

Олеся Русакова

КВАРТИРА С МОКРЫМ АЛИБИ

ироничный бизнес-роман

ПЛАН:

1. КУПИТЬ
2. ПОЧИНИТЬ
3. ПРОДАТЬ
4. ПОВТОРИТЬ

ТРУБЫ
НУЖНО МЕНЯТЬ,
А НЕ КРАСИТЬ!

А ЗАЧЕМ
СТЕНУ СНОСИТЬ?
И ТАК СОЙДЁТ!

МЕЧТАЙ
ПЛАНИРУЙ
ДЕЛАЙ
ДОРОЖЕ

ЗАТО
В ЦЕНТРЕ

КЛЮЧ
К ПРИБЫЛИ

ВЕРА
ДЕЛАЕТ
ИЗ ХАОСА -
КАПИТАЛ

ROI
>100%

ЧЕК-ЛИСТ
УСПЕХА:

- ☒ ЛОКАЦИЯ
- ☒ РЕМОНТ
- ☒ СТИЛЬ
- ☒ ПРОДАЖА
- ☒ АЛИБИ

ИДЕАЛЬНО
ДЛЯ ЖИЗНИ
И ИНВЕСТИЦИЙ

ПРОДАЁТСЯ

Доходно.
Стильно.
С душой

МОЁ АЛИБИ:

- ☒ ОСМОТР ОБЪЕКТА
- ☒ ПЛАНИРОВКА
- ☒ СМЕТА
- ☒ ПЕРЕГОВОРЫ
- ☒ РЕЗУЛЬТАТ

ВСЕГДА БЫЛА НА РАБОТЕ!

ПОДВАЛ
ПОЛОН
ТАЙН

КОФЕ -
МОЙ
СТРОЙ
ДОПИНГ

Олеся Русакова

Квартира с мокрым алиби

«Автор»

2026

Русакова О. В.

Квартира с мокрым алиби / О. В. Русакова — «Автор», 2026

Вера Соколова занимается флиппингом седьмой год и давно знает: чем страшнее квартира, тем убедительнее продавец произносит слово «потенциал». Новый объект выглядит почти идеально для её бизнеса: кирпичный дом, первый этаж, хороший район, цена ниже рынка и возможность сделать современную евро-трёшку. Есть только одна архитектурная особенность — ванна стоит посреди гостиной, кухня находится в спальне, а все трубы загадочно уходят в подвал. Продавец называет это авторской перепланировкой. Палыч — нарушением строительных, санитарных и нравственных норм. Игорь считает, что ванну надо оставить хотя бы до фотосессии. После сделки под ванной обнаруживается люк, которого нет ни в техническом плане, ни в рассказах продавца. Он ведёт в незаконно присоединённую часть подвала, где лежат старые протоколы собраний собственников, договоры аренды общедомового имущества и документы, способные лишить председателя дома не только должности, но и привычки разговаривать с людьми сверху вниз.

© Русакова О. В., 2026

© Автор, 2026

Олеся Русакова

Квартира с мокрым алиби

КВАРТИРА С МОКРЫМ

АЛИБИ

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, организациями и обстоятельствами случайны.

Авторская редакция.

Аннотация

Вера Соколова занимается флиппингом седьмой год и давно знает: чем страшнее квартира, тем убедительнее продавец произносит слово «потенциал».

Новый объект выглядит почти идеально для её бизнеса: кирпичный дом, первый этаж, хороший район, цена ниже рынка и возможность сделать современную евро-трёшку. Есть только одна архитектурная особенность — ванна стоит посреди гостиной, кухня находится в спальне, а все трубы загадочно уходят в подвал.

Продавец называет это авторской перепланировкой. Палыч — нарушением строительных, санитарных и нравственных норм. Игорь считает, что ванну надо оставить хотя бы до фотосессии.

После сделки под ванной обнаруживается люк, которого нет ни в техническом плане, ни в рассказах продавца. Он ведёт в незаконно присоединённую часть подвала, где лежат старые протоколы собраний собственников, договоры аренды общедомового имущества и документы, способные лишить председателя дома не только должности, но и привычки разговаривать с людьми сверху вниз.

Вере предстоит вернуть дому подвал, согласовать новую планировку, пережить прорыв канализации, восстание домового чата и поставку кухни, которая на четыре сантиметра длиннее стены. А затем продать квартиру покупателям, честно рассказав всё, что предыдущий собственник предпочёл не заметить.

Желательно — с прибылью. И желательно иногда вспоминая, что за пределами смет, подвалов и актов существуют обычные вечера, люди, которым не нужно ничего продавать, и кофе, который можно выпить до того, как он остыл.

Действующие лица

Вера Соколова — флиппер с опытом более шести лет. Покупает квартиры в состоянии, которое обычные покупатели называют «ужас», продавцы — «под ремонт», а Вера — «вопрос цены». Умеет считать бюджет быстрее, чем собственник успевает объяснить, почему плесень возле окна является особенностью микроклимата. В прошлом романе «Квартира с правом на молчание» ей пришлось не только отремонтировать опасный объект, но и разобраться с собственной ошибкой семилетней давности. После этого Вера решила работать максимально прозрачно. Решение оказалось правильным, но дорогим. Живёт одна в квартире, которую когда-то отремонтировала для себя и принципиально не превращает в шоурум: на кухне у неё есть чуть

перекошенная дверца, любимая чашка со сколом и несколько вещей, которые никогда не прошли бы её собственный хоумстейджинг. Работу умеет оставлять в офисе только теоретически.

Павел Михайлович, Палыч — сорок два года, универсальный строитель, электрик, сантехник и официальный представитель здравого смысла на объектах Веры. Любую квартиру начинает осматривать со слов «тут всё снимать». Разговаривает коротко, потому что длинные предложения не выравнивают стены. Считает, что оптимизм заказчика должен храниться отдельно от строительной сметы.

Игорь Лапшин, Игорь Отделка — сорок лет, мастер чистовых работ, переговоров с соседями и художественного объяснения задержек. Обещает «сделать красиво» раньше, чем узнаёт площадь. Любит необычные решения, декоративный свет и вещи, которые Палыч называет «ещё одним местом для пыли». Может за пять минут подружиться с консьержкой, курьером и собакой покупателя. С поставщиком дверей дружит только до первой просрочки.

Игорь Малинин, Игорь Не Брать — юрист Веры. Получил своё имя в её телефоне за привычку отвечать на вопрос об интересной квартире словами «не брать». Спокоен, точен и способен испортить романтическое отношение к недвижимости одной выпиской из реестра. Считает, что самые дорогие квадратные метры — те, правовой статус которых приходится объяснять в суде.

Лена — администратор офиса Веры. Управляет документами, курьерами, поставщиками, забытыми зарядками, внезапными клиентами и рабочим настроением команды. Почти никогда не повышает голос и обладает редким административным свойством: чем громче вокруг паника, тем тише она спрашивает номер договора. В нижнем ящике её стола есть пластырь, батарейки, иглолка с ниткой, два кабеля, запас сахара и три вида обезболивающего. Кофемашина — единственный сотрудник офиса, который системно не признаёт её полномочий.

Мама Веры — появляется в жизни дочери короткими звонками, домашними ужинами и вопросом «ты вообще сегодня ела?». Не разбирается в доходности флип-проектов, зато безошибочно замечает, когда Вера второй месяц переносит обещание приехать в гости. Считает, что у нормального человека ванна должна стоять в ванной, работа заканчиваться вечером, а бежевый цвет не может иметь семь принципиально разных оттенков.

Ксения Лаврова — собственница квартиры с ванной в гостиной. Уверена, что пять лет без аварий подтверждают законность любого ремонта. Продаёт срочно, но не настолько срочно, чтобы сразу рассказать правду.

Светлана Орлова — риелтор Ксении. Специалист по формулировкам «уютная», «нестандартная» и «подойдёт творческим людям». Считает, что любая проблема объекта становится преимуществом, если назвать её достаточно уверенно.

Борис Фёдорович Сазонов — председатель совета дома. Мужчина, который произносит слова «общее имущество» так, словно всё общее имущество принадлежит лично ему. Знает подвал лучше, чем протоколы собраний, хотя официально должно быть наоборот.

Нина Аркадьевна — жительница второго этажа, хранительница памяти дома и неофициальный архив подъезда. Знает, кто сверлил в воскресенье, кто сдаёт квартиру без договора и почему председатель сменил замок в подвале. Не пользуется домовым чатом, потому что предпочитает распространять информацию без задержки интернета.

Содержание

Часть первая. Мокрая зона риска 1

1. Ванна с видом на телевизор 2
2. Дизайн, который не согласовали с канализацией 23
3. Первый этаж без права на подвал 31
4. Торг по мокрому тарифу 42

5. Документы любят сухое помещение 52

6. Сделка на глубине 61

Часть вторая. Демонтаж ниже уровня пола 69

7. Три слоя красоты 70

8. Люк, которого нет 78

9. Подвал общего пользования и личные проблемы 86

10. Протокол собрания мёртвых душ 94

11. Домовой чат выходит на объект 101

12. Вода всегда найдёт уклон 109

Часть третья. Ремонт остановлен до выяснения 117

13. Предписание цвета тревожного белого 118

14. Палыч против жилищной инспекции 123

15. Стяжка уходит в подъезд 131

16. Кухня, которой официально не существует 137

17. Семь оттенков почти одинакового бежевого 143

18. Первый этаж комфорт-класса 150

Часть четвёртая. Продажа без подвальных обещаний 156

19. Покупатели смотрят в окна 157

20. Бабушка, коляска и аргументы первого этажа 164

21. Торг с участием домового чата 170

22. Сделка без общего имущества 178

Часть пятая. Финансовый результат 183

23. Прибыль после осушения 184

24. Перерыв продолжительностью в один объект 191

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ. МОКРАЯ ЗОНА РИСКА



Глава 1. Ванна с видом на телевизор

В субботу в десять пятьдесят восемь Вера Соколова стояла возле кирпичной пятиэтажки и пыталась убедить себя, что приехала исключительно из профессионального любопытства.

Профессиональное любопытство выглядело как лазерная рулетка в её сумке, распечатанная выписка из ЕГРН и предварительный расчёт ремонта в телефоне.

Обычные люди приезжали «только посмотреть» без таблицы доходности.

Вера приехала с тремя сценариями продажи и резервом на непредвиденные расходы. Резерв был небольшим. Непредвиденные расходы об этом пока не знали.

Вообще-то суббота у Веры была запланирована иначе. В календаре не стояло ни одного просмотра, и это редкое белое пятно она собиралась использовать почти вызывающе: позавтракать не в машине, забрать из пункта выдачи книгу, купленную три недели назад, и наконец выбрать настольную лампу в спальню. Старая работала. Именно поэтому её замена откладывалась дольше, чем согласование чужих перепланировок.

Утром Вера даже сварила кофе дома и села за кухонный стол. На столе не было ни декоративных лимонов, ни ваз, ни папки с документами. Только чашка со сколом, телефон и сообщение Светланы: «Если интересно — сегодня единственное окно для просмотра». Через девять минут Вера уже натягивала джинсы.

Она считала это не зависимостью от работы, а высокой скоростью принятия решений. Палыч называл проще: «Ты не умеешь проходить мимо плохой квартиры».

Дом стоял в глубине старого зелёного двора. Кирпичные стены, широкие подоконники, высокие потолки, нормальная звукоизоляция и подъезд, который последний раз красили в период, когда коричневый считался универсальным цветом общественного доверия.

Первый этаж был облицован серой плиткой. На одном углу плитка отсутствовала. Под ней открывался кирпич, который выглядел гораздо честнее фасада.

Вера посмотрела на часы. Одиннадцать. Палыча и Игоря не было.

Она позвонила Игорю.

— Вы где?

— Подъезжаем.

— Вы всегда подъезжаете после того, как должны приехать.

— Мы заехали за кофе.

— Осмотр начинается в одиннадцать.

— Кофе тоже.

На заднем плане раздался голос Палыча:

— Я говорил не заезжать.

— Он был против, — сообщил Игорь. — Но пил первым.

Вера отключилась.

На первом этаже крайнее окно было закрыто белыми жалюзи. Над жалюзи висела гирлянда из маленьких лампочек. Гирлянда не горела.

В правом углу окна стояла пальма. Судя по наклону листьев, пальма давно пыталась покинуть квартиру, но не могла открыть створку.

Под окном находилась подвальная продуха, закрытая металлической решёткой. За решёткой было темно. Вера присела и посмотрела внутрь. Пахло сыростью.

— Уже знакомитесь с подвалом? - Женский голос прозвучал за спиной.

Вера выпрямилась. Перед ней стояла риелтор лет сорока в длинном белом пуховике и сапогах цвета топлёного молока. Пуховик был настолько светлым, что рядом с подъездом выглядел демонстрацией финансовой безответственности.

— Светлана, — представилась женщина. — Мы с вами переписывались.

— Вера.

— Собственница уже внутри. Очень необычная квартира.

— Я заметила.

Светлана улыбнулась.

— Вы про ванну?

— Пока про пальму.

— Квартира с характером.

Вера посмотрела на окно.

— Обычно эту фразу используют, когда недостатки уже нельзя перечислить за один звонок.

Светлана сделала вид, что не слышала.

— Зато первый этаж. Идеально для семьи с ребёнком, пожилых родителей или сдачи в аренду.

— Особенно если арендаторы любят принимать ванну перед телевизором.

— Ванну можно убрать.

— Обнадеживает.

К подъезду подъехал старый фургон Палыча. Игорь вышел первым. В одной руке он держал два стакана кофе, в другой — бумажный пакет.

Палыч выбрался с водительской стороны и посмотрел на дом. Потом на Веру. Потом снова на дом.

— Нет, — сказал он.

— Ты ещё не видел квартиру.

— Я видел фотографию.

— Фотография могла исказить.

— В лучшую сторону?

Игорь протянул Вере стакан.

— Тебе без сахара.

— Я не просила.

— Ты никогда не просишь. Просто потом забираешь мой.

Палыч открыл заднюю дверь фургона и достал инструментальный чемодан.

— Мы только смотрим, — сказала Вера.

— Поэтому у тебя выписка в руке?

Вера опустила лист.

— Я распечатала заранее.

— Для прогулки.

— Для понимания.

— Я уже понял. Нет.

Игорь заглянул в окно первого этажа.

— Ванну отсюда не видно.

— Это главный недостаток? — спросил Палыч.

— Хочу оценить композицию.

Светлана открыла дверь подъезда.

— Проходите. Квартира очень тёплая.

— Отопление хорошее? — спросила Вера.

— Собственница говорит, зимой всегда жарко.

Палыч вошёл в подъезд.

— Первый этаж. Подвал. Если жарко, возможно, трубы без изоляции.

Светлана посмотрела на него.

— Вы строитель?

— Уже жалею.

Подъезд пах мокрой одеждой, картошкой и свежей краской. Нижнюю половину стен недавно выкрасили в тёмно-зелёный цвет. Верхняя осталась бежевой.

Граница цветов шла неровно. Игорь провёл взглядом по линии.

— Свободная рука мастера.

— Тряпка на швабре, — определил Палыч.

На стене висело объявление:

«УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ! ЗАПРЕЩАЕТСЯ СКЛАДИРОВАТЬ ЛИЧНЫЕ ВЕЩИ В ПОДВАЛЕ».

Ниже шариковой ручкой было дописано:

«А ПРЕДСЕДАТЕЛЮ МОЖНО?»

Ещё ниже другим почерком:

«ПРЕДСЕДАТЕЛЬ НЕ СКЛАДИРУЕТ, А ХРАНИТ».

Игорь остановился.

— Хороший дом. Диалог налажен.

— Не читай подъезд, — сказал Палыч. — Потом жить страшно.

Дверь квартиры открыла собственница. Ксении Лавровой было около тридцати восьми. Высокая, ухоженная, в свободных брюках и тонком кашемировом свитере. На ней не было ни одного предмета, который мог случайно соприкоснуться со строительной пылью.

Вера сразу поняла: Ксения ремонт не делала. Она им руководила. Издалека.

— Добрый день, — сказала Ксения. — Разуваться необязательно. Я всё равно продаю.

— Практичный подход, — заметил Игорь.

Они вошли.

Прихожая была оклеена обоями под бетон. На полу лежал серый ламинат, вздувшийся возле входной двери.

Справа стоял шкаф с зеркальными фасадами. Один фасад отражал людей нормально. Второй вытягивал их вверх, превращая в более стройные и менее платёжеспособные версии самих себя.

— Ремонт делали пять лет назад, — сказала Ксения. — Всё современное.

Палыч нажал носком ботинка на стык ламината. Пол ответил хрустом.

— Современное, — согласился он. — Уже устало.

Светлана распахнула дверь в гостиную. Ванна стояла посреди комнаты.

Не возле стены.

Не в нише.

Не за перегородкой.

Посреди.

Белая овальная чаша на медных ножках занимала центральное место на бежевом ковре. Рядом стоял торшер. На стене напротив висел телевизор. Над ванной — картина с морем.

По обеим сторонам были установлены маленькие столики. На одном лежала книга. На другом стояла свеча. Композиция выглядела так, будто кто-то решил открыть спа-салон в гостиной, но денег хватило только на ванну и уверенность.

Игорь медленно поставил кофе на подоконник.

— Я недооценил фотографию.

Палыч ничего не сказал. Он смотрел на ванну так, как врач смотрит на пациента, который самостоятельно назначил себе операцию.

Ксения улыбнулась.

— Это была моя идея. Очень удобно. Можно смотреть фильмы, отдыхать.

— А гости? — спросил Игорь.

— Что гости?

— Тоже отдыхают?

Вера обошла ванну.

От сливного отверстия вниз уходила гибкая труба, скрытая декоративным коробом. Два металлизированных шланга тянулись к стене и исчезали за высоким комодом.

— Где подключение? — спросила она.

— Всё сделано профессионально.

Палыч наконец заговорил:

— Где?

Ксения указала на короб.

— Там.

— Там короб.

— Внутри коммуникации.

— Какие?

— Водные.

Палыч посмотрел на Веру.

— Водные.

Игорь кивнул.

— Технический термин. Не придирайся.

Палыч присел возле ванны. Постучал по коробу.

— Канализация куда уходит?

— В канализацию.

— Это радует. Куда именно?

Ксения слегка нахмурилась.

— Под пол.

— А под полом?

— Подвал.

— Труба подключена в подвале?

— Наверное.

Палыч выпрямился.

— Кто делал?

— Мастер.

— Имя?

— Андрей.

— Фамилия?

— Не помню.

— Телефон?

— Прошло пять лет.

— Документы на перенос мокрой зоны?

— У нас первый этаж.

Вера посмотрела на неё.

— Первый этаж не отменяет согласование.

— Под нами никто не живёт.

— Под вами находится общее имущество, — сказал Палыч.

— Оно не жаловалось.

— Оно обычно начинает через управляющую компанию.

Ксения перевела взгляд на Светлану. Риелтор немедленно вмешалась:

— Разумеется, покупатель сможет изменить планировку под себя.

— Покупателю сначала придётся понять, что именно меняли до него, — сказала Вера.

Она прошла к окну. На подоконнике стояла та самая пальма. Вблизи растение выглядело ещё более решительным.

За батареей была видна тонкая медная труба. Она шла вниз и исчезала в просверленном отверстии.

— Палыч.

Он подошёл. Посмотрел. Снял с пояса фонарик.

— Подача воды уходит через перекрытие.

— Так удобнее, — сказала Ксения.

— Кому?

— Мастеру.

— Это заметно.

Игорь заглянул за комод.

— Тут ещё два крана.

Палыч отодвинул мебель. За ней открылась часть стены, закрытая съёмной панелью. Панель держалась на четырёх мебельных магнитах.

Игорь снял её. Внутри находился узел из труб, кранов, переходников и гибких подводок. Конструкция напоминала схему метро, составленную человеком, который никогда не пользовался общественным транспортом.

Палыч посветил внутрь.

— Это кто собирал?

— Андрей, — напомнил Игорь.

— Андрей не любил прямые линии.

— Возможно, был творческим.

— Здесь три гибкие подводки соединены последовательно.

— Значит, гибкость увеличена втрое.

Палыч повернул голову.

— Помолчи.

На соединении висела капля. Она медленно увеличивалась. Потом сорвалась и упала на полотенце, аккуратно подложенное внизу.

Вера посмотрела на Ксению.

— Давно течёт?

— Не течёт.

Все посмотрели на полотенце.

— Оно для профилактики, — объяснила собственница.

— Полотенце? — спросил Игорь.

— Да.

— Хорошо работает. Вода до пола не доходит.

Ксения скрестила руки.

— Вы осматриваете квартиру или ищете повод снизить цену?

— Одно другому не мешает, — ответила Вера.

Из гостиной они прошли в комнату, которая когда-то была кухней. Теперь там стояла кровать.

Верхние кухонные шкафы сохранились. Под ними находилось изголовье. На месте мойки стоял туалетный столик, а над ним торчала заглушенная труба.

— Это спальня, — сказала Светлана.

Игорь поднял голову к шкафам.

— Удобно. Можно хранить постельное бельё и кастрюли.

— Шкафы покупатель снимет.

— Покупатель многое снимет, — сказал Палыч.

Возле окна стоял газовый стояк. Трубу закрывал высокий декоративный короб.

Палыч открыл маленькую дверцу.

— Газ есть.

— Он отключён, — сказала Ксения.

— Где заглушка?

— Там.

— Где акт отключения?

— У управляющей компании.

— Вы его видели?

— Мне сказали, что всё оформлено.

— Кто?

— Андрей.

Игорь осторожно поднял руку.

— Фамилии по-прежнему нет?

Ксения проигнорировала его.

Вторая комната была превращена в кухню. Гарнитур занимал всю стену. В центре стоял остров шириной почти метр. Между островом и шкафами оставался проход, по которому мог пройти один стройный человек или два человека, уже поссорившихся и развернувшихся боком.

Палыч измерил расстояние.

— Шестьдесят три сантиметра.

— Нормально, — сказала Ксения.

— Для эвакуации кошки.

Игорь открыл нижний шкаф.

— А вода здесь откуда?

Ксения вздохнула.

— Из ванной.

— Ванная в гостиной.

— Коммуникации общие.

Палыч заглянул под мойку.

— Слив куда?

— В подвал.

— Всё у вас уходит в подвал.

— Для этого он и нужен.

Палыч медленно закрыл дверцу.

— Нет.

— Что «нет»?

— Подвал нужен не для того, чтобы туда самостоятельно выводить трубы из квартиры.

— Но всё работает пять лет.

— Это не доказательство качества. Это продолжительность везения.

Вера открыла окно. Рама выходила во двор. Под ней находилась ещё одна подвальная продуха. Решётка была закрыта изнутри листом фанеры.

— Подвал сухой? — спросила она.

— Абсолютно.

Палыч посмотрел на вздувшийся возле стены ламинат.

— Поэтому пол поднялся?

— Это старое.

— Вода тоже старая?

Ксения заметно теряла терпение.

— Послушайте, квартира продаётся не как новая. Цена соответствует состоянию.

— Три миллиона восемьсот тысяч, — сказала Вера.

— Да.

— Пятьдесят четыре метра?

— Пятьдесят четыре и семь.

— По выписке пятьдесят один и восемь.

В комнате стало тише.

Светлана быстро сказала:

— Возможно, в объявлении указали площадь с учётом мест хранения.

— Каких?

— Кладовой.

— В техническом плане кладовая входит в площадь.

Ксения пожала плечами.

— Я всегда считала по факту.

— Каким образом?

— Замерщик измерял.

— Для чего?

— Для дизайна.

— Где добавились три метра?

— Не знаю. Может быть, стены тоньше.

Палыч посмотрел на кирпичную перегородку.

— На три метра стены должны были сильно похудеть.

Игорь обошёл остров.

— Или квартира немного выросла.

— Недвижимость дорожает, — сказала Вера. — Но обычно не расширяется.

Ксения взяла телефон со столешницы.

— У меня через двадцать минут встреча. Квартира вам интересна?

— Интересна, — ответила Вера.

Палыч повернулся к ней.

— Нет.

— Я спрашиваю как покупатель.

— Я отвечаю как человек, которому это потом разбирать.

— Разбирать всё равно придётся.

— Вот поэтому нет.

Ксения посмотрела на Веру.

— Я готова немного уступить реальному покупателю.

— Насколько немного?

— Сто тысяч.

Игорь тихо присвистнул.

— Это ванну убрать?

— Ванна дорогая, — сказала Ксения. — Итальянская.

Палыч постучал по борту.

— Польская.

— Мне продавали как итальянскую.

— Андреем звали продавца?

Ксения резко выдохнула.

— У вас специфическая бригада.

— Всего два человека, — сказала Вера. — Поэтому каждый вынужден выполнять несколько функций. Игорь отвечает за отделку и ненужные предложения. Палыч — за строительство и отмену моих решений.

— А вы?

— За решения, которые он потом отменяет.

Вера ещё раз прошла по квартире.

Гостиная — двадцать метров. Комната с кухней — пятнадцать. Бывшая кухня — девять. Большая прихожая. Окна на две стороны. Первый этаж.

Под квартирой подвал, поэтому при соблюдении требований здесь действительно можно было сделать кухню-гостиную и две небольшие спальни. Отдельную гардеробную. Нормальный санузел. Убрать остров, освободить проходы, вернуть ванной комнате право быть ванной комнатой.

После качественного ремонта такая квартира могла стоить семь миллионов.

Возможно, больше. При условии, что три лишних квадратных метра не принадлежали дому, государству или неизвестному Андрею.

— Два миллиона девятьсот, — сказала Вера.

Светлана моргнула.

Ксения рассмеялась.

— Вы шутите?

— Нет.

— Разница почти миллион.

— Незаконно перенесены кухня и ванна. Газ не отключён документально. Коммуникации проходят через общее имущество. Площадь объявления не совпадает с ЕГРН. Есть следы протечек. Планировка не соответствует техническому плану.

- Здесь дизайнерский ремонт.
- Здесь сантехнический эксперимент.
- Мне предлагали три пятьсот.
- Продавайте.
- Покупатель берёт ипотеку. Банк пока согласовывает.
- Банк ещё не видел ванну?
- Видел оценщик.
- И выжил?

Светлана вмешалась:

- Давайте не будем принимать решение сразу. Вера, назовите разумную цену.
- Я назвала.
- Собственница не согласится.
- Тогда мы закончили.

Вера направилась к выходу.

Игорь посмотрел на ванну.

- Её точно не оставите?
- Могу продать отдельно, — сказала Ксения.
- За сколько?

Палыч взял его за рукав.

- Идём.
- Я просто спросил.
- Ты уже мысленно поставил её на следующем объекте.
- Для хоумстейджинга.
- Для тебя.

Они вышли в прихожую. Вера надела пальто. Ксения стояла в дверях гостиной.

- Три миллиона шестьсот пятьдесят. Это минимальная цена.
- Три миллиона.
- Вы только что сказали два девятьсот.
- Я ещё раз посмотрела на планировку.
- И повысили?
- Увидела потенциал.

Палыч закрыл глаза.

Ксения усмехнулась.

- Три пятьсот.
- Три сто.
- Три четыреста пятьдесят.
- Три сто пятьдесят после полной проверки документов и обследования подвала.
- При чём здесь подвал?
- В него уходят ваши трубы.
- Это техническое помещение.
- Тем более надо посмотреть.

Ксения ответила слишком быстро:

- Туда нельзя.

Вера остановилась.

- Почему?
- Он закрыт.
- У кого ключ?
- У председателя дома.
- Позвоним председателю.

- Он в отъезде.
 - Когда вернётся?
 - Не знаю.
 - Тогда после его возвращения.
 - Квартира может быть продана раньше.
 - Значит, новому покупателю будет интересно узнать, куда подключена его ванна.
- Ксения смотрела на неё несколько секунд.
- Три триста пятьдесят. Без осмотра подвала.
 - С осмотром.
 - Там нечего смотреть.
 - Тогда осмотр займёт мало времени.
- Никто не ответил.

• • •

В гостиной медленно падала вода. Капля собиралась на соединении за декоративной панелью, становилась тяжёлой и срывалась вниз. Полотенце принимало её без возражений.

На экране телевизора отражалась белая ванна.

За окном качались ветки.

Картина с морем висела ровно.

В квартире было тихо, как бывает в помещениях, где только что задали правильный вопрос.

• • •

Во дворе Палыч поставил чемодан возле фургона.

— Нет.

— Ты это уже говорил, — сказала Вера.

— Повторение помогает запоминанию.

Игорь допил остывший кофе.

— Планировка хорошая.

— Планировки нет, — ответил Палыч. — Есть перемещение мебели, воды и ответственности.

— Стены нормальные.

— Пока не вскрыли.

— Первый этаж.

— Подвал закрыт.

— Значит, там тепло.

— Почему?

— Вера уже заинтересовалась.

Палыч повернулся к ней.

— Ты предложила три сто пятьдесят.

— После проверки.

— Ты всегда добавляешь эту фразу, когда уже решила купить.

— Я не решила.

— Ты повысила собственное предложение.

— Скорректировала расчёт.

— Увидела потенциал?

— Да.

— Я видел полотенце.

Вера подошла к подвальной продухе под окном квартиры. За решёткой по-прежнему было темно. Она включила фонарик телефона и направила свет внутрь.

Луч упал на кирпичную стену. Продуха была заложена изнутри. Справа виднелся край металлической двери. На двери висел новый навесной замок.

Рядом стояло пластиковое ведро, трубы и пара женских резиновых сапог.

— Там кто-то пользуется помещением, — сказала Вера.

Палыч присел рядом.

— Возможно, председатель.

Игорь наклонился через их плечи.

— Или Андрей.

На внутренней стороне металлической двери мелькнул свет. Тонкая полоска появилась под полотном и исчезла.

Все трое выпрямились.

— Подвал закрыт и председатель в отъезде, — напомнила Вера.

— Может, свет автоматический, — сказал Игорь.

— От чего включился?

— От нашего профессионального любопытства.

Палыч взял чемодан.

— Поехали.

— Мы не поговорим с соседями?

— Нет.

— Не посмотрим вторую продуху?

— Нет.

— Не узнаем, у кого ключ?

— Вера.

— Что?

— Ты взяла паузу.

— Я её ещё не закончила.

— Ты стоишь на коленях возле чужого подвала.

Вера посмотрела на окно квартиры. За белыми жалюзи двигалась фигура Ксении.

Телефон завибрировал. Сообщение от Светланы:

«Собственница готова на 3 350 000. Решение нужно сегодня. Есть второй покупатель».

Игорь прочитал через плечо.

— Второй покупатель быстро появился.

— Он всегда появляется после торга, — сказала Вера.

Палыч открыл дверь фургона.

— Не отвечай.

Вера набрала:

«Предложение действительно после осмотра подвала, документов на перепланировку и подтверждения фактической площади».

Ответ пришёл через несколько секунд:

«Подвал к квартире отношения не имеет».

Вера посмотрела на заложённую продуху. Под металлической дверью снова появилась тонкая полоска света.

— Теперь имеет, — сказала она.

Глава 2. Дизайн, который не согласовали с канализацией

В понедельник утром кофемашина в офисе Веры сообщила, что контейнер для жмыха переполнен. Лена открыла дверцу, вытащила контейнер и посмотрела внутрь.

— Пустой.

На дисплее продолжало гореть: «ОЧИСТИТЕ КОНТЕЙНЕР».

— Она манипулирует, — сказал Игорь Отделка.

— У неё датчик, — ответила Лена.

Лена говорила о кофемашине тем же тоном, каким объясняла курьеру, что договор без подписи не считается доставленным, а клиенту — что фраза «я уже подъезжаю» не означает «я буду через сорок минут». Её было трудно вывести из равновесия. Однажды в офисе одновременно отключили интернет, приехал разгневанный продавец и потёк кулер. Лена переставила ведро, раздала мобильный интернет и предложила продавцу воду из бутылки. В такой последовательности.

У неё существовал принцип: если проблему можно решить без повышения голоса, повышение голоса является лишней операцией. Исключением оставалась кофемашина.

— Ты её когда-нибудь победишь? — спросил Игорь.

Лена вставила контейнер обратно.

— Я не обязана побеждать. Мне достаточно, чтобы она выполняла регламент.

Кофемашина загудела и написала: «УСТАНОВИТЕ КОНТЕЙНЕР».

— Видишь? — сказал Игорь. — Она профсоюз организовала.

Лена молча отключила её из розетки. В офисе это считалось эмоциональной сценой.

Палыч сидел в переговорной и изучал фотографии ванной. На столе лежал распечатанный технический план квартиры, а рядом — рулетка, хотя измерять в офисе было нечего.

Палыч чувствовал себя спокойнее, когда рядом находился инструмент.

Вера включила экран.

— Исходная планировка: кухня девять метров, две комнаты пятнадцать и двадцать, раздельный санузел, кладовая два и восемь.

— Где кладовая? — спросил Игорь.

— По плану — между коридором и ванной.

— А в квартире?

— Шкаф.

Палыч увеличил фотографию прихожей.

— Шкаф глубже стены.

— Насколько?

— Сантиметров на восемьдесят.

— Значит, за ним кладовая.

— Или проход в подвал, — сказал Игорь.

Палыч посмотрел на него.

— Ты фильмы перестань смотреть.

— Ванна в гостиной уже есть. Я не виноват, что объект сам выбрал жанр.

Вера открыла таблицу.

— Считаем худший вариант.

— В квартире Веры лучший вариант запрещён внутренним регламентом, — пояснил Игорь Лене.

— Я знаю, — ответила она. — Я печатаю сметы.

Вера начала диктовать:

— Демонтаж — двести восемьдесят.

— Триста пятьдесят, — сказал Палыч.

— Почему?

— Ванна.

— Она отдельно продаётся.

— Сначала её надо вынести. Дверь семьдесят сантиметров.

Игорь оживился.

— Через окно.

— Первый этаж, — сказала Вера.
— Вот. Уже экономия.
Палыч не отреагировал.
— Плюс кухня в комнате, трубы в подвале, короб, два слоя пола минимум.
— Почему два?
— Потому что человек, который поставил ванну на ковёр, не снимал старый линолеум.
Игорь поднял палец.
— Три слоя. Я ставлю на три.
— На что?
— На пол. Проигравший покупает обед.
Палыч перелистнул фото.
— Ты проиграешь.
— Значит, там четыре?
— Там будет фанера, ламинат, старый линолеум и ещё что-нибудь личное.
Вера увеличила сумму.
— Электрика?
— Полная замена. Двести восемьдесят.
— Сантехника?
— Пока неизвестно.
— Мне нужна цифра.
— Триста пятьдесят без подвала. С подвалом — сколько он захочет.
— Подвал не человек.
— На твоих объектах ещё неизвестно.

Лена поставила перед Верой кофе.

— Светлана прислала документы.

Папка пришла на электронную почту и состояла из выписки ЕГРН, старого технического паспорта, договора покупки семилетней давности и справки об отсутствии зарегистрированных.

Вера пролистала.

— Ксения купила квартиру семь лет назад. Ремонт сделала через два года. Ипотеки нет.

Один собственник.

— Брак? — спросил Игорь Не Брать, входя в переговорную.

Он пришёл без предупреждения, как обычно приходят юристы и плохие новости.

— На момент покупки была в браке, — ответила Вера.

— Согласие супруга?

— В папке нет.

— Развод?

— Три года назад.

— Раздел имущества?

— Нет.

Юрист сел за стол.

— Уже интересно.

— Тебя зовут Игорь Не Брать, — напомнил Игорь Отделка. — Для тебя всё интересно в одном направлении.

— Оно самое безопасное.

Вера вывела на экран договор.

— Покупала Ксения. Деньги личные, по её словам.

— Слова не регистрируются, — ответил юрист. — Нужны основания.

— Бывший муж Андрей участвовал в ремонте.

— Фамилия?

— Не знает мастер, знает бывший муж. Или наоборот. Пока уточняем.

Палыч положил ладонь на план.

— Мне нужен доступ в подвал.

— Мне тоже, — сказал юрист.

— Ты трубы будешь смотреть?

— Я буду смотреть, что собственник считает своим.

Телефон Веры зазвонил.

Светлана.

— Вера, доброе утро. Ксения готова зафиксировать цену три триста пятьдесят, если вы внесёте аванс сегодня.

— После осмотра подвала.

— Я уточнила. Председатель в городе, но доступ даёт только собственникам.

— Ксения собственник.

— Она сейчас занята.

— А вчера была готова срочно продавать.

— Продажа и подвал — разные вопросы.

— У этой квартиры нет разных вопросов. Все трубы сходятся в один.

Светлана помолчала.

— Вы слишком усложняете.

— Вера этим зарабатывает, — сказал Игорь Отделка достаточно громко.

— Кто это? — спросила Светлана.

— Человек, который будет упрощать квартиру ломом.

Палыч поднял голову.

— Не ломом.

— Он уточняет технологию, — сказала Вера. — Предложите время осмотра.

— Ксения не готова ходить по подвалу.

— Пусть не ходит. Нужен ключ и представитель дома.

— Председатель сказал, что трубы подключены законно.

— Отлично. Пусть покажет документы.

— Он не обязан показывать их потенциальному покупателю.

— Тогда потенциальный покупатель не обязан покупать.

Светлана вздохнула.

— У нас есть другой клиент.

— У вас очень социальная квартира. В ней постоянно кто-то есть, кроме реальных документов.

После звонка Игорь Не Брать протянул руку к папке.

— Бывшего мужа ищем.

— Зачем? — спросила Вера.

— Согласие на продажу. И ответ, кто такой Андрей.

— Ксения говорит, ремонт делал мастер.

— Люди после развода иногда понижают бывших супругов до мастеров.

Игорь Отделка кивнул.

— Иногда заслуженно.

Палыч ткнул пальцем в технический план.

— Вот здесь стояк. Вот здесь кухня. В комнате кухни быть не должно. В гостиной ванны быть не должно. А под шкафом что?

— Кладовая.

— Размер два и восемь.

— В объявлении лишние два и девять квадратных метра, — сказала Вера.

Все посмотрели на план.

Игорь первым произнёс:

— Квартира съела кладовую и выросла ровно на её площадь.

— Или кладовая выросла вниз, — ответил юрист.

Палыч сложил руки.

— В подвал.

Вера посмотрела на фотографию шкафа в прихожей. Зеркальные двери. Глубина больше метра. За левой дверью на снимке виднелась узкая тёмная щель.

— Повторный осмотр сегодня, — сказала она.

— Ксения не согласится, — заметил юрист.

— Согласится.

— Почему?

— Потому что второй покупатель существует только до тех пор, пока я не уйду.

Телефон завибрировал.

Сообщение от Светланы:

«Сегодня в 18:30 можно посмотреть квартиру и подвал. Председатель будет. Просьба без лишних людей».

Вера показала экран.

Игорь Отделка пересчитал присутствующих.

— Кто из нас лишний?

Палыч ответил первым:

— Ты.

• • •

Кофемашина наконец выдала кофе. Струя шла тонкая, прерывистая и остановилась на половине чашки.

Лена поставила чашку под сопло ещё раз.

Машина загудела, мигнула всеми индикаторами и написала: «НЕТ ВОДЫ».

Резервуар был полон.

Лена посмотрела через стекло переговорной на экран с планом квартиры. Там красными линиями были отмечены трубы, которых не должно было быть.

— У всех сегодня проблемы с водой, — сказала она и выключила кофемашину.

Глава 3. Первый этаж без права на подвал

В половине седьмого вечера возле подъезда стоял Борис Фёдорович Сазонов.

Председатель совета дома оказался мужчиной лет пятидесяти восьми, крупным, аккуратно подстриженным и одетым в тёмно-синюю куртку с эмблемой управляющей компании, к которой он официально не имел отношения.

В правой руке он держал связку ключей. Ключей было столько, будто Борис Фёдорович отвечал не за пятиэтажку, а за средневековую крепость.

Рядом стояла Ксения. Без кашемира, в джинсах и короткой куртке. Выглядела она раздражённо и моложе. Светлана сохраняла профессиональную улыбку, но белый пуховик сменила на серый. Возможно, после первого просмотра она пересмотрела отношение к риску.

Вера приехала с Палычем и Игорем Не Брать.

Игорь Отделка остался в фургоне.

— Почему я лишний? — спросил он, когда Вера закрывала дверь.

— Потому что председатель просил без лишних людей.

— Юрист не лишний?

— Юрист умеет молчать.

— Я тоже.

Палыч посмотрел на него.

— Нет.

— Это предвзятость по профессии.

Игорь остался ждать, но через три минуты появился в подъезде с папкой замеров.

— Я вспомнил, что должен проверить дверной проём.

— В подвале? — спросила Вера.

— Проёмы бывают везде.

Борис Фёдорович подошёл ближе.

— Кто покупатель?

— Я, — сказала Вера.

— А остальные?

— Строители и юрист.

— Зачем юрист в подвале?

Игорь Не Братья ответил спокойно:

— Чтобы потом не пришлось идти туда с приставом.

Председатель посмотрел на него, не улыбнулся и повернулся к Ксении.

— Ты говорила, будет один человек.

— Я говорила, покупатель.

— Это не экскурсионный объект.

— И не частный, — заметила Вера. — Подвал относится к общему имуществу.

Борис Фёдорович вытащил из связки ключ.

— Поэтому доступ ограничен. Там трубы, электричество, ответственность.

— И ванна Ксении, — сказал Игорь Отделка.

Светлана закрыла глаза на секунду.

Председатель перевёл взгляд на него.

— Какая ванна?

— В гостиной.

— Я знаю, где ванна.

— Хорошо. Мы боялись, что это сюрприз.

Борис Фёдорович открыл металлическую дверь под лестницей. За ней начиналась крутая лестница вниз. Стены были побелены, но белизна заканчивалась на уровне плеч. Ниже шли серые разводы, следы труб и лет коллективного безразличия.

Пахло влажным кирпичом, железом и капустой.

— Капуста откуда? — спросил Игорь.

— Кто-то хранит заготовки, — ответил председатель.

На нижней площадке стояло шесть банок с солёными огурцами и пластиковая корзина с картошкой.

— Общее имущество питается, — сказал Игорь.

Палыч включил фонарь.

Подвал был разделён кирпичными перегородками на несколько помещений. Часть дверей закрывали старые навесные замки. На одной висела табличка «ИНВЕНТАРНАЯ». На другой — «ЭЛЕКТРОЦИТОВАЯ». Третья не имела надписи, но была выкрашена свежей серой эмалью.

Именно эту дверь Вера видела через продуху.

— Что там? — спросила она.

— Хозяйственное помещение, — ответил Борис Фёдорович.

— Чьё хозяйство?

— Дома.

— Откройте.

— К квартире не относится.

Игорь Не Брат достал телефон.

— Нам нужно установить трассу труб и факт использования общего имущества. Собственник квартиры присутствует. Отказ фиксируем?

Председатель посмотрел на Ксению.

— Ты им сказала?

— Что?

— Что доступ к коммуникациям согласован.

— Я сказала, что всё законно.

— Это разные фразы, — заметила Вера.

Палыч уже шёл вдоль потолка, отслеживая трубы. Толстые стояки проходили через весь подвал. К ним были присоединены более тонкие пластиковые линии, одна синяя, одна красная и одна серая канализационная труба диаметром пятьдесят миллиметров.

Все три уходили за свежую дверь.

— Вот ванна, — сказал Палыч.

— И кухня, — добавил Игорь Отделка.

— Ванна и кухня подключены через помещение, которое нам не показывают, — сказала Вера.

Борис Фёдорович достал второй ключ.

— Пять минут. Ничего не трогать.

Замок открылся. За дверью оказался коридор шириной около метра. Слева шла кирпичная стена квартиры, справа — перегородка из пеноблоков. На полу лежала плитка. Вдоль стены были аккуратно закреплены трубы.

В конце коридора стояла ещё одна дверь. Белая. Межкомнатная. С обычной ручкой.

Игорь Отделка присвистнул.

— Подвал комфорт-класса.

Борис Фёдорович перегородил проход.

— Дальше техническая зона.

— Техническая зона с наличником, — сказал Палыч.

Вера посмотрела на стену слева. На высоте полутора метров находился прямоугольник более светлого кирпича. Размером примерно восемьдесят на сто девяносто. Заложённый дверной проём. Он находился точно за зеркальным шкафом в прихожей квартиры.

— Здесь был вход из квартиры, — сказала она.

Ксения отвела взгляд.

— До моего ремонта.

— Вы говорили, что кладовая стала шкафом.

— Так и есть.

— Кладовая стала проходом в подвал.

— Проход закрыли.

— А площадь прибавили к объявлению.

Светлана резко повернулась к Ксении.

— Ты говорила, там кладовая.

— Там была кладовая.

— Где она сейчас?

Ксения указала на белую дверь.

— За ней.

Борис Фёдорович сказал:

— Помещение выделено решением собственников.

Игорь Не Братъ поднял глаза.

— Протокол?

— В совете дома.

— Дата?

— Пять лет назад.

— Номер?

— Не помню.

— Площадь?

— Около трёх метров.

Вера посмотрела на Ксению.

— Те самые два и девять?

Ксения сжала губы.

— Мы использовали помещение как кладовую. Всем было удобно.

— Кому всем?

— Дому. Мы следили за трубами.

Палыч открыл дверцу технического люка в перегородке. За ней проходила серая канализационная труба. Соединение было выполнено через два угла по девяносто градусов. В нижней точке стояла пластиковая бутылка с отрезанным верхом.

В бутылку капала вода.

— Следили, — повторил он.

Игорь наклонился.

— Профилактическая бутылка.

Ксения резко сказала:

— Небольшой конденсат.

— Из канализации? — спросил Палыч.

— Я не специалист.

— Это единственная честная фраза за вечер.

Борис Фёдорович шагнул к нему.

— Вы аккуратнее с выражениями.

Палыч выпрямился.

Он был ниже председателя, но обладал преимуществом человека, который знает, где перекрывается вода.

— Я аккуратно. Труба нет.

Вера подошла к белой двери.

— Откройте кладовую.

— Там личные вещи, — сказала Ксения.

— Чьи?

— Мои.

— Значит, помещение используется вами.

Борис Фёдорович заговорил быстрее:

— Использовалось временно. По решению собрания. После продажи доступ будет прекращён.

— Тогда квартира не пятьдесят четыре и семь, — сказала Вера. — Она пятьдесят один и восемь. И часть коммуникаций надо вернуть в границы квартиры.

— Трубы можно оставить, — ответил председатель. — Они никому не мешают.

— Пока не текут.

— Не текут.

Палыч поднял бутылку. На дне было два сантиметра мутной воды.

— Уже обсуждают.

Игорь Не Брать повернулся к Ксении.

— Кто ваш бывший супруг?

— При чём здесь он?

— Фамилия Андрея.

Ксения молчала.

Борис Фёдорович посмотрел на неё.

Вера поняла раньше, чем кто-либо ответил.

— Сазонов, — сказала она. — Андрей Сазонов.

Председатель медленно повернул голову.

— Мой сын делал ремонт. Качественно.

Палыч посмотрел на бутылку.

— Семейное мнение.

Светлана отступила к стене.

— Ксения, ты сказала, мастер из бригады.

— Он тогда занимался ремонтами.

— И был твоим мужем?

— Это не относится к продаже.

— Относится согласие супруга, — сказал юрист. — Относится происхождение денег.

Относится решение собрания, подписанное председателем — отцом супруга. Относится фактическое присоединение общего имущества.

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.