

Олеся Русакова

КВАРТИРА с правом на Молчание

ироничный
бизнес-роман

ТУТ БЫЛ
РЕМОНТ
КОТОРОГО
НЕ БЫЛО
←

ДОВЕРЯЙ,
НО ПРОВЕРЯЙ
😊

ИНВЕСТИРУЙ
В БУДУЩЕЕ
❤️

ПЛАН.
БЮДЖЕТ.
ПРИБЫЛЬ.
КРАСОТА.
❤️

ПРОДАЁТСЯ
МЕЧТА
❤️

КОФЕ.
НЕРВЫ.
СДЕЛКИ.
☑️

ОСТОРОЖНО:
ПРОШЛОЕ МОЖЕТ
ВСПЛЫТЬ
💀

ДОКУМЕНТЫ
ПРОВЕРИТЬ
ВСЁ!

ЧЕК-ЛИСТ ФЛИППЕРА

- ☑️ ЛОКАЦИЯ
- ☑️ ПОТЕНЦИАЛ
- ☑️ РЕМОНТ
- ☑️ СТАЙЛИНГ
- ☑️ ПРОДАЖА
- ☑️ ПРИБЫЛЬ

И СНОВА ПО НОВОЙ!
❤️

Олеся Русакова

Квартира с правом на молчание

«Автор»

2026

Русакова О. В.

Квартира с правом на молчание / О. В. Русакова — «Автор», 2026

Вера Соколова шесть лет занимается флиппингом и покупает квартиры, в которые обычные люди заходят только по ошибке. Она умеет разглядеть будущую кухню-гостиную за ковром с оленями, прибыль — под тремя слоями линолеума, а серьёзную проблему — по фразе продавца «документы абсолютно чистые». В её постоянной бригаде всего двое: Палыч, который при любом осмотре говорит «тут всё снимать», и Игорь, обещающий «сделать красиво» раньше, чем увидит стены. Вместе они превращают бытовые катастрофы в квартиры, где покупатели готовы спорить за декоративную вазу и право оставить шторы. Новый объект выглядит идеальным: хороший район, страшное состояние, срочная продажа и скидка почти в миллион. Есть только одна деталь — Вера уже была в этой квартире семь лет назад. Именно здесь она промолчала во время сделки, после которой пожилая хозяйка лишилась жилья, так и не поняв, что подписала договор купли-продажи. Теперь прошлое возвращается вместе со скрытыми документами и внучкой прежней хозяйки.

© Русакова О. В., 2026

© Автор, 2026

Олеся Русакова

Квартира с правом на молчание

КВАРТИРА С ПРАВОМ НА МОЛЧАНИЕ

Ироничный бизнес-роман

Олеся Русакова

2026

© Олеся Русакова, 2026

Все права защищены. Никакая часть настоящего издания не может быть воспроизведена или распространена без письменного разрешения правообладателя.

Все персонажи и события романа вымышлены. Возможные совпадения с реальными лицами и обстоятельствами случайны.

Авторская редакция.

Аннотация

Вера Соколова шесть лет занимается флиппингом и покупает квартиры, в которые обычные люди заходят только по ошибке. Она умеет разглядеть будущую кухню-гостиную за ковром с оленями, прибыль — под тремя слоями линолеума, а серьёзную проблему — по фразе продавца «документы абсолютно чистые».

В её постоянной бригаде всего двое: Палыч, который при любом осмотре говорит «тут всё снимать», и Игорь, обещающий «сделать красиво» раньше, чем увидит стены. Вместе они превращают бытовые катастрофы в квартиры, где покупатели готовы спорить за декоративную вазу и право оставить шторы.

Новый объект выглядит идеальным: хороший район, страшное состояние, срочная продажа и скидка почти в миллион. Есть только одна деталь — Вера уже была в этой квартире семь лет назад. Именно здесь она промолчала во время сделки, после которой пожилая хозяйка лишилась жилья, так и не поняв, что подписала договор купли-продажи.

Теперь прошлое возвращается вместе со скрытыми документами, внучкой прежней хозяйки и людьми, которым очень не нравится чужая память. Вере придётся провести опасную сделку, капитальный ремонт и собственную моральную экспертизу — желательно уложившись в смету.

Содержание

Часть первая. Покупка 1

1. Косметический ремонт. Вскрытие не требуется 2
2. Срочность как диагноз 17
3. Росреестр ничего не забывает 25
4. Два строителя и одна плохая идея 31
5. Цена чужого молчания 38
6. Покупатель, которого не существует 44
7. Сделка с предохранителем 52

Часть вторая. Демонтаж 58

8. Археология советского быта 59
9. Полы уходят первыми 66
10. Стены начинают говорить 73
11. Соседи знают больше государства 81

12. Внучка 87

13. Демонтаж репутации 95

Часть третья. Ремонт 102

14. Бетон, плесень и взрослая ответственность 103

15. Бюджет выходит из чата 111

16. Цвет уверенного бежевого 118

17. Четыре сантиметра индивидуальности 124

18. Хоумстейджинг как управляемая иллюзия 131

Часть четвёртая. Продажа 139

19. Покупатели и их родственники 140

20. Второй торг 149

21. Последняя попытка 154

22. Чистые документы 162

Часть пятая. Финансовый результат 168

23. Прибыль после вычета совести 169

24. Следующий объект 175

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ. ПОКУПКА



Глава 1. Косметический ремонт. Вскрытие не требуется

Квартира продавалась как «просторная трёхкомнатная с большим потенциалом».

Потенциал на фотографиях действительно присутствовал.

Он лежал на полу в виде свёрнутого линолеума, висел с потолка ключьями побелки и просачивался тёмными пятнами через обои. Судя по состоянию комнат, потенциал здесь жил давно, пил, курил и периодически затапливал соседей.

Вера Соколова листала объявление, сидя в машине у светофора.

На первой фотографии была гостиная. Снимали её, вероятно, из шкафа, потому что только оттуда можно было получить такой узкий и тревожный ракурс.

На второй находилась кухня. Гарнитур состоял из трёх шкафов разных эпох. Один пережил Олимпиаду-80. Второй был свидетелем появления первых турецких сериалов. Третий, белый и новый, выглядел так, словно его занесло сюда взрывной волной из другого ремонта.

На третьей фотографии была ванная.

Ванна отсутствовала.

Зато на её месте стоял деревянный стул. На стуле лежал таз.

Вера увеличила изображение.

— Концептуально, — сказала она.

Навигатор предложил повернуть направо.

Вера повернула налево.

Навигатор вздохнул женским голосом и начал перестраивать маршрут. За шесть лет совместной работы он уже понял, что спорить с Верой бесполезно, но всё ещё сохранял профессиональное достоинство.

Цена квартиры составляла пять миллионов двести тысяч рублей. Площадь — шестьдесят два квадратных метра. Пятый этаж девятиэтажного дома. Район хороший. Двор зелёный. До метро двенадцать минут пешком, если идти быстро и не размышлять о смысле жизни возле каждой кофейни.

В объявлении было написано: «Один взрослый собственник. Чистая продажа. Документы готовы. Быстрый выход на сделку».

Последняя фраза Вере не понравилась.

Люди, у которых действительно готовы документы, сообщали об этом спокойно. Люди, которым требовался быстрый выход на сделку, писали эту фразу заглавными буквами, звонили через семь минут после просмотра и предлагали приехать к нотариусу ночью.

Телефон завибрировал.

На экране появилось имя: Игорь Отделка.

У Веры было четыре Игоря: Игорь Отделка, Игорь Кухни, Игорь Окна и Игорь Не Брать. Последний был юристом.

— Да.

— Мы приехали, — сообщил Игорь Отделка.

— Я тоже.

— Тебя нет.

— Я смотрю на вас.

Возле подъезда стояли двое мужчин.

Палыч был в серой рабочей куртке и держал лазерную рулетку так, как участковый держит удостоверение: не размахивал, но всем было понятно, что сейчас начнётся официальная часть.

Рядом переминался Игорь. Он успел купить кофе, булочку и упаковку влажных салфеток. На просмотр квартиры Игорь всегда приходил подготовленным. Правда, никто не понимал, к чему именно.

Вера посигналила.

Игорь поднял стакан. Палыч посмотрел на часы. Это было его самое развёрнутое эмоциональное высказывание за утро.

Через минуту Вера припарковалась возле мусорных контейнеров. Один контейнер был переполнен строительным мусором и выглядел как краткое содержание её ближайших двух месяцев.

— Пятый этаж, — сказала она.

— Лифт есть? — спросил Игорь.

— В объявлении указан.

— Там много чего указано. Ванна тоже, наверное, где-то указана.

Палыч посмотрел на дом.

Панельная девятиэтажка стояла во дворе с достоинством человека, который давно перестал следить за собой, но продолжал требовать уважения. Балконы были застеклены каждый в собственном архитектурном стиле: алюминий, дерево, пластик, штора, фанера и одна конструкция, похожая на кабину машиниста.

— Дом нормальный, — сказал Палыч.

— Ты ещё внутрь не заходил.

— Дом нормальный. Квартира будет плохая.

— Почему?

— Ты хорошую не покажешь.

Это было справедливо.

Хорошие квартиры Вера не покупала. В хороших квартирах собственники уже сделали ремонт, посчитали его стоимость дважды, добавили моральный ущерб от общения со строителями и выставили цену, по которой можно было купить квартиру в соседнем доме, автомобиль и непродолжительный отпуск.

Вера покупала квартиры, которым требовалась не реклама, а реанимация. Именно там находилась прибыль. Иногда вместе с плесенью.

У подъезда их встретила риелтор.

Алла Петровна была женщиной лет пятидесяти пяти с гладко уложенными волосами, бежевым пальто и выражением лица, которое заранее прощало покупателям недостаток денег.

— Добрый день. Вы Вера?

— Да.

— Собственник уже ждёт. Квартира, конечно, требует внимания.

Палыч тихо кашлянул.

— Но планировка замечательная, — продолжила Алла Петровна. — Комнаты изолированные, окна на две стороны, большая кухня.

— Сколько метров кухня?

— Почти восемь.

Игорь отпил кофе.

— Большая, — сказал он. — Если мебель не ставить и заходить по одному.

В подъезде пахло кошками, сыростью и чьим-то воскресным супом. Хотя был вторник.

Возле почтовых ящиков висело объявление: «УВАЖАЕМЫЕ ЖИЛЬЦЫ! НЕ ОСТАВЛЯЙТЕ МУСОР У ЛИФТА!» Под объявлением стояли две коробки, сломанный стул и пакет с пустыми банками. Жильцы уважали обращение, но не настолько, чтобы менять привычки.

Лифт прибыл с металлическим вздохом. Двери открылись не сразу. Сначала внутри что-то ударилось, затем заскрежетало, и только после этого кабина позволила войти.

— Собственник продаёт срочно, — сказала Алла Петровна.

— Почему?

— Переезжает.

— Куда?

— Кажется, в Казань.

— Он не уверен?

— Собственник уверен. Я могу путать.

— Давно квартира в собственности?

— Недавно вступил в наследство.

Палыч посмотрел на Веру. Игорь перестал пить кофе.

— Наследство от кого?

— От родственника.

— Близкого?

— Достаточно близкого, чтобы наследовать.

Алла Петровна улыбнулась. В улыбке были доброжелательность, терпение и пункт договора, написанный мелким шрифтом.

Лифт остановился между этажами. Свет мигнул.

— Он иногда так делает, — сказала Алла Петровна.

— Что именно? — спросил Игорь. — Проверяет, точно ли мы хотим наверх?

Кабина дёрнулась и поехала дальше.

На площадке их ждал мужчина лет тридцати пяти. Короткая стрижка, чистые кроссовки, телефон в руке. Слишком собранный для человека, продающего наследственную квартиру с тазом вместо ванны.

— Денис, — представился он.

— Вера.

Ладонь у него была сухой и холодной.

— Проходите. Только осторожно, там вещи.

— Чьи?

— Остались от прежних хозяев.

— Вы наследовали квартиру не от прежнего хозяина?

Денис задержал взгляд на её лице.

— От дяди. Он здесь не жил.

— А кто жил?

— Бабушка раньше. Потом квартира стояла.

— Чья бабушка?

— Наша.

Алла Петровна взялась за латунную дверную ручку.

Вера посмотрела на неё.

Внутри шевельнулось телесное узнавание. Как будто рука раньше глаз вспомнила холодный металл.

Дверь открылась.

Из квартиры вышел запах. Он был плотным, многослойным и обладал собственной биографией: сырость, старая мебель, кошка, табак и что-то сладковатое, что лучше было не определять без лаборатории.

Игорь достал влажную салфетку.

— Маску дать?

— Надень сам.

— Я ещё кофе не допил.

Прихожая была узкой. Справа стоял шкаф с треснувшим зеркалом, которое делило отражение человека на две версии: ту, которая вошла, и ту, которая уже пожалела.

На полу лежал коричневый линолеум. Он вспучился волнами, будто под ним пытались дышать другое помещение.

— Здесь можно сделать встроенную систему хранения, — сказала Алла Петровна.

— Здесь сначала можно сделать воздух, — ответила Вера.

Палыч присел, нажал пальцем на линолеум. Под покрытием что-то хрустнуло.

— Полы вскрывать.

— Может, сверху ламинат? — спросил Денис.

Палыч поднялся и посмотрел на него.

— Может. Если квартиру потом никому не показывать и самим не заходить.

На кухне восемь квадратных метров действительно существовали. Просто часть занимал холодильник «Бирюса», часть — стол под клеёнкой с лимонами, а оставшуюся территорию контролировали пустые банки.

Стена возле мойки почернела. На потолке висел след протечки. Из крана падала вода, каждая капля попадала в металлическую мойку с точностью метронома.

— Соседи заливали? — спросила Вера.

— Давно.

— Причину устранили?

— Наверное.

Палыч открыл нижний шкаф. Изнутри пахнуло сильнее.

— Трубы менять. Канализацию смотреть. Стояк ржавый.

— Стояк общий, — заметила Алла Петровна.

— Ржавчина тоже общая.

Игорь потянул оконную ручку. Рама открылась целиком вместе с частью откоса.

С улицы ворвался холодный воздух. На подоконнике зашевелилась пыль.

— Открывается, — сказал Игорь. — С закрыванием есть творческий вопрос.

В гостиной стояла полированная секция с хрустальными рюмками, фарфоровой собакой и тремя томами энциклопедии. Телевизор отсутствовал, но кружевная салфетка под него осталась. Она лежала на тумбе с достоинством вдовы.

На диване громоздились пакеты с одеждой.

— Всё можно выбросить, — сказал Денис.

— Личные вещи разбирали? — спросила Вера.

— Там ничего ценного.

— Я спрашиваю не про цену.

Денис снова посмотрел на неё.

У окна по штукатурке шла тонкая трещина: вниз, вправо, снова вниз.

Вера смотрела на неё дольше, чем требовалось для оценки ремонта.

На секунду комната изменилась.

Исчезли пакеты. Ковёр стал ярче. У окна стояла пожилая женщина в бордовом халате.

На столе лежали документы. Мужчина в синем костюме говорил быстро и ласково:

«Это обычная обеспечительная схема, Галина Семёновна».

Вера стояла у двери. На семь лет моложе, в дешёвом жакете, с папкой в руках и желанием доказать, что умеет работать со сложными клиентами.

— Вера? — позвал Игорь.

Комната вернулась.

— Что?

— Стену можно убрать?

Палыч посмотрел план.

— Перегородка. Можно, если газ отключён официально.

— Газ отключён, — сказал Денис.

— Документы есть?

— Какие документы?

— Значит, газ не отключён. Просто плиты нет.

Денис сжал губы.

— Вы квартиру покупаете или проверку проводите?

— Пока проверку. После проверки иногда покупаю квартиру.

— У меня есть другой покупатель.

— Поздравляю.

— Он готов быстро выйти на сделку.

— Передайте ему таз из ванной.

В спальне стояла железная кровать. Матрас прогнулся в середине, создав естественный рельеф для человека, который спит, обняв собственные долги.

На стенах цвели крупные розы и смотрели на вошедших с выражением организованной неприязни.

Палыч потрогал трубу батареи.

— Отопление меняли частично.

— Это хорошо? — спросил Денис.

— Это вопрос. Половина трубы новая, половина старая, а соединение делал человек, который верил в герметик.

Игорь открыл шкаф. Внутри висели два пальто, платье и мужской пиджак.

— Вещи точно выбрасывать?

— Да.

Игорь достал из кармана пиджака сложенный лист.

Денис резко шагнул к нему.

— Это личное.

— Я не читаю чужое, — сказал Игорь, отдавая бумагу. — У меня своих квитанций хватает.

Вера заметила на сгибе синюю нотариальную печать.

— По квартире?

— Нет.

— Тогда почему вы волнуетесь?

— Я не волнуюсь.

Он ответил слишком быстро. Люди часто принимали скорость за убедительность. Особенно когда лгали.

В маленькой комнате стояли швейная машинка, книжный шкаф и детская кровать без матраса. На двери сохранилась бледная прямоугольная полоска от снятой таблички.

Когда-то там было написано: «АЛЁНА».

Вера знала это до того, как вспомнила.

Она провела пальцем по выцветшему месту.

— Эту комнату можно сделать кабинетом, — сказала Алла Петровна. — Или детской.

— Она и была детской, — ответила Вера.

Денис резко поднял голову.

— Откуда вы знаете?

— По кровати.

Ответ прозвучал почти убедительно.

В ванной отсутствовала не только ванна. Плитка держалась местами. В остальных местах её заменяла серая штукатурка. Из стены торчали трубы. На полу стоял стул с тазом.

Стиральная машина была подключена через удлинитель, перекинутый из коридора. Удлинитель лежал возле сливного отверстия.

Палыч посмотрел на него.

— Это не пользоваться.

— Машинка работает, — возразил Денис.

— Я не про машинку. Я про жизнь.

Игорь заглянул за унитаз.

— Канализация течёт.

— Не течёт.

Игорь показал на лужу.

— Тогда это интерьерная вода.

Вера достала телефон и открыла закладки.

Покупка — максимум четыре миллиона двести пятьдесят тысяч. Демонтаж — двести пятьдесят. Черновые работы — восемьсот. Чистовые — пятьсот пятьдесят. Окна — двести. Санузел — триста пятьдесят. Кухня — триста. Мебель, свет, текстиль — пятьсот. Резерв — пятнадцать процентов.

На бумаге квартиры всегда ремонтировались быстрее. На бумаге стены были ровными, поставщики соблюдали сроки, плитка приходила целой, а рабочие не заболели в день заливки стяжки.

В жизни каждая квартира считала себя индивидуальным проектом.

Эта считала себя историческим событием.

— Ваше предложение? — спросил Денис.

— Четыре миллиона.

Он рассмеялся громче, чем требовалось.

— Вы серьёзно?

— Абсолютно.

— Мне предлагали четыре восемь.

— Продавайте.

— Покупатель думает.

— Значит, не предлагал.

Алла Петровна подняла ладонь.

— Вера, четыре миллиона всё-таки слишком низко.

— Долг сто тысяч. Вывоз минимум сто двадцать. Полы, проводка, трубы, окна, сан-узел, штукатурка, вентиляция, согласование. Плюс наследство. Плюс продавец торопится настолько, что уже придумал другого покупателя.

— Я никого не придумывал, — сказал Денис.

— Хорошо. Пригласите его. Мы подождём в лифте. Там спокойнее.

Игорь отвернулся к окну. Плечи у него дрогнули.

— Четыре семьсот, — сказал Денис.

— Четыре сто.

— Вы только что сказали четыре.

— Вы заставили меня ещё раз посмотреть на ванную.

Торг пошёл быстро. Слишком быстро.

Через три минуты Денис дошёл до четырёх миллионов трёхсот тысяч.

Вера закрыла заметки.

— Четыре двести пятьдесят после полной проверки. Долги погашаете. Квартиру освобождаете. Расчёты безопасные.

— Четыре триста.

— Нет.

— Четыре триста, и сегодня аванс.

— Сегодня только документы.

— Мне нужна уверенность.

— Мне тоже.

— В чём?

Вера остановилась у двери.

— Что собственник — собственник.

Никто не ответил.

• • •

Лифт спускался медленно.

В кабине были только Вера, Палыч и Игорь. Зеркало разрезало их отражения по подбородку. Палыч держал рулетку. Игорь держал пустой стакан. Вера смотрела на цифры этажей.

Пятый.

Четвёртый.

Третий.

На втором лифт дёрнулся. Палыч нажал кнопку первого ещё раз. Игорь смял стакан.

Никто не говорил.

На первом двери открылись со скрежетом. В подъезд вошла пожилая женщина с пакетом молока. Посмотрела на Веру, на мужчин, на их обувь и подняла взгляд к потолку, словно квартира наверху уже успела сообщить ей новости.

• • •

Во дворе Игорь первым нарушил молчание.

— Берём?

— Нет, — сказал Палыч.

— Я Веру спросил.

— Я за неё ответил.

— Почему нет? — спросила Вера.

Палыч загибал пальцы:

— Полы. Проводка. Трубы. Вентиляция. Окна. Стены кривые. Документы мутные. Продавец врёт.

— Все продавцы немного врут.

— Этот профессионально.

Игорь выбросил стакан в урну. Промаяхнулся. Поднял и выбросил снова.

— Мне квартира нравится.

— Чем? — спросил Палыч.

— После неё любая наша работа будет выглядеть хорошо.

На телефоне Веры появилось сообщение от Аллы Петровны: «Денис готов рассмотреть 4 300 000 при внесении аванса сегодня. Документы вышлю после подтверждения серьёзности намерений».

Следом пришло второе: «Просьба не затягивать. Есть реальный покупатель».

Вера открыла фотографию гостиной и увеличила левую часть снимка. На стене возле шкафа остался тёмный след.

Раньше там висела фотография Галины Семёновны с внучкой.

Алёне было лет четырнадцать. Она стояла в школьной форме и не улыбалась.

Вера помнила фотографию. Помнила бордовый халат. Помнила мужчину в синем костюме. Помнила вопрос: «Квартира точно останется моей?»

И собственное молчание.

Телефон снова завибрировал.

Звонил Игорь Не Братъ.

— Найди мне всё по квартире, — сказала Вера.

— Адрес?

Она назвала.

— Что ищем?

Вера посмотрела на пятый этаж. Старая рама открывалась и закрывалась от ветра, будто квартира пыталась что-то сказать, но за семь лет забыла слова.

— Причину не покупать.

— А если не найду?

— Найдёшь.

— Почему так уверена?

Вера завела двигатель.

— Потому что я уже участвовала в продаже этой квартиры.

— Покупателем?

— Нет.

— Риелтором?

— Свидетелем.

— Чего?

Светофор впереди сменился на жёлтый. Вера успела проехать.

— Того, как собственница перестала быть собственницей и даже этого не поняла.

В трубке стало тихо.

— Вера, что именно ты подписала?

Она крепче сжала руль.

— Документ, с которого начался мой бизнес.

Глава 2. Срочность как диагноз

В офисе кофемашина сообщила об отсутствии воды, зёрен и желания участвовать в рабочем процессе.

— У неё выгорание, — сказал Игорь Отделка.

— У неё техническое обслуживание, — ответила Вера.

— В нашем деле это одно и то же.

Офис агентства занимал первый этаж нового дома. Белые стены, стеклянные перегородки, растения, которые выживали исключительно благодаря администратору Лене, и переговорная с названием «Панорама», хотя окна выходили на парковку и контейнерную площадку.

Палыч сидел за столом, листал фотографии квартиры и время от времени произносил короткие слова. По интонации они заменяли строительную экспертизу.

— Плохо.

Листал дальше.

— Очень плохо.

Ещё фотография.

— Кто так делал?

— Незвестный мастер эпохи герметика, — сказал Игорь.

— Ты тоже любишь герметик.

— Я им пользуюсь по назначению.

— Ты им однажды плинтус приклеил.

— И он держался.

— Вместе с обоями отвалился.

— Значит, к плинтусу вопросов не было.

Вера вывела на экран таблицу.

— Считаю без оптимизма.

— А мы когда-нибудь считали с ним? — спросил Игорь.

— Один раз.

Палыч поднял голову.

— На Шефской.

Все трое помолчали. Объект на Шефской до сих пор упоминали как природную катастрофу. Там стяжка оказалась сделана поверх газет, перепланировка — поверх здравого смысла, а сосед снизу вёл видеоблог о каждом ударе перфоратора.

Вера вписала строки: демонтаж, вывоз, электрика, сантехника, штукатурка, пол, окна, двери, санузел, кухня, мебель, техника, текстиль, резерв.

— Демонтаж двести пятьдесят, — сказала она.

Палыч покачал головой.

— Триста.

— Почему?

— Пятый этаж.

— Есть лифт.

— Был лифт. Я его видел. Он устал раньше нас.

— Вывоз сто двадцать.

— Сто восемьдесят.

— Там не мавзолеей.

— Там секция, диван, три шкафа, кровать и запас банок на случай отмены цивилизации.

Игорь добавил:

— И таз. Таз надо перевозить отдельно. Арт-объект.

Вера увеличила строку.

— Электрика двести двадцать.

— Двести восемьдесят, — сказал Палыч.

— Ты сегодня решил отменить мою прибыль?

— Я пытаюсь, чтобы её не отменил пожар.

— Сантехника двести.

— Триста.

— Палыч.

— Там стояк ржавый.

— Стояк общедомовой.

— Он от этого не молодеет.

Игорь потянулся к клавиатуре.

— Давай я сразу поставлю итог девять миллионов, а потом будем приятно удивляться.

Вера убрала его руку.

— Ты будешь приятно штукатурить.

Телефон завибрировал. Алла Петровна.

Вера включила громкую связь.

— Добрый день, Вера. Уточнила у собственника. Он готов за четыре триста, но аванс сегодня.

— Документы сначала.

— Мы вышлем после аванса.

— Тогда аванс после документов.

— У нас другой порядок.

— У меня тоже.

— Собственник переживает, что вы просто собираете информацию.

— Я действительно собираю информацию. В основном о том, почему он так спешит.

Пауза стала плотной.

— Переезд, — сказала Алла Петровна.

— В Казань?

— Да.

— Когда поезд?

— Что?

— Раз срочность такая, я решила, у него поезд.

Игорь закрыл рот ладонью. Палыч смотрел в таблицу, но уголок его рта сдвинулся на миллиметр. Для Палыча это считалось смехом.

— Денис готов встретиться, — сказала Алла Петровна. — Но цена четыре триста.

— Встретаться будем с выпиской ЕГРН, свидетельством о наследстве, документами-основаниями предыдущих переходов, справкой о зарегистрированных, долгами, техническим планом и подтверждением отключения газа.

— Вы же понимаете, что не все документы можно собрать за один день.

— Я понимаю. Поэтому и аванс не обязательно вносить за один день.

— Есть реальный покупатель.

— Передайте ему поздравления ещё раз.

Вера отключилась.

Игорь покачал головой.

— У этого реального покупателя уже день рождения второй раз.

— Он полезный, — сказала Вера. — Пока он существует, Денис раскрывает скорость снижения цены.

— А если существует? — спросил Палыч.

— Тогда пусть покупает.

— Ты так спокойно говоришь.

— Я всегда спокойно говорю, когда нервничаю.

— А когда не нервничаешь?

— Тоже спокойно.

— Неудобно с тобой.

В переговорную заглянула Лена.

— Вера, курьер привёз документы от Аллы Петровны.

На стол легла тонкая папка. Слишком тонкая для квартиры с наследством и многолетней историей.

Внутри были выписка ЕГРН, копия свидетельства о праве на наследство, паспорт Дениса, справка о зарегистрированных и квитанция по коммунальным платежам.

— Долг сто восемьдесят семь тысяч, — сказала Вера.

— Был сто, — заметил Игорь.

— За час вырос.

— Хороший район.

Палыч взял технический план.

— Кухня газифицирована.

— Плиты нет, — сказал Игорь.

— Газ есть.

— Значит, квартира готовит невидимую еду.

Вера листала выписку. Денис получил квартиру по наследству четыре месяца назад. До него собственником был Виктор Карпов. До Виктора — ООО «Капитал-Ресурс». Ещё раньше — Галина Семёновна Лебедева.

Вера знала название компании.

Когда-то оно печаталось на визитках её начальника Романа Белозёрова.

Телефон снова зазвонил.

На этот раз Денис.

— Вера, давайте без игр. Мне нужны деньги. Вам нужна квартира. Четыре триста, аванс двести тысяч, сделка через три дня.

— Через три дня мы не успеем проверить цепочку.

— Там всё чисто.

— Вы уже проверяли?

— Нотариус проверял наследство.

— Нотариус проверял, кто наследник Виктора. Меня интересует, как Виктор получил квартиру.

— Купил.

— У кого?

— У компании.

— А компания?

Денис замолчал.

— Я не обязан знать всю историю.

— Вы не обязаны. Я обязана.

— Тогда четыре триста пятьдесят. За вашу сложность.

Вера посмотрела на Палыча.

Палыч беззвучно произнёс: «Что?»

— Денис, вы только что повысили цену, потому что я задаю вопросы?

— Потому что на квартиру спрос.

— Ваш реальный покупатель опять ожил?

— Он приедет вечером.

— Отлично. Пусть возьмёт таз.

— Вы издеваетесь?

— Пока только проверяю документы. Издеваться будем на торге после вскрытия пола.

Она отключилась.

Игорь присвистнул.

— Мне нравится, как у вас строятся отношения. Он врёт, ты считаешь, Палыч отменяет бюджет, я ем булку.

— Ты ещё работаешь, — сказала Вера.

— Я морально готовлюсь.

— К чему?

— К тому, что вы всё равно купите эту квартиру, а потом будете удивляться, почему под линолеумом обнаружился второй линолеум.

Палыч поднял голову.

— Там будет три.

— Откуда знаешь?

— Чувствую.

— Это строительная интуиция?

— Это опыт работы с Верой.

• • •

Кофемашина стояла в углу переговорной с открытым резервуаром. На дисплее мигало: «ДОБАВЬТЕ ВОДУ».

Лена налила воду, засыпала зёрна и нажала кнопку.

Машина загудела, подумала и выдала в чашку две капли.

Лена посмотрела на неё.

Кофемашина посмотрела красным индикатором.

За стеклянной стеной Вера листала документы, Палыч чертил на плане стены, Игорь доедал вторую булку.

Лена выключила машину из розетки.

Некоторым процессам требовалась пауза до того, как они окончательно сломают офис.

• • •

Вечером Игорь Не Брать прислал первое сообщение:

«По цепочке есть вопросы. ООО ликвидировано. Сделка с Галиной Лебедевой проведена семь лет назад. Цена сильно ниже рынка. Дальше квартира несколько раз переходила между связанными лицами».

Второе сообщение пришло через минуту:

«И ещё. В архивной копии акта разъяснения последствий есть твоя подпись».

Вера долго смотрела на экран.

Потом набрала:

«Знаю».

Ответ пришёл сразу:

«Тогда почему ты вообще рассматриваешь покупку?»

Вера подошла к окну. На парковке горели фонари. Снег возле бордюров стал серым и плотным, как бухгалтерская реальность.

Она написала:

«Потому что квартиру всё равно купят. Вопрос — кто и что он потом с ней сделает».

Юрист печатал долго.

«Завтра в девять. Без строителей. И принеси всё, что помнишь».

Вера убрала телефон.

На столе лежала смета. Внизу Палыч написал ручкой:

«Резерв 20%. Вера опять думает, что 15».

Она обвела двадцать процентов кружком.

Потом ниже добавила:

«Юридический резерв — пока неизвестно».

Глава 3. Росреестр ничего не забывает

Игорь Не Брать работал в кабинете, где всё было устроено так, чтобы человек начинал говорить правду ещё до консультации.

Серые стены. Чёрный стол. Два стула. Папки без подписей. Часы, которые тикали слишком громко.

Сам Игорь был худым, спокойным и носил очки с тонкой оправой. Он никогда не повышал голос. Люди подписывали рядом с ним документы осторожнее именно поэтому.

— Начинай, — сказал он.

— С чего?

— С момента, когда ты поняла, что сделка плохая.

— Я не поняла сразу.

— Значит, с момента, когда начала подозревать.

Вера положила телефон на стол экраном вниз.

— Я работала у Белозёрова. Помощником. Фактически делала всё: показы, документы, сопровождение, кофе, иногда психологическую поддержку людям, которым Белозёров уже пообещал невозможное.

— ООО «Капитал-Ресурс» его?

— Формально партнёра. Фактически его.

— Галина Лебедева пришла за займом?

— Да. Ей нужны были деньги на лечение сына. Миллион двести.

— Рыночная стоимость квартиры тогда?

— Около четырёх миллионов.

— В договоре купли-продажи?

— Миллион триста.

Игорь снял очки.

— И ты присутствовала?

— Я должна была проверить паспорт, собрать подписи и отвезти документы на регистрацию.

— Она понимала, что продаёт квартиру?

Вера посмотрела на часы.

— Она спросила, останется ли квартира её.

— И?

— Белозёров сказал, что она продолжит жить там и потом выкупит обратно.

— А ты?

— Промолчала.

— Почему?

— Мне было двадцать девять. Я боялась потерять работу. Я убедила себя, что есть соглашение об обратном выкупе.

— Было?

— Мне его не показывали.

— Но ты подписала акт, что последствия разъяснены.

— Да.

Игорь положил очки на стол.

— Твоя подпись не делает сделку автоматически недействительной. Но если будет спор, ты свидетель. И свидетель неудобный.

— Для кого?

— Для всех. Для прежних участников — потому что помнишь. Для нынешнего собственника — потому что задаёшь вопросы. Для себя — потому что ты потом использовала премию.

Вера подняла глаза.

— Откуда знаешь?

- Ты сама сказала по телефону: документ, с которого начался бизнес.
- Премия была двести тысяч. Я добавила накопления и через девять месяцев купила первую квартиру.
- Деньги смешались.
- Да.
- А чувство вины нет.
- Вера ничего не ответила.
- Игорь разложил документы по столу.
- Смотри цепочку. Галина продаёт в ООО. Через одиннадцать месяцев ООО продаёт Виктору Карпову. Виктор — брату учредителя компании. Через два года Виктор выдаёт доверенность на распоряжение квартирой. Сделка по доверенности не состоялась. Потом он умирает. Денис наследует.
- Почему не состоялась сделка по доверенности?
- В Росреестре была приостановка. Не хватало согласия супруги доверителя. Потом документы отозвали.
- Кто подавал?
- Представитель по доверенности — Артём Руднев.
- Вера узнала имя.
- Белозёров называл его «решатель».
- Очень содержательная должность.
- Он решал вопросы с регистраторами, нотариусами, банками.
- А если вопрос не решался?
- Возникал новый вопрос.
- Игорь открыл скан.
- Есть ещё доверенность от Галины Семёновны, выданная за три дня до продажи.
- Она не нужна была для сделки. Галина подписывала лично.
- Вот именно. Доверенность широкая: представлять интересы, получать документы, подавать заявления. Удостоверял нотариус, которого потом лишили статуса.
- За что?
- Системные нарушения. Часть архива изымали.
- Это не доказывает обман.
- Нет. Но доказывает, что объект надо проверять не лупой, а экскаватором.
- Вера усмехнулась.
- Палыч сказал бы: тут всё снимать.
- В юридическом смысле он прав.
- Игорь перевернул страницу.
- Где Галина после продажи?
- Ей обещали, что она останется жить. Через несколько месяцев Белозёров сказал, что она съехала к родственникам.
- Ты проверяла?
- Нет.
- Внучка?
- Алёна. Тогда училась в другом городе. Я видела её фотографию.
- Контакты?
- Нет.
- Зачем тебе квартира, Вера?
- Потому что она недооценена.
- Это ответ флиппера. А настоящий?
- Вера посмотрела на схему переходов.

— Я хочу понять, что случилось.

— Для этого квартиру покупать не обязательно.

— Обязательно. Денис продаст её тому, кто не будет проверять. Через месяц там будет косметика поверх старых полов, новая кухня и семья с ипотекой. Если вылезет спор, крайними станут они.

— Ты решила спасти рынок вторичного жилья?

— Одну квартиру.

— И себя заодно.

— Возможно.

Игорь снова надел очки.

— Тогда условия. Никакого аванса напрямую. Нотариус. Аккредитив. Деньги раскрываются после регистрации и выполнения условий. Часть суммы удерживаем. Полные заверения продавца. Проверка архива. Страхование титула. И письменное раскрытие покупателю всей известной истории, когда будешь продавать.

— Денис не согласится.

— Тогда не покупаешь.

— Если согласится слишком быстро?

— Тогда боимся ещё сильнее.

Телефон Веры завибрировал. Сообщение от Дениса: «Последний шанс. Сегодня до 15:00 аванс, иначе продаю другому».

Она показала экран.

Игорь прочитал.

— Он ставит ультиматум человеку, который платит ему четыре миллиона. Амбициозно.

— Что отвечать?

— Правду.

Вера набрала: «Готова купить за 4 250 000 при нотариальной сделке, аккредитиве, удержании 300 000 до завершения проверки и полном пакете заверений. Прямой аванс не вношу».

Ответ пришёл через двадцать секунд:

«Удержание убираем. Остальное обсуждаемо».

Игорь поднял брови.

— Он согласился быстрее, чем я успел испугаться.

— Что это значит?

— Что деньги ему нужны гораздо больше, чем он говорит.

— Или квартира ему не нужна.

— Или он знает то, чего не знаем мы.

...

Принтер в углу выплюнул шестнадцать листов истории переходов права.

Последний лист застрял наполовину.

Игорь подошёл, открыл крышку, вытащил смятый лист и разгладил его ладонью.

На листе была копия акта с подписью Веры.

Тонкая синяя линия пересекала бумагу уверенно, почти красиво.

Вера стояла у окна и смотрела, как во дворе дворник ломает ледяную корку лопатой. Удары были редкими и точными. Лёд не поддавался сразу. Он трескался изнутри, а потом отходил большими пластами.

Игорь положил лист на стол подписью вверх.

Никто не произнёс ни слова.

Глава 4. Два строителя и одна плохая идея

На повторный осмотр Палыч пришёл с ломом.

— Зачем? — спросила Вера.

— Для аргументов.

— Мы не можем ничего ломать до покупки.

— Тогда для моральной поддержки.

Игорь принёс лазерный уровень, рулетку, влагомер, фонарь, бахилы и пирожок.

— Пирожок в смету не включать, — предупредила Вера.

— Это расходный материал.

— Какой раздел?

— Охрана труда.

Денис опоздал на двадцать минут. Алла Петровна прибыла вовремя и всё это время рассказывала о повышенном спросе в районе. Судя по её описанию, покупатели уже стояли цепью от метро, просто не могли найти подъезд.

— Мы повторно посмотрим узлы, — сказала Вера, когда Денис открыл дверь.

— Какие узлы?

— Те, из-за которых квартира дешевеет.

— Цена уже согласована.

— Предварительно.

— Вы постоянно находите причины торговаться.

Палыч поднял лом.

— Мы ещё не начали находить.

Денис посмотрел на лом.

— Ничего не вскрывать.

— Мы культурно, — сказал Игорь.

— Это он культурно, — уточнил Палыч. — Я просто смотрю.

Первым исследовали электрощит. Палыч открыл дверцу, и оттуда выпал клочок газеты за 1998 год.

— Новости хорошие? — спросил Игорь.

— Курс доллара шесть рублей.

— Закрывай. Не будем тревожить прошлое.

Палыч посветил внутрь.

— Автоматы новые, проводка старая.

— Это плохо? — спросил Денис.

— Это как новый замок на картонной двери.

Он проверил розетку тестером. Тестер пискнул.

— Земли нет.

— Первый этаж есть, — сказал Игорь.

— Заземления.

— Я понял. Пытался разрядить обстановку.

— Разрядить тут может проводка.

В ванной влагомер показал значение, от которого Палыч помрачнел ещё сильнее.

— Стена мокрая.

— Протечка старая, — сказал Денис.

— Вода не читает даты.

Игорь постучал по плитке. Несколько плиток ответили пустым звуком.

— Снимаем всё.

— Плитка держится, — возразил Денис.

Игорь слегка нажал на угол. Плитка упала на пол.

Все посмотрели на неё.

— Держалась, — поправился он.

На кухне Палыч открыл воду. Под мойкой сразу появилась тонкая струя.

— Сифон, — сказал Игорь.

— Труба, — сказал Палыч.

— Ставлю на сифон.

— Пятьсот рублей.

— Идёт.

Палыч вытер соединение, включил воду снова. Струя появилась выше.

— Труба.

Игорь достал кошелёк.

— Я бы выиграл, если бы квартира была попроще.

— Ты бы тогда не ставил.

Вера открыла шкаф над холодильником. Внутри лежали старые квитанции, коробка с пуговицами и пачка писем, перевязанных резинкой.

Денис сразу оказался рядом.

— Это заберу.

— Вы говорили, всё выбросить.

— Я не знал, что там документы.

— Это письма.

— Тем более.

Он взял пачку.

Вера увидела на верхнем конверте имя: «Алёне Лебедевой».

— Кому они?

— Родственнице.

— Где она?

— Не знаю.

— Почему письма не отправлены?

— Откуда мне знать?

Денис сунул их в пакет.

Вера поняла, что квартиру нужно купить ещё до того, как он успеет её освободить. Не из романтической тяги к старым письмам. Из профессионального понимания: когда продавец начинает сортировать прошлое, самые важные вещи обычно исчезают первыми.

В гостиной Палыч поставил лазер. Красная линия легла на стены и продемонстрировала, что стены существовали каждая в собственной системе координат.

— Перепад четыре сантиметра, — сказал он.

— На какой стене? — спросила Вера.

— На спокойной.

— А на остальных?

— Не хочу портить встречу.

Игорь приложил правило к углу.

— Угол девяносто два.

— Это много?

— Для возраста — мало. Для кухни — много.

Алла Петровна вздохнула.

— Вы осматриваете квартиру так, будто строите космодром.

— На космодроме стены ровнее, — сказал Палыч.

Вера прошла в маленькую комнату. Дверь с выцветшей полоской была открыта. Детской кровати уже не было.

— Вещи вывозите? — спросила она.

— Начал, — ответил Денис.

— До сделки ничего не выбрасывайте.

— Почему?

— Потому что квартира продаётся с освобождением, а не с уничтожением истории.

— История не входит в цену.

— Иногда входит. Просто отдельной строкой.

Денис подошёл ближе.

— Вы хотите купить или расследовать?

— Купить безопасно.

— Тогда не лезьте в чужую семью.

— Ваша семья семь лет назад вошла в сделку с моей подписью. Поздно просить дистанцию.

Он побледнел едва заметно.

— О чём вы?

— О Галине Семёновне.

Алла Петровна замерла у двери.

Денис молчал.

Палыч и Игорь тоже. Они знали только часть истории. Теперь понимали, что часть была строительной сметой, а остальное — минным полем.

— Вы её знали? — спросил Денис.

— Видела один раз.

— Тогда не делайте выводов.

— Я пока задаю вопросы.

— Вопросы могут стоить вам сделки.

— Плохие ответы стоят дороже.

Палыч выключил лазер.

— Мы закончили.

Вера посмотрела на него.

— Всё?

— Нет. Но дальше или покупаем, или вызываем археологов.

На лестничной площадке Игорь открыл блокнот.

— Итог?

Палыч начал диктовать:

— Демонтаж триста двадцать. Вывоз двести. Электрика триста. Сантехника триста пятьдесят. Стяжка и полы четыре тридцать. Стены пятьсот. Санузел четыреста пятьдесят. Окна двести двадцать. Двери сто восемьдесят. Потолки сто сорок. Кухня, мебель, свет — Вера сама себя расстроит.

— Срок? — спросила Вера.

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.