



**Жилищная ипотека** может быть коммерческой и социальной. Такое разграничение возникло из-за различия подходов по решению проблем с жильем у граждан, которые имеют достаточно маленькие доходы, а также нуждаются в улучшении условий проживания.

В том числе это касается и граждан, у которых средний доход, и которые в состоянии купить себе жилплощадь, взяв займ у банка на рыночных условиях.

Самые основные принципы, касающиеся социальной ипотеки, реализуются через фонды строительства жилья и излагаются в специальных постановлениях. В таких постановлениях определяются существующие условия, на основании которых, а также государственного бюджета, предоставляются денежные средства, с учетом платной, срочной и возвратной основы, для людей, которые состоят на учете по улучшению условий проживания, при этом имеющих денежные средства для оплаты части жилплощади, на которой они проживают, а также обладающих возможностями осуществлять возврат долгосрочного займа.

Основные принципы коммерческой ипотеки реализуются через банки и закреплены в положении о жилищных займах. В данном положении устанавливается порядок выдачи банками займов гражданам, которым они необходимы для строительства или покупки

жилплощади, с учетом условий залога недвижимости, а также соблюдения всех основных правил и принципов, касающихся процесса кредитования. К ним относятся: целенаправленное использование, срочность, обеспеченность, платность, а также возвратность. Для банка в качестве гарантий того, что заемщик погасит полученный кредит, рекомендуется пользоваться услугами поручителя, страховых компаний, а также других юридических лиц.

В общем, по всей стране зарегистрировано более 200 муниципальных и региональных фондов, которые очень активно занимаются развитием социальной ипотеки, предназначенной для людей, которые нуждаются в улучшении условий своего проживания. А также для тех, которые проживают в квартирах, где социальная норма жилплощади на 1 человека не соответствует норме, то есть является гораздо ниже, чем положено.

Необходимо отметить, что коммерческая и социальная ипотеки – это системы, которые взаимодополняют друг друга, и обе направлены на разрешение жилищных проблем населения, у которого нет возможности самостоятельно приобрести жилплощадь, а также они просто вынуждены переплачивать по ипотечному кредиту.