

Лилия
Тимолаева



РАЗВОД С КНЯЗЕМ
Хозяйка доходного дома

Лилия Тимолаева

**Развод с князем.
Хозяйка доходного дома**

«Литнет»

2026

Тимолаева Л.

Развод с князем. Хозяйка доходного дома / Л. Тимолаева —
«Литнет», 2026

Мне отдали доходный дом. Только весь доход бывший муж уже забрал себе. После развода князь Левшин был уверен, что я быстро пойму цену своей самостоятельности. И почти угадал: двадцать семь квартир и четыре лавки оплачены на год вперед, деньги остались в его конторе, а мне достались жилыцы, расходы и городской платеж через тридцать дней. Вернуться и признать, что он был прав? Нет. В прошлой жизни я двадцать лет управляла недвижимостью. Значит, найду доход там, где его никто не искал: в пустой галерее, каретниках, подвале и каждом неудобном помещении этого дома. Только чем успешнее становится Верейская, тем больше всплывает старых договоров, чужих расчетов и причин, по которым князь так легко отдал мне этот дом. А рядом появляется купец Данила Роцин — мужчина, который не собирается решать мои проблемы за меня. Зато умеет спорить со мной на равных.

Содержание

Глава 1. Дом без дохода	5
Глава 2. Я продам то, что никто не считал товаром	29
Глава 3. Тридцать четыре договора и одна ложь	53
Конец ознакомительного фрагмента.	55

Глава 1. Дом без дохода

— Пятьдесят тысяч рублей единовременно, загородный дом в Бережках и содержание в размере трех тысяч рублей ежегодно, — негромко прочитал седой мужчина справа от меня. — При условии окончательного расторжения брака и отказа от дальнейших имущественных требований к князю Левшину.

Я смотрела на страницу перед собой и пыталась понять, почему незнакомец говорит о моем разводе так, словно я должна сейчас взять перо и спокойно решить собственную судьбу.

Последнее, что я помнила отчетливо, никак не было связано ни с князьями, ни с этим высоким кабинетом, ни с тяжелыми шторами на окнах.

У меня был свой кабинет на шестом этаже управляющей компании, сорок девять лет за плечами и спор с владельцем трех апартаментов, который никак не желал понимать, почему общая лестница не является продолжением его личной квартиры.

Потом память обрывалась.

А теперь передо мной лежали документы на плотной кремовой бумаге, на пальце блестело кольцо, которого я никогда не носила, а мужчина напротив ждал моего ответа.

Красивым его можно было назвать без всяких скидок. Высокий, лет сорока пяти, темноволосый, безукоризненно одетый. Но сейчас меня куда больше интересовало то, как он держался.

Спокойно.

Слишком спокойно для человека, который разводится с женой.

Он не нервничал, не пытался убедить меня, не избегал взгляда. Будто вопрос уже решен, а мое присутствие требуется исключительно ради подписи.

— Княгиня? — напомнил седой.

Я перевела взгляд на него.

Перед мужчиной лежала кожаная папка. На серебряной табличке у края стола было выгравировано: «Поверенный Осип Карпович Мельников».

Хорошо.

Одно имя у меня уже есть.

Я опустила глаза к документам.

В верхней строке стояло другое.

Аксинья Павловна Левшина.

Моя нынешняя фамилия, если всему происходящему можно верить.

Напротив имени мужа значилось: князь Федор Аркадьевич Левшин.

Федор.

Я медленно провела взглядом по следующему абзацу.

Документ был составлен обстоятельно. Имущество перечислялось отдельно, условия отдельно. Хорошая новость состояла хотя бы в том, что местный язык я читала без труда. Плохая — я понятия не имела, что именно уже успела сделать женщина, чье место заняла.

Приходилось осторожничать.

— Вы сказали пятьдесят тысяч? — уточнила я.

Федор едва заметно изменился в лице.

Не удивился. Скорее насторожился.

— Именно столько, — ответил он.

Голос приятный, сдержанный.

— И дом в Бережках.

— Дом остается вам без каких-либо обременений, — подтвердил поверенный. — Кроме обычных расходов по содержанию участка.

— Какой доход он приносит?

Осип Карпович замолчал.

Федор откинулся на спинку кресла.

— Никакого.

— Земля?

— Семь десятин вокруг дома.

— Сдается?

— Нет.

— Лес?

— Небольшой.

— Пашня?

Федор посмотрел на меня уже внимательнее.

— Акси́нья, к чему эти вопросы?

Я подняла на него глаза.

Вот и первая полезная деталь.

Он не ожидал вопросов.

Значит, прежняя Акси́нья либо не интересовалась имуществом, либо в таких разговорах вела себя иначе.

— Я пытаюсь понять предложение, которое должна подписать.

— Вы его уже обсуждали.

Это было неприятно.

Не потому, что он сказал что-то грубое. Просто сейчас выяснилось: разговор начался до моего появления.

Что именно прежняя Акси́нья успела согласовать, я не знала.

— Тогда повторите для меня основные условия, — попросила я.

— Зачем?

— Потому что подпись будет моя.

Короткая пауза.

Осип Карпович осторожно переложил один лист поверх другого.

Федор посмотрел на него, потом снова на меня.

— Вы получаете содержание, деньги и Бережки. Я оставляю за собой городскую недвижимость, счета конторы, родовое имение и предприятия семьи. Мы отказываемся от взаимных претензий.

Прекрасно.

Если бы я действительно собиралась поселиться в красивом загородном доме, любоваться видом из окон и каждый год ждать денег от бывшего мужа.

Меня такая жизнь не устраивала даже в теории.

Я снова принялась читать перечень.

Особняк на Сретенской.

Усадьба Левшино.

Три склада.

Доля в торговом товариществе.

Доходный дом на Верейской улице.

Я задержалась.

Прочитала строку еще раз.

— Этот дом ваш?

Федор проследил за моим пальцем.

— Какой?

— Верейская улица, двадцать семь.

— Да.

— Четыре этажа?

— Четыре.

— Тридцать четыре квартиры?

Теперь он точно насторожился.

— Насколько помню.

Я придвинула страницу ближе.

Шесть торговых помещений по первому этажу. Каретные помещения во дворе. Складские комнаты. Подвал.

И цифра дохода за прошлый год.

Я перечитала ее дважды.

Почти девятнадцать тысяч рублей.

Не состояние княжеской семьи, конечно.

Но совершенно нормальный самостоятельный доход.

— Почему он остается вам?

— Потому что принадлежит мне.

Я посмотрела на Федора.

— Загородный дом тоже принадлежит вам.

— Вы хотите сказать, что предпочли бы городской?

В его голосе наконец появилось настоящее удивление.

Вот теперь стало интересно.

— Я хочу понять разницу.

— Разница очевидна. Бережки подходят женщине вашего положения гораздо больше.

— Разведенной женщине?

Осип Карпович кашлянул.

Федор не отвел взгляда.

— Женщине, которая больше не обязана принимать участие в столичной жизни.

Очень вежливо.

И совершенно ясно.

Мне собирались не просто дать содержание.

Меня собирались убрать.

Я вернулась к документу.

— Сколько стоит дом на Верейской?

— В описи указана оценка, — заметил поверенный.

Указана.

Сто двенадцать тысяч.

Я посмотрела на годовой доход.

Потом на стоимость Бережков.

Сорок четыре тысячи.

Пятьдесят тысяч деньгами плюс сорок четыре недвижимостью и ежегодное содержание.

Предложение выглядело щедрым.

Если не задавать следующий вопрос.

— Есть долг?

Осип Карпович посмотрел на Федора.

Это движение длилось секунду, но я его заметила.

— По дому? — уточнил поверенный.

— Да.

— Текущие платежи.

— Какого размера?

— Не думаю, что это имеет значение, — сказал Федор.

Я повернулась к нему.

— Тогда почему вы не отвечаете?

— Потому что мы обсуждаем ваш развод, а не мою бухгалтерию.

— Пока вы предлагаете мне имущество в обмен на отказ от другого имущества, это и моя бухгалтерия.

Осип Карпович опустил взгляд в бумаги.

Похоже, ему очень хотелось оказаться где-нибудь еще.

Федор несколько секунд меня рассматривал.

Никакого гнева.

Скорее попытка понять, кто сидит перед ним.

Мне это было вполне взаимно.

— Три тысячи восемьсот сорок рублей, — наконец ответил он.

— Просроченных?

— Текущих.

— За что?

— Городской сбор, часть работ по крыше, расчеты с поставщиками.

Я мысленно сопоставила сумму с доходом.

Не смертельно.

— Квартиры заняты?

— В основном.

— Лавки?

— Все.

— Есть постоянный управляющий?

— Разумеется.

— Доход поступает ежемесячно?

Вот теперь Федор улыбнулся.

Первый раз с начала разговора.

Мне эта улыбка не понравилась.

— Обычно.

Одно слово.

И слишком много смысла за ним.

Я положила ладонь на документ.

— Я возьму дом на Вереysкой вместо Бережков.

Осип Карпович поднял голову так резко, что очки съехали к кончику носа.

Федор не шелохнулся.

— Нет.

Я даже решила, что ослышалась.

— Простите?

— Я сказал, что не считаю это разумным.

— Но дом ваш?

— Мой.

— И вы вправе передать его при разделе?

— Вправе.

— Тогда в чем проблема?

— Вам он не нужен.

Я невольно улыбнулась.

Не Федору.

Ситуации.

За двадцать лет работы с недвижимостью я слышала десятки вариантов этой фразы.

Вам не нужен этот договор.

Вам не нужно видеть эту смету.

Вам не нужно знать, сколько мы платим подрядчику.

Вам будет проще согласиться.

Обычно подобные советы означали, что человеку напротив как раз очень нужно, чтобы ты не задавала лишних вопросов.

— Это я решу сама.

— Акси́нья.

Теперь он говорил уже без прежней отстраненности.

— Бережки полностью готовы для проживания. Там штат прислуги, экипаж, сад, отопление, все необходимые расходы заранее учтены. Вы сможете жить спокойно.

— На ваши деньги.

— На содержание, предусмотренное соглашением.

— То есть на ваши деньги.

— Это имеет значение?

— Для меня да.

Он посмотрел на меня так, словно раньше подобные вещи для меня значения не имели.

Возможно, так и было.

Это усложняло положение.

Я не знала, почему разваливается этот брак. Не знала, были ли у прежней Акси́ньи собственные деньги. Не знала, любила ли она Федора, ненавидела или давно ждала развода.

Но я точно знала другое.

Если сейчас соглашусь на содержание, моя новая жизнь начнется с полной зависимости от человека, который очень хочет отправить меня подальше от столицы.

У меня не было ни друзей, ни понимания местных порядков, ни уверенности даже в том, сколько денег лежит в моем кошельке.

Доходный дом хотя бы был понятным активом.

Стены.

Договоры.

Арендаторы.

Расходы.

Доходы.

С этим я умела работать.

— Я беру Вере́йскую, — повторила я.

Федор перестал улыбаться.

— И отказываетесь от Бережков?

— Да.

— От содержания?

Я задумалась.

Пятьдесят тысяч единовременно были предложены отдельно.

Ежегодные три тысячи — тоже.

Если мне передадут доходный объект, оставить содержание значило бы дать бывшему мужу удобный повод считать себя моим кормильцем.

С другой стороны, отказываться от денег из гордости — отличный способ быстро остаться без денег.

А гордость не оплачивает ни крыши, ни налоги.

— Единовременная выплата остается, — сказала я. — От ежегодного содержания отказываюсь.

Осип Карпович снял очки.

— Княгиня, я бы рекомендовал...

— Вы мой поверенный?

Он замялся.

— Я представляю обе стороны при согласованном расторжении брака.

— Тогда мне понадобится отдельный поверенный.

После этих слов в кабинете стало очень тихо.

Федор медленно положил ладонь на подлокотник кресла.

— Вы собираетесь оспаривать соглашение?

— Я собираюсь его понимать.

— Еще вчера вас все устраивало.

Вот первая нитка к прежней Аксинье.

Еще вчера она соглашалась.

Сегодня я меняю условия.

Слишком резко.

Пришлось быть осторожнее.

— Вчера я рассчитывала на другое будущее.

— За одну ночь?

— Иногда достаточно и одной.

Это прозвучало немного красивее, чем мне хотелось, но Федор не стал развивать тему.

Он посмотрел на бумаги.

— Вы все равно не сможете управлять домом.

— Почему?

— Потому что вы никогда этим не занимались.

Если бы он знал.

— Значит, научусь.

— Управление недвижимостью не женское развлечение.

— Уверена, счета не различают, кто их оплачивает.

Осип Карпович опять кашлянул, на этот раз почти сдавленно.

Федор бросил на него короткий взгляд.

Поверенный моментально заинтересовался чернильницей.

— Я бы на вашем месте взял деньги, — сказал Федор.

Вот теперь это прозвучало не как совет.

Слишком быстро.

Слишком уверенно.

— Почему?

— Потому что деньги хотя бы не требуют от вас знаний, которых у вас нет.

— А дом требует?

— Постоянно.

— Тогда тем более дом.

Он смотрел на меня еще несколько секунд, после чего неожиданно кивнул.

— Хорошо.

Слишком легко.

Я насторожилась сильнее.

— Хорошо?

— Хотите Верейскую — получите Верейскую.

— Со всеми правами?

— Разумеется.

— Без вашего участия в управлении после передачи?

— Мне оно больше не понадобится.

Фраза была безупречной.

И все же что-то в ней мне не понравилось.

Я вернулась к документам.

— Условия нужно переписать.

Осип Карпович уже потянулся к чистому листу.

— Дом на Верейской вместо Бережков. Единовременная выплата остается. Ежегодное содержание исключается.

— И еще, — добавила я.

Федор приподнял брови.

— Все права на доход от дома с момента подписания переходят ко мне.

— Это само собой разумеется.

— Тогда вам нетрудно будет вписать это отдельной строкой.

Теперь Федор улыбнулся уже иначе.

— Вы стали подозрительной.

— Это полезное качество при разводе.

Он ничего не ответил.

Следующие полчаса прошли за бумагами.

Я читала каждую строку.

Не потому, что понимала местное право. Наоборот. Именно потому, что не понимала.

Незнакомые формулировки спрашивала прямо.

Осип Карпович объяснял.

Федор сначала отвечал терпеливо, потом стал поглядывать на часы.

Я не торопилась.

Пятьдесят тысяч поступали на отдельный счет на мое имя в Государственном банке. Доходный дом переходил мне целиком вместе с хозяйственными постройками, внутренним двором и существующими договорами найма.

Существующими договорами.

Я задержалась на формулировке.

— Покажите их.

— Сейчас? — переспросил Осип Карпович.

— Сейчас.

Федор вмешался:

— Это десятки бумаг. Они находятся в конторе дома.

— Тогда я ознакомлюсь с ними сегодня.

— После подписания?

— До.

На этот раз он действительно рассердился.

Немного.

Это проявилось не в голосе, а в том, что он перестал крутить на пальце массивный перстень.

— Аксинья, мы потратили три недели на согласование развода.

Три недели.

Полезная информация.

— Значит, еще час ничего не изменит.

— Документы по найму не имеют отношения к нашему соглашению.

— Если я получаю дом вместе с этими договорами, имеют.

— Вы собираетесь проверять все тридцать четыре квартиры?

— И шесть лавок.

Осип Карпович тихо сказал:

— Договоры могут доставить к вечеру.

Я посмотрела на высокие часы у стены.

Половина двенадцатого.

— Прекрасно.

Федор поднялся.

— У меня нет времени ждать до вечера.

— Тогда приходите позже.

Он застыл.

Я почти услышала, насколько нехарактерно для прежней Аксины было предлагать князю Левшину подстроиться под ее время.

Но отступать уже было поздно.

Федор подошел к окну.

За стеклом виднелся широкий проспект, экипажи, прохожие и высокий фонарь с белым кристаллом внутри. Свет среди дня был выключен, но сам фонарь подсказал мне важное: этот мир не был точной копией моей истории.

Я уже заметила отсутствие электрических проводов в кабинете и ровный свет маленького кристалла под потолком. Теперь получила еще одно подтверждение.

Похоже на империю конца девятнадцатого века.

Но не совсем мою.

— Хорошо, — сказал Федор, не оборачиваясь. — Мельников подготовит бумаги. Договоры вам покажут в доме.

— До подписи.

— Вы мне не доверяете?

Вопрос прозвучал почти насмешливо.

Я посмотрела на документ о разводе.

— Вы разводитесь со мной.

— И?

— В такой день доверие кажется не самым надежным инструментом.

Он повернулся.

На этот раз в его лице мелькнуло что-то похожее на уважение.

Или я захотела так увидеть.

Угадывать чужие мысли не стоило.

Осип Карпович сложил документы.

— Мы можем перенести окончательное подписание на четыре часа.

— В три, — сказал Федор. — В четыре я должен быть в Совете.

— В три, — согласилась я.

Я встала.

И тут возник вопрос, который стоило задать раньше.

Куда мне теперь идти?

Я понятия не имела, где живу.

Не знала адреса.

Не знала, кто меня ждет.

Не знала даже, есть ли у меня деньги на экипаж.

Федор уже направлялся к двери.

Пришлось рисковать.

— Я хочу осмотреть дом сейчас.

Он остановился.

— Верецкий?

— Именно.

— Зачем?

— Чтобы к трем часам решить окончательно.

Он тихо усмехнулся.

— Вы все еще можете выбрать Бережки.

— Поэтому и еду.

— Управляющего зовут Степан Гаврилович Белов. Я предупрежу его.

— Не надо.

— Почему?

— Хочу увидеть дом без предупреждения.

Федор оглянулся на меня.

— Откуда у вас появились такие привычки?

Вопрос попал точнее, чем ему самому, наверное, казалось.

Я не отвела глаз.

— Видимо, появились вовремя.

Через десять минут выяснилось, что у меня есть экипаж.

И камеристка.

И даже собственная квартира в доме Федора, куда мне предстояло вернуться только за вещами.

Камеристку звали Настасья. Лет сорока, крепкая, собранная, в темном платье и коротком жакете. Она встретила меня у выхода из конторы с таким лицом, будто последние недели привыкла ждать неприятностей.

— Домой, Акси́нья Павловна?

— На Вере́йскую.

Она замешкалась.

Совсем немного.

— К доходному дому?

— Да.

— Сейчас?

— Сейчас.

Настасья не стала спрашивать зачем.

Это понравилось мне сразу.

Экипаж ждал у тротуара. Лошади были обычными, зато на боковых фонарях виднелись крошечные голубые кристаллы. Я забралась внутрь и только тогда позволила себе несколько секунд ничего не делать.

До этого момента мне удавалось держаться на привычке решать проблемы по одной.

Теперь проблем стало слишком много.

Я оказалась в чужом теле.

В чужом мире.

В браке, который прекращался через несколько часов.

У меня имелся бывший почти муж, желающий отправить меня подальше от города.

И я только что обменяла спокойный загородный дом на недвижимость, которую даже не видела.

Неплохое начало новой жизни.

— Настасья.

— Да, Акси́нья Павловна?

— Сколько лет вы у меня служите?

Она посмотрела на меня с явным удивлением.

Плохо.

Слишком прямой вопрос.

— Четвертый год.

— Значит, видели Верейский дом?

— Несколько раз.

— Что о нем думаете?

Теперь удивление сменилось осторожностью.

— Хороший дом.

— Это не ответ.

— Простите?

— Когда человек говорит «хороший дом», он обычно имеет в виду, что не хочет говорить правду.

Настасья неожиданно улыбнулась.

Едва заметно.

— Дом крепкий. Место хорошее. Жильцы разные. Степан Гаврилович за порядком следит. Но князь последнее время вкладывать в него не хотел.

— Почему?

— Не знаю.

— Квартиры заняты?

— Кажется, почти все.

— Платят исправно?

Она пожала плечами.

— Этого я не знаю.

Нормально.

Не надо превращать камеристку в энциклопедию.

— А прежняя... — я вовремя остановилась. — А я часто туда ездила?

Настасья посмотрела на меня еще внимательнее.

— Раньше иногда.

— А в последнее время?

— Нет.

— Почему?

— Вы с князем решили, что вам лучше не вмешиваться в хозяйственные дела.

Мне очень хотелось спросить, кто именно из нас решил.

Но это можно выяснить позже.

— Ясно.

Экипаж свернул на широкую улицу.

Город постепенно менялся. Представительские особняки уступали место четырехэтажным домам, лавкам, конторам, вывескам. Движения стало больше. У перекрестка стоял высокий металлический столб, по верхней дуге которого пробегали тонкие белые искры. Рядом мальчишка в форме городской службы проверял латунную панель.

Я отметила деталь и не стала расспрашивать.

Сейчас меня интересовал дом.

— Скажите еще одно, — попросила я. — В последние недели я была очень расстроена?

Настасья долго молчала.

— Вы разводитесь с мужем.

— Это я уже заметила.

Она наконец посмотрела прямо на меня.

— Вы почти не выходили из комнат. И много плакали.

Вот и ответ.

Прежняя Акси́нья не хотела развода.

Или боялась его последствий.

Возможно, и то и другое.

— Федор... князь часто приходил?

— Нет.

— Мы с ним ссорились?

— Я не слушала под дверями.

Мне снова захотелось улыбнуться.

— Хороший ответ.

Она нахмурилась.

— Вы сегодня другая.

Вот этого я ждала.

— Развод иногда помогает посмотреть на вещи иначе.

— За одно утро?

Похоже, эта фраза становилась популярной.

— Особенно за одно утро.

Настасья ничего не сказала.

Но и дальше спрашивать не стала.

Через несколько минут экипаж остановился.

Я посмотрела в окно.

И сразу поняла, что дом мне нравится.

Не потому, что был красив.

Красота в недвижимости вообще переоценена.

Дом был расположен правильно.

Верейская оказалась широкой торговой улицей. На противоположной стороне работали кондитерская, книжная лавка и магазин тканей. Чуть дальше виднелась площадь. По мостовой постоянно ехали экипажи.

Сам дом занимал почти половину квартала.

Четыре этажа, светлый каменный фасад, два подъезда, высокая арка во двор. На первом этаже шесть витрин. Над ними — три ряда окон.

На углу висела вывеска часовой мастерской.

Рядом работала булочная.

Еще дальше — магазин готового платья.

Никакой развалины.

Люди входили и выходили.

У одного подъезда остановился извозчик. Из арки выбежал мальчик с корзиной. На третьем этаже женщина открыла окно и что-то крикнула вниз.

Живой дом.

Заселенный.

В хорошем месте.

Я вышла из экипажа.

— И это Федор советовал мне не брать?

Настасья ничего не ответила.

Правильно.

Мы вошли в арку.

Первое, что я увидела во дворе, — пространство.

Большое.

Слишком большое для двора, который не приносит денег.

Вдоль правой стены стояли каретные помещения. Несколько ворот были закрыты. У левой стены располагалась хозяйственная постройка. В глубине — второй выход на переулок.

Через весь двор проходила мощеная дорожка.

Я остановилась.

Уже здесь имелось больше возможностей, чем в иных коммерческих объектах, которыми я управляла в прошлой жизни.

— Кого вы ищете, сударыня?

Голос раздался за спиной.

Я повернулась.

Передо мной стоял плотный мужчина лет шестидесяти в коричневом сюртуке. Седые волосы коротко подстрижены, усы аккуратные, взгляд недовольный.

Он не узнал меня.

Это оказалось удобно.

— Управляющего.

— По какому делу?

— По хозяйственному.

— Если помещение ищете, свободных квартир почти нет.

— А лавки?

— Лавок нет совсем.

— Каретные места?

Он прищурился.

— Вам зачем?

— Значит, свободны?

— Кто вы такая?

Из подъезда вышла пожилая женщина с корзиной.

Увидела меня.

Остановилась.

— Акси́нья Павловна?

Мужчина резко повернул голову.

Потом снова посмотрел на меня.

И его лицо изменилось.

— Княгиня.

— Степа́н Гаврилович?

— Он самый.

— Прекрасно. Значит, мы нашли друг друга.

Он быстро снял фуражку.

— Почему же не предупредили?

— Тогда вы успели бы подготовиться.

Степа́н Гаврилович нахмурился.

— К чему?

— К моему приезду.

— А что тут готовить?

Мне понравился ответ.

— Именно это я и хотела выяснить.

Пожилая женщина с корзиной все еще стояла неподалеку.

Я повернулась к ней.

— Добрый день.

Она немного растерянно кивнула.

— Добрый, Акси́нья Павловна.

— Простите, задержала вашего управляющего.

— Он не мой, — тут же заявил Степа́н.

Женщина усмехнулась.

— Когда деньги собирает, очень даже наш.

И ушла к арке.

Степан проводил ее взглядом.

— Варвара Егоровна. Третья квартира. Десять лет здесь живет. Считает, что за срок проживания ей уже положено право управлять домом.

— Платит вовремя?

— Всегда.

— Значит, мнение можно выслушать.

Он посмотрел на меня почти с подозрением.

— Вы по какому делу приехали, Аксинья Павловна?

— Сегодня этот дом может перейти мне.

Степан Гаврилович не ответил.

Вот это было интереснее любого восклицания.

— Вы знали?

— Князь упоминал.

— Когда?

— На прошлой неделе.

— Что именно он сказал?

— Что возможна смена владельца.

— И все?

— И что до распоряжения ничего не менять.

Разумно.

— Тогда покажите мне дом.

Он посмотрел на Настасью.

Потом на меня.

— Весь?

— Для начала то, что приносит деньги.

На этот раз Степан не скрывал удивления.

— Лавки?

— Лавки, квартиры, двор, каретные помещения, склад. Потом посмотрим контору и книги.

— Книги?

— Платежные.

— Вы хотите смотреть платежные книги?

— Именно.

Степан медленно надел фуражку.

— Ну что ж. Тогда начнем с первого этажа.

Он повел меня к арке.

Я успела сделать всего несколько шагов, когда дверь булочной распахнулась и оттуда вышел крупный мужчина в белом фартуке.

— Степан Гаврилович!

— Что еще?

— Опять вода во дворе стоит!

Степан остановился.

— Вчера прочистили сток.

— Значит, плохо прочистили.

— Савельев, я лично видел...

Мужчина заметил меня.

— Прошу прощения.

— Не за что, — сказала я. — Где вода?

Оба посмотрели на меня.

— В дальнем углу, — ответил булочник.

Я пошла туда.

Небольшая лужа действительно растеклась вдоль стены. Не катастрофа. Но возле нее проходила дверь в служебное помещение, а по низу кладки уже тянулась темная полоса.

— Давно?

— Второй месяц, — сказал Савельев.

Степан возразил:

— После сильного дождя.

— После любого дождя.

Я присела возле стока.

Касаться ничего не стала.

Просто посмотрела на уклон двора.

— Вода идет сюда со всей половины?

Степан кивнул.

— Раньше уходила быстро.

— Что изменилось?

— Ничего.

Савельев хмыкнул.

— Конечно.

— Я тебя сейчас...

— Не надо, — перебила я. — Если два месяца назад все работало, значит, что-то изменилось. Кто-нибудь делал работы во дворе?

Степан задумался.

— Меняли часть камня возле каретника.

Я посмотрела туда.

Покрытие действительно отличалось.

Новая полоса мощения была немного выше.

— Возможно, уклон изменили.

Степан перевел взгляд с меня на двор.

— Может быть.

— Кто делал?

— Подрядчик княжеской конторы.

— Счет сохранился?

— Разумеется.

— Отложите.

Савельев неожиданно усмехнулся.

— Вот это правильно.

Степан посмотрел на него.

— А ты иди хлебом занимайся.

— Вот и занимаюсь. В отличие от некоторых.

Они явно спорили не первый год.

Я пошла дальше.

— Сколько Савельев платит?

Степан назвал сумму.

— Много?

— Для этого места нормально.

— Когда договор заканчивается?

— Через два года.

— Индексация есть?

Он остановился.

— Что?

Я быстро поправилась:

— Увеличение платы предусмотрено?

— Раз в три года.

— Последний раз когда меняли?

— Два года назад.

Нормально.

В голове уже складывалась первая картина.

Дом хороший.

Управляющий не выглядит беспомощным.

Жильцы и торговцы живут здесь давно.

Значит, если объект убыточен, причина не в пустующих площадях.

Мы прошли все шесть лавок.

Часовая мастерская.

Булочная.

Готовое платье.

Книжная лавка.

Небольшая чайная.

Мастерская дамских шляп.

Везде работали люди.

Везде были покупатели.

Я не увидела ни одного закрытого помещения на улице.

— Все шесть платят? — спросила я.

— Конечно.

— Задержки?

— У шляпницы иногда на несколько дней. Савельев платит заранее. Часовщик никогда не задерживает.

— Кто принимает деньги?

— Я.

— Наличными?

— Часть наличными, часть через банк.

— Квитанции?

— Есть.

Отлично.

Мы поднялись на второй этаж.

Подъезд был чистым, просторным, с широкими ступенями. На площадках горели небольшие световые кристаллы под матовыми колпаками.

— Это входит в расходы дома?

— Освещение? Да.

— Дорого?

— Зимой дороже.

Вопросы получались сами.

Степан сначала отвечал настороженно, потом, кажется, смирился.

На втором этаже находились самые дорогие квартиры.

Одна дверь открылась, когда мы проходили мимо.

Высокая женщина лет тридцати с девочкой за руку остановилась.

— Акси́нья Павловна?

Второй раз за день меня узнали раньше, чем я человека.

— Добрый день.

Она улыбулась.

И совершенно неожиданно подошла ближе.

— Я не знала, что вы приедете.

— Решила без предупреждения.

— Очень рада вас видеть. Матушка просила передать благодарность за декабрь.

Я понятия не имела, за какой декабрь.

— Надеюсь, все решилось хорошо?

— Да. Благодаря вам.

Степан рядом едва заметно шевельнулся.

Я уловила это боковым зрением.

— Очень хорошо.

Женщина еще немного поговорила о погоде, потом ушла.

Я подождала, пока дверь закроется.

— Что было в декабре?

Степан посмотрел на меня.

— Не помните?

— Напомните.

Он помолчал.

— Ее муж умер. Возникли сложности с наследством. Князь хотел расторгнуть договор и сдать квартиру дороже. Вы настояли, чтобы ей дали полгода без повышения платы.

Прежняя Акси́нья.

Значит, она не была полностью отстранена от дома.

— Федор согласился?

— Не сразу.

— А потом?

— Вы очень шумели.

Я посмотрела на Степана.

— Шумела?

— Кричали на него прямо здесь, в конторе.

Это было неожиданно приятно.

Хотя бы одна наша черта совпала.

— И он уступил.

— Да.

— Часто я вмешивалась?

Степан снова насторожился.

— Раньше.

— А потом перестала?

— Последний год почти не приезжали.

— Почему?

— Не мое дело.

Неплохой ответ.

— Хорошо. Не будем.

Мы поднялись выше.

Из тридцати четырех квартир пустовали только три.

Одна после недавнего выезда жильцов.

Две требовали ремонта.

Часть квартир сдавалась семьям, часть одиноким жильцам. На четвертом этаже были помещения дешевле.

Я осматривала не комнаты, а состояние общих мест.

Крыша в одном подъезде действительно требовала внимания: на потолке верхней площадки виднелось пятно.

Перила крепкие.

Окна старые, но целые.

Двери в приличном состоянии.

Никаких признаков разоренного хозяйства.

— Теперь двор, — сказала я.

Степан вывел нас через второй подъезд.

Каретных помещений оказалось восемь.

— Сколько занято?

— Три.

Я остановилась.

— Только три?

— Сейчас многие держат экипажи в других местах.

— Почему остальные пустуют?

— А кому они нужны?

Вот первая площадь, которая ничего не приносила.

— Сколько лет пустуют?

— Некоторые давно.

— Их можно сдавать под другое?

Степан пожал плечами.

— Под что?

— Пока не знаю.

Дальше был подвальный склад.

Большой.

Сухой.

Почти пустой.

Потом две комнаты над лавками.

Одна использовалась для хранения старой мебели.

Вторая вообще стояла закрытой.

— Почему?

— Неудобная.

— Для жилья?

— Да.

— А для конторы?

Он посмотрел на меня.

— Какой конторы?

— Любой.

— Здесь шумно.

— Для конторы это не всегда недостаток.

Степан уже не спорил.

В конце первого этажа обнаружилась еще одна дверь.

Закрытая.

— А здесь что?

— Галерея.

— Какая?

Он достал ключ.

Замок открылся не сразу.

За дверью находился длинный проход с высокими окнами во двор. Когда-то здесь, судя по всему, располагались небольшие торговые помещения или мастерские. Остались перегородки, двери, даже старые вывески без надписей.

Я прошла вперед.

Пространство было огромным.

И совершенно пустым.

— Почему не используется?

— Уже лет семь закрыто.

— Причина?

— После перестройки улицы основная торговля вышла на фасад. Сюда покупатели перестали заходить.

— Вход только из подъезда?

— Есть отдельный со двора и второй из переулка.

Я дошла до конца.

Выход в переулок действительно имелся.

— Здесь сколько помещений?

— Раньше было двенадцать.

— Сейчас?

— Перегородки остались на десять.

Я открыла одну дверь.

Небольшая комната.

Окно.

Свет.

Для отдельной лавки слабовато.

Для маленькой мастерской, конторы, приемной или рабочего места — вполне.

— Почему это никто не сдает?

Степан посмотрел на меня так, будто ответ очевиден.

— Потому что никто не спрашивает.

— А кто-нибудь предлагал?

Он не ответил.

Вот и все.

Недвижимость не приносит доход от одного факта существования.

Ее надо продавать рынку.

Не обязательно целиком.

Иногда достаточно понять, кому именно нужна неудобная площадь.

— Теперь книги, — сказала я.

Степан закрыл галерею.

— Может, сначала отдохнете?

— Я не устала.

Это было неправдой.

Но отдыхать я буду после того, как пойму, что собираюсь подписать через несколько часов.

Контора управляющего находилась в небольшом помещении возле двора.

Стол.

Шкафы.

Сейф.

Полки с папками.
Никакой роскоши.
Зато порядок был почти образцовым.
Степан положил передо мной две толстые книги.
— Доходы и расходы за текущий год.
— И прошлый.
Он принес третью.
Я села.
Настасья расположилась возле окна.
Степан остался напротив.
— Вы будете сами смотреть?
— Да.
— Можно позвать счетовода.
— Потом.
Первые страницы выглядели нормально.
Я быстро разобралась с системой.
Квартиры были пронумерованы.
По каждой стояла сумма.
Отдельно — лавки.
Отдельно — складские и хозяйственные помещения.
Расходы шли по категориям.
Освещение.
Вода.
Дворовые работы.
Крыша.
Уборка.
Жалование.
Городские сборы.
Я листала дальше.
Январь.
Февраль.
Март.
Доходы шли ровно.
А потом почти исчезли.
Я вернулась на страницу назад.
— Что произошло в апреле?
Степан посмотрел в книгу.
— Ничего.
— Почему поступления от квартир упали почти в четыре раза?
Он нахмурился.
— Потому что большинство заплатили заранее.
Я медленно подняла голову.
— За сколько?
— За год.
— За весь?
— За одиннадцать месяцев вперед.
Вот она.
Та самая улыбка Федора.
То самое «обычно», когда я спросила, поступает ли доход ежемесячно.

— Когда?

— В конце марта.

— Почему жильцы вдруг решили заплатить за год?

— Князь предложил скидку.

— Какую?

Степан назвал процент.

Я пересчитала в уме.

Достаточно большую, чтобы предложение стало привлекательным.

И достаточно небольшую, чтобы собственник все равно получил приличную сумму сразу.

— Сколько квартир согласились?

— Двадцать семь.

— Из тридцати одной занятой?

— Да.

— Лавки?

— Четыре тоже заплатили вперед.

Я положила ладонь рядом с книгой.

Не на нее.

Просто на стол.

— Где деньги?

Степан посмотрел на меня.

— В княжеской конторе.

— То есть не на счете дома?

— Нет.

— Почему?

— Все доходы раньше поступали туда.

— А расходы?

— Мы подаем счета. Контора оплачивает.

— Сейчас тоже?

Он помедлил.

— Пока да.

— После передачи дома?

— Не знаю.

Я знала.

Если дом становится моим, расходы становятся моими.

А деньги за следующие одиннадцать месяцев уже у Федора.

Я перевернула страницу.

Сумма предварительной оплаты стояла отдельной строкой.

Я прочитала ее.

Еще раз.

Почти тринадцать тысяч рублей.

Не считая лавок.

— Покажите поступления от торговых помещений.

Степан перелистал книгу.

Еще несколько тысяч.

Прекрасно.

Очень разумная схема.

Если ты собираешься избавиться от доходного дома, сначала собери с него максимум денег вперед.

Потом передай новой владелице обязательства перед жильцами.

Формально квартиры заселены.
Формально договоры действуют.
Формально имущество доходное.
Просто доход уже получен другим человеком.
Я закрыла книгу.
— Князь предлагал жильцам скидку лично?
— Через контору.
— Вы возражали?
Степан нахмурился.
— На что?
— На годовую предоплату.
— А зачем? Для дома это было выгодно.
— Если деньги остаются у дома.
Он посмотрел на меня.
Понял.
— Вам их не передают?
— В соглашении об этом нет ни слова.
Степан медленно сел напротив.
До этого он стоял.
— Может, князь...
— Не будет гадать.
Я снова открыла книгу.
— Какие расходы предстоят в ближайший месяц?
Степан начал перечислять.
Я записывала на чистом листе.
Жалование.
Освещение.
Вода.
Уборка.
Мелкие работы.
Платеж за материалы.
Городской сбор.
На последнем я остановилась.
— Сколько?
Он назвал сумму.
Я посмотрела на него.
— Когда?
— Через тридцать дней.
— Его всегда платили из общего счета?
— Да.
— А сейчас на счете дома сколько?
Степан ответил не сразу.
— Отдельного счета дома нет.
Прекрасно.
— Наличность?
Он открыл сейф.
Денег там хватило бы на пару недель текущих расходов.
Не больше.
— А апрельские счета уже оплачены?

— Часть.

— Из княжеской конторы?

— Да.

— После сегодняшнего дня она продолжит платить?

Степан ничего не сказал.

Ответ был очевиден.

Я посмотрела в окно.

Во дворе прошла Варвара Егоровна с той же корзиной. Из булочной вышел помощник Савельева. На втором этаже открыли окно.

Тридцать четыре квартиры.

Шесть лавок.

Почти полностью заняты.

Хорошее место.

Живой поток людей.

Дом мог приносить отличные деньги.

Только за его основной продукт уже заплатили.

Другому человеку.

На год вперед.

Федор не отдавал мне доходный дом.

Он отдавал мне расходы доходного дома.

Очень красиво.

Настасья подошла ближе.

— Акси́нья Павловна...

— Все хорошо.

Степан хмыкнул.

— Не похоже.

— Я сказала не вам.

Он замолчал.

— Сколько времени до трех?

Настасья посмотрела на маленькие часы у стены.

— Час двадцать.

Мне предстояло решить, отказываюсь ли я от дома.

Рациональный ответ был очевиден.

Отказаться.

Вернуться в контору.

Взять Бережки.

Пятьдесят тысяч.

Содержание.

Получить спокойную обеспеченную жизнь и не связываться с объектом, из которого бывший муж уже забрал почти весь ближайший доход.

Разумно.

Безопасно.

И именно этого ждал Федор.

Он заранее получил деньги.

Он знал, что я увижу книги.

Или рассчитывал, что не увижу.

В любом случае дом был подготовлен так, чтобы после передачи мне стало страшно.

Достаточно страшно, чтобы я вернулась к первоначальному соглашению.

Я посмотрела на сумму городского сбора.

Тридцать дней.
Вот реальная проблема.
Не одиннадцать месяцев.
Один месяц.
Если за этот срок я найду новый денежный поток, дом выживет.
Если нет — придется использовать часть единовременной выплаты.
Это возможно.
Но тогда я начну проедать капитал.
Плохая стратегия.
— Степан Гаврилович.
— Да?
— Что в доме еще не сдано?
Он сразу ответил:
— Три квартиры.
— Нет.
— Что нет?
— Не квартиры.
Он нахмурился.
— Вы спросили, что не сдано.
— Я спрашиваю обо всем, что принадлежит дому и сейчас не приносит денег.
Степан задумался.
— Каретники.
— Сколько свободных?
— Пять.
— Дальше.
— Подвальный склад почти пустой.
— Дальше.
— Две комнаты над лавками.
— Галерея.
Он посмотрел на меня.
— Галерея никому не нужна.
— Это вы уже говорили.
— Потому что так и есть.
— Ее пытались сдавать целиком?
— Несколько лет назад.
— А по частям?
— Там неудобные помещения.
— Для кого?
Степан нахмурился сильнее.
— Для нормальной торговли.
— Значит, надо найти ненормальную.
Настасья не удержалась и тихо рассмеялась.
Степан посмотрел на нее, потом на меня.
— Что вы хотите там устроить?
— Пока ничего.
— Тогда о чем речь?
Я встала и подошла к стене, где висел старый план первого этажа.
Сняла его с крючка.
Разложила на столе.

Фасадные лавки были отмечены крупными прямоугольниками.

За ними шел коридор.

Дальше — галерея.

Отдельный выход во двор.

Еще один в переулок.

Десять небольших помещений.

Часть дворового пространства.

Пять свободных каретников.

Подвал.

Две комнаты над торговыми помещениями.

Все это уже входило в мои будущие расходы.

Значит, должно было начать приносить деньги.

— Через сколько можно освободить старую мебель из комнаты над лавкой?

— За день.

— Вторая?

— Пустая.

— Подвал можно разделить?

— На что?

— На небольшие секции.

— Можно, наверное.

— Каретники сухие?

— Три точно.

— В галерее свет есть?

— Есть.

— Отдельные двери запираются?

— Большинство.

— Вода рядом?

— Во дворе.

Я слушала ответы и чувствовала, как тревога постепенно уступает место знакомому рабочему состоянию.

Не уверенности.

До уверенности было далеко.

Но проблема уже перестала быть бесформенной.

У нее появились площади.

Срок.

Расходы.

Ресурсы.

А с такими вещами можно работать.

Я закрыла книгу платежей.

Степан смотрел на меня с тем выражением, с каким управляющие обычно смотрят на собственника, который вот-вот предложит какую-нибудь дорогостоящую глупость.

— Значит, доход у нас все-таки есть.

— Где? — спросил он.

— Пока нигде.

Я посмотрела на план первого этажа.

— Но будет.

Глава 2. Я продам то, что никто не считал товаром

Степан Гаврилович еще некоторое время разглядывал меня, затем перевел взгляд на разложенный план.

— Допустим, — сказал он наконец. — Будет. Только откуда?

— Из того, за что мы уже платим и чем не пользуемся.

— Галереей не пользуемся потому, что она никому не нужна.

— Вы пытались найти для нее одного арендатора.

— И что?

— А там десять отдельных помещений.

Он покачал головой.

— Аксинья Павловна, я этим домом шестнадцать лет занимаюсь. Торговцам нужен вход с улицы. Им нужна вывеска на фасаде. Нужно, чтобы человек шел мимо, увидел товар и вошел. А в галерею надо специально идти через двор или переулок.

— Значит, нам не нужны торговцы, которым требуется случайный прохожий.

— А кто тогда нужен?

Я снова посмотрела на план.

Человеку, продающему хлеб, ткани или готовую одежду, действительно важен поток с улицы. Но далеко не всякая работа зависела от витрины. В моем прежнем мире владельцы недвижимости совершали одну и ту же ошибку: решали, каким должно быть помещение, раньше, чем выясняли, кому оно может понадобиться.

Склад считали плохим магазином.

Маленькую комнату — плохой квартирой.

Подвал — бесполезным остатком здания.

А потом находился человек, которому требовался именно склад, маленький кабинет или сухое помещение без окон, и недостаток внезапно становился преимуществом.

— Люди, которые работают по записи или по заказу, — сказала я. — Те, кому не нужна большая лавка. Те, кто сейчас принимает клиентов дома и мешает собственной семье. Те, кому требуется стол, дверь, свет и адрес.

Степан нахмурился.

— Какой еще адрес? Они и так где-то живут.

— Жить и работать не всегда удобно в одном месте.

Настасья, до этого стоявшая у окна, неожиданно сказала:

— У нас на Сретенской одна дама шьет на заказ. К ней с утра до вечера ходят заказчицы.

Соседка снизу два раза жаловалась.

Степан посмотрел на нее.

— На Сретенской княжеский дом.

— И что?

— Ничего. Только это не Верейская.

— Зато проблема та же, — сказала я. — Человек может не нуждаться в большой дорогой лавке. Ему нужна небольшая комната, куда можно привести клиента и не пускать его в собственную квартиру.

— За это будут платить?

— Проверим.

— А если не будут?

— Тогда потеряем несколько дней, а не годовой договор.

Он помолчал, потом спросил:

— А каретники вы кому собрались сдавать?

- Пока никому.
- Подвал?
- Пока никому.
- Комнаты?
- Одну оставляю под контору.
- У меня уже есть контора.
- У вас есть. У меня нет.

Степан явно не сразу понял разницу.

Я собиралась стать собственницей дома через час, а мое единственное рабочее место пока находилось в кабинете управляющего. Если я действительно хотела разобраться с тридцатью четырьмя квартирами, шестью лавками и десятками договоров, мне требовалось место, где можно встречаться с людьми и хранить документы.

Кроме того, возвращаться каждый вечер в дом Федора ради работы с бумагами я не собиралась.

— Вторую комнату можно сдавать, — продолжила я. — Но сначала надо понять, кому она нужна и сколько за нее готовы платить.

- Это долго.
- У нас тридцать дней.
- До городского сбора.
- Именно.

Степан провел пальцем по усам.

- А если не получится?
- Тогда я воспользуюсь деньгами, которые получу при разводе.

Он удивился.

- Князь все-таки дает вам деньги?
- Пятьдесят тысяч.

Теперь Степан посмотрел на меня иначе.

— Тогда зачем вся эта суета? С такой суммой можно спокойно содержать дом до следующего года.

- Можно.
- Вот и содержите.
- А через год что?
- Начнут снова платить квартиры.

— А мои пятьдесят тысяч станут сорока. Или тридцатью. Или двадцатью, если ползет крыша, подорожает освещение и обнаружится еще что-нибудь вроде дворового стока.

Степан открыл рот, но я не дала ему перебить.

— Капитал не должен оплачивать обычную жизнь дома. Это плохой способ управлять недвижимостью.

- А хороший какой?
- Сделать так, чтобы дом содержал себя сам.
- При том, что за квартиры уже заплачено?
- Да.

Он откинулся на стуле.

- Хотел бы я посмотреть.
- Посмотрите.

Я свернула план.

— Только сначала мне надо вернуться к трем часам и окончательно получить этот дом.

Степан поднялся.

— Значит, после всего, что увидели, все равно берете?

- Именно после того, что увидела.
- Князь собрал деньги вперед.
- Знаю.
- Вам оставил расходы.
- Тоже знаю.
- И вы считаете это хорошей сделкой?

Я взяла перчатки со стола.

— Я считаю хорошей сделкой дом стоимостью сто двенадцать тысяч и пятьдесят тысяч деньгами вместо загородного дома стоимостью сорок четыре тысячи и ежегодной возможности просить у бывшего мужа очередную выплату.

Степан некоторое время считал в уме.

Потом недовольно заметил:

— Если так поставить вопрос...

— Я именно так его и ставлю.

— Только дом еще содержать надо.

— Поэтому завтра утром начинаем считать, что здесь можно сдавать без больших вложений.

Он кивнул на галерею:

— А если туда никто не пойдет?

— Тогда я признаю, что ошиблась, и придумаю другое.

Это, похоже, удивило его сильнее всего.

— Так просто?

— Ошибка становится дорогой не тогда, когда ее совершили. А когда слишком долго отказываются признать.

Настасья посмотрела на меня с интересом.

Степан же только буркнул:

— Посмотрим.

— Обязательно.

Я уже собиралась выйти, но остановилась у двери.

— И еще одно. До моего возвращения ничего в галерее не трогать, никого туда не пускать и ничего не обещать.

— А я и не собирался.

— Прекрасно.

— Вы вернетесь сегодня?

— Если дом станет моим, да.

— А если не станет?

Я подумала о Федоре.

— Тогда у князя Левшина будет очень странный доходный дом, потому что теперь я знаю, сколько пустого места он содержит за свой счет.

На этот раз Степан усмехнулся.

Совсем немного.

Но это уже был прогресс.

К конторе Осипа Карповича я вернулась без пяти три.

Федор уже ждал.

По тому, как он сидел, я сразу поняла: опоздай я минут на десять, получила бы отдельную лекцию о ценности его времени.

Я не опоздала.

Это лишало его удовольствия.

— Осмотрели? — спросил он вместо приветствия.

— Да.

— И?

Я сняла перчатки.

— Беру.

Осип Карпович, раскладывая бумаги, остановился.

Федор медленно откинулся на спинку кресла.

— Вы уверены?

— Теперь да.

— Странно.

— Почему?

— Я рассчитывал, что после разговора с управляющим вы станете разумнее.

Вот оно.

Он знал.

Я села напротив.

— Особенно после разговора о предоплате?

Осип Карпович поднял глаза.

Федор не изменился в лице.

— Значит, Белов вам сказал.

— Мне сказали платежные книги.

— Тем лучше.

— Деньги за двадцать семь квартир и четыре лавки были получены вашей конторой в конце марта.

— Верно.

— За одиннадцать месяцев вперед.

— Верно.

— Они останутся у вас?

— Они получены до передачи собственности.

Я повернулась к поверенному.

— По местному закону это действительно так?

Осип Карпович поправил очки.

— Если соглашением о разделе не предусмотрено иное, доход, фактически полученный собственником до передачи имущества, остается у него. Новый собственник принимает действующие договоры и обязательства по ним.

— Даже если плата относится к будущим месяцам?

— Договоры были заключены князем как законным владельцем. Жилыцы свои обязательства исполнили. Они не обязаны платить повторно после смены собственника.

— Я это понимаю. Меня интересует другое. Федор получает деньги за одиннадцать месяцев, а расходы этих одиннадцати месяцев оплачиваю я.

— После перехода права собственности — да.

Я посмотрела на бывшего мужа.

— Удобно.

— Вы хотели дом.

— Я его и беру.

Он прищурился.

— Даже теперь?

— Особенно теперь.

— Не вижу логики.

— Не обязаны.

— Пятьдесят тысяч тоже хотите оставить?

— Разумеется.

— Я мог бы пересмотреть сумму с учетом стоимости дома.

— Могли бы, если бы это не было уже согласовано.

Осип Карпович заглянул в документы.

— Единовременная выплата остается без изменения. По этому пункту стороны ранее пришли к соглашению.

Федор бросил на него недовольный взгляд.

Поверенный невозмутимо продолжил раскладывать листы.

Мне он начал нравиться.

Не как мой представитель — им он действительно не был. Но как человек, которому дороже правильно составленный документ, чем хорошее настроение князя.

— Значит, вы намерены содержать дом из этих пятидесяти тысяч, — сказал Федор.

— Нет.

— Тогда из чего?

— Это уже моя бухгалтерия.

На несколько секунд он замолчал.

Осип Карпович очень старательно проверял нижний край одного листа.

Федор неожиданно усмехнулся.

— Хорошо. Допустим, вам удастся несколько месяцев изображать хозяйку.

— Почему изображать?

— Потому что вы не представляете, во что ввязались. В доме тридцать четыре квартиры, люди, счета, ремонты, жалобы, городские правила. Степан справляется с текущими вопросами, но собственнику постоянно приходится принимать решения.

— Прекрасно.

— Что прекрасного?

— Значит, мне не будет скучно.

— Вы раньше жаловались на отсутствие развлечений.

— Видимо, мне неправильно их подбирали.

Я взяла первый документ.

Федор рассматривал меня уже без раздражения. Скорее с настороженным любопытством человека, который купил привычную вещь и обнаружил, что она работает совсем не так, как вчера.

Это было опаснее прямого конфликта.

Он начал наблюдать.

Мне следовало помнить об этом.

— Я хочу уточнить еще один пункт, — сказала я.

— Какой?

— Все действующие договоры по дому переходят ко мне без права вашей конторы заключать новые после момента передачи.

Осип Карпович кивнул.

— Это уже сформулировано.

— И любые платежи, поступающие после сегодняшнего дня, принадлежат мне независимо от того, когда был заключен договор?

— Да.

— Хорошо.

Я прочитала документ до конца.

Потом второй.

Потом приложение.

Федор больше меня не торопил.

Когда я дошла до строки подписи, произошло странное.

Не волшебное.

Ничего вокруг не изменилось.

Просто я увидела фамилию, под которой прожила меньше нескольких часов, и поняла, что ставлю точку в браке женщины, о которой почти ничего не знаю.

Возможно, она хотела совсем другого.

Возможно, еще вчера была готова уехать в Бережки и ждать, что Федор передумает.

Настасья сказала, что она плакала.

Мне вдруг стало неловко перед ней.

Не перед собой.

Перед той Аксиньей, которая каким-то образом исчезла, оставив мне свое лицо, имя, вещи и последствия решений, которые теперь придется разбирать.

Но вернуть ей мужа я не могла.

И жить ее страхом тоже.

Я поставила подпись.

Аксинья Павловна Левшина.

Последний раз.

Федор расписался следом.

Осип Карпович поставил печать.

— С этого момента соглашение вступает в силу.

Я посмотрела на поверенного.

— Фамилия?

— Простите?

— После развода.

— Если желаете вернуть девичью, заявление уже подготовлено. Вы вчера просили сохранить фамилию мужа.

Еще одна перемена.

Федор повернулся ко мне.

— И это тоже изменилось?

— Да.

— Зачем?

Вопрос был искренним.

Я посмотрела на подпись.

— Потому что разводить брак и оставлять себе фамилию человека, который хотел отправить меня в Бережки, кажется половиной работы.

— Моя фамилия открывает двери.

— Тогда вам она еще пригодится.

Осип Карпович опустил голову, но я заметила, что он прячет улыбку.

— Какова ваша девичья фамилия? — спросила я, тут же исправившись: — То есть моя.

Поверенный на мгновение удивился.

Пришлось добавить:

— Хочу убедиться, что в заявлении нет ошибки.

Он повернул лист ко мне.

Вересова.

Аксинья Павловна Вересова.

Мне понравилось.

Не потому, что звучало особенно красиво.

Просто это имя не принадлежало Федору.

Я подписала заявление.

— Теперь все? — спросила я.

— Почти. Ключи от банковской ячейки и подтверждение единовременной выплаты получите завтра после десяти утра. Правоустанавливающие документы на Верейский дом находятся здесь.

Осип Карпович протянул мне отдельную папку.

Я взяла ее.

Федор поднялся.

— Когда передумаете, дайте знать.

— Насчет чего?

— Дома.

— Вы хотите купить его обратно?

— Возможно.

Интересно.

Еще час назад он убеждал меня, что дом мне не нужен. Теперь уже допускал, что захочет вернуть.

— По какой цене?

— Вы еще не успели стать хозяйкой, а уже торгуетесь.

— Я стала хозяйкой примерно минуту назад. Просто использую время эффективно.

Он взял перчатки.

— Через месяц поговорим.

— Почему через месяц?

— К тому времени вы поймете стоимость собственного решения.

— Вы имеете в виду городской сбор?

Федор остановился.

Вот теперь я действительно его задела.

Не сильно.

Но достаточно.

— Белов рассказал и об этом?

— Платежные книги оказались удивительно разговорчивыми.

— Тогда вы знаете, что обязательства дома не заканчиваются одним сбором.

— Знаю.

— И все равно не хотите Бережки?

— Нет.

Он кивнул.

— Хорошо. Тогда удачи, госпожа Вересова.

Первое обращение новой фамилией прозвучало почти как насмешка.

Мне оно все равно понравилось.

— Благодарю, князь Левшин.

Вот так было еще лучше.

В тот же вечер я переехала на Верейскую.

Настасья попыталась меня отговорить.

Степан Гаврилович тоже.

Причины у них были разные.

Настасья считала, что приличной женщине моего положения не стоит жить в доходном доме среди собственных жильцов.

Степан считал, что хозяйка, поселившаяся на месте, начнет вмешиваться во все.

Оба опасения были вполне обоснованными.

Но возвращаться под крышу Федора хотя бы на одну ночь я не хотела.

Из трех свободных квартир одна была слишком большой и требовала ремонта, вторая находилась на четвертом этаже под участком крыши, где уже появлялось пятно, а третья состояла из трех комнат на втором этаже и освободилась всего неделю назад.

Ее и выбрала.

— Ее можно хорошо сдать, — мрачно сообщил Степан.

— Знаю.

— Тогда зачем занимать?

— Потому что гостиница будет стоить денег, отдельный дом — еще больше, а жить мне где-то надо.

— Бережки были бесплатными.

— Бережки больше не мои.

— Можно было выбрать.

— Можно было. Не выбрала.

Он понял, что обсуждение закончено.

Квартира была почти пустой. Прежние жильцы оставили несколько предметов, которые входили в обстановку дома: большой шкаф, обеденный стол, кровать, два кресла и письменный стол.

Мне хватало.

Мои вещи с Сретенской доставили к вечеру.

Их оказалось значительно больше, чем я ожидала.

Платья.

Шляпы.

Коробки.

Две большие шкатулки с украшениями.

Книги.

Письма.

Несколько картин.

Личные бумаги.

Еще один сюрприз состоял в том, что прежняя Акси́нья вовсе не была бедной женщиной.

В шкатулке обнаружили драгоценности, стоимость которых я пока даже не пыталась оценить. В письменном столе с Сретенской нашлась банковская книжка на сумму чуть больше восьми тысяч рублей.

Это меняло положение.

Но не настолько, чтобы я решила спокойно прожигать деньги.

Я попросила Настасью убрать украшения и принялась разбирать бумаги.

Не ради любопытства.

Мне требовалось понять собственную жизнь.

Федор и Акси́нья были женаты двенадцать лет.

Детей, насколько я могла судить по документам и отсутствию любых упоминаний, у них не было.

Мне было тридцать восемь.

Федору сорок пять.

Моя семья жила в другом городе. Отец умер пять лет назад. Мать — за год до него. Был старший брат, но переписка с ним оказалась редкой и довольно сухой.

Я не стала читать письма целиком.

Не сегодня.

На меня и без того свалилось достаточно чужого прошлого.

Вместо этого раскрыла чистую тетрадь и написала сверху:

«Верейская, 27».

Ниже:

«Тридцать дней».

Потом перечислила все, что знала.

Три свободные квартиры.

Пять свободных каретников.

Подвал.

Две комнаты.

Галерея из десяти помещений.

Часть двора.

Я долго смотрела на список.

А потом дописала еще один пункт:

«Люди».

В доме жило больше сотни человек.

Кто-то из них наверняка что-то производил, преподавал, переписывал, принимал заказы, хранил вещи, нуждался в помещении или знал того, кому оно требуется.

Искать будущих арендаторов только на улице было глупо, пока я даже не спросила тех, кто уже ежедневно входил в этот дом.

На следующее утро Степан получил первое распоряжение.

— Мне нужен список жильцов.

— Он есть.

— Не только фамилии и платежи. Чем занимаются.

— Зачем?

— Хочу знать, кто живет в моем доме.

— Я знаю.

— Вы знаете. Я нет.

Он достал книгу.

— Пойдем по порядку?

— Не надо. Отметьте тех, кто работает дома или принимает посетителей.

— Откуда мне знать, кто кого принимает?

— Вы вчера за пять минут рассказали мне, кто десять лет живет в третьей квартире, кто платит заранее и кто считает себя вправе управлять домом. Не скромничайте.

Степан недовольно посмотрел на меня.

Потом взял карандаш.

Через полчаса у нас было семь интересных фамилий.

Две женщины шили на заказ.

Один мужчина переписывал деловые бумаги и составлял прошения.

Учительница давала частные уроки.

Жилец четвертого этажа занимался переплетом книг.

Еще одна женщина изготавливала искусственные цветы и украшения для шляп.

Последний был фотографом, но работал в другом месте и только жил здесь.

— Вот с первых шести и начнем.

— Что начнем?

— Спрашивать, нужны ли им отдельные помещения.

Степан посмотрел на меня так, словно я предложила ходить по квартирам и просить милостыню.

— Хозяйка будет предлагать жильцам что-то снять?

— Хозяйка хочет получить деньги. Как именно вы предлагаете это делать? Стоять возле закрытой галереи и ждать, пока кто-нибудь догадается, что она сдается?

Он не ответил.

— Пригласите их сегодня после четырех. По одному.

— Всех?

— Всех.

— А если откажутся?

— Тогда у нас останется столько же денег, сколько сейчас.

Аргумент оказался достаточным.

Первой пришла женщина лет тридцати пяти из квартиры на третьем этаже. Ее звали Марфа Дмитриевна. Она шила платья и явно решила, что хозяйка собирается запретить ей работать дома.

— Я никому не мешаю, — заявила она еще до того, как села. — Заказчицы приходят днем, лестницу не пачкают, шуму от нас нет.

— Я и не собиралась запрещать.

Она замолчала.

— Тогда зачем позвали?

— Сколько заказчиц в неделю приходит к вам домой?

— Не считала.

— Примерно.

— Пять. Иногда восемь.

— Они проходят через вашу квартиру?

— А где им еще проходить?

— У вас семья?

— Муж и двое детей.

— Им нравится, что посторонние женщины постоянно приходят домой?

Марфа насторожилась.

— Муж не жалуется.

Это не было ответом.

— Если бы у вас была небольшая отдельная комната здесь, в доме, где можно принимать заказчиц, хранить образцы и проводить примерки, сколько вы могли бы за нее платить?

Она посмотрела на меня с искренним недоумением.

— Где?

— В галерее первого этажа.

— Там же все закрыто.

— Пока.

— Там темно.

— В части помещений хорошие окна.

— И холодно зимой.

— Это надо проверить.

— И люди туда не ходят.

— Ваши заказчицы идут к вам лично, а не гуляют по улице в надежде случайно найти портниху.

Она задумалась.

Вот теперь разговор стал интересным.

— Сколько? — спросила Марфа.

Я не назвала цену.

— А сколько вам было бы выгодно?

— Так не делается.

— Почему?

— Вы хозяйка. Вы и говорите цену.

— Если назову слишком высокую, вы уйдете. Если слишком низкую, буду жалеть я. Мне интересно, сколько для вас стоит возможность не водить заказчиц домой.

Марфа посмотрела на Степана.

Тот развел руками.

— Я тут вообще ни при чем.

После некоторого торга мы пришли к сумме.

Небольшой.

За одну комнату она не спасала дом.

Но и помещение было небольшим.

Главное другое: Марфа была готова платить.

— Я хочу сначала посмотреть, — предупредила она.

— Конечно.

Мы пошли в галерею.

Она выбрала одну из комнат ближе к выходу во двор.

Проверила дверь.

Открыла окно.

Измерила шагами стену.

— Зеркало влезет.

— Если купите.

— А вы не дадите?

— Могу дать. Тогда плата будет выше.

Марфа рассмеялась.

— Вы и за зеркало деньги возьмете?

— Если оно мое и помогает вам зарабатывать, почему нет?

— Теперь вижу, что вы действительно разводитесь.

Я посмотрела на нее.

Она сразу смутилась.

— Простите.

— За что?

— Не мое дело.

— А раньше я деньги не считала?

Марфа замялась.

— Раньше вы сюда приезжали сердитая. Обычно после ссоры с князем.

Полезно.

— А теперь?

Она оглядела пустую комнату.

— Теперь вы собираетесь сдавать нам старую галерею.

— Это лучше?

— Пока не знаю.

Честный ответ.

Марфа попросила два дня на решение.

Я дала.

Следом пришел переписчик.

Он отказался сразу.

Сказал, что ему удобно работать дома и платить дополнительно он не намерен.

Учительница заинтересовалась, но ее смутил шум первого этажа.

Переpletчик заявил, что ему нужна не комната, а сухое место для хранения материалов.

Я отвела его в подвал.

Через пятнадцать минут у нас появился первый договор.

Не на галерею.

На небольшую секцию склада.

Сумма была скромной.

Но деньги он внес сразу за месяц.

Я положила купюры на стол Степана.

— Первый новый доход.

— Не хватит даже на недельное освещение подъездов.

— Вчера было ноль.

— Тоже верно.

Он записал платеж.

В этот момент я впервые подумала, что все действительно может получиться.

Именно поэтому следующий день оказался особенно полезным.

Он напомнил, что хорошая идея и прибыльный объект — не одно и то же.

За три дня мы поговорили с жильцами, осмотрели галерею с мастером, узнали стоимость минимальных работ и составили список того, без чего помещения нельзя предлагать посторонним.

Больших вложений не требовалось.

Это радовало.

Несколько замков заменить.

Два окна привести в порядок.

Проверить освещение.

Побелить стены там, где они выглядели особенно уныло.

Убрать мусор.

Никакой дорогой переделки.

Я запретила начинать все сразу.

— Сначала спрос, — сказала Степану. — Потом расходы.

— А как спрос покажете, если помещения выглядят так?

— Приведем в порядок две комнаты. Остальные будем делать по мере договоров.

— Будет некрасиво.

— Зато дешево.

Он явно считал эту мысль почти оскорбительной.

На четвертый день появился Данила Роцин.

Я как раз спорила с мастером из-за сметы на замену замков.

Он уверял, что нужно менять все десять.

Я считала, что шесть прекрасно работают и могут прожить еще столько же.

Степан стоял между нами с выражением человека, который заранее знает: кто-нибудь обязательно уйдет недовольным.

— Аксинья Павловна, — позвал он, когда в дверях конторы появился незнакомец.

Я повернулась.

Мужчина был высоким, лет сорока с небольшим, в темном сюртуке без лишних украшений. Не князь, это было видно сразу не по одежде, а по манере держаться.

Федор входил в комнату так, будто она заранее принадлежала его времени.

Этот мужчина сначала оценил, чем мы заняты.

Взгляд прошел по мастеру, смете, разложенным на столе образцам замков и только потом остановился на мне.

— Простите, если помешал.

— Смотря зачем пришли.

Он слегка улыбнулся.

— Уже интересно.

Степан представил:

— Данила Семенович Рощин. Владелец Рощинского пассажа.

Название я слышала.

Не от Степана.

За последние дни оно попадалось несколько раз. Большой торговый пассаж находился в двух улицах отсюда и считался одним из лучших мест района.

Рощин протянул визитную карточку.

— Аксиныя Павловна.

— Господин Рощин.

Мастер воспользовался паузой:

— Так что с замками?

— Меняем четыре негодных. Остальные обслужите и проверите.

— Я же объяснял...

— И я вас слышала. Если после проверки какой-то из шести исправных замков окажется ненадежным, заменим. Платить за десять новых только потому, что так удобнее вам, я не буду.

Мастер недовольно собрал бумаги.

— Тогда за работу отдельно.

— Она и так указана отдельно в смете.

Он понял, что не получится, и ушел.

Рощин проводил его взглядом.

— Вы недавно занимаетесь домом?

— Четвертый день.

— Уже жалеете?

— Не успела.

— Подождите неделю.

— Вы пришли именно за этим советом?

— Нет. По поводу галереи.

Я посмотрела на Степана.

Тот поднял руки.

— Я ничего ему не рассказывал.

— Не рассказывал, — подтвердил Рощин. — Но мастера, которые чинят окна и замки в помещении, закрытом семь лет, привлекают внимание.

— Особенно ваше?

— Особенно мое. Я работаю через две улицы.

— И что вас интересует?

— Посмотреть.

Я могла отказать.

Но не увидела смысла.

Через минуту мы уже шли по галерее.

Две комнаты выглядели заметно лучше, чем в первый день. Остальные пока не трогали.

Рощин не задавал лишних вопросов.

Проверил вход из переулка.

Прошел до двора.

Посмотрел на окна.

Спросил ширину прохода.

Степан ответил.

Потом Рощин остановился примерно посередине.

— Сколько хотите?

— За что?

— За все.

— Все десять помещений?

— Галерею целиком. С обоими входами.

— На какой срок?

— Пять лет.

Степан тихо кашлянул.

Я посмотрела на Рощина внимательнее.

— Под что?

— Это имеет значение?

— Для меня да.

— Почему?

— Потому что мне здесь еще жить.

— Ничего шумного. Никакого производства. Торговые и деловые помещения.

— Какие?

— Разные.

— Очень содержательно.

Он улыбнулся.

— Я возьму галерею целиком, сам приведу ее в порядок и буду отвечать за внутренних арендаторов. Вы получите фиксированную плату и забудете об этой части дома.

Вот теперь предложение стало действительно интересным.

Никаких расходов.

Никакого поиска десяти арендаторов.

Никаких мелких договоров.

Один надежный плательщик.

Пять лет.

— Сколько?

Он назвал сумму.

Степан повернул голову ко мне.

Я не отреагировала.

— В год?

— Да. Первый год вперед после подписания.

Сумма почти закрывала нашу ближайшую проблему.

Не полностью, если учитывать все текущие расходы, но очень заметно.

Решение буквально лежало передо мной.

Я могла сегодня же перестать беспокоиться о галерее.

И именно это меня насторожило.

— Степан Гаврилович, сколько галерея приносила до закрытия?

Рощин посмотрел на управляющего.

Степан почесал подбородок.

— Надо книги смотреть.

— Примерно.

— В хороший год чуть больше половины того, что сейчас предлагает Данила Семенович.

Я повернулась к Рощину.

— В два раза.

— Цены изменились.

— Галерея стала лучше за семь лет простоя?

— Район стал лучше.

— Поэтому вы хотите ее на пять лет по фиксированной цене.

Он перестал улыбаться.

Не рассердился.

Просто понял, что разговор пошел не туда, куда ему хотелось.

— Фиксированная цена дает вам безопасность.

— И вам тоже.

— Разумеется.

— Если через год район станет еще дороже, моя плата не изменится.

— Если станет дешевле, тоже.

— Вы считаете, что станет дешевле?

— Я ничего не считаю.

— Вы купец. Вы все считаете.

Степан отвернулся к окну.

Я почти видела, как он старается не вмешиваться.

Роцин прошел к одной из перегородок.

— Аксинья Павловна, я предлагаю вам вдвое больше прежнего дохода помещения, которое семь лет не приносило ничего.

— Именно.

— И это вас не устраивает?

— Меня беспокоит, почему это устраивает вас.

Он рассмеялся.

Не громко.

Вполне искренне.

— Хороший вопрос.

— Ответ будет?

— Я умею сдавать торговые помещения.

— Я тоже собираюсь научиться.

— За тридцать дней?

Я посмотрела на него.

— Вы знаете и про городской платеж?

— Район небольшой.

— А сплетни быстрые.

— Развод княгини Левшиной обсуждают не только на Верейской.

— Вересовой.

— Простите?

— После развода я Вересова.

Он кивнул.

— Учту.

— Так зачем вам галерея?

Роцин не стал больше уходить от ответа.

— В моем пассаже нет небольших помещений. Самые дешевые площади все равно слишком велики для мастера, который только начинает дело. Люди постоянно спрашивают комнаты меньше. Я их отправляю в другие места.

Вот оно.

— А здесь десять маленьких помещений.

— Да.

— И если вы возьмете их целиком, сможете сдавать каждое отдельно дороже.

— Смогу.

— Насколько?

— Это уже моя бухгалтерия.

Я невольно улыбнулась.

— Где-то я это недавно слышала.

— Значит, ответ удачный.

— Очень.

Он достал из внутреннего кармана сложенный лист.

— Мое предложение действует неделю.

— Почему неделю?

— Потому что через неделю я найду другой объект.

— Уже ищите?

— Всегда.

Я взяла лист.

Условия были простыми и ясными.

Пять лет.

Фиксированная годовая плата.

Первый год вперед.

Ремонт внутри за счет арендатора.

Право Рощина самостоятельно заключать договоры на отдельные помещения.

Ограничения по шуму и опасным работам.

Очень хороший договор.

Для него.

— Нет.

Степан резко посмотрел на меня.

Рощин не изменился в лице.

— Вы даже не подумали.

— Подумала.

— Четыре минуты?

— Хватило.

— Вы понимаете, от каких денег отказываетесь?

— Да.

— Тогда почему?

Я вернула ему лист.

— Потому что вы тоже понимаете, сколько это стоит.

Он несколько секунд молчал.

Потом убрал предложение.

— И сколько же?

— Пока не знаю.

— Очень уверенный ответ для человека, который отказался от денег.

— Я не уверена. Поэтому и не подпишу договор на пять лет.

— Можно на три.

— Нет.

— Два?

— Нет.

— Год?

Я задумалась.

Вот это уже было сложнее.

— Нет.

— Теперь из принципа?

— Теперь потому, что если соглашусь на год, так и не узнаю, могу ли сама сделать лучше.

Степан тихо пробормотал:

— Господи, дай мне терпения.

Рощин услышал.

— Разумный человек у вас управляющий.

— Очень.

— Вам стоит его слушать.

— Я слушаю. Не всегда соглашаюсь.

Он надел перчатки.

— Хорошо. Через месяц зайду посмотреть, сколько вы заработали.

— А если больше вашего предложения?

— Тогда пожалею.

— А если меньше?

— Предложу дешевле.

— Вот теперь я точно должна постараться.

Уже у выхода он остановился.

— Один бесплатный совет позволите?

— Бесплатные советы обычно самые дорогие.

— Не пытайтесь сдавать галерею торговцам с улицы.

Я посмотрела на него.

— Почему?

— Они сравнят ее с фасадными лавками и откажутся. Там нет потока. Вам нужны люди, которым клиент приходит по адресу.

Я ничего не ответила.

Именно к этому выводу я пришла в первый день.

Рощин заметил мое молчание.

— Уже поняли?

— В первый час.

Теперь улыбнулся он.

— Тогда, пожалуй, через месяц действительно будет интересно.

Когда он ушел, Степан закрыл дверь и повернулся ко мне.

— Вы отказались от годовой платы вперед.

— Да.

— От суммы, которая почти решала нашу проблему.

— Да.

— Потому что Данила Семенович считает, что сможет заработать больше.

— Да.

— И теперь хотите заработать больше него.

— Нет.

— А что тогда?

— Хочу не отдавать на пять лет помещение, стоимость которого пока не понимаю.

Степан раздраженно прошел к столу.

— Пять лет я еще понимаю. Но он предложил год.

— После того как я отказалась от пяти.

— И что?

— Значит, ему очень нужна эта галерея.

— Или он просто умеет договариваться.

— Одно другому не мешает.

Степан сел.

— А если через месяц денег не будет?

— Тогда скажете, что были правы.

— И что мне с этого?

— Моральное удовлетворение.

— Городской сбор им не оплатишь.

— Вот поэтому завтра начинаем искать арендаторов.

Он посмотрел на меня так, будто именно этого и боялся.

Через неделю мне пришлось признать: Данила Рощин кое в чем был прав.

Я переоценила не галерею.

Я переоценила то, насколько легко люди согласятся зайти в нее первыми.

Два объявления в газетах почти ничего не дали.

Объявления у книжной лавки и на площади привели шестерых желающих посмотреть помещения.

Четверо ушли сразу.

Одному нужна была фасадная вывеска.

Еще один хотел снять половину галереи по цене одной маленькой комнаты.

Последний торговался почти час, а потом выяснилось, что открывать дело собирается не раньше осени.

Я потеряла несколько дней.

Заплатила за объявления.

Оплатила минимальные работы в двух комнатах.

А новых денег, кроме платы переплетчика за часть подвала, по-прежнему почти не было.

Утром восьмого дня я сидела в своей новой конторе над списком расходов.

Степан вошел без стука.

— Еще один отказался.

— Кто?

— Человек по объявлению. Хотел помещение для конторы доставки.

— Причина?

— Двор тесный для трех экипажей.

— Он собирался держать здесь три экипажа?

— Вы сами велели спрашивать, почему отказываются.

— Правильно сделали.

Я записала причину.

Степан остался стоять.

— Что?

— Ничего.

— Говорите.

— Данила Семенович давал деньги сразу.

Я положила карандаш.

— Вы каждое утро будете мне об этом напоминать?

— Пока не появится лучший повод молчать.

— Тогда нам надо срочно его найти.

— Я серьезно.

— Я тоже.

Он сел напротив.

— До платежа осталось двадцать два дня.

— Знаю.

— Газеты денег не дали.

— Пока.

— Мастерам уже заплатили.

— За две комнаты.

— И что дальше?

Хороший вопрос.

Я посмотрела на список тех, кого мы обзвонили и пригласили.

Пытаться еще неделю искать людей, которым нужна классическая торговая площадь, было бессмысленно.

Галерея проигрывала фасадным лавкам.

Значит, конкурировать с ними не надо.

— Марфа Дмитриевна что решила?

Степан пожал плечами.

— Не спрашивал.

— Почему?

— Она сама должна прийти.

— Когда?

— Сказала через два дня.

— Прошло пять.

Он понял.

— Позвать?

— Нет. Я сама зайду.

— К жильцу?

— Представьте себе.

— Княгиня по квартирам...

— Уже не княгиня.

Он поморщился.

— Не привык.

— Привыкнете.

Марфа оказалась дома.

Дверь открыла девочка лет десяти.

Увидев меня, сразу позвала мать.

В квартире было чисто, тесно и очень занято.

На спинках двух стульев висели платья.

У окна стоял манекен.

На столе лежали выкройки.

Из соседней комнаты выглянул мальчик и сразу исчез.

Я поняла проблему раньше, чем Марфа успела что-то сказать.

— Вы не пришли.

Она смутилась.

— Дорого.

— Вы сами назвали сумму.

— Назвала.

— Тогда что изменилось?

Марфа оглянулась в сторону комнаты.

— Муж против.

— Почему?

— Говорит, я и здесь работаю.

Из глубины квартиры донесся мужской голос:

— Потому что здесь бесплатно.

Через несколько секунд появился хозяин квартиры. Худой мужчина в жилете, с газетой в руке.

— Добрый день, Аксиныя Павловна.

— Добрый.

— Вы не подумайте, я не против работы жены. Но платить вам за комнату, когда мы уже заплатили за квартиру, смысла не вижу.

Логично.

Очень.

И неприятно для моего плана.

— А заказчицы вам не мешают?

— Иногда.

— Насколько?

Он посмотрел на жену.

— Терпимо.

Марфа поджала губы.

Очевидно, у нее была другая версия.

— Сколько времени вы тратите на то, чтобы каждый раз убрать комнату перед приходом заказчицы? — спросила я у нее.

— Не знаю.

— А ткань где храните?

Она показала на шкаф.

— Вещи заказчиц?

— Частично здесь. Частично в спальне.

Муж поморщился.

— Вот это меня раздражает.

Марфа повернулась к нему:

— А куда мне их девать?

Они начали спорить.

Не громко, но явно не впервые.

Я подождала.

И тут поняла собственную ошибку.

Я продавала комнату.

Им комната была не нужна.

Марфе нужно было убрать работу из дома.

Это не одно и то же.

— Если в стоимость войдет место для хранения вещей, зеркало и возможность пользоваться комнатой не каждый день, а четыре дня в неделю, стало бы интереснее?

Они оба замолчали.

— Как это четыре дня? — спросила Марфа.

— Вы ведь не принимаете заказчиц ежедневно?

— Нет.

— Тогда зачем вам платить за все семь?

— А в остальные дни там кто будет?

— Другой человек.

Муж сразу заинтересовался:

— Значит, дешевле?

— Да.

Я еще не знала насколько.

Но идея уже появилась.

Не каждому человеку нужна отдельная комната на месяц.

Кому-то требовалось помещение несколько дней в неделю.

Кому-то несколько часов.

В моем прежнем мире это называли гибким использованием.

Здесь название было неважно.

Важно другое: одну и ту же площадь можно сдавать не одному человеку, если их потребности не пересекаются.

— Покажите мне ваше расписание заказчиц, — сказала я.

Марфа рассмеялась.

— У меня нет расписания.

— Значит, заведем.

К вечеру я снова собрала Степана в конторе.

— Вы теперь хотите сдавать одну комнату двум людям?

— Если они пользуются ею в разные дни.

— Они перессорятся.

— Значит, правила должны быть письменными.

— Кто будет следить?

— Мы.

— А если одна оставит вещи?

— За хранение отдельная плата.

— Если испортят помещение?

— Залог.

— Если обе захотят вторник?

— Получит та, у кого он прописан в договоре.

Степан смотрел на меня с возрастающим недовольством.

— Это же сколько бумаг?

— Меньше, чем пустых комнат.

Он потер переносицу.

— Рощин был бы проще.

— Не начинайте.

— Я просто напоминаю.

— Вы уже напомнили утром.

— С тех пор ваш план стал еще сложнее.

— Зато появился.

На следующий день мы пригласили учительницу.

Ей не нужна была комната каждый день.

Нужны были три вечера в неделю и суббота днем.

Марфе требовались понедельник, среда, пятница и иногда воскресенье.

Они не пересекались.

Комнаты им требовались разные по назначению, но это тоже решалось.

Марфе нужна была первая, более просторная.

Учительнице подошла вторая.

Переписчик, который раньше отказался, заинтересовался третьей, когда узнал, что можно платить только за будние утра.

— А документы вечером где оставлять? — спросил он.

— В запираемом шкафу.

— Шкаф чей?

— Дома.

— За него отдельно?

— Да.

Он долго смотрел на меня.

— Вы скоро за воздух начнете брать.

— Если научусь закрывать его на ключ.

Он рассмеялся и подписал.

Степан после этого целый день повторял мою фразу каждому, кто заходил в контору.

К вечеру она уже перестала казаться смешной.

Но у нас было три договора.

Через два дня — пять.

Потом появились первые люди не из дома.

Марфа рассказала знакомой, которая делала искусственные цветы.

Учительница привела преподавателя музыки, но ему помещение не подошло из-за соседей: даже днем звук мог мешать жильцам второго этажа.

Мы отказали.

Степан был поражен.

— Он же готов платить.

— А потом мне придется разбираться с жалобами всего подъезда.

— Деньги есть деньги.

— Расходы тоже деньги.

На шестое помещение нашелся человек, который составлял деловые письма и прошения для тех, кто не умел правильно оформлять бумаги.

На седьмое — мастер по ремонту часов, которому не требовалась собственная лавка, потому что основные заказы он получал через магазины.

Я установила часы работы галереи.

Запретила шумные работы.

Отдельно прописала использование двора.

Установила небольшую общую плату за уборку.

Степан ворчал, но счета записывал аккуратно.

И главное — деньги начали приходить.

Не огромные.

Но настоящие.

Через две недели после развода галерея приносила уже заметную сумму.

Подвал был разделен на четыре секции, три из которых сдавались.

Один каретник взял торговец с соседней улицы под хранение пустых ящиков и упаковки.

Второй понадобился владельцу экипажа, жившему через квартал.

Комната над лавками стала моей конторой.

Вторую я сдала человеку, который работал с торговыми счетами нескольких небольших предприятий.

Впервые за много дней я вечером сложила поступления и поняла: мы не только оплачиваем текущие мелкие расходы из нового дохода, но и начали откладывать на городской платеж.

До полной суммы было далеко.

Но уже не безнадежно.

Степан стоял у шкафа и перепроверял мои записи.

— Ошибки нет, — сказал он.

— Я не спрашивала.

— По лицу видно.

— Что именно?

— Что хотите пересчитать третий раз.

Он был прав.

Я закрыла книгу.

— Не буду.

— Вот и хорошо.

— Завтра пересчитаю.

— Знал.

Я впервые за день рассмеялась.

В дверь постучали.

Степан посмотрел на часы.

— Поздно уже.

— Войдите.

В контору вошел молодой посыльный в форме городской службы.

— Аксинья Павловна Вересова?

— Я.

Он протянул конверт.

— Под расписку.

Степан подошел ближе.

Я расписалась в книге посыльного.

Тот ушел.

Конверт был официальный.

Не от Федора.

По крайней мере, на лицевой стороне стояло название поверенной конторы, которого я раньше не встречала.

— Кто это? — спросила я.

Степан прочитал.

— Не знаю.

Я вскрыла конверт.

Внутри лежало требование немедленно прекратить сдачу и использование помещений бывшей торговой галереи.

Я перечитала первую страницу.

Потом вторую.

На третьей была копия договора.

— Что там? — спросил Степан.

Я не ответила сразу.

Год назад князь Федор Левшин передал право пользования всей внутренней галереей некоему Власу Андреевичу Недолину.

Сроком на три года.

Плата внесена вперед.

Отдельным пунктом арендатору предоставлялось право оставлять галерею закрытой, использовать ее по собственному усмотрению и запрещать передачу отдельных помещений третьим лицам.

Я посмотрела на дату.

Потом на подпись.

Федор Аркадьевич Левшин.

Княжеская печать.

Степан взял копию у меня из рук.

— Я этого договора никогда не видел.

— Вы уверены?

— Абсолютно.

— Деньги проходили через ваши книги?

— Нет.

Он быстро подошел к шкафу, вытащил прошлогдную книгу и начал искать.

Я уже знала, что он ничего не найдет.

Договор заключала княжеская контора.

Деньги могла получить она же.
Как и с предоплатой за квартиры.
Только теперь проблема была хуже.
Я уже сдала семь помещений другим людям.
Взяла с них деньги.
Некоторые успели перенести сюда вещи и начать работу.
Если документ действителен, я не имела права сдавать им ничего.
— Акси́нья Павловна...
Я подняла взгляд.
— Здесь еще приложение.
Степан подал второй лист.
Я прочитала.
И вот тогда мне действительно стало не до подсчетов.
Договор был заключен не год назад.
Год назад стояла дата начала срока.
Но дополнительное соглашение о продлении подписали совсем недавно.
За три недели до моего развода.
Федор уже знал, что собирается передать дом мне.
И в это же время закрепил за другим человеком право на всю галерею.
Я медленно положила лист рядом с книгой новых платежей.
Слева лежали мои семь договоров.
Справа — один старый.
С княжеской подписью.
С печатью.
С предоплатой.
И с правом закрыть все, что я только что заставила приносить деньги.

Глава 3. Тридцать четыре договора и одна ложь

Степан Гаврилович дочитал дополнительное соглашение до конца, перевернул лист и зачем-то проверил оборот, хотя там ничего не было.

— За три недели до развода, — повторил он.

— Я вижу.

— Но князь уже собирался передавать дом вам.

— Именно поэтому дата мне так нравится.

Он поднял голову.

— Аксиныя Павловна, тут ничего хорошего нет.

— Это я тоже вижу.

Я придвинула к себе все бумаги и начала читать заново, теперь уже не пытаюсь понять общий смысл. Меня интересовали подробности.

Влас Андреевич Недолин получил право пользоваться всей внутренней галереей три года назад. То есть не год назад, как я сначала решила по отметке на копии, а намного раньше. Год назад менялись условия оплаты, а три недели назад срок продлили еще на два года сверх первоначального.

Получалось еще хуже.

По основному договору галерея и сейчас принадлежала ему в пользование.

Дополнительное соглашение лишь позаботилось о том, чтобы это продолжалось еще дольше.

— Где оригинал? — спросила я.

— Не у нас.

— Это копия?

— Заверенная поверенной конторой.

— Где экземпляр дома?

Степан развел руками.

— Если бы он был здесь, я бы знал.

— Вы храните все договоры?

— Те, что касаются дома, да.

— Федор мог заключить договор через свою контору и не передать вам?

— Мог.

— Часто так делал?

Степан немного подумал.

— С лавками бывало. Если менялись условия, княжеская контора иногда оформляла бумаги сама. Потом мне присылали копию или распоряжение, сколько брать.

— А здесь вам не прислали ничего.

— Ничего.

Я взяла письмо поверенной конторы.

Требование было составлено уверенно. До восьми часов следующего утра я обязана закрыть помещения, прекратить их использование третьими лицами и обеспечить Власу Андреевичу свободный доступ.

— У него есть ключи?

— Если есть, то не от нынешних замков. Мы часть поменяли.

— Когда?

— В прошлом году. Старые заедали.

— Кто оплачивал?

— Контора князя.

— И никто не спросил разрешения Недолина?

Степан нахмурился.

— Потому что я впервые слышу его фамилию.

Это уже было интереснее.

Если человек три года владел правом пользоваться всей галереей, но управляющий дома

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.