

A portrait of Jürgen Schmidt, a middle-aged man with short dark hair, wearing a dark blue turtleneck sweater under a matching blue blazer. He is sitting and looking directly at the camera with a slight smile. The background is a blurred indoor setting with a brown armchair and a window.

Юрген Шмидт

**Квадратные метры
чужой страны**

Юрген Шмидт

Квадратные метры чужой страны

«Автор»

2026

Шмидт Ю.

Квадратные метры чужой страны / Ю. Шмидт — «Автор», 2026

Немец по паспорту, русский по душе, узбек по месту рождения. Юрген Шмидт — риэлтор, который продаёт квартиры в Москве, но на самом деле продаёт доверие. В этой книге — история человека, прошедшего путь от виноградников Узбекистана и ночных смен на немецком заводе до жёсткого московского рынка недвижимости. История семьи, которую советская власть пыталась сломать, но не смогла: раскулаченный прадед, бабушка, выпрыгнувшая из поезда в снег, дед с одной ногой и железным характером, отец, умевший смешить весь стол. Юрген честно рассказывает, как работает московская недвижимость изнутри: предательства и настоящие победы, «серые» схемы и честные сделки, смешные случаи и истории, от которых сжимается сердце. Почему немцы и русские одинаково ошибаются при покупке квартиры? Что люди покупают на самом деле — метры или ощущение дома? И как оставаться человеком в городе, который проверяет тебя на прочность каждый день. Это не учебник по риэлторскому делу и не сухие мемуары.

© Шмидт Ю., 2026

© Автор, 2026

Юрген Шмидт

Квадратные метры чужой страны



Юрген Шмидт
КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ
ЧУЖОЙ СТРАНЫ
Жизнь немецкого риэлтора в Москве.



ОТ АВТОРА

Я не писатель. Я риэлтор. Разница существенная: писатель придумывает истории, риэлтор их коллекционирует — хочет того или нет. За каждой квартирой, за каждой сделкой стоит своя жизнь. Иногда роман. Иногда трагедия. Иногда такая комедия, что рассказываешь за столом — и все держатся за животы. Но прежде чем говорить о Москве, я должен рассказать откуда я. Потому что человека нельзя понять без его истории. А история моей семьи — это несколько поколений и несколько стран, каким-то невероятным образом сошедшихся в одном человеке.

Здесь будет всё: смешное и горькое, победы и предательства. И один момент, который я буду помнить до конца жизни — за десять минут до того как умер мой папа, я успел сказать ему, как горжусь им. Он ответил тем же. Это важнее всего остального в этой книге.

Добро пожаловать в мою жизнь.

Юрген Шмидт

Франкенберг-Эдер — Москва

2

Глава 1. Генрих. Богатый человек, которого убила власть

Всё начинается не со мной.

Всё начинается с Генриха — прадеда, которого я никогда не видел, но который сидит в этой книге так же плотно, как сидит в моей крови. Генрих был отцом моей бабушки Марии. Богатый человек — по меркам своего времени богатый по-настоящему. Земля, скот, хозяйство. Из тех, кто умеет работать, и работа отвечает взаимностью.

Советская власть таких не любила. У неё было для них специальное слово — «кулак». Короткое, злое, как удар. Кулак — значит враг. Враг — значит раскулачить.

Раскулачить — значит отнять всё нажитое и отправить туда, откуда не возвращаются. Генриха отправили в лагерь. Там он и умер. Не в бою, не от болезни в собственной постели — в советском лагере, за то, что хорошо работал и много имел. Когда я слышу разговоры о «сильной руке» и «порядке», я думаю о Генрихе. О том, как эта «сильная рука» обошлась с моей семьёй. И что-то во мне становится очень твёрдым и очень тихим одновременно.

Генрих не знал, что у него будет правнук, который будет продавать квартиры в Москве. Но именно он — точка отсчёта. Именно от него тянется нить, которая привела меня сюда.

3

Глава 2. Бабушка Мария. Женщина, которую я знаю только через рассказы

Мне был примерно год, когда умерла бабушка Мария Генриховна. Я её не помню совсем — ни лица, ни голоса. Но она живёт во мне ярко, как будто мы разговаривали вчера. Потому что мама и папа рассказывали о ней всю мою жизнь. За ужином, перед сном, на кухне — она всегда была рядом, невидимая, но абсолютно живая.

Мария Генриховна. Дочь того самого Генриха. Немка. Маленькая, крепкая, с руками, которые никогда не знали покоя. Говорила по-русски плохо до конца жизни — понимала всё, отвечала с трудом. Немцы тогда жили общинами: когда всё вокруг чужое, держишься за своих.

Её выслали в вагоне для скота. Папа рассказывал это коротко: «Загнали как животных». В трёх словах — всё. Деревянные стены. Солома. Люди, которые ещё вчера были соседями — теперь груз с неудобной национальностью.

С Марией в том вагоне ехала сестра Полина. Полина болела тифом — тяжело, очевидно. На одной из остановок в вагон зашёл проверяющий. Увидел Полину.

Скомандовал: обеих — на выход.

Мама говорила, что Мария никогда не объясняла своё решение. Зачем объяснять очевидное? Полина — сестра. Больна. Значит, выходим вместе.

Поезд ушёл. Местные люди нашли их. Подобрали. Выходили.

Все выжили.

Я слышал эту историю, наверное, сотню раз. Каждый раз — немного по-другому, потому что папа добавлял детали, мама уточняла интонации. И постепенно

Мария Генриховна становилась живым человеком, которого я не видел — но чувствую в себе.

* * *

После всего Мария осела в Узбекистане. Первый муж был русским. Пил. Мама говорила об этом одним словом, без продолжения. Мария терпела сколько могла. Потом — хватит.

4

Второй муж — мой дед Риза. Турок. И вот тут история становится интереснее.

5

Глава 3. Дед Риза. Человек с одной ногой и железным хребтом

Уважают не тех, кого боятся. Уважают тех, кто заслужил.

Риза потерял ногу на Второй мировой. Как именно — не рассказывал. Папа говорил: «Есть вещи, которые мужчины его поколения носят молча. Это их право». Я принял это объяснение.

С одной ногой он жил так, что многие со всеми конечностями позавидовали бы.

Всегда выбрит, всегда аккуратен, всегда в порядке. Его принцип, невысказанный, но абсолютно реальный: я потерял ногу — но не достоинство.

Турков в Узбекистане в какой-то период начали жёстко притеснять. Риза остался. Не уехал, не согнулся. Прожил там до конца. И его уважали — именно те люди, среди которых ему было нелегко. Не боялись — уважали. Разница принципиальная: страх проходит, когда исчезает причина бояться. Уважение остаётся. Думаю о нём каждый раз, когда мне предлагают «серую» схему. Когда говорят: все так делают, никто не узнает. Риза бы не стал. Я не стану. Его голос — тихий, но очень твёрдый.

6

Глава 4. Галля Кудук. Виноградники, свиньи и счастливое детство

Я родился 28 мая 1979 года в Узбекистане, в посёлке Галля Кудук. Наш дом стоял буквально под виноградником — лозы тянулись по деревянным перекладинам над двором, летом зелёная тень, осенью гроздьё прямо над головой. Протяни руку и срывай. Я так и делал.

Галля Кудук существовал при огромном свинокомплексе. Папа — Юрий Резаевич — возил комбикорм. Мама — Нина — работала там же бухгалтером. Они познакомились в этом аромате навоза и цифр. Каждый раз, когда думаю об этом, мне нравятся родители чуть больше — за полное отсутствие пафоса в своей истории. Двор у нас был живой в прямом смысле: собаки, кошки, куры, поросята. Я работал с детства — не потому что заставляли, потому что так было. Двор требовал рук. Именно тогда я понял первую важную вещь: результат — следствие работы. Не удачи, не обстоятельств. Работы. Если кормишь — живёт и растёт. Если нет — нет. Деревенская жизнь вбивает это намертво.

* * *

Папа за столом был главным. Не по должности — по энергии. Умел рассказывать так, что все слушали и смеялись. Находил смешное в любой ситуации. За пять минут разговора — находил что-то общее с любым человеком: с директором и трактористом, с русским и узбеком.

У нас дома собирались часто. Стол накрывался быстро и богато, смех стоял такой, что соседи слышали. Я сидел в углу и наблюдал. Маленький, незаметный — но всё видящий и запоминающий.

Тогда я не знал, что это называется «умением продавать». Думал — это просто папа такой. Оказалось — это профессия. И её самая важная часть.

7

Глава 5. Мама Нина. Та, которая держала всё

О маме — отдельно. Потому что если папа — это голос и смех нашего детства, то мама — его фундамент. Тихий, надёжный, тот, который не замечаешь, пока не уберёшь.

Нина. Бухгалтер по профессии и по природе. У неё всегда был список, всегда план. Просчитывала, взвешивала, решала. И когда решила — не отступала. Это не упрямство. Это характер.

Но за этой точностью — такое тепло, что становится неловко от того, насколько поздно я научился это замечать. Помню запах её кухни — просто запах, который означает «дома». В хорошие времена готовила богато и с выдумкой. В трудные девяностые умудрялась из картошки и лука сделать что-то, от чего все садились за стол с удовольствием. Это искусство — кормить семью с улыбкой, когда в кармане пусто. В Романовке мама не ныла. Ни разу. Просто делала следующее нужное дело.

Надо копать огород — копала. Надо считать до зарплаты — считала. Надо утешить — находила слова. Движение было её способом существовать.

* * *

С годами стала немного ворчать. Про то, что мало звоню. Что питаюсь неправильно. Что слишком много работаю. Она права по каждому пункту — в этом и есть самое раздражающее.

Но я давно научился переводить этот язык. «Ешь нормально» — значит «ты мне важен». «Позвони хоть раз в неделю» — значит «я скучаю». Материнская любовь не всегда говорит напрямую. Надо уметь слышать.

Один момент запомнил навсегда. Приехал в гости, что-то рассказывал про

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.