

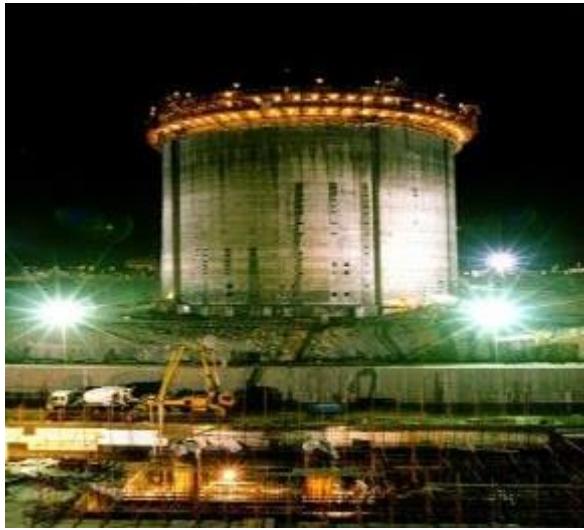
新能源项目收购法律尽调实务要点



阳光时代
ENERGY &
ENVIRONMENT

黎小露律师





- 项目开发建设
- 工程总承包与项目管理
- 境外投资与并购
- 国际贸易与技术转让
- 并购改制重组
- 企业法律风险管控
- 基础设施与园区PPP
- 工程争议解决
- 国际工程承包
- 节能减排与环境治理
- 公司与金融证券
- 安全环保与职业健康





项目备案

电网接入
意见

环评备案

消防备案

.....

并网验收



- 建设项目环境影响评价分类管理名录(2017) (环境保护部令第44号) , 其他光伏发电项目应当申报环境影响评价登记表。

并网验收前股权转让

- 国家能源局关于进一步加强光伏电站建设与运行管理工作的通知（国能新能〔2014〕445号）：禁止买卖项目备案文件及相关权益，已办理备案手续的光伏电站项目，如果投资主体发生重大变化，应当重新备案。
- 《国家能源局关于规范光伏电站投资开发秩序的通知》（国能新能〔2014〕477号）：四、制止光伏电站投资开发中的投机行为……已办理备案手续的项目的投资主体在项目投产之前，未经备案机关同意，不得擅自将项目转让给其他投资主体。
- 能源局新能源新建电源项目投资开发秩序监管报告：一是对擅自变更项目重大事项等违规行为……暂停可再生能源电价补贴等方式处理;二是对倒卖“路条”及核准(备案)文件等违法违规行为，采取责令限期整改、将出让方投资主体纳入不良信用记录、取消可再生能源电价补贴……

备案后并网验收前
补贴暂停/取消



项目上网电价

屋顶分布式

- 自发自用、余电上网
- 全额上网：全部发电量按照当地光伏电站标杆上网电价收购

备案时间/并网验收时间

- 2018年以前备案.....2018年6月30日以前仍未投运的，执行2018年电价

- 2018年以后备案的执行2018年电价

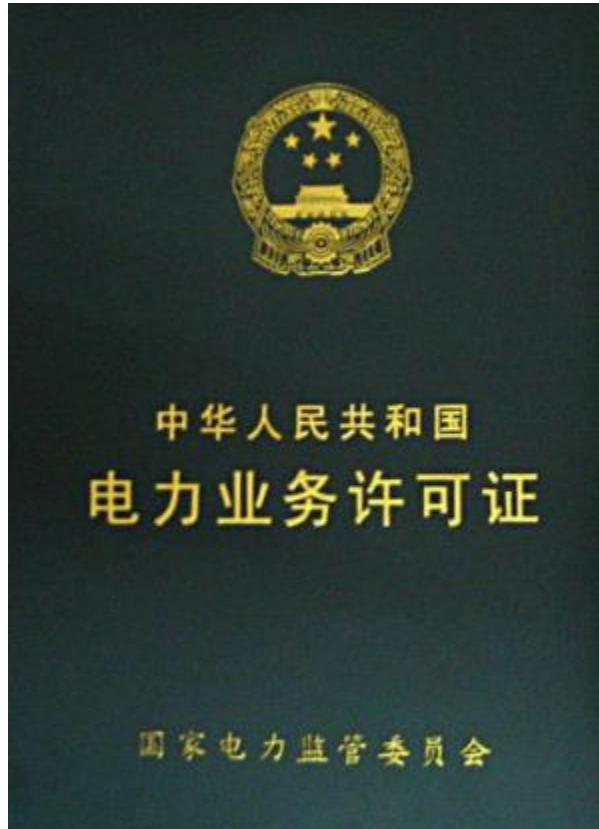
光伏上网电价

当地补贴政策

- 杭州：在杭注册的光伏企业在我市新建分布式光伏发电项目，并在2016-2018年期间建成并网的.....自并网之月起由市财政每年按其发电量给予项目投资企业0.1元/千瓦时的补贴，连续补贴5年（满60个月）

电力业务许可证

- 国家能源局关于明确电力业务许可管理有关事项的通知（国能资质〔2014〕151号）第一条，简化发电类电力业务许可证申请有关事项规定：豁免以下发电业务的电力业务许可：1.经能源主管部门以备案（核准）等方式明确的分布式发电项目……3.项目装机容量6MW（不含）以下的太阳能、风能、生物质能、海洋能、地热能等新能源发电项目。





建筑合法性

- 《城乡规划法》规定：未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的建筑、房屋、构筑物，属于违章建筑，县级以上城乡规划部门，有权要求限期拆除，没收实物或违法收入，并处罚款。
- 《消防法》规定：未经消防验收或消防验收不合格的建筑，禁止投入使用，经依法抽查不合格的，应当停止使用。
- 最高院租赁纠纷司法解释：出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，**与承租人订立的租赁合同无效**；一审前能办理，仍有效。出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，**与承租人订立的租赁合同无效**。一审前能办理，仍有效。
- 无产证房屋：分析未能办证原因。



屋顶产权抵押、查封

- 最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十条规定：租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。**但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：**

抵押

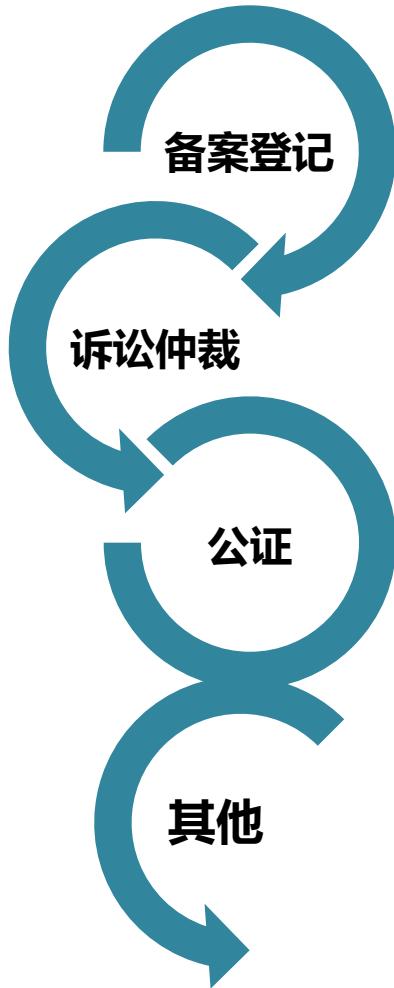
• 房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的

查封

采取房屋在出租前已被人民法院依法查封的

拆除或涨租金！

租赁在先证明



上海高院：未经登记的租赁合同，当房屋所有权发生变化时，承租人不能以“买卖不破租赁为由”向新的房屋权利人要求租赁合同继续履行。

租赁合同的当事人在抵押、查封前已就相应租赁关系提起诉讼或仲裁的

租赁合同的当事人在抵押、查封前已办理租赁合同公证的

有其他确切证据证明租赁合同签订于抵押、查封前的，如租赁合同当事人已在抵押、查封前缴纳相应租金税、在涉案房屋所在物业公司办理租赁登记、向抵押权人声明过租赁情况等

屋顶租赁/合同能源管理

- **租赁期限：**《合同法》租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。——租赁期限20年，租赁期限届满按本协议约定条款自动延续5年。
- **拆迁补偿：**如果本项目附着之建筑将发生政府拆迁，甲方应联合乙方与政府实施拆迁谈判，就本项目从政府方所获得的拆迁补偿款应归属乙方所有。乙方对本项目设备、设施完成全部拆除并收到有关拆迁补偿后，方可对前述建筑物实施拆除。
- 其他重要条款：发电量保底、用地量保底、屋顶大修.....



SOLAR高级训练营——新能源专场

精品课程：

- 1、新能源风险管控
- 2、证据意识与模拟法庭
- 3、法律、判例调研与大数据工具运用
- 4、项目管理工具与应用

培训时间：2018年5月12日-13日（两天一夜）

培训地点：杭州市西湖区杭大路世贸君澜酒店三层

SOLAR——智慧（Smart）、视野（Outlook）、领导力（Leadership）、行动力（Action）、提升（Raise）



阳光与您同行

杭州 北京 上海 广州

