

Геннадий Карпов
Автор и специалист по недвижимости



НОЛЬ. ТОЧКА ОТСЧЕТА

«Если что-то идёт не по плану,
значит, я иду в правильном направлении»

Геннадий Карпов

Ноль. Точка отсчета

<https://litres.ru/72838102>

SelfPub; 2026

Аннотация

Новосибирск. Бывший моряк с пустым карманом и горящими глазами. Отчаянная ставка — работа в агентстве недвижимости. Его ждут не роскошные виллы, а настоящая битва за выживание. Жестокие обстоятельства, непредсказуемые клиенты и система, которая постоянно проверяет его на прочность.

Сможет ли он удержаться на плаву, когда каждая новая сделка оборачивается провалом? Хватит ли упрямства и чувства юмора, чтобы не сломаться? Эта история — честный взгляд изнутри на профессию, где ставка — не просто деньги, а твоё собственное «я».

Содержание

От автора	4
ПРЕДИСЛОВИЕ	5
ГЛАВА 1. Бетонный муравейник	7
Глава 2. Встреча у светофора	11
Глава 3. Первая дверь в «Этажи»	13
Глава 4. Экипаж корабля	20
Конец ознакомительного фрагмента.	24

Геннадий Карпов

Ноль. Точка отсчета

От автора

Книга основана на реальных событиях. Имена и некоторые идентифицирующие детали были изменены для сохранения приватности действующих лиц. Все истории и случаи из практики представлены как субъективный опыт автора.

ПРЕДИСЛОВИЕ

Урок, который нельзя пропустить

Есть один парадокс, который понимаешь лишь тогда, когда оказываешься на дне: самые ценные уроки жизни не продаются в красивых упаковках с гарантией успеха. Их выдают на входе в лабиринт собственных ошибок, и платой за них служат время, нервы и кусочек собственного самолюбия.

Эту книгу я мог бы написать через десять лет, будучи увенчанным регалиями топ-менеджером. Получился бы сборник благоразумных советов и отполированных до блеска историй успеха. Но она была бы нечестной.

Я пишу эти строки сейчас, пока свежи в памяти шишки и синяки, пока не забылся вкус провала и не притупилась горечь от чужих сомнений. Я пишу это на передовой, в гуще событий, где теория сталкивается с суровой практикой и трещит по швам.

Перед вами – дневник выживания в одной из самых жестких профессий. Это не инструкция «как стать миллионером за три месяца». Это честный отчет о том, как не сойти с дистанции, когда кажется, что сама вселенная вставляет

тебе палки в колеса.

Я не буду пересказывать вам книгу. Я просто открою дверь. Переступите порог – и вы увидите, из чего на самом деле состоит путь к результату. Это не всегда красиво, но всегда – правда.

ГЛАВА 1. Бетонный муравейник

Приветствие

Меня зовут Геннадий. Мне двадцать четыре, и сейчас я сижу и пишу эти строки, а за окном гудит Новосибирск — миллионный город, вечно куда-то спешащий, словно боится опоздать на собственную жизнь. Но моя история началась не в этом бетонном муравейнике. Она началась там, где небо кажется выше, а воздух пахнет так, что хочется надышаться впрок.

Я родился в Шайдурово¹ — маленькой точке на карте области, которую иначе как «глубинкой» и не назовешь. Помню, как в детстве наметало так много снега, что казалось — из-за него не видно неба. Понятно, дело было в моем детском росте, но тогда это было прекрасно. Самым любимым занятием были зимние вечера, когда мы с братом и сестрой весь день копали тоннели в сугробах, создавали свой домик под снегом, словно кроты. Домик заваливался, но мы находили другой сугроб покрепче и начинали сначала. Мы были счастливы как никогда, когда ползали по готовым лабиринтам.

¹ 54.012882, 81.786764

По вечерам мы ходили за дровами, набирали столько полешек, сколько помещалось в руки. Я брал больше всех, так как был старшим, брат следовал моему примеру, а младшая сестренка открывала дверь или подбирала то, что мы роняли. Потом мы подбрасывали дрова в печку и, пока одежда не начинала таять, быстро раздевались и садились греться. Это был запах дома, запах спокойствия.

В четырнадцать жизнь стала другой — наша семья переехала в Сузун¹. Это был посёлок городского типа, но всё ещё не город. А потом... потом был резкий взлёт — в прямом смысле. Самолёт, Владивосток, три года службы.

Со службы я больше всего помню холод. Холод, проникающий под одежду, когда сутки напролет ты через каждые четыре часа заступаешь на два часа в патруль. Холод, который пробирался в душу, когда ветер продувал насквозь, и не спасали ни овечий тулуп, ни пять слоев одежды. Когда в темноте каждые пятнадцать минут мерещились фигуры офицеров на обходе. Спасали только мысли о светлом будущем и девушке, которая ждала.

Но были и другие моменты — моменты настоящей свободы. Особенно запомнились выходы в море. За бортом корабля, насколько хватало глаз, раскидывалась морская гладь. В волнах, создаваемых кораблем, весело плескались дельфины. Я помню россыпь медуз, расстилавшихся по поверхности воды, как звезды на ночном небе; обжигаяще ледяную

¹ 53.785425, 82.313417

воду Норвежского моря; вечера на палубе, когда я с помощью морского секстана определял местоположение корабля по звездам и планетам. В те мгновения я в прямом смысле мог достать звезду с неба и опустить ее на горизонт. Помню долгие разговоры с другом о будущем, когда мы смотрели на извилистые берега проплывающих островов; помню Грецию, порт Пирей и его древнюю архитектуру.

Я прошел через холод и жару, приказы и надежды, восхищение и волнение, беспомощность и ответственность. Там меня не просто выковали заново - там мне показали, на что я способен на самом деле.

Затем я вернулся. Вернулся в Новосибирск не с победным маршем, а с тяжёлым рюкзаком, набитым долгами.

Скорые обещания, данные самому себе в ожидании «нормальной» жизни, обернулись кредитами, которые висели на мне тяжким грузом. Амбиции были огромными, а счёт в банке — пугающе пустым. Суровая реальность была меня этим фактом по лицу каждый день.

Я схватился за первую же работу. Потом за вторую. Третью. Был курьером, сварщиком, разнорабочим — хватался за всё, как тонущий за соломинку. Самое тяжелое было — это когда заказывали тридцать литров воды, указывали шестнадцатый этаж и переставали отвечать на звонки. Или при звонке говорили: «Домофон не работает, попадите как-нибудь сами, лифт тоже не работает, поднимайтесь пешком». И ты идешь вверх по темной лестнице, которая воняет ста-

рой штукатуркой и кошачьей мочой. И каждая ступенька словно шепчет: «Вот она, твоя новая жизнь, герой».

Три года такого каторжного труда. Три года переездов с одной съёмной квартиры в другую, где пахло чужими людьми и их проблемами.

Через три года я сделал последний платёж. Долгов не стало. Я вышел в ноль. Казалось бы, вот он, старт. Но вместо облегчения — лишь опустошение.

Наступили дни, которые я даже описывать не буду. Просто выгорание. После того самого последнего платежа я понял, что дальше так продолжаться не может, и просто лежал следующий месяц дома, не в силах даже выйти за продуктами. Я сбил график, пытался чем попало и думал, что ничего хорошего уже не будет. Внутри была лишь пустота и гулкая усталость.

И снова в голове зазвучал тот самый, проклятый вопрос, от которого сводило скулы: «В чём смысл?»

Глава 2. Встреча у светофора

Январь. Воздух ледяной, обжигающий лёгкие. Я шёл из магазина, пальцы затекали под тяжестью пакетов. В голове крутился план ужина – простого, сытного, такого, чтобы согрело изнутри. Остановился на светофоре, переминаясь с ноги на ногу. Из рта вырывались густые клубы пара, словно я был живым паровозом.

Вдруг ко мне подошёл мужчина. Лицо замёрзшее, но с улыбкой.

– Молодой человек, не хотите ли поддержать храм? – он протянул мне две книги.

Я покосился на пакеты в руках.

– А что внутри? – спросил, больше из вежливости.

Мы разговорились. Он говорил о самосовершенствовании, о поиске пути. Я – о работе, о том, как люди к ней относятся и чего хотят. Его слова были обтекаемыми, как галька, но в тот момент они казались глубокими. Мы постояли ещё несколько минут, пока светофор не сменил цвет на зелёный дважды.

Расстались. Я так и не понял, дойдут ли мои деньги до храма или осядут в чьём-то кармане. Но книги я взял. Тяжёлые, пахнущие свежей типографской краской.

На следующий день я ехал на собеседование. Мороз щипал щёки даже через стекло маршрутки. Адрес был указан

так криво, что я плутал между одинаковых пятиэтажек минут сорок, чувствуя, как холод проникает под одежду. В итоге меня встретил не работодатель (которому, видимо, было плевать), а его единственный работник – уставший парень с руками, исцарапанными до крови.

Вакансия – перетяжка мягкой мебели. Я попробовал: полдня провёл в пыльном цеху, вдыхая запах клея и старой ткани, а потом просто ушёл. Без скандала, без объяснений.

Но странное дело – я не чувствовал ни злости, ни разочарования. Наоборот, шёл по зимнему городу и улыбался, как школьник в последний день учёбы.

Глава 3. Первая дверь в «Этажи»

На следующий день, как обычно, листал вакансии. Наткнулся на вакансию «Риэлтор с обучением и наставничеством» и, больше от безнадёжности и понимания, что и тут мне не ответят, нажал «Откликнуться».

Ответ пришёл почти мгновенно – настолько быстро, что я даже не успел привычно мысленно махнуть на него рукой, отправив очередное резюме в цифровое небытие. Название вакансии звучало солидно, даже пафосно, но откликался я скорее от вымученной безысходности, уже предвкушая либо вежливое молчание, либо очередной шаблонный отказ. Однако судьба, видимо, решила подкинуть сюрприз: вместо ожидаемого исхода в телефоне высветилось приглашение на встречу и адрес.

«Ну, раз зовут – надо ехать», – пробормотал я себе под нос, ощущая в груди знакомую, почти навязчивую смесь скепсиса и крошечной, но упрямой надежды. Эта надежда была похожа на тлеющий уголёк – вроде бы и не горит, но и не гаснет окончательно.

Здание, куда меня слепо завел навигатор, оказалось обманчивым. Оно подставило мне не тот подъезд, и вместо парадного входа я упёрся в какую-то служебную дверь, охраняемую хмурым дедом на ресепшене. Вся его поза, взгляд, тяжёлые веки – всё кричало о том, что продажа недвижимости

– это точно не его конёк, его стихия – это ворчание и контроль пропусков. Я уже было подумал, что это дурной знак, что всё опять пошло наперекосяк с самого начала... но, сделав круг вокруг здания, всё-таки нашёл нужную дверь. Яркие, почти кричащие вывески «Этажей» пестрели на стекле, беззастенчиво заявляя о правильном месте.

Переступив порог, я будто попал в другой мир. Внутри пахло не просто кофе, а дорогим кофе, смешанным с запахом новой мебели, свежей краски и едва уловимым ароматом чьих-то амбиций. Меня пригласили за стол, предложили кофе – я вежливо, почти интеллигентно отказался, чувствуя себя немного не в своей тарелке. Моя одежда – практичный, немного поношенный полукомбинезон и простая кофта – резко контрастировала с деловыми рубашками и строгими брюками окружающих. Но мне было тепло, сухо и удобно в моём «доспехе», и в тот момент это ощущение собственного комфорта было куда главнее, чем условный dress code.

Максим, молодой парень напротив, говорил быстро, уверенно и очень гладко, словно рисовал в воздухе радужные, почти воздушные замки из перспектив: дружная, сплочённая команда, огненные, почти фантастические заработки, лёгкая и невероятно уважаемая работа. Его слова сливались в приятный, обволакивающий гул, в котором я выхватывал лишь отдельные, заманчивые обрывки: «полное обучение», «постоянная поддержка», «помощь на каждом этапе». Я кивал, стараясь выглядеть внимательным, но по-настоящему

понимал, пожалуй, только одно: здесь все улыбаются. Слишком широко. Слишком старательно. Улыбаются все, кроме одного человека.

Прямо за спиной Максима, вполоборота ко мне, сидел тот самый угрюмый, отстранённый человек. Он не просто смотрел в телефон, он впивался в экран взглядом, полным такого откровенного желания оказаться где угодно, но только не здесь, что это было почти физически ощутимо. Его одиночество и отрешённость были настолько плотными, что казалось, их можно потрогать рукой. *«Вот он, самый честный портрет этого весёлого места»*, – пронеслось у меня в голове.

Рассказав всё, что положено по регламенту, Максим бодро поднялся, чтобы, по его словам, «позвать моего будущего руководителя». Каково же было моё изумление, когда он развернулся на 180 градусов и... просто сел за соседний стол, плечом к плечу с тем самым угрюмым мизантропом.

Я застыл в лёгком ступоре, чувствуя, как нарастает неловкость. *«Ну, ладно, может коллега, заговорил по дороге, сейчас пойдёт дальше»*, – попытался я себя успокоить. Мы сидели в этой немой сцене минуту, другую, десятую. Я – в гордом и глупом одиночестве за своим столом, они – за своим, погружённые в тихий разговор. А потом эта парочка синхронно встала и, словно по мановению невидимой дирижёрской палочки, пересела ко мне. И тут, наконец, до моего сознания дошло: угрюмый человек с телефоном, сбегающий от

реальности, – и есть тот самый будущий руководитель.

Второй, неформальный раунд собеседования оказался ещё более странным. Меня попросили «продать себя», описав тремя словами. Я, не долго думая, выпалил первое, что пришло в голову – сработало. Мы распрощались, договорившись, что я дам окончательный ответ до вечера. А положительный ответ, честно говоря, созрел у меня ещё на полпути домой.

Первая экспедиция

По установленным правилам, новые группы на обучение формировались строго по понедельникам. Моё собеседование как раз выпало на первый день недели, и я уже не успевал вклиниться в коллектив, который уже вовсю грыз гранит науки. Поэтому мне и предложили провести эти несколько дней с пользой – поехать на экскурсии. Первая из них была запланирована в коттеджный посёлок.

И вот он – день выезда. В офисе меня, снова облачённого в мой неизменный практичный комбинезон, представили Евгении – тихой, скромной, даже несколько робкой девушке, которую Максим с ходу, почти скомандовав, назначил «ответственной за мою сохранность». Всю дорогу в просторном минивэне я молчал, уставившись в запотевшее окно, а под монотонный, убаюкивающий гул двигателя и приглушённый гул чужих профессиональных разговоров... по-

просту отключился, погрузившись в лёгкий, нервный сон.

Проснулся не от звука, а от его полной противоположности – от гробовой тишины, наступившей после монотонного дорожного гула. Её разорвал резкий, неожиданный толчок, от которого моё тело дёрнулось, а голова со стуком отскочила от стекла. Сознание возвращалось медленно, будто продираясь сквозь вату. Я с трудом отлепил разгорячённую щеку от прохладного, запотевшего изнутри стекла, оставив на нём мутный отпечаток.

Вывалившись на улицу, почувствовал, как меня обволакивает влажный, непривычно свежий воздух. Я стоял, пошатываясь, заспанный, помятый дорогой и абсолютно дезориентированный. Пейзаж, в который я попал, был похож на открытку, которую я не заказывал. Передо мной, словно нарисованный неуверенной рухой художника, открылся вид на тот самый коттеджный посёлок. Он не стоял, а именно карабкался по крутому склону, цепляясь за него домиками с остроконечными крышами. Эти домики лепились друг к другу на разной высоте, создавая ощущение хаотичного, но на удивление живописного беспорядка.

Я всегда недолюбливал склоны – эта неприязнь была глубокой, почти инстинктивной. Наверное, корни её уходили в какую-то стёршуюся детскую травму, в забытые падения с велосипеда на косогоре, в сбитые колени и синяки, которые проходили куда быстрее, чем робкий страх перед высотой и неустойчивостью.

Я побрёл за группой, на автомате, бездумно переставляя ноги. Моё внимание было приковано к Евгении – моей временной спасительницы. Я старался не терять её из вида, словно она была моим единственным ориентиром в этом чужом месте. Гид, бойкий средних лет человек, сыпал профессиональными терминами и загадочными аббревиатурами, от которых в голове не оставалось ровным счётом ничего, кроме назойливого жужжания. Я кивал с вежливым, отрепетированным видом, поддакивая в такт его речи, но сам в это время был где-то далеко.

Обратная дорога стала временем для тихого наблюдения. Теперь я не спал, а слушал. Слушал обрывки диалогов, шутки, обмен опытом. И именно в той поездке, в этом движущемся салоне, я сумел записать номер Вадима – на тот момент руководителя отдела загородной недвижимости в компании “Этажи”. Тогда я ещё не мог и предположить, что этот занятой человек в будущем ответит на добрый десяток моих наивных вопросов и будет неизменно помогать советом.

Вернувшись к зданию офиса, вышел из машины последним и, не очень-то понимая, что теперь делать и куда себя деть, пошёл по инерции за всеми внутрь, чувствуя себя немного затерявшимся.

И только закрыл за собой тяжелую стеклянную дверь, как увидел краем глаза поразительную метаморфозу: Евгения – секунду назад мирно и спокойно беседовавшая с коллегой – вдруг подпрыгнула на месте, словно её током ударило, и с па-

ническим возгласом «Потеряла!» начала лихорадочно крутить головой по сторонам, вглядываясь в лица. Её взгляд, метавшийся по холлу, вдруг нашел меня. И буквально мгновенно её черты смягчились, напряжение ушло, плечи опустились. Она сделала глубокий вдох и, как ни в чём не бывало, с лёгкой улыбкой подошла, чтобы спросить о моих впечатлениях.

Я не стал лукавить и кривить душой – было в целом интересно, ново и познавательно. После этого короткого разговора мы попрощались, и я отправился домой. Моё настоящее, полноценное обучение должно было начаться только через неделю. Но первая, тонкая, почти невесомая ниточка в огромный и незнакомый мир недвижимости была уже робко протянута. Тогда ещё не знал, выдержит ли она, но первый шаг был сделан.

Глава 4. Экипаж корабля

Понедельник. Первый день обучения. Вместо ожидаемого шумного десанта из одиннадцати новобранцев в классе тихонько замерли всего двое. Мысли в голове пронесли панические: *«Неужели все остальные такие умные, что сразу сообразили, куда не стоит соваться? Или это мы такие отчаянные?»*

Знакомство оказалось сродни конкурсу необычных резюме. Я – бывший военный моряк, отбарабанивший на Параде Победы по брусчатке Красной площади. Моя новая напарница – хрупкая с виду девушка, оказавшаяся кандидатом в мастера спорта по тяжёлой атлетике. Наши скромные спикеры, озвучивая свои достижения, смотрелись на этом фоне как скрипачи из скромного провинциального оркестра на рок-фестивале. Настроение от этого стало слегка сюрреалистичным.

Две недели обучения пролетели в одном сплошном вихре. Информация лилась на нас мощным, сбивающим с ног потоком: договоры, законы, метры, квадраты, проценты, клиенты... Голова гудела и трещала по швам, превращаясь в перегруженный склад бесполезных пока знаний. Нас уверяли, что со временем всё это волшебным образом уляжется по полочкам. Я отчаянно хотел верить в это чудо, потому что альтернатива – признать, что я ничего не понимаю и зря по-

тратил время, — бесила и пугала.

Самым нервным, но и самым живым моментом каждого дня была командная работа. Именно там, в этих небольших обсуждениях, потихоньку проступали контуры моей будущей команды — такого странного и разношёрстного экипажа.

Пришло время представить его — таким, каким я его увидел и запомнил.

Андрей Николаевич, наш рулевой и капитан. Первое впечатление — человек-скала. Серьёзный, немного отстранённый, с неизменной печатью усталости на лице. Я и представить не мог, какая буря эмоций, сарказма и общительности скрывается за этим спокойным фасадом. Возможно, мне стоило бежать, едва это открылось. Но мы нашли общий язык. Он оказался не просто начальником, а человеком со своей собственной, явно не простой историей.

Особенно ярко в памяти врезалась наша первая личная беседа, где я с упоением и глупой отвагой новичка живописал ему свои грандиозные планы на два месяца вперёд. Небеса, наверное, покатывались со смеху, слушая мои наивные прожекты. Андрей Николаевич выслушал всё это с каменным, непроницаемым лицом. Сейчас я понимаю, каким жалким фантазёром я тогда выглядел, и от этого воспоминание стало ещё ценнее.

Антон — фонтан энергии и болтливости. С ним можно было говорить обо всём на свете, от котировок на рынке недвижимости до новейших теорий заговора. Ключевое сло-

во здесь – «было». Через два месяца после моего прихода он благополучно испарился из компании. Клянусь, это был его собственный выбор.

Дарья – мой ангел-хранитель и наставница на первых порах. Девушка с огнём в глазах, когда речь заходит о мясных блюдах. Её поддержка была иногда даже избыточной, но всегда искренней. А её сообщения в мессенджере – это отдельный вид экстремального спорта. Открываешь чат и видишь: «ГЕНА!». И далее – наступает та самая звенящая пауза, за которую успеваешь мысленно перебрать все свои грехи, косяки и возможные концы света.

Константин – воплощение прямооты, иногда граничащей с лобовой атакой. Молод, амбициозен и не привык ходить вокруг да около. Его резкость могла резать слух, но именно он придумал самую гениальную и работающую вводную фразу для разговора с клиентами во всей команде.

Наталья – человек-детектор лжи и самообмана. Пять минут общения с ней – и ты точно понимаешь, кто ты есть на самом деле и где твоё скромное место в этой вселенной. Её уточняющие вопросы, способны довести до белого каления или глубочайшей рефлексии. В моём личном рейтинге мастеров допроса твёрдое второе место.

Евгения – та самая, что когда-то «потеряла» меня на экскурсии. О, с ней нужно быть знакомым лично! Её доброта и открытость покоряют, но где-то на дне глаз читается лёгкая тень какого-то старого опыта. Она – наш ежедневный ис-

точник позитива, а её видеоседевы для соцсетей уже стали местным фольклором.

Надежда – олицетворение дзена и абсолютного спокойствия. Кажется, что рядом с ней не может быть никаких проблем в принципе. Возможно, секрет в её волшебном травяном чае, который она вечно заваривает.

Татьяна – вибрации пляжа, пальм и лёгкого бриза. Смотришь на неё – и видишь шезлонг, океан и кокос с трубочкой. Даже её проблемы решаются с такой невероятной лёгкостью, будто она не работает, а играет в увлекательную игру.

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.