

The background image is a warm, sunlit interior. A tabby cat sits on a windowsill, looking out at a cityscape. In the foreground, a table with a lace tablecloth holds a bowl of oranges, a cup of tea, and a set of keys with a house-shaped keychain. The text is overlaid on this scene.

# Квартира *с мандаринами*

---

Заметки риэлтора

---

Надежда Шугай

---

Надежда Шугай

**Квартира с мандаринами**

«Автор»

2026

**Шугай Н. С.**

Квартира с мандаринами / Н. С. Шугай — «Автор», 2026

Квартира - это не только стены, метры, этаж и цена. За каждой закрытой дверью всегда остаётся чья-то жизнь: радости и потери, семейные тайны, несбывшиеся планы, детский смех, запах домашней выпечки и вещи, которые рука так и не поднялась выбросить. За годы работы риэлтором я пропустила через себя множество историй, которые совершенно не уместятся в сухие строки объявлений. И однажды поняла, что некоторые из них просто нельзя оставить за закрытыми дверями. Так родилась эта книга. Она рассказывает о людях, оказавшихся на границе между прошлым и будущим, о квартирах, которые умеют хранить память, и о ключах, открывающих не только двери, но иногда и то, что человек давно прятал от самого себя. «Квартира с мандаринами» — это не учебник по недвижимости и не сборник профессиональных советов. Это душевные и искренние заметки о выборе, расставании, надежде и новом начале. Эта книга о том, что называется одним словом - жизнь.

© Шугай Н. С., 2026

© Автор, 2026

## Содержание

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Заметки риэлтора                             | 5  |
| Глава 1. Ключи от чужой жизни                | 10 |
| Глава 2. Квартирант покажет                  | 14 |
| Глава 3. Квартира, которая пахла мандаринами | 20 |
| Глава 4. Домовой на показе                   | 27 |
| Конец ознакомительного фрагмента.            | 32 |

# Надежда Шугай

## Квартира с мандаринами

### Заметки риэлтора

*Эта книга написана по мотивам человеческих историй, которые за годы работы проходят через сердце и память.*

*Все герои, имена, обстоятельства, адреса, даты и детали сделок изменены или художественно переосмыслены. Любые совпадения с реальными людьми и событиями случайны.*

*Для меня важно сохранить не чужую частную жизнь, а главное чувство этих историй — то, как дом, квартира, ключи и переезд иногда становятся частью человеческой судьбы.*

Утром квартира встретила её тишиной...

Не той тишиной, которая бывает в пустых помещениях, когда любой звук кажется лишним, а собственные шаги — слишком громкими. Эта тишина была другая — домашняя, обжитая. Словно квартира не спала всю ночь, прислушивалась к себе, к старым стенам, к дыханию вещей, а теперь осторожно делала вид, что ничего особенного не происходит.

На кухонном столе по-прежнему лежали мандарины.

Она остановилась в дверях и посмотрела на них внимательнее, чем смотрят на обычные фрукты к чаю, купленные по дороге. В этой квартире мандарины уже давно перестали быть просто мандаринами. Они лежали здесь как некий знак. Как чья-то привычка, которую не успели отменить. Как маленькое оранжевое напоминание о том, что чужая жизнь не исчезает сразу только потому, что ключ в замке повернула другая рука.

Кот сидел на подоконнике и смотрел во двор.

Сидел так спокойно, будто именно он отвечал здесь за порядок, за пыль в солнечном луче, за старый комод в комнате. За чашку с тонкой трещинкой на боку. За этот едва уловимый запах мандариновой кожуры, который почему-то держался в квартире крепче, чем запах старых обоев и закрытых шкафов.

— Ну что, хозяин, — тихо сказала она, — будем продолжать разбор?

Кот даже не повернул головы.

И это, наверное, тоже было ответом.

Она приехала сюда с очень простым и понятным намерением: разобраться. Разложить. Отделить нужное от ненужного. Посмотреть, что можно оставить, что выбросить, что передать, а что лучше не трогать до тех пор, пока не станет ясно, кому оно принадлежит на самом деле.

В работе с квартирами ей всегда нравилась определённая.

Документы должны быть в папке; ключи — на связке; договорённости — проговорены вслух. Сроки — записаны. Люди могут сомневаться, передумывать, вспоминать, бояться, но у квартиры всё равно должна быть своя ясная история, кто жил, кто продал, кто купил, где границы, где подписи, где ответственность.

Но с этой квартирой всё время было что-то не так.

Она не сопротивлялась, нет. Скорее задерживала. Останавливала взгляд то на одной мелочи, то на другой. Подсовывала не ответы, а вопросы. Не громкие, не драматичные, а тихие, почти бытовые.

Почему в пустой квартире так пахнет мандаринами?

Почему кот так уверенно ведёт себя там, где, по всем правилам, уже должен был чувствовать себя чужим?

Почему некоторые вещи невозможно положить в коробку с надписью «выбросить», даже если они никому больше не нужны?

Старый комод стоял в комнате у стены, тяжёлый, тёмный, упрямый. Такие комоды не бывают просто мебелью. Они похожи на пожилых родственников, которые многое помнят, но рассказывают только тогда, когда сами сочтут нужным.

Верхние ящики она уже смотрела. Там лежали скатерти, платки, открытки без адресов, старая коробочка с пуговицами и несколько фотографий, на которых люди улыбались так, будто впереди у них ещё очень много времени.

Нижний ящик вчера не открылся.

Она тогда не стала настаивать. Вечером в этой квартире и без того было слишком много чужого присутствия, слишком много намёков, слишком много странной теплоты, которой неоткуда было взяться. А утром, при дневном свете, всё казалось проще. Во всяком случае, хотелось в это верить.

Ящик поддался не сразу...

Сначала только скрипнул, потом чуть сдвинулся, будто нехотя уступая. Она потянула ещё раз — осторожно, без раздражения, почти с уважением. И тогда дерево, старое, сухое, с чуть сладковатым запахом времени, наконец отпустило.

Внутри лежал плед, несколько газет и жестяная коробка из-под печенья.

На крышке была зимняя картинка: улица, фонарь, дом с горящими окнами и маленькая фигурка женщины в красном пальто. Такие коробки часто переживают своё первоначальное назначение. Печенье в них заканчивается быстро, а потом они начинают хранить нитки, письма, пуговицы, фотографии, ключи, обрывки чьих-то надежд и всё то, что рука почему-то не поднимается выбросить.

Она достала коробку и поставила её на пол.

Кот бесшумно спрыгнул с подоконника и подошёл ближе.

— Конечно, — сказала она. — Как же без тебя.

Он сел рядом, аккуратно обернув хвост вокруг лап, и уставился на коробку с видом свидетеля, которого давно пора допросить, но который всё равно ничего не скажет.

Внутри лежали ключи.

Много ключей.

Старые, потемневшие, разной формы, на отдельных кольцах, с бирками и без. Ключи от дверей, которых, может быть, уже давно не существовало. От почтовых ящиков, сменённых замков, кладовок, дач, комнат, куда больше никто не возвращался. Одни были лёгкие, почти игрушечные. Другие — тяжёлые, с грубыми зубцами, холодные даже в тёплой комнате.

Она взяла один ключ, потом другой.

На бирках были короткие надписи, не объяснения даже, а следы.

«Сад».

«Комната».

«Не отдавать».

«На всякий случай».

Последняя фраза заставила её задержаться.

На всякий случай.

Сколько всего в человеческой жизни хранится именно так, не потому, что нужно, не потому, что пригодится. А потому что выбросить — значит окончательно признать: туда уже не вернуться.

Под ключами лежал сложенный лист.

Бумага пожелтела по краям, но почерк был ровный, спокойный, без спешки. Она осторожно развернула лист и прочитала первую строку.

«Не выбрасывай ключи сразу. Некоторые двери закрываются только снаружи».

Она не сразу стала читать дальше.

Почему-то в эту минуту ей показалось, что квартира вокруг стала ещё тише. Даже двор за окном будто отодвинулся. Машины, голоса, шаги в подъезде — всё ушло куда-то далеко, оставив её наедине с коробкой, котом и чужим письмом, которое почему-то оказалось адресовано именно тому, кто должен был его найти.

Она села прямо на пол, прислонилась плечом к комоду и продолжила читать.

В письме не было большой тайны. Не было сенсации, семейного проклятия или признания, от которого меняется вся биография дома. Там было другое — тихое, настоящее.

Женщина писала о том, что не смогла выбросить ключи от прежних квартир. От комнат, где когда-то жили все вместе, семьей, от дачи, проданной много лет назад. От старой кладовки, в которой хранились санки, банки с вареньем и сломанный стул, который всё собирались починить. От квартиры, куда уже давно въехали другие люди и где, наверное, переклеили обои, поменяли шторы, вынесли всю мебель, но всё равно где-то в глубине стен остался чей-то смех, чей-то декабрь, чей-то запах мандаринов.

«Ключи ведь не только от замков, — было написано дальше. — Иногда они от того времени, в которое уже нельзя войти, но которое всё равно не хочется потерять окончательно».

Она прочитала эту фразу несколько раз.

В ней не было ничего необычного — простые слова, почти бытовые. Но почему-то именно от них что-то защемило внутри...

Наверное, потому что в квартирах всегда так. Снаружи кажется: стены, метры, документы, цена, район, этаж, состояние ремонта. А внутри — чья-то жизнь, разложенная по шкафам, забытая в ящиках, спрятанная между страницами старых книг. И если слишком быстро назвать всё это «хламом», можно случайно выбросить не вещи, а память.

Она отложила письмо на колени и посмотрела на кота.

Кот смотрел на неё внимательно и спокойно, будто был совершенно уверен: теперь она понимает чуть больше, чем вчера.

— Это что же получается, — тихо сказала она, — я здесь не квартиру разбираю?

Кот медленно моргнул.

Возможно, соглашался.

Возможно, просто хотел есть.

Она улыбнулась, но улыбка вышла не совсем весёлой — скорее благодарной.

На дне коробки под старыми ключами лежал ещё один — отдельный. К нему была привязана маленькая бирка, потемневшая от времени. Надпись на ней почти стёрлась, но несколько слов всё же можно было разобрать.

«Не спеши».

Она подержала ключ на ладони.

Обычный ключ, ничего особенного — таких тысячи, миллионы. Но в этой квартире уже нельзя было быть уверенной, что обычные вещи действительно обычные.

Она встала не сразу. Сначала аккуратно сложила письмо, потом положила его обратно в коробку, но крышку закрывать не стала; пусть пока лежит открытой; пусть выдохнет. Пусть эта старая история немного побудет на свету.

Потом она прошла в прихожую.

Старый замок на двери она заметила ещё в первый день. Он был врезан ниже основного, потемневший, почти декоративный. Такими замками теперь редко пользуются. Их оставляют на всякий случай, по привычке или просто потому, что снять — значит испортить дверь.

Она вставила ключ не сразу.

Постояла перед дверью, прислушиваясь к себе, к квартире, к тому странному ощущению, что иногда самое важное начинается не тогда, когда открываешь дверь наружу, а тогда, когда впервые решаешь открыть то, что было спрятано внутри.

Ключ вошёл мягко.

Повернулся туго, с сухим негромким щелчком.

И в этот момент в деревянной панели рядом с замком едва заметно дрогнула узкая планка.

Она не испугалась.

Просто долго смотрела на эту маленькую щель, которая вдруг появилась там, где ещё секунду назад была обычная старая дверь.

Кот подошёл к прихожей и сел на пороге комнаты.

Она обернулась к нему.

— Ну конечно, — сказала она почти шёпотом. — Ты знал.

Кот посмотрел на неё так невозмутимо, будто это было совершенно очевидно с самого начала.

Она осторожно коснулась деревянной планки пальцами.

За ней, кажется, было пустое пространство — маленькое, узкое. Домашний тайник, сделанный не для драгоценностей, а для того, что по какой-то причине нельзя было оставить на виду.

Она не стала открывать его сразу.

Впервые за всё это время ей вдруг стало понятно: с этой квартирой нельзя торопиться. Нельзя врываться в неё с коробками, списками, решениями и привычной деловой уверенностью. Нельзя требовать от неё сразу всех ответов.

Некоторые двери действительно открываются не с первого раза.

А некоторые — только тогда, когда ты перестаёшь считать себя случайным человеком у чужого порога.

Она убрала руку от тайника, вернулась на кухню и взяла с тарелки один мандарин. Кожура легко поддалась под пальцами, брызнула тонким свежим запахом, и квартира будто на мгновение стала теплее.

Кот запрыгнул на стул и устроился рядом.

Она разделила мандарин на дольки, одну положила перед собой, другую — просто оставила на блюде, сама не зная зачем.

Может быть, по привычке этой квартиры.

Может быть, на всякий случай.

Может быть, потому что чужая жизнь, если к ней прикоснуться бережно, однажды перестаёт быть совсем чужой

## Глава 1. Ключи от чужой жизни

Ключи в моей сумке всегда звенят по-разному.

Казалось бы, обычный звук: металл о металл, короткий звон на повороте, когда машина притормаживает перед светофором или подпрыгивает на стыке асфальта. Но за годы работы я научилась слышать в этом звоне не просто ключи.

Один звенит тревожно — это квартира после развода. Там еще не успели убрать вторую зубную щетку из стакана в ванной, но уже успели разделить жизнь на «мое» и «твое».

Другой звучит глухо — наследственная квартира. В таких квартирах обычно долго не открывают окна, на подоконниках стоят старые цветы, а в шкафах могут лежать вещи человека, о котором все говорят осторожно, будто он просто вышел в магазин и вот-вот вернется.

Третий ключ легкий, почти веселый. Первая квартира молодой девушки. Еще маленькая, еще неидеальная, возможно, с видом на соседний дом, зато своя. В таких квартирах стены еще пустые, но воздух уже наполнен планами: куда поставить диван, какого цвета будут шторы, где повесить гирлянду и как однажды утром проснуться не у родителей, а у себя.

Есть ключи от квартир, из которых давно пора уехать, но хозяева не решаются. Они каждый раз говорят: «Ну, если продается — значит, судьба». И я уже знаю: чаще всего продается именно тогда, когда человек внутри себя наконец отпустил квартиру. Вернее, когда наконец действительно решился сделать такой очень сложный шаг из своего прошлого в настоящее.

Риэлтора часто представляют человеком с папкой документов, телефоном в руке и профессиональной улыбкой на лице, и это правда. Телефон действительно почти всегда в руке. Документы действительно в папке. Улыбка тоже присутствует, хотя иногда держится на чистой силе воли и пятом стакане кофе.

Но все это только внешняя сторона профессии.

На самом деле риэлтор — это человек, которому на короткое время доверяют ключи от чужой жизни.

Не от квартиры, именно от жизни.

Потому что квартира — это только в объявлении «двухкомнатная, 54 квадратных метра, кухня 9, балкон застеклен, санузел раздельный». А в реальности за этими квадратными метрами всегда кто-то ссорился, мирился, растил детей, встречал Новый год, заболел, выздоравливал, ждал, надеялся, боялся и однажды принимал решение: всё, пора.

Иногда я захожу в квартиру раньше покупателей и на несколько секунд остаюсь в ней одна. Это странный момент. Я стою посреди чужой комнаты, слушаю тишину и стараюсь понять, как здесь дышится.

Есть квартиры, которые сразу принимают. Заходишь — и будто плечи опускаются. Свет ложится мягко, пол не скрипит обиженно, кухня пахнет не ремонтом, а домом. В таких квартирах даже пустота не кажется сиротской.

А есть другие. Красивые, дорогие, с дизайнерскими обоями, подсветкой, идеальной плиткой и видом, который в объявлении обязательно назовут «панорамным», но заходишь — и внутри что-то настораживается. Вроде все правильно, все дорого, все продумано, а жить здесь не хочется. Как платье, которое хорошо сидит на манекене, но на тебе почему-то превращается в блеклую тряпочку.

Покупатели не всегда могут это объяснить.

— Квартира хорошая, — говорят они, стоя в прихожей. — Но что-то не то.

Я никогда не спорю с этим «что-то».

За годы работы я поняла: человек может ошибиться в цвете обоев, в площади кухни, даже в оценке расстояния до остановки. Но если его внутри что-то тихо отводит от квартиры — лучше прислушаться.

Дом — это не только стены. Дом — это место, где человек должен выдохнуть.

Хотя, конечно, бывают и обратные случаи. Покупатель заходит «просто посмотреть», заранее предупреждает, что решение принимать не будет, что он только изучает рынок, что у него еще двадцать вариантов и вообще он человек рациональный. А через десять минут стоит у окна, смотрит во двор и уже мысленно ставит здесь кресло.

В этот момент я обычно молчу.

Есть решения, которым не надо мешать словами.

Однажды я показывала небольшую квартиру женщине лет сорока пяти. Ничего особенного: обычная вторичка, не самый новый дом, кухня скромная, обои просили если не замены, то хотя бы снисхождения. Женщина вошла, сняла обувь, прошла в комнату, остановилась у окна и вдруг заплакала.

Не громко, не театрально. Просто слезы покатились по лицу, а она даже не сразу поняла, что плачет.

Я, конечно, спросила:

— Вам плохо?

Она покачала головой.

— Нет. Просто у моей бабушки был такой же двор, с качелями, и тополь у подъезда.

Мы стояли рядом и смотрели на самый обычный двор: детская площадка, две машины, лавочка, чьи-то пакеты на подоконнике первого этажа. Ничего такого, что можно красиво описать в рекламном тексте. Ни «зеленой зоны», ни «пространства для отдыха», ни «развитой инфраструктуры». Просто двор.

Но для нее это был не двор. Это был мостик туда, где она когда-то была маленькой, любимой и защищенной.

Она купила эту квартиру.

Не из-за тополя, конечно. Документы мы проверили, цену обсудили, техническое состояние оценили, торг провели. Все было как положено. Но я-то знала: решение началось не с документов.

Решение началось с того, что у нее внутри открылась какая-то старая дверь.

В моей профессии так часто бывает. Человек думает, что выбирает квартиру, а на самом деле выбирает чувство.

Кто-то ищет безопасность. Чтобы дверь была железная, двор спокойный, соседи приличные, а школа рядом.

Кто-то ищет свободу. Чтобы никто не спрашивал, во сколько пришел, почему не помыл чашку и когда наконец начнет жить правильно.

Кто-то ищет доказательство, что смог. Заработал. Взял ипотеку. Купил. Выстоял.

Кто-то ищет тишину после шумного брака.

Кто-то — место, где снова можно стать семьей.

А кто-то просто ищет угол, в котором его никто не будет трогать.

И вот ты стоишь между всем этим с ключами в руке, открываешь двери, включаешь свет, отвечаешь на вопросы про трубы, соседей, обременения, ипотеку, торг и сроки выхода

на сделку. Снаружи это выглядит как обычная работа. Но внутри ты постоянно находишься рядом с человеческими переломами.

Переезд редко бывает просто переездом.

Почти всегда это граница.

До и после.

До развода и после, до рождения ребенка и после, до смерти родителей и после. До повышения, до сокращения, до переезда в другой город, до новой любви, до усталости, до внезапного решения начать жизнь заново.

Я не сразу это поняла.

В начале работы мне казалось, что главное — знать рынок, документы, юридические нюансы, банки, застройщиков, районы, сроки, риски, и это действительно главное, без этого в профессии делать нечего. Добрые глаза не заменяют проверки права собственности. Душевный разговор не отменяет выписку из ЕГРН. Интуиция — вещь хорошая, но Росреестр ее к делу не подожмет.

Со временем, правда, выяснилось, что одной профессиональной грамотности мало.

Потому что люди приходят на сделку не только с паспортами.

Они приходят со страхом ошибиться, с недоверием, с надеждой. С прошлым опытом, где их уже обманули или подвели, с родственниками, которые всё знают лучше, с детьми, которым нужна школа рядом, с родителями, которым нужен первый этаж. С котом, который, по семейной легенде, должен первым зайти в новую квартиру и решить, можно здесь жить или нет.

И ты должна всё это выдержать.

Не принять за них решение, не продавать, не напугать, не заболтать красивыми словами. А провести через процесс так, чтобы в конце человек не чувствовал себя обманутым ни продавцом, ни покупателем, ни рынком, ни собственными ожиданиями.

Наверное, поэтому я не люблю фразу «закрыть сделку».

Слишком она резкая. Будто речь идет о коробке, которую надо захлопнуть крышкой и поставить галочку.

Сделку можно закрыть.

А человеческую историю — нет.

Она продолжается и после того, как стороны подписали договор, банк перечислил деньги, регистрация прошла, ключи переданы, а риэлтор наконец выдохнул и позволил себе подумать о шампанском.

Где-то в новой квартире ставят чайник на пустой кухне.

Где-то ребенок выбирает, где будет его кровать.

Где-то мужчина впервые за много лет засыпает один и не знает, радоваться этому или бояться.

Где-то пожилая женщина трогает рукой косяк двери перед тем, как выйти навсегда, и шепчет: «Ну всё, спасибо тебе».

А где-то молодая семья открывает дверь в бетонную новостройку без обоев, без кухни, без люстр, без истории — и улыбается так, будто получила не пустую коробку, а билет в будущее.

Я видела всё это много раз.

И все равно каждый раз, когда мне в руки передают новый комплект ключей, я на секунду чувствую странную ответственность.

Они могут быть на простом кольце, на ярком брелоке, на ленточке от застройщика, в конверте, в кармане, в ладони продавца, который делает вид, что ему все равно, хотя ему не все равно.

Ключи теплые от чужих рук.

И каждый раз я думаю: вот она, новая дверь. Сейчас мы ее откроем, и за ней снова окажется не квартира.

За ней окажется жизнь.

Чужая.

Но на какое-то короткое время — доверенная мне.

## Глава 2. Квартирант покажет

На дворе стоял июль.

Не тот красивый июль, который обычно показывают в рекламе загородных поселков: зеленая трава, белая веранда, бокал холодного лимонада и счастливая семья в льняной одежде. Нет. Это был настоящий городской июль. Жаркий, пыльный, липкий, с раскаленным асфальтом, духотой в подъездах и ощущением, что солнце не светит, а лично с тобой выясняет отношения.

Кондиционер в машине работал, но уже без энтузиазма. Он шумел, старался, изображал полезную деятельность, но победить уральскую жару в тот день не мог. Я его понимала. Я сама примерно так же работала: ехала, улыбалась, звонила, договаривалась, показывала квартиры и делала вид, что все идет по плану.

Мы с клиенткой искали квартиру.

Клиентку звали Алена. Ей было двадцать пять, и она выбирала свою первую отдельную взрослую жизнь. Не просто жилье. Именно жизнь.

Это всегда чувствуется.

Когда человек покупает первую квартиру, он смотрит не только на стены. Он смотрит на будущую себя, где она будет пить кофе, где поставит зеркало. Куда придут подруги, в каком углу будет стоять елка. Как она однажды вернется вечером, закроет дверь, скинет туфли и поймет: всё, я дома, и это мой дом.

У Алены было много требований, как у любого человека, который еще не успел несколько раз встретиться с реальным рынком недвижимости лицом к лицу.

Ей хотелось квартиру светлую, уютную, не очень далеко от центра, но и не за все деньги мира. Желательно с хорошим ремонтом, приличными соседями, нормальной парковкой, красивым видом, удобной транспортной развязкой и кухней, где можно будет «поставить маленький круглый столик».

Я всегда с уважением отношусь к маленьким круглым столикам в мечтах покупателей.

Они, как правило, появляются в голове задолго до понимания бюджета.

К тому моменту мы уже посмотрели две квартиры. Первая была неплохая, но темная. Вторая светлая, но с таким подъездом, что Алена после выхода на улицу сказала:

— Я, наверное, не настолько самостоятельная.

Я не спорила.

Подъезд иногда говорит о доме честнее, чем объявление.

Третью квартиру мы должны были смотреть в четыре часа дня. До этого я, как обычно, созвонилась с собственницей. Собственница оказалась бодрой женщиной с садом, делами и полной уверенностью, что все прекрасно организовано.

— Я сама подойти не смогу, — сказала она. — У меня сад, полив, сами понимаете, но там квартирант живет. Я с ним договорилась и он вам все покажет.

После фразы «квартирант покажет» у любого опытного риэлтора внутри тихо садится маленькая тревожная птичка.

Потому что собственник обычно заинтересован показать квартиру с лучшей стороны. Он может заранее прибраться, открыть окна, убрать лишнее, включить свет, спрятать тазик, вынести мусор и сказать соседу сверху, чтобы хотя бы полчаса не сверлил.

Квартирант ничего этого делать не обязан.

Квартирант вообще часто находится в сложных отношениях с продажей квартиры. Он в ней живет — он привык, ему удобно. И тут вдруг какие-то люди ходят по комнатам, смотрят на стены, заглядывают на кухню, обсуждают будущий торг и фактически напоминают человеку: скоро ты здесь, возможно, жить не будешь.

Это не располагает к гостеприимству.

— Он точно будет? — уточнила я.

— Конечно, будет, — уверенно ответила собственница. — Я ему сказала.

В риэлторской практике фраза «я ему сказала» по степени надежности находится где-то между «автобус сейчас подойдет» и «да я буквально на пять минут».

Но выбора у нас не было. Вариант подходил по бюджету, район Алене нравился, этаж был удачный, а фотографии в объявлении выглядели прилично. На фотографиях, правда, прилично может выглядеть многое. Камера, если с ней договориться, умеет быть добрее нотариуса.

Дом стоял во дворе. Обычная пятиэтажка, каких в городе много: деревья у подъезда, лавочка, детская площадка, несколько машин, чьи-то занавески в окнах. Ничего выдающегося, но и ничего пугающего.

— Вроде нормально, — сказала Алена, оглядываясь.

— Сейчас посмотрим, — ответила я.

Это была моя универсальная фраза. Она подходила ко всему: к квартирам, подъездам, документам, людям и иногда к жизни в целом.

В подъезде пахло пылью, жарой и чем-то неопределенным, что бывает только в старых домах летом, не неприятно, но грустно. Будто стены за день нагрелись и теперь сами потихоньку выдыхали накопленное.

Мы поднялись на нужный этаж. Я нажала звонок.

За дверью было тихо.

Я подождала и нажала еще раз.

Тишина.

Алена посмотрела на меня. Я достала телефон и набрала собственницу.

— Мы на месте, но нам не открывают.

— Сейчас, сейчас, — сказала она. — Он дома. Я ему утром звонила.

Утром — это, конечно, хорошо. Утром многие люди бывают другими людьми.

Минуты через две за дверью что-то зашевелилось. Послышались шаги — потом пауза. Потом звук, будто человек пытался вспомнить, где у него находится замок и зачем он вообще нужен.

Дверь открылась.

На пороге стоял грузный мужчина лет тридцати пяти. В растянутых семейных трусах в горошек, с растрепанными волосами и выражением лица человека, которого не просто разбудили, а вернули из другой реальности без предварительного уведомления.

В руке у него была бутылка пива.

Не пустая. И, судя по общей атмосфере, не первая.

— Здравствуйте, — сказал он.

— Добрый день, — сказала я тем профессиональным голосом, которым риэлторы обычно сообщают миру, что ничего страшного не происходит, даже если страшное уже стоит перед ними в трусах и с пивом.

— Мы по поводу просмотра квартиры. Собственница предупреждала.

Мужчина посмотрел на меня, потом на Алену, потом куда-то за нас, в сторону лестничной клетки, как будто там могла находиться подсказка.

— А-а-а, — протянул он. — Ну заходите.

Он отступил в сторону.

Мы вошли.

И сразу стало понятно: фотографии в объявлении были сделаны давно. Возможно, в другой геологической эпохе.

На снимках квартира выглядела светлой и аккуратной. В реальности она выглядела так, будто в ней уже несколько месяцев шел негласный спор между человеком и бытом, и быт уверенно побеждал.

В прихожей стояла обувь — много обуви. Часть ее, видимо, принадлежала хозяину. Часть могла принадлежать его друзьям. Часть, не исключено, жила самостоятельной жизнью.

На тумбочке лежали ключи, чеки, зажигалка, какие-то провода, монеты и одинокий, засохший мандарин, который явно не понимал, как он здесь оказался в июле.

Из кухни тянуло запахом жареного, вчерашнего и немного сегодняшнего.

Алена замерла у входа.

Я почувствовала, как маленький круглый столик в ее мечтах сделал шаг назад.

— Можно мы посмотрим комнаты? — спросила я.

— Да смотрите, — сказал квартирант и махнул рукой с бутылкой.

Рука описала широкий жест, почти экскурсионный. Если бы в ней был указатель, он мог бы работать в музее.

Мы прошли в комнату.

Комната была, надо признать, неплохая. Окно выходило во двор, потолки нормальные, площадь приятная. При некотором воображении здесь действительно можно было представить диван, шкаф, светлые шторы и Алену с чашкой кофе.

Но воображению мешал диван.

На диване лежало одеяло, на одеяле лежали джинсы, на джинсах лежал пульт. Рядом с пультом стояла тарелка с чем-то, что, возможно, вчера было ужином, в углу сушилась футболка. Судя по ее виду, она тоже хотела начать новую жизнь, но пока не получалось.

— Комната большая, — сказала я, пытаюсь вернуть просмотр в профессиональное русло.

— Угу, — сказала Алена.

Она смотрела не на комнату. Она смотрела на тарелку.

Квартирант тем временем встал в дверях и тоже наблюдал за нами. Смотреть квартиру под взглядом человека, который в ней живет и пьет пиво, — это отдельный вид риэлторского спорта.

— А окна пластиковые? — спросила я, хотя окна были передо мной.

Иногда вопросы задаются не ради информации, а ради того, чтобы заполнить паузу и вернуть ситуации видимость нормальности.

— Пластиковые, — сказал квартирант. — Нормальные окна, не дует.

После этого он подошел к окну, открыл его и добавил:

— Вот, не дует.

В комнату ворвался горячий июльский воздух.

Алена слегка улыбнулась — Я тоже. Не потому, что было смешно, а потому что организм иногда сам выбирает способ выживания.

Мы посмотрели вторую комнату. Она была лучше. Там было меньше вещей и больше надежды. На стене висел календарь за прошлый год. На подоконнике стоял кактус, сухой и гордый, как пенсионер на собрании жильцов.

— Здесь можно спальню сделать, — сказала я.

— Да, — ответила Алена. — Можно.

Но я уже слышала в ее голосе это «можно».

Есть покупательское «можно», которое означает: да, в принципе вариант рабочий.

А есть «можно», которое означает: теоретически человек тоже может жить в палатке, но мы же не об этом мечтали.

Кухня окончательно решила судьбу квартиры.

Она была маленькая, но не безнадежная. С правильным ремонтом и хорошей мебелью она могла бы стать вполне уютной. Только сейчас ей было трудно проявить свои лучшие качества.

В раковине была посуда. Посуда смотрела на нас не без стыда.

На плите стояла сковородка. На широком подоконнике стояли: еще одна бутылка пива, пакет с хлебом, недоеденный салат и банка с чем-то мутным, происхождение чего я не стала уточнять из уважения к себе и профессии.

Алена посмотрела на кухню, потом на меня.

— Здесь, наверное, столик не встанет? — спросила она.

Я оценила пространство.

Маленький круглый столик, конечно, мог бы встать, если бы его очень попросить. И если бы вместе с ним из кухни ушло примерно все остальное.

— Небольшой можно поставить, — сказала я честно.

Квартирант оживился.

— Да нормально тут все встает, — сказал он. — У меня вот раньше тут стол стоял.

— А где он сейчас? — зачем-то спросила Алена.

Мужчина задумался.

— Не знаю, — сказал он наконец. — Вроде у друга.

После этого наступила пауза.

Я уважала эту паузу. В ней было все: рынок недвижимости, человеческая беспечность, философия временного проживания и судьба маленького круглого столика.

Мы еще посмотрели санузел. Там тоже было все более или менее понятно. Плитка старая, трубы рабочие, места немного. Квартирант сообщил, что «вода нормальная, только иногда шумит». Что именно шумит — вода, трубы или жизнь в целом — он не уточнил.

Когда мы вернулись в прихожую, я уже понимала: квартира Алене не подойдет.

Не потому, что она была плохая. При желании ее можно было привести в порядок. У нее были плюсы: район, этаж, цена, двор. Но просмотр — это не только оценка объекта, это первое знакомство.

А первое знакомство бывает невозможно повторить.

Можно потом прибраться. Можно сделать новые фотографии. Можно проветрить, помыть полы, купить свежие цветы, убрать посуду и попросить квартиранта погулять во время следующего показа.

Но Алена уже увидела эту квартиру такой.

С пивом на пороге.

С засохшим мандарином в июле.

С тарелкой на диване.

С кухней, из которой неизвестно куда ушел стол.

Мы поблагодарили квартиранта и вышли.

Дверь за нами закрылась. Мы спустились на улицу. Жара ударила в лицо так, будто стояла у подъезда и терпеливо ждала нашего возвращения.

Некоторое время мы молчали.

Потом Алена сказала:

— Знаете, я теперь поняла, что в квартире мне важно не только количество комнат.

— А что еще? — спросила я.

Она подумала.

— Чтобы мой будущий дом не начинался с мужчины с пивом.

Я рассмеялась, не громко, но от души, потому что лучше сформулировать было нельзя.

Мы сели в машину. Я открыла окна, потому что кондиционер продолжал изображать борьбу за качество жизни, но уже без особого результата.

— Сама квартира, кстати, не самая плохая, — сказала я.

— Я понимаю, — ответила Алена. — Но я не смогу это развидеть.

Вот это слово — «развидеть» — в недвижимости встречается чаще, чем кажется.

Покупатель может не запомнить точную площадь комнаты. Может забыть, какой был этаж. Может потом переспросить, совмещенный санузел или отдельный, но он почти всегда помнит ощущение.

Как его встретили.

Чем пахло.

Было ли светло.

Хотелось ли пройти дальше или, наоборот, выйти поскорее.

Не давили ли стены.

Не раздражал ли голос продавца.

Не хотелось ли после просмотра вымыть руки, выпить воды или срочно позвонить маме.

В объявлениях пишут: «хорошее состояние», «удобная планировка», «развитая инфраструктура», «один взрослый собственник», «чистая продажа».

И всё это важно — очень важно.

Но иногда я думаю, что в объявлении не хватает еще одной графы.

Атмосфера показа.

Потому что именно она часто решает судьбу квартиры.

Можно продавать отличную квартиру и каждый раз терять покупателя на входе, если в прихожей баррикады из обуви, в раковине гора посуды, а показы проводит человек, который явно не подписывался участвовать в вашем финансовом будущем.

И наоборот, можно показать самую обычную квартиру так, что человек вдруг увидит в ней шанс. Не роскошь, не картинку из журнала, не идеальную жизнь без пятен и сколов, а именно шанс.

На свое утро. На свой чайник. На свои шторы.

На свой маленький круглый столик, который обязательно где-нибудь встанет, если квартира действительно твоя.

В тот день мы посмотрели еще один вариант. Уже ближе к вечеру. В доме без особых достоинств, но с чистым подъездом, аккуратной хозяйкой и кухней, где действительно можно было поставить столик у окна.

Алена долго стояла там, молчала, потом достала телефон и сфотографировала угол.

— Сюда, наверное, подойдет круглый? — спросила она.

— Подойдет, — сказала я.

И на этот раз я была уверена.

Квартиру она в итоге купила не в тот день. Мы еще торговались, проверяли документы, ждали решение банка, нервничали, собирали справки и, конечно, не открывали шампанское до регистрации.

Но когда сделка прошла, Алена прислала мне фотографию.

На кухне стоял маленький круглый столик.

На нем — чашка кофе, ваза с ромашками и тарелка с мандаринами.

Уже осенними.

Я смотрела на эту фотографию и улыбалась.

Потому что иногда в работе риэлтора счастье выглядит очень просто.

Не как процент от сделки.

Не как подписанный договор.

Не как запись в ежедневнике: «объект закрыт».

А как маленький столик у окна, который наконец оказался на своем месте.

### Глава 3. Квартира, которая пахла мандаринами

Продавцы недвижимости знают один маленький секрет: квартира должна встретить покупателя раньше, чем он успеет включить разум.

Не все могут это сформулировать, но почти все чувствуют.

Поэтому перед показом в квартирах иногда пекут пироги, варят кофе, ставят на стол вазу с фруктами, открывают окна, аккуратно поправляют покрывало на диване и убирают из прихожей лишние тапки. Особенно тапки. Потому что тапки — это вообще отдельная философия вторичного рынка.

Лишние тапки в прихожей почему-то сразу сообщают покупателю, что он здесь чужой.

Даже если квартира прекрасная, даже если цена хорошая, даже если документы чистые и собственник готов к разумному торгу, покупатель заходит, видит шеренгу разношенных домашних тапочек и внутренне отступает на шаг. Он еще улыбается, еще кивает, еще спрашивает про год постройки дома, но где-то внутри уже понимает: здесь живут другие люди, не он.

А задача предпродажной подготовки — не обмануть покупателя. Хорошая предпродажная подготовка вообще не про обман — она про уважение.

К квартире, к людям, которые в ней живут. И к тем, кто приходит ее смотреть.

Можно, конечно, сказать: «Кому надо, тот и так купит». Некоторые продавцы так и говорят. Обычно в этот момент в квартире темно, на кухне стоит сушилка с бельем, на балконе лежат коробки с неизвестным прошлым, а в ванной одиноко висит мочалка, выдавшая жизнь глубже многих людей.

Кому надо — тот, может быть, и купит.

Но сначала ему придется пробраться через чужой быт, чужую усталость, чужую небрежность и чужую уверенность, что «и так сойдет».

А покупатель, как ни странно, тоже человек.

Он может быть рациональным, образованным, спокойным, с ипотечным одобрением и таблицей вариантов в телефоне. Но первые минуты в квартире он все равно воспринимает не только глазами. Он воспринимает кожей, носом, плечами, дыханием.

Хочется ли здесь снять пальто?

Хочется ли пройти дальше?

Хочется ли задержаться у окна?

Хочется ли представить себя утром на этой кухне?

Или хочется поскорее закончить просмотр, вежливо поблагодарить и выйти на улицу, где даже ветер из-под колес автобуса кажется свежим воздухом?

Я всегда говорю продавцам: покупатель принимает решение не тогда, когда смотрит свидетельство о праве собственности. И не тогда, когда задает вопрос про обременения. Это важные вопросы, без них никуда. Но первое внутреннее «да» или «нет» часто рождается гораздо раньше.

Иногда — прямо в прихожей.

Иногда — на кухне.

Иногда — у окна.

И чаще всего человек сам этого еще не понимает.

В тот день я показывала квартиру женщине по имени Ирина.

Ей было немного за сорок. Возраст, когда человек уже достаточно взрослый, чтобы не верить красивым объявлениям, но еще достаточно живой, чтобы в глубине души ждать от жизни какого-нибудь хорошего сюрприза.

Ирина покупала квартиру для себя.

Фраза простая, но за ней почти всегда стоит целая история.

Не «для семьи», не «детям на будущее», не «родителям поближе к поликлинике», не «как вложение», а именно для себя.

Такие покупки бывают особенно трудными.

Когда человек покупает квартиру для семьи, он может спрятаться за бытовыми доводами: детям нужна школа, мужу парковка, маме лифт, всем — побольше кухни. Когда покупает для инвестиций, можно держаться за цифры: цена, ликвидность, аренда, район, срок окупаемости.

А когда покупает для себя, спрятаться почти некуда.

Приходится честно отвечать на вопрос: где мне будет хорошо?

Ирина на этот вопрос, кажется, давно не отвечала.

Она была аккуратной, собранной, чуть суховатой на первый взгляд. Из тех женщин, которые заранее записывают адрес, приходят вовремя, не перебивают, внимательно слушают и не торопятся проявлять эмоции. В телефоне у нее был список просмотренных квартир. Напротив каждой — короткие пометки.

«Темная».

«Далеко».

«Шумно».

«Плохой двор».

«Слишком дорого».

«Непонятные документы».

Она показала мне этот список в машине, когда мы ехали на очередной просмотр.

— Я просто не хочу ошибиться, — сказала она.

— Это нормально, — ответила я.

— Я уже один раз ошиблась.

Она сказала это спокойно, без подробностей, и я не стала спрашивать.

В нашей работе очень важно понимать: если человек захочет рассказать, он расскажет сам. А если не хочет — не надо доставать из него прошлую жизнь щипцами профессионального участия.

Квартира находилась в обычном доме. Не элитном, не новом, не из тех, которые продают себя уже фасадом. Дом как дом. Девятиэтажка с чистым подъездом, живыми цветами на подоконнике между этажами и объявлением у лифта: «Уважаемые соседи, закрывайте дверь, у нас тепло».

Я люблю такие объявления. В них есть надежда на цивилизацию.

Собственниками были пожилые супруги. Они переезжали к дочери в другой город, ближе к внукам, к продаже готовились серьезно. Не в смысле дорогого ремонта или дизайнерских декораций — просто по-человечески.

Квартира была убрана. Лишние вещи аккуратно сложены — шторы постираны.

Собственница встретила нас в прихожей.

— Проходите, пожалуйста. Обувь можете не снимать, я потом протру.

Это тоже важная фраза.

Покупатель в этот момент расслабляется. Потому что ему не надо стоять на одной ноге, пытаться снять сапог, одновременно держать сумку, телефон, бахилы и собственное достоинство.

Ирина вошла осторожно. Поздоровалась. Огляделась.

— Светло у вас, — сказала она.

— Да, мы любим свет, — ответила хозяйка. — У нас тут солнце утром, а летом вообще хорошо.

Она говорила без нажима, не продавала, не нахваливала. Не убеждала, что квартира лучшая в районе и второй такой нет. Просто рассказывала о месте, где прожила много лет.

Мы прошли в комнату.

Комната была обычная — хорошая, но обычная. Окно, диван, шкаф, книжная полка, телевизор, кресло у стены, в углу стоял торшер; на подоконнике — герань.

Я заметила, как Ирина посмотрела на это кресло.

Не на мебель, не на состояние пола, не на потолок. Именно на кресло.

— Здесь удобно читать, — сказала хозяйка, перехватив ее взгляд. — Я вечерами сижу — особенно зимой. Торшер включишь, чай поставишь — и хорошо.

Ирина ничего не ответила.

Но я увидела, как у нее чуть изменилось лицо.

Совсем немного. Так бывает, когда человек вдруг не то, чтобы вспомнил что-то конкретное, а скорее почувствовал возможность, не прошлое, а будущее. Себя в этом будущем.

Мы посмотрели спальню. Там было тихо. Окно выходило во двор, на старые деревья. В таких дворах есть своя особенная тишина. Она не абсолютная, конечно. Где-то хлопает подъездная дверь, кто-то заводит машину, ребенок кричит с площадки, бабушка разговаривает с соседкой с интонацией прокурора.

Но все равно в этой тишине есть жизнь.

Не трасса под окнами, не вечная гонка. Не ощущение, что город забрал себе право на твой сон.

— Здесь ночью спокойно? — спросила Ирина.

— Спокойно, — ответила хозяйка. — У нас двор хороший и соседи хорошие, в основном все давно здесь живут.

Я обычно осторожно отношусь к фразе «соседи хорошие». У каждого человека свое представление о хороших соседях. Для одного хорошие — это те, кто здоровается. Для другого — те, кого вообще не видно и не слышно. Для третьего — те, кто не делает ремонт по воскресеньям, и это уже почти идеал.

Но в этой квартире почему-то хотелось верить.

Потом мы пошли на кухню.

И вот там Ирина остановилась.

Кухня была небольшая — никакой роскоши. Обычный гарнитур, чистая плита, занавеска с мелким рисунком, круглый стол у окна. На столе — ваза с мандаринами, две чашки и сахарница.

И пахло тоже мандаринами.

Не навязчиво, не как ароматизатор в салоне такси, от которого через пять минут хочется открыть окно и пересмотреть всю свою жизнь. Нет. Пахло тонко, естественно, по-домашнему. Будто кто-то недавно очистил мандарин и оставил кожуру на блюде

За окном качалась ветка дерева. Солнце падало на стол так мягко, что даже старая сахарница выглядела почти празднично.

— У вас тут хорошо, — сказала Ирина.

Хозяйка улыбнулась.

— Мы любим эту кухню — она маленькая, конечно. Сейчас все хотят большие кухни-гостиные. А мне всегда нравилось, что здесь все под рукой. Сидишь, чай пьешь, во двор смотришь, и вроде как день начинается правильно.

Ирина провела пальцами по краю стола.

Это был очень короткий жест — почти незаметный, но я его увидела.

Риэлтор вообще со временем начинает замечать не только слова. Слова часто врут, путаются, защищаются, пытаются казаться разумными, а вот жесты честнее.

Человек может говорить: «Я еще подумаю», — но уже гладить рукой подоконник.

Может говорить: «Надо сравнить с другими вариантами», — но уже спрашивать, где тут ближайший магазин.

Может говорить: «Ничего особенного», — но снимать на телефон вид из окна.

Ирина молчала.

Потом спросила:

— А стол оставляете?

Хозяйка посмотрела на нее внимательно.

— Если нужно — оставим.

И всё.

Иногда решение звучит именно так.

Не «я беру».

Не «готовы выходить на сделку».

Не «давайте обсудим цену».

А просто: «А стол оставляете?»

Потому что человек уже примерил к квартире не только себя, но и свое завтрашнее утро.

Я могла бы в этот момент радостно подхватить эмоцию, начать говорить, что квартира действительно очень уютная, район хороший, вариант редкий, надо быстро принимать решение, потому что такие предложения долго не стоят.

Но я не люблю продавать на чужой эмоции.

Эмоция — хорошее начало, но плохой единственный аргумент.

Особенно когда речь идет о квартире.

Поэтому я мягко вернула Ирину на землю.

— Давайте спокойно посмотрим все до конца. Потом обсудим документы, техническое состояние, цену и возможный торг.

Она кивнула. Кажется, даже с благодарностью.

Потому что иногда человек сам боится своего внезапного «хочу». Боится ошибиться, поддаться, снова поверить не тому, не туда, не вовремя.

Мы посмотрели санузел, кладовку, балкон. Балкон был застеклен, без изысков, но аккуратный. На нем стоял маленький деревянный ящик с землей.

— Раньше петрушку выращивала, — сказала хозяйка. — Сейчас уже не стала. Уезжаем ведь.

И впервые за все время ее голос чуть дрогнул.

Вот это тоже всегда непросто.

Продавец может быть уверен, что делает правильно. Может понимать, что переезд нужен, что возраст, что дети зовут, что пора, что квартира стала тяжела. Но когда доходит до конкретного покупателя, до реального ухода, до вопроса «что оставляете?» — дом вдруг перестает быть объектом недвижимости.

Он снова становится домом.

Со всеми завтраками, болезнями, гостями, ссорами, новогодними гирляндами, шумом стиральной машины, забытыми квитанциями и вечерами у окна.

Я иногда думаю, что у квартир есть своя скромная память. Не мистическая, не как в страшных историях. Просто вещи, стены, свет, запахи долго держат человеческое присутствие.

Особенно в квартирах, где жили по-настоящему.

Не временно, не на бегу. Не как на съемной, где чемодан внутренне никогда не распакован до конца.

А именно жили. Пускали корни.

На обратном пути Ирина молчала.

Это было хорошее молчание, не неловкое, не пустое. Такое молчание бывает после встречи с чем-то важным, когда слова пока только мешают.

Я не торопила.

У риэлтора иногда самая полезная работа — вовремя замолчать.

Мы сели в машину. Я завела двигатель, но не сразу поехала, в салоне было тепло. На панели лежали мои записки по квартире: этаж, площадь, цена, год постройки, состояние, один взрослый собственник, без обременений, встречный вариант не нужен.

Сухие, нужные, правильные данные.

А рядом сидела женщина, которая, кажется, впервые за долгое время представила себя не после ошибки, не после прошлого, не после чьего-то решения, а просто утром на кухне.

За круглым столом. С чашкой чая. С мандарином в руке.

— Мне она понравилась, — наконец сказала Ирина.

— Я поняла, — ответила я.

Она немного смутилась.

— Сильно заметно?

— Не очень, но я давно работаю.

Ирина улыбнулась. Впервые за день — по-настоящему.

— Я боюсь, что это из-за запаха.

— Из-за мандаринов?

— Да — глупо, наверное.

— Не глупо.

Я действительно так считала.

Запахи вообще коварная вещь. Они проходят мимо логики и сразу стучатся туда, где у человека хранится детство, любовь, безопасность, Новый год, бабушкина кухня, чужая ладонь, первое счастье, первая потеря. Иногда один запах может открыть в памяти больше дверей, чем длинный разговор.

Но покупать квартиру только потому, что она пахнет мандаринами, конечно, нельзя.

— Давайте сделаем так, — сказала я. — Сейчас вы не принимаете окончательное решение. Мы проверяем документы, смотрим историю квартиры, обсуждаем цену. А вы за это время спокойно думаете. Не убегаете от ощущения, но и не бросаетесь в него с головой.

— А так можно? — спросила она.

— Так и нужно.

Мне кажется, в этой фразе половина моей профессии.

Не убегать от ощущения.

Но и не бросаться в него с головой.

Покупка квартиры — это всегда союз сердца и разума. Если сердце молчит, разум может подобрать хороший вариант, но жить в нем будет холодно. Если разум молчит, сердце может привести человека туда, где потом окажутся юридические проблемы, плохие трубы, невозможная перепланировка и соседи, которые репетируют семейные скандалы строго после десяти вечера.

Нужны оба.

Сердце должно сказать: «Я хочу здесь быть».

Разум должен ответить: «Проверим, можно ли».

Мы проверили.

Документы оказались в порядке. Собственники действительно были одни и взрослые, история понятная, долгов не было, перепланировок тоже. Цена была чуть выше рынка, но не безумная. Торг получился небольшим, зато честным. Хозяйка сказала:

— Я хочу, чтобы квартира досталась хорошему человеку.

В таких фразах есть риск. Иногда за ними прячется нежелание уступать в цене, но в этот раз я поверила, не полностью, конечно. Риэлтор, который верит полностью, рано или поздно идет пить валерьянку. Но поверила настолько, насколько можно верить человеку, который действительно прощается с домом.

Сделка шла спокойно.

Ирина нервничала — это нормально. Перед покупкой квартиры нервничают почти все. Даже те, кто внешне выглядит как гранитная набережная. Просто одни задают сто вопросов, другие молчат, третьи читают договор так, будто ищут в нем тайное послание, четвертые каждые полчаса спрашивают: «А точно всё нормально?»

И каждый раз я отвечаю:

— Пока всё идет по плану, но шампанское не открываем до регистрации.

Это моя профессиональная примета.

Не потому, что я суеверная, хотя риэлторы, конечно, народ интересный. Мы можем сколько угодно говорить о юридической чистоте, банковских аккредитивах и выписках, но где-то внутри у каждого есть маленький список того, что лучше не делать до регистрации.

Не говорить «уже всё».

Не радоваться слишком громко.

Не обещать кошке новый подоконник раньше времени.

И уж точно не открывать шампанское.

Регистрация прошла.

Ключи передавали на кухне, на том самом круглом столе. Хозяйка принесла папку с инструкциями от техники, квитанции, запасные ключи, какие-то важные мелочи, которые всегда появляются в последний момент.

— Вот это от почтового ящика — этот от домофона. Этот нижний замок иногда заедает, но если чуть приподнять дверь — нормально, а это от кладовки.

Ирина слушала внимательно, как будто ей передавали не просто ключи, а правила новой жизни.

Потом хозяйка вдруг достала из пакета мандарины.

— Я вам оставляю, — сказала она. — Вы тогда на них так посмотрели.

Ирина растерялась.

— Спасибо.

Они обе улыбнулись. Немного неловко, немного грустно.

Я стояла рядом и думала, что вот ради таких моментов, наверное, и можно выдерживать бесконечные звонки, сорванные показы, спорящих родственников, ипотечные нервы, странные справки, чужие сомнения и свои усталые вечера.

Потому что сделка — это не только когда деньги дошли, а договор зарегистрировали.

Сделка — это когда один человек находит в себе силы отпустить дом.

А другой — принять.

Через несколько месяцев Ирина прислала мне фотографию.

На кухне стоял тот самый круглый стол, над ним висела новая лампа, на окне были светлые шторы, в вазе лежали мандарины.

Под фотографией было написано:

«Кажется, я дома».

Я долго смотрела на эти три слова.

В них не было ничего лишнего. Ни восторга, ни восклицательных знаков, ни красивых обещаний новой жизни. Только осторожное, почти удивленное признание.

Кажется, я дома.

Иногда человеку нужно очень много лет, ошибок, переездов и внутренних разговоров, чтобы однажды написать такую простую фразу.

С тех пор, когда я захожу в квартиру перед показом и чувствую запах мандаринов, я всегда немного улыбаюсь.

Не потому, что верю в магию предпродажной подготовки.

А потому что знаю: иногда квартира действительно встречает человека раньше, чем он успевает включить разум.

Но домом она становится позже.

Когда документы проверены.

Когда ключи переданы.

Когда старые хозяева закрыли за собой дверь.

Когда новый человек впервые ставит чайник, садится у окна, чистит мандарин и вдруг понимает, что ему больше не хочется никуда уходить.

## Глава 4. Домовой на показе

Риэлторы — народ суеверный.

Конечно, если спросить об этом прямо, почти каждый приличный специалист сразу делает серьезное лицо и скажет, что в нашей профессии главное — документы, проверка объекта, юридическая чистота, финансовая безопасность сделки и грамотные переговоры.

И будет абсолютно прав.

Но если при этом у него в сумке лежит «счастливая» ручка для подписания договоров, в телефоне есть список клиентов, которым лучше не звонить в понедельник утром, а фразу «всё уже точно получилось» он старается не произносить до регистрации права собственности, — не удивляйтесь.

Это не противоречие.

Это профессиональный опыт, слегка приправленный народной магией.

Я тоже, конечно, человек разумный. Во всяком случае, стараюсь поддерживать эту репутацию перед клиентами, банками и самой собой. Я не проверяю квартиру по фазам луны, не выбираю день сделки по гороскопу и не обхожу дом три раза против часовой стрелки с договором купли-продажи в руках.

Хотя, честно говоря, в некоторых ситуациях уже готова была попробовать.

Потому что недвижимость — это такая сфера, где рациональное и иррациональное постоянно сидят рядом на одном диване. С одной стороны — Росреестр, ипотечный договор, выписка из ЕГРН, справки, согласия, аккредитивы, ячейки, сроки и подписи.

С другой — «а давайте кошку первой запустим», «мне сон приснился», «мама сказала, что квартира нехорошая», «нельзя отдавать ключи через порог», «после сделки надо обязательно что-нибудь оставить новым хозяевам, чтобы дом не обиделся».

И вот ты стоишь между всем этим с папкой документов в руке и пытаешься оставаться взрослым человеком.

Получается не всегда.

Особенно когда сделка сложная.

У каждого риэлтора есть свой внутренний список примет. Официально его никто не ведет, конечно. Это было бы уже совсем подозрительно. Но где-то в глубине профессиональной памяти он существует.

Например: если клиент на первом просмотре говорит «мы берем», чаще всего впереди еще долгий путь, три сомнения, две бессонные ночи, один внезапный родственник из другого города и фраза: «Мы всё-таки решили еще посмотреть варианты».

Если продавец говорит «я не тороплюсь», обычно это означает, что он хочет продать быстро, дорого, без торга и желательно вчера, но при этом не готов ни прибраться, ни снизить цену, ни показать квартиру в удобное для покупателя время.

Если покупатель на сделке слишком громко радуется до регистрации, риэлтор внутри напрягается, не потому что не хочет радости. Радость мы любим. Просто опыт подсказывает: пока запись не появилась, пока банк не подтвердил, пока все участники не выдохнули, лучше радоваться тихо. Внутренне, без фанфар, салюта и преждевременного шампанского.

Я всегда говорю:

— Пока шампанское не пьем и «ура» не кричим. Дождемся регистрации — тогда будем праздновать.

Клиенты обычно улыбаются.

Некоторые думают, что я шучу.  
А я не совсем.  
Есть вещи, которые лучше не дразнить.  
Сделки, например.

Однажды я работала с квартирой, которую продавцы никак не могли продать почти год. Вроде бы всё было нормально: район хороший, дом приличный, планировка удачная, цена не космическая. Но покупатели приходили, смотрели, кивали и исчезали.

Квартира висела в рекламе так долго, что я уже почти здоровалась с ней утром, как с коллегой.

Собственницей была женщина по имени Валентина Сергеевна. Ей было около семидесяти. Невысокая, аккуратная, с добрым лицом и железной уверенностью в том, что в квартире поселился домовый, который не хочет переезжать.

— Вы только не смейтесь, — сказала она мне при первой встрече.  
Это была опасная фраза.

После нее люди обычно сообщают либо что-то очень личное, либо что-то очень странное. Иногда одновременно.

— Я не смеюсь, — ответила я.

В нашей профессии это тоже полезный навык: заранее не смеяться.

— У нас домовый вредничает, — сказала Валентина Сергеевна.

Я кивнула так, будто обсуждение домового входило в стандартный чек-лист по предпродажной подготовке объекта.

— Вредничает как именно?

— Покупателей не пускает.

— В смысле?

— Ну вот смотрите. Одни опоздали и потом передумали. У вторых ребенок заболел. Третьи уже готовы были аванс внести, а потом у них ипотеку не одобрили. Четвертым квартира понравилась, но они внезапно решили покупать дом. С чего вдруг дом? Они же квартиру искали.

Она посмотрела на меня так, будто я должна была немедленно вызвать домового на переговоры.

Я, признаться, не знала, как правильно вести переговоры с домовым. В моей практике были сложные продавцы, тревожные покупатели, конфликтные наследники, бывшие супруги, соседи с активной жизненной позицией, банковские менеджеры, которые исчезали в самый важный момент, и даже один председатель ТСЖ, после разговора с которым я сама захотела переехать жить в лес.

Но домовый — это был новый уровень.

— Валентина Сергеевна, — сказала я осторожно, — а вы с ним разговаривали?

Она посмотрела на меня с уважением.

Кажется, именно в этот момент я выросла в ее глазах как специалист.

— Конечно. Я ему сказала: поедem со мной к дочери. Там квартира большая, кухня светлая, внуки хорошие, а он, видимо, не хочет.

— Может, ему здесь привычнее?

— Вот и я так думаю.

Мы стояли в прихожей ее квартиры. Квартира была чистая, теплая, ухоженная. Из тех квартир, где всё на своих местах не потому, что ждали показ, а потому, что люди так живут, в коридоре висела ложка для обуви, на комодѣ стояла вазочка для ключей. В комнате на диване лежал плед, сложенный ровно настолько аккуратно, насколько это возможно без нервного напряжения.

Квартира мне понравилась. И Валентина Сергеевна тоже.

Она не была городской сумасшедшей, нет. Просто человек прожил в этой квартире сорок пять лет. Здесь выросла ее дочь — здесь умер муж. Здесь по утрам скрипел один и тот же паркет. Здесь на кухне отмечали дни рождения, лечили простуду, ругались из-за уроков, варили варенье, встречали гостей, ждали зарплату, клеили обои, переставляли мебель и каждый декабрь доставали с антресолей коробку с елочными игрушками.

И теперь всё это надо было продать.

Разве удивительно, что в какой-то момент человеку проще поверить в домового, чем признать: отпустить прошлую жизнь очень трудно?

Я не стала ей этого говорить.

Не все мысли нужно произносить вслух, особенно в чужой прихожей.

— Давайте сделаем так, — предложила я. — Мы квартиру подготовим к показам, посмотрим цену, обновим фотографии, текст объявления поправим. А с домовым вы еще раз поговорите.

— Думаете?

— Думаю, хуже не будет.

Валентина Сергеевна заметно успокоилась.

— Надо ему, наверное, молочка поставить?

Вот здесь я на секунду зависла.

Потому что грань между профессиональным сопровождением сделки и участием в молочных переговорах с домовым была тонкой.

— Можно, — сказала я наконец. — Только аккуратно, и лучше не перед самым показом.

— Почему?

— Покупатели могут не так понять.

Мы обе представили покупателя, который заходит в квартиру и видит на полу блюдецѣ с молоком.

— Да, — согласилась Валентина Сергеевна. — Подумают, кошка.

— Или еще хуже — что кошки нет, а молоко есть.

Она рассмеялась.

И в квартире сразу стало легче.

Я вообще люблю момент, когда продавец впервые смеется над своей тревогой, не потому что тревога исчезает. Нет. Но она перестает быть единственной хозяйкой положения.

Мы начали работать.

Сначала убрали из квартиры всё лишнее. Не выбросили — нет, Валентина Сергеевна к вещам относилась бережно. Просто сложили, освободили пространство, дали комнатам больше воздуха. Сняли с холодильника магниты, хотя там была целая география семейной жизни: Сочи, Казань, Тюмень, Абхазия, Турция, какой-то санаторий с названием, которое я не смогла прочесть.

— Они же красивые, — сказала Валентина Сергеевна.

— Очень, — ответила я. — Но покупатель должен представить здесь свои магниты.

Она вздохнула.

— Понимаю.

Это «понимаю» далось ей нелегко.

Потом мы убрали часть фотографий, не все. Совсем обезличивать квартиру тоже не всегда правильно. Иногда стерильность пугает не меньше, чем беспорядок. Но когда со всех стен на покупателя смотрит вся родня продавца за последние сорок лет, ему трудно почувствовать себя будущим хозяином. Он чувствует себя гостем на чужом юбилее, причем без приглашения.

Мы открыли шторы, переставили кресло ближе к окну, убрали коробки с балкона, заменили лампочку в прихожей и договорились, что перед показами квартира будет проветриваться.

— А домовый? — спросила Валентина Сергеевна.

— Домового тоже предупредим, что теперь всё серьезно.

Она посмотрела на меня внимательно.

— Вы хорошая.

Мне стало немного неловко.

Потому что я всего лишь пыталась продать квартиру.

Хотя, наверное, не только.

Первый показ после обновления объявления был назначен на четверг. Пришла семейная пара лет сорока — спокойные, приятные люди. Квартира им понравилась, но не настолько, чтобы принять решение. Они честно сказали, что посмотрят еще два варианта.

Валентина Сергеевна после их ухода была почти торжественна.

— Видели? Они хотя бы не сбежали.

— Видела.

— Значит, он согласился.

— Кто?

Она посмотрела на меня укоризненно.

— Ну кто.

Я решила не спорить с прогрессом.

На следующей неделе пришла женщина с сыном-подростком. Сын все время молчал и смотрел в телефон. В какой-то момент Валентина Сергеевна попыталась ему улыбнуться, но он этого не заметил. Женщина долго расспрашивала про соседей, трубы, школу и транспорт. Потом сказала:

— Квартира хорошая, но нам нужна побольше.

Это была нормальная ситуация, не отказ из-за домового. Просто людям нужна была квартира побольше, но Валентина Сергеевна потом сказала:

— Видите, не наша семья.

Мне понравилась эта формулировка.

Не «покупатели не подошли».

Не «опять не продали».

А «не наша семья».

В ней было что-то правильное. Как будто квартира действительно выбирала, кому отдать свою тишину, свои окна и старый паркет.

Третьи покупатели пришли вечером. Молодая пара с маленькой девочкой лет пяти. Девочка вошла в квартиру, сразу увидела в углу плетеную корзину с клубками ниток и спросила:

— А тут бабушка живет?

Все немного растерялись.

Валентина Сергеевна улыбнулась.

— Живет. Пока живет.

— А вы уедете?

— Уеду к другой девочке, к внучке.

Девочка подумала и сказала:

— А эта квартира не будет скучать?

Вот после таких вопросов взрослым обычно надо время, чтобы снова стать взрослыми.

Молодая мама смутилась.

— Машенька, не приставай.

Но Валентина Сергеевна ответила серьезно:

— Будет. Сначала будет, а потом привыкнет.

## **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.