
ОЛЕСЯ РУСАКОВА
Кубометр
Свободная продажа
Роман
о сделках,
семье и выборе
своего пути
Кубометр
АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ
Новые офисы ✓
Больше людей ✓
Больше возможностей ✓
ПЕРЕГОВОРНАЯ
№2
ЗЕМЛЯ
НОВОСТРОЙКИ
ИНВЕСТИЦИИ
КОММЕРЦИЯ
РЕМОНТ И ДИЗАЙН
ДОХОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ
Кубометр
БОЛЬШЕ
ЧЕМ КВАДРАТНЫЕ
МЕТРЫ
Стратегия ✓
Новые локации ✓
Команда ✓
Развитие ✓
Моя жизнь ✓

Олеся Русакова

Кубометр. Свободная продажа

«Автор»
2026

Русакова О. В.

Кубометр. Свободная продажа / О. В. Русакова — «Автор», 2026

В объявлении написано: «свободная продажа».Для обычного человека это звучит обнадёживающе. Для Алисы Ветровой — как повод задать ещё восемь вопросов.В старом центре города продаётся квартира, ради которой хочется забыть о здравом смысле: девяносто два квадратных метра, высокие окна, потолки три сорок и тот самый объём, из-за которого агентство Алисы когда-то получило название «Кубометр». Покупатели уже мысленно расставили мебель. Но!Один из двух собственников живёт за границей и продаёт долю по доверенности. Сосед сверху регулярно оставляет на потолке следы своего присутствия. Деньги покупателей лежат в квартире, ко-торая принадлежит маме мужа. А мама мужа согласна на продажу ровно до тех пор, пока никто не спрашивает, куда после неё переедет сама мама.К концу сделки выяснится: свободной продажи не существует.Свободными бывают только люди, которые наконец поняли, че-го хотят.

© Русакова О. В., 2026
© Автор, 2026

Содержание

От автора 5
Аннотация 6
Главные герои 7
Содержание 8
Конец ознакомительного фрагмента. 26

Олеся Русакова
Кубометр. Свободная продажа

От автора

Все имена, персонажи, названия компаний, организаций и объектов в этой книге вымышлены. Любые совпадения с реальными лицами и обстоятельствами случайны. А истории — почти настоящие.

© Олеся Русакова, 2026. Все права защищены.

Аннотация

В объявлении написано: **«свободная продажа»**.

Для обычного человека это звучит обнадёживающе. Для Алисы Ветровой — как повод задать ещё восемь вопросов.

В старом центре города продаётся квартира, ради которой хочется забыть о здравом смысле: девяносто два квадратных метра, высокие окна, потолки три сорок и тот самый объём, из-за которого агентство Алисы когда-то получило название «Кубометр». Покупатели уже мысленно расставили мебель. Продавцы почти согласовали цену. Банк готов рассматривать объект.

Остаются мелочи.

Один из двух собственников живёт за границей и продаёт долю по доверенности. Сосед сверху регулярно оставляет на потолке следы своего присутствия. Деньги покупателей лежат в квартире, которая принадлежит маме мужа. А мама мужа согласна на продажу ровно до тех пор, пока никто не спрашивает, куда после неё переедет сама мама.

Тем временем внутри «Кубометра» тоже становится тесно. Пять агентов, переговорная-«аквариум», съёмочный угол для телеграм-канала, кофемашина, с которой Лена официально не разговаривает, и принтер, требующий уважения чаще, чем некоторые клиенты. Алисе всё чаще предлагают расширить офис. Алиса всё чаще отвечает, что им и так хватает места.

И одна квартира в этой цепочке вообще не имеет отношения к «Кубометру»: её продавца представляет Максим Горин из агентства «Радиус» — опытный риелтор, который умеет решать проблемы и искренне считает, что нервничать по их поводу совершенно необязательно. Особенно заранее.

К концу сделки выяснится: свободной продажи не существует.

Свободными бывают только люди, которые наконец поняли, чего хотят.

Главные герои

Алиса Ветрова, 45 лет — брокер, владелица агентства недвижимости «Кубометр». Двенадцать лет в профессии. Спокойна ровно до того момента, пока кто-нибудь не произнесёт «мы уже всё согласовали». Выступает на профессиональных конгрессах, любит точные формулировки и умеет задавать вопрос так, что клиент сам начинает подозревать наличие второго брака, старого кредита и незаконной перепланировки.

Елена Соколова, 42 года — риелтор с восьмилетним стажем. Невозмутима. Хорошо чувствует, что человек хочет сказать до того, как он сам это понял. С офисной кофемашиной находится в состоянии холодной войны.

Илья Крылов, 34 года — переговорщик агентства. Уверен, что почти любую ситуацию можно решить разговором. Иногда прав. Иногда сначала создаёт ситуацию, которую потом приходится решать разговором.

Анна Белова, 27 лет — чуть больше года в профессии. После предыдущей сложной сделки завела собственный чек-лист и теперь подозревает клиентов системно.

Сергей Демидов, 39 лет — бывший банковский сотрудник. Три года в недвижимости. Любит документы, точность и моменты, когда фраза «я же говорил» может быть заменена молчаливым взглядом.

Кристина Лебедева, 31 год — риелтор и главный двигатель медийной жизни агентства. Снимает квартиры, людей и офис так, что всё выглядит на двадцать процентов дороже и на десять процентов счастливее.

Алексей — архитектор коммерческих пространств и мужчина, который уже больше года пытается доказать Алисе, что телефон можно не брать в ванную.

Максим Горин, 41 год — риелтор агентства «Радиус», одиннадцать лет в профессии. Опытный, обаятельный и подозрительно спокойный. Документы у него обычно «уже почти на почте», сроки — «нормальные», а фраза «успеем» заменяет половину календаря. Почти всегда действительно успевает, чем особенно раздражает Сергея.

Содержание

Глава 1. Офис расширению не подлежит
Глава 17. Вторая дверь

Глава 2. Три сорок
Глава 18. Оценщик

Глава 3. Мама согласна
Глава 19. Доверенность отозвана

Глава 4. Аквариум
Глава 20. Пятьдесят сантиметров стены

Глава 5. Испания на связи
Глава 21. Обеденный стол

Глава 6. Сосед сверху
Глава 22. Дети в офисе

Глава 7. Семь квартир для Галины Петровны
Глава 23. День без Алисы

Глава 8. Двадцать два градуса
Глава 24. Срок годности решения

Глава 9. Лишние двести тысяч
Глава 25. Тихая переговорная

Глава 10. Короб
Глава 26. Курьер

Глава 11. Контент без фамилий
Глава 27. Накануне

Глава 12. Разница между «помогу» и «отдам»
Глава 28. Четверг

Глава 13. Сёстры
Глава 29. Зарегистрировано

Глава 14. Зинаида Петровна устала
Глава 30. Передача

Глава 15. Свободная продажа
Глава 31. Новоселье

Глава 16. Мама передумала
Эпилог. Объём
Глава 1

Офис расширению не подлежит

За высокими окнами делового центра медленно светлело. Ночью прошёл дождь, и серый асфальт во дворе отражал вывески соседних офисов. В стеклянной двери «Кубометра» отражался пустой коридор — редкое состояние, которое обычно длилось меньше десяти минут.

В понедельник в 8:52 в офисе «Кубометра» было тихо.

В 8:54 пришла Лена.

В 8:56 тишина закончилась.

— Опять мигает, — сказала Лена.

Она стояла перед кофемашиной, сложив руки на груди. Кофемашина мигала красным индикатором и никак не демонстрировала готовности к примирению.

— Воду долить? — предложила Аня, появившаяся в дверях с ноутбуком и бумажным пакетом.

— Я доливала.

— Зёрна?

— Есть.

— Контейнер?

— Пустой.

Аня посмотрела на машину.

— Может, она просто хочет внимания.

— Она его не получит.

Лена достала из шкафа турку.

Офис «Кубометра» занимал сто один квадратный метр на втором этаже старого делового центра. Собственник здания называл его B+, хотя никто в агентстве так и не понял, за что именно был выдан плюс.

Офис делился на четыре части.

Первая — ресепшен с тёмно-зелёным диваном, который Кристина выбрала по фотографиям, а через неделю выяснила, что сидеть на нём можно либо очень прямо, либо недолго.

Вторая — открытая рабочая зона на шесть столов. Пятый стол принадлежал Кристине, шестой считался свободным, но на нём постоянно жили коробки с рекламными буклетами, кольцевая лампа и пакет с надписью «ВАЖНОЕ», содержимое которого никто не проверял с прошлого декабря.

Третья — переговорная со стеклянными стенами. Сотрудники называли её «аквариумом». Клиенты обычно не знали, что через стекло видно, как они после слов «нам надо подумать» достают телефоны и начинают писать родственникам.

Четвёртая — маленькая кухня, где одновременно могли находиться трое. Четвёртый уже считался нарушением пожарной безопасности и личных границ.

У Алисы был отдельный кабинет с одной стеклянной стеной. Она сама настояла на стекле, когда делали ремонт.

— Я не хочу закрываться от команды, — сказала она тогда.

Через два месяца выяснилось, что команда тоже не закрывается от неё, поэтому Алиса видела, кто третий раз за утро пошёл за кофе, кто снимает сторис вместо звонков, и кто делает вид, что разговаривает с клиентом, хотя на экране телефона открыта доставка еды.

В 9:01 пришёл Сергей. Он положил на стол папку, снял пальто и посмотрел на принтер.

— Бумага есть?

— Вчера была, — сказала Аня.

— Это не ответ.

Принтер звали Зинаида Петровна. Имя появилось после того, как техника трижды подряд отказалась печатать договор, а потом неожиданно заработала, когда Лена сказала:

— Зинаида Петровна, ну пожалуйста.

С тех пор никто не рисковал обращаться к устройству фамильярно.

В 9:04 Кристина втащила в офис штатив.

— Не ставь его в проходе, — сказал Сергей.

— Я ещё даже не поставила.

— Но ты думаешь.

— Ты читаешь мысли?

— Нет. Я помню прошлую среду.

В прошлую среду Илья зацепил штатив пальто, кольцевая лампа упала на диван, а клиент решил, что это часть съёмки.

В 9:07 появился Илья.

— Доброе утро, команда.

— Ты опоздал на семь минут, — сказал Сергей.

— Я пришёл к началу планёрки.

— Планёрка в девять.

— Значит, всего на семь.

— Именно это я и сказал.

Илья снял пальто и бросил его на зелёный диван.

— Не клади на диван, — сказала Кристина.

— Почему?

— Он в кадре.

— Мы что-то снимаем?

— Пока нет.

— Тогда пальто опережает контент.

Алиса вошла в 9:09. Все замолчали. Она посмотрела на часы.

— Очень трогательно, что вы решили дождаться руководителя.

— Мы ждали Илью, — сказала Лена.

— Ещё трогательнее.

Алиса сняла жакет, повесила его на вешалку, которая тут же опасно наклонилась.

— Когда-нибудь она упадёт, — сказала Аня.

— Как рынок? — спросил Илья.

— Нет. Рынок хотя бы предупреждает.

Алиса прошла к белой доске. На ней с прошлой недели оставалась надпись:

НЕ ГОВОРИТЬ «ТАМ ВСЁ ПРОСТО».

Под ней Кристина мелко дописала:

Даже мысленно.

— Планёрка, — сказала Алиса. — Лена первая.

Лена открыла ноутбук.

— Квартира в старом фонде. Девяносто два метра. Три комнаты. Потолки три сорок. Два собственника. Цена адекватная. Один нюанс: сосед сверху периодически топит.

Алиса подняла глаза.

— Как часто — периодически?

— По словам собственницы, «когда ему хочется».

— Уже нравится сосед.

— У него другое мнение.

— Документы?

— Собственность после наследства, две сестры по одной второй. Одна здесь, вторая живёт в Испании. На первую оформлена доверенность.

Сергей сразу поднял голову.

— Доверенность покажи.

Лена придвинула ему папку.

— Вот.

— Я проверю.

— Я знаю.

— Видеосвязь со второй собственницей нужна.

— Я знаю.

— И перевод доверенности, если она оформлялась там.

— Сергей.

— Что?

— Я восемь лет работаю.

— Тогда тебе будет приятно, что мы думаем одинаково.

Лена взяла чашку.

— Не будет.

Аня улыбнулась и открыла свою таблицу.

— У меня покупатели на трёшку. Павел и Ксения Мельниковы. Две дочери. Ипотека предварительно одобрена. Хотят центр или рядом, площадь от восьмидесяти пяти, потолки желательно выше трёх метров.

Алиса посмотрела на Лену. Лена — на Аню.

Илья сказал:

— Ну вот. Всё само сложилось.

Пять человек одновременно повернули головы. Он поднял руки.

— Я не сказал, что просто.

— Продолжай, Ань, — сказала Алиса.

— Первоначальный взнос — после продажи их нынешней квартиры.

— Она в собственности у них? — спросил Сергей.

Аня выдержала паузу и улыбнулась.

— Нет.

Алиса тоже улыбнулась.

— Молодец. Уже интереснее.

— Квартира принадлежит маме Павла. Галине Петровне.

— Она согласна продавать?

— Я спросила.

— И?

— Сказала: «Конечно. Ради детей всё сделаю».

Лена поставила чашку.

— Вот это хуже, чем «всё просто».

— Почему? — спросила Кристина.

— Потому что после слов «ради детей» обычно начинается список того, что дети теперь обязаны.

Алиса взяла маркер. На доске появилась первая схема новой недели:

КВАРТИРА С ПОТОЛКАМИ → МЕЛЬНИКОВЫ → КВАРТИРА МАМЫ

Она посмотрела на команду.

— Хорошо. Начинаем с просмотра. До него никого ни с кем не женим.

— Мы риелторы, — сказал Илья. — Не свахи.

— Иногда разница только в размере задатка.

Кристина рассмеялась.

В этот момент кофемашина издала звук и сама начала промывку. Лена посмотрела на неё.

— Поздно.

— Она извинилась, — сказала Аня.

— Я не готова.

Алиса села на край стола. Рабочая неделя начиналась нормально, то есть уже подозрительно.

Глава 2

Три сорок

Утро было прохладным и прозрачным. Старый центр ещё не проснулся окончательно: дворник сгребал мокрые листья у подъезда, с набережной тянуло водой, а фасад дома 1938 года выглядел так, будто пережил уже достаточно сделок и не собирался никому ничего доказывать.

Квартира находилась в доме 1938 года постройки, в семи минутах пешком от набережной. Дом был из тех, которые в объявлениях называли «сталинской классикой», а жильцы — «нормальным домом, если управляющая компания не трогает стояки».

Высокий первый этаж. Широкая лестница. Старые перила. Окна в подъезде размером почти с дверь.

— Уже красиво, — сказала Ксения.

— Мы ещё квартиру не видели, — заметил Павел.

— Я про подъезд.

— Это опасная стадия, — тихо сказала Аня Алисе.

Алиса посмотрела на неё.

— Почему?

— Когда клиенту нравится подъезд, он уже простил квартире процентов десять недостатков.

— Кто тебя этому научил?

— Кристина.

— Тогда дели на два.

Дверь открыла Лариса Михайловна Захарова. Пятьдесят четыре года. Тёмные волосы до плеч. Сдержанная, собранная, с выражением человека, который заранее не согласен на скидку.

— Проходите.

За дверью было то самое пространство, из-за которого Алиса когда-то придумала название «Кубометр».

При площади девяносто два метра квартира ощущалась больше. Потолки три сорок. Высокие окна. Светлый коридор. Две комнаты выходили на улицу, одна — во двор. Дверные проёмы были выше стандартных, старый паркет сохранился почти везде.

Ксения остановилась в гостиной.

— Вот.

Павел посмотрел на неё.

— Что «вот»?

— Вот что я хочу.

Аня сделала вид, что рассматривает окно. Алиса заметила, ещё полгода назад Аня бы тут же сказала: «Тогда берём». Теперь она молчала. Прогресс иногда выглядел как отсутствие лишней реплики.

— Потолки три сорок? — спросил Павел.

— Три сорок два, — сказала Лариса Михайловна.

— Вы измеряли?

— Конечно.

Алиса улыбнулась.

— Наш человек.

Лариса Михайловна впервые чуть смягчилась.

— Мама всегда говорила, что в низких потолках ей нечем дышать.

— Квартира от мамы? — спросила Ксения.

— Да. Нам с сестрой досталась. Я здесь живу, Марина — в Испании.

— А вы куда?

— Куплю меньше. Мне столько не надо.

Алиса запомнила формулировку. Не «хочу переехать». «Мне столько не надо». В недвижимости это могло означать что угодно: от рационального решения до попытки убедить себя.

Павел прошёл в спальню.

— Здесь след на потолке.

Все посмотрели вверх. В углу, возле окна, действительно была бледная жёлтая полоса.

Лариса Михайловна сразу напряглась.

— Старое.

— От чего? — спросила Аня.

— Сосед сверху.

— Труба?

— Он.

— В каком смысле он?

— В прямом. Человек считает, что гидроизоляция — это форма недоверия к миру.

Алиса подняла бровь.

— Часто топит?

— Три раза за два года.

— Акты есть?

— По двум случаям.

— Причина установлена?

— Управляющая компания написала «нарушение герметичности узла в вышерасположенном помещении».

Сергей бы оценил формулировку, подумала Алиса. Она ничего не объясняла и одновременно звучала официально.

— Ремонт возмещал? — спросил Павел.

— Один раз. Второй судимся.

Ксения посмотрела на мужа. Первое облако появилось на лице человека, который десять минут назад уже выбирал шторы.

— Судитесь сейчас? — спросила Аня.

— Да.

— По квартире есть обеспечительные меры?

Лариса посмотрела на неё с уважением.

— Нет. Иск о возмещении ущерба к соседу. К продаже отношения не имеет.

Аня кивнула. Алиса снова отметила прогресс.

На кухне было окно во двор и круглый стол.

— А сестра согласна на цену? — спросила Алиса.

— Конечно.

Лена кашлянула, Алиса посмотрела на неё. Лена смотрела в окно.

— Мы всё обсудили, — продолжила Лариса. — У меня доверенность. Я занимаюсь продажей.

— Всё равно поговорим с Мариной напрямую, — сказала Алиса.

Лариса Михайловна слегка нахмурилась.

— Зачем?

— Потому что она собственник.

— Но доверенность у меня.

— Доверенность даёт вам полномочия. Нам она не даёт понимания, что у собственника за последние два года ничего не изменилось.

— Она не любит все эти созвоны.

— Я тоже не люблю. Но делаю.

Павел улыбнулся. Ксения снова прошла в гостиную. Она встала у окна и посмотрела на улицу.

— Нам здесь хорошо будет.

Павел подошёл к ней.

— Давай сначала всё проверим.

Алиса посмотрела на Аню. Аня едва заметно кивнула. Вот теперь оба учились.

На выходе Лена задержала Алису в подъезде.

— Они влюбились.

— Да.

— Это плохо?

— Для переговоров — не идеально.

— Я про квартиру.

Алиса посмотрела вверх, туда, где над ними находился ещё один этаж и человек, не доверявший гидроизоляции.

— Квартира хорошая.

— А проблема?

— Пока их три.

— Какие?

— Сестра в Испании. Сосед сверху. И мама Павла, которая «ради детей всё сделает».

Лена улыбнулась.

— Я насчитала две.

— Вот поэтому я руководитель.

Глава 3

Мама согласна

В квартире Галины Петровны пахло крепким чаем, аптечным кремом для рук и мебелью, которую переставляли последний раз, кажется, ещё до появления смартфонов. На спинке кресла лежал аккуратно сложенный плед, а на подоконнике теснились фиалки в одинаковых горшках.

Галина Петровна жила в двухкомнатной квартире на Юго-Западе. Точнее, формально жила одна. Фактически одна комната принадлежала ей, вторая — вещам, которые «ещё хорошие».

Хорошими были признаны: детский велосипед Павла 1998 года, три ковра, шесть коробок книг, сервиз на двенадцать персон, советская швейная машинка, две люстры, кресло без одного подлокотника и пакет с пакетами, настолько большой, что имел собственную внутреннюю структуру.

— Я всё разберу, — сказала Галина Петровна.

Алиса слышала эту фразу сотни раз. В зависимости от возраста клиента она означала срок от трёх дней до никогда.

Галине Петровне было шестьдесят два. Она работала заведующей отделом в крупной аптечной сети и выглядела человеком, который способен организовать других быстрее, чем себя.

— Квартира моя, — сказала она, разливая чай. — Но я её детям отдала давно.

Алиса посмотрела на Аню. Та уже записывала.

— Юридически? — спросила Алиса.

— Нет, зачем? Они здесь живут восемь лет.

— То есть собственник вы.

— Конечно.

— И деньги после продажи получает собственник.

— Ну и что? Я им отдам.

— Все?

Галина Петровна посмотрела на Павла.

— Паш, а мне где жить?

— Мам, мы же обсуждали. Покупаем тебе однокомнатную, разницу вкладываем в нашу.

— Я знаю, что обсуждали.

— Тогда почему спрашиваешь?

— Проверяю, помнишь ли ты.

Ксения сидела на краю дивана, сцепив пальцы на коленях. Когда Галина Петровна задавала Павлу вопросы, Ксения переводила взгляд с мужа на свекровь и обратно, но не вмешивалась. Молчала она слишком качественно. Алиса знала: хорошие семейные конфликты начинаются не с крика. Они начинаются с идеальной вежливости и слишком прямой спины.

— Галина Петровна, — сказала она, — давайте отдельно про вашу квартиру. Какую вы хотите купить себе?

— Однокомнатную.

— Район?

— Здесь.

— Что значит здесь?

— Ну здесь. Чтобы всё знакомое.

— Радиус?

— Пешком.

— До чего?

Галина Петровна задумалась.

— До поликлиники.

— Какой этаж?

— Не первый и не последний.

— Дом?

— Кирпич.

— Год?

— Новый не хочу.

— Почему?

— Они все одинаковые.

Кристина бы сейчас обиделась за весь рынок новостроек, подумала Алиса.

— Балкон?

— Обязательно.

— Лоджия подходит?

— Если нормальная.

— Что значит нормальная?

— Чтобы не как кишка.

Аня опустила голову.

— Лифт?

— Лучше есть.

— Ремонт?

— Не этот ваш серый.

— Какой «наш»?

— Везде сейчас серые стены, серые кухни, серые диваны. Как будто страна коллективно поссорилась с цветом.

Алиса улыбнулась.

— Бюджет?

Галина Петровна назвала сумму. Аня перестала улыбаться.

— За эти деньги в этом районе… — начала она.

Алиса слегка повернула голову. Аня остановилась.

— …надо посмотреть рынок, — закончила она.

— Вот и посмотрите, — сказала Галина Петровна. — Я никуда не тороплюсь.

Павел потёр лицо. Он провёл ладонями от висков к подбородку и на секунду прикрыл глаза. Ксения незаметно коснулась носком туфли его ботинка — то ли поддерживая, то ли напоминая не спорить. Галина Петровна заметила жест и поджала губы.

— Мам, а мы торопимся. Квартиру могут купить.

— Значит, это не ваша квартира.

Ксения впервые заговорила:

— Галина Петровна, мы не хотим вас торопить. Но мы уже два года ищем.

— Я знаю, Ксюша.

— Девочкам нужна отдельная комната.

— Я тоже знаю.

— Тогда…

— Я сказала, что продам.

— Но?

— Никаких «но».

В комнате стало тихо. Алиса взяла чашку.

— Отлично. Тогда первым этапом ищем вам квартиру. Не «вариант на сдачу», не «куда переехать», а квартиру, которую вы сами хотите купить.

Галина Петровна посмотрела на неё внимательнее.

— А если ничего не понравится?

— Не продаём.

Павел резко повернулся.

— Алиса…

— Павел, если мы сейчас построим вашу покупку на том, что ваша мама должна согласиться на любую квартиру ради вас, эта конструкция развалится в самый неудобный день.

— Но она сама сказала…

— Она сказала, что готова помочь. Это не то же самое, что готова жить где угодно.

Галина Петровна медленно кивнула.

— Вот. Она меня понимает.

Ксения посмотрела на Алису взглядом человека, которому понимание свекрови сейчас казалось профессиональной изменой.

Алиса выдержала.

— Я понимаю сделку, — сказала она. — Для неё нам нужны три добровольных решения. Ваше, ваше и Галины Петровны.

— Четыре, — сказала Аня.

Все посмотрели на неё.

— Ещё продавцы той квартиры.

Алиса улыбнулась.

— Молодец.

Галина Петровна налила ей ещё чаю.

— А вы давно работаете?

— Двенадцать лет.

— Тогда скажите честно. Они купят ту квартиру?

Алиса посмотрела на Павла и Ксению.

— Если все участники будут отвечать на вопросы до того, как я сама найду ответы, шанс хороший.

— Странно вы успокаиваете людей.

— Зато потом реже приходится успокаивать повторно.

На выходе Павел догнал Алису у лифта.

— Она всегда такая.

— Какая?

— Сначала говорит «да», потом появляются условия.

— Это не редкость.

— Вы думаете, она передумает?

— Я думаю, она пока не приняла решение. Она согласилась вам помочь. Решение о своей квартире — другое.

Он выдохнул.

— Я знал, что будет сложно.

Аня, стоявшая рядом, машинально сказала:

— Хорошо, что не сказали «просто».

Алиса посмотрела на неё.

— Ты начинаешь мне нравиться.

Глава 4

Аквариум

К полудню солнце легло на стеклянные стены переговорной полосами света. Любой жест внутри «аквариума» отражался дважды: в стекле и в глазах тех, кто делал вид, что работает снаружи.

Во вторник переговорная «Кубометра» работала без перерыва с десяти утра.

В 10:00 там сидела семейная пара, споривша я о цене дома.

В 11:15 — собственник студии, который хотел «эксклюзив, но без обязательств».

В 12:30 Кристина снимала короткое видео для телеграм-канала «Кубометр» и просила всех не ходить за стеклом.

В 12:31 Илья прошёл за стеклом с тарелкой супа.

Кристина остановила запись.

— Ты специально?

— Я ем.

— У тебя есть кухня.

— Там Сергей.

— И?

— Он считает калории.

Из кухни донёсся голос Сергея:

— Я не считаю твои калории.

— Видишь? Слышит!

Алиса открыла дверь кабинета.

— Если вы закончили утренний тимбилдинг, в час у нас Мельниковы.

Кристина посмотрела на часы.

— У нас двадцать девять минут.

— Тогда ты успеешь снять ролик без Ильи.

— А Илья?

— Илья успеет поесть без зрителей.

В 12:58 переговорная была готова: стол протёрт, вода поставлена, маркеры лежали в стакане. Один угол стола по-прежнему слегка качался, потому что под ножкой находился сложенный каталог выставки недвижимости 2019 года.

Сергей однажды предложил заменить стол. Алиса спросила, сколько стоит новый. После этого каталог признали конструктивным элементом.

На стене висел экран. Рядом — доска, на которой Аня уже нарисовала схему:

ПОКУПАТЕЛЬ МАМЫ → ГАЛИНА ПЕТРОВНА → ПАВЕЛ + КСЕНИЯ → ЛАРИСА + МАРИНА

Илья вошёл и остановился.

— Красиво.

Аня насторожилась.

— Что?

— Стрелки ровные.

— Я тренировалась.

— А риски где?

Она перевернула доску. На другой стороне было написано:

1. МАМА
2. ДОВЕРЕННОСТЬ
3. СОСЕД СВЕРХУ
4. БАНК

Илья кивнул.

— Вот теперь страшно профессионально.

Мельниковы пришли вместе. Ксения принесла распечатанный план квартиры, сложенный по линиям так часто, что сгибы уже побелели. Павел — расчёты в тонкой синей папке. Он положил её перед собой и сразу выровнял по краю стола. Ксения не села, пока не расправила план на свободном участке столешницы. Это был хороший знак: люди, которые после первого показа приходят с планом и цифрами, уже либо покупают, либо очень качественно страдают.

— Мы хотим вносить аванс, — сказала Ксения.

Алиса не ответила сразу.

— Сначала обсудим условия.

— Мы готовы.

— Вы — да. Остальные пока нет.

Павел нахмурился, откинулся на спинку стула и сцепил руки на груди. Ксения провела указательным пальцем по нарисованной на плане стене будущей детской. Ни один из них не смотрел на другого, но оба явно слышали, как сделка снова становится сложнее.

— Лариса сказала, что сестра согласна.

— По доверенности Лариса действительно может действовать. Но Сергей хочет прямое подтверждение Марины по ключевым условиям.

— Это обязательно?

— Для нас — да.

— А если она не выйдет на связь?

— Тогда я бы не советовала вам отдавать аванс.

Ксения посмотрела на план.

— А сосед?

Лена подключилась:

— Завтра идём с техническим специалистом. Нужно понять источник протечек. Пока у нас есть акты по двум случаям и судебный спор по ущербу.

— Это может помешать ипотеке?

Сергей ответил:

— Сам факт старого залива — нет. Текущее техническое состояние и оценка — может повлиять. Зависит от банка и оценщика.

Павел положил расчёты на стол.

— Мы готовы сделать ремонт сами, если будет скидка.

Илья оживился.

— Вот это уже разговор.

Алиса посмотрела на него.

— Пока нет.

— Почему?

— Потому что мы ещё не знаем, что именно ремонтировать.

— Но след на потолке есть.

— След — это косметика. Причина — деньги.

Ксения улыбнулась.

— Я начинаю понимать, почему у вас канал такой.

Кристина, проходившая за стеклом, услышала слово «канал» и тут же заглянула.

— Какой именно пост понравился?

Алиса закрыла глаза.

— Кристина.

— Я просто спросила.

— Выйди из сделки.

— Я физически вышла.

Она закрыла дверь. Павел рассмеялся.

— У вас тут всегда так?

— Нет, — сказала Алиса. — Иногда хуже.

Ксения посмотрела на схему.

— А мама?

— По маме Аня начинает подбор. Но до того, как Галина Петровна найдёт свою квартиру, мы не можем считать ваши деньги гарантированными.

— Мы можем взять больше ипотеки.

— Можете. Хотите?

— Нет.

— Тогда не считаем то, чего вы не хотите.

Аня открыла ноутбук.

— Я нашла семь объектов для Галины Петровны.

— Семь? — спросил Павел. — Вчера их не было ни одного.

— Было двадцать три. Семь пережили фильтры.

— Какие?

Аня перечислила:

— Не первый. Не последний. Кирпич. Балкон или нормальная лоджия. Не новый дом. Не серый ремонт. До поликлиники пешком. Лифт желательно. Кухня не меньше восьми. Окна не на магистраль. Санузел не «как в больнице».

Ксения моргнула.

— Последнее откуда?

— От Галины Петровны.

Павел закрыл лицо рукой. Алиса спокойно сказала:

— Хорошая новость: ваша мама умеет формулировать требования.

— А плохая?

— Она умеет формулировать требования.

В переговорной засмеялись. За стеклом Илья показывал Кристине табличку на листе бумаги:

НЕ СНИМАТЬ.

Кристина показала ему язык.

Алиса посмотрела на офис. Иногда ей казалось, что руководит она не агентством недвижимости, а очень маленьким государством с собственными законами, валютой, телевидением и проблемами инфраструктуры.

Причём оппозиция сидела в десяти метрах от её кабинета.

Глава 5

Испания на связи

К девяти вечера деловой центр вымер. В коридоре горела половина ламп, лифт приезжал с пустым звоном, а в окнах офиса отражались сами сотрудники — шесть человек, которые официально давно закончили рабочий день и неофициально только добрались до самого интересного.

Марина Михайловна согласилась на видеозвонок в среду в восемь вечера по местному времени. По офисному — в девять.

К этому моменту официально рабочий день закончился. Неофициально в «Кубометре» просто перестали звонить новые клиенты и начали звонить старые.

Сергей сидел в переговорной с ноутбуком. Лена — напротив. Алиса принесла чай. Илья остался «на пять минут», потому что хотел посмотреть, как Сергей проводит проверку собственника. Кристина осталась, потому что Илья остался. Аня осталась, потому что ей было интересно.

В результате видеозвонок, который должен был пройти втроём, собрал весь офис.

— Вы можете хотя бы не сидеть строем? — спросила Алиса.

— Мы за стеклом, — сказала Кристина.

— Это не делает вас невидимыми.

Четверо переместились в рабочую зону.

На экране появилась женщина с короткими светлыми волосами. Позади неё было окно, белая стена и кусок пальмы.

— Добрый вечер.

— Марина Михайловна, добрый вечер. Я Алиса Ветрова, руководитель агентства «Кубометр». С вами Сергей и Елена, они ведут проверку и продажу.

— Да, Лариса говорила.

Сергей начал спокойно.

— Подтвердите, пожалуйста, что вы собственник одной второй доли квартиры по адресу…

Марина подтвердила.

— Доверенность на имя Ларисы Михайловны выдавали вы?

— Я.

— Она действует?

— Насколько я знаю, да.

Сергей не изменился в лице.

— Вы её не отменяли?

— Нет.

— Нам важно ваше прямое согласие на продажу. Цена, которую сейчас обсуждают, — четырнадцать миллионов восемьсот тысяч. Вы согласны?

Марина замолчала, Лена посмотрела на Алису. За стеклом Илья медленно перестал жевать яблоко.

— Какая цена? — спросила Марина.

— Четырнадцать восемьсот.

— Лариса говорила пятнадцать двести.

В офисе стало очень тихо. Даже принтер ничего не сказал.

— На старте была цена пятнадцать двести, — ответила Лена. — Покупатели после осмотра и с учётом протечек хотят обсуждать снижение. Никаких окончательных договорённостей нет.

— Лариса мне сказала, что максимум уступим сто тысяч.

Алиса откинулась на спинку стула. Вот поэтому они звонили. Не потому, что не доверяли доверенности, а потому, что доверенность не передаёт разговоры на кухне между сёстрами.

— Марина Михайловна, — сказала Алиса, — давайте сейчас не обсуждать конкретную скидку. Нам нужно сначала понять техническую проблему с протечками. После заключения будет предметный разговор.

— Я не хочу продавать дешевле.

— Понимаю.

— Квартира в центре. Потолки три сорок. Таких почти нет.

— Согласна.

— Тогда почему скидка?

— Потому что у покупателя потолок три сорок, но пятно на нём тоже на высоте три сорок.

Марина помолчала. И неожиданно рассмеялась.

— Лариса сказала, вы с юмором.

— Это профессиональная защита.

— Хорошо. Сначала заключение.

Сергей продолжил вопросы. Где она хочет получать деньги. Есть ли действующие брачные обязательства. Не находится ли в процедуре банкротства. Нет ли договорённостей с третьими лицами. Понимает ли последствия сделки.

Марина отвечала спокойно.

Когда разговор закончился, Илья вошёл в переговорную.

— Ну и что?

Сергей закрыл ноутбук.

— Что «что»?

— Доверенность нормальная?

— По форме — да. Проверю реестр и полномочия ещё раз. Но теперь мы знаем главное.

— Что сестры не договорились о цене, — сказала Лена.

— Они договорились, — ответила Алиса. — Просто каждая о своей.

Кристина села на край стола.

— Можно пост написать? «Зачем звонить собственнику, если у вас есть доверенность».

Сергей сразу сказал:

— Без деталей.

— Я знаю.

— И без фразы «всегда проверяйте доверенность на сайте» без уточнений.

— Я знаю.

— И…

— Сергей.

— Что?

— Ты можешь просто прислать мне юридическую часть.

Он задумался.

— Это разумно.

Кристина посмотрела на Алису.

— Зафиксируй. Исторический момент.

Алиса встала.

— Домой.

— Все? — спросила Аня.

— Все.

— А если кто-то позвонит?

— Завтра.

Илья посмотрел на неё.

— Ты меняешься.

— Не преувеличивай. Я просто хочу есть.

В коридоре Алиса остановилась перед пустым помещением по соседству с их офисом. На двери висел лист:

СДАЁТСЯ. 47 м².

Она задержала взгляд на секунду.

— Нам бы подошло, — сказал сзади Алексей.

Алиса обернулась. Он стоял с пакетом еды.

— Ты откуда?

— Ты не отвечала два часа. Я решил, что тебя удерживает недвижимость.

— Так и есть.

Он посмотрел на объявление.

— Сорок семь метров. Можно сделать нормальную переговорную и отдельную студию для Кристины.

— Нам хватает места.

Из офиса донёсся голос Кристины:

— Кто взял мой штатив?

Следом Илья:

— Он стоял в проходе!

Алексей посмотрел на Алису. Она взяла пакет.

— Нам хватает места.

— Конечно.

— Не начинай.

— Я ничего.

— У тебя лицо архитектора.

— А у тебя — Сергея.

— Это уже второй человек так говорит. Прекратите.

Глава 6

Сосед сверху

Во дворе старого дома пахло сырой штукатуркой и мокрым металлом. С крыши ещё капала вода после ночного дождя, и Лариса каждый раз невольно поднимала глаза на окна пятого этажа, будто сосед мог снова затопить её одним выражением лица.

Технический специалист приехал в четверг в десять утра. Его звали Виктор Андреевич. Он носил с собой лазерный уровень, влагомер и выражение лица человека, которого уже невозможно удивить ремонтом.

— Где залив? — спросил он.

Лариса Михайловна показала спальню. Виктор Андреевич посмотрел на пятно, постучал по потолку, измерил влажность и сказал:

— Сейчас сухо.

— Я и сама вижу, — ответила Лариса.

— Мне нужно не видеть. Мне нужно измерить.

Алиса почти услышала голос Сергея. Лена тоже услышала.

— У нас в офисе есть такой же, — тихо сказала она.

— Кто? — спросила Лариса.

— Специалист по очевидному, подтверждённому документами.

Виктор Андреевич осмотрел стену, угол и стояк.

— Нужно наверх.

Лариса напряглась.

— Он не пустит.

— Кто?

— Игорь Геннадьевич.

— Почему?

— Потому что он считает меня человеком, который разрушает его жизнь жалобами.

— А вы считаете его человеком, который разрушает ваш потолок?

— Примерно.

Виктор Андреевич кивнул.

— Нормальные соседские отношения.

Поднялись этажом выше. Дверь открыл мужчина лет шестидесяти пяти в футболке с надписью «МФТИ».

— Опять?

— Игорь Геннадьевич, добрый день, — сказала Лариса.

— Для кого как.

— Мы квартиру продаём. Нужно показать специалисту санузел.

— Мой санузел к продаже вашей квартиры отношения не имеет.

Виктор Андреевич представился.

— Имеет, если вода из него оказывается этажом ниже.

Игорь Геннадьевич посмотрел на него с интересом.

— Вы кто по образованию?

— Инженер-строитель.

— Я инженер-гидравлик.

Алиса поняла, что сейчас начнётся. Два инженера на одном квадратном метре — это уже не осмотр. Это конференция без модератора.

— Тогда тем более понимаете, — сказал Виктор Андреевич.

— Я понимаю, что стояк общий и течёт он в перекрытии.

— А акт управляющей компании говорит про узел в вашей зоне.

— Потому что управляющая компания пишет акты так, чтобы не ремонтировать общее имущество.

— Возможно.

— Не возможно, а точно.

Лариса скрестила руки.

— А первый раз?

— Первый раз моя вина. Я признал.

— А второй?

— Не моя.

— А третий?

Игорь Геннадьевич посмотрел на Алису.

— Вы тоже из управляющей компании?

— Хуже. Риелтор.

Он неожиданно рассмеялся.

— Тогда проходите. Вам всё равно объяснять покупателям.

В санузле действительно было красиво. Слишком красиво для технического осмотра.

Вся стена вокруг стояка была закрыта крупноформатным керамогранитом. Ревизионный люк существовал, но позволял увидеть примерно восемь сантиметров трубы и надежду.

Виктор Андреевич достал фонарик.

— Вот здесь след.

— Какой? — спросила Лариса.

— Подтёк на соединении.

Игорь Геннадьевич сразу сказал:

— Общий стояк.

— Соединение после ответвления.

— До крана.

— Надо вскрывать.

— Не надо ничего вскрывать.

— Тогда причину не установить.

— Я уже установил.

Алиса посмотрела на Лену. Лена едва заметно пожала плечами. Профессиональная дискуссия развивалась быстро и бесполезно.

— Господа инженеры, — сказала Алиса. — Давайте упростим. Покупатель хочет понимать, будет ли его топить после покупки. Что нужно сделать, чтобы ответить?

Виктор Андреевич указал на короб.

— Открыть доступ и провести осмотр соединения.

Игорь Геннадьевич покачал головой.

— Я не буду ломать плитку из-за сделки чужих людей.

— А если расходы оплатит собственник снизу? — спросила Алиса.

Лариса резко повернулась.

— Почему я?

— Пока никто. Я спрашиваю модель решения.

— Плитку потом кто восстановит?

— Тот, кто заинтересован в результате.

Игорь Геннадьевич задумался.

— Если аккуратно снять две плитки и вернуть такие же, возможно.

— Запас есть? — спросил Виктор.

— Есть.

Лариса посмотрела на потолок, словно он лично её предал.

— Я два года судилась, а надо было предложить ему плитку оплатить?

— Суд — про прошлый ущерб, — сказала Алиса. — Нам сейчас надо про будущее.

— Вы всё так разделяете?

— Иначе в моей работе люди пытаются решить развод скидкой, ремонт обидой, а ипотеку надеждой.

Виктор Андреевич назначил повторный осмотр на субботу.

На улице Лена сказала:

— Ты понимаешь, что теперь у нас в сделке ещё и сосед?

— Да.

— Он ничего не продаёт.

— Поэтому самый свободный участник.

— И самый влиятельный.

Алиса посмотрела на окна пятого этажа.

— Как обычно.

В офисе их встретила записка на двери переговорной:

НЕ ЗАНИМАТЬ С 13:00 ДО 14:00. СЪЁМКА. КРИСТИНА.

Под ней Илья дописал:

С 14:00 ДО 18:00 — ЖИЗНЬ.

Кристина нарисовала рядом грустный смайлик.

Алиса сняла записку.

— Что случилось? — спросила Аня.

— Ничего. Просто у нас появился шестой участник сделки.

— Кто?

— Сосед сверху.

Илья выглянул из-за монитора.

— Он продаёт?

— Нет.

— Тогда зачем он нам?

Лена прошла на кухню.

— Он тоже не знает.

Кофемашина мигнула красным. Лена остановилась.

— Не сегодня.

Глава 7

Семь квартир для Галины Петровны

День выдался ветреным. На каждом просмотре Аня придерживала папку одной рукой, а волосы — другой. К четвёртому дому Галина Петровна уже снимала перчатки только для того, чтобы демонстративно снова их надеть и сказать: «Нет».

Первый объект Галина Петровна отвергла в подъезде.

— Запах.

Аня принюхалась.

— Какой?

— Подвальный.

— Мы на четвёртом этаже.

— Он поднимается.

Кристина, которую Алиса отправила помогать с показами, тихо спросила:

— А запах лифта считается подвальным?

Галина Петровна посмотрела на неё.

— Девушка, я тридцать лет работала с людьми. Я чувствую проблемы раньше, чем они открывают рот.

Кристина кивнула.

— Тогда мы почти коллеги.

Аня наступила ей на ногу.

Второй объект был в кирпичном доме, с лоджией и хорошей кухней.

— Окна на детский сад.

— Днём шумно, — сказала Галина Петровна.

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.