

Елена Мельниченко



Чужие берега. Батумский гамбит

18+

Кофе для стажера.

Елена Мельниченко

Чужие берега. Батумский гамбит

«Автор»

2026

Мельниченко Е. В.

Чужие берега. Батумский гамбит / Е. В. Мельниченко —
«Автор», 2026 — (Кофе для стажера.)

Финал бизнес-трилогии "Кофе для стажера" и "Талисман для директора", где герой начинает все с нуля уже в чужой стране. За 3 года Марк Запольский создал сеть франшиз на Юге России. Он выстроил масштабируемую модель на принципах честности. Доказал: правда в отношениях с клиентами — самый прибыльный актив. Но когда привычный мир рухнул — война, санкции, блокировки интернета, бегство партнеров — даже его «Кодекс» дал трещину. Марк с беременной женой уезжает в Грузию. Временно? Вопрос открыт. И хотя в новой стране он чувствует себя свободно, он не дышит полной грудью. Ведь свобода это и ответственность. Российская сеть трещит без контроля. Франчайзи подают в суд. Местные игроки готовы проглотить чужака. А главная угроза внутри него: сомнение. Вдруг его правда не работает на чужом берегу? Марк разыгрывает свой шахматный гамбит. Он жертвует стабильностью, привычным миром, близкими. Всё для того, чтобы перехватить инициативу и вернуться на родину сильнее. Но что, если жертва не сработает?

Елена Мельниченко

Чужие берега. Батумский гамбит

От автора.

Данный бизнес-роман является продолжением и завершением трилогии о риелторе Марке, который прошел много испытаний, стал управленцем и построил агентство недвижимости нового типа — «голубой океан» в конкурентной среде.

Первый том «Кофе для стажера. Сто дней одного агента» стал популярным бестселлером, завоевал любовь читателей, особенно молодых начинающих агентов по недвижимости. В нем в коротких и точечных диалогах была описана технология этапов продаж и обучения стажеров. Книга получила награду «Лучший деловой роман на рынке недвижимости» в 2024 г. на Премии журнала «Persono» в конкурсе «Лидеры эпохи». За период 2022-2026 г автором было продано более 1000 экземпляров в печатной и электронной версиях.

Второй том «Талисман для директора. Фонари южного города», написанный в 2025 г. получил свое рождение в городе Сочи, куда автор переехал на пмж. В книге агент Марк становится предпринимателем, борется с фейками, растет как управленец и строит беспрецедентный бизнес на юге российской федерации, основанный на принципах честности и доверия.

Третья книга, которую вы держите в руках, «Чужие берега. Батумский гамбит», была написана после пребывания автора в Грузии и вдохновении, навеянном этой страной. Роман продолжает сагу о герое-управленце Марке, описывает геополитические и экономические события 2026 года в режиме реального времени, с которыми столкнулось большинство представителей бизнес-среды и обычных людей.

Сеть Марка расширяется, команда растет. Но, когда, в один миг его привычный мир рушится — война, санкции, налоги, блокировки мессенджеров, недоступность интернета, бегство ключевых партнеров — даже его прочный «Кодекс» дает трещину. Марк уезжает в Батуми с беременной женой. И хотя в новой стране он чувствует себя свободно, он не может дышать полной грудью. Ведь свобода — это еще и ответственность. Российская франчайзинговая сеть «трещит по швам» без контроля. Франчайзи подают в суд на головную компанию за невыполнение обязательств. Местные игроки готовы проглотить чужака за его «другое мнение». Но главная угроза таится внутри него самого — сомнение. Вдруг его правда не сработает на чужом берегу? Марк разыгрывает свой шахматный гамбит. Он жертвует стабильностью, привычным миром, своими близкими. Всё для того, чтобы получить новый опыт и вернуться на родину сильнее. Но что, если эта жертва не сработает?

Все персонажи, события, организации и имена, упомянутые в этой книге, являются вымышленными. Любое совпадение с реально существующими лицами, компаниями или происшествиями случайно.

В книге упоминается социальная сеть Instagram* — продукт компании Meta Platforms Inc., деятельность которой признана экстремистской и запрещена на территории Российской Федерации.

Глава 1. Точка невозврата.

Самолёт мягко коснулся взлётно-посадочной полосы аэропорта в Батуми, и Марку показалось, что он ступил совершенно в другую вселенную. За иллюминатором сияло солнце, такое яркое, что глаза слезились. Море, всего в двухстах метрах от лётного поля, переливалось бирюзой, какой ранее он не видывал даже в Сочи — слишком терпкой, слишком южной. И вроде все то же Черное море, но отлив у него был каким-то другим. Чужим, манящим и одновременно, чарующим, волнующим, страстным. Разнокалиберные геометрические фигуры небоскребов из стекла и бетона занимали всю первую береговую линию. Их неправильные контуры: от пря-

моугольных и овальных до изогнутых в спиральные линии зданий, были торжественно презентованы этой страной неопытным туристам сразу же на входе, по прибытии, пока не замылился глаз. «Батумский Дубай» вальяжно растянулся на 7 км от аэропорта до старого города и открывал великолепный променад под названием Новый бульвар. Здесь было что посмотреть. И самое главное, что здесь была свобода.

Марк нежно прикоснулся к Алисе, взяв ее за руку. Она вздремнула, утомлённая жарой, положив голову ему на плечо. И хотя их воздушный маршрут составлял всего 40 минут и пролетел очень быстро, Марку не хотелось ее будить. Он наслаждался вместе с женой тем особенным, сокровенным состоянием, которое теперь никогда их не покидало. На пятом месяце беременности её животик уже заметно округлился под свободным льняным сарафаном и придавал ее угловатой, почти мальчишеской фигуре, особый шарм. Рядом, в яркой переноске, недовольно молчал Стив. Кот, повидавший за свою жизнь не один переезд, этого явно не одобрял. Его рыжая морда выражала глубочайшее кошачье негодование, а в больших и умных глазах застыл немой вопрос: «Зачем ВЫ это сделали?»

«Прилетели, родная», — тихо сказал Марк, будто сам себе.

Алиса открыла глаза, слабо улыбнулась.

— Какое море...

— Да. Красивое, — ответил он, но в голосе не было той радости, которой обычно сопровождается переезд в райский уголок. Скорее, это прозвучало как сожаление. И сопровождалось оно странной, ноющей пустотой в груди. Он сделал то, что обещал. Перевез любимую женщину в безопасное место, как она и хотела. Но сказать, что он был счастлив своим выбором — ничего не сказать. Он находился в раздрайве и большое количество душевных терзаний усугубляло эту ситуацию.

Арендованная квартира находилась в новом доме в пяти минутах от набережной, в самом центре города на улице Шота Руставели. С балкона открывался вид на море, силуэты яхт и кораблей на рейде. Арендаторы, приятная грузинская семья, встретили их с особым местным гостеприимством, почти пугающим своей щедростью: корзина с фруктами, бутылка домашнего вина, вазочка с ароматным вареньем, да еще и хозяин сам отнёс чемоданы на пятый этаж, видя беременную Алису. Марк был наслышан про то, как встречают гостей в этой стране, но не рассчитывал на такой шикарный прием.

— Только скажите, чем помочь, — сказал владелец квартиры с легким акцентом на вполне хорошем русском, улыбаясь. — Вы теперь наши гости.

Марк поблагодарил. Когда дверь закрылась, он прислонился спиной к стене и выдохнул. Алиса, освободив Стива из переноски, прошла на их новый балкон. Это место сразу ей приглянулось и видимо, именно оно и должно было стать стартовым бастионом их новой жизни в незнакомом городе.

— Марк, иди сюда. Смотри же, это невероятно красиво.

Он подошёл. Ветер с моря приносил запахи соли, нагретой гальки и цветущих магнолий — знакомый, почти сочинский запах, но другой, более пряный, более настойчивый и менее влажный. Дышалось легко. Внизу, на набережной, гуляли люди: молодые парочки, мамы с детишками, студенты, туристы с рюкзаками. Многие говорили на русском. Это создавало странное, порой обманчивое чувство, что они никуда не уезжали. Но стоило присмотреться — и разница становилась очевидной. Уличные вывески на грузинском и английском. Отсутствие привычных «Пятёрочек» и аптек «Апрель». И главное — создавалось ощущение что здесь, в этом городе, нет того тяжёлого давящего груза, который остался там, за горами. По ту же сторону моря, но у других берегов.

«Свобода», — подумал Марк. И тут же поймал себя на мысли, что это слово вызывает у него не только радость, но и некий страх. Страх новизны. Неопределенности. И какой-то глубоко щемящей тоски. Тоски по всему тому, что он оставил далеко за горизонтом. Навер-

ное, именно так и чувствуют себя люди в изгнании, покидающие родину и не ведающие, когда вернутся назад и вернутся ли вообще.

Он никогда бы не уехал из Сочи, если бы не....

За пять лет после переезда в олимпийскую столицу, с ним происходили разные вещи. Но он нашел там свой дом. Встретил Алису, обзавелся рыжим котом. Построил свою маленькую империю с «кодексом честности Запольского», масштабировал бизнес, открыл франшизу агентства недвижимости аж в десяти южных городах. Его центральный офис на Горького, кишасший менеджерами и клиентами, стал его второй обителью. Жизнь там не стояла на месте. Было много: и хорошего, и плохого. Но он справился со всеми трудностями, и никогда не сдвинулся бы с места, если бы был один.

Другое дело, Алиса. Ее тревожность зашкаливала, а это была еще только первая половина беременности. Ребенок у них первый и Марк очень хотел, чтобы ничего не помешало появиться ему на свет здоровым. Тем более он ждал сына. Наследника «его империи».

Его город, как и вся страна, переживали не самые легкие времена в истории. Странные времена, которые меняли все вокруг. Шел пятый год специальной военной операции, которую давно уже именовали войной с Украиной. Сочи долго справлялся с этим и жил спокойно. Но с начала этого года он стал очень нервным городом. Практически каждый день объявляли беспилотную, авиационную или ракетную опасность, включали воюющие сирены из громкоговорителей, которые могли заорать и ночью, в разгар самого сна. Осколки сбитых беспилотников попадали в здания и разрушали чьи-то дома, квартиры, человеческие жизни и ситуация уже не была под контролем, как раньше. Марк понимал, что не может влиять на то, что происходит и это его очень удручало. Алиса впадала в депрессию, перестала спать по ночам, часто молчала, или беспричинно плакала в подушку, и тогда Марк принял решение о переезде. Он планировал уехать до тех пор, как родится ребенок и не устанет ситуация в стране. Изначально для такого переезда Марк рассматривал бизнес-столицу мира Дубай. Но сам мир, видимо, сошел с ума и началась заварушка Ирана с Израилем за Ормузский пролив. Военные атаки затронули ключевые объекты в Дубае и Абу-Даби, включая международный аэропорт. Тысячи туристов, в том числе из России, оказались заблокированы в стране. В геополитику, как всегда, вмешались Штаты. В ответ на их «стратегическую помощь» Израилю оружием, иранцы ударили по американским базам и спокойный Дубай стал эпицентром конфликта, превратившись из самой безопасной страны мира в рискованный проект. В тот момент, когда пара Марк — Алиса решила переехать из России, Дубай стал закрытой зоной, а самолеты вообще перестали летать в этом направлении. Пришлось менять планы и самое первое, что придумал Марк, прилететь в Грузию. Сейчас, спустя некоторое время, это казалось не таким уж плохим выбором. Высотки, море и обилие русскоязычных соотечественников должны были скрасить их одиночество.

Современный Батуми стал похож на Сочи постололимпийского периода. Строек много, проекты классные, а цены еще пока доступные. Да и спад бешеной миграции соотечественников, начавшийся с 2022 года, держал город в тонусе, а сервисы в стадии роста. Но, конечно здесь, как и в Сочи, все нужно было начинать с нуля. И хотя Марку было не привыкать это делать, он пока еще пасовал. И глубоко в душе, не совсем смирился со своим выбором.

Вечером, когда Алиса уснула, утомленная дорогой, он вышел на балкон с кружкой кофе. Стив, устроившийся на его коленях, лениво жмурился. Этот рыжий мерзавец везде находил себе дом, главное, чтобы его гладил хозяин. Море шумело. Где-то внизу играла музыка, смеялись люди. Раздавались крики проигравшихся в казино. Город жил своей жизнью. Он не парился. И не отчаивался. Просто продолжал существовать.

Марк достал телефон. Экран засветился списком непрочитанных сообщений. Игорь Матвеевич: *«Франчайзи в Волгограде провалил проверку. Клиент подал в суд. Скандал раздувают местные СМИ. Нужно твоё срочное вмешательство»*. Василиса: *«Марк, ты куда пропал? Я*

не понимаю, как теперь согласовывать стандарты с этими... они же игнорируют «Кодекс»!». Фёдор: «Краснодар держится. Сергей молодец. Но без тебя команда нервничает».

Он отложил телефон. Письма никуда не денутся. Проблемы тоже. Все взрослые люди и справятся без него. Сегодня он не мог... Не мог говорить о кризисах, о контроле, о том, что его сеть, разросшаяся до десяти городов, трещит по швам, как не мог объяснять тем, кто остался в России, почему он уехал. Не мог и не хотел.

Потому что объяснение хоть и было простым, но от этого и выглядело ещё более мучительным.

Глава 2. Флешбэки из прошлого.

Три месяца назад. Сочи, офис на Горького.

Стоял декабрь, 2025 года. Марк сидел в своем кабинете дома поздно вечером, когда за окном уже зажглись огни Курортного проспекта, а из соседней комнаты доносился голос Алисы — она что-то обсуждала с клиентом по зуму. Стив, заматеревший, но всё такой же вальяжный, спал на своей любимой подушке в углу, изредка подёргивая хвостом.

На столе перед Марком лежало три документа. Один другого хлеще.

Первый — отчёт «Aurora Ventures». Инвесторы после успешного запуска офиса в Краснодаре и продаже первых франшиз в Геленджике и Анапе требовали новых регионов. *«Выход на Урал, Марк. Мы готовы дать деньги. Но твоя модель должна быть полностью оцифрована, стандартизирована и... избавлена от неэффективных ручных процессов. Замена людей на ИИ-платформу — это следующий шаг. Подумай».*

Второй — короткое сообщение от его «главного из главных» ремонтника Артура, которое пришло десять минут назад: *«Марк, у нас проблемы. В Краснодарском крае уже четвертый массовый сбой по электричеству за неделю. Мы не можем работать электроинструментами, выходим на ручную отделку и не укладываемся по срокам. Нам нужны еще люди и руки. Иначе скандал с крупными клиентами неизбежен. Звони».*

Третий — письмо от Ассоциации риелторов России. Росфинмониторинг запрашивал разъяснения по сделкам нескольких его франчайзи в Ростове и Волгограде. Формально — плановая проверка. Неформально — Марк знал этот почерк. Кто-то из старых врагов или недовольных конкурентов, «настучал» на его сеть. И вот они проверочки пришли. Работать в России становилось всё сложнее: налоги росли, маржинальность бизнесов падала, мобильный интернет, сначала в приграничных регионах, а после и во всех, стали жестко ограничивать. Роскомнадзор затеял борьбу с иностранными платформами, в которых годами была выстроена система по привлечению клиентов, а новые законы о персональных данных требовали перестройки многих IT-процессов. Часть франчайзи — партнеров начала вести нечестный и полуправильный бизнес, «забывая» на кодекс правил, который им передавали вместе со стандартами франшизы, а репутационные издержки несла материнская компания Марка. Некоторые из них стали закрываться, ибо не могли уже платить ежемесячный паушальный взнос. В этих городах эксклюзивная лицензия отзывалась, а компания искала нового партнера. Но вопрос с роялти еще не был решен. С одной стороны, Марк планировал на этом зарабатывать для бизнеса дополнительный доход. С другой же, оплата ежемесячного взноса по франшизе становилась камнем преткновения для молодых предпринимателей и растущих стартапов. В текущих условиях Марку стоило бы от него отказаться, повысив при этом саму стоимость франшизы. А любое повышение цены должно всегда сопровождаться повышением ценности в глазах клиента. И этот вопрос до сих пор стоял открытым.

Марк откинулся в кресле. Франшиза, которая должна была стать его триумфом, трещала по швам. Не потому, что модель была плохой. А потому что люди, которые покупали «Модуль Запольского», часто видели в нём лишь набор инструментов для быстрого заработка и обогащения. Философия, вера, душа — для них это была красивая обёртка, которой можно было пренебречь, чтобы скорее добраться до конфетки, выбросив ненужный фантик. Эра «потреб-

лятства» процветала с одной стороны, а «ухудшение состояния малого бизнеса» с другой. И это диссонанс пока что был неразрешимой задачей для опытного управленца.

Он вспомнил, как полгода назад, на последней встрече с Игорем Матвеевичем и Василисой, они спорили до хрипоты.

— Ты хочешь контролировать каждого франчайзи, как будто они наши сотрудники, — говорил Игорь своим стальным голосом. — Это невозможно. Они — партнёры. Свободные люди. Или мы доверяем им наш «Кодекс», или не продаём франшизу вовсе.

— Но они же убивают нашу репутацию! — кричала Василиса и ее взгляд был красноречивее эмоций — Я каждый день вижу в чатах жалобы на «Запольский Эстейт» в Симферополе! А виноваты те, кто надел наш бренд, как маску, и начал творить те же грязные схемы, что когда-то творил «Жемчуг».

— Тогда давайте закрывать франшизу, — холодно парировал Федор, сидевший в углу. — Оставляем только свои филиальные офисы. Сочи, Краснодар. Остальное — к чёрту.

Марк тогда не принял никакого решения. Он сказал: «Дайте мне подумать». И думал он три месяца. До того самого дня, который всё изменил.

За две недели до переезда. Сочи, их квартира у моря.

Наступил февраль, 2026 года. Алиса была на пятом месяце беременности. Они сидели на балконе, пили ромашковый чай, смотрели на закат. Море было спокойным, ровным, почти стеклянным. Без единого барашка.

— Я не могу больше так, — сказал Марк, глядя в темнеющую гладь. — Мы построили дом, но дом этот — в эпицентре шторма. Беспилотники, налоги, проверки, франчайзи — предатели, постоянное отсутствие связи и волнение за тебя, за наше будущее. Я чувствую, что задыхаюсь здесь. Реально, нужна какая-то встряска. Перезагрузка.

Алиса молчала, глядя его по руке. Она всегда была настоящей соратницей и преданным слушателем.

— А что, если... уехать? — спросила она тихо.

— Куда? Мы с тобой обсуждали Дубай. Там война и это тоже не вариант.

— Ну хотя бы, к нашим соседям. В Грузию. Например, в Батуми. Там нет ограничений, нет войны, свободный интернет, нет бесконечных проверок. Там можно дышать. И оттуда, на расстоянии, управлять твоей сетью, жить, творить. Проветрить голову. Перезагрузить бизнес. А там видно будет. И я бы поспокойнее была. Правда, я тоже очень устала от всего происходящего.

Марк пристально посмотрел в её бездонные глаза. Он увидел в них отражение себя, своих мыслей и чувств. Это была не капризная девчачья мечта, не тихая истерика, а спокойная, взрослая и уверенная решимость. Она уже всё обдумала за них обоих. Она сказала то, что он не осмеливался предложить, хотя долгими ночами наедине с самим собой, он давно и неоднократно перемалывал эту мысль. Вопрос оставался без ответа, но на него не нужно было отвечать прямо сейчас. Она предлагала «окно возможностей» а это уже не про побег. Это про новый шанс.

— А ты? — спросил он, наклонив голову.

— Я поеду с тобой. И наш ребёнок с нами. И — Стив. Мы же — семья.

Этот разговор стал точкой невозврата. С него началась новая глава Марка-управленца, которая чуть позже выстрелит пятикратно. Это решение станет ракетой для его новой жизни, навсегда изменив его внутренний мир и точку В, в которую он попадет в процессе этого движения.

Но сейчас он об этом не знал. В его голове была лишь пустота, в мыслях-кавардак, а в сердце тоскливая неразрешимость.

Батуми. Балкон. Первая ночь.

Марк допил остывший горький кофе. Стив засопел, устраиваясь поудобнее на коленях. Флешбэк ушёл, оставив в прошлом, легкое послевкусие тоски. Он вспомнил последний разговор с инвестором в его проект, Кириллом из «Aurora Ventures», который состоялся перед отъездом. Тот был краток:

— Ты совершаешь ошибку. Бросать налаженный бизнес, уезжать в никуда... Мы не будем финансировать эксперименты в Грузии. Ты это знаешь. Что ты будешь там делать? Ты уверен, что твоя франшиза будет управляться дистанционно?

Он знал. И не просил. Последние месяцы он откупал доли инвесторов, возвращал кредиты, сворачивал амбициозные планы. Это было больно, как ампутация здоровой руки. Но он чувствовал: если не сделать это сейчас, позже будет сложнее.

В кармане завибрировал телефон. Новое сообщение. От Алисы — из спальни, хотя она должна была уже заснуть. Неужели проснулась? Он открыл телефон. Здесь все работало без VPN и это было так необычно, как и сам батумский кофе на ночь.

«Ты на балконе? Иди спать. Не переживай. Мы справимся вместе».

Он улыбнулся. Её вера в него была единственным, что не давало провалиться в отчаяние. Она, беременная, с малышом в животе, всё равно оставалась его опорой. Он зашёл в комнату. Алиса лежала с открытыми глазами, положив руку на свою округлость.

— Малыш не спит, — сказала она. — И я не могу. Расскажи что-нибудь.

Он лёг рядом, обнял её, положил ладонь поверх её руки, чувствуя лёгкие, едва уловимые толчки новой жизни.

— Знаешь, что я сегодня понял? — сказал он после долгой паузы. — «Кодекс», который мы написали в Сочи... он идеально работал там. В той среде. С теми клиентами. А здесь... здесь он может не сработать.

— Почему?

— Потому что здесь другие правила. Другой менталитет. Местные риелторы работают иначе. Доверие здесь строится на родственных связях, на личных рекомендациях, на том, что я — «свой», а не на том, что я честный. Мой «Кодекс» для них может показаться... наивным. Или даже подозрительным. Слишком правильным.

Она молчала, глядя его по руке.

— Ты боишься?

— Немного, — честно признался он. — Боюсь, что моя правда никому здесь не нужна. Боюсь, что я потерял свое, а чужое еще не приобрёл. Боюсь, правильно ли я сделал, что привез тебя сюда.

Толчок в животе стал сильнее, будто ребёнок тоже решил высказаться на этот счет.

— Слышишь? — улыбнулась Алиса. — Он не боится. Он говорит: «Папа, мы справимся».

Марк улыбнулся и поцеловал её в лоб, погладил волосы. Она всегда была права.

— Спасибо, родная — прошептал он. — С вами я ничего не должен бояться.

Он лежал в темноте, слушая, как за окном шумит море. Сон долго не шел к нему сегодня. Масса разноректорных эмоций переполняла его тело, хаотичный рой мыслей гонялся в лабиринтах его мозга, словно ветер. Чужой ветер... Чужое море. Чужая страна. Но ведь рядом была его семья. Это единственное, что осталось нерушимым.

Рыжий кот, недовольный, что его оставили одного на балконе, нагло запрыгнул на кровать, устроился в ногах хозяина и громко, требовательно замурлыкал. Кот требовал ужина. Кот требовал нормальной жизни. Кот требовал внимания. Новой миски и знакомого запаха в квартире.

Марк усмехнулся. Вот с кого нужно брать пример. Кот не задавался вопросом, в какой стране он очутился. Кот хотел есть, спать, жить, гулять, и чтобы его любили. И плевать ему было на политику, экономику, кризисы, налоги и искусственный интеллект. Жить рефлексами

гораздо проще, чем мозгом. Последний иногда явно мешает наслаждаться тем, что тебя окружает.

— Завтра, Стив, завтра всё начнём сначала, — пообещал Марк, уже засыпая.

Утро в новой жизни должно было наступить через несколько часов. И Марк знал, что оно принесёт не только солнечный свет над Батуми, но и десятки вопросов, на которые у него пока не было ответов. И главный из них: как оставаться собой, когда твой мир перестал быть твоим миром?

Глава 3. Батумский гамбит.

Утро нового дня началось не с будильника, а с громкого крика мужских голосов на улице, которые ругались в разнобой на незнакомом языке. Марк открыл глаза и несколько секунд не мог понять, где находится. Незнакомый белый потолок, пахнущий свежей краской. Солнце, пробивающееся сквозь занавески. Мягкий ветерок, нежно ласкающий его небритую щеку. И родной морской запах, до боли знакомый, но более легкий. Без примеси тревоги.

Рядом, свернувшись калачиком, спала Алиса. Её живот, слегка округлившийся за последний месяц, приподнимал тонкое одеяло. Марк осторожно, чтобы не разбудить, погладил его. Малыш тоже еще спал.

— Ты уже встал? — прошептала жена, не открывая глаз.

— Пытаюсь понять, где мы.

— Мы в раю, — потянувшись пробормотала Алиса. — Временно.

Он усмехнулся. «Временно» — ключевое слово. Всё, что они сейчас делали, было временным. Переезд, аренда, пауза в большом бизнесе. Словно они взяли тайм-аут в большой партии, где часы тикают, время неумолимо бежит вперед, и соперник не намерен ждать ни минуты.

На кухне нашлась старенькая металлическая турка с деревянной ручкой, в аккурат на две маленькие чашечки кофе. В шкафчике стояла пачка новенькой ароматной Арабики — местного кофе, с кардамоном, заботливо припасенная хозяевами для новых жильцов. Марк сварил бодрящий напиток, разлил его по чашкам и вынес на балкон. Кот, видимо проснувшийся от запаха, соскочил с места и стал тереться о его ноги, требуя положенную порцию молока.

— И тебе доброе утро, — сказал Марк, наливая белую жидкость в блюдце. — Надеюсь, ты оценишь грузинское гостеприимство. О тоже тебе позаботились.

Кот фыркнул, принюхался, потом принялся лакать. Одобрил.

Алиса вышла на балкон, кутаясь в плед.

— Ммм... Как вкусно пахнет! Но холодно как-то. Промозгло.

— Дома сегодня выпал град, — ответил Марк, не глядя на неё. А мы по климату похожи. — Игорь написал, что в Краснодаре вообще нуль.

— Дома... — повторила она задумчиво. — А здесь теперь разве не дом?

Вопрос повис в воздухе, как тот самый утренний туман над морем, который неизвестно — рассеется ли к обеду или превратится в дождь.

После завтрака Марк остался один. Алиса ушла в душ, Стив оккупировал диван. Телефон молчал — то ли связь в Грузии работала с перебоями, то ли в России решили его наконец-то, не беспокоить. Он взял ноутбук, открыл почту. Три десятка непрочитанных. И ни одного письма, которое хотелось бы открыть.

Он закрыл крышку нота. Вышел на балкон подышать свежим воздухом и огляделся вокруг. С пятого этажа открывался замечательный вид на город, который теперь был его городом.

Внизу, у здания напротив, он заметил пожилого мужчину, сидящего за складным столиком. Тот не спеша расставлял шахматные фигуры. Белые и чёрные, деревянные, потёртые

временем. Местный, судя по загорелому лицу и неторопливым жестам. Рядом стояла пустая скамейка, будто ждала соперника. Место рядом было вакантно.

Давно, еще в прошлой жизни его учил играть в шахматы мужчина, который назывался его отчимом. Мама рассталась с ним, когда Марк был еще подростком, а отца он никогда даже видел. С тех пор Марк не подходил к шахматной доске. Как будто не хотел ворошить болезненные воспоминания прошлого, связанные с маминым разводом. Она тогда была очень обижена на отчима, поднявшего руку на ее сына. Этот факт, и многие другие разногласия повлияли на мамино решение расстаться с этим человеком. Когда мамы не стало, нелюбовь к шахматам прошла. Но Марк так и не притронулся больше к шахматной доске. Да и играть было не с кем. Сначала Марк учился на хирурга и берег время. Затем работал им и берег руки. Когда переехал в Сочи заниматься построением нового бизнеса, он берег мозги. А потом из его окружения просто выпали те, кто умел играть в эту сложную и интеллектуальную игру. И тренировать навык было не с кем. Он не считал себя человеком, хорошо играющим в шахматы, просто знал, как ходят фигуры по доске и чем отличается шах от мата. Но сейчас, увидев гордого грузинского старца, сидящего за столом с этими резными фигурами, не удержался и вышел навстречу новому чувству неизбежного открытия.

Марк спустился не потому, что вдруг резко захотел играть — он предпочитал стратегии в реальном, а не на бумажном поле. Но его привлекло само действие. Человек, который в одиночестве расставляет фигуры, будто репетирует партию, которая ещё не началась.

— Гамарджоба! — на грузинском поприветствовал незнакомца Марк — Можно присоединиться? — Продолжил он, указав на скамейку.

Мужчина поднял голову. Глаза — тёмные, спокойные, брови жгучие, яркие, как у настоящего горца.

— ზამჯობა! (Здравствуй)—на своем ответил старец, а затем прищурился и продолжил с небольшим акцентом —Ты же по-русски говоришь?

Марк знал, что представители старшего поколения, которые родились в бывшем Союзе, прекрасно понимают по-русски. Но ради уважения к местным обычаям, выучил несколько слов, которые ему предстояло употребить при входе в контакт с незнакомым человеком. Среди таких слов было приветствие, которое он сейчас произнес. А также слова мадлоба (მადლობა) — спасибо, диди мадлоба (დიდი მადლობა) — большое спасибо и нахвамдис (ნახვამდის) — до свидания. Вот с таким скудным словарным запасом Марк и приехал в город новой жизни.

— Да. Я русский—ответил он на приветствие старого горца.

— Садись. Будешь играть чёрными. Я начинаю.

Марк сел. Фигуры стояли в начальной позиции. Белые — у старца напротив. Чёрные выстроились в ряд перед Марком.

— Я не очень умею, — признался он. —Вернее, все забыл уже давно без опыта.

— Тем лучше, — мужчина сделал первый ход. — Когда не умеешь, учишься быстрее. Страха нету... Страх — он от избытка знаний. От того, что много думаешь. Знаешь, что можешь проиграть и начинаешь баяцца.. —старец говорил нарочито с ошибками, легким, тянущим слова, акцентом и это умиляло Марка. Этот язык без особой мягкости в звуках отражал жесткость этого народа. Всю силу его горного Величия.

—Проще живи. И просто ходи. გააქვთ სვლა) —повторил он по-грузински, призывая сделать ход своего соперника.

Пешка пошла вперёд. Марк ответил симметричностью.

— Ты откуда из России? — спросил мужчина, не глядя на доску.

—Из Сочи прилетел.

— Сочи — хороший город. Был там. Давно правда. Теперь, говорят, там все очень дорого.

— Согласен, — кивнул Марк.

— А в Батуми зачем? Отдыхать?

Марк задумался. Сказать правду? А почему нет. Он здесь никто. Не узнают. Не осудят. — Сбежал. Временно. От бизнеса. От налогов. От себя, наверное.

Мужчина хмыкнул, сделав ход конём.

— Знаешь, что такое гамбит? — спросил он.

— Шахматный термин. Жертвуешь фигурой ради атаки. — Откуда-то из закров своей памяти достал Марк.

— Это да, но не просто жертвуешь. Ты сознательно отдаёшь что-то ценное. Иногда просто пешку, иногда фигуру покрупнее. Слабое место, которое кажется слабостью, противнику, для него же становится ловушкой. Противник берёт жертву, думает — вот, я какой молодец, выиграл, я круче, умнее, сильнее. А ты в это время развиваешь атаку. И через несколько ходов он понимает, что его преимущество — иллюзия. А ты уже у цели. *Šaxi da mati* (Шах и мат) Партия!

Мужчина подвинул пешку на две клетки вперёд.

— Это риск, — сказал Марк. — А если жертва не сработает?

— Значит, ты неправильно все рассчитал. Или противник слишком силен. Или... — он поднял глаза на Марка, — ...ты не до конца верил в свою комбинацию. Сомневался.

Марк смотрел на доску. Его чёрные фигуры стояли плотно, но белые уже начали наступление. Он не знал, как ответить. И вдруг понял, что шахматы здесь — не про игру. Это про него. Про всю его жизнь.

Он пожертвовал Сочи. Пожертвовал налаженным бизнесом, командой, уютным офисом на Горького, своей привычной жизнью. Пожертвовал деньгами инвесторов, которые позже от него отвернулись. Пожертвовал комфортом. Он отдал всё это, чтобы получить... что? Свободу? Но свобода — это не цель. Это инструмент. А цель — вернуться сильнее. Или не вернуться вовсе, что тоже вероятно.

— Твой ход, — сказал грузинский друг.

Марк подвинул пешку. Тоже на две клетки. Центр доски начал оживать.

— Ты кого-то оставил там? — спросил мужчина.

Марк задумался. Его семья переехала с ним. Но в Сочи осталось его сердце. Его бизнес.

— Много. Команду. Друзей. Наставника.

— Они знают, почему ты уехал?

Марк покачал головой.

— Не все. Некоторые думают, что я сдался.

— А ты сам как думаешь?

— Я... я сам не знаю. Может быть, это и правда гамбит. И я приношу жертву сейчас, чтобы выиграть партию в долгосрочной перспективе. А может, просто бегство. Видимо, пока не пройдёшь весь этот путь, не поймёшь как оно, правильно.

Грузин сделал ход слоном, открывая линию для ферзя.

— В шахматах, — сказал он, — гамбит — это всегда риск. Но без риска нет победы. Можно играть осторожно, не жертвуя ничем. Тогда ты не проиграешь. Но и не выиграешь. Ничья. Скучная, безопасная ничья. Ты этого хотел, парень?

Марк посмотрел на море. Вдалеке белел парус. Одинокий, смелый.

— Нет, — ответил он. — Не этого. Теперь я точно знаю.

Закончив партию, он отблагодарил старого наставника за те слова, что услышал от него в поддержку и попросился иногда приходить играть с ним. Только прийдя домой, он вспомнил, что так и не спросил, как того зовут. И не разу не назвал человека по имени. А это противоречило его правилам, ведь он сам своим менеджерам разрабатывал скрипты общения, а сейчас так лоханулся.

Вечером они с Алисой снова вышли на набережную. Стив остался дома — новая обстановка с чужими запахами его еще угнетала. Да и не привык домашний кот слоняться без дела в чужих городах. Алиса держала Марка под руку, медленно переступая ногами по гальке.

— Ты сегодня с кем-то играл в шахматы? — спросила она.

— Да. Местный дедушка. Научил меня одной полезной вещи.

— Какой?

— Философской. То, что мы с тобой оказались в Батуми — это шахматная комбинация, которая называется гамбит.

Алиса остановилась и серьезно посмотрела на него.

— Объясни.

— В шахматах гамбит — это жертва. Ты отдаёшь фигуру, чтобы получить позицию. Мы отдали Сочи. Команду. Привычную жизнь. Инвесторов. Всё, что построили. В обмен на... что?

— На шанс, — тихо сказала Алиса.

— На шанс, — повторил он. — Шанс перезагрузиться. Понять, что мы делаем не так. И вернуться сильнее.

— А если не получится?

Марк взял её за руку, прижал к своему сердцу.

— Тогда мы останемся здесь. Начнём всё с нуля. Но уже не как беглецы, а как те, кто сделал свой выбор.

Алиса молчала. Потом улыбнулась.

— Знаешь, что я подумала? Наш малыш — это тоже гамбит. Мы жертвуем своим временем, силами, привычками. Ради него. И не знаем, выиграем или проиграем. Но мы всё равно идём на это. Потому что иначе — ничья. Скучная, безопасная, пустая ничья. Не наш с тобой вариант, правда?

Марк обнял её, прижал к себе. Сейчас она говорила в аккурат так, как тот самый грузинский старец за шахматами. Один в один. Или ему это только слышалось? Ветер с моря трепал её волосы. Где-то вдалеке играла музыка — грустная, тягучая, как и их настроение.

— Батумский гамбит, — сказал он. — Звучит как название детектива.

— Или как название нашей новой жизни, — ответила Алиса.

Они пошли дальше молча, слушая, как море шепчет им что-то на незнакомом языке. И в этом шёпоте Марку почудился голос. Голос Высшего разума, который шептал в самое ухо: не бойтесь, вы не первые, кто начинает с нуля на чужом берегу. Главное — помнить, зачем вы это сделали. И не жалеть.

Ночью ему приснились шахматы. Огромная доска, на которой вместо фигур стояли реальные и знакомые ему, люди. Игорь Матвеевич — белая ладья, прямой и цельный, непробиваемый командир на левом фланге. Василиса — черная королева, быстрая и опасная в своих решениях. Федор — ретивый конь, неожиданно меняющий стратегию при следующем ходе. Стив — маленькая, но очень важная пешка рыжего цвета, случайно затесавшаяся на этом поле, между белыми и черными фигурами. А он сам — король, неожиданно загнанный в угол, который ещё может отыграть свою партию, если вовремя увидит нужный ход.

Он проснулся в холодном поту. Рядом мирно дышала Алиса. Стив спал в ногах.

Марк встал, вышел на балкон. Море было чёрным, без единого огонька. Небо — усыпано звёздами, яркими, как в детстве.

— Батумский гамбит, — прошептал он в темноту. — Сделано. Обратного хода нет.

Он достал телефон. Написал Игорю: *«Всё в порядке. Держите фронт. Я вернусь»*.

И через минуту получил ответ: *«Ждём. Не подводите»*.

Марк убрал телефон. Не подвести. Легко сказать. Когда ты сам не знаешь, выиграет ли твоя партия или окажется зарубленной на корню. А может быть ты просто красиво проиграл, пожертвовав всем, что имел?

Глава 4. Рынок без правил.

Первые дни в Батуми прошли в странном, затяжном безвременье. Марк просыпался, пил кофе на балконе, смотрел на море и никак не мог заставить себя заняться делом. Это было не похоже на него — всегда активного, всегда в движении, всегда решающего сто задач одновременно. Алиса говорила, что это адаптация. Он же сам себе признавался, что это растерянность. И несмотря на то, что он отвечал на текущие письма и решал срочные вопросы по бизнесу в России, Марк все равно считал, что занимается ерундой и находится в странном застывшем процессе и творческом хаосе.

На четвёртый день своего пребывания он все же собрался, взял себя в руки и решил начать работать с новой силой.

— Я не могу больше сидеть, — сказал он за завтраком. — Мне нужно понять, куда я попал. Как здесь вообще работает недвижимость. Буду анализировать рынок.

Алиса кивнула, не отрываясь от своего травяного чая для беременных.

— Только не лезь в омут с головой. Сначала разведай что и как. А потом шашкой маши.

— Если чем-то размахивать в этой стране, так только кинжалом, — усмехнулся Марк, вспомнив какие зачетные «ножи» он видел у кавказца в аэропорту.

— Действуй как стратег и как маркетолог, — поправила она. — Изучи рынок, прежде чем на него выходить.

Он открыл ноутбук. Интернет работал исправно, без перебоев, без блокировок и ограничений, все социальные сети и мессенджеры открывались — и это было так непривычно после переезда сюда, что Марк пару минут просто наслаждался процессом и скоростью загрузки страниц. А потом залез на профессиональные сайты и начал с интересом поглощать инфу.

Статей о грузинском рынке недвижимости было много. Марк погружался в них с жадностью человека, который ищет точку опоры в незнакомом мире.

Цифры впечатляли. К концу 2025г средняя стоимость квадратного метра в Батуми достигла 1230 долларов, показав годовой прирост на 15,4%. Новостройки подорожали ещё сильнее — на 24,2%. Правда, аналитики поясняли, что на рынок вышло несколько премиальных проектов, которые и повлияли на «хорошую» статистику. В Тбилиси средний квадрат стоил около 1200 баксов, но в популярных районах — например, в Ваке, на правом берегу Куры — цены переваливали за две тысячи.

В Грузии формировался новый тип брендовой недвижимости. Многофункциональные комплексы под управлением мировых отельных сетей — Wyndham, Marriott уже занимали свою достойную долю рынка. В этом сегменте квадратный метр стоил от двух-трёх до пяти-шести тысяч долларов.

Марк вспомнил башни, которые видел из окна. Orbi City, Panorama, Batumi Tower, Alliance Privilege, Blue Sky Tower, Башня Алфавит. Благодаря появлению этих высоток маленький городок на берегу Чёрного моря и получил название у местных жителей «Батумский Дубай». Теперь он понимал, почему они выглядели так внушительно — за ними стояли большие деньги и высокие международные амбиции. Некоторые проекты даже попали в список FORBES.

Интересно, что застройка не ограничивалась одним Батуми. Рос спрос и на соседние приморские районы — Гонио, Махиджаури, Чакви, Цихисдзири, Кобулет. Там цены были ниже, но потенциал роста, судя по аналитике, оставался высоким. Существовали и парадные районы типа Мтацминда, где стоимость была на несколько порядков выше и район по достоинству считался престижным.

Марк читал дальше. Оказалось, что до 70% сделок в Батуми заключают иностранцы. В тройке лидеров до 2024 г проходили россияне, украинцы и израильтяне. А вот прошлый год дал нереальный спрос на апартаменты у китайских друзей. Кто-то покупал квартиры как «дальнюю дачу» — прилететь на море, отдохнуть, а большую часть года сдавать туристам. Кто-то рассматривал Грузию как инвестиционную площадку: доходность от аренды в Тбилиси заявлялась 7-9% годовых, в Батуми -8-11% ,что было значительно выше банковского депозита и несомненно, выгоднее и приятнее.

Многие покупали недвижимость именно с инвестиционной целью. Но некоторые переезжали на ПМЖ. Власти Грузии, правда, ужесточали правила: с начала нового, 2026 года стоимость недвижимости для получения ВНЖ повысилась со 100 до 150 тысяч долларов. Но пик иммиграционного спроса пришёлся на 2022-23 годы, а к текущему времени волна схлынула.

Марк задумался. Со стороны рынок выглядел очень привлекательно: порог входа невысокий, сделки прозрачные, банки дают ипотеку даже россиянам (правда, под «кусачие» 10% годовых в лари), есть беспроцентные рассрочки от застройщиков. Но чем больше он читал, тем сильнее его охватывало знакомое, уже испытанное в Сочи, чувство, что здесь не вся правда. И есть еще существенные и неизведанные дебри, в которые он пока даже не пробовал залезть.

Вся внешняя «красота» держалась на трёх китах: туризм, иммиграция и дешёвые деньги. Но где был сервис? Где были профессиональные агенты, оказывающие качественные услуги? Где была система, защищающая покупателя от ошибок и мошенников, а дольщиков от затяжных долгостроев? Этой информации он нигде не нашел.

Марк начал искать информацию о местных риелторах. И быстро понял, что её практически нет. В Грузии не существовало ни лицензирования, ни обязательной аккредитации, ни даже базовых стандартов для агентов по недвижимости. Профессионалом мог называть себя кто угодно — таксист, студент, пенсионер, продавец на рынке. Нужно было лишь зарегистрировать ИП и найти первых клиентов.

Погружаясь в процесс все больше и больше, Марк наткнулся на криминальную хронику. Прокуратура Грузии возбудила дело против риелтора, который присвоил почти миллион лари, продав пять квартир по поддельным документам. «Обвиняемый действовал по отработанной схеме: находил покупателей, заключал с ними предварительные договоры, получал предоплату и исчезал. Пострадало несколько семей, в том числе и граждане России».

Такие случаи были не единичными. Рынок недвижимости в Грузии — и особенно в Батуми — привлекал не только инвесторов, но и нечистых на руку, людей. Отсутствие контроля, невысокая стоимость объектов, большое количество иностранцев, плохо знающих местные законы, — идеальная среда для афер.

Марк вспомнил злосчастный «Жемчуг» из прошлой сочинской жизни— ту самую компанию, с которой он столкнулся на курорте. Её коммерческий директор Лоренцо Росси предлагал ему продавать несуществующие квартиры, «фонари», и работать по жёстким скриптам, где обман был частью системы. Марк отказался, и «Жемчуг» объявил ему войну: переманивал сотрудников, заваливал исками, публиковал фейковые отзывы. Та битва чуть не уничтожила молодую компанию, но Марк выстоял. Он создал «Кодекс» — свод правил, основанных на честности и доверии. Он просчитал математику такого доверия и построил бизнес, который доказывал: правда — это не утопия, а самый эффективный актив. Самый выгодный в долгосрочной перспективе.

Сейчас перед ним открылся такой же дикий рынок. Только вместо одного «Жемчуга» — сотни мелких аферистов. С одной стороны, поле непаханое, с другой же, уже занятая кем-то Большим поляна, на которую у «ловцов быстрых сделок» уже были виды. Как сказал бы директор его сочинского офиса, Игорь Матвеевич, человек с военной выправкой—Враг был везде. Причем невидимый.

Марк вспомнил про Игоря с улыбкой и решил набрать его номер. Они познакомились, когда Марк искал руководителя отдела продаж. Игорь, бывший майор милиции, а после — топ-менеджер автодилера, стал его правой рукой. Жёсткий, дисциплинированный, он превратил партизанский отряд Марка в регулярную армию. Сейчас он временно возглавлял сочинский офис и оставался внешним директором всей франчайзинговой сети.

— Игорь, привет. Как там у вас?

— Держимся, — ответил тот своим обычным спокойным голосом. — Без тебя тяжело, но работаем. Краснодар выдал хороший месяц. Сочи — стабильно. А вот ростовские франчайзи... Там проблемы.

— Какие же? — Марк напрягся всем телом, предчувствуя, что будет сейчас какой-то подвох.

— Думают, что раз основатель уехал, можно «условия партнерства и наш «Кодекс» не соблюдать. Пришлось жёстко разговаривать. Я сделал все, что мог. Но ты же знаешь — без тебя авторитет не тот.

Марк вздохнул. Он знал. Знал, что франчайзи любят говорить с «первым лицом» и именно с ним решать все вопросы.

— Держи фронт, Игорь. Я в вас верю. И сам пока изучаю местный рынок.

— И что там интересного?

— Дикий. Ещё более, чем в Сочи в первые годы. Цены растут, сервиса нет. Квартиры покупают кто попало и как попало. Агенты — те ещё артисты. В общем, весело тут. Но есть и хорошие новости. Есть несколько агентств, созданных ребятами из России. «Понаехавшие» буквально спасают местный рынок, берут на себя исполнение сложных сделок, но там много юридических нюансов для иностранцев. Сложности есть и с наймом персонала, и с прописанием процессов, и с исполнением обязательств, и с языком сделки. Думаю, что в перспективе, запартнерюсь с несколькими из таких «открывателей» и предложу поработать под нашим брендом. Но, конечно, сначала, надо посмотреть, как наши ребята «в полях работают».

— То есть думаешь, что шансы продать там нашу франшизу есть?

— Думаю, высокие. Мы реально можем здесь что-то улучшить и сделать это красиво. Но не сейчас. Сначала нужно понять, с кем иметь дело.

Игорь хмыкнул.

— Знакомое чувство. Помнишь, как мы нанимали первого РОПа? Тоже не знали, с кем имеем дело.

— Помню, — Марк улыбнулся. — И надо сказать, иногда ошибались.

— Ничего, Марк Александрович, — подытожил Игорь. — Вы никогда не боялись ошибаться. И нас научили.

Игорь Матвеевич был лет на 20 старше Марка, а потому называл его на «Вы» только когда был в хорошем расположении духа. Сейчас он зарядил Марка этим «выканием» и таким образом, повысил ему настроение.

Они попрощались. Марк отключился и снова уставился в монитор.

Перед ним был непредсказуемый гибкий рынок, где возможно все: как заработать состояние, так и потерять все. Рынок без правил, где каждый сам за себя. Где доверие — дефицит, а честность — редкость, граничащая с безумием и часто мешающая ведению дел.

Он мог бы войти в него. Сыграть по местным правилам. Сделать скидку на менталитет, на отсутствие сервиса, на то, что «здесь так принято». Он мог бы стать ещё одним агентом, который продаёт квартиры и закрывает глаза на недостатки. Но тогда он перестал бы быть собой. Марк Запольский умер бы прямо тут, раздавленный своими же принципами. Он не мог этого допустить.

Марк откинулся на спинку стула и закрыл глаза.

— Что ты здесь делаешь? — спросил он себя. — Зачем ты приехал в эту страну, где твой «Кодекс» никому не нужен? Готов ли ты «прогнать этот мир» под себя, как в известной песне старого барда или уедешь обратно, пораженный, молнией, словно римский император Марк Аврелий?

Ответ пришёл не сразу. Но он уже знал его. Он приехал не для того, чтобы ныть и тосковать по родине. Он приехал, чтобы засеять ростки для своего нового детища—бизнеса, который должен стать международным. А потому задача состояла не только в том, чтобы продать сюда пару-тройку своих франшиз. Она была намного глубже. Эта задача затрагивала не столько финансовые амбиции молодого управленца, сколько открывала «окно возможностей» для масштаба его деятельности. Марку предстояло найти место, где его «Кодекс» сможет работать по-новому. Не копируя сочинский опыт, а создавая свой — грузинский. Марк понимал, что это только начало. И если... А вернее, когда все выгорит, он перейдет на другие страны. И создаст сеть совершенно другого уровня и стиля.

Пока же ему предстояло сделать много активных действий. И начать он хотел со встречи со своим бывшим товарищем, переехавшем в Грузию три года назад.

Вечером он поделился с Алисой своими выводами о местном рынке, рассказав все то, что узнал из официальных источников и постов местных блогеров, завершая словами:

«Порог входа низкий — здесь реально можно найти достойные варианты от 35-40 тысяч долларов. Но вот незадача: купить квартиру — полдела. А как её продать потом? Кому доверить сделку? Где найти честного агента? И самое главное, как выводить деньги без потерь тем инвесторам, кто захочет соскочить? С этим тут проблема»

Алиса слушала внимательно, глядя Стива по шерстке.

— И что ты собираешься делать?

— Пока — ничего. Наблюдать. Знакомиться. Искать людей, которым можно доверять.

— А если таких нет?

Марк помолчал.

— Значит, создадим их сами. Как в Сочи. С нуля.

Алиса улыбнулась.

— У тебя это хорошо получается, дорогой. Находить и рождать таланты.

— Да, — сказал Марк. — Получается. Но было легче, когда я был один. А сейчас... сейчас у меня есть ты. И он, — Марк положил руку ей на живот. — Я должен о вас обоих позаботиться.

Стив, почувствовав, что внимание переключилось с него в другую плоскость, обиженно фыркнул и перевернулся на другой бок.

— И о тебе тоже, старый ворчун, — добавил Марк, потрепав кота за ушком.

За окном шумело море. То же Черное море, всего в 300 км от дома. Но в этом шуме Марку начинало слышаться что-то новое. И это была уже не тоска первых дней его пребывания, не надвигающаяся угроза и даже не неопределенность. Это был новый вызов. Взрыв в его спокойной и размеренной жизни. Смерч, надвигающийся прямо из моря и затягивающий его в свою воронку изменений. И он уже не мог сопротивляться, попав в эту волну. Он вытащит это все и будет на гребне. Или захлебнется.

Рынок ждал. И Марк знал — рано или поздно он его завоюет.

Глава 5. Легенды и мифы старого города.

Они жили в гуще событий, прямо на центральной улице — проспекте Шота Руставели. Марк выбирал этот адрес не случайно — в Сочи их первый офис находился на Курортном проспекте, главной артерии города. Здесь в Батуми главной артерией была эта улица, которая величаво называлась проспектом на всех картах—путеводителях. Она пролегла параллельно морю и сочетала в себе историческую архитектуру, место для культурного отдыха и близость к

знаменитому Батумскому бульвару. Именно на эти местные достопримечательности и купился Марк, когда подбирал своей семье дом на ближайшие месяцы жизни. Он испытывал особую радость, когда смотрел со своего балкона на широкий, зелёный, обсаженный старыми платанами, проспект, чьи кроны смыкались над головой в живой, дышащий шатёр. Ветви тянулись друг к другу, сплетались, создавали прохладную тень, под которой прятались от полуденного зноя и местные жители, и редкие туристы, и бесчисленные уличные коты — такие же хозяева этого города, как и люди.

Читатель помнит, что квартира Марка располагалась на пятом этаже. Дом, где они жили был новостройкой, которую сдали всего год назад. Такие строения местные называли «башнями» — дом был узким, высоким, с маленькими балконами, теснившимися друг над другом, как соты. Фасад облицевали светлым камнем, который на солнце отливал золотом. Внутри пахло свежей штукатуркой, деревом и чем-то сладким — то ли цветы стояли в вестибюле, то ли так пахла сама грузинская земля, поднятая на высоту пятого этажа.

Море было практически в шаговой доступности, но выглядело иначе, чем в Сочи. В олимпийской столице оно казалось близким, почти ручным, уютно свернувшимся у подножия гор. Здесь море было тем же Черным, но воспринималось иначе. Широкое, властное, оно уходило к самому горизонту, сливаясь с небом в одной бесконечной, размытой линии. По утрам, когда солнце только поднималось из-за гор, вода казалась серебряной, холодной, почти северной. К полудню она наливалась синевой — густой, насыщенной, какой-то южной, страстной. А вечером, перед закатом, море становилось сначала розовым, потом лиловым, а затем темным, и в этой черноте зажигались огни яхт и кораблей, стоявших на рейде — красные, зелёные, белые, как рождественские гирлянды на тёмной воде.

Стив, в отличие от других обитателей квартиры, проводил на балконе долгие часы своей кошачьей жизни. Он сидел на перилах, спускался на пол, залазил на столик и стильно возлежал на парапете, зажмурив глаза, нежно мурлыча и щурясь на солнце. Марк сначала волновался за кота, высота все же была немаленькая. Но потом понял, что никуда прыгать тот не собирается, для этого рыжий безобразник был слишком ленив. Он просто лежал и смотрел на мир, который был так интересен в этом новом и непривычном месте.

Вид с балкона и правда открывался, впечатляющий. С одной стороны, протягивался выход к морю. Белоснежные яхты, покачивающиеся у причала, зазывали туристов присоединиться к пиратскому путешествию, раз в полчаса, дающие громкий сигнал отплытия. С другой, открывался вид на идущий параллельно, Батумский бульвар и его именитые высотки из стекла и бетона. С третьей, виднелось начало знаменитой у иностранцев, площади Европы, в центре которой возвышалась бронзовая статуя колхидской царевны Медеи с золотым руном в руках.

Здесь любили мифы и необычные истории. История Медеи была очень неоднозначной. Скульптор Зураб Церетели изобразил ее с золотой змеей вокруг тела, что само по себе, символизировало миф о предательстве, а также её силу и власть. На самом деле все было проще простого и не обошлось без запретной влюбленности «не в того человека». По легенде, потеряв голову от аргонавта Ясона, Медея нарушила волю отца — царя Колхиды Ээта — и помогла грекам похитить талисман — золотое руно, сбегав со своим возлюбленным на корабле «Арго». Когда отец выслал погоню за своей блудной дочерью, Медея убила собственного малолетнего брата Апсирта и разбросала его части тела по морю. Обезумевший от горя отец остановил погоню, чтобы собрать останки сына и это позволило аргонавтам скрыться. Обратка догнала Медею через несколько лет. Вернувшись в Грецию и прожив в браке с Ясоном достаточно времени, Медея родила ему двоих сыновей. Однако властитель решил разорвать союз и жениться на юной коринфской царевне Главке ради укрепления власти. Обезумевшая от ревности и гнева Медея послала сопернице отравленные свадебные дары — диадему и одежду, которые сгорели вместе с невестой и попытавшимся спасти ее, отцом. Чтобы нанести Ясону самый

страшный удар, она убила еще и их общих детей, после чего скрылась на подаренной богом Гелиосом колеснице, запряженной драконами.

Батумский бульвар начинался в двух шагах от дома Марка и Алисы. Марк ходил туда каждый вечер — сначала один, а потом, когда Алиса окрепла после перелёта, вместе с ней. Бульвар растянулся вдоль всей линии моря: от старого города до самого аэропорта. Семь километров, выложенных плиткой дорожек, скамеек, фонтанов, пальм, кипарисов и магнолий. Семь километров медленного, размеренного счастья, которое здесь, в Батуми, называли просто — «жизнь».

Вдоль бульвара красовались именитые высотки, доходящие до пятидесяти этажей, закрученные в спираль, похожие на гигантские ракушки, выброшенные морем на берег. Одна из них очень уж нравилась Марку. Rapogama Tower — узкая, как игла, с острым шпилем, уходящим в небо. Сотрудники офиса, работающие на удалёнке из Грузии, называли её «другое небо». Там, в этих небоскребах, жили и работали сотни русских. Марк видел их в лифтах, в магазинах, в кафе — молодых и пожилых, с детьми и собаками, с ноутбуками и чемоданами. Они приехали, как и он, в поисках спокойствия, мира, гармонии, технологической свободы или хотели обрести надежду, что здесь, за горами, в этой сказочно красивой стране, где свободно говорят по-русски, все изменится к лучшему.

Марк тоже об этом думал. Но он не торопил время. И здесь, на бульваре, в тени платанов, под крик чаек и тихий плеск волн, он учился не спрашивать. А просто находить радость в каждом дне.

Еще одна трогательная история города и красивый миф разворачивались в самом центре событий туристического мира, на набережной, рядом с колесом обозрения. Фигура Али и Нино находилась недалеко от их дома. И Марк проходил мимо неё каждый день и каждый день останавливался, чтобы увидеть этот изумительный сюжет-глобальное проникновение героев друг в друга. Поистине, великое творение искусства, увековечившее Любовь.

Бронзовые Али и Нино — герои одноименной повести Курбана Саида будто рассказывали историю трагической любви. Их браку не суждено было сбыться. Он — азербайджанский принц, мусульманин. Она — грузинка, христианка, дочь дворянина. События этой истории развивались в начале XX века на Кавказе, на фоне Первой мировой войны. Али (полное имя Алихан) вначале поселился в Грузии, чтобы быть рядом с невестой, но затем встал перед серьезным выбором — любимая женщина или родина? И он сделал выбор в пользу родины — отправился ее защищать и погиб в сражении на подступах к Гяндже. Его безжизненное тело нашел друг в высохшем устье реки, и с ним обнаружил записи его дневника и письма от Нино, которые, по словам автора, легли в основу повести «Али и Нино».

Фигуры героев много позже, отлитые из бронзы талантливым скульптором, медленно вращались на постаменте. В семь вечера, когда солнце садилось в море, они начинали движение навстречу друг другу, соединялись в долгом, вечном поцелуе, проходили друг через друга и расходились снова — до следующего вечера. Так автор увековечил тех, кто был счастлив, но недолго. Кто пожертвовал своим личным ради общего.

Марк смотрел на них и думал о своём. О том, что любовь — это не только нежность и забота. Это ещё и умение расставаться, чтобы встретиться вновь. Умение ждать. Умение верить, что вечер наступит, солнце сядет в море, и бронзовые руки сомкнутся в крепких объятиях. Марк был другим. И в отличие от Али, Он выбрал личное, выбрал любимую женщину. Но почему-то именно сейчас, его это меньше всего удручало.

Алиса держала его под руку, молчала, и он знал — она тоже смотрит. Она тоже думает. О них. О себе. О том, что их путь — это сложная дорога, по которой можно идти только вдвоём. И они шли, не просто глядя друг на друга, а двигаясь в одном направлении.

В выходные они гуляли по старому городу. Узкие, кривые улочки, вымощенные брусчаткой, хранившие запахи веков — кофе, вина, жареного мяса, цветов и нагретой солнцем пыли.

Дома с резными балконами, увитые виноградом, стояли так близко друг к другу, что крыши почти соприкасались. Кое-где между ними была видна полоска неба — узкая, как лезвие ножа.

На одной из таких улочек Марк нашёл маленькую шахматную лавку. Хозяин — старик с седой бородой и руками, унизанными медными перстнями, продал ему деревянного коня, вырезанного вручную, покрытого лаком, пахнущего кедром. Почему-то именно эта фигура виделась Марку символом изменений. Может эта та жертва, которую он должен был принести ради спасения более крупных фигур? Он аккуратно принес ее домой и поставил на стол в их квартире, рядом с ноутбуком.

— Это на удачу, — сказал он Алисе.

— Это напоминание, — поправила она. — Что даже конь ходит буквой «Г». Не прямо. Не назад. А в обход препятствий.

Марк улыбнулся. Она была права. Всегда права.

Читатель, который уже прожил историю знакомства Марка с Алисой в предыдущем романе «Талисман для директора» помнит, что девушка эта не всегда была молчаливой, сговорчивой и покорной женой. Она тоже прошла достаточно нелегкий путь становления от свободолобивой карьеристки до разумной и взрослой женщины Лидера. И аккуратно на время задвинула свои личные амбиции ради того, чтобы ее Мужчина развивался с ней и становился сильнее. И даже сейчас, когда ее внимание было полностью приковано к рождению будущего ребенка, она никогда не отстранялась от проблем Марка, наоборот, старалась участвовать в этих процессах достаточно активно. При этом она не лезла в его голову и «не делала ему мозги», а просто слушала и была рядом, метко и емко вставляя комментарии там, где надо, но предоставляя итоговое решение принимать мужу. Марк ценил это и был счастлив, что когда-то сделал предложение этой изумительной женщине в кабине вертолета. А она ему не отказала.

По вечерам, когда Алиса засыпала, а Стив устраивался у неё в ногах, Марк выходил на балкон. Смотрел на море. На огни башен. На редкие силуэты людей, гуляющих по бульвару. Иногда ему казалось, что он видит себя — другого, прежнего Марка, того, кто остался в Сочи. В офисе на Горького. В уютной квартире у моря. В потоке совещаний, сделок, проблем, которые нужно решать здесь и сейчас. Тот Марк был уверенным, быстрым, резким. Этот, здешний Марк учился жить медленно. Учился ждать. Учился наслаждаться. Учился принимать поражения, как часть игры. Он не просто так купил шахматного коня. Он хотел сохранить его до конца своей партии. Дойти до финала и поставить шах и мат этой жизни. Он хотел достигнуть своего логического эндшпиля и завершить решающую фазу процесса масштаба, от исхода которой зависит финальный результат. Он будет играть до конца, как опытный гроссмейстер и малыми потерями добьется большого результата.

— Мы вернёмся, — сказал он однажды вечером, когда они сидели на балконе с Алисой и пили чай — уже не ромашковый, как в Сочи, а грузинский, чёрный, с чабрецом и мятой. Алиса пила его с мёдом, хотя раньше сахар не признавала. Ещё одна перемена.

— Я знаю, — ответила она. — Но это будет не скоро. А пока мы здесь, надо научиться быть на своем месте, надо просто жить.

Он не спорил. Он и сам это знал. Как знал и другое. Разбитым и поверженным лузером домой он не вернется. Его легенда будет счастливой.

Глава 6. Рокировка.

Конец февраля этого года выдался достаточно холодным месяцем, с ветрами и проливными ливнями. Дождь поливал серый тротуар перед домом, моросил по окнам соседних квартир, стучал по крышам и балконам и от этой капельной канонады хотелось спрятаться в теплый плед и завалиться в кровать. Но в это время суток молодой человек по имени Марк Запольский уже не спал и бодрил себя первой чашечкой кофе, стоя на мокром балконе и кутаясь в теплый вязаный свитер. Алиса купила ему такой в первый же день их прилета, на местном базаре у старушки, которая создавала эти шедевры из цветной пряжи для своих внуков. Свитер был

немного великоват его владельцу, но зато выглядел приятным и мягким на ощупь, пах овечьей шерстью и чем-то сладким, на кавказский лад. Подарив его Марку, Алиса победно произнесла: «Ты теперь настоящий грузинский мужчина». Марк тогда усмехнулся, а сейчас подумал — «Становлюсь местным джигитом. Осталось только приобрести папаху и саблю».

Телефон завибрировал. Игорь Матвеевич, его правая рука и директор по главным вопросам, звонил в неурочный час — для Сочи было ещё рано.

— Марк Александрович, есть разговор, — голос его директора звучал ровно, без обычной стальной нотки. Это настораживало. Игорь всегда говорил так, когда новости были не просто плохими, а требовали немедленного, личного участия Марка. За четыре года совместной работы Марк научился читать его интонации, как опытный шахматист читает замыслы соперника по самому первому ходу в дебюте новой партии.

— Слушаю, Игорь.

— Ростовский франчайзи расторгает с нами договор. В одностороннем порядке. Уведомление пришло вчера вечером. И волгоградский следом. Какой-то треш!

Марк закрыл глаза. Перед внутренним взором возникла маркерная доска в сочинском офисе — та самая, старая с былым лоском, на которой он когда-то впервые написал «Кодекс Запольского», ставший позже ядром для создания стратегий современных франшиз. Потом её заменили новой, пластиковой, с фирменным логотипом. Но самую первую, заляпанную случайными следами маркера и кошачьими лапами Стива, Марк велел повесить в своей домашней комнате. Как напоминание о том, с чего всё начиналось.

Читатель моего предыдущего романа «Талисман для директора. Фонари южного города» помнит увлекательную историю молодого амбициозного парня Марка, приехавшего покорять курортный город с одной дорожной сумкой и коробкой от принтера. В ней я описала с чего начинались его «веселые» приключения на рынке недвижимости Сочи, как Марк с нуля развивал свой бизнес и создал по итогу, конвейерный отдел продаж. Как запустил трехсменное агентство недвижимости в олимпийской столице, обошел всех конкурентов и создал беспрецедентную компанию, основанную на стандартах честности, открытости и доверия. Как начал упаковывать франшизу, продавая идею крупным инвесторам и вошел в правление Ассоциации Риэлторов России, как самый молодой ее член. В прошлом романе я оставила читателя в 2023-м году, когда у Марка было 2 собственных офиса — в Сочи и Краснодаре и 5 франшиз (в Геленджике, Анапе, Севастополе, Ялте и Ставрополе). Но в планах было найти франчайзи во всех южных регионах. И экспансия началась.

В начале этого романа, если вы были внимательны, Марк насчитывал уже 10 франшизных офисов. За два года к нему присоединилось 2 города полуострова Крым (Керчь и Симферополь), Кисловодск, Ростов и Волгоград. Готовилась к открытию Астрахань.

Перечисленные Игорем, франчайзи, одни из последних купили франшизу. Марк помнил и розовощекого веселого парня из Ростова, который все время улыбался и тупо шутил на презентации. И волгоградского строгого лысого дядьку, который задавал много вопросов и спрашивал про гарантии, если головной офис «не выполнит своих обязательств».

— Основания для расторжения есть? — спросил Марк, хотя уже догадывался, что лежит в основе конфликта.

За пять лет Марк создал не только уникальное агентство, основанное на безупречном «доверии», и упаковал его во франшизу, но и активно развивал свой маркетинг. Он вкладывал много личных финансов и денег инвесторов в разработку технологий. Он пригласил самых лучших IT-специалистов отрасли, которые создали и внедрили крутую CRM-систему в его компании, нанял маркетологов, которые научились генерить необходимое количество целевых заявок. Этими заявками на объекты недвижимости он «заливал» всех своих франчайзи. Все были довольны и у партнеров не было проблем, где искать клиентов. Помогал этому процессу и внутренний колл-центр, расположенный в головном офисе в Сочи, который денно и нощно

обзванивал клиентов и обрабатывал входящий поток, оптимально перераспределяя лидов на регионы. Да и личный бренд Марка Запольского, его эксклюзивные отношения с партнерами, руководителями компаний, инвесторами и девелоперами, работали во благо франшизы на полную. Кроме продвижения и понятной с

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.