

ПРОДАВЕЦ ИЛЛЮЗИЙ

ЗАПИСКИ ПИТЕРБУРГСКОГО РИЗТОРА



Автор: Валерий Расс

Валерий Расс

**Продавец иллюзий. Записки
петербургского риэлтора**

«Автор»

2026

Расс В.

Продавец иллюзий. Записки петербургского риэлтора / В. Расс — «Автор», 2026

Вы ищете элитную квартиру в центре Петербурга? Будьте осторожны. Вместе с исторической лепниной и видом на Неву вы можете приобрести нечто большее. Например, балкон, который по ночам сводит с ума. Коммуналку, чей коридор не имеет конца. Или роскошную студию, где время течет в обратном направлении. Специалист по «проблемной» недвижимости, элегантный циник в твидовом костюме, он не верит в призраков, проклятия и полтергейст. Он твердо знает: за любой мистикой кроется либо хитрая физика, либо гениальная афера. Вместе со своей помощницей Леночкой Сан Саныч берется за десять самых безумных дел на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Вооружившись лазерной рулеткой, тепловизором и железной логикой, он разоблачает иллюзии, которые Город так любит строить для доверчивых покупателей. В этой книге: # Главный герой — харизматичный скептик, смесь доктора Хауса и Шерлока Холмса от мира недвижимости. # Элегантные разоблачения «городских легенд» с помощью науки.

© Расс В., 2026

© Автор, 2026

Содержание

Глава	5
Конец ознакомительного фрагмента.	8

Продавец иллюзий. Записки петербургского риэлтора

Глава

Двушка на Петроградской

Глава 1. Пустых квартир не бывает

За свои двадцать лет в недвижимости Сан Саныч усвоил одно непререкаемое правило: пустых квартир не бывает. Даже если вывезти всю мебель до последнего скрипучего табурета, содрать обои и выскоблить паркет, жилье всё равно будет хранить следы своих бывших хозяев. Квартиры впитывают человеческие жизни, как губка. Они пахнут чужим счастьем, застарелыми скандалами, надеждами и, чаще всего, чужими тайнами.

Сан Саныч умел читать эти следы. Навык этот достался ему из девяностых, когда он, еще молодой и отчаянно нуждающийся в деньгах, крутил баранку старенькой «Волги». Тогда, глядя в зеркало заднего вида, он научился с первых секунд понимать, кого везет: бандита, которому лучше не задавать вопросов, работягу с завода или карточного каталу. Теперь этот же «рентгеновский» взгляд помогал ему безошибочно оценивать продавцов и покупателей.

Но эта просторная «двушка» в старом фонде на Петроградской стороне пахла откровенным враньем.

Хозяйка, Мария Эдуардовна — ухоженная, но издерганная женщина лет сорока, — нервно теребила ремешок дорогой итальянской сумочки. Она уже минут десять ходила за Сан Санычем по гулким, освобожденным от мебели комнатам, и умоляла продать жилье как можно скорее. Цену она скинула на треть от рыночной. Для этого района — неслыханная, подозрительная щедрость.

— Сан Саныч, мне вас рекомендовали как лучшего специалиста в городе, — голос женщины дрогнул, она заставила себя посмотреть ему в глаза. — Продайте срочно. Деньги нужны еще вчера. Только... у меня есть одно жесткое условие.

— Слушаю вас, — Сан Саныч остановился посреди коридора и поправил очки в тонкой оправе.

— В маленькую комнату покупателей не пускайте. Показывать будете только гостиную, кухню и санузел.

— Это как? — Сан Саныч тяжело посмотрел на клиентку. — Покупатель нынче въедливый пошел, Мария Эдуардовна. Ему надо каждый угол обнюхать. Человек миллионы платит. Что там, в комнате? Протечка с крыши? Грибок пошел? Незаконная перепланировка, несущую стену снесли?

— Нет, — женщина заметно побледнела и сделала шаг назад. — Там всё чисто. Поверьте. Просто... дверь заперта. Ключа у меня нет, он утерян. И ломать антикварный замок я не позволю. Продавайте так. Кому надо — купит из-за локации.

Сан Саныч мысленно хмыкнул. Он терпеть не мог мутных схем. По-хорошему, надо было прямо сейчас вернуть этой истеричной даме ключи, закрыть свою кожаную папку и спокойно пойти пить кофе. Авторитет Сан Саныча в городе был таким, что клиенты выстраивались в очередь, терпеливо ожидая, когда он освободится. Ему эти дешевые заморочки были ни к чему.



Он уже набрал в грудь воздуха, чтобы вежливо отказаться, как вдруг его взгляд упал на массивную дубовую дверь той самой запертой комнаты.

Из-под порога, едва заметно, тянуло сквозняком. И вместе с холодным воздухом Сан Саныч уловил запах. Это был терпкий аромат дорогого, очень старого мужского одеколona, к которому примешивался... свежий сигаретный дым. Тонкий, едва уловимый, но Сан Саныч, бросивший курить десять лет назад, почувствовал его безошибочно.

Хотя Мария Эдуардовна божилась, что в квартире никто не живет уже полгода.

Сан Саныч перевел задумчивый взгляд с запертой двери на побледневшую хозяйку. Она явно чего-то боялась. И это «что-то», судя по всему, прямо сейчас сидело в запертой комнате и тихо курило.

Он медленно сунул тяжелую связку ключей во внутренний карман пиджака. В уме Сан Саныч, конечно, держал железную оговорку: он просто проверит, в чем тут фокус. Осмотрится,

когда хозяйка уйдет. И если дело запахнет криминалом или какой-то подставой — он откажется от сделки в ту же секунду. Свое доброе имя, репутация и личная безопасность стоили для него куда дороже любых комиссионных.

— Хорошо, Мария Эдуардовна, — ровным, успокаивающим голосом произнес он. — Я беру ваш объект. Эксклюзивный договор подпишем завтра у меня в офисе. А сейчас оставьте меня. Мне нужно сделать замеры и фотографии для объявления.

Женщина шумно выдохнула, словно сбросила с плеч мешок с цементом.

— Спасибо! Огромное спасибо. Я побегу, — она торопливо направилась к выходу, стуча каблуками по паркету. У самых дверей обернулась: — И помните, Сан Саныч. Туда — не заходить.

Хлопнула входная дверь. Щелкнул замок.

Сан Саныч остался один в гулкой тишине старой квартиры. Он постоял пару минут, прислушиваясь к шуму машин за окном, затем не спеша подошел к входной двери и на всякий случай проверил, легко ли открывается замок изнутри. Пути отхода должны быть свободны — еще одно правило из лихих девяностых.

Убедившись, что путь свободен, он развернулся и медленно, стараясь не скрипеть паркетом, пошел по коридору к закрытой дубовой двери.

Запах сигаретного дыма стал отчетливее.

Сан Саныч остановился в полуметре от двери. Поправил очки. И вместо того, чтобы дергать за ручку, вежливо, но требовательно постучал костяшками пальцев по темному дереву.

— Ну, здравствуй, невидимка, — негромко сказал он. — Курить в пустой квартире — плохая примета. Выходи знакомиться.

За дверью повисла звенящая тишина. А затем Сан Саныч услышал то, чего ожидал меньше всего.

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.