

12+

Как Андрей чуть не купил 50

проблем



участков

Как проверить земельный участок
перед покупкой: 50 рисков, из-за
которых люди теряют деньги

Дмитрий и Анастасия Гузовы



Анастасия Гузова

Дмитрий Гузов

**Как Андрей чуть не купил
50 участков (проблем). Как
проверить земельный участок
перед покупкой: 50 рисков из-
за которых люди теряют деньги**

<https://litres.ru/74275134>

ISBN 9785007068673

Аннотация

Андрей мечтал о доме у моря — и чуть не купил вместе с участком арест, сервитут и спор о границах. Эта книга — история семьи, которая переехала из Петербурга к морю и на своём опыте прошла все способы покупки земли: от частных продавцов до банкротных торгов. 50 историй — по одной на каждый риск, из-за которого теряют деньги. Практическое пособие: к книге прилагаются чек-лист на 50 пунктов, рабочая тетрадь и алгоритм сделки. Читайте, прежде чем влюбляться в объявление.

Содержание

Пролог. Мечта о доме у моря	7
Глава 1. Где искать участок мечты?	11
Глава 2. Смотреть участок нужно ногами	41
Конец ознакомительного фрагмента.	56

**Как Андрей чуть не купил
50 участков (проблем)
Как проверить земельный
участок перед покупкой:
50 рисков из-за которых
люди теряют деньги**

**Дмитрий Гузов
Анастасия Гузова**

© Дмитрий Гузов, 2026

© Анастасия Гузова, 2026

ISBN 978-5-0070-6867-3

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Как Андрей чуть не купил 50 участков проблем

Важная информация

Эта книга является художественно-образовательным из-

данием. Описанные в ней истории, персонажи, диалоги и ситуации являются вымышленными либо собирательными — они созданы для иллюстрации типовых рисков, которые возникают при покупке земельных участков. Любые совпадения с реальными людьми, адресами, объектами недвижимости, сделками, клиентами или иными обстоятельствами случайны и не имеют цели указать на конкретное лицо, объект или ситуацию.

Книга не является индивидуальной юридической консультацией, юридическим заключением, кадастровым заключением, финансовой, налоговой или инвестиционной рекомендацией, а также гарантией безопасности сделки. Каждая сделка с недвижимостью требует отдельной проверки документов, фактических обстоятельств и действующего законодательства на дату принятия решения.

Законодательство, административные регламенты, судебная практика, формы документов и цифровые сервисы меняются. Перед использованием любого совета, алгоритма, шаблона или перечня документов из этой книги необходимо проверять их актуальность с учётом региона, категории земли, вида разрешённого использования и конкретных обстоятельств сделки.

Названия государственных систем, сервисов, сайтов и программных продуктов приводятся исключительно в информационных целях. Авторы не аффилированы с Авито, Росреестром, НСПД, ФССП, ФНС, Госуслугами, Яндекс-

сом, Google, электронными торговыми площадками и иными упомянутыми сервисами.

Иллюстрации в книге являются художественными изображениями и не предназначены для воспроизведения внешности конкретных лиц, официальных картографических материалов или интерфейсов сервисов.

Правовая информация актуализирована авторами по состоянию на июль 2026 года.

Пролог. Мечта о доме у моря

Если бы три года назад мне сказали, что я стану человеком, который умеет на слух отличить сервитут от арестованного участка, я бы рассмеялся прямо в лицо такому человеку. А потом, наверное, спросил бы, что такое сервитут.

Но обо всём по порядку.

Жили мы в Петербурге, на Савушкина — хорошо жили, как все: ипотека, пробки, и небо такого специфического оттенка серого, который дизайнеры интерьеров стесняются называть прямо, а зовут «холодный нюд».

Работал я на Чёрной речке — по карте это было несколько километров от дома, рукой подать. По факту утром дорога занимала час, а вечером — все полтора, хотя маршрут был ровно тот же самый. Я как-то прикинул: за полтора часа можно долететь почти до Москвы. Просто не в питерский час пик.

Осенью, в сентябре, мы переехали в новый офис — и мне, по случайному распределению мест, достался стол у окна. Лучшее место в зале, как мне тогда казалось: панорамный вид на Чёрную речку, светлый угол, всё как полагается.

Шли недели, месяцы. А потом, в один день — кажется, это было в марте или апреле — я вдруг не смог нормально работать: солнце било прямо в экран, слепило так, что приходилось шуриться и сдвигать монитор в сторону.

И только тогда, отмахиваясь от этого солнца, я вдруг понял: а ведь за все эти месяцы — с сентября по март — этого солнца тут просто не было. По крайней мере, в рабочие дни, в рабочие часы. Полгода я сидел за «лучшим местом с панорамным видом» — и панорамный вид всё это время состоял из одного и того же ровного серого света, в котором невозможно было отличить девять утра от четырёх вечера.

Полгода в году темнело в четыре, а светало никогда.

Моя жена Марина в один из таких вечеров посмотрела в окно, на котором уже третий час безуспешно боролись со снегом дворники соседской машины, и сказала фразу, которая, как я сейчас понимаю, изменила следующие два года нашей жизни:

— Слушай. А давай к морю?

Я, как человек ответственный, сразу уточнил детали плана.

— В смысле — в отпуск?

— В смысле — жить.

Дочь Соня, которой на тот момент было пять и которая в целом поддерживает любые инициативы, связанные со словом «море», немедленно проголосовала «за» и закрепила результат тем, что начала собирать чемодан. Прямо туда полетели любимое летнее платье с ракушками, плюшевый осьминог и, почему-то, дуршлаг.

Демократия победила два к одному. Решение было принято за вечер.

Тогда я ещё не знал, что слова «купить участок» звучат невинно примерно как «да там делов на пять минут» — то есть звучат они так ровно до тех пор, пока ты не произнёс их вслух кому-то, кто в этом разбирается.

Я не разбирался. Совсем.

Зато я умел искать. У меня был ноутбук, вкладка Авито в одном окне и вкладка с картой в другом, и я был полон энтузиазма человека, который уверен: ну сколько там может быть подвохов в покупке земли? Земля — это же просто земля. Она лежит. Куда она убежит.

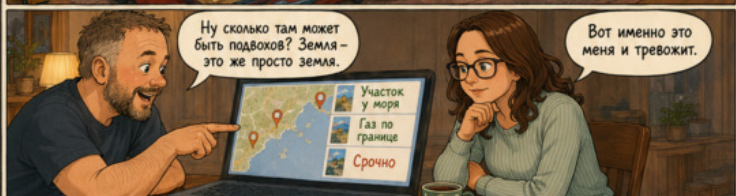
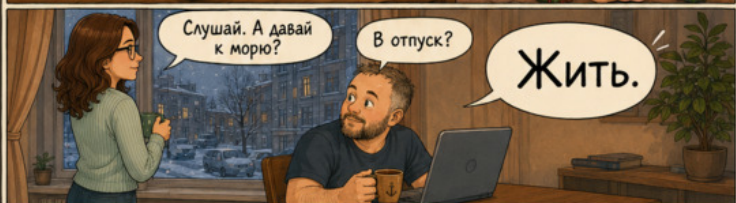
Спойлер: убежать может многое. Площадь. Дорога к участку. Электричество, которое «уже подведено». Сосед, который на фото был лесом, а в реальности — пилорамой.

Но я забегаю вперёд.

В тот вечер я просто открыл ноутбук, поставил себе мысленную галочку «найти участок мечты — задача на выходные» и испытал то самое восхитительное чувство, которое испытывает каждый человек перед тем, как совершить свою первую большую ошибку: чувство, что всё под контролем.

Мысль главы: покупка участка — это не покупка земли. Это покупка будущего образа жизни. Просто иногда вместе с образом жизни в комплекте идут такие детали, о которых на красивых фотографиях не пишут.

Петербург. Один из тех вечеров, когда темнеет в четыре, а светает – примерно никогда.



В тот вечер Андрей впервые испытал чувство, которое часто бывает перед большой ошибкой: всё под контролем.



Глава 1. Где искать участок мечты?

Сцена 1. Риск №1

Переезд занял три недели, два чемодана, один скандал из-за того, сколько вещей вообще нужно человеку для жизни у моря (спойлер: меньше, чем у нас было), и одну истерику Сони в аэропорту по поводу плюшевого осьминога, которого почти забыли в Питере.

Сняли квартиру на окраине Анапы — светлую, с видом на стройку соседнего дома, которая, как нас уверили, «скоро закончится». Эта стройка, забегая вперёд, не закончилась ни через год, ни, подозреваю, сейчас.

Первую неделю мы просто гуляли, ели чебуреки и говорили друг другу «представляешь, мы теперь здесь живём» с интонацией людей, которые сами себе не до конца верят. А потом начались будни. И будни начались с открытой вкладки Авито.

Я подошёл к задаче системно — как и подобает человеку, который десять лет работал с таблицами. Создал фильтр: участок, ИЖС, до моря не больше получаса, бюджет — вот такой. Нажал «применить». И тут произошло первое чудо.

Среди результатов выскочило объявление, которое выбивалось из общего ряда так заметно, будто кто-то по ошибке поставил его на распродажу. Шесть соток, асфальт рядом, газ «по границе», цена — процентов на тридцать ниже всего,

что я видел вокруг.

— Марина, — сказал я тем особым голосом, которым люди обычно сообщают о выигрыше в лотерею, — кажется, я нашёл.

Марина подошла, посмотрела на экран, потом на меня, потом снова на экран.

— А почему так дёшево?

— Ну... повезло? — предположил я с энтузиазмом первооткрывателя.

— Андрей, — сказала она тоном, которым обычно разговаривают с детьми и кошками, собирающимися спрыгнуть со шкафа, — земля — это не кроссовки на распродаже. Если что-то стоит на треть дешевле соседних участков, значит, кто-то уже знает то, чего пока не знаешь ты.

Я мысленно отмахнулся от этой реплики — ну сколько можно быть таким подозрительным человеком, в самом-то деле — и позвонил по номеру в объявлении.

Так в нашей жизни появился Костя.

Костя оказался бодрым молодым человеком с голосом ведущего утреннего радио и манерой говорить «отличный вопрос!» в ответ почти на любой вопрос, включая «сколько сейчас времени».

— Участок шикарный, — сказал он, едва мы подъехали. — Вид свободный, соседей пока нет вообще, тишина, природа...

Тишина и природа были, это правда. Соседей не было —

тоже правда. Не было, собственно, почти ничего: поле, кусты и где-то далеко горизонт.

— А почему так дешево? — спросил я, вспомнив про Маринину реплику и решив, что один умный вопрос за визит мне точно положен.

— О, отличный вопрос! — обрадовался Костя. — Собственник срочно продаёт, переезжает, торопится. Классика — кто первый, тот и в выигрыше.

Звучало логично. Звучало настолько логично, что я уже начал прикидывать, куда поставим качели.

И вот тут, пока я мысленно расставлял качели, случилась маленькая деталь, на которую я тогда не обратил внимания, а зря.

Метрах в трёхстах от участка, за полем, стояла техника. Не строительная — что-то побольше. Несколько грузовиков, экскаватор, какие-то вагончики-бытовки.

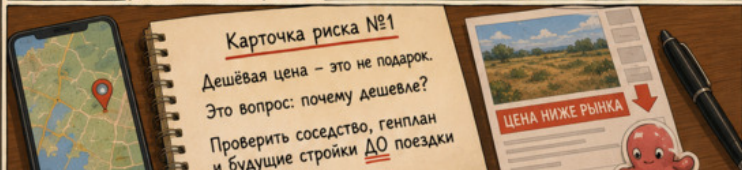
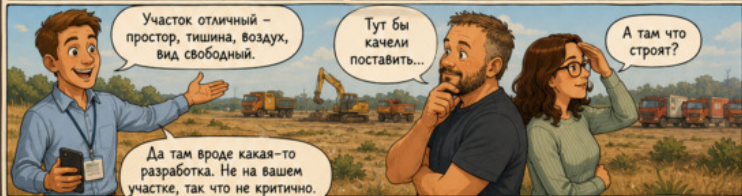
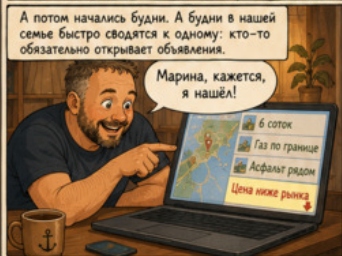
— А там что строят? — спросила Марина, кивнув в ту сторону.

— А, это? — Костя на секунду сделал паузу, будто впервые заметил технику, хотя она была размером с пятиэтажку. — Да там вроде... разработка какая-то. Не суть важно, это не на вашем участке.

«Не на вашем участке» — фраза, которая прекрасно успокаивает в моменте и прекрасно не успокаивает, если вспомнить о ней через полгода.

Мы тогда не вспомнили. Мы поехали домой обсуждать ка-

чели.



Сцена 2. Риск №1, продолжение

Дома вечером я разложил перед Мариной распечатанные «характеристики» участка — карту, скрин объявления и фотографию, на которой поле выглядело особенно поэтично, в золотистых лучах закатного солнца, прямо как в рекламе ипотеки.

— Ну как? — спросил я с видом человека, который уже мысленно подключил электричество.

Марина долго смотрела на фотографию. Потом — на карту. Потом залезла в телефон и начала что-то листать с сосредоточенностью человека, который точно знает, что ищет, но пока не говорит, что именно.

— А что там за техника была? — спросила она, не поднимая глаз. — На фото её не видно, а живую — стоит прям в кадре, если чуть отвернуть камеру.

— Костя сказал, не на нашем участке. Какая-то разработка.

— «Разработка», — повторила Марина с интонацией, с которой обычно произносят слово «нормально» в ответ на вопрос «как дела».

Она отложила телефон и взяла свой собственный — открыла что-то методично, со словами «так, значит, генплан».

— Генплан — это документ территориального планирования муниципалитета, — пояснила она, явно вспоминая что-то прочитанное заранее. — Там показано не то, что ЕСТЬ

сейчас, а то, что ПЛАНИРУЕТСЯ — дороги, застройка, промзоны, карьеры. Искать его можно тремя способами.

— Первый — сайт администрации муниципалитета, раздел «Градостроительство». Документ там быть ОБЯЗАН по закону, но найти его бывает целым квестом — может лежать без названия, в виде PDF на сто страниц, среди протоколов заседаний за прошлый год.

— Второй — ФГИС ТП, fgistp.economy.gov.ru. Это федеральная система, куда муниципалитеты должны загружать свои генпланы и ПЗЗ. Удобнее, чем сайт администрации — есть поиск по карте и по названию муниципального образования — но не все загружают вовремя, иногда там старые версии.

— Третий — у некоторых регионов есть своя ГИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности) — что-то вроде местной карты со слоями. Не везде есть, но если есть — обычно удобнее всего.

Она открыла ФГИС ТП, нашла наш муниципалитет, и через пару минут — карту с цветными зонами. Минуты три молча тыкала пальцем в экран, увеличивая один и тот же участок земли за полем.

— Вот, смотри, — она протянула мне телефон. — Видишь эту жёлтую заштрихованную зону? Подпись читай.

Я прочитал. Дважды. На случай, если в первый раз показалось.

«Карьер по добыче нерудных материалов (проектируе-

мый)».

— Это... в трёхстах метрах от нашего участка, — сказал я медленно, как будто скорость произношения могла как-то изменить факт.

— От «нашего» участка, — поправила Марина. — Который мы пока не купили. Слава богу.

Я представил себе следующие десять лет: дом, терраса, вид на закат — и где-то рядом методично работающая техника, пыль, грузовики, и вот это самое «проектируемый», которое в реальности означает «уже решено, просто бумаги пока оформляют».

— Но Костя же сказал...

— Костя, — мягко сказала Марина, — продаёт недвижимость. А не живёт рядом с карьером.

На следующий день я всё-таки позвонил Косте — не чтобы устроить разборки, а чтобы понять, я вообще что-то неправильно прочитал или нет.

— А, карьер? — переспросил Костя голосом человека, которого спросили о погоде. — Ну да, что-то такое планируют, я слышал. Но это пока не точно! Сроки могут сдвинуться, знаете, как у нас бывает. А цена-то какая, а? Так выгодно больше не найдёте, я вам как человек, который двадцать лет двигает недвижимое, говорю!

«Двигать недвижимое» — как я позже узнал, было его любимым выражением. Произносилось оно с такой гордостью, будто речь шла о состязаниях по тяжёлой атлетике.

Вечером Марина достала блокнот — обычный, в клеточку, который до этого момента использовался для списков покупок — и на первой странице написала:

№1. Если цена сильно ниже рынка — ищи причину ДО просмотра, а не после. Проверить генплан и зоны планируемого строительства рядом с участком.

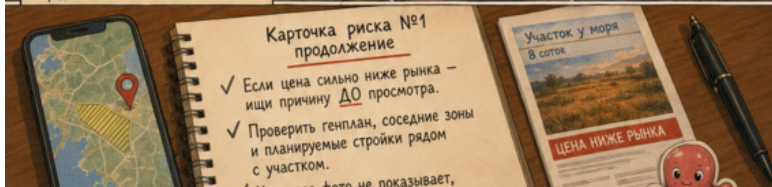
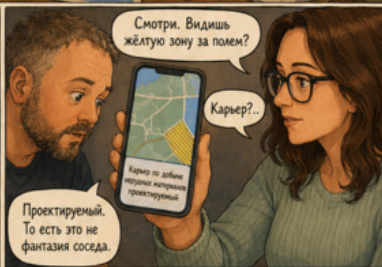
Карточка риска: Что случилось — участок на треть дешевле соседних, а в 300 м строился карьер, о котором не предупредили. Почему опасно — рядом с домом появятся пыль, шум и грузовики, а сам участок обесценится. Что проверить — генплан и зоны планируемого строительства (сайт администрации, ФГИС ТП, ГИСОГД региона). Цена ошибки — стоимость участка, непригодного для комфортной жизни, плюс время на новый поиск.

— Это что? — спросил я.

— Это, — сказала она, не отрываясь от блокнота, — чтобы ты второй раз не наступил на то же самое. У тебя ведь, я подозреваю, это не последний «отличный вопрос», который ты задашь.

Она оказалась права. Но об этом — дальше.

Мысль главы: дешёвая цена — это не подарок судьбы. Это вопрос без ответа, который кто-то уже задал до тебя — и, скорее всего, нашёл этот ответ раньше, чем выставил объявление.



Сцена 3. Риск №2

После истории с карьерой я решил подойти к делу научно. То есть — составил список критериев на бумаге, как взрослый человек. В списке было: «море видно или близко», «асфальт», «газ», «соседи нормальные», и отдельным пунктом, крупными буквами — «НЕ РЯДОМ С КАРЬЕРОМ».

С таким списком я, разумеется, был неуязвим.

Костя, узнав о моих новых стандартах, не растерялся ни на секунду.

— О, у меня для вас кое-что есть! — сказал он голосом человека, который только что вспомнил о подарке ко дню рождения. — Участок — загляденье просто. Видовой, со своим лесом прямо на территории. Представьте: гамак между деревьями, шашлыки, дочка бежит между сосен...

Дочка бежит между сосен — это был аргумент, который пробивал любую мою оборону мгновенно. Я представил Соню, бегающую между сосен. Я представил себя в гамаке. Я, кажется, даже представил запах хвои, хотя смотрел всего лишь на фотографию на экране телефона.

На фотографии действительно был лес. Густой, зелёный, с подлеском, с прямо-таки открыточными лучами солнца, пробивающимися сквозь кроны — ровно как на нашем фото из объявления-карьера, что должно было меня насторожить ещё на этапе «открыточные лучи солнца», но не насторожило.

— Едем смотреть, — сказал я, и в голосе моём звучала уверенность человека, который уже выучил один урок и теперь точно не наступит на грабли.

На грабли я, к слову, тоже не наступил. Потому что граблей было не видно — они были где-то там, в трёх метрах от входа на участок, под слоем сухой травы высотой по колено.

Участок выглядел... иначе. Скажем так: если на фотографии был лес, то по факту это было то, что лес оставляет после себя, когда решает переехать в более перспективный район. Несколько чахлах сосёнок, заросли какого-то колючего кустарника, который немедленно вцепился мне в штанину, как будто давно ждал гостей, и трава, в которой Соня — наша Соня, которая бегала бы между сосен — скрылась бы целиком, как в джунглях, если бы мы её туда отпустили. Мы не отпустили.

— А лес? — спросил я, оборачиваясь к Косте с интонацией человека, у которого только что украли гамак.

— Так вот он, лес! — Костя обвёл рукой пейзаж с гордостью экскурсовода. — Вот сосны, вот подлесок, всё как на фото!

Технически он был прав. Сосны на фото были. Сосны в реальности тоже были. Просто на фото их было снято так, что три чахлах деревца на дальнем плане выглядели как кадр из рекламы скандинавского туризма, а в жизни — как три чахлах деревца, к которым нужно было ещё пробраться через бурьян.

Марина в это время молча обходила участок по периметру — насколько позволял бурьян — и фотографировала. Не для риэлторского альбома. Для себя.

В какой-то момент она остановилась, достала телефон и открыла приложение — одно из тех, что показывают границы участков по кадастровой карте прямо на экране, поверх обычной карты с твоим текущим положением.

— Андрей, иди сюда, — позвала она, и в голосе было что-то новое.

На экране — синяя точка, обозначающая нас, и рядом — контур участка с подписанным кадастровым номером. Синяя точка стояла не ВНУТРИ контура. Она была рядом, метрах в пяти-семи от границы.

— Подожди, — я посмотрел на экран, потом на чахлые сосны перед нами, потом снова на экран. — То есть этот «лес», который нам показывали — он не на нашем участке?

— Получается, нет, — Марина прошла несколько шагов в сторону, не отрывая взгляда от телефона, пока точка не оказалась внутри контура. — Вот тут — наш участок. А сосны — там, — она махнула рукой назад, — это уже соседняя территория, кажется, вообще неразграниченная муниципальная земля.

— То есть Костя показал нам не только «лес под правильным углом». Он показал нам ЧУЖОЙ лес.

— GPS у телефона — с погрешностью метра в три-пять, точную границу так не найдёшь, это не замена межеванию,

— уточнила Марина. — Но чтобы понять «мы вообще сейчас где стоим, на своём участке или уже на соседнем» — более чем достаточно. Особенно если заборов и колышков нет, как здесь.

— Кстати, — Марина убирала телефон, — на будущее. часть таких историй можно отловить ещё ДО поездки. Спутниковые снимки на Яндекс- или Гугл-картах — посмотреть, что на участке сейчас. А в Google Earth есть история снимков за разные годы — можно посмотреть, что там было раньше: вдруг там была ферма, склад, а то и что похуже. Плюс панорамы улиц, где они есть — иногда можно «проехать» по дороге к участку прямо с дивана.

— То есть в следующий раз — сначала виртуальная экскурсия, потом реальная?

— Сначала виртуальная — чтобы реальная не была единственным способом узнать правду.

— Слушай, — сказала она, вернувшись, — а ты заметил, что на фото в объявлении ракурс снят откуда-то снизу? Как будто человек лежал на земле и снимал вверх, в небо через ветки.

— И что?

— А то, что если снимать вверх через три чахлах сосны на фоне неба, любое место будет похоже на тайгу. Это не лес. Это фотография под правильным углом.

Я посмотрел на телефон, потом на бурьян перед собой, потом снова на телефон. Угол действительно был... творче-

ский. Где-то даже талантливый.

— Костя, — сказал я, стараясь звучать строго, но получилось скорее устало, — а можно сразу видео с участка, а не фото? Снятое стоя, в полный рост?

— Отличный вопрос! — мгновенно отреагировал Костя. — Подготовим, без проблем! Знаете, я двадцать лет двигаю недвижимое, и я вам так скажу: фотографии — это, конечно, фотографии, а живём-то мы в реальности!

Это была на удивление честная фраза для человека, который десять минут назад продавал мне гамак среди сосен, которых не существовало.

Вечером Марина открыла блокнот на второй странице.

№2. Фото в объявлении — это искусство, а не документ. Просить видео в полный рост, при дневном свете, без художественных ракурсов «снизу через ветки». Ехать смотреть самим. ПЕРЕД поездкой — проверить участок удалённо: спутниковые снимки (Яндекс/Google Карты) для текущего вида сверху; история снимков в Google Earth — что было на этом месте раньше; панорамы улиц, где доступны. НА МЕСТЕ — если нет забора или колышков, использовать приложение с кадастровой картой и GPS (например, Kadastr RU и аналоги), чтобы понять, где проходит граница участка относительно того, где вы физически стоите. Точность GPS — несколько метров, не для межевания, но достаточно, чтобы не восхищаться чужим лесом.

Карточка риска: Что случилось — на фото участок вы-

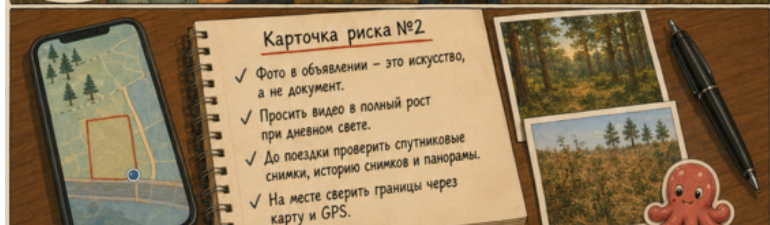
глядел сосновым лесом, на деле — бурьян с тремя чахлыми деревцами, снятыми «вверх через ветки». Почему опасно — интерес к участку формируется по картинке, которая может не иметь отношения к реальности. Что проверить — спутниковые снимки и их историю, панорамы улиц, саму местность лично; при отсутствии забора — границы через GPS-приложение. Цена ошибки — потраченное время на явно неподходящие варианты.

— Кстати, — добавила она, не отрываясь от записи, — а та трава, в которой потерялся бы наш ребёнок... это ведь тоже отдельная история, да? Про осмотр участка?

— Это уже следующая глава, — сказал я.

Она оказалась права. Но об этом — позже.

Мысль главы: фотография может показать дерево. Она не может показать бурьян, в котором это дерево стоит. Если хочется верить картинке — сначала спроси, под каким углом её сделали.



Сцена 4. Риск №3

К тому моменту я уже начал воспринимать Костю не просто как риэлтора, а как часть местного ландшафта — вроде моря или чебуречных. Он звонил по средам с вопросом «как настрой?», присылал голосовые на полторы минуты по поводу участков, которые «вот прям ваше», и однажды совершенно искренне поздравил нас с днём пожарной охраны, потому что «ну праздник же, чё».

По дороге на очередной осмотр — кажется, это был уже шестой или седьмой участок — Костя, как обычно, говорил. Костя умел говорить обо всём: о погоде, о ценах на бензин, о том, что раньше тут была сплошная степь, а теперь вот понаехали, о новом сериале, который он «ещё не смотрел, но все хвалят». В какой-то момент разговор как-то незаметно докатился до его собственной жизни.

— У меня двое, — сказал он, не отрываясь от руля. — Сын и дочка. Старшему семь, представляете, в школу уже скоро. А я ему говорю: учись, сынок, потом сам себе хозяин будешь, как папа.

— А вы давно сами себе хозяин? — спросила Марина с заднего сиденья тем нейтральным тоном, которым обычно задают вопросы, ответы на которые её на самом деле очень интересуют.

— Да я как бы... — Костя на секунду задумался, подбирая формулировку, — ...свободный художник. Сделаю па-

ру сделок — и можно немного отдохнуть, с детьми побыть, съездить куда-нибудь. А как отдохнул — снова за дело. Гибкий график, понимаете? Не как у вас, у айтишников, — с девяти до шести, как роботы.

Я хотел сказать, что у айтишников вообще-то тоже бывает гибкий график, но решил не отвлекаться от главного.

— А сейчас вы, получается, в режиме «за дело»? — уточнила Марина.

— Сейчас — да! — с энтузиазмом подтвердил Костя. — Прямо в активной фазе. Двигаю недвижимое, как говорится!

Это было четвёртое или пятое «двигаю недвижимое» за день, и я начал замечать, что фраза эта появляется в разговоре в строго определённые моменты: когда нужно либо завершить тему, либо придать своим словам солидности, либо просто заполнить паузу, в которую могли бы прокрасться неудобные вопросы.

Один такой неудобный вопрос мы как раз и собирались задать — про участок, который смотрели прошлый раз, тот самый, «с лесом».

— А вот вы говорили, газ туда скоро подведут, — напомнил я. — Скоро — это когда примерно?

— Ну вот прямо скоро! — Костя сделал жест рукой, который означал что-то вроде «вот-вот, буквально». — Там уже трубу тянут, я слышал, по соседней улице.

— А есть какие-то документы? Сроки, программа газификации, что-то такое?

— Документы — это да, это к газовикам, — легко согласился Костя. — Но вы по соседям спросите, люди же не просто так говорят, значит, что-то такое витает.

«Витает» — отличное слово. Я записал его мысленно в свой личный, неофициальный словарь риэлторских терминов, рядом с «вроде» и «не точно, но скоро».

Тут стоит сказать вот что: Костя не врал. То есть он не сидел и не придумывал специально несуществующую газовую трубу, чтобы нас обмануть. Он просто... транслировал то, что слышал, не особо заботясь, откуда эта информация и насколько она достоверна — потому что для него «газ скоро будет» было не фактом, который нужно проверять, а атмосферой, которая помогает сделке состояться. А сделка — это и есть его работа. Показать, рассказать, создать настроение, привезти покупателя к продавцу и постоять рядом, пока те договариваются. Дальше — комиссия, и можно снова «немного отдохнуть».

Тут-то и зарыта собака: его интерес — чтобы сделка состоялась. Наш интерес — чтобы участок был хорош. Эти два интереса могут совпадать процентов на восемьдесят. А оставшиеся двадцать — это ровно то, о чём Костя не расскажет, потому что даже не считает, что нужно рассказывать. Не злой умысел. Просто другая система координат.

Вечером Марина, как уже было заведено, достала блокнот.

№3. У риэлтора и покупателя разные задачи. Риэлтору

важно, чтобы сделка состоялась — и побыстрее. Покупателю важно, чтобы участок подходил. Любую информацию «со слов риэлтора» (сроки газа/дороги/инфраструктуры) проверять самостоятельно, в первоисточниках — у поставщиков услуг, в администрации, по официальным программам.

Карточка риска: Что случилось — риэлтор пересказал слух про «скоро газ» как факт, без проверки в первоисточнике. Почему опасно — интерес риэлтора в том, чтобы сделка состоялась, а не в точности информации; эти цели совпадают не всегда. Что проверить — любые сроки и обещания напрямую у поставщиков услуг и в администрации. Цена ошибки — покупка участка под нереалистичные ожидания.

— Кстати, — добавила она, закрывая блокнот, — а Костя вообще нормальный, по-моему. Просто... немного «и так сойдёт» по жизни.

— Раздолбай, но добрый, — согласился я.

— Ну да, — кивнула она. — Просто помни, что покупаешь участок ты, а не он.

Мысль главы: риэлтор — это не злодей и не друг. Это человек со своей задачей. И пока его задача совпадает с вашей — всё прекрасно. А как только не совпадает — вы об этом не узнаете. Если не спросите сами.



Сцена 5. Риск №4

К концу второго месяца поисков у меня в телефоне накопилась папка «Варианты» из тридцати семи объявлений, два десятка из которых мы уже посмотрели лично, а сама папка постепенно начала напоминать коллекцию марок — вроде бы каждая особенная, но в сумме как-то ни о чём.

В одну из субботних поездок мы оказались в посёлке, который Костя описал как «прямо душевное место, тут все свои». «Все свои» оказалось садовым товариществом — рядами небольших домиков, заборчиками из сетки-рабицы и табличками «СНТ „Ромашка“» на въезде.

Участок был неплохой. Ровный, без бурьяна выше колена, соседи приветливо махали руками, где-то играла гитара, пахло мангалом. Я уже почти представил, как мы здесь живём.

— А прописаться сюда можно? — спросила вдруг Марина у Кости, разглядывая табличку «СНТ».

— Прописаться? — Костя слегка завис, как телефон, который пытается загрузить слишком много вкладок одновременно. — Ну... в принципе, по новым законам можно, если дом подходит, признан жилым... Это к юристам, я не специалист.

— А школа здесь рядом есть? — продолжила Марина. — Соне через полтора года в первый класс.

— Школа... — Костя задумался уже основательно. — В

райцентре, наверное. Минут двадцать. Или тридцать. Зависит от дороги.

Мы помолчали, разглядывая аккуратные домики СНТ «Ромашка», гитару и мангал.

— Слушай, — сказала Марина, когда мы сели в машину, — а мы вообще что ищем?

— В смысле? Участок.

— Участок — для чего? Мы хотим жить здесь постоянно. С пропиской, со школой для Сони, с поликлиникой, чтобы зимой не отрезало от мира. А смотрим — дачные посёлки. Где люди живут с мая по сентябрь, шашлычат по выходным, а на зиму консервируют дом и уезжают в город.

Я открыл рот, чтобы возразить — и понял, что мне нечем. Потому что я, если совсем честно, ни разу за два месяца поисков не селелся и не формулировал вот это: что именно мы ищем. У меня был фильтр «участок, ИЖС или нет — без разницы, до моря — поближе, бюджет — такой-то». Категория земли, назначение, инфраструктура — всё это шло где-то на десятом месте, после «вид» и «цена».

— Я искал участок мечты, — сказал я медленно. — А не дом, в котором мы будем жить.

— Это, — сказала Марина, — две разные задачи. И решаются они по-разному.

Тем же вечером мы — впервые за два месяца — сели и составили список. Не «какой участок понравился», а «что нам нужно для жизни здесь»: ИЖС (чтобы можно прописаться

и подвести всё как положено), школа в пределах разумной доступности, круглогодичная дорога, поликлиника не в часе езды. Список получился короче, чем я думал, но он сразу отсёк процентов шестьдесят папки «Варианты».

№4. Перед поиском — определить ЦЕЛЬ: ПМЖ или дача? Если ПМЖ — сразу фильтровать по категории земли (ИЖС), наличию школы/садика, круглогодичной дороге и инфраструктуре. Иначе будешь влюбляться в участки, которые в принципе не подходят под задачу.

Карточка риска: Что случилось — два месяца смотрели дачные посёлки, не определив заранее цель — ПМЖ, а не сезонный отдых. Почему опасно — участок, отличный для дачи, может не подходить для ПМЖ: другая категория земли, школа, дорога зимой. Что проверить — цель покупки сформулировать ДО поиска, фильтр сразу по категории земли и инфраструктуре. Цена ошибки — месяцы просмотра вариантов, не подходящих под задачу.

К концу второго месяца в телефоне появилась папка "Варианты". Тридцать семь объявлений и всё меньше уверенности.

Вот этот вроде ничего. Душевное место.

"Душевное" – это пока не критерий.



"Все свои" оказалось садовым товариществом с мангалом, гитарой и табличкой на въезде.

Прям душевное место! Тут все свои.

Симпатично же.

СНТ "Ромашка"

Для выходных – возможно.

А прописаться сюда можно?

Ну... в принципе можно, если дом подходит. Это к юристам.

А школа рядом есть? Соне скоро в первый класс.

В райцентре, наверное. Минут двадцать... или тридцать.

И тут выяснилось, что "участок мечты" и "дом, где мы будем жить" – это разные задачи.

А мы вообще что ищем?

В смысле? Участок.

Участок для чего? Для жизни или для шашлыков по выходным?

Список получился короткий. Зато сразу отсек половину красивых вариантов.

Я искал участок мечты.

А надо искать место для нашей жизни.

Нужно для жизни:

- ☐ ИЖС
- ☐ прописка
- ☐ школа рядом
- ☐ дорога круглый год
- ☐ поликлиника
- ☐ инфраструктура

Карточка риска №4

- ✓ Перед поиском определить цель: ПМЖ или дача.
- ✓ Для ПМЖ проверять: ИЖС, прописку, школу, дорогу круглый год и инфраструктуру.
- ✓ Иначе будешь влюбляться в участки, которые не подходят под жизнь.

Сцена 6. Риск №5

Расчистив папку «Варианты», мы воодушевились — казалось, теперь всё пойдёт быстрее. Следующий участок, который мы поехали смотреть, был в посёлке чуть дальше от моря, зато с асфальтом, школой в десяти минутах и соседями, часть которых, судя по машинам с местными номерами, жила здесь постоянно.

Пока Костя в очередной раз «двигал недвижимое» с продавцом, мы разговорились с соседкой — бабушкой лет семидесяти, которая поливала грядки и явно была рада любому новому лицу.

— Переезжаете к нам? Из Питера? Ой, молодцы, — она оценивающе посмотрела на нас. — Летом-то у нас хорошо. Только летом многолюдно стало, не как раньше. Машины эти, шум, пробки до моря — час можно стоять, пять минут пешком если б было.

— А зимой? — спросила Марина.

— Зимой тихо, — бабушка махнула рукой. — Но и скучно. Влажно, ветер этот, с моря. Многие, кто переехал, по весне обратно подаются — кто в город, кто ещё куда. Думают: лето — рай, а оно вон как.

Я слушал это вполуха, продолжая разглядывать участок — ровный, с видом на холм, с асфальтом до самого въезда — и думал примерно следующее: «ну, мы-то не какие-то там дачники, мы переезжаем жить, мы привыкнем, у нас всё по-

другому будет».

Спойлер: мы не были «по-другому». Мы были ровно как все.

Но это, как говорится, отдельная история — и она случится не сегодня, а через год. Пока же я просто кивнул бабушке, поблагодарил за разговор и пошёл догонять Костю — тот уже махал нам рукой с другого конца участка, явно собираясь рассказать что-то про «вид с этой стороны» — мысленно отметив бабушкины слова где-то на задней полке, туда, где у меня обычно копится информация, которая «не сейчас, но как-нибудь потом понадобится».

Марина, кажется, отметила то же самое, но не на задней полке, а в блокноте — хотя в тот вечер записала всего пару строк, без своей обычной уверенности:

№5. Жить в месте — не то же самое, что отдыхать в нём или смотреть участок летом. Спрашивать у local-жителей, как тут НЕ в сезон. (Пока не уверена, как это проверить заранее — вернусь к этому пункту.)

Карточка риска: Что случилось — участок смотрели летом, в разгар сезона, не учитывая зиму. Почему опасно — летнее впечатление от курортного посёлка может разительно отличаться от жизни там в межсезонье. Что проверить — расспросить местных жителей (не риэлтора) о жизни не в сезон. Цена ошибки — год жизни в неподходящем месте и повторный переезд.

— Не уверена, как проверить? — переспросил я, заглянув

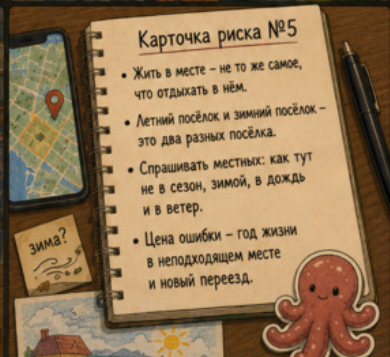
в блокнот. — В смысле?

— В смысле, — сказала Марина, — что бабушкины слова — это одно, а как мы сами это почувствуем — узнаем только когда сами поживём. Может, не год нужен, чтобы понять. Может, меньше. А может — ровно год.

Она захлопнула блокнот.

— Поехали домой, Андрюш. На сегодня хватит участков.

Мысль главы: участок выбирают не глазами и не за один день. Сначала нужно понять — для какой жизни он покупается. А вторая часть ответа иногда приходит только тогда, когда эта жизнь уже началась.



Глава 2. Смотреть участок нужно ногами

Сцена 1. Риск №6

В четверг вечером Марина повезла Соню на какой-то кружок, а я остался дома один — со списком критериев, ноутбуком и, как выяснилось, опасным количеством свободного времени.

Звонок от Кости прозвучал на этот раз особенно драматично.

— Андрей! Слушайте внимательно, у меня минут пять буквально! — голос Кости был на тон выше обычного. — Участок, я вам скидывал на прошлой неделе — помните, у моря, вид шикарный? Там сейчас семья из Москвы смотрит, прям сейчас, я от хозяина только что узнал! Если хотите успеть — нужно прям сегодня застраховаться, задаток небольшой, чтобы место за вами держали!

«Семья из Москвы» появлялась в моей жизни уже третий раз за два месяца — и каждый раз, что характерно, в последний момент. Но в четверг вечером, в одиночестве, с открытым ноутбуком и фотографией участка на экране — участка действительно красивого, с видом, который я уже примерно представлял из своего будущего гамака — статистическая закономерность как-то не пришла мне в голову.

— А сколько нужно? — спросил я.

— Да символически, тридцать тысяч! Чтобы хозяин видел, что вы серьёзно. Сейчас пришлю реквизиты и соглашение — заполните, сфотографируете, готово!

Через минуту в мессенджере пришла фотография: распечатанный листок с заголовком «Соглашение о задатке», где было написано примерно следующее: «Покупатель передаёт Продавцу задаток в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей в счёт оплаты земельного участка по адресу... В случае отказа Покупателя от заключения основного договора задаток остаётся у Продавца. В случае отказа Продавца — задаток возвращается Покупателю в двойном размере».

— Впишите свои данные, подпишите, сфотографируйте и переводите на карту — реквизиты отдельным сообщением, — написал Костя следом. — А расписку от хозяина, что деньги получены, я вам потом привезу, не переживайте, всё под контролем!

«Потом привезу» — ещё одна фраза, которая в моменте звучит совершенно нормально, а через неделю превращается в отдельную маленькую проблему.

Слово «задаток» я прочитал, разумеется. Прочитал и пропустил мимо сознания примерно так же, как читаешь слово «итого» в чеке из супермаркета — формальность, часть текста, необходимая для того, чтобы текст выглядел как документ. Какая разница, как назвать тридцать тысяч рублей — задаток, аванс, бронь, предоплата? Деньги ведь одни и те же.

Я переписал текст, подставив свои данные, сфотографировал, перевёл тридцать тысяч на карту, указанную в сообщении, и с чувством выполненного долга написал Косте: «Готово!» — после чего испытал ровно ту самую гордость, которую испытывает человек, успевший вскочить в последний вагон уходящего поезда. Поезд, к слову, никуда не уходил — но я тогда об этом не знал.

Когда Марина вернулась, я с порога радостно сообщил ей новости.

— Мы застраховали тот участок у моря! Помнишь, с красивым видом? Тридцать тысяч задаток, чтобы держали за нами!

Марина медленно сняла куртку.

— Задаток, — повторила она. — Именно это слово было написано?

— Ну да, было какое-то слово, я не особо... а что?

— Андрей, — сказала Марина тем голосом, которым обычно говорят «у нас проблема, но давай без паники», — кажется, я что-то такое слышала про задаток. Что это не просто «деньги для серьёзности». Дай мне посмотреть текст.

Она прочитала соглашение дважды. Потом открыла телефон и минут двадцать молча читала что-то, периодически произнося звуки, которые я бы описал как «ну вот».

— Андрей. Задаток — это не аванс. Это вообще другое.

— В смысле другое? Деньги же.

— Деньги — да. А юридически — нет. — Марина повер-

нула ко мне экран. — Смотри. Гражданский кодекс, статьи 380 и 381. Задаток — это обеспечительный платёж. Смысл в том, что обе стороны как бы «рискуют» этими деньгами, чтобы точно довести сделку до конца. И вот тут ключевое: если сделка не состоится **по вине того, кто дал задаток** — то есть по нашей вине, если мы откажемся — задаток остаётся у того, кто его получил. Просто остаётся. Навсегда. А если откажется продавец — он обязан вернуть нам задаток в двойном размере.

Я почувствовал, как у меня внутри что-то медленно опускается — примерно с той же скоростью, с которой опускался уровень оптимизма за последние пятнадцать секунд.

— А аванс?

— Аванс, или предоплата — это просто частичная оплата вперёд. Если сделка не состоялась — его просто возвращают, без всяких штрафов, с обеих сторон. Это совершенно другая конструкция. И разница — вот в этом одном слове, которое ты переписал из соглашения не глядя.

На следующий день мы съездили на тот самый участок «у моря» — и, разумеется, это была ровно та история, которую мы и так собирались разбирать в этой главе: участок лежал в небольшой чаше, после недавнего дождя в паре мест стояла вода, а «вид шикарный» открывался, только если стоять в одной конкретной точке и не смотреть себе под ноги.

Возвращаться домой и обсуждать покупку участка, который, мягко говоря, нас не впечатлил, не хотелось. Но трид-

цать тысяч рублей, которые лежали сейчас на чужой карте, хотелось обсудить даже меньше.

Я позвонил продавцу — вежливо, аккуратно подбирая слова, объяснил, что мы посмотрели участок, он нам не подходит, и хотели бы вернуть задаток.

— Конечно-конечно, без проблем... — начал продавец доброжелательно, и я на секунду понадеялся. — Только смотрите — у нас же тут чёрным по белому написано: задаток. А отказываетесь-то вы. Значит, по закону он у меня и остаётся. Извините, ничего личного, просто как написано — так и есть.

Я попытался возразить, что мы не очень понимали, что подписывали, что это была спешка, что «семья из Москвы»... Продавец слушал терпеливо, а потом сказал фразу, которая, наверное, и должна была стать главным выводом этой истории:

— Молодой человек. Я свою бумажку не сам придумывал, мне юрист один раз показал шаблон лет десять назад, я с тех пор так и пишу. А вот вы — вы её подписали не глядя. Это, считайте, вам бесплатный урок. Ну, не совсем бесплатный, но дешевле, чем потом с целым участком так ошибиться, согласны?

Тридцать тысяч рублей не вернулись.

Вечером, после довольно тяжёлого разговора — не столько про деньги, сколько про то, что решения «по горячему звонку» мы, оказывается, всё ещё умеем принимать в оди-

ночку, без обсуждения — Марина достала блокнот. Записывала она дольше, чем обычно.

— И знаешь, что ещё, — добавила она, раскладывая документы на столе. — Соглашение о задатке у нас есть — мы его подписали. А расписки от продавца, что он эти тридцать тысяч ПОЛУЧИЛ — у нас нет. Костя обещал «привезти потом». То есть формально — у нас на руках только бумага, что мы готовы заплатить, а подтверждения, что деньги дошли и приняты именно как задаток с его стороны — нет вообще.

— Это вообще законно? — спросил я.

— Законно — не очень. Грамотно — точно нет. И, как мы теперь понимаем, — она кивнула на телефон с переводом на тридцать тысяч, — это ещё одна причина, почему вернуть деньги было сложно: у нас даже бумажки нет, которая бы подтверждала их сумму и назначение с его стороны.

№6. ЗАДАТОК ≠ АВАНС/ПРЕДОПЛАТА. Задаток (ст. 380—381 ГК РФ) — это обеспечение сделки. Если ОТКАЗЫВАЕТЕСЬ ВЫ — деньги остаются у другой стороны, без вариантов. Если отказывается продавец — обязан вернуть в ДВОЙНОМ размере. Аванс/предоплата — просто возвращается при отказе, без штрафов. Перед тем как переводить деньги «для брони» — читать документ ПОЛНОСТЬЮ и понимать, какое слово там написано. И НИКОГДА не принимать решение о переводе денег «прямо сейчас, иначе уйдёт» — это классический приём давления, а не реальная срочность.

Расписку о получении денег пишет и подписывает СВОЕЙ РУКОЙ тот, кто деньги ПОЛУЧАЕТ (продавец) — с указанием паспортных данных, суммы, даты, назначения платежа. Соглашение о задатке подписывают обе стороны. Если на руках только один из этих двух документов — комплект неполный, и доказать что-либо в случае спора будет сложно.

Карточка риска: Что случилось — перевели 30 000 рублей «для брони» по звонку риэлтора, не читая до конца, что подписываете. Почему опасно — задаток и аванс — разные правовые конструкции; при отказе покупателя задаток просто не возвращается. Что проверить — какое именно слово стоит в документе, и есть ли расписка от продавца о получении денег. Цена ошибки — 30 000 рублей, безвозвратно.

— Тридцать тысяч, — сказал я, глядя в окно. — За один вечер и одно слово.

— Зато теперь, — Марина захлопнула блокнот, — если в будущем мы где-то увидим слово «задаток» в документах — мы его заметим. Реально заметим, а не пропустим мимо глаз.

Утешение было слабое. Но, как показало будущее, не бесполезное — и об этом стоит вспомнить, когда мы доберёмся до главы про оформление сделки.

В четверг вечером я остался дома один – со списком критериев, ноутбуком и опасным количеством свободного времени.

Андрей! Саушайте внимательно, у меня минут пять.

Что случилось?

Участок у моря с видом на закат
Цена: 1 700 000 Р

Критерии:
□ море
□ красивый вид
□ вода рядом

Фраза "семья из Москвы" почему-то всегда появляется в самый последний момент.

Участок у моря смотрит семья из Москвы. Прямо сейчас!

Если хотите успеть – нужен небольшой задаток. Тридцать тысяч.

Чтобы держали за нами?

Да! Просто застраховаться. Сейчас пришло соглашение.

Слово "задаток" я прочитал. И пропустил мимо сознания.

Задаток, аванс, бронь... Деньги ведь одни и те же?

19:42 Костя (отказал)
Вот соглашение
Соглашение о задатке
Сумма: 30 000 рублей

19:42
Получатель: Продавец
Сумма: 30 000 Р
Перевести 30 000

19:45
Готово 30 000 Р отправлено

Иногда проблема начинается не с суммы. А с одного слова в документе.

Мы застраховали участок у моря! Тридцать тысяч задаток.

Задаток? Именно это слово было написано?

Ну да... а что?

Задаток – это не аванс.

Если откажемся мы – деньги останутся у продавца.

То есть одно слово стоит тридцать тысяч?

Соглашение о задатке

Аванс – возвращается

Задаток – можно потерять



В этом случае – да.

Готово 30 000 Р отправлено

Соглашение о задатке 30 000 рублей

Карточка риска №6

- ✓ Задаток ≠ аванс.
- ✓ Если покупатель отказывается – задаток может не вернуться.
- ✓ Перед переводом читать документ полностью.
- ✓ Не платить "прямо сейчас, иначе уйдет".
- ✓ Нужна расписка продавца о получении денег.



Сцена 2. Риск №7

После истории с задатком следующая неделя прошла спокойно — мы зализывали раны, я старался лишний раз не упоминать слово «застраховаться», а Марина завела привычку перед любым звонком от Кости спрашивать «а что от нас сейчас хотят и когда дедлайн» — что само по себе отсеивало процентов сорок предложений.

Новый участок, который мы поехали смотреть, Костя на этот раз представил без особого пафоса — «нормальный, тихий, ничего особенного» — что, как ни странно, прозвучало уже привлекательнее любых эпитетов про «шикарный вид».

Приехали мы специально вечером — применяя урок главы предыдущей, мы теперь сразу планировали визиты «на закате», прихватив с собой даже бутерброды, чтобы не спешить и дожидаться темноты. Я мысленно готовился к трассе и собакам — у меня даже была заготовлена шутка про берушки, которую я собирался произнести в подходящий момент.

Момент настал быстрее, чем шутка.

Солнце садилось, участок выглядел спокойным — ни трассы рядом, ни домов с собаками, тишина практически идеальная. Я уже собирался сказать «ну вот, кажется, нормально», когда где-то за невысокими кустами в дальнем углу участка что-то квакнуло.

Один раз. Потом ещё. Потом — будто это было сигналом — началось такое, что я невольно сделал шаг назад.

Лягушки. Много лягушек. Очень много лягушек, причём явно расположенных где-то совсем рядом, метрах в десяти, максимум пятнадцати — и звучащих с энтузиазмом хора, который наконец дождался своего выхода на сцену после долгой репетиции.

— Это что?! — Соня, которую мы взяли с собой, восторженно прижалась к забору, пытаясь разглядеть источник звука.

— Это лягушки, дочь, — сказал я, повышая голос, потому что обычным тоном уже было не докричаться.

— МНОГО лягушек! — уточнила Соня с восторгом, который явно не разделяли мы с Мариной.

Марина пошла в сторону кустов — насколько позволяло отсутствие тропинки — и через минуту крикнула оттуда:

— Андрей! Иди сюда!

За кустами, которые с дороги выглядели просто как живая изгородь, обнаружился пруд. Не маленькая лужа — настоящий пруд, метров пятнадцать в длину, заросший по краям камышом, с зеленоватой водой и явно очень довольной собой популяцией лягушек, для которых наш визит, видимо, был самым ярким событием недели.

— Мы готовились к собакам, — сказал я, перекрикивая хор. — Я даже шутку придумал про берушки.

— Расскажешь дома, — крикнула в ответ Марина. — Если будет слышно!

Мы постояли ещё немного — лягушки не собирались сда-

ваться, наоборот, к их хору присоединились какие-то новые голоса, видимо, вторая смена. Соня была в полном восторге и явно хотела остаться здесь жить прямо сейчас, лучше всего — в палатке у пруда.

Дома, отсмеявшись (а мы смеялись — это была, кажется, первая лёгкая история за неделю после задатка), Марина задумалась всерьёз.

— Слушай, а ведь дело не только в шуме, — сказала она. — Если там пруд — а пруд этот явно не искусственный, никто его не копал специально, — значит, там естественно скапливается вода. То есть, возможно, грунтовые воды близко, или просто рельеф такой, что вода туда стекает.

— Как с тем участком, в низине?

— Может быть, не настолько драматично. Но это — повод проверить уровень грунтовых вод именно на нашем участке, а не только на том, где пруд. Если участки рядом — рельеф может быть похожим.

Этого мы пока проверять не стали — участок с прудом и без того не подходил («жить с лягушачьим хором можно, но не с моей звукоизоляцией», как выразилась Марина), но в блокноте появилась запись с пометкой «на будущее»:

№7. Осматривать участок вечером — да, но это ловит не только шум дороги/собак. Если рядом есть пруд/болотце (даже за кустами, не видно с дороги) — будет лягушачий хор по вечерам, и это ЕЩЁ И сигнал про возможные грунтовые воды на соседних участках. Проверять весь периметр, вклю-

чая «заросшие» углы, которые на фото и при беглом осмотре не видны.

Карточка риска: Что случилось — участок выглядел тихим на закате, а за кустами обнаружился пруд с лягушками. Почему опасно — пруд по соседству может сигнализировать о близких грунтовых водах и на вашем участке тоже. Что проверить — весь периметр участка, включая заросшие и дальние углы, желательно вечером. Цена ошибки — участок с шумом по вечерам и риском подтопления, который не разглядеть с дороги.

— Кстати, — добавила Соня, появившись в дверях в пижаме с осьминогом подмышкой, — а давайте купим участок с прудом? Я бы лягушек кормила.

— Мы подумаем, — хором сказали мы с Мариной, и это, кажется, был первый раз за всю историю поисков, когда мы хоть в чём-то были полностью согласны друг с другом мгновенно.

После задатка мы решили уметь. На следующий участок приехали вечером – проверить тишину.

Ну вот. Ни трамса, ни собак. Почти идеально.

Подождём немного. Вечер часто рассказывает больше, чем объявление.

Момент настал быстрее, чем моя шутка про буруш.

КВА
КВА!
КВА!

Это что?!

Кажется... лягушки.

КВА-КВА-КВА!

МНОГО лягушек!

Да, дочь. Очень много лягушек.

Андрей, иди сюда!

Лягушки явно репетировали этот концерт заранее.

Мы готовились к собакам.

А нашли пруд.

Давайте купим участок с лягушками!

Пруд – это не только шум.

Это вопрос про воду, рельеф и грунтовые воды.

В некотором смысле – да. Только без диплома.

Карточка риска №7

- ✓ Тихий участок вечером может оказаться не тихим.
- ✓ Пруд рядом – это не только лягушки.
- ✓ Это сигнал проверить рельеф, сток воды и грунтовые воды.
- ✓ Осмотреть весь периметр, включая заросшие углы.
- ✓ Цена ошибки – шум по вечерам и риск подтопления.

пруд
↓
участок
↓
вода

Сцена 3. Риск №8

Следующий участок мы поехали смотреть в обычный будний день, в обед — Костя предупредил, что хозяин освобождается только в это время. Дорога была неприметная: асфальт, потом грунтовка покороче, чем обычно, потом снова асфальт — в общем, ничего такого, что заставило бы насторожиться.

Насторожило нас другое: примерно на середине этой короткой грунтовки машина вдруг как-то странно «поплыла» в сторону, и через секунду на панели загорелся жёлтый значок, который я раньше видел только в инструкции.

— Кажется, колесо, — сказал я с интонацией человека, который очень не хочет, чтобы это было правдой, но уже понимает, что правда.

Колесо действительно было — точнее, было оно спущенным процентов на восемьдесят. Я съехал на обочину, и следующие двадцать минут прошли в формате «как открывается этот рычажок» и «а запаска вообще накачана?» — оказалось, накачана, что было, честно говоря, приятным сюрпризом.

Пока я возился с домкратом, Марина, которая решила «не просто стоять», прошла немного вдоль дороги — посмотреть, обо что вообще можно было пробить колесо на вроде бы ровной грунтовке.

— Андрей, иди сюда, — позвала она через пару минут.

Голос звучал заинтересованно, не тревожно — это был, я бы сказал, её «детективный» голос, который я уже научился различать.

На обочине, в паре метров от того места, где спустило колесо, лежала россыпь металлической стружки — тонкие, закрученные спиральками кусочки металла, явно отходы какой-то обработки, вперемешку с опилками и щепками.

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.