

## ИЗ (ТРАКТАТА) АРХИТЕКТОРА ЮЛИАНА АСКАЛОНИТА О ЗАКОНАХ ИЛИ ОБЫЧАЯХ ПАЛЕСТИНЫ

Существуют четыре стихии: огонь, воздух, вода и земля; и от воздействия их (при строительстве зданий) у людей возникают недоразумения. Поэтому мы считаем необходимым соответственно порядку этих стихий расположить (в трактате) положения о тех случаях, которые возникают (от воздействия этих стихий), разясняя и причины, и происходящий вред или справедливое разрешение (возникшего недоразумения, т. е. каким образом избежать вреда). И в первую очередь будем говорить о тех случаях, которые происходят вследствие применения огня. Огонь и дым, и дурной запах при возжигании материалов предоставляют нам на выбор - или потерпеть вред, или же соблюдать определенные расстояния. Исходя из этого, на основании опыта мы будем говорить относительно расстояний (при соблюдении которых предотвращается вред от огня).

### (13) О бане□□

(В рукописи заглавия нет)

Итак, тому, кто решает построить частную баню, надлежит расположить печи в определенном расстоянии от соседнего (строения). Если баня намечается к постройке на юг или запад от соседнего строения, которое имеет два или три этажа и окна, обращенные к бане, то надлежит соблюдать расстояние в 20 локтей: ведь обычно ветры в этом направлении бывают зимою, когда редко открываются окна соседнего помещения и когда сила жара от банной печи рассеивается и смягчается ватажным ветром.

Если же частная баня строится на север или восток от соседнего здания, которое имеет два или три этажа и окна которого обращены в сторону бани, то строящему эту частную баню надлежит соблюдать расстояние не меньше 30 локтей. Ветры с этих сторон дуют обычно летом, когда окна часто открываются, и таким образом будет нанесен вред собственнику соседнего дома. Если же стены, обращенные к частной бане, являются сплошными (т. е. без окон и дверей), то строящему баню разрешается соблюдать расстояния в три раза меньше указанных.

Если же соседние дома одноэтажные, наравне с высотой бани, и если и имеют двери и окна, обращенные к бане, то, тем не менее, надлежит соблюдать такое же расстояние, как и при сплошных стенах. Если же при том эти дома обращены к бане сплошными стенами, то строящему разрешается соблюдать только одну шестую указанных расстояний. Все вышеизложенное относится к городу. В деревнях разрешается соблюдать только половину указанных расстояний.

### (14) О хлебопекарнях

Кто в городе заново устраивает хлебопекарню, тот должен помещение для выпечки хлеба помещать на открытом возвышенном месте, соблюдая расстояние в шесть локтей, в том случае, если соседние строения низкие. Это расстояние требуется соблюдать, если печь строится на открытом месте, вследствие того, что от этих печей случаются пожары в домах. Если же соседнее строение имеет два или три этажа или больше, то строящий хлебопекарню должен соблюдать расстояние между хлебной печью и соседним (если здание на открытом месте еще столько же). Чтобы хлебопекарня не приносила вреда от дыма, требуется соблюдать половину того расстояния, которое требуется при постройке частных бань. Ведь в банях топка производится постоянно и непрерывно, тогда как в хлебных печах только частично, притом, главным образом, по ночам.

Вышеизложенное относится к городу. В деревнях и пригородах (проастиях) разрешается соблюдать только половину указанных расстояний.

### **(15) О гончарной печи**

Тот, кто строит в деревне гончарную печь или печи, должен соблюдать расстояние в 20 локтей от соседнего строения в том случае, если оно имеет два или три этажа или выше и если печь будет расположена на северной или восточной стороне от соседнего строения, а двери и окна соседнего строения обращены к гончарной печи. Ведь использование гончарной печи и производство обычно состоится во время преобладания ветров с указанных стран света.

Если же гончарная печь помещается на юге или западе от соседнего строения, окна и двери которого обращены к печи, то следует соблюдать расстояние в 12 локтей, так как ветры с этих сторон обычно бывают зимою, когда не производятся работы в гончарных мастерских. Если же соседние строения обращены сплошною стеной или если они низкие, то тогда разрешается соблюдать только треть указанного расстояния. Если же при наличии гончарной печи какой-либо сосед пожелает поставить другую гончарную печь подле уже существующей, то строящий ее должен соблюдать расстояние от уже существующей гончарной печи 15 локтей в случае, если он располагает печь на севере или востоке. Если же на западе или юге, то расстояние между печами должно быть 30 локтей. Причина определена сказанным о банях. Те же расстояния должны соблюдаться применительно к ветрам, если гончарная печь строится около тока для молотьбы.

### **(16) О гипсариях**

Если кто в деревне или в городе желает организовать гипсарию, должен соблюдать расстояние между печью для обжигания гипса и соседним строением: если соседнее строение одноэтажное и окна выходят в сторону печи и если место печи открытое и не покрыто кровлей, и если место печи находится на севере или востоке от соседнего строения, то следует соблюдать расстояние в 8 локтей. Если же на западе или юге и притом, если соседние строения низкие и имеют окна (обращенные в сторону печи), то расстояние соблюдать в 4 локтя.

Если же место печи покрыто кровлей, но окна соседнего строения выходят к печи, то нельзя к помещению гипсария пристраивать портик, так как соседу через окна проникает удушливый смрад от дыма. Если же соседнее строение имеет два или три, или больше этажей и если окна строения выходят к гипсарии, то следует располагать печь от стены соседа на расстоянии 24 локтя. Если же стена сплошная, без окон и дверей, тогда расстояние между гипсарием и стеной соседнего строения может равняться только двум локтям - это расстояние нужно соблюдать вследствие порчи стены от огня.

Мешать и толочь гипс у стены соседнего здания не разрешается, но при толчении гипса следует соблюдать расстояние от стены соседнего здания в 6 локтей. Ведь толчки от ударов тоже могут разрушающим образом действовать на стены.

### **(17) О печи для обжигания извести**

Кто желает построить печь для обжигания извести, должен соблюдать расстояние в сто локтей от всякого строения двух или трех или выше этажей, при любом направлении ветров - ведь от обжигания извести получается очень неприятный и вредный запах. От тока для молотьбы подобная печь должна отстоять на 50 локтей.

### **(18) О красильщиках и окрашивании ткани**

Ремесло красильщиков и окрашивающих ткани связано по большей части постоянно с огнем и приносит вред прилегающим зданиям. Не разрешается, если дом одного находится внизу, другого же расположен выше него, разводить огонь подле находящегося выше строения. Как уже указывалось, частое и постоянное употребление огня не только доставляет живущим наверху чад, но и представляет опасность для пожара. Запрещается поэтому красильщикам не только располагать свои дома ниже других, но и требуется соблюдать от вышерасположенных домов расстояние в 6 локтей с половиной: ведь дым рассеется в отдалении 6 1/2 локтей.

### **(19) Об изготовляющих стекло и других подобных**

Стеклодувы и обрабатывающие железо, которые изготовляют топоры и серпы и разные крупные инструменты, а также ваятели статуй не должны располагать свои мастерские в городах. Если же встречается особая необходимость в городах, и располагать там свои мастерские, этим профессиям необходимо работать и в населенных и обособленно расположенных местах городов - ведь от огня этих мастерских существует большая опасность для соседних строений и также постоянно причиняется большой вред для здоровья людей.

### **(20) Об аммудариях и изготавливающих различные виды растительного масла**

Ремесло изготавливающих растительные масла не только приносит вред от огня, но и даже запах от масла вреден для здоровья людей. Поэтому надлежит, чтобы мастерские этих профессий не находились ниже соседних жилых домов. В городе, как об этом говорю, именно для того, чтобы от них запах не проникал в вышерасположенные жилища и не причинил жителям указанный вред, двери стоящих друг против друга строений должны отстоять на три с половиной локтя.

### **(21) О канатчиках и валяльщиках**

Многие считают, что ремесло канатчиков и валяльщиков никому не может причинить вреда; однако от этих ремесел существует немалый вред и опасность, так как во время работ эти ремесленники очень часто при окуривании возжигают серу, отчего противный запах распространяет среди населения страшное зловоние. Кроме того, эти ремесленники, окуривая веревки и шерсть, зажигают серу и от этого постоянно случаются пожары в смежных строениях. Опыт свидетельствует, как часто от домов этих ремесленников начинаются пожары. Поэтому эти дома следует строить уединенно, чтобы они не соприкасались с другими, если же встретится необходимость, чтобы эти дома размещались по соседству с другими и даже соприкасались с ними, то хозяин таких домов должен дать письменное обязательство живущим в смежных домах соседям, что он не будет окуривать, возжигая серу, канаты в своих домах.

### **(22) Об изготавливающих маринады**

Ремесло изготовителей маринадов и приготавливающих сыр немалый приносит вред владельцам близ живущих строений: от этого производства на большом расстоянии распространяется сильный, нестерпимый, неприятный запах. Поэтому вообще не следует этим ремесленникам селиться ни в городе, ни в деревне. Если же в них встречается необходимость для потребления городов и сел, то следует им располагаться на расстоянии трех стадий (от соседних строений). Следует иметь в виду, что все вышесказанное относится к тем, которые воздвигают новые постройки. Если же имеются старинные документы, разрешающие подобные постройки, или существует соответствующее право на использование данной территории, следует соблюдать существующие с древних времен постановления относительно домов этих ремесленников.

## **Второе: ОТНОСИТЕЛЬНО ВОЗДУХА И СВЕТА**

### **(23) О постройке домов**

(В рукописи заглавия нет)

Тем, кто заново сооружают и строят дома, на ровных местах в городах надлежит соблюдать расстояние в десять шагов от соседнего здания и соседних строений. Можно делать окна в них, кто как желает. Если даже этот дом является аптекой (складом или лавкой), то его хозяева могут открывать окна, когда им угодно - ведь они открывают только раз, не беспокоят постоянно, поскольку это здание является аптекой.

### **(25) О конюшне**

(В рукописи заглавия нет)

Если же строящееся здание является конюшней, открывать двери надлежит в обратную сторону от дверей соседнего здания, но не против и не рядом с дверью соседнего помещения.

## **(26) О трактире**

(В рукописи заглавия нет)

Если же строится трактир или какая-либо иная эргастерия, то подобным же образом двери должны устраиваться в обратную сторону. Тот, кто строит заново подобное здание, не должен делать особые помещения “каливы”, скамьи и стойки для тех, которые желают пить вино не в помещении трактира, а на улице или на площади, но пользоваться трактиром можно только внутри его помещения. Тому, кто строит трактир заново, нельзя устраивать возле трактира помещение для корма животных, так как животные вечно причиняют неудобства прохожим. Если же из двух соседей один имеет уже давно право на вышеназванные условия относительно конюшни, таверны и прочих строений, то он не должен встречать препятствия это делать со стороны того, кто заново строит помещение, поскольку данное место или данные места уже подлежат определенному сервитуту (т. е. уже предоставлены права для соответствующего пользования). Если же у обоих соседей дома уже существуют давно, и если один из них уже прежде своего соседа имел в пользовании и конюшню, и вне таверны устроенные стойла и помещения для животных и пользуется помещением вне таверны, т. е. “каливой”, - и если другой, имеющий строение напротив, не возбуждал притязаний в течение десяти лет (если он тут же жил) и в течение двадцати лет (если он не жил там или был в отъезде), то тому, кто пожелал бы заново устраивать эти сооружения, не будет разрешено, поскольку ли это было предоставлено тому, кто издавна имел соответствующее владение на этом месте, и не следует устраивать на одном месте двух стойл, двух конюшен или трактиров.

## **(27) О гетерии**

(В рукописи заглавия нет)

Никому из них обоих не следует организовывать (при таверне) гетерию вследствие того, что на оба дома падет дурная слава. Это касается городов. В селах же относительно трактиров и подобных заведений пусть пользуются особыми постановлениями.

Что же касается стойла для быков, то расстояния между ними должны соблюдаться в половинном размере. Если это касается трактиров, то должно соблюдать двойное расстояние между ними, не только вследствие того вреда, который наносится друг другу, но вследствие той опасности, которая представляется прохожим со стороны животных. Следует, однако, знать, что нигде в общественных портиках и на улицах и на площадях, а также на общественных городских дорогах не разрешается устраивать стойла для животных ввиду опасности для прохожих.

## **(28) Об увеличении в высоту домов**

(В рукописи заглавия нет)

Если одному принадлежит дом, который издавна имеет два этажа, а другой желал бы надстроить над своим домом второй этаж, который первоначально отсутствовал, то это ему может быть разрешено, если между домами существует расстояние в десять шагов, разумеется, если дома соответствуют друг другу по размерам (по занимаемой площади) и если они с самого начала не слишком разнятся друг от друга по размерам; не подобает постройкой бедного дома портить вид красивого дома такой надстройкой, но в таком случае дом должен отстоять на расстоянии двадцати шагов. И таким образом нужно строить дом и ставить окна, безразлично, имеет ли старый соседний дом или не имеет окон напротив строящегося дома. Это касается домов в два, три этажа и выше в городах. В деревнях соблюдается расстояние в десять шагов при любых постройках.

## **(29) О том, как должны открываться двери и окно в прилегающем другом доме**

(В рукописи заглавия нет)

Когда в доме имеются небольшая дверь и маленькое окно, над ними стена, то в случае, если хозяин, владеющий маленьким окном и дверью, захочет просить или расширить их, он не имеет права этого делать, поскольку над ними находится стена соседа. Если же дверь или окно (верхней стены) находятся над маленьким окошком нижней стены или если нижняя стена сплошная, то в таком случае

разрешается находящемуся внизу пробить окно и дверь с таким расчетом, чтобы не пробивать их также широко, как расположена находящаяся наверху дверь или окно, разрешается пробивать так, чтобы с каждой стороны пробиваемого окна, по сравнению с находящимися наверху, соблюдалась разница в 6 пальцев. И это можно делать лишь, дав письменное обязательство лицу, которое живет наверху, принять на себя весь ущерб, если в течение двух месяцев после того, как пробито внизу окно или дверь, в чем-либо пострадает стена; и поперечные балки этажей или верхние косяки дверей должны доставляться за счет того, кто пробивает внизу.

### **(30) О смене столба или колонны**

(Заглавие в рукописи отсутствует)

Если в нижнем помещении имеется грунтовой столб, который несет на себе тяжесть верхнего помещения и если живущий внизу, в собственности которого находится грунтовой столб, пожелает сменить его на колонну, то ему это разрешается сделать с тем, чтобы вместо грунтового столба он соорудил колонну, диаметр которой имел половину ширины сменяемого столба. Таким образом, если столб имеет два локтя, то диаметр поставленной вместо него колонны должен иметь один локоть. Если же живущий наверху имеет столб и желает его сменить на колонну, то ему разрешается это сделать с тем условием, чтобы подставлена была под колонну поперечная балка в толщину не меньше 8 пальцев. Этим достигается прочность установки.

### **(31) О том, как можно пробить дверь в общий двор**

(Заглавие в рукописи отсутствует)

В доме имеется дверь, которая ведет к одному двору. Если хозяин этого дома от этого двора пожелает сделать другую дверь к другому общественному двору, в котором имеет дверь, он может это сделать, но предварительно должен заделать существующую издавна дверь. Равным образом, если у общего двора находится аптека, которая имеет одну дверь либо на площадь, либо на двор, если хозяин пожелает сделать другую дверь, это ему разрешается при условии, если он предварительно заделает существующую издавна дверь. Ведь несправедливо будет предоставлять возможность одному дому распространять интриги из одного двора в другой или же аптеке или эргастерии затевать козни в общем дворе через пробитую дверь.

### **(32) О балконе**

(В рукописи заглавия нет)

Если кто-нибудь с давних времен имеет у простора площади или вне площади выступающий наружу балкон и если сосед пожелает поставить заново балкон или если первый имеет в доме окна для обозрения, обращенные к намеченному к постройке балкону, то строить балкон разрешается при условии, чтобы он отстоял от другого на расстоянии в десять шагов.

### **(33) О том, как пробивать окна в слепой стене**

(В рукописи заглавия нет)

Если напротив стены, которая имеет окна для смотрения, расположена слепая стена и если владелец этой слепой стены пожелает пробить в ней окна для освещения, он может это сделать при условии, чтобы они отстояли в три с половиной локтя от основания его дома. Если же он пожелает пробить в слепой стене окно для высматривания, то он может это сделать при условии соблюдения расстояния от окна соседа в 20 шагов. Это расстояние необходимо, чтобы жильцы соседних домов не ругались друг с другом и не развращали друг друга.

### **(34) О том, как построить вблизи чужой стены строение заново на пустом месте**

(В рукописи заглавия нет)

Если издавна существует двор (обнесенный стеной) и рядом с ним находится и примыкает к нему пустое место другого лица, и если последний пожелает пристроить к уже существующей стене дом низкий или высокий, то в случае, если уже существующая стена - слепая, собственнику пустого места разрешается построить строения любой высоты, какой бы ни пожелал, с условием оплатить половину стоимости существующей стены. Если же вновь построенный дом не имеет надстройки, не имеет этажей, а только опирается на стену, в то время как уже существующий дом имеет этажи, в таком случае владелец пустого места обязуется покрыть стоимость трети уже существовавшей слепой стены, причем размеры стоимости расцениваются сведущими лицами.

(35) Если же уже существующая стена имеет только щели и жилища не пользуются иными окнами, и если этими щелями пользовались в течение 10 лет, в таком случае тот, кто желает строить заново дом, прилегающий к этой стене, должен соблюдать расстояние в три с третью локтей. Если же жилые строения, кроме щелей в стене, имеют и окна с другой стороны, то хозяин этого дома не может в своих претензиях указывать на наличие в стене щелей, но владелец пустого места может воздвигнуть свой дом непосредственно у стены уже существующего дома.

(36) Если издавна на указанном пустом месте протекали ручьи, а стена, отделяющая уже существующее строение (соседа) от пустого места, не имела ни окон, ни щелей и если собственник пустого места пожелает построить на том месте дом, он может это сделать с условием, что он примет под свою ответственность последствия действия воды; он должен отвести каналом воду, чтобы она не причинила вреда стене. Если же в уже существовавшей стене были окна, расположенные в сторону пустого места, в этом случае необходимо соблюдать те постановления об окнах, о которых говорилось выше.

(37) Если собственник пустого места доведет постройку дома до плоской крыши соседа и приблизится к ней и если владелец существующего дома имеет к своей крыше для каждодневного входа крыльцо, то строящему новый дом не следует устраивать также крыльцо к своей крыше, чтобы не происходили ссоры между соседями. Но если построивший новый дом тем не менее пожелает там пристроить к своей плоской крыше крыльцо, то должен построить крышу выше, чем у соседа, на четыре с половиной локтя. Соблюдение этой высоты достаточно для того, чтобы избежать взаимных дразг между соседями.

(38) Если собственник издавна существующего дома не имел постоянного к своей крыше крыльца, а владелец пустого места в постройке нового дома примкнул к ранее существующей крыше, то он может устроить для себя крыльцо, для чего следует возвести торакион, или небольшую стену вышиной в три локтя между соседями, чтобы таким образом не причинять неудобства строениям другого. Это же относится и к другому, если тот пожелает построить постоянное крыльцо к своей крыше - при этом расходы по устройству торакиона должны лечь на обе стороны поровну.

(39) Подобным же образом надлежит поступать и в том случае, когда устраиваются помещения для определенного использования. Если только для развешивания платьев или для охлаждения хлебов, то использующие помещение участвуют в расходах собственника дома на одну треть, но если они в то же время живут или в шалашах летом или даже на открытом воздухе у помещения, то участвуют в половине затрат домовладельца. Если надстройки дома принадлежат тому, кто живет внизу, а пользуется ими другой, причем окна расположены над нижней частью дома, должен тот, кто пользуется домом, участвовать в двух третях издержек, а тот, кто имеет помещение, находящееся внизу, участвует в размере остальной трети расходов по постройке дома. То же самое нужно соблюдать и когда требуется сменить деревянные части в отношении доставки для ремонта дома бревен для перекрытия и остального материала - что следует представить находящемуся внизу и имеющему над собой потолок. Тому, кто живет наверху, не следует помещать тяжелые вещи, особенно зимой, чтобы не причинить вреда бревнам перекрытия. Если требуется в доме выложить пол цветными плитами и если это пожелает живущий в верхней части дома, если он пожелает также покрыть свой этаж мраморной облицовкой и украсить бревна инкрустациями в полоску или кругами, то должен это производить полностью на свой собственный счет.

#### **(40) О домостроителях**

Если двор является в общем пользовании нескольких лиц и если требуется или разложить и построить вышиной в два, три, четыре этажа, все, которые живут над основанием из первого этажа и последующих, соединяются вместе для участия в затратах по постройке фундамента соответственно высоте этажей.

Положим, что при согласии всех заинтересованных общая высота стены будет равняться 20 локтям, то распределение между участниками постройки расдов будет таково: положим, что высота первого этажа 4 локтя, второго - 6, третьего - 10 локтей. Участвовать в расходах по постройке фундамента первый должен в размере одной пятой всей суммы, поскольку высота этажа - 4 локтя, доля второго этажа в 6 локтей - одна треть и одна десятая, доля третьего этажа в 10 локтей - половина суммы. Если же, как это часто случается, стена первого этажа вместо насыпи помещается в глубине земли на полтора локтя, то эта часть засчитывается в счет стоимости фундамента, в остальном же, что касается постройки этажей над землей, то каждый должен строить свой этаж вплоть до бревен вышестоящего этажа, а соединение этажа с этажом должен делать живущий на следующем этаже. Если же стена живущего на первом нуждается в ремонте и ее следует разрушить, между тем как стены других этажей не нуждаются в этом, тогда каждый из живущих на верхних этажах должен поддерживать на сваях свою стену, пока живущий на первом этаже разберет и заново сложит стену вплоть до бревен перекрытия над первым этажом, причем живущий выше должен указывать место расположения поясов облицовки и соединения бревен. Если же вся стена во всех этажах нуждается в ремонте, то каждый должен ремонтировать стену своего этажа.

#### **(41) О ремонте стены вестибюля**

(В рукописи заглавия нет)

Если же (ремонта требует) стена вестибюля или прилегающего выхода из дома, то живущему в строении, примыкающем к вестибюлю, надлежит покрыть половину издержек по ремонту, все же те, кто пользуется вестибюлем, должны покрыть остальную сумму соответственно вносимой квартирной плате и тому вреду, который ими причинялся строениям.

#### **(42) Об этажах**

Если имеется незастроенное место в общей собственности и если собственники этого места пожелают построить дом и надстраивать над ним этажи, и если самым нижним этажом владеет по договоренности один, вторым этажом - другой, третьим этажом - третий и так далее, или (если решили строить) вследствие падения старого дома, или же если они попросту купили это место, то при постройке нового дома должны соблюдать те же правила, которые имеются при ремонте уже существующего дома; относительно же этажей, если, как сказано, этажи строятся заново, а не существовали издавна, каждый должен строить свой этаж вплоть до скрепления к следующему этажу.

Если все этажи дома находятся уже в готовом виде и владелец первого этажа окажется вынужденным приступить к ремонту своего этажа, то в отношении издержек по ремонту существуют разные обычаи: в Кесарии принят обычай, что каждый полностью за свой счет производит ремонт по своему этажу; в Аскалоне же принято, что живущий внизу и живущий над ним поровну распределяют расходы по ремонту; мы же предпочитаем занимать среднюю линию: и считаем, что живущий внизу должен оплатить две части (расходов по ремонту своего этажа), а живущий над ним - одну часть. Таким образом, распределение расходов должно происходить в таком виде: две трети и одна треть. Если же в ремонте нуждается самый верхний этаж под плоской крышей, тому, кто живет наверху, надлежит провести ремонт этажа полностью, причем все пользующиеся плоской крышей, каждый соответственно своему жилищу, должны ему помогать в прибивании гвоздями досок и прочего. Если же помещения на этажах используются в качестве складов для хранения вина, гороха и чего-либо подобного, то в представлении строительного материала живущие выше должны давать две части, живущие под ними - остальную треть. Каждый может пользоваться общественными и частными портиками и проходом, примыкающим к его дому вплоть до середины тех стен, которые отделяют его жилище от соседа.

#### **(43) О ремонте общественных портиков, если к ним примыкают или над ними находятся частные жилища**

**(В рукописи заглавия нет)**

Если к портику примыкают или возвышаются над ним частные дома, низкие или многоэтажные, и если общественные портики нуждаются в ремонте и улучшении, должно иметь в виду, что при разборе и установке колонн и при работе над эпистилем (настилка над колонной) эргастерии, которые помещаются в портиках, несут половину расходов вследствие той пользы, которую они извлекают, - ведь эргастерия очень много получает пользы в портике. Для того, кто живет над портиком, - половина расходов, поскольку над портиком довлечет тяжесть от надстройки. Свободен от участия в расходах тот, кто примыкает к портику наравне с ним и если его жилище обращено в сторону портика - ведь он не причиняет портику никаких неудобств и никакой ему пользы от портика не достается, скорее, наоборот (ему причиняется вред) от того, что портиком заслоняется (в его жилище) свет. Если же в указанном портике нуждается в ремонте потолок, то эргастерии должны принять на себя половину расходов, тот, который обращен к портику и примыкает к нему, несет одну шестую часть расходов. Тот или те, кто помещаются над портиком, несут остальную треть расходов. Имеющий эргастерию должен оплачивать половину расходов вследствие использования им портика. Тот, который находится под потолком портика, дает одну шестую вследствие того, что потолок портика защищает его от дождей; тот же или те, кто помещаются над портиком, платят треть расходов вследствие отягощения, которое причиняют портику. Однако нужно иметь в виду, что если будет повреждена колонна общественного портика или капитель, или базис, или же пострадает постройка вплоть до грунтового столба, то расходы по ремонту должна брать на себя казна.

**(44) О месавлонах и эпавлонах**

Если месавлон является частью трехстороннего атриума, причем с одной стороны атриум охватывает этот месавлон, другой стороной касается другого атриума, то в отношении атриума, который соприкасается одной стороной и не дает возможности пользоваться месавлоном, нужно иметь в виду, что если понадобится для месавлона ремонт или еще какие затраты, то тот, который лишен им пользоваться, свободен от несения затрат на ремонт. Но если вся стена неиспользуемого атриума нуждается в разборе и новой установке, причем стена высокая (в несколько этажей), не следует возлагать на того, кто пользуется месавлоном, весь расход по ремонту всех этажей стены, но только фундамента и до четырех локтей высоты половины той стены, поскольку она (эта стена) охватывает и ограничивает (прочих жильцов). То же самое касается и эпавлия: если эпавлий пустой и если жилища, соприкасающиеся с ним, разделяют и эпавлий, и чужой атрий, тогда следует отремонтировать всю стену хозяину атриума, но собственник эпавлия должен представить нужные средства на устройство фундамента и половины стены до высоты четырех локтей: ведь эта стена служит ему в качестве внешней стены или в качестве ограды.

**(75) О положении труб для отвода воды, об окнах и щелях в стенах**

Что касается каналов, то обычно это относится к трубам для отвода дождевой воды. Если эти трубы существуют издавна и отводят воду на пустой чужой участок, они должны достигать три с третью локтя - это нормальная протяженность труб для отвода дождевой воды. Что касается окон и щелей в стене, то об этом уже было сказано. Следует, однако, знать, что тот, кто пользуется трубами для отвода дождевой воды или окнами, или щелями в стене, но не является собственником, не имеет права входить в прилежащий пустой участок, куда разрешается входить только хозяину стены в случае необходимости ее ремонта. Но и владелец пустого места не должен орошать свой участок, засаживать растениями вблизи стены, но должен соблюдать то расстояние от стены, которое указывается относительно насаждения растений. Ведь разрушительное действие воды приносит немалый вред соседним строениям, о чем в связи с прочим мы сочли необходимым говорить в соответствующих разделах.

**(76) О каналах, водопроводе, водоотводах**

Кто желает в своем саду или в каком ином участке провести канал, водопровод, водоотвод, должен соблюдать расстояние от соседней стены в один локоть вследствие того, что протекание мимо воды доставляет гниение. Если же по соседству находится не стена, но поле, то разрешается ему проводить каналы так, как он пожелает.

**(77) О бассейнах, дождевых водах**



Кто желает устроить у себя бассейн, может это сделать при условии соблюдения расстояния от фундамента стены соседа в шесть и две трети локтя. Это расстояние достаточно для того, чтобы вода не просочилась и не подмочила стену соседа.

### **(78) Об отхожих местах и выгребных ямах**

Кто желает на своем участке устроить заново отхожее место или выгребную яму, если строится стена для отхожего места поблизости от соседа, то нужно соблюдать расстояние от соседней стены в три локтя, притом таким образом строить стену, чтобы она была из камня и не менее одного локтя в толщину. Если же подходящий к самой стене край выгребной ямы или отхожего места обит досками или медью, то достаточно половины локтя. Но расстояние до стены должно быть не меньше трех с третью локтей вследствие того, что при копании разрыхляется земля, и поскольку просачивается вода. Если же для отхожего места и для стока нечистот вырыты ямы, но не устроена стена, тогда должна отстоять от соседней стены та сторона ямы отхожего места, которая обращена к соседу в шесть с половиной локтей, и при соблюдении этого можно копать яму. Если же кто во время копания ямы будет придерживаться вышесказанного расстояния в три с третью локтя, то в таком случае принуждается устроить стену так, как это было указано выше. Все это относится к тем выгребным ямам, которые строятся вблизи соседних жилищ. Если же участок соседа представляет собою незастроенное пустое место, то соблюдать нужно расстояние в половинном размере. Если же и с той и с другой стороны имеются отхожие места, то расстояние между ними устанавливается в два локтя.

### **(79) О христериях и о подземных каналах для стока воды**

Если кто в своем дворе не имеет христерия и пожелает провести его у стены, общей с соседом, необходимо устроить со своей стороны общей стены для сооружаемого христерия зацементированную стену толщиной не менее полутора локтя. То же самое надлежит соблюдать и при устройстве подземных каналов для стока нечистот. Таким образом окажется неповрежденной общая стена.

(80) При постройке или ремонте подземной канализации надлежит принимать работу друг от друга, от двора к двору, от дома к дому. Например, если подземные каналы идут от двора, то хозяин его должен на свои средства провести их до тех пор, пока не достигнут общественной клоаки. Если же общественная клоака находится на слишком далеком расстоянии от последнего двора, надлежит последнему двору проводить каналы также, как и те, которые проводили раньше, но по причине протяженности остального канала необходимо разделить труд между остальными участниками проведения канализации.

### **(82) Об отводе грязной воды**

Кто желает из находящегося на высоте христерия провести спуск в подземный канал, должен это делать у себя и не использовать чужие стены. Если же будет применено право сервитута и будет использована чужая территория, и от этого стене будет причинен какой-либо вред, тогда тот, который имеет в пользовании спуск воды, обязан покрыть вдвойне ущерб. То же самое нужно сказать и о том случае, когда дождевую воду отводят в бассейн. Одним словом, всякий канал и спуск грязных вод не должен отводиться из дому ни на широкую улицу, ни на площадь, ни к общественному портику, ни на дорогу, и, вообще говоря, ни к какому месту общего прохода в городе и в селе вследствие вреда, наносимого от этих грязных вод прохожим.

### **(85) О копании**

Не следует копать кому-нибудь землю во вред соседу около фундамента (его здания): от этого порождаются немалые воды его опасности для строения. Но копать около фундамента соседнего строения можно только соблюдая то, что сказано было относительно построения отхожих мест, выгребных ям и бассейнов. Если же соседу понадобится заново отремонтировать свой фундамент, соприкасающийся с фундаментом соседа, то ему нельзя разрывать землю вблизи фундамента соседа, потому что от этого разрыхления земли может вместе с ним пасть старый фундамент и фундамент соседа.

**(83) О возведении насыпей**

Если кто-либо на поле или на пустом незастроенном месте, или в эвавии устроит ров или что-либо подобное около стены соседа, то не должен бросать землю к стене (соседа), чтобы не причинить вреда от этого собственнику дома: ведь когда у соседнего дома образуется возвышение от насыпанной земли, то строение соседа станет непрочным, поскольку в насыпанной земле имеется сырость или же когда эта насыпь становится сырой от действия дождевой воды, очень легко может развалиться стена соседа. Если же представится особая необходимость и будет дано разрешение копать около стены соседа, то нельзя на долгое время оставлять выкопанную землю в стороне от вскопанного места, но ограничить это несколькими днями; в течение этих дней не произойдет гниения, к тому же за это время сосед будет следить за состоянием своей стены. Если же насыпь устроена для укрепления стены того лица, кому принадлежит дом, то тот сосед, который имеет пустой незастроенный участок рядом, не имеет права запрещать ему устраивать насыпь.

**(86) О деревьях больших и малых и о кустарниках**

Посадка деревьев наносит немалый вред домам, если при этом не соблюдается расстояние от жилищ соответственно величине деревьев: ведь деревья пускают корни, притом для того, чтобы они росли, их поливают водой; в своем росте они все более приближаются к стенам, жилищам, дверям и очень вредят подземным каналам, находящимся в саду, кроме того, особенно вредят, подрывая с фундамента стены, к тому же дают вору возможность пробираться на деревьях через окна в дома для кражи; они набрасывают тень на тех, кто желает надстраивать верхний этаж, причиняют поломку и разрушение винограднику и садовым подземным каналам; поэтому лицу, которое пожелает рассаживать деревья, необходимо соблюдать расстояние от соседнего дома в следующем порядке:

(87) Если кто пожелает развести виноградник, не имея его до тех пор, должен соблюдать расстояние шесть с половиной локтей. Если же яблоню или гранатовое дерево и подобные по величине деревья, то соблюдать расстояние в десять локтей. Если же смоковницу или же платан, или же пирамидальный тополь, или же подобные по величине деревья, то соблюдать следует расстояние в 20 локтей. Если же даже при соблюдении этих расстояний ветви деревьев будут распространяться над домом соседа, хозяин того дома может пользоваться плодами с того дерева до тех пор, пока ветви деревьев будут висеть над домом или жилищем его. Если же желает посадить кустарники, то соблюдать нужно расстояние в три с третью локтя. И те растения, для которых не нужно вспахивать землю, то есть или кинары, или плющ, или розовый куст, или подобные растения, для которых, как сказано, земля не обрабатывается, можно рассаживать у самой стены.

(88) Вспахивать землю и орошать ее разрешается собственнику земельного участка при соблюдении трех с третью локтей (от соседнего строения). Но это касается только тех, кто не имел издавна указанных деревьев. Если же деревья уже росли на незастроенном участке и если собственник незастроенного участка заново желает построить дом, то эти правила к нему не относятся. Ведь он сам себе строит новый дом, а не кто-либо другой рядом с ним, - так пусть он сам себе припишет тот вред, который причиняют его дому посаженные им деревья.

**(47) О виде на местность, который представляется из дома**

Способность зрения, являющаяся наиболее острой из всех чувств, обнаруживает свою силу на очень далеком расстоянии. Поэтому не следует об этом говорить общими словами, но нужно устанавливать определенные границы.

По законам существуют три вида апопсии (т. е. вида на местность, который дает право на отвод соседнего строительства) - вид на море, вид на сады, вид на общественные памятники. Эти законы, составленные недостаточно ясно, доставляют тем, кто строит новые здания, много недоразумений. Ведь море видно и часто на расстоянии сорока миль и даже дальше. Сад и деревья, и роща видны на расстоянии двадцати миль. Общественные памятники видны на расстоянии не менее 200 локтей, и если мы будем требовать соблюдения права апопсии, т. е. сохранить возможность иметь вид на эти объекты, то нельзя строить ни дома, ни села, ни города. Существуют и другие виды обозрения местности, которые не непосредственно представляются взору, но заслоненные (т. е. когда между обозревателем и предметом обозрения находятся и другие объекты). Именно такие виды обозрения я и не считаю апопсиями. Тот, который при постройке дома имеет дело с правом на вид на море, притом

в положении непосредственного, незаслоненного вида на море, может отвести строительство, чтобы не лишать вида на море, если этот вид непосредственный и незаслоненный. Если представляется вид на гавань, залив прямо со стороны села или города или же на стоянку кораблей, не имеющей настоящей гавани, то такой вид на море ни в коем случае не должен быть нарушен, поскольку обозреваемым доставляется этим много душевных наслаждений. А если море видно издалека, мы это вовсе не считаем дающим право на апопсию: ведь громадное пространство моря видно на расстоянии сорока миль и несправедливо было бы на таком расстоянии препятствовать тем, которые желают строить дома.

#### **(48) Относительно вида на сады**

Местность, засаженная садом или деревьями, видна на указанном выше расстоянии и совершенно не следует мешать строить, исходя из этого расстояния. Но тому, кто препятствует постройке на основании данного права на сохранение вида на местность, следует препятствовать строительству не вообще, не по произвольному требованию, но только настаивать на соблюдении расстояния в пятьдесят шагов от строения.

#### **(49) Относительно общественных памятников**

На таком же расстоянии надлежит строить зданию тому, кто этим лишает соседа вида на общественные памятники, в том случае, если данный вид представляется на памятник, известный в истории. Например, если кто, рассматривая памятник, интересуется сущностью его и, например, кто видит из своего дома изображение Ахилла или Аякса, или какой-нибудь другой памятник в этом роде - в таком случае он имеет право помешать (в строительстве дома) тому, кто этим желает лишить его возможности вида на памятник. Но если это лицо совершенно несведуще в значении изображенного на памятнике, если не видит исторического значения этого памятника, какое же удовлетворение имел бы от этого тот, который препятствует лицу, строящему дом?

#### **(50) О подсматривании в чужой дом**

Многие из числа любящих сутяжничать и завистливых людей берутся за то, чтобы помешать строящим дома, обвиняя их в том, что они хотят со своей постройки подсматривать в дома соседей. Но мы об этом ничего не знаем из законов, не можем видеть это и на примере постройки старинных домов, чтобы полагать, что в старину люди считали это предосудительным. Мы можем заметить, что почти все дома строились так, что они давали собой вид на соседние строения и что это обстоятельство вовсе не вызвало недовольства у людей в старину. Поэтому и мы оттого, что новые постройки дают возможность подсматривать в дома соседей, вовсе не считаем, что этим причиняется кому-либо вред. Итак, каждый, который полагает, что это доставит ему вред, должен тем не менее не препятствовать соседу строить дом, но сам должен принять меры, чтобы его жилище было недоступно обозрению или через открывающиеся ставни, называемые канцеллами, или через особые поднимаемые и опускаемые занавеси, как кому угодно. Ведь несправедливо, чтобы кто-либо укреплял свое положение путем нанесения вреда другому.

#### **(51) О виде на горы и море**

Под предлогом лишения вида на горы никто не имеет права препятствовать строительству домов, как указывал Папиниан в третьей книге вопросов в последнем вопросе титула. Постановление Зенона гласит, что если сосед строит дом на расстоянии ста шагов, то желающий строить дом не должен встречать никаких препятствий оттого, что он тем лишает соседа вида на море. Это самое положение мы можем привлечь и к виду на горы, так как можно иметь особое удовольствие от вида на горы, так же как и от вида на море: подобные случаи вызывают подобные решения.

Все вышеизложенное приведено для руководства; но если что-либо случится непредусмотренное тем, что нами сказано, то при аналогичных обстоятельствах нужно выносить аналогичные решения. Если неудобства действительно причиняют вред, а не придуманы вследствие зависти, то эти неудобства нужно пресекать, внимательно обсуждая, как об этом говорилось в предисловии, не будет ли чем нанесен вред противоположной стороне. На основании этого принципа должны выноситься решения по тяжбам людей.

1. Прилагая перевод трактата, мы должны предпослать следующее: 1. Перевод сделан применительно к тексту Женевской рукописи; только в тех случаях, когда в Женевской рукописи текст явно испорчен, мы использовали текст Арменопула; 2. Те главы из Юлиана Аскалонита, которые помещены у Арменопула, но отсутствуют в Женевской рукописи, мы не привели в переводе, поскольку не считаем их заимствованными от Аскалонита; 3. Заглавия статей приводим по Женевской рукописи. Там же, где заглавий в рукописи нет, мы приводим заглавия Арменопула; 4. Все разночтения, спорные места, толкования терминов, ссылки на законодательство мы относим к комментариям, которые намечены к выпуску в последующем сборнике; 5. Некоторые места текста нами даны в вольном переводе в случаях, когда в изложении Аскалонита слишком отрывочно передана мысль.

---

*Воспроизведено по изданию: О трактате Юлиана Аскалонита // Сюзюмов М.Я. Византийские этюды. Екатеринбург: Изд-во Уральского университета, 2002. С. 38 - 54.  
См. также: Античная древность и средние века. 1960. Вып. 1.*

---