

# Глава первая,

*в которой мы погружаемся в исторический район Петербурга — Пески и знакомимся с любителем старого города, агентом по недвижимости Михаилом, а также обитателями коммунальной квартиры на 5-й Советской улице.*

«Ровно полтора года», — понял Михаил, поднимаясь по лестнице на четвертый этаж. Жители последней коммуналки в парадной расселялись под его напором, а также благодаря деньгам будущего владельца. Тот торговался на каждом шагу, хоть был богат и постоянно заявлял, что деньги не проблема. Вообще, фраза «деньги не проблема» означала, что клиент прижимистый и сложный, и Михаил ставил мысленную пометку.

На первой встрече Борис Иваныч расчувствовался и рассказал, что вырос в квартире этажом ниже и хочет на старости лет вернуться. Михаил не спрашивал, почему Борис Иваныч, который мог купить любую квартиру в Петербурге, возвращается в ветхий дом своего детства. Михаил никогда и никого не отговаривал, потому что и сам считал, что жить можно только в центре — у него была квартира на 3-й Советской в доме, собравшем пеструю компанию жильцов.

Здесь были и столетние коммуналки, и выкупленные квартиры. Михаил любил старые дома и дворы-колодцы. Каждая потертая ступенька в его парадной кричала о богатой истории. Михаила не занимало величие империи, в которой строились дома. Ему был близок мир закрытых дворов-колодцев, кухонь, прихожих со старыми печами, черных лестниц, десятков потертых звонков, бородавками торчавших возле входных дверей. Он любовался потеками краски, отжившими свой век дверными колокольчиками, оттисками на кирпиче. Поэтому схожее душевное движение покупателей ему было близко и понятно, так что в агентстве недвижимости ему доверяли клиентов, романтизирующих старый, потертый, но незабываемый мир. Таких же, как он сам.

Единственное, что позволил себе Михаил с Борисом Ивановичем, — предложить ему другую, менее проблемную коммуналку с точки зрения количества и состава участников. Было несколько вариантов здесь же, в Песках. Но клиенту все было не то — вход со двора, скудное освещение или ремонт, уничтоживший лепнину и печи. Один дом оказался недостаточно старым. Он так и сказал: «Дому всего сто лет». Ясно было, что новую квартиру клиент переделает, перекроит, но сделает это *правильно*, с уважением. Михаил любил эту черту. В конце концов Борис Иванович позвонил Михаилу сам, без посредника в лице агента, и попросил заняться расселением коммуналки в его родной парадной. Говорил, что чувствует тепло, что его тянет в родное место и все такое. Тогда-то и прозвучала фраза о деньгах, которые не будут проблемой, а еще обещание дополнительного

гонорара, если расселение совершится в терпимые сроки. Они не оговаривали, какой именно срок будет терпимым, но договорились о пятистах тысячах на руки после сделки.

Квартира на 5-й Советской, 34 изначально не шла под расселение. Клиентом агентства было только семейство из комнаты номер три — мать и двое взрослых сыновей. Они продавали комнату, чтобы купить двушку в спальном районе. Борис Иванович ухватился за эту возможность. Предполагалось, что он выкупит комнаты по очереди. Но агентство заслало владельцам Михаила — разговорчивого, в неидеально отглаженных рубашках. Он одевался просто, чтобы быть своим парнем всюду и со всеми. Он уговорил владельцев расселиться буквально за неделю. Причина была самой банальной: в коммуналке обитали два алкоголика, которые сидели у остальных жильцов в печенках.

Михаил с облегчением считал ступеньки. Хоть коммуналка и была ему симпатична, он тем не менее ждал завтрашнюю сделку: длинная очередь у нотариуса, где владельцы подпишут бумаги на продажу и на встречную покупку, потом вся дружная (на самом деле нет) толпа направится в банк, где проведет столь же утомительное время в ожидании закладки, получения и обмена деньгами. Конечно, ему придется вернуться в квартиру для сверки счетов, для получения ключей, но это не более чем приятные мелочи. Нотариус, банк — границы, означающие, что его работа закончена.

За полтора года он запомнил количество шагов от комнаты до комнаты; до первой печки, обклеенной

газетами пятидесятых; до второй печки, залитой масляной краской; до промежуточной комнаты, где живет программист; и от нее — до кухни. На кухне проводились общие сборы. Ему даже выделили уголок между печкой и плитой Алкоголика Первого. Михаил вычистил свое рабочее место и принес пару картонных коробок, в которых хранились документы. Не самые важные — справки, выписки и столетние, поеденные тараканами поэтажные планы.

Десять владельцев — не баран чихнул. Общий сбор в коммуналке отнимал силы и нервы. Сначала неделю согласовывалось удобное всем время, когда все были свободны от работы, дежурств, отпусков, развозов детей по кружкам и прочим хлопот. Но потом у кого-нибудь случался форс-мажор. И они писали и сообщали, что задерживаются, преподносили важно *«задерживаюсь»*, словно опаздывала не меньше чем королевская особа. Больше всего проблем доставляли алкоголики, которых Михаил называл про себя Алкоголик Первый и Алкоголик Второй, согласно расположению их комнат. Комната Первого находилась ближе к входу, а Второго, соответственно, дальше. Они были примерно одного возраста, спившиеся и обросшие, звали их Романом Петровичем и Иваном Вадимовичем. Впрочем, Алкоголик Первый еще как-то держался, а Второй опустился окончательно. На глазах Михаила его комната превратилась в свалку, а самого Ивана Вадимовича он пару раз заставал спящим на подоконнике пролетом ниже. Спьяну он не мог открыть дверь ключом самостоятельно, а другие жильцы отказывались его пускать. Михаил будил его и помогал дойти до комнаты.

В любое время года и суток Иван Вадимыч носил потертую кожаную косуху с вышитой на спине красной розой. Косуха все меняла. В ней Иван Вадимыч был не просто алкашом, но человеком с таинственным и сложным прошлым, не выстоявшим под напором судьбы. И это Михаилу нравилось. В темных переплетениях коридоров, комнат, кухонь с ванными за занавеской жили самые необычные, самые странные люди.

«Ровно полтора года, черт возьми», — подумал Михаил. Своеобразный рекорд в карьере. Есть, конечно, коммуналки, которые расселяются годами. Квартиры с несговорчивыми бабками, которых скорее вынесешь ногами вперед, чем уговоришь продать жилье. Но у Михаила все получалось быстрее, ловчее. С ним коммунальные жильцы были сговорчивее, цену не заламывали, заоблачных требований к встрече не предъявляли. Была и вторая причина, помимо любви к старым домам, по которой ему поручали расселения, — невероятное умение расположить людей к себе. Вместе с ним шли дар убеждения, внимательность, способность запоминать разговоры, каждую мелочь биографии — свадьбы, разводы, количество детей, профессию и прежние места работы. Какое-то время Михаил подозревал в себе черты излишнего конформизма, но потом подозрение само собой забылось, и он стал думать о себе как о гиперобщительном человеке, «своем парне», который помогает людям.

Одна старушка, та, что была не в себе, доставила хлопот. Переехать в однушку на Парнасе она была не против, но периодически на нее накатывало,

и она меняла мнение, посылала Михаила подальше, а от приезжавшей ему на подмогу дочери запиралась в комнате. Недееспособной она не была, объясняла дочка. Обычные, знакомые ей с детства выкрутасы, усугубившиеся с возрастом.

Алкоголик Второй, Иван Вадимыч, тоже помотал нервы. Пару месяцев назад позвонил и стал говорить, что передумал, что комнату не продаст, потому что в ней родился, в ней и умрет. Пришлось напомнить ему биографию — в комнату он заселился в девятилетнем возрасте, когда из отдельной двухкомнатной квартиры его из-за пьянок выгнала жена. Алкоголик молчал, прифигев от подробностей собственной жизни, которые Михаил запомнил еще при первой встрече, и разговор на этом закончился. Однако в следующий месяц он попил изрядно Мишиной крови — требовал увеличить сумму выкупа то на миллион, то на два, то на пять, путался в количестве миллионов, просил подыскать ему другую встречу, дескать, найденная далеко от метро и так далее и тому подобное.

Причина такого поворота была неясна даже его собутыльнику.

— Долбанулся он, Михал Сергеич, да и все тут, — объяснил он.

Покупатель, поскрипев, согласился повысить цену на пятьсот тысяч. Через пять минут после того, как Михаил сообщил эту новость мятежному собственнику, взяв обещание никому не рассказывать, телефон агента оборвали другие владельцы с возмущенными требованиями увеличить и им сумму на пятьсот тысяч. С таким раскладом не согласился уже покупатель. Пришлось лично проходиться

по собственникам, уговаривать, успокаивать. В очередной раз Михаил посетил и Ивана Вадимовича, принес дорогой водки и закуски. Они выпили, и Михаил снова уговаривал, пытался понять причину резкой смены настроения, но толком ничего не узнал. Однако через месяц все уладилось, как будто ничего не было — Иван Вадимович откатился на прежние условия, извинялся за задержку. Как узнал Михаил позже, от мятежа Алкоголика Второго отговорил Алкоголик Первый. За это Михаил презентовал ему бутылку виски. Все выдохнули и стали готовиться к сделке.

Сама по себе непростая история с десятью разными владельцами и десятью встречами осложнялась раздолбайством самих владельцев. Документы были в порядке у дисциплинированных единиц. Остальные бумаги готовились под тщательным присмотром самого Михаила. У кого-то, у обоих алкоголиков например, они были утеряны. Кто-то жил в комнате, доставшейся от родни, не заморачиваясь оформлением собственности.

Так, в спорах и в подготовке бумаг, прошло полтора года. Казалось, что вот-вот, за поворотом, все будет готово и квартира выйдет на сделку, но за поворотом оказывался следующий, потом еще и еще. Михаилу даже стало сниться, как он бродит по сумеречным пустым Пескам, ныряет в одну арку за другой, проходит по дворам-колодцам, заключенным в каменные мешки домов, выходит на узкие улицы — и так без конца. Во сне он шел то в квартиру на 5-й Советской, то к себе домой, но не находил пути. Он просыпался и недоумевал — ведь надо

было перейти улицу и повернуть направо, почему он не сделал этого во сне, а потом засыпал и видел все тот же муторный сон.

Михаилу нравилась расселяемая квартира. Объект площадью 220 квадратных метров, двусторонний: окна на улицу и в колодец. Просторная прихожая, заваленная классическим коммунальным хламом, за который жильцы цеплялись, как за сокровища, — подборки советских журналов, связанные бечевкой, довоенные велосипеды, коньки, лыжи, старые чемоданы с обитыми железом углами. Вещи лежали на полу, выпирали с антресолей, прикрытые полустлевшими шторками. Велосипед и лыжи покоились на крюках, вбитых в стену. Вперемежку с этим шли вешалки и тумбы, девять — на девять комнат, и уголлок с вбитыми в стену гвоздями, куда Алкоголик Второй вешал одежду за отсутствием собственной вешалки. В квартире было принято разуваться сразу при входе, и это правило тоже было симпатичное — коридор, кухня и санузлы были условно чистыми. Когда Михаилу стало понятно, что вальс с этой квартирой придется танцевать долго, он принес свои тапочки, и они уютно ждали его справа от входа.

Комнаты располагались так: пять с одной стороны и четыре с другой, ванная, затем коридор поворачивал направо у круглой печки, сохранившейся еще с постройки дома, вел к еще одной комнате, туалету и приводил в огромную кухню. По двум стенам кухни шли плиты и шкафы жильцов, они полностью отражали возраст, социальное положение, пол и доход каждого. У стояка в ряд расположились раковины разной степени чистоты. Посередине находился общий



стол, заставленный посудой. В углу жилья поставили дополнительную ванну, прикрытую шторкой с дельфинами. Людей было много, и, чтобы не ждать очереди помыться, они скинулись на установку ванны в кухне. Мылись там по договоренности — до пяти и после одиннадцати вечера, когда народу было меньше всего. Рабочая печь на кухне прикрыта клеенкой, но при желании можно проверить тягу и готовить на ней. На печи четыре конфорки, четыре кругляша, которые закрывались несколькими кольцами разного размера, регулирующими жар.

У Михаила в квартире тоже была печь, но для отопления, а не для готовки. Одним боком она выходила в коридор, другим — в детскую. Терракотовые изразцы с ландышами и птицами были залиты слоями белой масляной краски, из-под которых только угадывались их силуэты. На реставрацию печки требовалось триста тысяч, которые никак не находились. Остальные двести от сделки, обещанные покупателем, он планировал потратить на повторный ремонт в ванной — там неудачно положили ламинат, а стеклянная штора подтекала.

Михаил жил в семи минутах от коммуналки на 5-й Советской и часто и с удовольствием ходил туда пешком даже тогда, когда вопрос можно было решить по телефону. Визиты он обычно планировал на вечер. Ему нравилось спускаться по лестнице в собственной парадной — не слишком чистой, но обновленной и оживленной. Стены и потолок покрашены в нежный бежевый цвет. Провода уютно переплетаются над квартирами. В новостроях их прятали, и это было не то — не живо.

На его 3-й Советской улице был высажен шиповник, а на 4-й Советской — сирень. Они цвели и пахли в начале июня. 5-я Советская была без зелени, но, с другой стороны, ничто не отвлекало от безупречной геометрии улицы, от нежного цвета домов, от маскаронов и завитков на фасадах. Идеальная геометрия заканчивалась в Овсянниковском саду, улица упиралась в его высокие кудрявые каштаны. Особенно хорошо здесь в белые ночи, в девять-десять вечера — солнце уже скрылось, но сумерки еще тянутся. Тянутся, но не заканчиваются, светлеют и становятся новым днем. Приятно идти по делам, чувствовать запах цветения и думать о сумерках, перерождающихся в утро.

Дома на пути тоже уютные — фасады не слишком обшарпанные и не слишком новые, в самый раз, как удобные ботинки. За стеклами — богатый мир, сокровища, жемчуга и сапфиры: коммунальные кухни, обычные кухни, стойки отелей, горшки с цветами, кошки, детские игрушки. В щели в шторах открывалась чужая жизнь. Указатели: стоматология, юридическая помощь, кафе, квест-комнаты, апарт-отель, ремонт обуви и изготовление ключей, цветы и кофе, кофе и цветы. Старый Петербург в такие вечера распахивал пальто, прогуливался неторопливо по собственным улицам, одобрительно оглядывал своих детей. Каждый фасад, зелень кустов и травы — во всем была старая, проверенная временем красота.

Михаил открывал дверь своим ключом. Затем надевал тапочки, отсчитывал шаги до нужной комнаты, стучался, дожидался, когда с той стороны ответят «Входите!», входил и решал бесконечные вопросы,

советовал, записывал, давал нужные контакты, помогал записаться в МФЦ и так далее, без конца.

Разумеется, были и другие клиенты, другие объекты. Михаил вел две-три сделки одновременно, и его день был заполнен показами, а также встречами в агентстве. Их Михаил тоже любил, потому что витринные окна обеих переговорных выходили на улицу Рубинштейна. Секретарь Ирина Петровна — суровая офисная работница, которую не хотелось называть никак иначе, хотя в агентстве все обращались друг к другу на «ты» и по имени, — приносила чай и кофе в чашках Императорского фарфорового завода. От большого деревянного стола становилось тепло даже в пасмурную погоду. Для особо важных гостей Ирину Петровну просили зажечь биокамин, вмонтированный в стену. Живой огонь оживлял и переговорку, и улицу за окном, и прохожих.

История с коммуналкой началась в конце хмурого апреля и окончиться должна была в конце ноября. Покупатель получит квартиру, снесет стены, установит новые и, под полыхание огня в биокаmine, будет с бокалом коньяка вспоминать детство, когда соседи казались дружными, а мир — добрым и ласковым. Коммунальные жильцы разъедутся по новым квартирам в спальных районах. К обитателям таких районов Михаил относился с сочувствием, как к людям, которым серьезно не повезло в жизни, вследствие чего они вынуждены каждый день видеть панельные многоэтажки.

Вечером накануне заключения сделки он шел на 5-ю Советскую пешком, наслаждаясь городом и ощущением, что вот-вот, через несколько часов,

трудное дело будет закончено. Ожидание будущего облегчения было сильным, как после долгой зимней прогулки предчувствовать, что сейчас снимешь дома тяжелый пуховик и плечи заноят, освобожденные от груза. Примерно с таким ощущением он пересекал Советские и любовался голыми ветками шиповника и сирени, сбросившими листья и замершими в ожидании снега.

Он открыл дверь своим ключом, с наслаждением проворачивая его в последний раз, и в последний раз с удовольствием надел тапочки. Решил не вызывать жильцов поодиночке, а крикнул на всю длину коридора:

— Коллеги, я пришел!

## Глава вторая,

*в которой Михаил проводит последнюю встречу перед продажей квартиры, а обитатели коммуналки предстают перед читателем во всем своем великолепии.*

В комнатах началось шевеление — прекратились разговоры, зашуршали тапочки. Двери открывались, соседи приветствовали Михаила. Владельцы, некоторые парами, выдвигались на кухню, несли свои табуретки, стулья. Студентка Варя тащила кресло-мешок. Жильцы шли по коридору и зажигали свет — три лампочки по дороге на кухню, каждая с отдельным выключателем. Михаил не терпел пещерной темноты в коридорах коммуналок, она пугала его, у себя в квартире он протянул световую дорожку во всю длину от входа до кухни. Но тут старушка-не-в-себе, Нателла Валерьевна, была помешана на экономии, остальные жильцы устали с ней бороться.

Повернув за угол, Михаил стукнул условленным «кодом» в дверь программиста: два стука, пауза, один — выходи.

— Минутку, — отозвались из комнаты.

Михаил толкнул дверь и шагнул внутрь. Паша сидел за столом, на котором стояли фигурки из Гарри

Поттера размером с палец. В комнате сильно пахло спиртом. Паша тряпочкой протер фигурку Гермионы и поставил ее на стол к остальным.

— Что за запах? — спросил Михаил. — Вступили в клуб к нашим алкоголикам?

Программист рассмеялся. Он кивнул на куб — 3D-принтер.

— Заказали коллекционные фигурки на день рождения.

— А пахнет чем?

— Техническим спиртом. Надо протирать после печати.

Михаил взял и покрутил в руке фигурку Гарри.

— Ничего так.

— Михаил Сергеевич, мы ждем, — раздался голос позади.

Михаил обернулся. Это была Валентина Афанасьевна, старушка-в-себе и старшая по квартире. В ее обязанности входил сбор денег на коммунальные расходы и решение общих бытовых вопросов. Она недовольно повела носом и прикрыла дверь. Михаил и Паша вышли и направились на кухню. За ними шла Нателла-не-в-себе и выключала свет. Через два щелчка Михаил дошел до кухни с единственной лампочкой без абажура. Общие и одиночные встречи на кухне проводили постоянно, необходимо было читать и подписывать документы, и год назад Михаил принес матовую энергосберегающую лампочку, выкрутил старую, покрытую пылью и паутиной, и на кухню упал ровный холодный свет. Одной лампочки было недостаточно для этого большого помещения с высокими потолками, но она светила

ровно туда, куда Михаилу было нужно, а остальное его не волновало.

Владельцы рассаживались, Михаил сразу заметил — не хватало обоих алкоголиков, наверное, набухались и спят, ну да ничего, он зайдет к ним сразу после. Старушка-не-в-себе, войдя на кухню, осмотрелась, поджала губы и потянула руку к выключателю. Этот жест вызвал дружное:

— Нателла Валерьевна, не выключайте!

«Не выключайте» у некоторых прозвучало как «не надо» и «ну хватит уже», но Михаил обратил внимание на дружное, отточенное «Нателла Валерьевна». Старушка присела на стул у печки. На самом деле благодаря ей печку в свое время не снесли, как и не убрали из прихожей круглый дровяной обогреватель — в девяностые много старины по глупости поносили и поубирали, но сейчас это старье реставрировали, лакировали и встраивали в интерьер.

— Ну что, коллеги, поздравляю. Сегодня последняя встреча перед сделкой!

Михаил произнес приветствие, как конференсье, и ответом ему были аплодисменты. Жильцы в большинстве обладали чувством юмора и подыгрывали.

— Михаил Сергеич, сколько по времени займет сделка?

— Михал Сергеич, мне надо брать квитанции по коммуналке за весь год или только за последний месяц?

— Миша, скажи, дорогой, есть ли там парковка?

— Заткнитесь вы, записюны немывтые, — зашипела Нателла Валерьевна. — Дайте сказать этому маляхольному.

Значит, сегодня у нее обострение. Соседи зацкали на ее выпад, а Михаил молча проглотил, что его обозвали малахольным. Нателла могла и не так.

В первую очередь он рассказал о времени и месте сделки. Потом сориентировал, сколько она займет по времени. Затем — по документам и их давности, каждому был роздан чек-лист. Решили вопрос с опозданиями и отсутствием некоторых владельцев. «Некоторыми» были алкоголики, но Михаил заверил, что обзвонит всех собственников за час и, если те не ответят, явится сюда и лично за шкурку приведет их к нотариусу. Внутренне он вздрогнул, когда говорил это, потому что не был уверен, хватит ли ему сил, если забухают оба. Но его «за шкурку» было воспринято собственниками одобрительными кивками и смешками. Еще было море вопросов по очередности подписания (не имеет особого значения, потому что в конце подписывают все вместе), срокам выезда из квартиры после сделки (покупатель благосклонен и разрешил оставаться сколько нужно, понимает, что нынешним владельцам нужно привести в порядок новое жилье) и так далее, и так далее. Михаил почувствовал, что вопросы не заканчиваются, а он уже начал выдыхаться. Посмотрел на часы и обнаружил, что он провел за разговором ровно час. Он красноречиво поднял брови, снова взглянув на часы, и владельцы засобирались. Сыпались последние, уже не важные вопросы. По очереди прощались и благодарили. Нателла Валерьевна пропускала всех вперед, держа руку на выключателе, но не держала и щелкнула до того, как вышли все соседи, на кухне наступила темнота. Раздались возмущенные



Конец ознакомительного фрагмента.

Приобрести книгу можно

в интернет-магазине

«Электронный универс»

[e-Univers.ru](http://e-Univers.ru)