

ДОМ, КОТОРЫЙ ДЕЛИМ

ГОД В ОДНОЙ УСАДЬБЕ · ОДНА СПАЛЬНЯ

Зоя Зной

18+

Зоя Зной

Дом, который делим

«Автор»

2026

Зной З.

Дом, который делим / З. Зной — «Автор», 2026

Бабушка завещала усадьбу им обоим — с одним условием: год в одном доме. Одна жилая спальня. Выехала дольше двух дней — потеряла половину наследства. Вера, 29, юрист: спасает «Сосновку», пока мать лечится. Роман, 36, девелопер: хочет снести стены и построить кварталы. На слушании она называет его варваром — в прямом эфире. Он молчит. Уже отменил снос. Она не знает. Зима. Метель. Камин. Баня. Правила на кухне: «не трогать без да», «не уходить молча». Он чинит котёл, когда она мёрзнет. Она кричит «варвар» — снова. Тело не слушается. На совете кредиторов он говорит: «Моя жена» — чтобы дом не забрали. Правда о крёстной, молчании и отменённом сносе бьёт позже — когда между ними уже было «да» у камина. «Дом, который делим» — современный любовный роман 18+: враги, вынужденное соседство, страсть после ссоры и счастливый финал. От первого лица героини.

© Зной З., 2026

© Автор, 2026

Содержание

Глава 1 · Пролог	6
Глава 2 · Завещание	7
Глава 3 · Порог	8
Глава 4 · Правила	10
Глава 5 · Мороз	12
Глава 6 · Олег	14
Глава 7 · Лидия	16
Конец ознакомительного фрагмента.	18

Зоя Зной

Дом, который делим

Дом, который делим

Зоя Зной

© 2026 Зоя Зной. Текст создан с помощью нейросети с последующей авторской правкой.

18+

Глава 1 · Пролог

Зал районной администрации пах пластиком и чужим одеколоном. Я сидел у стены с папкой разрешений — «Кварталы у пруда», фаза два, снос вспомогательных построек. Подпись замглавы уже стояла. Оставалось формальное слушание.

Вера Соколова вошла без шарфа, хотя на улице минус двадцать.

Каштановый пучок, линия шеи — как чертёж, по которому нельзя ошибиться. Она не смотрела на меня. Смотрела на комиссию так, будто та должна ей деньги с прошлой жизни.

— Разрешение на демонтаж выдано в нарушение охрannого статуса флигеля, — сказала она. Голос ровный, без театра. — Застройщик ведёт себя как варвар. Слово выбрано не для эпатажа. Для точности.

Зал дёрнулся. Я не дёрнулся.

Неделю назад я отозвал основной пакет на снос главного дома. Олег назвал это слабостью. Агафья — крёстная, единственный человек, который звонил мне после гибели отца, — попросила одно: «Не трогай стены, пока я дышу». Она перестала дышать в четверг. Я отозвал документы в пятницу. Слушание назначили до того, как сторона узнала.

Вера — внучка — не знала. Или не хотела.

Она разложила фото: трещина в срубе, дата, акт. Комиссия кивала ей, не мне. Я слушал, как она говорит «варвар», и думал о том, что впервые за три года кто-то бьёт в мою сторону так чисто, что больно восхищаться.

Это было хуже поражения. Это было узнавание.

После заседания Тамара Ильинична — нотариус — коснулась моего локтя:

— Завещание Агафьи Соколовой. Завтра, десять ноль-ноль. Наследники: вы и Вера. Условие... нестандартное.

— Знаю, — сказал я. Не знал.

Она передала конверт. На углу — почерк Агафьи: «Рома, не спорь с ней в коридоре. Спорь дома».

Я вышел в мороз. Через стекло двери Вера кричала на телефон — видно по губам: «Мы выиграли». Победа пустая, если завтра она узнает, что выиграла не только у администрации.

В машине открыл конверт. Пункт третий: двенадцать месяцев совместного проживания в «Сосновке». Выезд дольше сорока восьми часов — доля переходит благотворительному фонду. Обеим — ноль.

Я сжал бумагу.

Агафья всегда строила дома, которые нельзя снести без взрыва.

Завтра Вера войдёт в зал с тем же пучком и тем же огнём. И я скажу ей правду про отзыв сноса — не из милости. Потому что иначе она снова назовёт меня варваром вслух, а мне...

Телефон мигнул. Олег: «Слушание проиграли? Отлично. Фаза три не ждёт».

Я стёр ответ.

Сначала она узнает, что проиграет крышу.

Она проиграет год со мной.

Глава 2 · Завещание

Тамара Ильинична читала голосом, которым читают приговоры мягче тюремных.

— Имущество делится поровну при условии совместного проживания в усадьбе «Сосновка» двенадцать календарных месяцев, начиная с первого ноября. Отсутствие любого из наследников более сорока восьми часов подряд без согласия второго — полная утрата доли.

Я сжала ручку так, что хрустнула пластиковая скоба.

Роман Чёртов сидел напротив. Тёмное пальто, не расстёгнутое. Смотрел не на меня — на лист, будто там ошибка в метраже. Вчера он молчал на слушании. Сегодня — тоже. Варвар, который не рычит. Хуже.

— Бабушка... — выдохнула я.

— Агафья Петровна завещала любовь к дому сильнее, чем любовь к вам, — сказала нотариус мягко. — Подпись возможна сегодня. Отказ — доля уходит фонду «Сохрани усадьбу».

— Фонд, который он контролирует, — бросила я.

Роман поднял глаза. Впервые за утро.

— Нет.

Одно слово. Без улыбки.

— Тогда подписывайте, — сказала я. — Или вы боитесь года без лифта?

Он взял ручку. Почерк угловатый, как его челюсть. Я подписала следом. Чернила дрожали — не от страха. От злости, которую некуда деть.

В коридоре он догнал:

— Соколова.

— Чёртов.

— Я отозвал снос главного корпуса. До слушания.

Я остановилась. Пальто зацепило за ручку двери.

— Что?

— Пакет снят. Неделью назад. Вы называли меня варваром за то, что я уже не делал.

Горло сжалось. Не «дыхание перехватило» — просто воздух стал чужим.

— Почему вы молчали в зале?

— Вы не спрашивали. Вы судили.

Правда. Неприятная, как укол под ногтем.

— Год, — сказала я. — Одна крыша. Вы снесите мебель — я вызываю полицию.

— Я чиню крышу. Агафья просила.

— Агафья вас любила.

— Знаю. — Тихо. — Поэтому я здесь.

Он ушёл к лифту. Я осталась с телефоном в руке. Инга писала: «Клиенты паникуют».

Мать — пропущенный. Три.

Набрала:

— Мам, я...

— Вера, у меня перенос химии. Не езжай сейчас. Дом береги.

Дом. Бабушкин. С варваром внутри.

— Обещаю.

Положила трубку. В окне ноябрьский дождь превращался в снег.

Завтра — «Сосновка». Чемодан, ключи, и человек, которого я унизила публично, пока он делал то, о чём я мечтала.

Бабушка, если ты смотришь: я тебя ненавижу за это.

И всё равно поеду.

Глава 3 · Порог

«Сосновка» встретила нас ветром и запахом сырого дуба.

Роман стоял на крыльце — без чемодана, в рабочих ботинках, будто жил здесь всю жизнь. У меня — два чемодана и сумка с отвёртками. Бабушка учила: в доме всегда нужен свой инструмент.

— Восточное крыло — ваше, — сказал он. — Западное — моё. Кухня и котельная — общие. Журнал быта — на холодильнике.

— Вы уже внутри.

— Котёл не ждёт наследников.

Я прошла мимо. Плечо задело его плечо — ткань, тепло, секунда. Отступила.

Комната бабушки пахла лавандой и пылью. Кровать с балдахином, комод, фотография дедушки. На подоконнике — её чашка с трещиной.

Роман не зашёл за порог. Уважение или тактика — не разобрала.

Час я разбирала чемодан. Снег бил в стекло. Внизу — звук молотка. Он чинил что-то в котельной. Ритм ровный. Как метроном чужой жизни под моей крышей.

Вечером — кухня. Он варил чай без спроса. Два стакана.

— Правила Агафьи, — сказал он, кивая на лист под магнитом. — Пункт пять: ужин за общим столом — минимум три раза в неделю.

— Вы их читали.

— Она присылала мне копию каждый Новый год.

Крёстный сын. Я забыла. Или старалась.

— Пункт девять, — сказала я. — Споры о сносе — только в библиотеке, после двадцати одного ноль-ноль.

— Удобно. Там нет ножей.

Я чуть не улыбнулась. Сдержала.

— Я сплю здесь, — сказала я. — Вы — там. Запираю дверь.

— Я слышал.

Он ушёл. Я заперла. Села на кровать. Дом скрипнул — старый, живой.

Телефон: мать — «как там?». Ответила: «Тихо». Неправда.

В два ночи свет в котельной погас. Шаги по коридору — тяжёлые, медленные. Остановились у моей двери. Не постучали.

Секунда. Потом — дальше.

Я лежала с открытыми глазами и слушала, как под одной крышей со мной дышит человек, которого я назвала варваром — и который чинит мой дом в тишине.

Завтра — первый пункт журнала: кто вынес мусор.

Сегодня — я не сплю.

Я вышла на крыльцо без пальто — мороз укусил, но в груди было жарче. Снег скрипел под сапогами. Где-то вдали — собака лаяла. «Сосновка» стояла на холме, как в детстве: те же ставни, тот же пруд под коркой льда, только окна горели чужим светом.

Роман курил у сарая — не предлагал мне. Правильно. Я бы отказала. Или нет.

— Завтра журнал, — сказала я в темноту.

— Завтра, — ответил он. — Сегодня — не убивайте друг друга. Пункт один.

— Вы его придумали?

— Агафья. Я соблюдаю.

Он затушил сигарету снегом. Ушёл внутрь. Я осталась ещё минуту — смотрела на дом, который должен был быть только моим.

Теперь — наш. По бумаге. По крыше. По году, который я ещё не прожила.

Я вернулась. Заперла дверь. Легла. Слушала тишину.
Завтра — война за мусор и правду.
Сегодня — я выжила первый день.

Глава 4 · Правила

Журнал быта Агафьи — розовая тетрадь в клетку — лежал на холодильнике, как приговор с бантиком.

Роман записал первым: *1 ноября. Котёл. Дрова. Мусор — Р.*

Я дописала: *Завтрак — В. Спор — библиотека.*

— Вы сократили имя, — сказал он за спиной.

— Вы тоже.

Кухня в восемь утра — наше первое поле боя без зрителей. Он жарил яйца. Я — кофе. Масло шипело. За окном — серый рассвет и снег, который не собирался таять.

— Пункт семь, — сказала я. — Тишина с двадцати трёх до восьми.

— Вы печатаете на клавиатуре в одиннадцать.

— Работа.

— У меня тоже. — Он поставил тарелку на мой край стола. Без спроса. — Ешьте. Вы злитесь лучше на сытый желудок.

Я съела. Ненавидела, что яйца идеальные.

Днём — звонок Инги: клиент требует акт по флигелю. Роман в западном крыле — гул пилы? Нет, дрели. Он что-то крепит. Бабушкин дом дрожит от чужих рук, которые делают добро.

В библиотеке нашла папку «Кварталы у пруда». Чертежи. Красные линии через сад. Сердце ухнуло — нет, просто ударило, один раз, глупо.

Он вошёл без стука.

— Это запрещённая зона до девяти вечера.

— Девять ноль-ноль, — сказал он. — Ровно. Садитесь.

Я села. Он — напротив, через стол Агафьи.

— Флигель — под снос в моём проекте, — сказал он. — Главный дом — нет. Я отозвал.

Вы знаете.

— Знаю. Не прощу за молчание.

— Не прощу.

Тишина между нами — не пустая. Натянута.

— Олег приедет в пятницу, — сказал он. — Партнёр. Обсудим долги усадьбы. Вам лучше быть.

— Почему?

— Потому что без вас меня съедят как застройщика. С вами — как наследника Агафьи. Честно. Мерзко честно.

— Я не ваша союзница.

— Вы моя соседка по завещанию. — Встал. — Этого хватит.

Ушёл. Я осталась с чертежами и пунктом девять, который бабушка написала, чтобы мы не убили друг друга на кухне.

Вечером дописала в журнал: *Спор 1: ничья. Олег — пятница. Страх — мой.*

Роман добавил одно слово на полях: «Мой» — тоже.

Я зачеркнула. Он не стал возражать.

На холодильнике два почерка. Один дом. Ноль доверия.

Страх — мой.

Днём я работала в библиотеке — грант, цифры, звонок Инге. Роман чинил крышу. Гул молотка — метроном перемирия. Олег прислал email — я не открывала. Не сегодня.

Вечером — ужин по пункту пять. Суп. Хлеб. Мы ели молча, но не враждебно. Его колено коснулось моего под столом. Случайно. Я не отодвинулась.

— Пятница отменена, — сказала я. — Олег.

— Перенесён. На никогда, если вы правы про грант.

— Я права.

— Знаю. — Впервые — почти улыбка. — Поэтому страшно.

— Чему?

— Что вы уедете, когда поймёте, что дом можно спасти без меня.

Я положила вилку:

— Дом без вас — музей. С вами — жизнь. Мне это не нравится. Пока.

Он кивнул. Принял удар.

Ночью я дописала в журнале на полях: *Олег — пятница отменена. Колено — случайно.*

Жизнь — возможно.

Он прочитал. Не зачеркнул. Добавил: *Пятница — никогда. Колено — запомнил.*

Я закрыла тетрадь. Пульс — быстрый. Не от страха. От будущего, которое пахло супом и снегом.

Глава 5 · Мороз

Котёл сдался в три ночи при минус двадцати восьми.

Я проснулась от тишины — насос не гудел. В коридоре — фонарик и голос Романа в трубку:

— Запчасть до понедельника. Да, понимаю.

— Дрова, — сказала я. — Камин в гостиной и печь в моей.

Он посмотрел на меня — в пижаме, с курткой поверх. Не комментировал.

— Разведу.

Мы таскали поленья вдвоём. Снег скрипел. Пальцы немели. Его ладонь случайно накрыла мою у края полена — мозоль, тепло, секунда. Я убрала руку первой.

К утру в доме пахло дымом и выживанием. Температура — плюс четырнадцать. Я работала в пальто, ноутбук на коленях.

Звонок матери:

— Вера, ты болеешь?

— Нет. Дом... эксперимент.

— С тем человеком?

— Да.

— Агафя говорила, он добрый. Просто не умеет.

Мама никогда не врала. Даже когда болело.

— Я позвоню вечером.

— Не мёрзни.

Трубку положила. Роман в дверях кухни:

— Кофе. Согреемся.

— Спасибо.

— Не за что. Общий котёл.

Днём я лезла в котельную с YouTube и ключом на семнадцать. Нашла клапан — заклинило. Роман молча подал трубный ключ. Мы крутили вдвоём. Металл поддался с визгом. Он кивнул:

— Юрист с руками.

— Бабушка учила.

Вечером насос зарычал. Дом ожил. Я сидела на ступеньке котельной, грязная, усталая. Он сел рядом — на расстоянии ладони.

— Олег переносим, — сказал он.

— Почему?

— Потому что вы сегодня спасли мой год. — Не смотрел на меня. — И свой.

Что-то сжалось в груди. Не сердце — что-то ниже, глупее.

— Не делайте вид, что мы друзья.

— Не делаю.

Он встал. Ушёл. Я осталась с теплом в трубах и его словами в ушах.

Ночью телефон — больница: мать, анализы не те. Перенос не помог. Нужен новый курс.

Деньги.

Счёт лечения в голове — цифры, как ножи.

Я открыла ноутбук. Счета усадьбы. Долги. Наследство — если продержат год.

Роман за стеной кашлял — простуда или дым. Дом дышал.

Я не уеду. Не на сорок восемь часов. Не за мечту. За маму.

И за стены, которые он чинит, пока я его ненавижу.

Завтра скажу ему про анализы. Не сегодня.

Сегодня — просто тепло.

После звонка матери я сидела у камина с кружкой. Руки дрожали — не от холода. Роман принёс плед. Не слова. Плед.

— Я не слабая, — сказала я.

— Знаю. — Сел в кресло. — Сильные тоже мёрзнут.

Мы молчали. Огонь отражался в окне — два силуэта, снег, ноябрь. Бабушкина комната смотрела на нас с портрета. Не осуждала. Ждала.

— Агафя плакала при мне один раз, — сказал он неожиданно. — Когда умер дед. Я был четырнадцать. Думал, взрослые не плачут.

— И?

— Ошибался.

Я посмотрела на него. Он смотрел в огонь. Профиль — камень, но камень тёплый от пламени.

— Мама болеет, — сказала я. — Я боюсь не дома. Её.

— Знаю. — Молчание. — Поэтому плед. Не предложение. Опора.

Я натянула плед на плечи. Запах — его мыло, дым, безопасность. Опасная безопасность.

— Не используйте это, — сказала я.

— Не использую. — Тихо. — Предлагаю.

Ночь в одной кровати — подушка убрана. Не касались. Но плед он оставил на моей стороне. Я спала в нём, как в броне, которая не мешает дышать.

Утром плед был на стуле. Сложен. Кофе — горячий. Он уже в котельной.

В журнале: *Очаг — плед. Слезы — мои. Опора — его. Использовать — запрещено. Принять — да.*

Он дописал: *Принято.*

Одно слово. Как подпись на договоре сердца, которого ещё нет.

Завтра — лёд. Сегодня — я выжила ночь без слёз на людях.

И с пледом, который пах не Агафьей. Им.

Глава 6 · Олег

Олег Мальцев приехал на «Ленд Крузере» и принёс запах дорогого табака и расчёта.
— Наследница, — сказал он, пожимая руку. — Слышал, вы громите нас в администрации. Уважаю.
— Слышала, вы громите сады, — ответила я. — Не уважаю.
Роман хмыкнул — почти неслышно. Олег сел в гостиную с папкой: долги «Сосновки» — два миллиона, проценты, кредиторы.
— Совет через месяц, — сказал Олег. — Без плана — банкротство усадьбы. Снос упрощит.
— Снос отозван, — сказала я.
Олег посмотрел на Романа:
— Ты мне не сказал.
— Сказал бы в понедельник.
— В понедельник нас съедят.
Кухня — моя территория. Я резала хлеб ножом чуть громче, чем нужно.
— Вариант, — сказала я. — Реставрация под грант «Сохрани усадьбу». Фонд Агафьи.
Туристический маршрут.
— Романтика, — Олег усмехнулся. — Цифры?
Я подвинула лист. Он присвистнул:
— Вы готовились.
— Это мой дом.
Роман молчал. Потом:
— Олег, выезжай. Обсудим в офисе.
— Ты мягкий, — Олег встал. — Не с той, с кем надо.
Взгляд на меня — оценка, не похоть. Хуже похоти — сделка.
На крыльце он задержался:
— Если год не выдержите — фонд заберёт всё. Роману будет больно. Ему плевать на кирпичи. Не плевать на крёстную.
Дверь закрылась. Снег снова.
Роман у окна:
— Не слушайте его.
— Он прав про фонд?
— Да.
— Про вас?
Между нами — секунда без воздуха.

— Частично.
Я поставила нож. Руки чистые. Голова — нет.
— Почему вы остались в проекте, если отозвали снос?
— Потому что Олег — половина компании. Потому что без меня снесут другие. — Повернулся. — Потому что Агафья попросила год. Не вечность.
— Год со мной — наказание?
— Нет. — Тихо. — Проверка.
Я вышла на крыльцо. Мороз укусил щёки. Внутри — Олег, цифры, долги.
Роман не догнал. Уважение или дистанция.
Вечером в журнале появилась строка его почерка: *Олег — вне дома.*
Я дописала: *В — внутри. Держусь.*

Телефон мигнул — не мать. Письмо от кредитора: дата совета. Через тридцать один день.
Месяц, чтобы не потерять стены.
И понять, зачем варвар отозвал снос до того, как я его опозорила.

Глава 7 · Лидия

Мать звонила в шесть утра — голос тонкий, как бумага.
— Вера... анализы плохие. Нужна госпитализация. На неделю. Может, две.
Я сидела на краю кровати в «Сосновке», смотрела на чемодан, который не собирала.
— Я приеду.
— Ты не можешь. Сорок восемь часов.
Завешание. Цифра в голове — таймер.
— Мама...
— Дом важен, — сказала она. — Я важнее. Но лечение — в Москве, рядом с тобой было бы легче. Езжай, если...
— Нет.
Слово вырвалось жёстче, чем хотела.
Роман постучал. Не вошёл.
— Кофе у двери. Если нужно — машина.
— Не нужно.
Шаги ушли.
Я открыла дверь. стакан. Без записки.
В больнице мать держала мою руку через экран:
— Не плачь. Ты сильная.
— Я злая.
— Это тоже сила.
Связь оборвалась. Я осталась с телефоном и пунктом завешания, который превращал дочь в заложницу кирпича.
Днём — расчёт: сорок семь часов в пути туда-обратно. Риск. Фонд. Мать.
Вечером Роман в библиотеке:
— Езжайте.
— Вы читаете мысли?
— Вы смотрите на часы каждые десять минут.
— Если я уеду...
— Я подпишу согласие на ваше отсутствие. — Он положил лист. — Агафья предусмотрела: форс-мажор, родственник первой линии, больница. Нотариус прислал расшифровку.
Я взяла бумагу. Почерк Агафьи на полях: «Вера, люби мать. Рома, отпусти».
— Почему вы...
— Потому что вы иначе сломаетесь. — Не мягко. Факт. — И сломаете год.
Глаза жгло. Не плакала при нём.
— Спасибо.
— Не за что. — Секунда. — Вернитесь. Это не просьба. Условие.
— Угроза?
— Напоминание.
Я уехала в семь вечера. Снег. Фары. В зеркале — дом, который уменьшается.
Москва — больница, запах хлорки, мать тоныше, чем месяц назад.
Я сидела у кровати сорок часов. Сорок один. Сорок шесть.
На сорок седьмом — Роман, СМС: *Котёл цел. Журнал веду. Езжайте.*
Не «вернись». Не «жду». Факты.
Я поцеловала маму в лоб:
— Я вернусь.
— К нему?

— К дому.
— Вера... он хороший. Просто строит стены вместо слов.
Я не ответила.
В пути — сорок восьмой час. Снег. Усталость. Страх, что фонд уже считает.
«Сосновка» встретила светом в окнах. Не все — моё крыло.
Роман на крыльце. Без пальто. Смотрел на часы.
— Сорок семь пятьдесят три, — сказал он.
— Вы считали.
— Я вёл журнал.
Я прошла мимо. Плечо к плечу. На секунду дольше, чем нужно.
— Мама...

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.