А отнимать квартиру у несчастной, которой «повезло» напороться на негодяйку, ну это так себе справедливость.

— Вот всегда ты так. — Машка явно расстроилась. — Я думала, ты скажешь, что я здорово придумала, как пополнить казну квартирой. Ее можно было бы отдать нуждающимся или отправить в маневренный фонд. По закону это квартира государства.

— Да, — согласилась я. — Но государство в лице нотариуса ее прошляпило, а ДГИ в свое время не почесалось, чтобы проследить за своим потенциальным имуществом. А наказать за это ты хочешь ни в чем не повинную женщину, которая выложила за квартиру огромные деньги, а сейчас может ее потерять за здорово живешь. А если тебя расстраивает мое мнение, так ты его и не спрашивай. Принимай решение сама. Ты же федеральный судья.

— То есть, думаешь, в кассации не устоит? — на всякий случай уточнила Машка.

— Уверена.

— Ладно, подумаю еще, — сдалась Машка. —
Налей мне, пожалуйста, еще чаю.

Дождаться обеда подруга не стала, потому что дома ее ждали собственные семейные дела. Пообедали мы вдвоем с Сашкой. К счастью, дочкины закидоны, связанные со здоровым питанием, остались в прошлом, что теперь очень кстати. С Мишкой на руках готовить отдельно пророщенную пшеницу и соевые котлеты мне было бы затруднительно. То ли дело куриный супчик с фрикадельками и запеченная под сыром цветная капуста на второе. После обеда Сашка убежала к подружке, а я снова покормила веселого и улыбающегося Мишку, выждала положенное до следующего сна время, собралась и пошла с коляской на улицу, чтобы тоже подышать свежим воздухом.

Вечером должен был приехать Миронов, и надо признать, о его визите я думала с улыбкой и даже некоторым удовольствием. Нет, окончательно его простить я еще пока не готова, но то, что он занимает важное место в моей жизни, признавала. И не хотела снова это менять.

* * *

У Натки голова шла кругом. Пост председателя ТСЖ она занимала уже год и вроде бы за это время научилась справляться и с документами, и с отчетностью, и с собраниями жильцов, и с уборкой подь-

ездов, и с управлением сантехниками, электриками и прочим мужским персоналом, изначально вгонявшим ее в ступор.

Натка всегда считала, что она «девочка-девочка», а тут принимаемые решения должны быть по-мужски быстрыми, да и сленг такой — брутальный, в общем. Немного поразмыслив и испробовав разные модели поведения, Наталья Сергеевна Кузнецова выбрала свою собственную, здраво решив остаться собой.

Она по-прежнему ходила на работу в коротких юбках, обтягивающих кофточках и на каблуках, используя свою яркую внешность, но руководила твердо и бескомпромиссно, умея в случае необходимости и мат применить, и томный взгляд из-под ресниц. Бояться ее не боялись, но уважали и даже по-своему любили. Все работающие в ТСЖ мужчины считали своим долгом защищать и оберегать Наталью Сергеевну, так что разборки с нерадивыми исполнителями устраивали зачастую сами, не втягивая в них начальницу.

С жильцами трех домов комплекса «РАЙ-ОН» у нее тоже установились чудесные отношения. После того беспредела, которое творило прежнее руководство¹, Натку были готовы носить на руках только за то, что она вместе со своим мужем-полицейским

¹ Читайте об этом в романе Татьяны Устиновой и Павла Астахова «Квартира в раю».

избавила жильцов от этой напасти и огромных поборов. Ну, и то, что в домах и на территории все время было чисто, стриглась трава летом, вывозился снег зимой, исправно работали все лифты и камеры видеонаблюдения, а в квартирах сохранились тепло и вода, сказывалось на позитивном настрое жителей комплекса. В общем, Наталью Кузнецову на работе любили.

Она так привыкла к своему спокойному существованию, когда ежедневные дела давно превратились в рутину, не требующую не только нервного напряжения, но даже и личного присутствия в офисе пять дней в неделю, что внезапно надвинувшиеся перемены этого спокойного графика наполняли ее душу ужасом.

Дело в том, что в ее ТСЖ начался ремонт. Сданные несколько лет назад дома требовали обновления краски на стенах подъездов и ремонта кое-где пооббившейся плитки. Деньги на это были, как и бригада ремонтников, которую удалось вовремя найти. Конечно, Натка бы предпочла делать ремонт не в начале весны, а летом, когда люди в отпусках или на дачах, да и общая картина за окном повышает настроение. Сейчас, в конце марта, талые грязные сугробы, голые ветви деревьев, мокрый снег, переходящий в дождь, вводили в легкую депрессию даже такое позитивное существо, как Наташка. А тут еще и ремонт в подъездах. Однако ремонтные бригады на